



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Zukunft Bauen

Forschung für die Praxis | Band 23

Soziale Mischung und gute Nachbarschaft in Neubauquartieren

Planung, Bau und Bewirtschaftung
von inklusiven Wohnanlagen



gefördert durch



Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat

ZUKUNFT BAU
FORSCHUNGSFÖRDERUNG

Förderprojekt

Das Forschungsprojekt „Soziale Mischung und gute Nachbarschaft in Neubauquartieren – Planung, Bau und Bewirtschaftung von inklusiven Wohnanlagen“ wurde mit Mitteln der Zukunft Bau Forschungsförderung unter dem Aktenzeichen SWD-Az 10.08.18.7-17.51 gefördert.

Nutzungshinweis/ Haftungsausschluss

Diese Broschüre wurde mit großer Sorgfalt erstellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann dennoch nicht übernommen werden. Die Verantwortlichkeit für die konkrete Planung und die Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik liegen im Einzelfall allein beim Planer. Ein Vertragsverhältnis oder vertragsähnliches Verhältnis wird durch diese Broschüre nicht geschlossen. Für die Inhalte der Sekundärquellen sind die Autorinnen, Autoren und der Herausgeber nicht verantwortlich.

Genderhinweis

In dieser Broschüre wurde zur besseren Lesbarkeit und Optik sowie aus Platzgründen lediglich die männliche Form eines Begriffs („Nutzer“, „Planer“ etc.) verwendet. Selbstverständlich bezieht sich der jeweilige Begriff auf weibliche und männliche Personen.

Grußwort

Liebe Leserinnen und Leser,

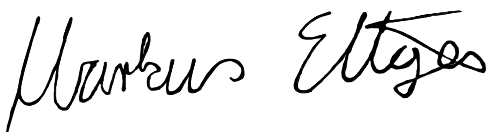
wie wollen wir wohnen? Wie schaffen wir Wohnanlagen, in denen die Anwältin neben der Studierenden lebt, die Ärztin neben dem Polizisten, die Lehrerin neben der Bäckereiangestellten, die Familie neben dem Single, Jung neben Alt oder die syrische neben der deutschen Familie? Damit vielfältige und lebendige Wohnanlagen und Stadtquartiere entstehen, sind Lösungen gefragt, die planerisch, architektonisch, ökologisch und wirtschaftlich werthaltig sind. Dabei gibt es viele Herausforderungen.

Der Mangel an geeigneten Flächen und fehlendes Baurecht für vorhandene Grundstücke sind in den wachsenden Groß- und Universitätsstädten ein Engpassfaktor für die Ausweitung des Wohnungsneubaus im niedrigen und mittleren Preissegment. Hohe Grundstückspreise vor allem in den Wachstumsregionen erschweren den Wohnungsneubau zu bezahlbaren Mieten. Daneben wirken sich der hohe Auslastungsgrad in der Bauwirtschaft, der Fachkräftemangel sowie steigende Material- und Transportkosten auf die Baukosten aus – und beeinflussen damit auch die Mieten in erstmals vermieteten Wohnungen. Schönes Wohnen in einem durchgrüntem Umfeld bei bezahlbaren Mieten ist dennoch machbar. Gerade in Zeiten von Corona wirken sich Grünräume in der Nachbarschaft positiv auf den sozialen Zusammenhalt und das subjektive Wohlbefinden aus. Darüber hinaus helfen sie, die Folgen des Klimawandels wie Hitze und Starkregen zu mindern.

Angesichts dieser Herausforderungen stimmen mich die gebauten Wohnanlagen sehr positiv, die in dieser Broschüre vorgestellt werden: Soziale Mischung und gute Nachbarschaft sind machbar! Ersichtlich ist, wie stark und engagiert sich die kommunalen und freien Wohnbaugesellschaften sowie andere Bauherren einbrachten. Die dahinterstehenden Strategien mögen sich im Detail unterscheiden, doch alle Akteure eint das Ziel sozial vielfältiger Quartiere. Für ihre Projekte holten sie stadtplanerische wie architektonische Expertise dazu. Diese Erfolge gilt es dauerhaft zu sichern – auch im Gefolge der Corona-Pandemie. Zahlungsprobleme dürfen nicht zu Verdrängungsprozessen führen.

Durch das Innovationsprogramm Zukunft Bau gefördert, haben die Forschenden des Büros Weeber+Partner um Simone Bosch-Lewandowski das Forschungsfeld und das Leitbild der sozialen Mischung analysiert und bewertet. Entstanden ist ein wichtiger Bericht, der unsere Wohnraumdebatte und die Entwurfshaltung von Architekten und Planern unterstützt.

Ich wünsche Ihnen eine inspirierende Lektüre!



Dr. Markus Eltges

Leiter des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)



© Schafgans DGPh

Vorwort und Dank

Der Wohnungsneubau ist nicht nur quantitativ eine Herausforderung für Politik und Gesellschaft. Seine städtebaulichen, baulichen und sozialen Qualitäten prägen das Miteinander und die Lebensqualität der Menschen, die hier leben, nachhaltig. Im angespannten Wohnungsmarkt stehen seit einigen Jahren die Zahlen sehr im Fokus der Öffentlichkeit. Wie viele Wohnungen fehlen? Wie viele werden pro Jahr gebaut? Wie kann sichergestellt werden, dass auch ausreichend bezahlbare Wohnungen entstehen? Bund, Länder und Kommunen unterstützen weiterführende Angebote mit Hilfe von Quoten für geförderten Wohnungsneubau und attraktiven Förderprogrammen.

Mit unserem Forschungsprojekt „Soziale Mischung und gute Nachbarschaft in Neubauquartieren“ rücken wir die Frage in den Vordergrund, wie für eine heterogene Gesellschaft mit sehr differenzierten Bedarfen gut und ausgewogen gemischte Wohnanlagen gebaut werden können. Dazu gehört, immer auch günstigen Wohnraum bereitzustellen und langfristig gute Wohnqualitäten zu schaffen. Verbunden mit der Mischung ist vor allem auch das Ziel, Inklusion und sozialen Zusammenhalt in der Gesellschaft zu stärken. Der Forschungsbericht zeigt auf der Basis realisierter Beispiele, welche Bandbreite sozialer Mischungskonzepte die beteiligten Wohnungsunternehmen erprobt haben und was sich bewährt.

Wir bedanken uns zuallererst sehr bei den kooperierenden Wohnungsunternehmen. Durch ihre beispielhaften Lösungen und ihre Unterstützung konnte das Forschungsprojekt erst zustande kommen. Der Austausch zwischen den Unternehmen und mit uns als Forschungsteam war intensiv und konstruktiv. Sehr wichtig für das Projekt war, dass mit Unterstützung der Unternehmen auch die Bewohnerbefragungen organisiert werden konnten. Wir danken auch allen Bewohnerinnen und Bewohnern für ihre Teilnahme an der Befragung. Für uns ist es immer wichtig, bei einer solchen Studie die Nutzerperspektive direkt einzubeziehen. Herzlich möchten wir uns auch bei den kommunalen Statistikämtern aus den Beispielstädten bedanken, die uns die Sozialstrukturdaten zu den Stadtteilen und Quartieren kleinräumig zur Verfügung gestellt haben. Ein besonderer Dank gilt nicht zuletzt der Zukunft Bau Forschungsförderung, die die Forschung zur sozialen Mischung im Wohnungsneubau durch ihre Förderung ermöglicht hat.

Das Forschungsteam von

WEEBER+PARTNER

Forschungsteam und Mitwirkende



Dipl.-Ing. (FH) Simone Bosch-Lewandowski

ist Architektin und Geschäftsführerin. Forschung, Evaluation und Beratung zum Wohnungsbau unter Einbeziehung der Nutzerperspektive sind ihre Arbeitsschwerpunkte. Sie hat einen Lehrauftrag für Architektursoziologie an der Hochschule Augsburg. Architekturstudium an der Hochschule für Technik Stuttgart.



Dr. Lisa Küchel

ist Stadtplanerin und Geschäftsführerin. Integrierte städtebauliche Konzepte auf Stadt- und Quartiersebene, Wohnforschung und Beteiligung sind ihre Arbeitsgebiete. Studium in den Fächern Architektur und Stadtplanung in Stuttgart und Paris, Promotion "Urbanes Wohnen in Frankreich".



M. A. Sebastian Graf

ist Soziologe und Ethnologe. Quantitative und qualitative empirische Sozialforschung, Sozialplanung, integrierte Quartiersentwicklung, Soziale Stadt und Beteiligung sind seine Arbeitsschwerpunkte. Studium an der Eberhard-Karls-Universität Tübingen.



M. A. Lisa Abele

ist Soziologin. Ihre Arbeitsgebiete sind empirische Forschung und Statistik, Prognosen, Bedarfsanalysen und integrierte Stadtentwicklung. Studium der Soziologie an der Universität Konstanz und der Empirischen Politik- und Sozialforschung an der Universität Stuttgart.



M. Sc. Alexandra Ulrich

ist Stadtplanerin im Praktikum. Wohn- und Stadtforschung, alternative Wohnformen, urbane Freiräume, integrierte Stadtentwicklung und Visualisierung sind ihre Arbeitsgebiete. Studium der Architektur und Stadtplanung an der Universität Stuttgart.



Prof. Dr. Rotraut Weeber

ist Mitinhaberin von Weeber+Partner und hat als Soziologin langjährige interdisziplinäre Erfahrungen in Planung, Forschung und Beratung bei Stadtentwicklung und Wohnungsbau, Demografie, angewandter Sozialforschung und partizipativen Verfahren.

Projektpartner



BUWOG Bauträger GmbH, Berlin



NUWOG-Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH, Neu-Ulm



EVM Berlin eG, Berlin



Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau, Stuttgart



GAG Immobilien AG, Köln



Stadtbau Würzburg GmbH, Würzburg



Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG, Köln



STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH, Berlin



GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG, Offenburg



Städtische Wohnbaugesellschaft Lörrach mbH, Lörrach



GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH, München



Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, Stuttgart



LWB Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH, Leipzig



ulmer heimstätte eG, Ulm

Beteiligte Statistikämter

- Berlin – Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Referat 41
Bevölkerung, Kommunalstatistik
- Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik
- Stadt Lörrach – Städtischer Versicherungsschutz, Statistik
- Landeshauptstadt München – Statistisches Amt München
- Stadt Neu-Ulm – Fachbereich Stadtentwicklung, Umwelt und
Hochbau, Abteilung Stadtplanung
- Stadt Offenburg – Stabsstelle Stadtentwicklung
- Landeshauptstadt Stuttgart – Statistisches Amt, Wirtschaft
und Befragungen
- Stadt Ulm – Stadtplanung, Umwelt, Baurecht – Strategische
Planung
- Stadt Würzburg – Fachabteilung Statistik und Fachbereich
Stadtplanung

Fachliche Betreuung

Dipl.-Ing. (FH) Guido Hagel
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Bonn

Inhaltsverzeichnis

Grußwort	3
Vorwort und Dank	4
Forschungsteam und Mitwirkende	5
Kurzfassung	10
English Abstract	12
1 Ansätze und Methodik	15
1.1 Thema und Bedarf	15
1.2 Forschungsfrage, Forschungsansatz und Methoden	16
1.3 Soziale Mischung – Ausgangsbasis	25
1.3.1 Soziale Mischung als Leitbild der Stadt- und Wohnungspolitik	25
1.3.2 Segregation – soziologische Forschung	27
1.3.3 Soziale Mischung und Segregation – Bewertungen	30
2 Konzepte für sozial gemischte Neubauquartiere	35
2.1 Unternehmenssituation: Warum soziale Mischung?	35
2.2 Maßstab der Mischung: Haus – benachbarte Gebäude – Quartier	38
2.2.1 Soziale Mischung innerhalb eines Hauses	39
2.2.2 Soziale Mischung zwischen benachbarten Gebäuden	41
2.2.3 Soziale Mischung im Quartier	43
2.2.4 Mischungskonzepte Maßstäblichkeit im Überblick	45
2.3 Mischung der Finanzierung	46
2.4 Mischung von Bewohnergruppen	49
2.5 Mischung von Nutzungen	52
2.6 Kommunale und Landes-Vorgaben	53
2.6.1 Zu erfüllende Förderquoten	53
2.6.2 Grundstücksverfügbarkeit und -vergabe	56
2.6.3 Landeswohnraumförderung	57
3 Baulich-räumliche Gestaltung sozial gemischter Neubauquartiere	61
3.1 Voraussetzungen für soziale Mischung über Wettbewerb schaffen	61
3.2 Gebäude- und Wohnungstypologie	65
3.2.1 Gebäudestrukturen und Gestaltung	65
3.2.2 Soziale Mischung durch differenziertes Wohnungsgemeinde	73
3.2.3 Soziale Mischung durch Integration besonderer Wohnformen	79
3.3 Wirkung von Dichte und Privatheit	87
3.4 Qualitäten für das Zusammenleben im Wohnumfeld	92

4	Bewirtschaftung sozial gemischter Neubauquartiere	109
4.1	Steuerung der Belegung	109
4.2	Regeln, Sauberkeit, Sicherheit	114
4.3	Nachbarschaften unterstützen: Kommunikation, Beteiligung, Sozial- und Quartiersmanagement	119
4.4	Bewirtschaftung mit Wohnungseigentümergeinschaften	127
5	Die Sozialstrukturen im Neubau und im Stadtteil	129
6	Wohnzufriedenheit und gute Nachbarschaft	137
6.1	Wohnzufriedenheit aus Bewohnersicht	137
6.2	Nachbarschaftliches Zusammenleben	141
6.2.1	Gute Nachbarschaft – Ausgangsbasis	141
6.2.2	Nachbarschaft aus Bewohnersicht	144
7	Ergebnisse	153
8	Die Wohnanlagen	159
8.1	Feuerbacher Balkon, Stuttgart	160
8.2	Bruno-/Michelstraße, Würzburg	162
8.3	Niehler WohnArt, Köln	164
8.4	anton und elisabeth, Köln	166
8.5	BUWOG Neumarien, Berlin	168
8.6	Altglienicker Höfe, Bruno-Bürgel-Weg und Neues Wohnen an der Briesestraße, Berlin	170
8.6.1	Altglienicker Höfe	172
8.6.2	Bruno-Bürgel-Weg	173
8.6.3	Neues Wohnen an der Briesestraße	174
8.7	Fürstenberg-Kiez, Berlin	178
8.8	Bernhard-Görling-Straße, Leipzig	180
8.9	Rot, Stuttgart	184
8.10	Harthof, München	193
8.11	Nüblingweg, Ulm	193
8.12	Teichmatten, Lörrach	193
8.13	Elefantensiedlung, Neu-Ulm	193
8.14	Am Stadtwald, Offenburg	193
9	Literatur	195
	Bildnachweise	200
	Literaturhinweise des Herausgebers	201
	Impressum	203

Kurzfassung

Soziale Mischung und gute Nachbarschaft in Neubauquartieren - Planung, Bau und Bewirtschaftung von inklusiven Wohnanlagen -

Ausgangslage

Soziale Mischung in Wohnquartieren ist eine wichtige Aufgabe für Stadtentwicklung und Wohnungspolitik. Auf das schwieriger werdende Zusammenleben in einer heterogener werdenden Gesellschaft muss die Entwicklung von Wohnanlagen reagieren. Das Forschungsprojekt vertiefte das Wissen über funktionierende soziale Mischung in Nachbarschaften, in denen auch preisgünstige Wohnungen, unterschiedliche Wohnformen sowie Haushalte mit erschwertem Zugang zum Wohnungsmarkt erwünscht sind.

Forschungsgegenstand

Hohe Wohnzufriedenheit und gute Nachbarschaft sind die eigentlichen Erfolgskriterien sozial gemischter Neubauquartiere, der übrige erwartete Nutzen für die Stadtteile ist vielfältig nachgewiesen und wird hier nicht weiter vertieft. Die Einflussfaktoren, Bedingungen und Instrumente für eine gelingende soziale Mischung im Neubau wurden im Rahmen des Forschungsprojekts untersucht.

Am Forschungsprojekt beteiligt waren 14 Wohnungsunternehmen unterschiedlichen Typs – überwiegend kommunale Unternehmen, auch genossenschaftliche und privatwirtschaftliche – mit insgesamt 16 Beispielen. Im Fokus der Untersuchung aus Unternehmens- und Bewohnerperspektive standen diese Fallbeispiele, die mithilfe von Workshops mit Unternehmensvertretern, Schlüsselpersonengesprächen vor Ort, Auswertung der Unterlagen sowie einer Bewohnerbefragung (mit insgesamt 484 Interviews) erkundet und analysiert wurden. Erreicht wurde das Ziel, über die Fallbeispiele hinaus übergreifende, übertragbare Ergebnisse für Wohnungsunternehmen und Planende bei ähnlichen Projekten zu erarbeiten. Es wurden alle Phasen sozial gemischter Neubauquartiere analysiert – von der Projektentwicklung bis zur Objektbewirtschaftung.

Konzepte für sozial gemischte Neubauquartiere

Soziale Mischung betrifft verschiedene, teilweise voneinander abhängende Aspekte. Dazu gehören Maßstab und Umfang der Mischung, kombinierte Finanzierungen, spezifische Zielgruppen, Nutzungsmischung sowie Vorgaben der Kommunen und Bundesländer. Dies führt zu differenzierten Mischungskonzepten.

- **Quartiersbezogene Mischung:** Die Mischungskonzepte werden quartiersspezifisch entwickelt, das spezifische örtliche Wohnungsangebot im Gesamtquartier wird mit dem Neubau bedarfsgerecht ergänzt, Normstrategien gibt es nicht.
- **Kleinteilige Mischung:** Es werden geförderte und freifinanzierte Mietwohnungen kleinteilig innerhalb eines Hauses gemischt. Sowohl die Unternehmen als auch die Bewohner sind damit gleichermaßen zufrieden.
- **Mischung mit Eigentum:** Es gilt als stabilisierend für ein Quartier, Häuser im privaten Eigentum und zur Miete zu mischen. Schwieriger ist die Bewirtschaftung, hierbei treffen die Interessen von Wohnungsunternehmen und Wohnungseigentümergeinschaften aufeinander.
- **Ausgewogene Mischung:** Von der Wohnungswirtschaft wird ein gedritteltes Mischungsverhältnis für günstig gehalten: je etwa ein Drittel geförderte Mietwohnungen, freifinanzierte Mietwohnungen und (selbstgenutzte) Eigentumswohnungen – dies bestätigte sich in etwa auch in der Bewohnerbefragung. Bei der Konzeption konkreter Projekte werden die Anteile je nach Ausgangssituation quartiersspezifisch festgelegt.

Baulich-räumliche Gestaltung sozial gemischter Neubauquartiere

Für die soziale Mischung sind auch Gebäudetypologie, Dichte, Wohnungsgemeinde, Wohnungsgrundrisse und Wohnumfeld sehr relevant. Mit der Verständigung auf ein Bauprogramm werden die Wohnqualitäten für die sozial gemischte Nachbarschaft festgelegt.

- Wettbewerbe: Die Unternehmen empfehlen die Durchführung von Wettbewerbsverfahren, sie sehen sie als Grundlage für städtebauliche Qualität und soziale Mischung.
- Gestaltung: Die soziale Mischung ist gestalterisch meistens nicht sichtbar, die Wohnanlagen werden weitgehend einheitlich gestaltet.
- Wohnungsmix: Ein vielfältiges, differenziertes Wohnungsgemeinde ist ein wesentlicher Erfolgsfaktor sozial gemischter Neubauprojekte, dies betrifft Wohnungsgrößen sowie Wohnungs- und Gebäudetypen.
- Besondere Wohnformen: Es wird immer selbstverständlicher, gemeinschaftliche Wohnangebote – insbesondere für Menschen mit Assistenz- und Pflegebedarf – dezentral in die Wohnanlagen einzubinden, dies trägt zur Vielfalt bei.
- Qualität des Wohnumfelds: Das Wohnumfeld beeinflusst das soziale Leben in der Nachbarschaft erheblich. Gut bewertete Außenanlagen befördern Nachbarschaftskontakte.

Bewirtschaftung sozial gemischter Neubauquartiere

Im Rahmen der Objektbewirtschaftung ist es nicht nur bei der Belegung der Wohnanlagen, sondern auf Dauer die Aufgabe, mit entsprechenden Vorkehrungen und Instrumenten ein harmonisches Zusammenleben zu fördern und Konflikte in der Bewohnerschaft zu vermeiden.

- Belegung: Die Wohnungsunternehmen legen aus gutem Grund Wert auf Spielräume bei der Belegung der Wohnungen durch erfahrene Fachkräfte. Zur Vermeidung von Diskriminierungen sind Schulung des Personals und Evaluation der Verfahren notwendige Hilfsmittel.
- Konsequente Bewirtschaftung: Die Verwaltung erfolgt professionell mit hohem Anspruch. Regeln werden meist streng durchgesetzt, um Konflikte in der Nachbarschaft präventiv zu vermeiden und damit das Zusammenwohnen verschiedener Menschen zu erleichtern.
- Förderung sozialen Lebens: Es wird sowohl baulich-räumlich als auch mit Quartiersarbeit für gute Kontaktmöglichkeiten gesorgt.
- Nachbarschaftsleben: Geschätzt wird eine freundlich-zurückhaltende Nachbarschaft, die weder zu anonym noch zu eng ist. Gute Nachbarschaft heißt vor allem, ohne größere Konflikte zusammenzuleben.

Fazit

Die Diskussion zu sozialer Mischung und Segregation beim Wohnen wird heute nicht mehr als ein Entweder-oder geführt, sondern offen. Die am Forschungsprojekt beteiligten Wohnungsunternehmen wollen ihre Quartiere explizit sozial mischen. Sowohl die Unternehmen als auch die Bewohner haben mit Vielfalt in ihren Neubauten keine besonderen Schwierigkeiten. Dabei wäre es zu kurz gegriffen, die soziale Vielfalt nur an der Belegung festzumachen. Die soziale Mischung beruht wesentlich auf verschiedenartigen Wohnungstypologien und Wohnformen mit vielgestaltigen Grundrissen für Haushalte in unterschiedlichen Lebenssituationen in Verbindung mit einer Mischung der Finanzierungsformen mit geförderten und freifinanzierten Mietwohnungen sowie Eigentum. Soziale Mischung muss in baulicher Vielfalt angelegt werden.

English Abstract

Social mix and good neighbourhood in new districts - Planning, construction and management of inclusive residential complexes -

Status quo

Attaining social diversity within residential districts is a vital objective of urban development and housing policies today. Therefore, planning of residential complexes must respond to the increasing difficulty of living together within a society growing more heterogeneous. This research deepens knowledge about neighbourhoods which aim for more socially mixed housing, where low-cost apartments, varied living arrangements and the inclusion of households with difficulty in gaining access to the housing market are desirable.

Research topic

High rates of satisfaction with residential conditions and a good neighbourhood are indicators of success for socially diverse new districts. Further expected benefits for the districts are documented in multiple ways and will not be elaborated in the present research. It instead examines the influencing factors, conditions and instruments for a successful social mix in new districts.

14 housing associations of different types – mostly municipal associations, but also cooperative and private ones – participated in the research project with a total of 16 examples. The focus of this research on the associations' and residents' perspective lay on these case studies which have been analysed with the help of workshops with representatives from housing associations, conversations with key actors on site, an evaluation of documents as well as a residents' survey (with a total of 484 interviews). The achieved aim was to generate findings which encompass the individual case studies and are transferable for housing associations and planners on similar projects. All phases of socially mixed new districts have been analysed – from project development to property management.

Concepts for socially mixed new districts

Social mix refers to different, but to some extent interdependent, aspects. These include the scale and scope of diversity, combined financing, specific target groups, mixed uses and guidelines from the municipalities and federal states. This leads to differentiated concepts of social mix.

- **District-related mix:** The concepts of social mix are developed specifically for the district; the particular range of local housing across the whole district is supplemented with new buildings according to requirements, with no standardised strategies in place.
- **Small-scale mix:** Subsidised and privately financed rental apartments are mixed on a small scale within a building. Housing associations and residents are equally satisfied.
- **Mix with private property:** It is understood that combining privately owned housing with rented accommodation has a stabilising effect on a district. However, managing the conflicting interests of housing associations and owners' communities is more challenging.
- **Well-balanced mix:** The housing sector considers a mixing ratio in terms of thirds as beneficial: around one third subsidised rental apartments, a third privately financed rental apartments and a third private owner-occupied apartments – this has also been confirmed in the residents' survey. When designing tangible projects, the proportions are determined on a district-specific basis depending on the initial situation.

Built-spatial design of socially mixed new districts

For the social mix, building typology, density, mixture of apartments, floor plans of apartments and the residential environment are also relevant. In essence, the residential qualities for socially mixed districts are defined by agreement on a development programme.

- Competitions: Associations recommend the establishment of competition procedures since they view these as a basis for a high quality of urban design and social mix.
- Design: The social mix is unlikely to be visible in the appearance as residential complexes are mostly designed uniformly.
- Mix of apartments: A diverse and differentiated mix of apartments is a key indicator of success for socially mixed new-build projects, and this applies to apartment sizes as well as to types of apartments and buildings.
- Specific forms of housing: It is becoming increasingly self-evident to integrate collective forms of housing – especially for people in need of assistance and care – into residential complexes, which contribute to diversity.
- Quality of the residential environment: The residential environment significantly influences social life in the neighbourhood. Highly valued outdoor facilities encourage neighbourhood contacts.

Management of socially mixed new districts

In the context of property management, the task is not just to plan the occupancy of apartments but, over the long term, to foster harmonious coexistence and avoid conflicts among residents by means of appropriate measures and instruments.

- Occupancy planning: With regard to the occupancy planning of apartments by experienced specialists, housing associations value room to manoeuvre for a good reason. In order to avoid discrimination, staff training and evaluation of procedures are crucial tools.
- Resolute management: Administration is carried out professionally to a high standard. Rules are usually imposed strictly in order to prevent conflicts in the neighbourhood, thereby making it easier for socially diverse people to live together.
- Encouraging social life: Opportunities for interaction are provided through the design of spaces as well as through community work.
- Life in the neighbourhood: A friendly yet discreet neighbourhood community, neither too anonymous nor too cramped, is valued. A good neighbourhood above all means living together without larger conflicts.

Conclusion

Nowadays, the discussion about social diversity and segregation in the context of housing is no longer an “either/or” approach but one that is tackled openly. The housing associations involved in the research explicitly want to aim for a social mix within their districts. Housing associations as well as residents have no particular difficulties with diversity in their new buildings. However, it would be too short-sighted to tether social diversity to occupancy rates alone. Essentially, the social mix relies on diverse housing typologies and forms featuring a wide variety of floor plans for households with different living situations and needs. These then combine with a range of financing options including subsidised and privately financed rental accommodation as well as privately owned apartments. Social mix has to be planned for and implanted within architectural diversity.

1 Ansätze und Methodik

1.1 Thema und Bedarf

Das Leitbild der sozialen Mischung prägt seit langem und mit wechselndem Gewicht Bestrebungen in der Stadtentwicklung und in der Wohnungspolitik. In Zusammenhang mit den Prozessen der Polarisierung von Stadtgesellschaften und der Gentrifizierung von Wohngebieten ist das wieder sehr aktuell geworden. Viel und kontrovers diskutiert wird soziale Mischung im Hinblick auf die Integration von Menschen ausländischer Herkunft.

Auf das schwieriger werdende Zusammenleben in einer heterogeneren Gesellschaft muss auch die Entwicklung neuer Wohnanlagen hinsichtlich Städtebau, Wohnungsgemeinde und Bewirtschaftung reagieren. Das Forschungsprojekt vertieft das Wissen über funktionierende soziale Mischung in Nachbarschaften, in denen auch ein beträchtlicher Anteil von preisgünstigen Wohnungen, unterschiedlichen Wohnformen sowie Haushalten mit erschwertem Zugang zum Wohnungsmarkt erwünscht sind. Oftmals sind das die Wohnungsbestände kommunaler Wohnungsunternehmen.

Die Wohnungsnachfrage im unteren und mittleren Preissegment ist zunehmend heterogen: differenziert multikulturell und altersgemischt. Viele Menschen in schwierigen Lebenssituationen, viele Transferleistungsempfänger, unterschiedliche Haushaltsformen und Lebensstile wollen berücksichtigt sein. Gleichzeitig ist der Bedarf an Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment und an unterschiedlichen Wohnformen sehr groß, zum Beispiel für das Mehrgenerationenwohnen, das Wohnen mit Assistenz von Menschen mit Behinderungen oder die Integration von aus dem Ausland Zugezogenen. Die Entwicklung angemessener Angebote ist durch Schwierigkeiten mit gemischten Finanzierungen, vorgegebenen Förderquoten und Bindungen sowie der Wirtschaftlichkeit bei Bau und Objektbewirtschaftung erschwert. Auch befürchtete Konflikte oder allzu einfache Vorstellungen von der Lebenswirklichkeit der Menschen begrenzen das Engagement der Wohnungsunternehmen und Bauträger.

Die Praxis bleibt sowohl qualitativ als auch quantitativ hinter dem Bedarf und den Zielsetzungen zurück, sozial gemischte, inklusive Neubauquartiere zu realisieren. Nicht ohne Grund, denn die Aufgaben sind dabei in allen Handlungsfeldern komplexer geworden. Sie müssen zunehmend kooperativ und interdisziplinär bearbeitet werden. Das betrifft die Konzeption der Neubauprojekte, ihre baulich-räumliche Umsetzung sowie ihre Belegung und Bewirtschaftung auf Dauer. Die Forschungsarbeit bezieht alle drei Phasen in die Analyse ein. Umgang mit Komplexität ist zunehmend Kennzeichen guten Projektmanagements. Das ist ein Megatrend, der auch für das Planen und Betreiben von Wohnanlagen gilt. Dazu gehört außerdem der erhöhte Stellenwert der soziologischen und ethnologischen Faktoren im sozialen Wandel. Durch die demografischen und soziokulturellen Veränderungen erhalten auch Nachbarschaften eine größere Bedeutung und mit ihnen die Differenzierung der sozialen Mischung.

Die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum, auch für Zielgruppen mit erschwertem Zugang zum Wohnungsmarkt, und dessen Realisierung in sozial gemischten Neubauquartieren ist eine für den sozialen Frieden zwingende wohnungswirtschaftliche Aufgabe. Es kommt dabei darauf an, bei Planung, Bau und Bewirtschaftung alle Kriterien dafür im Blick zu haben, damit auch gute Nachbarschaft entsteht. Eine gute Praxis in diesem schwierigen und wichtigen Marktsegment trägt erheblich dazu bei, den sozialen und demografischen Wandel erfolgreich zu gestalten.

1.2 Forschungsfrage, Forschungsansatz und Methoden

Hohe Wohnzufriedenheit und gute Nachbarschaft sind die eigentlichen Erfolgsfaktoren sozial gemischter Neubauquartiere. Im Rahmen des Forschungsprojekts wurden die Einflussfaktoren für eine gelingende soziale Mischung im Neubau untersucht. Weiterhin ging es um die Bedingungen und Instrumente, damit sozial gemischte Wohnanlagen ohne übermäßige Hemmnisse realisiert werden können. Einbezogen wurden sowohl die Perspektive und die Rahmenbedingungen von Wohnungsunternehmen, die Neubauten errichten und bewirtschaften sowie teilweise verkaufen, als auch die Bewohnerperspektive.

Die zentrale Forschungsfrage lautete:

Wie kann soziale Mischung gelingen und was sind die Bedingungen und Instrumente, damit inklusive Wohnanlagen realisiert werden können und gute Nachbarschaft entsteht?

Der Forschungsansatz war, alle Phasen sozial gemischter Neubauquartiere zu analysieren – von der Projektentwicklung bis zur Objektbewirtschaftung. Dabei spielten drei Themenbereiche eine entscheidende Rolle: das Konzept der Mischung und die Zielgruppen, die baulich-räumliche Gestaltung sowie die Bewirtschaftung.

Der Forschungsansatz

Strategien und Konzepte:

Dazu gehören unter anderem Art und Umfang der Mischung, kombinierte Finanzierungen unterschiedlicher Wohnformen, Grundstücksbeschaffung und Unternehmensleitbild.

>> Die Grundsatzentscheidung für die sozial gemischte Nachbarschaft wird getroffen.

Planung und Bau:

Dazu gehört die Verständigung über das Bauprogramm und seine wirtschaftliche Umsetzung, unter anderem Gebäudetypologie, Dichte, Wohnungsgemeinde, besondere Wohnformen, Standards, gemeinschaftlich genutzte Raumangebote und Wohnumfeld.

>> Die Wohnqualitäten für die sozial gemischte Nachbarschaft werden definiert.

Belegung und Bewirtschaftung:

Dazu gehören der Prozess der Wohnungsbelegung, mit dem letztens über die mehr oder weniger inklusive Zusammensetzung der Haushalte entschieden wird, und die Bewirtschaftung der Wohnanlage, die den besonderen Anforderungen einer sozial gemischten Bewohnerschaft gerecht werden muss.

>> Es geht um die Ausgestaltung der sozial gemischten Nachbarschaft auf Dauer.

Es wurde mit Wohnungsunternehmen zusammengearbeitet, die sozial gemischte Wohnanlagen realisiert haben und aktuell planen. Basis der Untersuchung waren deren Erkenntnisse aus der Konzeption, dem Bau und der Bewirtschaftung früherer Bauvorhaben und die Vorgehensweisen bei ihren aktuellen Projekten mit den derzeitigen Rahmenbedingungen.

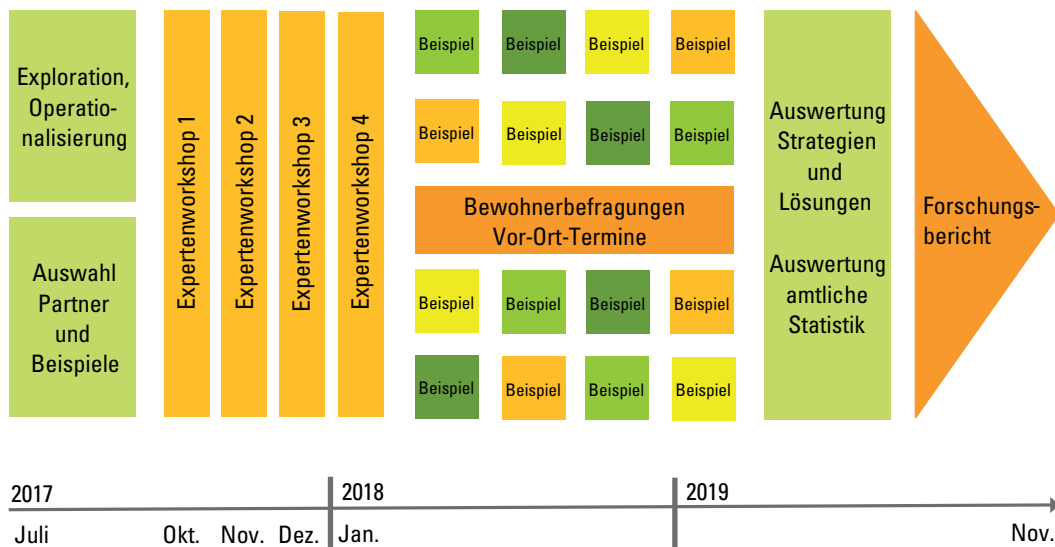
In die Untersuchung einbezogen wurden Neubauquartiere, in denen Wohnungen in gehobenem Standard und gleichzeitig preisgünstige Wohnungen vorgesehen sind. Bei der Analyse waren zum einen gefragte Lagen von Interesse, bei denen sozial gemischte Wohnanlagen mit hochpreisigem Wohnen konkurrieren. Zum anderen waren auch Vorhaben relevant, bei denen Neubauprojekte Teil der Aufwertung und sozialen Mischung von Bestandsgebieten sind.

Methodisch gab es vier Schwerpunkte:

- Expertenworkshops an verschiedenen Standorten in Deutschland, bei denen Erfahrungen und Austausch zu Konzepten und zur Umsetzung sozial gemischter Wohnanlagen im Mittelpunkt standen.
- Bewohnerbefragungen in den ausgewählten Beispielen zur Bewertung von Rahmenbedingungen aus der Nutzerperspektive.
- Vor-Ort-Termine mit Akteursgesprächen zur Vertiefung der Umsetzung sozial gemischter Wohnanlagen.
- Auswertung kleinräumiger amtlicher Statistik zum Überblick über die Sozialstruktur der Bevölkerung.

Die Vorgehensweise wird in den folgenden Abschnitten genauer erläutert.

Die Arbeitsschritte im Überblick



Darstellung: Weeber+Partner

Exploration – Typologie von Mischungskonzepten und Beispiele

Der erste Arbeitsschritt war, die relevante Literatur zu recherchieren und auszuwerten. Die Definitionen und Diskussionen zu sozialer Mischung (siehe Kapitel 1.3), sozialer Nachhaltigkeit (siehe folgende Seite) und guter Nachbarschaft (siehe Kapitel 6.2.1) wurden als Ausgangsbasis für das Forschungsprojekt zusammengefasst.

Soziale Nachhaltigkeit

Die Studie „Best practice. Soziale Faktoren nachhaltiger Architektur.“¹ befasst sich mit der sozialen Nachhaltigkeit von Neubauquartieren. Wesentliche Fragestellung war, welche sozialen Faktoren und Planungsparameter zur sozialen Nachhaltigkeit von Wohnungsbauten beitragen. Die soziale Mischung wurde dabei einbezogen, aber nicht weiter konkretisiert und differenziert. Untersucht wurden Projekte, die den Bauherrenpreis erhalten haben, und nicht solche, die mit dem Ziel der sozialen Mischung entwickelt worden waren.

Der Forschungsbericht von Manfred Hegger und seinem Institut liefert eine gute Grundlage zur Evaluation der Wohnqualität von Wohnungsbauprojekten, auf die sowohl in der Methodik als auch in der Ausarbeitung dieses Forschungsprojekts aufgebaut wird. Dem Bewertungssystem der Studie „Best practice“ lag eine Reihe von Kriterien in den Qualitätsbereichen Prozess, Räumlich-gestalterisch und Baulich-technisch zugrunde. Wir beziehen vor allem folgende dort betrachteten Handlungsfelder in unsere Ausarbeitung ein und vertiefen diese:

- zum Prozess: Planungsprozess, Belegung, Gemeinschaft, Nutzungskonflikte
- zum Räumlich-Gestalterischen: Haus und Umfeld, Wohnen.

Auch die Indikatoren, die innerhalb der jeweiligen Kriterien angewendet wurden, beziehen wir – wenn passend – in unserem Untersuchungsdesign ein.

Soziale Faktoren nachhaltiger Architektur

Qualitätsbereich	Handlungsfeld	Kriterien
Prozess	Planungsprozess	Nutzerbeteiligung, Verfahren, Qualitätssicherung
	Belegung	Durchmischung, Belegungspolitik
	Gemeinschaft	Zusammenleben, Kommunikation, soziale Angebote
	Nutzungskonflikte	Nutzungsmischung, Lärm, Flächenkonkurrenzen
	Kosten	Investitionskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Nebenkosten, Miete
Räumlich-gestalterisch	Standort	Infrastruktur, Erreichbarkeit, Sicherheit
	Haus und Umfeld	Zonierung, Freiflächenangebot, Erschließung, Gemeinschaftsflächen, Dichte
	Wohnen	Nutzbarkeit, innere Zonierung, Flexibilität, private Freibereiche
	Mobilität	Konzepte, Parksituation, Carsharing, Anbindung
Baulich-technisch	Bauqualität	Komfort, Erscheinungsbild, Energieeffizienz, Instandhaltungsaufwand, Wartungsaufwand

Quelle: BBSR im BBR (Hrsg.), 2015. S. 124

Diese Studie ist unter www.zukunftbau.de kostenfrei als PDF-Datei abrufbar und Druckexemplare können kostenfrei unter zb@bbr.bund.de bestellt werden.

¹ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.), 2015.

Auf dieser Basis und unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus dem Erfahrungsaustausch mit den Experten wurden die Untersuchungsmerkmale sukzessive operationalisiert. Dazu gehören:

- als abhängige Variablen (Untersuchungsgegenstand):
nachhaltige Wohnqualität, gute Nachbarschaft
- als unabhängige Variablen (Einflussgrößen):
Formen der sozialen Mischung, Merkmale der baulich-räumlichen Umsetzung, relevante Aspekte der Objektbewirtschaftung.

Die Recherche nach mitwirkenden Partnern aus der Wohnungswirtschaft und nach interessanten Beispielen erfolgte mit einem weiten Fokus, um eine Vielfalt an Konstellationen und Typologien abbilden zu können.




Auswahlkriterien für die Beispiele

Kriterium	Ausgewählt wurden
Typ der Bauherrschaft	kommunale Wohnungsunternehmen privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen Genossenschaften
Quartierstypen	neue Quartiere neue Stadtbausteine ergänzender Neubau mit mehreren Bausteinen ergänzender Neubau mit einem Baustein
Projektgröße	Neubauprojekte mit 31 bis 716 Wohnungen
Zielgruppen	jüngere und ältere Singles und Paare Familien unterschiedlicher Größe Menschen unterschiedlicher Herkunft Menschen mit Behinderungen Studierende Wohnsitzlose
Wohnformen	Miete Eigentum Wohngemeinschaften und Wohngruppen für verschiedene Zielgruppen Mehrgenerationenwohnen betreutes Wohnen
Bundesländer und Städte mit verschiedenen Rahmenbedingungen	Baden-Württemberg: Lörrach, Offenburg, Stuttgart, Ulm Bayern: München, Neu-Ulm, Würzburg Berlin Nordrhein-Westfalen: Köln Sachsen: Leipzig

Es wurden 14 Wohnungsunternehmen zur Mitwirkung am Forschungsprojekt gewonnen und mit ihren Beispielen in die Untersuchung einbezogen.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die untersuchten 16 Beispiele. Im Kapitel 8 sind die einzelnen Wohnanlagen detailliert dargestellt.

Die Beispiele im Überblick

	Typ Bauherrschaft	Typ Quartier	Wohnungen	Weitere Nutzungen
Feuerbacher Balkon, Stuttgart (Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau)				
	privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen	neues Quartier	196 Whg.: 136 Eigentumswhg. 15 freifinanzierte Mietwhg. 45 geförderte Mietwhg.	private Tagespflege, ambulante Demenzgruppen, Kindertagesstätte
Bruno-/Michelstraße, Würzburg (Stadtbau Würzburg GmbH)				
	kommunales Wohnungsunternehmen (GmbH)	neues Quartier	148 Whg.: 42 Eigentumswhg. 66 freifinanzierte Mietwhg. 40 geförderte Mietwhg.	
Niehler WohnArt, Köln (GAG Immobilien AG)				
	kommunales Wohnungsunternehmen (AG)	neues Quartier	716 Whg.: 50 Einfamilienhäuser 195 Eigentumswhg. 471 geförderte Mietwhg.	Kindertagesstätte, interkulturelles Zentrum, Bäcker
anton und elisabeth, Köln (Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG)				
	Genossenschaft	neues Quartier (mit zu erhaltendem denkmalgeschütztem Bestand)	147 Whg.: 67 freifinanzierte Mietwhg. 80 geförderte Mietwhg.	Supermarkt, Büroeinheit, 4 Praxen, Tagespflege, Restaurant, Kindertagesstätte
BUWOG Neumarien, Berlin (BUWOG Bauträger GmbH)				
	privatwirtschaftliches Unternehmen	neues Quartier	801 Whg.: 440 Eigentumswhg. 160 freifinanzierte Mietwhg. 201 geförderte Mietwhg.	Kindertagesstätte
Altglienicker Höfe, Berlin (STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH)				
	kommunales Wohnungsunternehmen (GmbH)	neues Quartier	406 Whg.: 283 freifinanzierte Mietwhg. 123 geförderte Mietwhg.	3 Kleinstgewerbe, Kindertagesstätte
Bruno-Bürgel-Weg, Berlin (STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH)				
	kommunales Wohnungsunternehmen (GmbH)	neues Quartier	284 Whg.: 256 freifinanzierte Mietwhg. 28 geförderte Mietwhg.	
Neues Wohnen an der Briesestraße, Berlin (STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH)				
	kommunales Wohnungsunternehmen (GmbH)	neuer Stadtbaustein	101 Whg.: 71 freifinanzierte Mietwhg. 30 geförderte Mietwhg.	Café

Bildquellen:

Bild 1-4 und 7: Weeber+Partner; Bild 5: BUWOG Bauträger GmbH, www.buwog.de;

Bild 6: be architekten Berlin; Bild 8: EM2N Architekten AG

	Typ Bauherrschaft	Typ Quartier	Wohnungen	Weitere Nutzungen
Fürstenberg-Kiez, Berlin (EVM Berlin eG)				
	Genossenschaft	neuer Stadtbaustein	78 Whg.: 78 freifinanzierte Mietwhg.	EVM-Treff mit Infobüro
Bernhard-Göring-Straße, Leipzig (LWB Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH)				
	kommunales Wohnungsunternehmen (GmbH)	neuer Stadtbaustein	97 Whg.: 35 freifinanzierte Mietwhg. 62 geförderte Mietwhg.	Kindertagesstätte
Rot, Stuttgart (Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH)				
	kommunales Wohnungsunternehmen (GmbH)	ergänzender Neubau – mehrere Bausteine	274 Whg.: 24 Eigentumswohnungen 174 freifinanzierte Mietwhg. 76 geförderte Mietwhg.	Discounter, Gewerbeeinheiten, Kindertagesstätte
Harthof, München (GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH)				
	kommunales Wohnungsunternehmen (AG)	ergänzender Neubau – mehrere Bausteine	625 Whg.: 196 freifinanzierte Mietwhg. 429 geförderte Mietwhg.	
Nüblingweg, Ulm (ulmer heimstätte eG)				
	Genossenschaft	ergänzender Neubau – ein Baustein	43 Whg.: 29 freifinanzierte Mietwhg. 14 geförderte Mietwhg.	
Teichmatten, Lörrach (Städtische Wohnbaugesellschaft Lörrach mbH)				
	kommunales Wohnungsunternehmen (GmbH)	ergänzender Neubau – ein Baustein	49 Whg.: 29 freifinanzierte Mietwhg. 20 geförderte Mietwhg. plus 1 Gästeappartement	Supermarkt, Bäckerei mit Café, Sparkassen SB-Filiale
Elefantensiedlung, Neu-Ulm (NUWOG-Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH)				
	kommunales Wohnungsunternehmen (GmbH)	ergänzender Neubau – ein Baustein	31 Whg.: 31 geförderte Mietwhg.	
Am Stadtwald, Offenburg (GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG)				
	Genossenschaft	ergänzender Neubau – ein Baustein	48 Whg.: 48 freifinanzierte Mietwhg.	Arztpraxis

Bildquellen:

Bild 9, 11-16: Weeber+Partner;

Bild 10: LWB Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH

Expertenworkshops – Perspektive der Wohnungsunternehmen

Zu Beginn des Forschungsprojektes wurden vier dezentrale Expertenworkshops durchgeführt: in Stuttgart (24.10.2017), Ulm (21.11.2017), Berlin (12.12.2017) und Köln (23.1.2018). Bei diesen Treffen in kleinen intensiven Runden haben die teilnehmenden Wohnungsunternehmen anhand ihrer Beispiele Strategien und Lösungen zu Planung, Bau und Bewirtschaftung sozial gemischter Neubauquartiere erörtert. Sie haben auch Stärken und Schwächen von Mischungskonzepten, baulich-räumlichen Lösungen und Verfahren zum Betrieb herausgearbeitet. Die Unternehmen waren in der Regel mindestens durch eine Person der Strategieebene (mit Leitungsfunktion) und eine Person der Praxisebene (aus den Bereichen Planung, Vermietung, Sozialmanagement) vertreten. Für einen möglichst intensiven gegenseitigen Austausch umfassten die Teilnehmerkreise – soweit möglich – Unternehmen unterschiedlichen Typs und aus verschiedenen Regionen.

Die zentralen Fragestellungen bei den Expertenworkshops waren:

- Zur Vorstellung der Unternehmen:
Warum entwickelt das Unternehmen sozial gemischte inklusive Wohnanlagen?
- Zum Kennenlernen und zur Diskussion der Beispiele:
Für wen wurde gebaut?
Welche Rahmenbedingungen gab es?
Was wurde gebaut?
Was sind Besonderheiten bei der Bewirtschaftung?
- Zum Erfahrungsaustausch:
Welche Strategien verfolgt das Unternehmen bei der Entwicklung sozial gemischter Wohnanlagen?
Was sind bewährte und weniger bewährte Ansätze der baulich-räumlichen Gestaltung sozial gemischter Wohnanlagen?
Was sind erprobte und Erfolg versprechende Ansätze der Belegung und Bewirtschaftung sozial gemischter Wohnanlagen?

Bewohnerbefragungen – Perspektive der Nutzer

Durch Befragung der in den ausgewählten – mindestens seit einem Jahr bezogenen – Wohnanlagen lebenden Haushalte wurden ihre sozialstrukturellen Daten sowie Bewertungen von Nachbarschaft und Wohnqualität erhoben. Die Abhängigkeiten der Bewertungen von der Art der sozialen Mischung, den baulich-räumlichen Gegebenheiten sowie der Praxis der Objektbewirtschaftung wurden analysiert.

Mit organisatorischer Unterstützung durch die Wohnungsunternehmen wurde von Mai bis August 2018 sowie im Januar und April 2019 bei zehn Beispielen eine schriftliche Befragung der Bewohnerhaushalte durchgeführt:

- | | |
|---------------------------------|------------------------------|
| ▪ Feuerbacher Balkon, Stuttgart | ▪ Harthof, München |
| ▪ Bruno-/Michelstraße, Würzburg | ▪ Nüblingweg, Ulm |
| ▪ Niehler WohnArt, Köln | ▪ Teichmatten, Lörrach |
| ▪ Bruno-Bürgel-Weg, Berlin | ▪ Elefantensiedlung, Neu-Ulm |
| ▪ Rot, Stuttgart | ▪ Am Stadtwald, Offenburg |

Insgesamt haben 484 Haushalte den Fragebogen ausgefüllt zurückgeschickt, dies entspricht einem Gesamtrücklauf von 31 Prozent. Bei drei Beispielen wurde die Befragung bereichsweise untergegliedert, um Besonderheiten gegebenenfalls berücksichtigen zu können: Bruno-/Michelstraße Würzburg (1. und 2. Bauabschnitt), Niehler WohnArt Köln (1. und 2. Förderbereich), Stuttgart Rot (drei Standorte).

Der Fragebogen gliederte sich in drei Frageblöcke:

- **Wohnqualität:**
unter anderem Wohndauer, Wohnungsart, Wohnungsgröße, Bewertung Wohnkosten, Privatsphäre, Zufriedenheit mit Wohnung, Wohnanlage und Wohnviertel.
- **Nachbarschaft:**
unter anderem Einschätzung der Nachbarschaft, Kontaktorte, Zufriedenheit mit Angeboten, Nachbarschaftsschwierigkeiten, Zufriedenheit mit Nachbarschaft.
- **Persönliche Angaben:**
Geschlecht, Alter, Staatsangehörigkeit, Bildungsabschluss, Berufstätigkeit, monatliches Nettoeinkommen, Haushaltsgröße, Kinderzahl.

Die Ergebnisse wurden differenziert für drei Mischungstypen (Anteil geförderter Wohnungen, mit/ohne Eigentum, Mischungsmaßstab) und die Einflussgrößen statistisch ausgewertet.

Zuordnung der befragten Beispiele zu den Mischungstypen

	Mischungstyp Anteil geförderter Wohnungen			Mischungstyp mit/ohne Eigentum		Mischungstyp Mischungsmaßstab	
	Anteil geförderter Wohnungen 0-28 %	Anteil geförderter Wohnungen 33-40 %	Anteil geförderter Wohnungen 66-100 %	mit Eigentum	ohne Eigentum	überwiegend inner- halb eines Gebäudes	überwiegend in separaten Gebäuden
Feuerbacher Balkon, Stuttgart							
Bruno-/Michelstraße, Würzburg							
Niehler WohnArt, Köln							
Bruno-Bürgerl-Weg, Berlin							
Rot, Stuttgart							
Harthof, München							
Nüblingweg, Ulm							
Teichmatten, Lörrach							
Elefantensiedlung, Neu-Ulm							
Am Stadtwald, Offenburg							

Darstellung: Weeber+Partner

Vor-Ort-Termine

Parallel zum Befragungszeitraum fanden die Besichtigungen der ausgewählten Wohnanlagen statt. Vor Ort standen Mitarbeiter der Wohnungsunternehmen aus verschiedenen Geschäftsbereichen (unter anderem Geschäftsführung, Wohnen, Planung, Kundencenter, Objekt-/Kundenbetreuung, Sozialmanagement, Hausmeister) sowie teilweise weitere lokale Akteure für Gespräche zur Verfügung.

Bei den Vor-Ort-Gesprächen ging es vor allem um:

- das nachbarschaftliche Zusammenleben
- die Belegung
- die Bewirtschaftung der Wohnanlage.

Auswertung kleinräumiger amtlicher Statistik

Für einen Überblick über die Entwicklung der Sozialstruktur der Bevölkerung in den Neubauquartieren und den dazugehörigen Stadtteilen wurden in den Kommunen verfügbare statistische Daten für die Beispiele, die bereits bezogen waren, analysiert.

Ausgewertet wurden für das Jahr vor der Neubebauung und nach Bezug der Neubauten:

- Einwohnerzahl
- Alter
- Herkunft.

Auswertung – Aspekte für gelingende soziale Mischung

Die unterschiedlichen Strategien und Lösungen der Unternehmen für die Konzeption sowie die Planung und die Bewirtschaftung sozial gemischter Neubauquartiere wurden mit passenden Beispielen dargestellt. Im Vordergrund standen nicht eine umfassende Dokumentation und Bewertung der einzelnen Wohnanlagen, denn selten sind Projekte insgesamt übertragbar. Die übergreifende Beantwortung der Forschungsfragen bildete den Schwerpunkt. Es wurden die übertragbaren oder besonders diskussionswürdigen Aspekte mit ihren Indikatoren dargestellt, die für gelingende soziale Mischung und gute Nachbarschaft sowie die Realisierbarkeit solcher Projekte wichtig sind.

1.3 Soziale Mischung – Ausgangsbasis

1.3.1 Soziale Mischung als Leitbild der Stadt- und Wohnungspolitik

Als städtebauliches und wohnungspolitisches Leitbild ist soziale Mischung heutzutage Teil der Bestrebungen, den sozialen Zusammenhalt und eine lebendige Vielfalt in der Stadt und insbesondere auch in den Stadtteilen zu stärken. Es wurde in der Geschichte des Städtebaus in Deutschland mit unterschiedlichen Begründungen und auch wechselnder Bedeutung vielfach diskutiert.

Historische Entwicklung

Die vormoderne Stadt war weitgehend von einer sozialen und funktionalen Mischung geprägt, die sich in vielen Städten bis in die Mitte des 19. Jahrhunderts erhalten hat, in den Innenstädten und Miethäusern auch länger.² Im Kaiserreich – zwischen 1871 und 1914 – veränderten sich die Sozialstruktur der Gesellschaft und auch die soziale Topografie der Städte wesentlich. Mit der Industrialisierung, dem rapiden Städtewachstum durch den Zuzug der Landbevölkerung, auch durch die Schleifung der Wallanlagen entstanden – zugeschnitten auf das neue Klassengefüge – Villenvororte und Quartiere gehobenen Stadtwohnens ebenso wie Arbeitersiedlungen in der Nähe der Fabriken. Die Altstädte dienten zunehmend als Unterkunft für einen Teil der zugewanderten Arbeiterschaft und verbliebener Diensthelfer. Es entwickelte sich eine ausgeprägte sozialräumliche Segregation – vielfach mit katastrophal beengten und ungesunden Wohnverhältnissen – in den überbelegten Arbeiterquartieren.

In Bezug auf den Stadterweiterungsplan für Berlin von 1866 wurden von James Hobrecht auch die Vorteile einer kleinräumigen sozialen Mischung herausgestellt. „Wer kann auch sein Auge der Tatsache verschließen, dass die ärmere Klasse vieler Wohltaten verlustig geht, die ein Durcheinanderwohnen gewährt. Nicht Abschließung, sondern Durchdringung scheint mir aus sittlichen und darum aus staatlicher Rücksicht das Gebotene zu sein.“³ Eine Mischung der Wohnungsklassen müsse günstig ausfallen „für den Ausgleich der sozialen Gegensätze, für das moralische Verhalten beider Theile und ganz speziell auch für die Gesundheit der Ärmere.“⁴ Die Bauklassen (Dichte und Typologie) für die unterschiedlichen Wohnformen der Bevölkerungsgruppen wirkten letztlich segregierend. Hauptziel der Stadtplanung war zunächst, Ordnung im Wildwuchs der ungestümen Stadtentwicklung zu schaffen und die „Wohnungsfrage“ zu lösen.⁵ So wurde seit Ende des 19. Jahrhunderts die Entwicklung in vielen deutschen Städten mit zunehmend differenzierter werdenden Zonen- und Staffelbauordnungen für die unterschiedlichen Bauweisen und Bebauungsdichten gesteuert.

In der Weimarer Republik wurde ein Instrumentarium entwickelt, um bessere Wohnverhältnisse für die unteren sozialen Schichten zu schaffen. Es umfasste den Aufbau eines gemeinnützigen Sektors, eine kommunale Bodenpolitik und eine staatliche Wohnungsbauförderung. Diese Ansätze wurden nach dem 2. Weltkrieg im Wohnungsbau erfolgreich fortgesetzt. Aber selbst in den damals ambitioniert mit sozial-reformerischen Konzepten gebauten Wohnanlagen lebten die Haushalte mit kleinem Einkommen eher separiert. Bis in die 1960er-Jahre war soziale Mischung kaum Thema, die „Lösung der Wohnungsfrage“, gesundes Wohnen auch für die Ärmere standen im Vordergrund der Bemühungen. Von den 1930er-Jahren bis in die 1960er-Jahre waren die Konzepte von Großstadtkritik, völkischer Gemeinschaftsideologie, Gartenstadtnostalgie und dann von dem Leitbild „der gegliederten und aufgelockerten Stadt“ mit einer Trennung der Nutzungen und Funktionen geprägt. Diese letzteren Vorstellungen sind auch in das Bundesbaugesetz von 1960 eingeflossen. Sie prägten auch den überwiegend im sozialen Wohnungsbau finanzierten Neubau der Stadtrand- und Großsiedlungen. Der soziale Wohnungsbau bediente mit relativ weit gefassten Einkommensgrenzen „breite Schichten“ des Volkes und trug damit wesentlich zur sozialen und politischen Stabilisierung im Nachkriegsdeutschland

2 Harlander/Kuhn; Wüstenrot Stiftung (Hrsg.), 2012. S. 24ff.

3 Hobrecht, 1868. S. 513. Zitiert nach: Roskamm, 2013. S. 3

4 Baumeister/Miquel, 1889. S. 30. Zitiert nach: Roskamm, 2013. S. 3

5 Harlander/Kuhn, 2012. S. 28ff.

bei.⁶ Der Neubau der Trabanten-siedlungen sowie der Eigenheim- und Reihenhausegebiete war vor allem auf die untere Mitte der Bevölkerung ausgerichtet – entsprechend der damaligen Entwicklung zu einer „nivellierten Mittelstandsgesellschaft“.⁷ Typisch für viele dieser Siedlungen war die Gliederung in ein Gebiet mit Einfamilien- und Reihenhäusern im Eigentum, einem großen Areal mit viergeschossigen Häuserzeilen zur Miete und gegebenenfalls einer Hochhausgruppe mit zunächst meist nur Mietwohnungen. Neubau für Wohnungseigentümergeinschaften war in (West-)Deutschland erst ab 1951 rechtlich wieder möglich. Der Geschosswohnungsbau mit Eigentumswohnungen brauchte dann einige Zeit, um sich durchzusetzen. Für eine kleinteilige soziale Mischung im Neubau fehlten damit zunächst auch die Voraussetzungen.

Als in den 1970er-Jahren die Sanierung vernachlässigter Altstädte in den Fokus der Stadtpolitik rückte, veränderte dies auch die Einstellungen zur Stadt. Das Städtebauförderungsgesetz von 1971 war den Leitziele „Funktionstrennung“ und ausdrücklich einer „gesunden sozialen Mischung“ verpflichtet. Räumliche Ungleichgewichte sollten abgebaut und einseitige Bevölkerungsstrukturen vermieden werden.⁸ Eine „auffällige Sozialstruktur“ war wesentliche Voraussetzung für die Ausweisung von Sanierungsgebieten. Die teilweise sehr rigoros durchgeführten Flächensanierungen mit einer Verdrängung angestammter Bevölkerung führten zu vielfachen Protesten aus Fachwelt und Bürgerschaft. „Über Konjunkturschwankungen hinausgehende ökonomische Krisenphänomene, Desillusionierung hinsichtlich staatlicher Steuerungsmechanismen, eine gewandelte kulturelle Bewertung der Stadt und eine Sensibilisierung für soziale Fragen bewirkten sowohl in der Theorie als auch in der Praxis einen Wandel von Zielen, Inhalten und Methoden.“⁹ Die Bedeutung und Qualitäten gewachsener Milieus für die dort lebenden Menschen wurden erkannt. Es folgte die Trendwende zur behutsamen Stadterneuerung, bei der die vorhandenen Sozialstrukturen respektiert und erhalten werden sollten. Damit verbunden – oder dies vorausgesetzt – haben sich in den 1980er-Jahren auch die Leitbilder zur Stadt- und Wohnungsentwicklung wesentlich verändert. Zunehmend wurde eine „gemischte und kompakte Stadt“, eine „Stadt der kurzen Wege“ als ideal angesehen und das in vielerlei Hinsicht: für eine urbane Lebensqualität sowie wegen der ökologischen und stadtwirtschaftlichen Vorteile, auch für das demokratische Zusammenleben. Die städtische urbane Lebensweise erfordere und fördere Offenheit und Toleranz der Beteiligten. Dazu gehöre auch eine vielfältige Bevölkerungsmischung, die das städtische Leben lebendig und interessant mache.¹⁰ Trotz dieser vielfach propagierten Leitbilder bleibt der Städte- und Wohnungsbau bis heute eher von Funktionstrennung und sozialer Segregation geprägt, insbesondere nach der Jahrtausendwende, als neue Wohnungen, auch in den Innenstädten, fast nur noch im Eigentum entstanden und sich die heutigen Wohnungseingänge vorbereiteten.

Aktueller Kontext

„In der Programmatik und Praxis von Kommunen und Wohnungswirtschaft (insbesondere der ehemals gemeinnützigen Wohnungswirtschaft und den kommunalen Wohnungsunternehmen) dominiert hierzulande aber nach wie vor das ‚Mischungsideal‘ nahezu unangefochten – vielleicht auch gerade deshalb zunehmend ausdrücklicher, weil die Anzeichen wachsender sozialräumlicher Polarisierung und eines ‚Auseinanderdriftens der Stadtgesellschaften‘ immer unübersehbarer werden.“¹¹ Diese auf die Zeit nach 2010 bezogene Aussage beschreibt auch den Kontext des Städtebauförderungsprogramms „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Soziale Stadt“, das Bund und Länder bereits 1999 aufgelegt haben.

6 Harlander/Schäfers, 2015. S. 2

7 Schmitt/In: Arbeitskreis Stadterneuerung an deutschsprachigen Hochschulen (Hrsg.), 2005.

8 Ebd., S. 223

9 Ebd., S. 224

10 Roskamm, 2013. S. 11

11 Harlander/Schäfers, 2015. S. 2

Die Studie mit dem Titel „Überforderte Nachbarschaften“¹² im Auftrag des Bundesverbandes deutscher Wohnungsunternehmen hat darauf Einfluss gehabt. Die Autoren untersuchten soziale und ökonomische Erosionstendenzen in Wohnquartieren und Großsiedlungen der alten und neuen Bundesländer. Diese Entwicklungen seien nicht zuletzt durch die zurückgehende Anzahl von Belegungsbindungen und die daraus resultierende zunehmende Konzentration sozialschwacher Haushalte verursacht. Bernd Hunger betont in einem Interview, dass die Wohnungswirtschaft mit den sozialen Schwierigkeiten in benachteiligten Quartieren nicht alleingelassen werden darf. Der Pflege „funktionierender Nachbarschaften“ und dem Erhalt des „sozialen Friedens“ im Quartier kämen Schlüsselrollen zu.¹³ Es sollte für eine Mischung der Bewohnerschaft nach ethnischen, sozialen und generativen Kriterien gesorgt werden, auch verschiedene Haushaltstypen sollten gemischt werden. Jedoch sei Mischung im Wohnen nur dann möglich, wenn ausreichend Wohnungen unterschiedlicher Größe, Ausstattung und vor allem Preisklassen zur Verfügung stehen.

Nachdem sich der Wohnungsengpass verschärft hat und zur „sozialen Frage“ geworden ist, ist der Druck, „inklusiv“ zu bauen, gewachsen. Zunehmend wird für einen Teil der Neubauvorhaben gefordert und über die Grundstücksvergabe und Finanzierung sichergestellt, dass auch Haushalte mit geringem Einkommen und geringer Bonität in den Neubauten Wohnungen bekommen. Wohnanlagen für eine sozial gemischte Bewohnerschaft sind zwar insgesamt nach wie vor in der Minderzahl, gleichwohl entstehen sie zahlreich und mit ganz verschiedenen Konzeptionen. Wie diese aussehen und welche Erfahrungen die Beteiligten mit dem Bau und der Bewirtschaftung machen, wird in dieser Forschungsarbeit „Soziale Mischung und gute Nachbarschaft in Neubauquartieren“ untersucht.

1.3.2 Segregation – soziologische Forschung

In der Soziologie wird die ungleiche Verteilung der Wohnstandorte verschiedener Bevölkerungsgruppen unter dem Begriff „residentielle Segregation“ beschrieben. Analytisch werden dabei die soziale, die ethnische und die demografische Segregation unterschieden.^{14/15} In der Forschung wird sowohl der Prozess (wie sich Segregation entwickelt) als auch der Zustand (die durch Segregation geprägte Bevölkerungsstruktur) betrachtet. Unterschieden wird zwischen freiwilliger und unfreiwilliger Segregation.

Soziale, ethnische und demografische Segregation

Soziale Segregation ist die Trennung entsprechend sozioökonomischen Merkmalen wie Einkommen, Bildung und Berufsqualifikation. Sie wird vor allem als Armutssegregation thematisiert. Über die Reichtumssegregation gibt es wenige Untersuchungen – entsprechende statistische Daten liegen kaum vor –; sie gilt auch weniger als Problem für die Städte. Segregation wird in Deutschland – ähnlich wie in Europa und den USA – mit einem Segregationsindex möglichst kleinräumig untersucht. Er drückt aus, wieviel Prozent der Bewohner umziehen müssten, damit es zu einer Gleichverteilung käme. In der Studie des Wissenschaftszentrums Berlin mit dem Titel „Wie brüchig ist die soziale Architektur unserer Städte?“ werden dazu Trends und Analysen aus 74 deutschen Städten beschrieben. Zur Ermittlung der kleinräumigen Konzentration armer Menschen werden Personen gezählt, die Leistungen nach dem SGB II beziehen (seien sie arbeitend, aufstockend oder arbeitslos – einschließlich Kinder unter 15 Jahren mit SGB-II-Bezug). Für weitere Indikatoren fehlen die statistischen Daten.

12 GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e. V. (Hrsg.), 1998.

13 Harlander/Kuhn, 2012. S. 392 bzw. 412

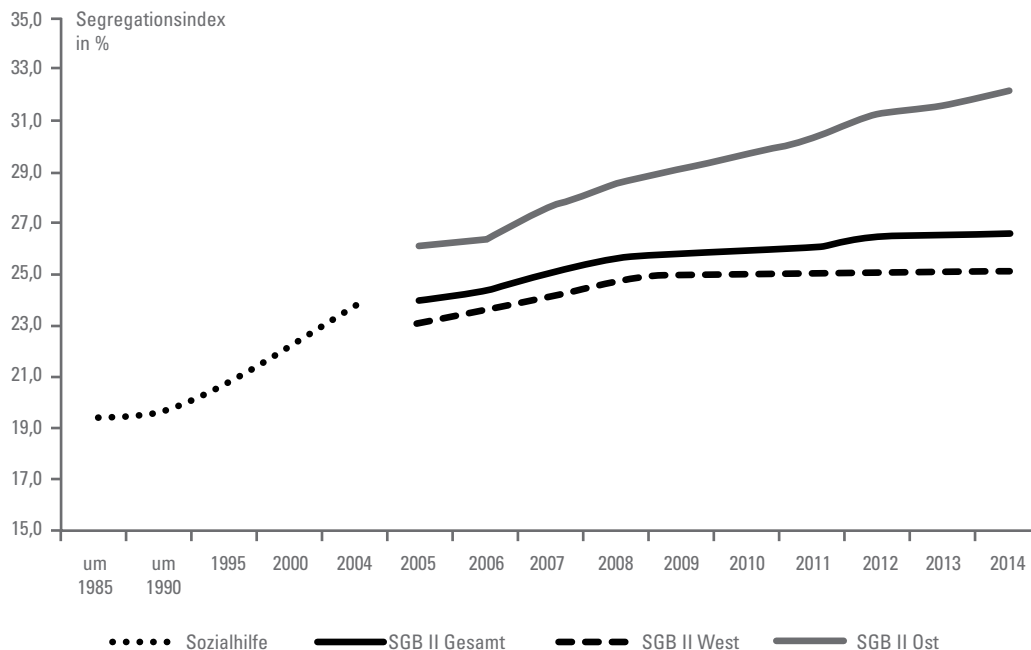
14 Helbig/Jähnen; Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung, 2018. S. 3

15 Ebd., S. 1, S. 11ff.

Es gibt auch andere Einteilungen, zum Beispiel in Häußermann/Siebel, 2001, S. 28ff, die hier nicht vertieft werden.

Nach dem Segregationsindex der WZB-Studie ist in deutschen Städten die „Armutballung“ (Empfänger von Sozialhilfe bzw. SGB-II-Empfänger) deutlich angestiegen (seit 1985 und verstärkt im letzten Jahrzehnt).¹⁶ Nur in wenigen Städten gab es einen Rückgang der Armutssegregation, in vielen Städten stieg sie deutlich an. Besonders ausgeprägt ist die räumliche Konzentration von Kindern bzw. Familien mit Kindern, deutlich häufiger in ostdeutschen als in westdeutschen Städten.¹⁷

Entwicklung der sozialen Segregation (Segregationsindex SGB-II-Empfänger) in 74 deutschen Städten 1990 bis 2014, Angaben in Prozent



Helbig/Jähnen, 2018. S. 28

Bei *ethnischer Segregation* leben Bevölkerungsgruppen nationaler oder ethnischer Minderheiten konzentriert in bestimmten Gebieten. Dabei geht es auch um kulturelle Merkmale (wie Sprache, Religion, Lebensgewohnheiten). Bei den quantitativen Untersuchungen zum Segregationsindex fließen bislang aber meist nur die Zahlen der Menschen mit ausländischer Nationalität ein. Daten über die eingebürgerten Menschen mit Migrationshintergrund oder die Doppelstaatler liegen noch nicht vergleichbar über einen längeren Zeitraum vor. Rückläufige Segregationsindizes können auch darauf beruhen, dass Eingebürgerte dabei unberücksichtigt bleiben, dies soll aber nach bisherigen Informationen nur in geringem Umfang der Fall sein.¹⁸

In den deutschen Städten hat sich die ethnische Segregation uneinheitlich entwickelt. Gleichwohl: „Zusammenfassend kommen die vier Studien zu dem Ergebnis, dass die ethnische Segregation in den westdeutschen Städten seit den 1980er- bzw. 1990er-Jahren mehrheitlich abgenommen hat, während es in den ostdeutschen Städten zumindest zwischen 1998 und 2002 einen Anstieg gab. Im neuen Jahrtausend bewegt sich das Ausmaß der sozialen Segregation in der Mehrheit der Städte über dem der ethnischen Segregation – eine Tatsache, die der gängigen Annahme des Gegenteils in der Literatur widerspricht.“¹⁹ Quartiere mit den höchsten Anteilen von Migranten sind aber oftmals zugleich jene

¹⁶ Ebd., S. 28

¹⁷ Ebd., S. 45

¹⁸ Ebd., S. 13

¹⁹ Ebd., S. 12

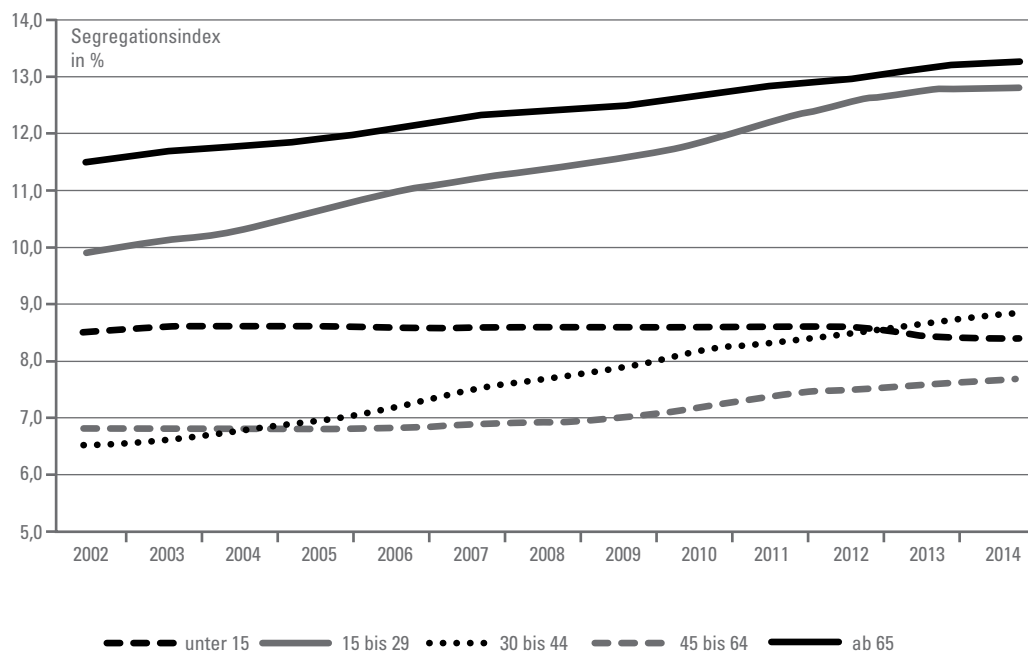
Gebiete, in denen Arbeitslosigkeit und Armut am stärksten ausgeprägt sind. In den ärmsten Stadtteilen wohnen nicht nur die meisten Ausländer, sondern auch (...) die meisten Familien mit Kindern.²⁰ Beide Gruppen – sozial benachteiligte Deutsche und Migranten – leben häufig benachbart in unattraktiven Wohnlagen. Auch auf der individuellen Ebene fallen Migrationshintergrund und Armut oft zusammen, auch weil Migranten oft weniger Schul- und Berufsbildung haben. Beide Gruppen werden bei der Wohnungssuche häufig diskriminiert.

Bei den Nationalitäten ist die Segregation unterschiedlich ausgeprägt, am höchsten ist die räumliche Konzentration von Türken. Auch wenn man statt der Staatsbürgerschaft das Merkmal Migrationshintergrund heranzieht, ist die Zahl ethnischer Quartiere, in denen ein bestimmter Migrationshintergrund stark vertreten ist, in deutschen Städten selten.²¹

Bei der demografischen Segregation geht es um die räumliche Entmischung entsprechend Alter und Haushaltstyp. Diese Phänomene werden in der Forschung vergleichsweise seltener thematisiert. Mit dem demografischen Wandel sind sie in der Praxis für das Miteinander in den Quartieren und damit auch für die Wohnungsunternehmen sehr wichtig geworden.²²

Die Alterssegregation ist für alle Altersgruppen angestiegen, am meisten bei den Jugendlichen und Erwachsenen von 15 bis 29 Jahren und den alten Menschen ab 65 Jahren.²³ In den meisten ostdeutschen Städten ist die Entmischung nach Alter ausgeprägter als in den westlichen. Insgesamt ist die Alterssegregation in Ost wie West aber geringer als die ethnische und soziale Segregation.

Entwicklung der Alterssegregation (Segregationsindex) in 51 deutschen Städten 2002 bis 2014, Angaben in Prozent



Helbig/Jähnen, 2018. S. 36

²⁰ Ebd., S. 14

²¹ Dohnke/Seidel-Schulze/Häußermann, 2012. S. 23. Zitiert nach: Helbig/Jähnen, 2018. S. 12

²² Weeber+Partner; Universitätsstadt Tübingen (Hrsg.), 2015. S. 77

²³ Helbig/Jähnen, 2018. S. 35ff.

1.3.3 Soziale Mischung und Segregation – Bewertungen

Die Frage, welche Auswirkungen Segregation auf die einzelnen Menschen, ihr Zusammenleben in den Nachbarschaften und Quartieren sowie auf die Lebensqualität der Stadtteile hat, beschäftigt die Sozialforschung anhaltend und kontrovers. In der folgenden Tabelle sind die wesentlichen Argumente zusammengestellt.

Vor- und Nachteile von Segregation – Zusammenfassung²⁴

Definition von Segregation in der stadt- und wohnungspolitischen Debatte: Hohe Konzentration von Menschen mit geringem Einkommen, wenig Bildung, prekärer Beschäftigung, ungelernten Berufen, Transferleistungsempfang, aus nationalen oder ethnischen Minderheiten, auch von Haushalten, die mit einer multiplen Problemlage belastet sind.

Nachteile von Segregation	Vorteile von Segregation
Ökonomisch	Ökonomisch
Kaufkraft niedrig: wenig Angebot bei Einkauf, Gastronomie und Dienstleistungen – senkt Attraktivität des Gebiets	Läden und Dienstleistungen passend für Kunden auf Preiswertes ausgerichtet
	Ethnische Segregation: Bessere Basis für eigene Infrastruktur von gesellschaftlichen Organisationen, Geschäften, sozialen und kulturellen Einrichtungen. Ethnische Ökonomie bei ausreichend großer Klientel von Migranten gleicher Kultur: Entwicklung eines ethnischen Unternehmertums. ²⁵ Ethnische Infrastruktur ist auch ein attraktives Angebot für die übrige Stadt und auch ein Kommunikationsort zwischen den Menschen unterschiedlicher Kulturen.
Wenig Mietzahlungsfähigkeit, wenig Investitionsbereitschaft der Eigentümer: schlechte Bausubstanz, geringe Wohnqualität, Wegzug zahlungsfähigerer Mieter und potenzieller Käufer, Qualitätsniedergang und Verstärkung der Segregation	Günstige Miet- und Immobilienpreise, Erhalt billiger Wohnungen (bei weniger Qualität); an attraktiven Standorten auch potenzielle Nachfrage von Studenten, Künstlern, etc.
Weniger Kontakte zu informellen überbrückenden beruflichen Netzwerken, die bei der Arbeitsplatzvermittlung hilfreich sind	
Weniger Angebot an informeller Beschäftigung in haushaltsbezogenen Dienstleistungen	
Politisch	Politisch
Der Einfluss der räumlich-physischen Faktoren auf das Sozialverhalten und die Verbesserung des sozialen Klimas in den Städten wird nach Meinung einiger kritischen Soziologen überschätzt. Die städtebaulichen und sozialplanerischen Konzepte lenken davon ab, nach den Ursachen der Missstände der sozialen Ungleichheit zu fragen und politische Maßnahmen einzufordern. ²⁶	Schwierige Lebenslage und Diskriminierung von Armen, Ausländern und anderen Benachteiligten werden in der Stadt eher sichtbar, Chancen für eine bessere politische Bearbeitung, gegebenenfalls erleichterte Artikulation und Vertretung der Interessen von Minderheiten, gegebenenfalls verstärkte Sozial- und Gemeinwesenarbeit
Organisatorische und politische Kompetenz ist im Gebiet weniger vorhanden, wenig Präsenz im innerstädtischen Verteilungskampf der Stadtgebiete, geringere Wahlbeteiligung, weniger Berücksichtigung in der kommunalen Politik	
Negative Etikettierung des Gebiets und der Menschen, Diskriminierung durch negative Vorurteile	

²⁴ Überwiegend nach Häußermann/Siebel, 2001, S. 43 ff., die auch entsprechende Literaturquellen zitieren.

²⁵ Ethnische Ökonomie mit Ressourcen aus ihren sozialen Netzwerken in Gestalt von Krediten, Kunden und billigen, loyalen und flexiblen Arbeitskräften, Starthilfen und Basis des ökonomischen Überlebens (vgl. Portes/ Sensenbrenner 1993), Häußermann/Siebel, 2001, S. 246

²⁶ Zit. Hohenadl, Karl: Die Dichte in städtischen Wohngebieten. Dissertation, Universität Regensburg, 1977, S. 66f. In: Roskamm, 2013, S. 12

Abwanderung von Menschen mit mehr sozialem und kulturellem Kapital, weniger soziale Stabilität im Quartier	
Einwanderung vollzieht sich üblicherweise als Kettenwanderung: Haushalte mit Migrationshintergrund ziehen weg, wenn sie sich im Land erfolgreich eingelebt haben, weniger soziale Stabilität im Quartier	
Sozial	Sozial
Konzentration der Kontakte auf die Gruppenangehörigen, damit weniger Leistungsfähigkeit und Reichweite sozialer Netze, damit auch weniger Zugang zu Hilfen und Ressourcen	Ethnische Minderheiten fühlen sich unter ihren Landsleuten am wenigsten fremd, hier bekommen sie gewünschte Informationen und es wird keine abrupte Anpassung an die Gebräuche des Aufnahmelandes abverlangt ²⁷
Konzentration nationaler oder ethnischer Minderheiten: erleichteter Rückzug in die eigene ethnische Community, weniger Anlass für Spracherwerb und soziale Teilhabe, Herausbildung einer „Parallelgesellschaft“, die sich selbst genügt, die aber auch als Mobilitätsfalle wirkt	Hilfen durch ethnische Community in der Ankunftsphase sind wichtig, sie bietet Schutz gegen soziale Isolation, Selbsthilfe durch die Community ist erleichtert
Weniger Praxis und Selbstverständlichkeit zur Entwicklung neuer Formen des Umgangs für das Zusammenleben von Menschen mit unterschiedlichem Lebensstil; weniger Gelegenheit, dass Angehörige von ethnischen Minderheiten und Mehrheitsgesellschaft sich kennenlernen, sich als Individuen wahrnehmen und sich aneinander gewöhnen (in Schulen, Kindertageseinrichtungen, beim Einkaufen, bei Spiel und Sport und in der Nachbarschaft).	Vermeidung von Konflikten: enge räumliche Nachbarschaft von Menschen mit unterschiedlichen Erziehungsstilen, Geschlechtsrollen, Esskulturen, Geselligkeitsgewohnheiten, religiösen Riten, Sauberkeitsstandards, Zeitrhythmen und Lärmempfindlichkeit [...] bietet viele Reibungsflächen [...] ²⁸
Konzentration nationaler oder ethnischer Minderheiten: verstärkte Sichtbarkeit von „Fremden“, verstärkte Ablehnung, Diskriminierung und Aggression durch Angehörige der Mehrheitskultur	
Konzentration nationaler oder ethnischer Minderheiten: weniger Kontakte mit Institutionen und Individuen der Mehrheitsgesellschaft, Erschwerung beim Erwerb der deutschen Sprache, insbesondere im unmittelbaren Wohnumfeld der Kinder, wenn nicht Deutsch gesprochen wird, damit verschlechterte Bildungschancen der Kinder	Bildungseinrichtungen könnten sich stärker auf die Bedürfnisse der kulturellen Minderheiten einstellen und besonders geeignete pädagogische Angebote machen
Personen mit multiplen Problemlagen, insbesondere ihren Kindern, fehlen Kontakte zu Menschen, die positive Rollenvorbilder sein können	
Bessergestellte oder bildungsbewusste Familien vermuten schlechtere Bildungschancen, fürchten ungünstige Einflüsse auf ihre Kinder, zum Beispiel durch Delinquenz von Peer-Gruppen Jugendlicher, ziehen weg oder nicht zu, wenn die Kinder im entsprechenden Alter sind ²⁹	
Kindertagesstätten und Bildungseinrichtungen bieten in Gebieten mit konzentrierter benachteiligter Bevölkerung für das pädagogische Personal schwierigere Arbeitsbedingungen, entsprechend sind sie als Arbeitsplatz wenig attraktiv. Ähnliches gilt für das Personal anderer Dienstleistungen (zum Beispiel Polizei, Gesundheitswesen)	

27 In diesem Zusammenhang verweisen Häußermann und Siebel auf eine notwendige Freiwilligkeit und Wahlmöglichkeiten bei der Wohnungssuche. Im Zusammenhang mit der Exklusion von ethnischen Minderheiten oder Haushalten mit multiplen Problemlagen und der impliziten Unterstellung, diese Haushalte wollten lieber unter sich leben, erscheint diese Sicht von Häußermann und Siebel realitätsfern. „Die scharfen Konflikte in den ‚überforderten Nachbarschaften‘ sind daher gerade darauf zurückzuführen, daß den Haushalten, die mit einer multiplen Problemlage belastet sind, eben die Möglichkeit fehlt, soziale und kulturelle Distanz zu anderen Bewohnergruppen in räumliche Distanz zu übersetzen. Sie werden durch die Mechanismen des Wohnungsmarktes oder durch die Zuweisung einer Wohnung in die Nähe zu Nachbarn gezwungen, mit denen sie gerade nicht benachbart sein wollen.“ (Häußermann/Siebel, 2001. S. 48)

28 Häußermann/Siebel, 2001. S. 48

29 Helbig/Jähnen, 2018: „Für die westdeutschen Städte können wir zeigen, dass der Anteil privater Grundschulen einen signifikant desegregierenden Effekt hat – besonders dort, wo gleichzeitig viele Kinder und viele Arme wohnen. Neben dem Umzug sind Privatschulen eine Option bildungsbewusster Eltern, die ihre Kinder nicht auf die behördlich zugewiesenen Grundschulen schicken wollen.“ S. II, siehe auch Kap. 4.5.2 Segregation von Kindern, S. 44 ff

Soziale Mischung ist kein Wert an sich, auch wenn es sich oft so anhört. Sie bringt viele Vorteile mit sich, kann aber auch weitgehend folgenlos sein oder sich ungünstig auswirken. Welcher Wert sich entwickelt, hängt davon ab, was die städtebaulichen und wohnungspolitischen Gegebenheiten und die Ziele sind und wie die Mischung beim Bau und der Bewirtschaftung gestaltet ist. Für die Praxis sind schematische und extreme Argumente eher schwierig. Wenn Verfechter von sozialer Mischung darin ein „Heilmittel gegen individuelle Desintegration und gesellschaftliche Polarisierung“ sehen, so ist das ebenso wenig sachgerecht wie die gegenteilige Haltung, in ihr einen Mythos zu sehen, den es endlich über Bord zu werfen gilt.³⁰

Drei Aspekte der Forschung und Debatte über soziale Mischung beim Wohnen werden im Folgenden noch etwas vertieft.

Der Maßstab von sozialer Mischung – die Bedeutung der Quartiers- und Stadtteilebene

Auf die Frage, inwieweit Gebiete mit gehäuften sozialen Problemen durch soziale Mischung sozial stabilisiert werden können, stellt Erika Spiegel nach einer Auseinandersetzung mit den Begriffen unter anderem fest: „Die Voraussetzungen für soziale Mischung sind in hohem Maße abhängig von der Größe des Gebietes, auf das sie sich bezieht.“³¹ Mit der Maßstäblichkeit der sozialen Mischung setzte sich Herbert Gans bereits 1961 auseinander. Er schrieb, dass sowohl eine extreme Homogenität als auch eine extreme Heterogenität gleichermaßen unerwünscht seien.³² Das Ideal sei ausreichend Homogenität und zugleich genügend Heterogenität. Ein „Durcheinanderwürfeln“³³ der Gesellschaft biete nicht die alleinige Lösung von sozialen Problemen. „Soziale Mischung ist eine Frage des Maßstabes, je größer das Gebiet desto heterogener, je kleiner das Gebiet desto homogener ist seine Bevölkerung“ – so auch die Einleitung einer Studie aus der Schweiz „Soziale Mischung und Quartiersentwicklung“³⁴, die neben Grundlagen eine Erörterung der Begriffe und Konzepte sowie eine Literaturübersicht bietet.

Zumindest auf Stadtteilebene ist eine vielfältige Sozialstruktur für die Lebensqualität – insbesondere die der Kinder –, die Qualität der Infrastruktur und die Wertschätzung des Stadtteils wichtig. Dazu gibt es in der Praxis von Städtebau und sozialer Arbeit viel Konsens. Stadtgebiete, in denen arme und arbeitslose Menschen sowie ethnische und kulturelle Minderheiten großflächig konzentriert unter sich leben, haben für diese viele Nachteile. Das verdeutlicht auch die obige Liste. Die meisten Argumente beziehen sich nicht primär auf kleinräumige Nachbarschaften, sondern auf Stadtquartier oder Stadtteil. Nach § 1 Baugesetzbuch³⁵ ist die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen Aufgabe der Bauleitplanung. Der soziale Zusammenhalt beweist sich daran, dass auch benachteiligte Menschen in geschätzten Wohngebieten wohnen können und nicht in ungünstige Wohnlagen abgedrängt werden – das soziale Leitbild ist die Teilhabe aller.

Wohnungs- und Sozialstrukturen in Stadtteilen, die dem Bild eines kleinräumigen Mosaiks unterschiedlicher Wohnungsangebote und sozialer Milieus – auch aus verschiedenen Bauzeiten – entsprechen, bieten gute Voraussetzungen für eine nachhaltige Entwicklung. Dies zeigt zum Beispiel die Studie „Wohnungs- und Quartiersmanagement im sozialen Bereich“ aus dem Jahr 1996, die auf einer umfangreichen Befragung der Bewohner beruht.³⁶ In drei Berliner Stadtteilen, die stark durch preisgünstiges und einfaches Wohnen geprägt sind, wurden die sozialen Strukturen und Problemlagen (Armut, Arbeitslosigkeit, Ein-Eltern-Familien, kulturelle Herkunft), räumliche Entmischung, Fluktuation, Wohnzufriedenheit insbesondere im Hinblick auf die Sozial- und Gemeinwesenarbeit sowie das Wohnungsmanagement untersucht. Anlass der Studie war das Interesse des Wohnungsunternehmens, vorsorgend zu verhindern, dass „soziale Brennpunkte“ entstehen und sich verfestigen.

30 Schulte-Haller; Schweizerische Eidgenossenschaft, Bundesamt für Raumentwicklung ARE (Hrsg.), 2011. S. 5

31 Spiegel/In: vhw (Hrsg.), Heft 2/2001. S. 75

32 Gans/In: Herlyn, Ulfert (Hrsg.), 1974. S. 187-208

33 Ebd.

34 Schulte-Haller; Schweizerische Eidgenossenschaft, Bundesamt für Raumentwicklung ARE (Hrsg.), 2011.

35 BauGB § 1 (6)1.

36 Weeber+Partner, 1996.

Ein Schlüsselthema für eine breite Akzeptanz eines Stadtteils ist die Qualität der Schulen und Kindertagesstätten. Möglichst im Einzugsbereich eines Kindergartens, zumindest in dem einer Grundschule ist eine einseitige Konzentration benachteiligter Haushalte für eine gute inklusive pädagogische Arbeit und die Akzeptanz der sozialen Infrastruktur schwierig. Ein relativ breites Wohnungsangebot, ein gutes Image des Stadtquartiers und eine Identifikation kommen der sozialen Stabilität zugute. Dann bleiben Haushalte, auch wenn sie Kinder bekommen und wenn es ihnen wirtschaftlich besser geht, eher im Gebiet wohnen. Hilfreich sind alle Aktivitäten, die Kontakte, den Alltag der Familien und Gemeinsinn stärken. Notwendig sind adäquate Hilfen für Menschen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten. Insbesondere in hoch verdichteten Quartieren mit kleinen Wohnungen spielen ein entsprechend ausgestattetes Wohnumfeld sowie der Zugang zu Landschaft und Grün, zu (nicht teurer) Gastronomie und zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen (Bibliotheken, Schulen etc.) eine große Rolle. Nicht zuletzt wurde die Bedeutung von sorgfältigen, auf die einzelnen Häuser abgestimmten Wohnungsbelegungen für eine gute Nachbarschaft aufgezeigt. Alle diese Ansätze gehören heute zu den integrierten Maßnahmen, mit denen eine gute Lebensqualität in benachteiligten Stadtteilen gesichert werden soll. Mit dem Programm die „Soziale Stadt“ sind sie in diesen Gebieten selbstverständlich geworden.

Direkte Wirkungen für eine „verbesserte gesellschaftliche Integration von Randgruppen“ durch verstärkte Anwesenheit oder neuen Zuzug von Einwohnern mit mehr Bildung und Einkommen werden in der Literatur dagegen überwiegend bezweifelt. Das Quartier besitze bei weitem nicht die „Integrationskraft, die ihm generell zugeschrieben wird“.³⁷ Vielmehr ergibt sich durch die steigenden Mietpreise oder durch Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen die Gefahr, dass ärmere Bevölkerungsgruppen verdrängt werden.³⁸ Besonders wichtig für die Integration und die Mischung sind „Brücken“ im Sinne von Übergängen und räumlicher Durchlässigkeit.³⁹ Die sozialen Probleme in Bestandsquartieren können eher durch Empowerment, Partizipation, gute Bildungsangebote, Zugang zu Arbeit und verbesserte Mobilitätsangebote bewältigt werden.

Soziale Mischung und Migration

Die Ziele von Zuwanderung sind stark davon geprägt, wohin die Auswanderer Kontakte und Netzwerke haben.⁴⁰ Insofern bilden sich leicht räumliche ethnische Schwerpunkte, auf allen räumlichen Ebenen bis zum Quartier.

Häußermann und Siebel⁴¹ halten Segregation für die Integration von aus dem Ausland zugezogenen Menschen als hilfreich. „Wie lassen sich Migranten am besten integrieren? Nicht durch naive Toleranzappelle, sondern durch Segregation.“ „In Einwanderungsgesellschaften aber entstehen ethnische Kolonien auch deshalb, weil sie von den Zuwanderern erwünscht sind. [...] Diese räumlich getrennten kleinen Welten bilden einen Brückenkopf vertrauter Heimat in der Fremde. Zuwanderer sind besonders auf informelle Hilfsnetze angewiesen, und solche Netze bilden sich leichter unter Menschen mit ähnlichen Orientierungen. Die Stadt als Mosaik verschiedener Lebenswelten bietet Räume des Übergangs, die den Schock der Migration mildern.“⁴²

Das 2011 erschienene Buch „Arrival City“⁴³ des kanadisch-britischen Autors Doug Saunders ist auch in Deutschland sehr bekannt geworden.⁴⁴ Es befasst sich mit den Migrationsbewegungen vom Land in die Elendsviertel der Megacitys. Es propagiert auch eine optimistische Sicht auf Segregation in Zuwanderungsvierteln, allerdings mit Extrembeispielen und ohne quantitative Basis. Die Betrachtung stützt sich auf erfolgreiche Beispiele von Wanderungsbiografien von Menschen, die es erfolg-

37 Schulte-Haller, 2011. S. 6

38 Ebd., S. 6

39 Ebd.

40 Oltmer, 2017. S. 24 ff.

41 Häußermann/Siebel, 2001. S. 43ff.

42 Siebel, 2013.

43 Saunders, 2011.

44 Auch in Zusammenhang mit der Ausstellung „Making Heimat. Germany, Arrival Country“ des Deutschen Pavillons Venedig 2016 und den in Deutschland ankommenden Flüchtlingen.

reich in die (Mittelstands-)Gesellschaft geschafft haben und dann die Armutsgebiete wieder verlassen. „Die chaotisch-anarchistischen Barrios, Favelas und Slums sind keine Orte der Ausgrenzung und Verelendung, sondern Durchlauferhitzer des sozialen Aufstiegs und Hotspots urbaner Innovation“, so die Besprechung des österreichischen Zukunftsinstituts.⁴⁵ Zwar sind mit dieser Sicht positive Anstöße zu einer komplexeren Auseinandersetzung mit großen Armutsgebieten verbunden, gleichwohl ist die sehr euphemistische Betrachtung dieser Gebiete aus der Sicht unserer sozialstaatlichen Tradition und Leitbilder für eine gerechtere Gesellschaft schwierig und stößt auch auf wenig Akzeptanz in der Bevölkerung.

Soziale Mischung – Kontakte und Zusammenhalt

Zu den Wirkungen von Segregation und sozialer Mischung auf die Kontakte unter den Menschen gibt es zwei Sichtweisen, die zu unterschiedlichen Bewertungen führen: Die Konflikthypothese geht davon aus, dass ein zu nahes Nebeneinanderwohnen von Menschen unterschiedlicher Milieus eher zu Konflikten führe. Die Menschen würden es bevorzugen, unter Haushalten mit ähnlicher Lebensweise zu wohnen und sich in homogenen Milieus auch eher gegenseitig unterstützen. Bei der Kontakthypothese gilt das Gegenteil: Räumliche Nähe verschiedener Bevölkerungsgruppen begünstigt direkte Kontakte auch unter Menschen in verschiedenen Lebenssituationen und mit den entstehenden sozialen Netzen und gemeinsamen Interessen auch den sozialen Zusammenhalt.

Der Zusammenhang zwischen Ähnlichkeiten von Lebenssituation und Milieu sowie Kommunikation und sozialem Zusammenhalt wurde in den Vereinigten Staaten und anderen Ländern mit empirischen Studien zum sozialen Kapital in Stadtgebieten untersucht.⁴⁶ Ergebnis: Durch ethnische Heterogenität nehmen Solidarität, Vertrauen in die Nachbarn, Zusammenarbeit und Freundschaften zunächst einmal ab, die Menschen ziehen sich eher zurück. „In the short run, ..., immigration and ethnic diversity tend to reduce social solidarity and social capital. New evidence from the US suggests that in ethnically diverse neighbourhoods residents of all races tend to ‘hunker down’. Trust (even of one’s own race) is lower, altruism and community cooperation rarer, friends fewer. In the long run, however, successful immigrant societies have overcome such fragmentation by creating new, cross-cutting forms of social solidarity and more encompassing identities.“

Für die Zukunft entscheidend ist der letzte Satz von Putnam. Die Gesellschaften in ganz Europa, auch die sozialen Milieus in den meisten Stadtquartieren, sind in den letzten Jahrzehnten unaufhörlich multikultureller und vielfältiger geworden. Wenn gleichwohl Kontakte, soziale Netzwerke und „soziales Kapital“ in den Stadtquartieren entstehen oder erhalten bleiben sollen, ist mehr für gute Kontaktgelegenheiten zu sorgen – je heterogener die sozialen Strukturen sind, desto mehr. Darum bemühen sich viele Menschen, bürgerschaftliche Initiativen, Gemeinden und Wohnungsunternehmen zunehmend. Auch der Fokus der Stadtentwicklungspolitik zielt in den Jahren nach 2010 verstärkt sowohl mit zahlreichen Programmen und Veröffentlichungen als auch mit Gemeinwesenarbeit auf eine ganzheitliche Quartiersentwicklung.

Weiterhin ist zu fragen, wie weit der soziale Wandel zu einer multikulturellen Gesellschaft mit vielfältigen Milieus in den Städten bereits fortgeschritten ist und sich damit auch die Einstellungen und Verhaltensweisen bereits verändert haben. Dann wäre das Zusammenleben von Menschen unterschiedlicher Herkunft in einem bunteren Milieu bereits mehr zur Selbstverständlichkeit geworden und es bilden sich auch übergreifende Formen des Zusammenhalts – entsprechend der zitierten Perspektive von Putnam – heraus. Was in der Praxis bei den Projektbeispielen, die mit Konzepten für soziale Mischung gebaut wurden, zutrifft, wird in den Kapiteln 2, 5 und 6 weiter vertieft.

⁴⁵ www.zukunftsinstitut.de/artikel/buchrezension-arrival-city (entnommen 12.10.2018)

⁴⁶ Putnam, 2007. S. 142 ff.

2 Konzepte für sozial gemischte Neubauquartiere

Soziale Mischung betrifft verschiedene, teilweise voneinander abhängende Aspekte. Sie werden in diesem Kapitel erläutert. Dies führt zu differenzierten Mischungskonzepten, wie die untersuchten Beispiele deutlich zeigen.

Die drei Hauptfragen beim Neubau von Wohnanlagen sind:

- Wie kleinteilig wird gemischt?
- In welchem Umfang wird gemischt?
- Welche Bewohnergruppen werden gemischt?

Entscheidend für die Strategien der Wohnungsunternehmen hinsichtlich einer sozialen Mischung in ihren Neubauprojekten sind ihre Unternehmenskonstellation und -historie, ihre Ziele für eine gute Standortentwicklung sowie der Bedarf der Zielgruppen, für die das Unternehmen vorrangig baut. Wie sie ihre Strategien umsetzen können, wird nicht zuletzt durch die Vorgaben, die ihnen Kommunen und Länder setzen, beeinflusst.

Konsens der am Forschungsprojekt mitwirkenden Wohnungsunternehmen ist, dass sie explizit sozial mischen wollen. Ihre Hintergründe, Strategien und Konzepte unterscheiden sich jedoch.

2.1 Unternehmenssituation: Warum soziale Mischung?

Die Anlässe und Motivation, sozial gemischte Neubauquartiere zu bauen, sind verschieden. Kommunale und privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen sowie Genossenschaften entscheiden sich dafür und agieren entsprechend ihrer Unternehmensausrichtung teilweise etwas unterschiedlich. Von den beteiligten Unternehmen investieren manche erst seit Kurzem wieder in Neubau, andere haben über die Jahre immer wieder neu gebaut.

Wohnungsunternehmen mit kommunalem Hintergrund, die zum Teil früher auch gemeinnützig waren, stehen in einer gesamtstädtischen Verantwortung und haben das Ziel, einen Sozialauftrag zu erfüllen. Dies formulieren sie auch in ihrer Öffentlichkeitsarbeit. Zum Beispiel hat der Geschäftsbericht 2016 der Stadtbau Würzburg GmbH den Titel „Mehr Wohnraum für alle“ und nennt sich der Leitsatz der NUWOG-Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH auf deren Homepage „Sozial gerecht – der Allgemeinheit verpflichtet“. Als kommunales Unternehmen müsse man aber auch darauf achten, dass man nicht nur geförderte Wohnungen baue. Manche der kommunalen Wohnungsunternehmen können weitgehend frei agieren, anderen setzt die Kommune enge Rahmenbedingungen. Teilweise sind die Unternehmen aufgefordert, in den nächsten Jahren in sehr großem Umfang neu zu bauen. Sie haben einen sowohl quantitativen als auch qualitativen Auftrag: viel Wohnraum und qualitätsvolle Wohnungen für eine gemischte Bewohnerschaft zu schaffen.

Darüber hinaus geht es ihnen um die Entwicklung einer stabilen Nachbarschaft. „Als städtisches Unternehmen leistet der Konzern einen substanziellen Beitrag zur Entwicklung der Standorte und zu deren sozialer Stabilität. Damit einher geht das Engagement für die Stadtteilarbeit zur Förderung der Wohnqualität und des nachbarschaftlichen Miteinanders.“ und „[Die SWSG] stärkt durch eine aktive Quartiersentwicklung das soziale Miteinander.“, schreiben die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH bzw. die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH auf ihren Internetseiten (www.stadtundland.de; www.swsg.de).

Die Stadtbau Würzburg GmbH hat sich ihren Ansatz der sozialen Mischung im Quartier politisch legitimieren lassen. Es gibt einen von allen Parteien getragenen Beschluss von sechs Leitlinien dazu.

Stadtbau Würzburg GmbH: Leitlinien als politische Grundlage

1. Die Stadtbau betreibt eine sozial orientierte Mietenpolitik und Quartiersentwicklung.
2. Die Stadtbau ist als Instrument der Stadtentwicklung Teil der städtischen Familie.
3. Die Stadtbau Würzburg verhindert Gettoisierung, entschärft soziale Brennpunkte durch die Durchmischung des Mietklientels.
4. Die Stadtbau ist bei Wohnungsbau und Wohnungsbewirtschaftung Innovator.
5. Die Stadtbau muss zur Erfüllung ihrer Aufgaben wirtschaftlich arbeiten und den Wohnungsbestand wertorientiert entwickeln.
6. Die Stadtbau ist wesentlicher Akteur beim Neubau, insbesondere von bezahlbaren und geförderten Wohnungen in der Stadt Würzburg.

Präsentation von Hans Sartoris, Geschäftsführer der Stadtbau Würzburg GmbH, beim 2. Expertenworkshop am 21.11.2017 in Ulm

Bei privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen steht das Ziel, Gewinn zu erwirtschaften, mehr im Vordergrund. Die beiden am Forschungsprojekt beteiligten Unternehmen BUWOG AG und Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau haben sehr unterschiedliche Konstellationen. Die BUWOG hat als börsennotiertes Unternehmen eine Wachstumsstrategie. Wenn sie in Berlin neu baut, setzt sie im Rahmen des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ (siehe Kapitel 2.5) immer soziale Mischung um.

Beim mit dem Bistum Rottenburg-Stuttgart gegründeten Siedlungswerk kommt der Ansatz der sozialen Mischung vor allem aus der Unternehmensgeschichte. Durch den kirchlichen Hintergrund gehört soziale Mischung zur Philosophie des Siedlungswerks. Dies wird in den Unternehmensberichten auch deutlich kommuniziert.

Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau:

Wofür wir stehen – Soziale Verantwortung

„Bei uns steht der Mensch im Mittelpunkt. Wir bauen für Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen: Häuser und Wohnungen für Familien mit Kindern, für Senioren, Menschen mit Behinderungen genauso wie für Menschen mit geringem Einkommen oder gehobenen Wohnwünschen. Eines ist allen unseren Objekten gemeinsam: Wir schaffen Wohn- und Lebensqualität.“

Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau: Jahresbericht 2016. – Stuttgart 2017

Unternehmensphilosophie – Soziale Verantwortung

„[...] Bei unseren Projekten setzen wir ganz bewusst auf sozial gemischte Quartiere, in denen die Bewohner mit ihren vielfältigen Lebensentwürfen und -stilen in einer lebendigen Nachbarschaft zusammenleben.“

Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau: Soziale, ökologische und ökonomische Verantwortung. Corporate Social Responsibility Report. – Stuttgart 2014

Genossenschaften bauen nur für ihre Mitglieder und nicht für Dritte, ihre Gewinne legen sie in den eigenen Gebäuden an. „Als Genossenschaft stellt sich die Frage, welchen Nutzen wir bei einem Neubau für unsere Mitglieder ziehen können“, sagt ein Vorstand. Gleichzeitig sehen sich die Genossenschaften in einer gesamtstädtischen Verantwortung, breite Bevölkerungsschichten mit Wohnraum zu versorgen. Dies kommt auch aus ihren Entstehungsgeschichten heraus. Zum Beispiel wurde die GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG als Genossenschaft für Vertriebene gegründet und hat heute – „mit Bürgermeister und Sozialhilfeempfänger“ – ganz unterschiedliche Mitglieder.

Die ulmer heimstätte eG ist aus der Fusion mehrerer Genossenschaften entstanden, wodurch es von Anfang an eine große Spreizung der Wohnungsbestände und der Bewohnerschaft gab. Auch heute will die ulmer heimstätte unterschiedliche Nachfragegruppen in ihren Häusern zusammenbringen und keine Segregation. Ihre Strategie der sozialen Mischung hat sie in ihrem Nachhaltigkeitsbericht formuliert.

ulmer heimstätte eG, Ulm: Nachhaltigkeitsbericht – Soziales

„Unsere Gesellschaft wird älter und bunter. Familiäre Bindungen nehmen ab, gleichzeitig wird eine höhere Mobilität im Berufsleben verlangt. Diesen gesellschaftlichen und demografischen Herausforderungen stellen wir uns. [...]

Quartiere und Nachbarschaften entwickeln sich dort am besten, wo viele verschiedene Schichten der Bevölkerung zusammenleben. Dies ist nur möglich, wenn ein breit aufgestelltes Wohnungsangebot eine unterschiedliche Mieterklientel anspricht.

Hierzu gehört neben einem differenzierten Wohnungsangebot auch eine moderate Mietpreisgestaltung. [...] Unsere Mietpolitik folgt unserem Grundsatz, dass der Förderauftrag für unsere Mitglieder höheren Rang als die Gewinnmaximierung hat.

Zum Immobilienbestand der ulmer heimstätte zählen sowohl öffentlich geförderte, und damit preisgebundene, als auch frei finanzierte Wohnungen ohne Preisbindung. Um Segregation zu vermeiden, achten wir auf die Durchmischung von geförderten und frei finanzierten Wohnungen.“

ulmer heimstätte eG: nachhaltig seit 1896. Nachhaltigkeitsbericht 2015. – Ulm 2016

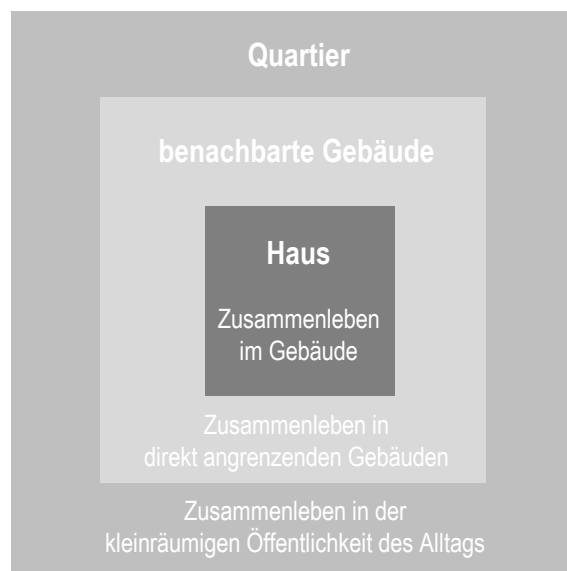
2.2 Maßstab der Mischung: Haus – benachbarte Gebäude – Quartier

Sehr zentral für die Ausgestaltung der sozialen Mischung in Neubauquartieren ist die Frage der Maßstäblichkeit. Soziale Mischung kann auf unterschiedlichen Ebenen – kleinteiliger oder großmaßstäblicher – erfolgen. Die Alternativmöglichkeiten, Teilbereiche heterogener oder homogener zu planen, sind in größeren Neubauquartieren vielgestaltiger als beim Neubau einzelner Stadtbausteine.

Es stellt sich die Frage, in welchem Maßstab die Chancen und Probleme für soziale Mischung und gute Nachbarschaft liegen:

- **im einzelnen Haus:**
soziale Mischung innerhalb eines Gebäudes in unterschiedlichen Realisierungsformen, das heißt sehr nahes Zusammenleben verschiedener Bewohnergruppen und alltägliche Begegnung in gemeinschaftlich genutzten Bereichen, zum Beispiel Hauseingang, Treppenhaus, Aufzug, Keller.
- **in benachbarten Gebäuden:**
soziale Mischung in nebeneinanderliegenden Gebäuden, das heißt Zusammenleben mit Sichtbezug und Begegnung im gemeinsamen Wohnumfeld sowie in gemeinschaftlich genutzten Bereichen, zum Beispiel in der Tiefgarage.
- **im Quartier:**
soziale Mischung durch Einstreuung neuer, anderer Wohnungsangebote in Bestandsquartiere oder durch Bildung mehrerer homogener Teilbereiche in größeren Neubauquartieren, das heißt Begegnung in der kleinräumigen Öffentlichkeit des Alltags unterwegs im Quartier, auf dem Quartiersplatz, in der Kindertagesstätte, auf dem Spielplatz, an der Haltestelle, beim Bäcker usw.

Ebenen sozialer Mischung und guter Nachbarschaft



Darstellung: Weeber+Partner

Die am Forschungsprojekt beteiligten Wohnungsunternehmen haben zwar Grundsätze für die Entwicklung sozial gemischter Neubauprojekte, aber keine Normstrategien zum Maßstab der Mischung, die sie immer strikt anwenden würden. Es werden auf jeden Standort angepasste Strategien entwickelt, abgeleitet aus dem Wohnungsbestand der Umgebung und aus der Nachfrage. „Wir schauen uns den Stadtteil und das Quartier an. Man muss über sein Projekt hinausdenken und eine räumliche Ebene weiter oben ansetzen. Es wird bei jedem Standort überlegt, was hier Mischung heißt“, beschreibt der Geschäftsführer eines kommunalen Wohnungsunternehmens dessen Vorgehensweise. Es wird jeweils auf die Eigenheiten der Quartiere reagiert. Die Mischungsstrategien werden quartiersspezifisch entwickelt. Bei mehreren Beispielen wird in Bezug auf die Finanzierungsformen sowohl innerhalb eines Hauses als auch in benachbarten separaten Gebäuden gemischt.

2.2.1 Soziale Mischung innerhalb eines Hauses

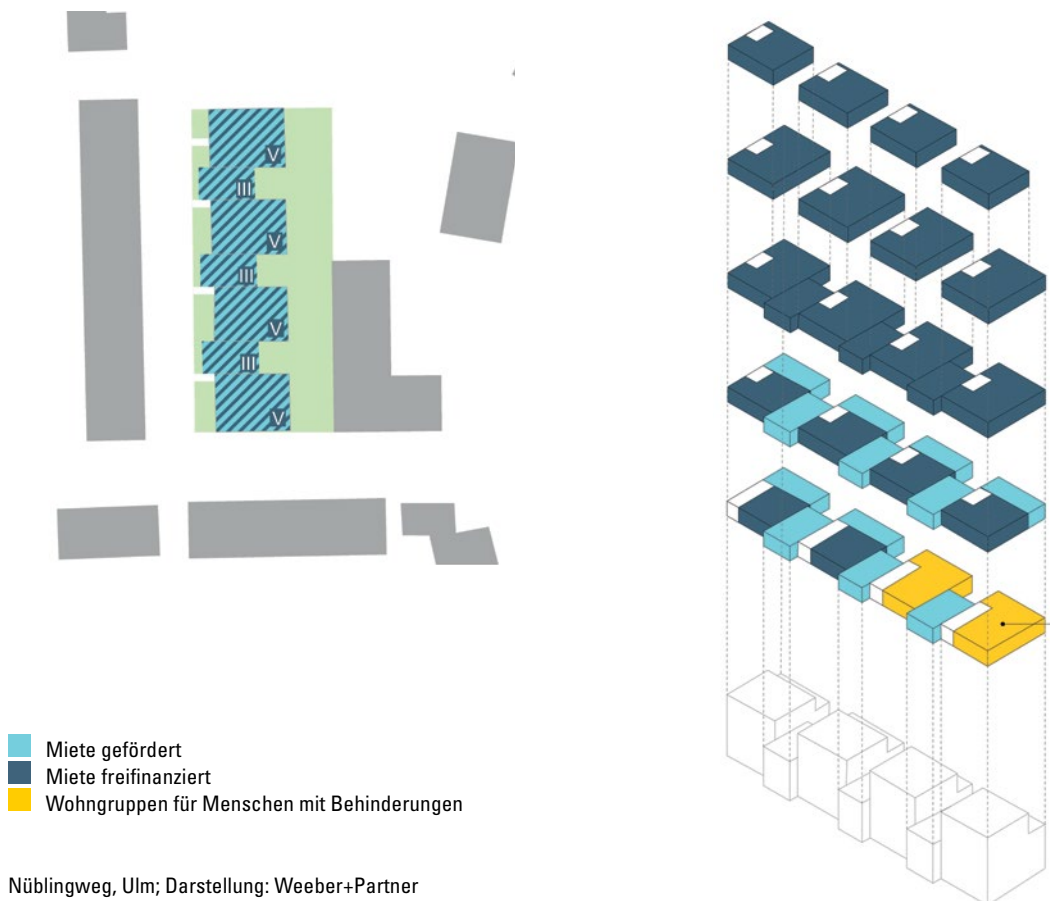
Der Großteil der am Forschungsprojekt mitwirkenden Wohnungsunternehmen ist offen dafür, auf kleinteiliger Ebene innerhalb eines Gebäudes sozial zu mischen, und praktiziert dies auch regelmäßig. Die soziale Mischung innerhalb eines Hauses wird von einigen sehr deutlich als die sinnvollere Alternative bezeichnet. Nur eines der beteiligten Unternehmen mischt grundsätzlich nicht innerhalb eines Hauses.

Mischung im einzelnen Haus – mit zwar kleiner Spanne – entsteht in einer ersten Stufe schon, wenn die Mieten im freifinanzierten Wohnungsbau nach Lage der Wohnungen gestaffelt werden. Unterschieden wird dabei beispielweise nach den Geschossen oder nach Garten- und Straßenseite. Zum Beispiel wird die Penthouse-Wohnung für 12,00 Euro/m² und eine untere Geschosswohnung für 10,00 Euro/m² vermietet.

Deutlich weitergehend ist die Mischung von freifinanzierten und geförderten Mietwohnungen innerhalb eines Gebäudes. Die Unternehmen mischen sie teilweise verteilt im Haus und auch auf demselben Geschoss, wobei die Dachgeschosswohnungen immer freifinanziert sind. Andere Unternehmen haben den Ansatz, geschossweise zu trennen in geförderte Geschosswohnungen und darüberliegende freifinanzierte Dachgeschoss- und Penthouse-Wohnungen. Die Anteile freifinanzierter und geförderter Mietwohnungen in einem Haus streuen bei den Beispielen von 75 Prozent nichtgeförderten und 25 Prozent geförderten Wohnungen (Beispiel BUWOG Neumarien, Berlin: 214 Wohnungen in zwei Häusern) bis zu 11 Prozent nichtgeförderten und 89 Prozent geförderten Wohnungen (Beispiel Bernhard-Göring-Straße, Leipzig: Haus mit 18 Wohnungen, davon zwei freifinanzierte Dachgeschosswohnungen). Ein Hemmnis für die Mischung von geförderten und nichtgeförderten Wohnungen innerhalb eines Hauses ist der organisatorisch und kostenmäßig höhere Aufwand für das Aufteilen der Wohnungen. Es müssen – unter anderem in Berlin – Einzelwohnungsgrundbücher angelegt werden, damit die Bindung auf einzelne Wohnungen festgeschrieben werden kann. In Nordrhein-Westfalen lässt die Landeswohnraumförderung erst seit 2015 das Mischen von geförderten und nichtgeförderten Wohnungen in einem Haus zu. Davor haben die Förderbedingungen dies ausgeschlossen und nur eine Mischung in benachbarten Gebäuden zugelassen.

Beispiel Nüblingweg, Ulm:

Der Anteil geförderter Wohnungen beträgt ein Drittel. Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss liegen freifinanzierte und geförderte Mietwohnungen nebeneinander, die kleineren Wohnungen sind gefördert. Im 2. bis 4. Obergeschoss befinden sich nur freifinanzierte Wohnungen.



Beispiel anton und elisabeth, Köln:

Freifinanzierte und geförderte Mietwohnungen sind auf demselben Geschoss gemischt. Bei den Besichtigungsterminen für Mietinteressenten hingen die Wohnungspläne mit den jeweiligen Mietkosten im Hauseingang aus. Es wurde sehr offen kommuniziert und war damit für alle ersichtlich, dass geförderte und freifinanzierte Wohnungen direkt nebeneinander liegen.

Beispiel Bernhard-Göring-Straße, Leipzig:

In vier der fünf Häuser werden geförderte und freifinanzierte Mietwohnungen gemischt. Bei diesen sind alle Wohnungen gefördert (insgesamt 62 Wohnungen) mit Ausnahme der zwei bis vier Dachgeschosswohnungen je Haus (insgesamt 11 Wohnungen).

Beispiel Teichmatten, Lörrach:

Im Neubau sind die geförderten Mietwohnungen in die Häuser eingestreut, die drei großen Penthouse-Wohnungen sind freifinanziert. Im Quartier Teichmatten hat die Städtische Wohnbaugesellschaft Lörrach mbH auf einige Bestandsgebäude mit geförderten Mietwohnungen hochwertige Attikawohnungen – als freifinanzierte Mietwohnungen – neu aufgesetzt.

Die noch weitergehende Mischung von Eigentumswohnungen und – freifinanzierten oder geförderten – Mietwohnungen im selben Haus wird seltener realisiert. Die ulmer heimstätte eG hat dies bei einem Mehrgenerationenhaus erprobt, jedoch aufgrund der Erfahrungen für zukünftige Projekte ausgeschlossen. Auch die Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau hat schon Miet- und Eigentumswohnungen innerhalb eines Hauses gemischt, dies aber auch nicht als grundlegendes Mischungskonzept für ihre Projekte verankert. Die Mischung von Eigentum und zum eigenen Bestand gehörenden Mietwohnungen in einem Haus bedeutet für das Wohnungsunternehmen zum einen – abhängig vom Mischungsverhältnis – Einflussverlust auf den Gebäudebestand und – in jedem Fall – die Notwendigkeit zur Kooperation mit der Wohnungseigentümergeinschaft. Zum anderen hat das Unternehmen den Aufwand einer doppelten Verwaltung: Es muss den eigenen Mietwohnungsbestand verwalten und sich an der Hausverwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft beteiligen.

Unabhängig von der Mischung unterschiedlich finanzierter Miet- und Eigentumswohnungen entsteht soziale Mischung innerhalb eines Hauses insbesondere durch das Anbieten differenzierter Wohnungsgrößen (siehe Kapitel 3.2.2 Soziale Mischung durch differenziertes Wohnungsgemeinde). Dazu gehören Wohnungen mit unterschiedlicher Zimmeranzahl (zum Beispiel 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen) genauso wie Wohnungen mit gleicher Zimmeranzahl und unterschiedlicher Größe (zum Beispiel 3-Zimmer-Wohnungen mit 60 m², 70 m² und 80 m²). Gemischt werden in einem Haus auch unterschiedliche Wohnformen. Neben Geschosswohnungen für einzelne Privathaushalte werden insbesondere große Wohnungen für Wohngemeinschaften angeboten, sowohl für spezifische Zielgruppen, zum Beispiel Menschen mit Behinderungen, betreuungs- oder pflegebedürftige Ältere, Studierende, als auch für gemeinschaftliches Wohnen ohne bestimmte Zielgruppe (siehe Kapitel 2.4 Mischung von Bewohnergruppen und Kapitel 3.2.3 Soziale Mischung durch Integration besonderer Wohnformen).

2.2.2 Soziale Mischung zwischen benachbarten Gebäuden

Sind die einzelnen Häuser eines Neubauprojekts einheitlich hinsichtlich Eigentumswohnungen, freifinanzierter Mietwohnungen und geförderter Mietwohnungen organisiert, stellt sich die Mischungsfrage in Bezug auf ihre Anordnung innerhalb der Wohnanlage. Sollen sie „durcheinander“ oder „sortiert“ angeordnet werden? Häufig ist die Positionierung von Miets- und Eigentumshäusern von den kleinräumigen Lagequalitäten des Grundstücks abhängig.

Beispiel Bruno-/Michelstraße, Würzburg:

Bei den versetzt zueinander angeordneten neun Häusern des ersten Bauabschnitts ist nicht zu erkennen, welches die Eigentumsgebäude sind, welches die freifinanzierten Mietshäuser sind und welches das geförderte Mietshaus ist. Alle sind gleichermaßen hochwertig gestaltet. Die vier Eigentumsgebäude liegen im Mittelbereich, seitlich davon jeweils zwei freifinanzierte Mietshäuser. Das Haus mit geförderten Mietwohnungen befindet sich am westlichen Grundstücksrand am Übergang zum zweiten Bauabschnitt.



Bruno-/Michelstraße, Würzburg; Darstellung: Weeber+Partner

Beispiel BUWOG Neumarien, Berlin:

Die drei Gebäude mit den insgesamt 361 Mietwohnungen liegen entlang der Straße und werden zuerst gebaut, zwei davon gemischt mit freifinanzierten und geförderten Wohnungen sowie eines mit nur geförderten Wohnungen. Die 440 Eigentumswohnungen entstehen im ruhigeren Innenbereich des Quartiers.

Beispiel Feuerbacher Balkon, Stuttgart:

Die drei nutzungsgemischten Gebäude mit Mietwohnungen bilden das Zentrum des Quartiers. Die deutlich höhere Zahl an Eigentumswohnungen (Eigentumsanteil von 69 Prozent) gruppiert sich an drei Seiten um diese Mitte.

Beispiel Niehler WohnArt, Köln:

Das Grundstück ist in einen südlichen Bereich mit geförderten Mietwohnungen der Einkommensgruppe A (für Menschen, die Transferleistungen erhalten), einen mittleren Bereich mit geförderten Mietwohnungen der Einkommensgruppe B (für Menschen mit eigenem Einkommen) und einen nördlichen Bereich mit Eigentum (Wohnungseigentümergeinschaften und Reihenhäuser) klar getrennt. Räumlich wird die Trennung durch einen grünen Anger zwischen dem Mietwohnungs- und dem Eigentumswohnungsbau noch verstärkt.

2.2.3 Soziale Mischung im Quartier

Bei den Beispielen erfolgt soziale Mischung auf Quartiersebene durch Mischung von Bestand und Neubau, meist in Sanierungsgebieten. In Gebieten mit älterem eigenem Bestand – teilweise saniert, teilweise noch unsaniert – bauen die Unternehmen ergänzend neu oder reißen nicht sanierungsfähige Bestandsgebäude ab und bauen dort neu. Teilweise werden einzelne (wie beim Beispiel Elefantensiedlung, Neu-Ulm), teilweise zahlreiche Gebäude (wie beim Beispiel Harthof, München) in einem Quartier neu errichtet, um eine Mischung von Neubau und Bestand und damit verschiedener Wohnqualitäten zu schaffen.

Grundsätzlich kann in einem Bestandsquartier mit Wohnungsneubau in verschiedene Richtungen gemischt werden:

- Mischung „nach unten“ durch den Bau von geförderten und günstigeren Wohnungen, um einer Gentrifizierung entgegenzuwirken,
- Mischung „in der Mitte“ durch den Bau verschiedener Wohnungsangebote, um einen breiten Wohnungsmix zu erhalten,
- Mischung „nach oben“ durch den Bau von hochwertigeren und hochpreisigeren Wohnungen, um ein Quartier aufzuwerten.

Mit Neubau in Bestandsgebieten können explizit neue Zielgruppen von außerhalb angesprochen werden und die soziale Mischung kann sich dadurch differenzieren. Gleichmaßen kann mit Neubauqualitäten, die im Bestand bislang fehlten, die Bestandsbewohnerschaft bedient werden (zum Beispiel mit einer barrierefreien Erschließung oder kleinen altersgerechten Wohnungen). Für die Wohnungsunternehmen ist die Annahme der Neubauprojekte durch die Bestandsbevölkerung wie der neuen Zielgruppen eine doppelte Herausforderung. Neubau in Bestandsgebieten muss immer besonders behutsam erfolgen – insbesondere bei Abriss und Neubau.

Beispiel Harthof, München:

Die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH hat ihren Bestand im Harthof mit ca. 5.000 Wohneinheiten über zehn Jahre saniert und dort nach Abriss 625 großteils geförderte, aber auch freifinanzierte Mietwohnungen neu gebaut; weitere Neubauten folgen. In die Neubauten sind fast ausschließlich Neumieter eingezogen.



Harthof, München; Darstellung: Weeber+Partner

Beispiel Elefantensiedlung, Neu-Ulm:

In der Elefantensiedlung mit 370 überwiegend freifinanzierten, einfach sanierten Bestandswohnungen wurde ein Neubau mit 31 geförderten Mietwohnungen ergänzt. Das Neubauprojekt mit geförderten Wohnungen wirkt so hochwertig, dass das Wohnungsunternehmen immer wieder Anfragen bekommt, ob dort Eigentumswohnungen gekauft werden können.

Beispiel Rot, Stuttgart:

In Rot hat die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH ca. 20 Prozent ihres Bestandes mit 1.200 Wohnungen erneuert. Gebaut wurden vor allem freifinanzierte Mietwohnungen, aber auch geförderte Mietwohnungen und ein geringer Anteil an Eigentumswohnungen. Das Wohnungsgemeinde hatte vorher eine Monostruktur und wurde durch die Neubauten differenziert.

2.2.4 Mischungskonzepte Maßstäblichkeit im Überblick

Beispiele neue Quartiere und Stadtbausteine

	Anzahl Wohnungen Neubau	innerhalb eines Hauses			in separaten Gebäuden		
		Eigentum	freifinanzierte Mietwohnungen	geförderte Mietwohnungen	Eigentum	freifinanzierte Mietwohnungen	geförderte Mietwohnungen
Feuerbacher Balkon, Stuttgart	196						
Bruno-/Michelstraße, Würzburg	148						
Niehler WohnArt, Köln	716						
anton und elisabeth, Köln	147						
BUWOG Neumarien, Berlin	801						
Altglienicker Höfe, Berlin	406						
Bruno-Bürgel-Weg, Berlin	284						
Neues Wohnen an der Briesestraße, Berlin	101						
Fürstenberg-Kiez, Berlin	78						
Bernhard-Göring- Straße, Leipzig	97						

Beispiele ergänzender Neubau

	Anzahl Wohnungen Neubau	innerhalb eines Hauses			in separaten Gebäuden		
		Eigentum	freifinanzierte Mietwohnungen	geförderte Mietwohnungen	Eigentum	freifinanzierte Mietwohnungen	geförderte Mietwohnungen
Rot, Stuttgart	274						
Harthof, München	625						
Nüblingweg, Ulm	43						
Teichmatten, Lörrach	49						
Elefantensiedlung, Neu-Ulm	31						
Am Stadtwald, Offenburg	48						

Darstellung: Weeber+Partner

2.3 Mischung der Finanzierung

Für die Entstehung sozial gemischten Neubaus ist dessen Finanzierbarkeit die entscheidende Voraussetzung. Für das Wohnungsunternehmen, das Wohnungen in gehobenem Standard und preisgünstige Wohnungen kombiniert, muss eine Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojekts gegeben sein – gegebenenfalls durch eine Querfinanzierung von Teilbereichen. Für Finanzierung, Vermietung, Verkauf und Bewirtschaftung relevant sind das Verhältnis von Miete zu Eigentum sowie das Verhältnis von freifinanzierten zu geförderten Wohnungen.

Die am Forschungsprojekt mitwirkenden Wohnungsunternehmen mischen:

- teilweise Miete und Eigentum – also freifinanzierte und geförderte Mietwohnungen sowie Eigentumswohnungen und auch Reihenhäuser im Eigentum:
Dies machen die BUWOG Bauträger GmbH, die GAG Immobilien AG, die Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau, die Stadtbau Würzburg GmbH und die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH.
- teilweise nur im Mietbereich – also freifinanzierte und geförderte Mietwohnungen:
Dies machen die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH, die LWB Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH, die NUWOG-Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH, die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH, die Städtische Wohnbaugesellschaft Lörrach mbH sowie die Genossenschaften EVM Berlin eG, die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG, die GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG und die ulmer heimstätte eG.

Mit Eigentum zu mischen gilt als ein stabilisierender Faktor für ein Quartier. Ein Grund dafür ist, dass es im Eigentum allgemein weniger Fluktuation als im Mietwohnungsbestand gibt. „Eigentum mischt sich ganz gut“, ist auch die Erfahrung eines kommunalen Wohnungsunternehmens. Dies gilt allerdings nicht prinzipiell. Die Unternehmen machen auch die Erfahrung, dass man nicht überall ertragreich Eigentum bauen kann. Eigentum muss ins Quartier und in den Stadtteil passen.

Die Beispiele zeigen, dass privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen bei ihren Neubauquartieren natürlich deutlich höhere Eigentumsanteile realisieren als kommunale Wohnungsunternehmen. Die kommunalen Wohnungsunternehmen haben nicht nur einen anderen Grundauftrag, sondern auch die Erwartung der Öffentlichkeit an sie hat sich in letzter Zeit verändert. „Früher wurden wir kritisiert, wenn wir nur Sozialwohnungen in unserem Bestand hatten und keine Eigentumswohnungen gebaut haben. Heute ist es andersherum. Wir werden kritisiert, wenn wir zu viele Eigentumswohnungen bauen“, beschreibt ein kommunales Unternehmen seine Situation. In Berlin geht es so weit, dass städtischen Wohnungsgesellschaften der Bau und der Verkauf von Eigentumswohnungen durch die Politik komplett untersagt ist. Dieser öffentliche und politische Druck schränkt die Umsetzung vielfältiger – durchaus bewährter – Mischungskonzepte ein.

Ein Hemmnis dafür, Miete mit Eigentum zu mischen, ist die daraus resultierende, schon im Kapitel 2.2 angesprochene komplexere Bewirtschaftungssituation. Ein Wohnungsunternehmen verliert Einfluss auf seinen Wohnungsbestand, wenn es sich in einer Wohnanlage mit Wohnungseigentümergeinschaften und gegebenenfalls deren Fremdverwaltung auseinandersetzen muss. Hat das Unternehmen dagegen alle Wohnungen im eigenen Bestand, tut es sich leichter und es hat bessere Gestaltungsmöglichkeiten. Andersherum ist es deshalb gleichermaßen schwierig, einem Bauträger vorzugeben, er solle einen bestimmten Anteil geförderter Mietwohnungen in ein Neubauquartier integrieren.

Ein für jedes Neubauquartier pauschal sinnvolles Mischungsverhältnis der Finanzierungsformen lässt sich kaum festlegen. Die Wohnungsunternehmen wollen ihre Ansätze immer quartiersspezifisch entwickeln. Bei den Beispielen mit Eigentum liegt der Eigentumsanteil bei durchschnittlich 42 Prozent und streut zwischen 9 und 69 Prozent. Hinzu kommen bei diesen Beispielen durchschnittlich 19 Prozent freifinanzierte und 39 Prozent geförderte Mietwohnungen, wobei der Förderanteil zwischen 23 und 66 Prozent streut. Bei den Beispielen ohne Eigentum liegt der Anteil geförderter Mietwohnungen mit durchschnittlich 43 Prozent etwas höher, jedoch streut ihr Anteil hierbei zwischen 0 und 100 Prozent.

Bei Betrachtung der verschiedenen Quartierstypen liegt der Anteil von durchschnittlich 53 Prozent geförderten Mietwohnungen bei ergänzenden Neubauten deutlich höher als bei neuen Quartieren und Stadtbausteinen. Eigentum spielt – mit einem durchschnittlichen Anteil von nur 2 Prozent – beim ergänzenden Neubau eine nachrangige Rolle, nur bei einem von sechs untersuchten Projekten wurden Eigentumswohnungen integriert. Die Erneuerung von Bestandsquartieren erfolgt so behutsam wie möglich, radikale Eingriffe werden in der Regel vermieden. Die Ergänzung von – teilweise saniertem, teilweise unsaniertem – Bestand durch Neubau ist schon ohne gänzlich andere Finanzierungskonzepte ein wesentlicher Schritt, der neue und andere Wohnqualitäten bringt und die soziale Mischung des Quartiers beeinflusst. Bei den Beispielen neuer Quartiere und Stadtbausteine ergibt sich grob betrachtet im Durchschnitt eine Drittelung von Eigentum, freifinanzierten Mietwohnungen und geförderten Mietwohnungen. Bei den einzelnen Beispielen streuen diese Anteile breit, weil sie je nach Ausgangssituation quartiersspezifisch festgelegt werden.

In Bezug auf den Eigentumsanteil ist zu berücksichtigen, dass dieser sich in der Regel immer in einen Teil selbstgenutztes Eigentum und in einen Teil privat vermietete Wohnungen – den freifinanzierten Mietwohnungen zuzuordnen – aufgliedert und über die Zeit verändert. Dies ändert die offensichtlichen Mischungsverhältnisse zwischen Eigentum und Miete nochmals etwas.

Die am Forschungsprojekt mitwirkenden Wohnungsunternehmen bewerten etwas unterschiedlich, wie hoch der Anteil geförderter Mietwohnungen sein kann und sein soll, der sich gut in ein Neubauprojekt integrieren und auch wirtschaftlich darstellen lässt. Während eines der Unternehmen eine Quote von 20 Prozent als gut verträglich, eine Quote von 50 Prozent jedoch kritisch sieht, hat sich ein anderes Unternehmen eine Quote von maximal 50 Prozent geförderten Wohnungen gesetzt. Wieder ein anderes Unternehmen agiert mit einem Anteil 30 bis 60 Prozent geförderten Mietwohnungen. „Wir gehen mit hohen Quoten ins Rennen, aber quartiersbezogen“, sagt dieses kommunale Wohnungsunternehmen. Alle beteiligten Wohnungsunternehmen sehen die Vorgaben von (zu) hohen Quoten durch die Kommunen oder Bundesländer kritisch, weil sie ihnen keine projektspezifischen Gestaltungsspielräume mehr lassen (siehe Kapitel 2.6 Kommunale und Landes-Vorgaben).

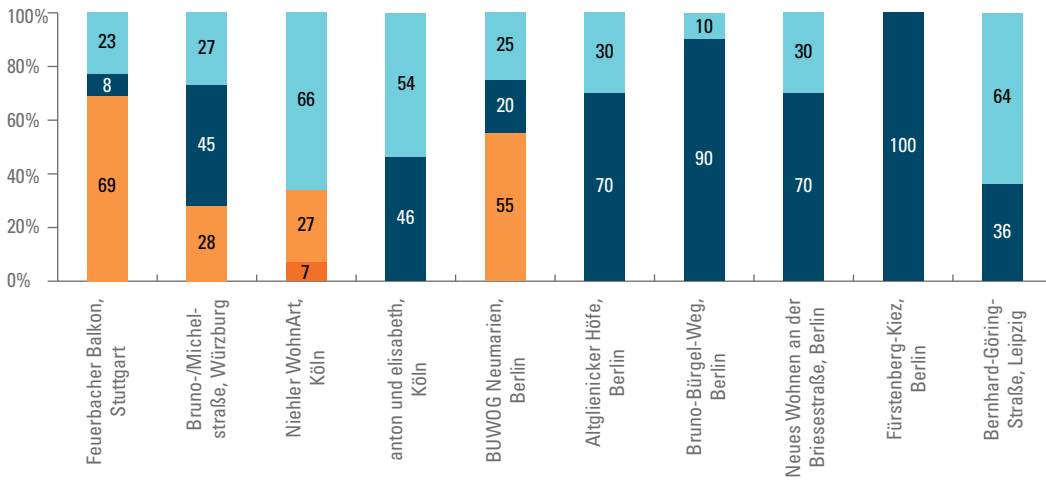
Als „langfristig sozial ausgewogene Mischung“⁴⁷ gilt bei den Wohnungsunternehmen in Bezug auf die Finanzierung in etwa folgendes Mischungsverhältnis:

- ein Drittel geförderte Mietwohnungen,
- ein Drittel freifinanzierte Mietwohnungen (von Wohnungsunternehmen als Bestandhalter oder von privat vermietenden Kapitalanlegern),
- ein Drittel Eigentumswohnungen für Selbstnutzer (Anteil wird sich über die Zeit ändern).

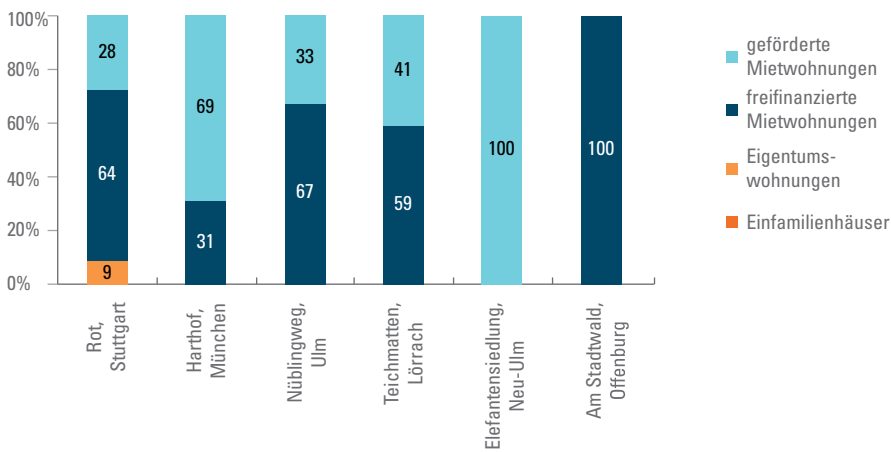
47 Expertenworkshop 24.10.2017 in Stuttgart

Mischungskonzepte Finanzierung im Überblick

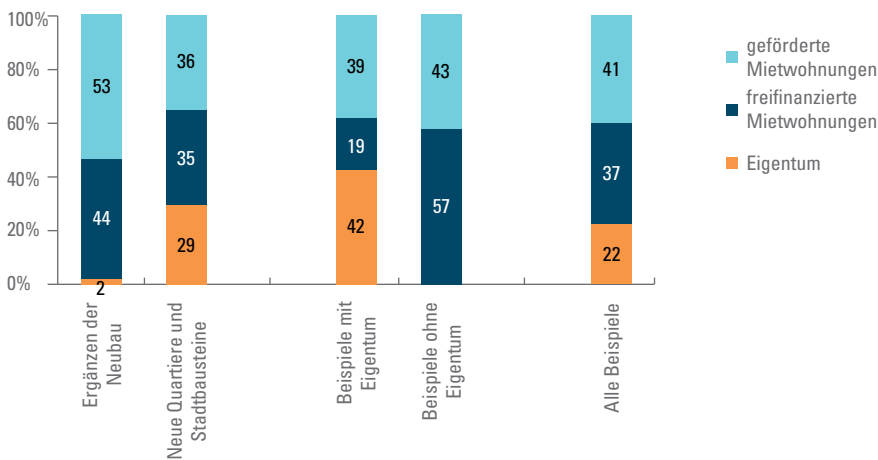
Beispiele neue Quartiere und Stadtbausteine



Beispiele ergänzender Neubau



Durchschnittliche Finanzierungsanteile Beispiele ergänzender Neubau



2.4 Mischung von Bewohnergruppen

Zuerst denkt man in Bezug auf die Mischung verschiedener Bewohnerinnen und Bewohner in einem Neubauprojekt oft an die Mischung unterschiedlicher Einkommensgruppen, abgeleitet von der Mischung unterschiedlich teurer freifinanzierter und geförderter Wohnungen. Die Mischung von Bewohnergruppen ist jedoch weit vielfältiger und die Wohnungsunternehmen legen ihre Zielgruppen für ein Neubauprojekt vorher sehr konkret fest.

Gemischt werden unterschiedliche:

- **soziale Lagen, Milieus, Einkommensverhältnisse:**
durch Miete und Eigentum, freifinanzierte und geförderte Wohnungen;
- **Generationen, auch ältere Menschen mit Unterstützungsbedarf:**
durch unterschiedliche Wohnungsgrößen, barrierefreie und barrierearme Wohnungen, besondere Wohnformen (Wohngemeinschaften, betreutes Wohnen, Mehrgenerationenwohnen);
- **Menschen mit und ohne Behinderungen, also Inklusion im weitesten Sinne:**
durch barrierefreie Wohnungen, besondere Wohnformen (betreute Wohngruppen, Wohngemeinschaften);
- **Haushaltsgrößen – von kinderreichen Familien bis zu Alleinlebenden:**
durch unterschiedliche Wohnungsgrößen und Wohnungstypologien;
- **Herkünfte, Kulturen – zum Beispiel Arbeitsmigranten, Spätaussiedler, Geflüchtete, damit verbunden auch unterschiedlicher Aufenthaltsstatus:**
durch Steuerung der Belegung;
- **schwierige Mieter – zum Beispiel Menschen mit psychischen Erkrankungen, mit Suchtproblemen, Messies, Wohnungslose:**
durch besondere Wohnformen (Wohngruppen, Appartements), Steuerung der Belegung.

Damit verbunden ist auch die Mischung unterschiedlicher Lebensweisen, Verhaltensweisen und Wertvorstellungen, zum Beispiel bezüglich Ordnung, Lärm, Höflichkeit. Diese können geprägt sein durch die Generation, die Haushaltsform, die Haushaltsgröße, die Herkunft und vieles mehr. Die Erfahrungen der bei den Wohnungsunternehmen für Belegung und Bestandsbetreuung Zuständigen helfen, dies im Belegungsverfahren von Wohnungen etwas zu steuern. Letztlich lassen sich persönliche Einstellungen und individuelles Alltagsverhalten vorab jedoch kaum beurteilen, sondern zeigen sich erst im Zusammenleben der Bewohner.

Die soziale Mischung in ihren Neubauquartieren ist für die Wohnungsunternehmen vor allem auch eine Frage der Altersdurchmischung – im Gegensatz zu neuen Einfamilienhausgebieten mit homogenen Einkommens- und Altersstrukturen. Zunehmend werden besondere Wohnformen für Ältere in den Quartieren angeboten (siehe Kapitel 3.2.3 Soziale Mischung durch Integration besonderer Wohnformen). Die ulmer heimstätte eG führt seit über zehn Jahren immer wieder Mitgliederbefragungen durch, bei denen auch nach Wohnformen für das Leben im Alter gefragt wird. Sie stellt dabei eine zunehmende Offenheit für spezielle Wohnformen fest: Neben betreutem Wohnen und Mietwohnungen mit mobiler Pflege ist insbesondere das Interesse an Mehrgenerationenwohnen und Wohngemeinschaften über die Jahre stark gestiegen. Die Genossenschaft, deren Mitglieder eine gemischte Altersstruktur haben, möchte natürlich auch den Anforderungen ihrer vielen älteren Mitglieder gerecht werden.

Beispiel Feuerbacher Balkon, Stuttgart:

In einem Gebäude in der Quartiersmitte bietet die Samariterstiftung 28 barrierefreie Mietwohnungen für betreutes Wohnen an.

Beispiel Rot, Stuttgart:

In einem der Neubauprojekte gibt es zwei selbst organisierte, ambulant betreute Wohn-Pflege-Gemeinschaften mit je acht Zimmern, eine davon für die kultursensible Pflege von Menschen türkischer Herkunft oder muslimischen Glaubens.

Beispiel Harthof, München:

In einen Neubau mit insgesamt 75 geförderten Mietwohnungen sind eine Senioren-Wohn-gemeinschaft (mit 8 Wohnungen) und zwei Wohngemeinschaften für Menschen mit Demenz-erkrankung (mit insgesamt 17 Wohnungen) integriert.

Die Wohnungsunternehmen sehen einen zunehmenden Bedarf, Menschen mit Behinderungen in ihrem Wohnungsbestand zu integrieren. In der Regel erfolgt dies in Form von Wohngruppen (siehe Kapitel 3.2.3 Soziale Mischung durch Integration besonderer Wohnformen). Hintergrund ist unter anderem die geforderte Auflösung von Komplexeinrichtungen, die eine große Anzahl dezentraler Wohnangebote erforderlich macht. Die am Forschungsprojekt beteiligten Wohnungsunternehmen, die bei ihren Projekten Erfahrungen mit Wohnungen für Menschen mit Behinderungen haben, fühlen sich gut in der Lage, solche Wohnformen bereitzustellen. Sie brauchen dafür jedoch einen – am besten örtlichen – sozialen Träger als Partner, der die Konzeption begleitet und die Betreuung übernimmt.

Beispiel Nüblingweg, Ulm:

Zum Gebäudekomplex mit insgesamt 43 Mietwohnungen gehören zwei Wohngruppen für Menschen mit Behinderungen in ambulanter Betreuung durch den RehaVerein für soziale Psychiatrie Donau-Alb e.V.

Beispiel Niehler WohnArt, Köln:

Im Neubauquartier mit insgesamt 716 Wohnungen gibt es eine Wohngruppe für Menschen mit geistiger Behinderung, betreut durch die Sozial-Betriebe-Köln.

Beispiel anton und elisabeth, Köln:

Zu den insgesamt 147 Mietwohnungen gehören sieben Wohngruppen mit in Summe 47 geförderten Mietwohnungen. Davon sind drei Wohngruppen für Menschen mit Behinderungen, betreut von der Lebenshilfe Köln, und vier Wohngruppen für „ServiceWohnen-60plus“, betreut von der Diakonie Michaelshoven.

Die Wohnungsunternehmen sind bezüglich der Mischung von Menschen mit Migrationshintergrund erfahren, die Nationen sorgfältig zu berücksichtigen. Es lässt sich nicht jede Nation mit jeder in einem Haus zusammenbringen, nach Erfahrung der Unternehmen unter anderem keine Menschen arabischer und türkischer Herkunft zusammen. Neu hinzugekommen ist für die Wohnungsunternehmen in den letzten Jahren die Unterbringung von Geflüchteten. Ihr Ansatz ist, sie möglichst dezentral unterzubringen. „Wir haben kein Problem damit, eine Flüchtlingsfamilie mit ins Haus zu nehmen. Aber wir würden keine vier oder fünf Flüchtlingsfamilien in einen Hausaufgang nehmen“, so ein privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen. Auch ein kommunales Unternehmen beschreibt seine Strategie so: „Wir belegen nicht ein ganzes Haus mit Flüchtlingen, weil das einem Quartier nicht gut tut. Wir mischen Flüchtlinge lieber in einzelne Häuser und in verschiedene Quartiere ein.“

Eines der beteiligten kommunalen Unternehmen versorgt im Rahmen seines grundsätzlichen Mischungsansatzes für jedes Haus auch schwierigere Mietergruppen – zum Beispiel Geflüchtete, frühere Häftlinge, ehemalige Obdachlose – „geräuschlos mit“. Die Erfahrungen sind positiv, es gibt dort nur wenige Problemfälle. Ein anderes Unternehmen stellt heraus, dass eine solche Mischungsstrategie jedoch auch viel Arbeit erfordert. Nicht alle Unternehmen nehmen schwierigere Wohnungsbewerber – zum Beispiel Obdachlose – in einen Neubau, sondern bieten ihnen Wohnraum eingestreut im Bestand an.

Trotz der grundsätzlichen Aussage „Stabil ist es nur, wenn es gemischt ist.“ thematisieren die am Forschungsprojekt mitwirkenden Wohnungsunternehmen auch Grenzen der Mischung von Bewohnergruppen und ihrer Steuerung. „Man muss schauen, wie groß die stabilisierende Gruppe sein muss. Da geht nicht 50:50, sondern eher 80 Prozent Stärkere und 20 Prozent Schwächere“, sagt der Geschäftsführer eines kommunalen Unternehmens. Gemischt wird selbstverständlich nicht immer zwischen allen Bereichen. Ein privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen versucht meistens, vom Alter eine gemischte Struktur und von den sozialen Verhältnissen eher eine einheitliche Hausgemeinschaft zusammenzusetzen. Inwieweit die Zusammensetzung von Bewohnergruppen gesteuert werden kann, ist auch unternehmensabhängig. Ein privatwirtschaftliches Unternehmen kann eher steuern und auswählen als ein kommunales Unternehmen, das unter anderen von der Kommune vorgeschlagene Mieterinnen und Mieter in belegungsgebundenen Wohnungen unterbringen muss (siehe Kapitel 4.1 Steuerung der Belegung). Eine Grenze für die gegebenenfalls gewünschte Mischung von Bewohnergruppen setzt auch der Mietpreis, er entscheidet letztlich über die Zielgruppen.

2.5 Mischung von Nutzungen

Die Rahmenbedingungen und die Ausgestaltung von Nutzungsmischung in Neubauquartieren sind keine Schwerpunkte der Analyse. Trotzdem ist die Frage relevant, welche Bedeutung eine funktionale Mischung für das Funktionieren einer sozialen Mischung hat.

Aus Sicht der beteiligten Wohnungsunternehmen ist eine funktionale Mischung wichtig, weil mit ihr Begegnungsorte in einem Quartier geschaffen werden. Ihre Erfahrung ist: „Dann hat man es leichter mit sozialer Mischung.“

Abhängig von der Lage eines Neubauquartiers ist das Thema der Nutzungsmischung im Erdgeschoss. Erdgeschosse in innerstädtischen Lagen entlang einer Straße eignen sich in der Regel nicht zum Wohnen, sodass dafür alternative Nutzungen entwickelt werden.

Kindertagesstätten sind für die Wohnungsunternehmen ein sehr relevantes Thema. Bei sieben der 16 Beispiele wurde eine Kindertagesstätte mitgebaut. Kommunen fordern den Bau von Kindertagesstätten vehement ein und machen ihn auch zur Auflage im Zusammenhang mit der Vergabe von Grundstücken.

Auch wenn sie sich immer wieder damit auseinandersetzen, sind gewerbliche Nutzungen nicht das Kerngebiet der Wohnungsunternehmen. Eines der beteiligten Unternehmen sagt deshalb: „Wir tun uns schwer mit Nutzungsmischung.“ Aber wenn die Lage es gebietet oder es sich als Auflage aus der Grundstücksakquisition ergibt, lassen sich die Wohnungsunternehmen auf eine funktionale Mischung ein. Voraussetzung für sie ist, dass sich das Gewerbe auf Dauer selbst tragen muss. Aber die Unternehmen zeigen auch Bereitschaft, eine Nutzung wie einen Bäcker oder Ähnliches gegebenenfalls über die Miete zu subventionieren.

In welchem Umfang Nutzungsmischung in einem Neubauquartier sinnvoll ist, ist sehr von der kleinräumigen Lage und Umgebung der Wohnanlage abhängig.

Beispiel anton und elisabeth, Köln:

Die GWG Köln-Sülz eG hat viel Bestand in der Umgebung des Neubauprojekts und wusste dadurch, was an Infrastruktur in dieser guten Lage einer großen Großstadt fehlt. Neben den sehr vielfältigen Wohnungsangeboten gibt es auch eine sehr umfassende Nutzungsmischung. Zur Wohnanlage mit 147 Wohnungen gehören: ein Rewe-City, eine Büroeinheit, zwei große Arztpraxen, zwei Therapiepraxen, eine Tagespflege, ein Restaurant mit separater Vinothek, eine Kindertagesstätte mit zwei Gruppen, in der profanierten Kirche im Erdgeschoss die Geschäftsstelle der GWG Köln-Sülz eG und im Obergeschoss ein Veranstaltungsraum für bis zu 400 Personen.

Beispiel Briesestraße, Berlin:

Hybrides Wohnen als Kombination von Wohnen und Arbeiten sowie ein Café sollen die Erdgeschossbereiche beleben. Die 17 Atelierwohnungen sind vorrangig Wohnungen und haben mehr Wohnfläche als Atelierfläche. Ihr zum Arbeiten vorgesehener Atelierraum ist mit großen, schaufensterartigen Fenstern zur Straße ausgerichtet. Dieses Konzept war schon in der Wettbewerbsausschreibung gefordert.

2.6 Kommunale und Landes-Vorgaben

Für den Entstehungsprozess sozial gemischter Wohnanlagen sind auch die Rahmenbedingungen und Vorgaben der Kommune und des Bundeslandes ausschlaggebend. Sie können steuern:

- in welchem Verhältnis geförderte und freifinanzierte Wohnungen gemischt werden (müssen),
- ob und zu welchen Bedingungen kommunale Grundstücke zur Verfügung stehen,
- zu welchen Konditionen Wohnungsneubau gefördert wird.

2.6.1 Zu erfüllende Förderquoten

In der letzten Dekade haben zahlreiche Städte Quoten für geförderten Wohnungsbau bei Neubauprojekten vorgegeben. Damit wird der Bau sozial gemischter Neubauten mit unterschiedlichen Preisniveaus erzwungen, weil in den Städten zunehmend dringend benötigter preisgünstiger Wohnraum fehlt. Gibt es solche Förderquoten, die von allen Bauherren ab einer bestimmten Projektgröße erfüllt werden müssen, bestimmen diese im Wesentlichen die Mischung der Finanzierung. „Gegenwärtig hat sich dieses Instrument – jedenfalls was den Neubau betrifft – zum wichtigsten Werkzeug für eine aktive soziale Mischung auf kommunaler Ebene entwickelt“⁴⁸, stellen Tilman Harlander und Gerd Kuhn fest.

Die am Forschungsprojekt mitwirkenden Wohnungsunternehmen hinterfragen vorgegebene Förderquoten durchaus kritisch. Sie stellen fest: „Wenn man nur Quoten berücksichtigt, wird aus Mischung Gettoisierung.“ Quoten schränken den Spielraum der Unternehmen bei der Steuerung der sozialen Mischung in ihren Neubauprojekten ein. Aufgrund ihrer langjährigen Erfahrungen würden sie teilweise andere Mischungsverhältnisse umsetzen, als es die Quoten fordern. Auch bei der konkreten Belegung von Wohnungen sind die Unternehmen in ihren Steuerungsmöglichkeiten teilweise eingeschränkt (siehe Kapitel 4.1 Steuerung der Belegung).

Die Förderquoten liegen häufig bei 20 Prozent (zum Beispiel in Stuttgart) oder 30 Prozent (zum Beispiel in Berlin, Köln, Leipzig, München). Die Tendenz geht zum Anheben der Quoten. Berlin hat die Förderquote 2017 von 25 Prozent der Wohneinheiten auf 30 Prozent der Geschossfläche erhöht. Für städtische Grundstücke und kommunale Wohnungsunternehmen gelten teilweise höhere Quoten von bis zu 50 Prozent (zum Beispiel in Berlin, München, Stuttgart). Die Wohnungsunternehmen stellen immer höhere und immer spezifischere Quoten deutlich infrage. Je höher die vorgegebenen Quoten sind, desto weniger projekt- und quartiersspezifischen Gestaltungsspielraum haben die Wohnungsunternehmen bei ihren Neubauprojekten.

Die Wohnungsunternehmen sind etwas flexibler, wenn die Förderquotenmodelle Ersatzmaßnahmen zulassen oder zu erfüllende Quoten zwischen Projekten geschoben werden können. Bei der Anpassung des „Kooperativen Baulandmodells Köln“ 2017 hat die Wohnungswirtschaft das Umverteilen von Quoten zwischen Projekten gefordert, aber nicht durchsetzen können. Anderswo erfolgt dies teilweise über intensive Verhandlungen im Einzelfall. Darüber, dass ein Umverteilen in jedem Fall sozial verträglich erfolgen müsste, sind sich die Unternehmen einig: „Hier 20 Prozent und dort 40 Prozent wäre sozial verantwortlich. Aber hier 100 Prozent und dort 0 Prozent ist nicht verträglich.“

Solche Förderquotenmodelle zeigen nur Wirkung am Wohnungsmarkt, wenn sie dann auch konsequent angewendet werden. Wenn es zu viele Ausnahmen und Entscheidungen im Einzelfall gibt, sind sie nicht zielführend. Dies liegt in der operativen Verantwortung der Kommunen.

48 Harlander/Kuhn, 2012. S. 397

Beispiele von Förderquotenmodellen in Berlin, Köln, München, Stuttgart

Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Geltungsbereich:

- Bei Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans für Herbeiführung von Genehmigungsfähigkeit eines Wohnungsbauprojekts.
- Bei allen Wohnungsbauvorhaben mit Zulässigkeit des Abschlusses städtebaulicher Verträge.

Förderquote:

- 30 Prozent der Geschossfläche für Wohnnutzung als förderfähigen Wohnraum ab 01.02.2017 mit Übergangsregelung; davor 25 Prozent förderfähige Wohneinheiten.

vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen: Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung. Kurzfassung - Stand: 14.04.2015. – Berlin 2015

vgl. www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/vertraege/ (entnommen 26.02.2018)

Kooperationsvereinbarung mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins

Geltungsbereich:

- Neubauprojekte städtischer Wohnungsbaugesellschaften.

Förderquote:

- Mindestens 50 Prozent der Neubauwohnungen mietpreis- und belegungsgebunden für Personen mit Wohnberechtigungsschein; Abweichung davon in begründeten Ausnahmen.

vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen et al.: „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung.“ Kooperationsvereinbarung mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins. – Berlin 2017

Kooperatives Baulandmodell Köln

Geltungsbereich:

- Alle Vorhaben mit verbindlicher Bauleitplanung zur Schaffung von Planungsrecht und Baurecht für Wohnzwecke.
- Vorhaben ab 1.800 m² Geschossfläche oder ab 20 Wohneinheiten.

Förderquote:

- Mindestens 30 Prozent der Geschossfläche für Wohnzwecke im öffentlich geförderten Wohnungsbau.
- Förderquote mindestens zu zwei Dritteln im Mietwohnungsbau Förderweg A umzusetzen und bis zu einem Drittel wahlweise im Mietwohnungsbau Förderweg B (für Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenzen des Förderwegs A um 0,01 bis 40,00 Prozent überschreiten) oder im öffentlich geförderten selbstgenutzten Wohneigentum; Abweichung im Einzelfall.
- Prüfung der Sozialraumverträglichkeit der Förderquote im Einzelfall durch das Amt für Wohnungswesen der Stadt Köln.

Ersatzmaßnahmen:

- Keine; Förderquote ist innerhalb des Plangebietes zu erfüllen.

vgl. Stadt Köln: Das Kooperative Baulandmodell Köln. Richtlinie und Umsetzungsanweisung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2017 – Köln 2017

Sozialgerechte Bodennutzung SoBoN München

Geltungsbereich:

- Städtebauliche Maßnahmen im Rahmen von Bauleitplanungen und städtebaulichen Satzungen, die planungsbedingt Lasten bei der Stadt auslösen und die zu einer erheblichen Bodenwertsteigerung führen.

Förderquote:

- 30 Prozent der für Wohnungsbau neu geschaffenen Geschossfläche für geförderten Wohnungsbau; auf stadteigenen Wohnbauflächen 50 Prozent.
- Förderquote in der Regel zu zwei Dritteln für geförderten Mietwohnungsbau-EOF (EOF: Einkommensorientierte Förderung) und zu einem Drittel für geförderte Mietwohnungen-EOF bzw. München Modell-Miete oder förderfähige Eigenwohnungen.
- Weitere 10 Prozent der für Wohnungsbau neu geschaffenen Geschossfläche für preisgedämpften Mietwohnungsbau für Haushalte mit Einkommen über den Einkommensgrenzen staatlicher und kommunaler Wohnungsbauförderprogramme.

Ersatzmaßnahmen:

- Ersatzstandort in räumlicher Nähe (etwa 1.000 m), vorausgesetzt planungsrechtliche Zulässigkeit und soziale Verträglichkeit am Ersatzstandort.

vgl. Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung: Die Sozialgerechte Bodennutzung. Der Münchner Weg. Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung in der Neufassung vom 26.07.2017. – München 2017

Stuttgarter Innenentwicklungsmodell

Geltungsbereich:

- Stadtweit, bei neuem Planungsrecht zugunsten einer höherwertigen Nutzung.
- Erste geförderte Wohnung ab 450 m² und erste Sozialmietwohnung ab 1.350 m² neuer Geschossfläche.

Förderquote:

- 20 Prozent der für Wohnen neu geschaffenen Geschossfläche für geförderte Wohnungen, Erhöhung auf bis zu 50 Prozent bei städtischen Grundstücken.
- Im Normalfall Verteilung der Quote von 20 Prozent zu je einem Drittel auf die drei städtischen Förderprogramme Sozialmietwohnungen, Mietwohnungen mittlere Einkommensbezieher, Preiswertes Wohneigentum; alternativ 50 Prozent Sozialmietwohnungen und 50 Prozent eines der anderen Programme.

Ersatzmaßnahmen:

- Im Umkreis von 1.000 m möglich, Förderquote erhöht sich jedoch von 20 auf 30 Prozent.
- Keine Ablöse durch Geldzahlung vorgesehen.

vgl. www.stuttgart.de/SIM (entnommen 16.02.2018)

2.6.2 Grundstücksverfügbarkeit und -vergabe

Um Neubauquartiere in ihren unterschiedlichen Dimensionen entwickeln zu können, müssen entsprechend große Grundstücke zur Verfügung stehen. Alle ausgewählten Beispiele sind nicht auf der grünen Wiese auf neu erschlossenem Bauland entstanden, sondern in einem städtischen Zusammenhang. Der Konkurrenzdruck auf solche Grundstücke in guter Lage ist, sofern sie auf den Markt gelangen, groß.

Gut die Hälfte der untersuchten Projekte wurde auf Konversions- und Brachflächen gebaut, auf denen es zuvor keine Wohnnutzung gab, sondern unter anderem ein Krankenhaus, ein Waisenhaus, ein Friedhof, ein Kindergarten, ein Parkhaus, Garagen, Firmengebäude sowie eine Grünfläche.

Ein Teil der Wohnungsunternehmen hat auf eigenen Grundstücken neu gebaut, sowohl neue Quartiere als auch ergänzenden Neubau. Dies waren:

- Vorratsgrundstücke: zum Beispiel für das Projekt „Altglienicker Höfe“ der STADT UND LAND,
- Abriss von nicht mehr sanierungsfähigem eigenen Wohnungsbestand und (Ersatz-)Neubau: zum Beispiel bei den Projekten „Bruno-/Michelstraße“ der Stadtbau Würzburg, „Niehler WohnArt“ der GAG Köln, „Harthof“ der GWG München,
- Konversionen: zum Beispiel bei den Projekten „Neues Wohnen an der Briesestraße“ der STADT UND LAND, „Am Stadtwald“ der GEMIBAU.

Bei den Projekten „Feuerbacher Balkon“ des Siedlungswerks und „anton und elisabeth“ der GWG Köln-Sülz eG wurde das Grundstück im Rahmen einer Konzeptvergabe vergeben. Andere Unternehmen bewarben sich mit einem Preisangebot um die Projektgrundstücke.

Beispiel anton und elisabeth, Köln:

Für das ehemalige Waisenhausgelände mit zu erhaltendem denkmalgeschützten Bestand gab es eine zweistufige Konzeptausschreibung für zwei Baufelder und die Kirche. In der ersten Stufe musste ein Konzept vorgeschlagen werden. Für die städtebauliche Konzeption musste die GWG Köln-Sülz eG einen Architekten gewinnen, ohne zu wissen, ob sie das Grundstück letztlich bekommen wird. Die drei besten von elf Bewerbern waren in der zweiten Stufe dann zur Höchstpreisvergabe zugelassen.

Beispiel Nüblingweg, Ulm:

Die ulmer heimstätte eG hat das Grundstück von der Stadt Ulm gekauft. Die Stadt Ulm verkauft die Grundstücke nicht zum Höchstpreis und vermeidet dadurch Bodenspekulation. Über Grundstückspreise und Käufer entscheidet der Gemeinderat.

„Die Stadt Ulm betreibt seit rund 125 Jahren eine systematische Bodenpolitik, indem sie Flächen für künftige bauliche Entwicklungen auf Vorrat aufkauft und ganz gezielt zur Aufgabenerfüllung der Stadt Ulm einsetzt bzw. wieder veräußert. [...] Grundprinzip dabei ist, dass die Stadt Ulm einen Bebauungsplan für ein künftiges Baugebiet erst dann in das Verfahren bringt, wenn sie auch Eigentümer der betroffenen Flächen ist.“

www.ulm.de (entnommen 19.03.2018)

2.6.3 Landeswohnraumförderung

Die Wohnungsunternehmen haben bei den Expertenworkshops eine fehlende Kontinuität von Förderprogrammen und Förderbedingungen bemängelt. Dies erschwert ihnen die Konzeption von Neubauprojekten. Während es zum Beispiel in Bayern durchgängig ein soziales Wohnförderprogramm gab, wurde in Berlin 2014 eine Wohnungsneubauförderung neu aufgelegt, in Sachsen 2016. Die Landeswohnraumförderung ist länderspezifisch sehr unterschiedlich ausgestaltet: teilweise als Zuschuss, teilweise als Darlehen – teils auch zinslos, mit oder ohne Tilgungszuschuss, überwiegend als Objektförderung, teilweise kombiniert mit Subjektförderung etc.

Während die Objektförderung die Errichtung und die Miete einer bestimmten Wohnung subventioniert, begünstigt die Subjektförderung direkt und individuell bestimmte Personen. Immer wieder wird eine Umstellung von der vorherrschenden Objektförderung auf eine Subjektförderung diskutiert. Der Vertreter einer Genossenschaft plädierte bei einem Expertenworkshop sehr dafür: „Es geht konträr, wenn die soziale Bindung einer Wohnung ins Grundbuch eingetragen wird.“ Die Wohnungsunternehmen wären bei der Steuerung der Wohnungsbelegung flexibler, wenn nicht eine bestimmte Wohnung einer Bindung unterliegen würde, sondern wenn der Mieter mit finanziellem Unterstützungsbedarf bezuschusst werden würde.

Zu den Förderbedingungen gehören in der Regel nach Zimmeranzahl oder Haushaltsgröße einzuhaltende Wohnungsgrößen. Vorgegebene Baukostenobergrenzen können Wohnungsunternehmen bei der derzeitigen Baupreisentwicklung an die Grenze der Wirtschaftlichkeit bringen. Beim Programm „Soziale Wohnraumförderung 2017-2020“ in Sachsen liegt die Baukostenobergrenze beispielsweise bei 2.200 Euro/m². Führt eine Ausschreibung jetzt zu höheren Baukosten, muss das Wohnungsunternehmen die Differenz – ohne Förderung – tragen. In einem früheren Programm gab es bei Überschreitung der Grenze überhaupt keine Förderung, diesbezüglich wurden die Bedingungen also verbessert.

Die soziale Mischung in einem Neubauprojekt kann – sofern vom Land oder von der Kommune angeboten – auch durch den Einsatz unterschiedlicher Förderprogramme gesteuert werden, zum Beispiel mit den Fördermodellen 1 und 2 in Berlin.

Bayern: Einkommensorientierte Förderung (EOF)

Die bayerische einkommensorientierte Förderung für die Schaffung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern kombiniert Objekt- und Subjektförderung.

Grundförderung: Darlehen für den Bauherrn

- mit objektabhängigem Anteil (je m² Wohnfläche bis zu 50 Prozent der Kostenobergrenze, Erhöhungsmöglichkeiten bis zu max. 35 Prozent) und
- belegungsabhängigem Anteil (Bemessung nach der Belegungsstruktur).

Zusatzförderung: Zuschuss für den Mieter

- gleicht den Unterschiedsbetrag zwischen der Erstvermietungsmiete und der für den Mieter nach seinem Einkommen zumutbaren Miete aus;
- Voraussetzung: Abstand zwischen örtlicher Erstvermietungsmiete und jeweils zumutbarer Miete beträgt mindestens 1 Euro/m² Wohnfläche monatlich.

vgl. Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr: Übersicht über die Wohnraumförderung in Bayern. – München 2016. In: www.stmi.bayern.de/buw/wohnen/ (entnommen 20.03.2018)

Berlin: Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2018

Die Wohnungsneubauförderung erfolgt als zinsloses Baudarlehen über die Förderlaufzeit von 30 Jahren.

Fördermodell 1:

- Für Wohnungen für Personen mit Wohnberechtigungsschein, bei einer anfänglichen Miete von 6,50 Euro/m²
- Baudarlehen mit 25 Prozent Tilgungszuschuss
- max. 91.000 Euro pro geförderter Wohnung, max. 1.300 Euro/m² geförderter Wohnfläche

Fördermodell 2:

- Für Wohnungen für Haushalte mit Einkommen bis zu 180 Prozent der Bundeseinkommensgrenze, bei einer anfänglichen Miete von 8,00 Euro/m²
- Baudarlehen ohne Tilgungszuschuss
- max. 70.000 Euro pro geförderter Wohnung, max. 1.000 Euro/m² geförderter Wohnfläche
- Fördermodell 2 kann nur in Anspruch genommen werden, wenn mindestens 30 Prozent der Wohnungen des gesamten Vorhabens im Rahmen des Fördermodells 1 errichtet werden. Der Anteil von Fördermodell 2 soll nicht mehr als 20 Prozent betragen.

Die maximal geförderte Wohnfläche (ohne Balkone und Loggien) beträgt bei 1-Zi.-Whg. 40 m², 1,5- bis 2-Zi.-Whg. 54 m², 3-Zi.-Whg. 70 m², 4-Zi.-Whg. 82 m², je weiteres Zimmer plus 11 m².

vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen: Übersichtsblatt Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2018 (WFB 2018). – Berlin 2018. In: www.stadtentwicklung.berlin.de (entnommen 20.03.2018)

Sachsen: Soziale Wohnraumförderung 2017 bis 2020

Bauherren erhalten für die Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen einen Zuschuss, der in Raten nach Baufortschritt ausgezahlt wird.

Höhe des Zuschusses:

- 35 Prozent der für die geförderte Wohnung festgelegten durchschnittlichen monatlichen Angebotsmiete (maximal 3,50 Euro/m²), berechnet auf einen Bindungszeitraum von 15 Jahren und die Wohnfläche
- Beispiel: 630 Euro/m² Zuschuss bei einer Angebotsmiete von 10 Euro/m², abgesenkt um 3,50 Euro/m² auf eine zulässige Fördermiete von 6,50 Euro/m²; bei einer Wohnungsgröße von 60 m² ergibt dies einen Zuschuss von 37.800 Euro.

Förderbedingungen, unter anderem:

- Wohnungsgrößen: 1-Pers.-HH max. 45 m², 2-Pers.-HH max. 60 m², 3-Pers.-HH max. 75 m², 4-Pers.-HH max. 85 m², je weitere Person plus 10 m²
- Baukostengrenze: bei Neubau max. 2.200 Euro/m² nach DIN 276 Kostengruppen 300, 400, 710, 730, und 740 (ohne Anrechnung der Kosten für Tiefgaragen)

vgl. Stadt Leipzig: Wohnraumförderung. Beantragen! Faltblatt. – Leipzig 2017. In: www.leipzig.de (entnommen 20.03.2018)

Voraussetzung für den Anspruch auf eine geförderte Wohnung ist ein Wohnberechtigungsschein. Die Einkommensgrenzen zum Erhalt eines Wohnberechtigungsscheins sind in § 9 Abs. 2 Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG) gesetzlich bundesweit geregelt, sie können nach § 9 Abs. 3 WoFG jedoch in den Bundesländern unter Berücksichtigung der „örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse“ angepasst und auch von Städten und Gemeinden unterschiedlich geregelt werden. Das Bundesgesetz legt für einen 2-Personen-Haushalt eine Einkommensgrenze von 18.000 Euro (anrechenbares Jahreseinkommen des Haushalts) fest. In den Ländern und Beispielstädten streut diese Grenze bis 25.200 Euro in Berlin, bis 34.500 Euro bei Stufe III in Bayern sowie 28.885 Euro in Stuttgart. Die Zahl Berechtigter ist groß und überschreitet das Angebot an geförderten Wohnungen weit, was zu den Förderquotenvorgaben bei Neubauten geführt hat.

Einkommensgrenzen für einen Wohnberechtigungsschein nach Bundesländern

(Stand: Januar 2019)

	Anrechenbares Jahreseinkommen in Euro			
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	jede weitere Person im Haushalt	je Kind u. 18 J. im Haushalt zusätzlich ⁴⁹
Bund (nach § 9 Abs. 2 WoFG)	12.000	18.000	4.100	500
Bundesland				
Baden-Württemberg Beispiel Stuttgart ⁵⁰	21.730	28.885	5.740 ⁵¹	700
Bayern: ⁵²				
Stufe I	14.000	22.000	4.000	1.000
Stufe II	18.300	28.250	6.250	1.750
Stufe III	22.600	34.500	8.500	2.500
Berlin ⁵³	16.800	25.200	5.740	700
Brandenburg ⁵⁴	12.000	18.000	4.100	500
Bremen ⁵⁵	12.000	18.000	4.100	500
Hamburg ⁵⁶	12.000	18.000	4.100	500
Hessen ⁵⁷	15.572	23.626	5.370	650
Mecklenburg-Vorpommern ⁵⁸	12.000	18.000	4.100	500
Niedersachsen ⁵⁹	17.000	23.000	3.000	3.000
Nordrhein-Westfalen ⁶⁰	17.000	20.500	4.700	600
Rheinland-Pfalz ⁶¹	15.283,50	21.906,35	5.094,50	1.018,90

49 Ausnahmen regelt § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes (EStG).

50 Hinweis: Im städtischen Programm „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ gelten erhöhte Einkommensgrenzen, Quelle: www.stuttgart.de/hoechstmieten

51 Diese Zahl bezieht sich erst auf eine Haushaltsgröße von 6 Personen. Für Haushalte ab 3 Personen gilt die Einkommensgrenze von 37.270 Euro, für Haushalte ab 4 Personen 45.655 Euro, für Haushalte ab 5 Personen 54.040 Euro (vgl. www.stuttgart.de/hoechstmieten).

52 www.stmas.bayern.de/fibel/sf_s090.php

53 Normalfall nach § 9 Abs. 2 WoFG; www.senstadtms.stadt-berlin.de/intelliform/forms/Wohnen/berlin/BW504H/index

54 www.bravors.brandenburg.de/verwaltungsvorschriften/vv_wofgwobindg_2017;
www.masgf.brandenburg.de/sixcms/detail.php/bb1.c.222224.de

55 www.bauumwelt.bremen.de/sixcms/media.php/13/Er%E4uterungen%20zum%20WBS%2008%202018%20rein.40032.pdf

56 www.hamburg.de/Dibis/form/merkbl/pdf/Infoblatt%20SDZ%20Altona%20Wohnberechtigungsschein%20und%20Dringlichkeitsschein.pdf

57 www.umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/einkommensgrenzen_ab_1._januar_2017.pdf;

www.rv.hessenrecht.hessen.de/lexsoft/default/hessenrecht_rv.html?pid=Dokumentanzeige&showdoccase=1&js_peid=Trefferliste&documentnumber=73&numberofresults=1402&fromdoctodoc=yes&doc.id=jlr-BeamtVGHE2013rahmen&doc.part=X&doc.price=0.0&doc.hl=1#docid:5437207,6,20141210

58 www.service.m-v.de/?pstGroupId=9574041&areald=9936141&pstId=9577422&r=detail&customer=dlp

59 www.nds-voris.de/jportal/jsessionid=E4EBDD136CA22E8B4243C8BB458652B.jp26?quelle=jlink&query=WoFG+ND&psml=bsvorisprod.psml&max=true&aiz=true#jlr-WoFGNDp3

60 www.recht.nrw.de/lmi/owa/br_bes_detail?sg=0&menu=1&bes_id=13285&anw_nr=2&aufgehoben=N&det_id=411929

61 www.fm.rlp.de/fileadmin/fm/PDF-Datei/Bauen_und_Wohnen/Wohnraumfoerderung/Allgemeine_Rundschreiben_zur_Wohnraumfoerderung/Einkommensgrenze_1_2017_Bekanntmachung.pdf

Saarland ⁶²	12.000	18.000	4.100	500
Sachsen ⁶³	13.800	20.700	4.715	575
Sachsen-Anhalt ⁶⁴	12.000	18.000	4.100	500
Schleswig-Holstein ⁶⁵	14.400	21.600	5.000	600
Thüringen ⁶⁶	14.400	21.600	5.000	1.000

62 www.vorschriften.saarland.de/verwaltungsvorschriften/vorschriften/04_1396_vv_sicherung_belegungsbindung_2017.pdf

63 www.revosax.sachsen.de/vorschrift/17770#p1

64 www.buerger.sachsen-anhalt.de/detail?pstId=183733

65 www.gesetze-rechtsprechung.sh.juris.de/jportal/?quelle=jlink&query=WofG+SH&psml=bsshoprod.psml&max=true&aiz=true#jlr-WofGSHV2P8

66 www.landesrecht.thueringen.de/jportal/?jsessionid=CC927175532E50AA84BDC8524AAA45CA.jp13?quelle=jlink&query=WofG+TH&psml=bsthueprod.psml&max=true&aiz=true#jlr-WofGTHpP10

3 Baulich-räumliche Gestaltung sozial gemischter Neubauquartiere

Die soziale Mischung in einer Wohnanlage wird nicht nur durch die Finanzierung und Rechtsform der Wohnungen (Kauf, Miete, Förderung usw.) geprägt. Auch die Wohnungsgrundrisse und die baulich-räumliche Gestaltung sind dafür sehr relevant. Mit der Verständigung auf ein Bauprogramm werden die Wohnqualitäten für die sozial gemischte Nachbarschaft festgelegt.

Fragen dazu sind:

- Welche baulich-räumliche Gestaltung wird dem Leitmotiv einer sozial gemischten Bewohnerschaft gerecht?
- Welchen Einfluss haben Städtebau, Gebäudetypologie und Architektur auf die soziale Mischung und eine gute Nachbarschaft?
- Welche städtebaulichen Lösungen befördern Kontakte und vermeiden Konflikte eher?
- Wie bewerten die Bewohner Architektur und Gestaltung?

Wie die bauliche Ausgestaltung erfolgt, wird auch durch Förderbedingungen, unter anderem mit der Vorgabe von Wohnungsgrößen und teilweise Baukostenobergrenzen, bestimmt. Wesentlich für die Wohnungsunternehmen ist eine wirtschaftliche Umsetzung der Projekte.

3.1 Voraussetzungen für soziale Mischung über Wettbewerb schaffen

Grundsätzlich gelten Wettbewerbe in Städtebau und Architektur als geeignetes Mittel, um ein breites Ideen- und Lösungsspektrum für eine Planungsaufgabe und eine möglichst hohe Entwurfsqualität für ein Bauprojekt zu erhalten. Je nachdem, wer Eigentümer des Grundstückes ist, auf dem das Wohnprojekt errichtet werden soll, kann das Wohnungsunternehmen als Teilnehmer oder Auslober in Wettbewerbsverfahren auftreten. Teilweise ist es in einem Bauprojekt auch beides: zuerst Teilnehmer eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs, einer Konzept- oder Preisvergabe, später Auslober eines Architektenwettbewerbs oder einer Mehrfachbeauftragung, um für das selbst erstellte Konzept die beste architektonische Antwort zu erhalten. Nicht alle Wohnungsunternehmen bedienen sich des Mittels des Wettbewerbs. Dies kann strategische Gründe haben oder aus Kosten- oder Zeitgründen entfallen. Manche Unternehmen arbeiten häufig mit denselben „Hausarchitekten“ zusammen. Dann sind das städtebauliche Konzept, das Raumprogramm und das Wohnungsgemenge oft von vornherein genau festgelegt und die Planungsaufgabe beschränkt sich auf die Architektur und Ausgestaltung der einzelnen Gebäude.

Sowohl die kommunalen als auch die privatwirtschaftlichen Unternehmen und die Genossenschaften sind von Vorzügen der Wettbewerbsverfahren überzeugt – vorausgesetzt, die Förderbedingungen und der Realisierungsdruck lassen dafür Spielräume und greifen nicht zu weit in die Umsetzungsmöglichkeit ein. Nach Einschätzung der Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau Stuttgart ist „das Wettbewerbsprogramm [...] entscheidend für die spätere Entwicklung“. Die NUWOG-Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH entwickelt die Anforderungen für die Bauprojekte teilweise gemeinsam mit der Stadt Neu-Ulm und lobt zusammen mit der Kommune Wettbewerbe, Konzeptstudien und Mehrfachbeauftragungen aus. „Man muss sich vorher viele Gedanken machen, nur dann gibt es ein gutes Ergebnis“, ist die Einschätzung eines Vertreters der NUWOG. Auch die Städtische Wohnbaugesellschaft Lörrach mbH ist von Wettbewerben überzeugt, ist jedoch auch der Meinung, dass „die Stadt [...] bei einem Wettbewerb den Rahmen setzen [kann]. Aber bei zu vielen Vorgaben kann sie auch das Preisniveau zu sehr festlegen.“ In der Regel führt auch die BUWOG Bauträger GmbH Wettbewerbe in Form von Mehrfachbeauftragungen durch, über den Siegerentwurf entscheiden Vertreter mehrerer Unternehmensabteilungen demokratisch. Zum Beispiel wurden bei einem Projekt mit mehreren unterschiedlichen Baufeldern einzelne Mehrfachbeauftragungen durchgeführt.

In den betrachteten Fallstudien wurden in 13 der 16 Beispiele Wettbewerbsverfahren in unterschiedlichen Formen, Stufen und Geltungsbereichen durchgeführt. Nur in drei Fällen haben die Unternehmen die Planungsleistungen direkt an einen Planer oder Architekten vergeben. Die Weichenstellung für soziale Mischung erfolgt demnach fast immer über Wettbewerbe. Sie schaffen eine gute Voraussetzung für das Ziel einer sozial gemischten und nachhaltig guten Nachbarschaft. Wettbewerbsauslobungen können klare Ziele formulieren und gegebenenfalls auch Vorgaben hinsichtlich der Wohnungsgrößen, dem Wohnungsgemeinde oder der Förderquoten machen. Auch Ideen zur Integration von Wohnformen für Menschen mit besonderen Ansprüchen, inklusiven Wohnformen oder Wohngruppen entstehen häufig bereits im Wettbewerbsverfahren. Dann kommt – gerade in Kommunen mit Druck auf dem Wohnungsmarkt und wenigen zur Verfügung stehenden Grundstücken – dasjenige Unternehmen zum Zuge, das die „beste Idee“ zum „besten Preis“ anbietet.

Übersicht über die in den Beispielen durchgeführten Wettbewerbe

Wettbewerbsformen	durchgeführt in den Beispielen
Große Wettbewerbsverfahren, zum Teil europaweit und mehrstufig	Feuerbacher Balkon, Stuttgart anton und elisabeth, Köln Bernhard-Göring-Straße, Leipzig Teichmatten, Lörrach
Kleinere Wettbewerbe oder Vergabeverfahren mit beschränkter Teilnehmerzahl	Altglienicker Höfe, Berlin (Konzeptwerkstattverfahren) Bruno-Bürgel-Weg, Berlin (Generalplanerausschreibung) Neues Wohnen an der Briesestraße, Berlin Fürstenberg-Kiez, Berlin Nüblingweg, Ulm (Mehrfachbeauftragung) Am Stadtwald, Offenburg (Gespräche mit 3 Architekten)
Wettbewerbe für Teilbereiche	Bruno-/Michelstraße, Würzburg (1. Bauabschnitt) BUWOG Bauträger GmbH, Berlin (für Eigentumswohnungen) Rot, Stuttgart (Hans-Scharoun-Platz, Gundelsheimer Str.)
Direktbeauftragungen	Bruno-/Michelstraße, Würzburg (2. Bauabschnitt; eigenes Grundstück) Niehler WohnArt, Köln (Vorstudie von HOME.architekten) Harthof, München (eigenes Grundstück) Elefantensiedlung, Neu-Ulm (eigenes Grundstück)

Beispiel Feuerbacher Balkon, Stuttgart:

Es gab drei Wettbewerbe, zunächst einen städtebaulichen Wettbewerb der Stadt Stuttgart, die Eigentümerin des Grundstückes war. Es handelte sich um ein schönes Gelände in guter Aussichtslage nahe der Stadtbahn und inmitten eines gut funktionierenden mittelständigen Wohngebietes, auf dem sich ursprünglich das Feuerbacher Krankenhaus befunden hatte. Den städtebaulichen Wettbewerb gewann das Stuttgarter Planungsbüro ORplan.

Im nächsten Schritt forderte die Kommune verschiedene Wohnungsunternehmen und Bauträger auf, ein inhaltliches Konzept mit einer Preisangabe für den erarbeiteten städtebaulichen Entwurf abzugeben (Investorenauswahl- oder Bieterverfahren). Zu diesem Zeitpunkt waren die maximale Überbauung des Grundstückes sowie öffentlich zugängliche Flächen und die Durchwegung festgelegt. Den Zuschlag erhielt die Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau. Teil des eingereichten Konzepts war die Mischung von Miet- und Eigentumswohnungen und Gewerbefläche, Kindertagesstätte, Wohnungen für Menschen mit Behinderungen sowie das Service- und Quartiershaus (Umnutzung Bestandsgebäude) der Samariterstiftung.

Im dritten Schritt schrieb das Siedlungswerk einen Realisierungswettbewerb unter 20 Architekturbüros aus. Die Jury entschied sich für den Entwurf von Hähnig und Gemmeke aus Tübingen in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekten Stefan Fromm. Ein Architekturbüro hat damit alle Häuser geplant: „Es ist die gleiche Handschrift mit Nuancen.“ Ob die Gebäude Eigentums- oder Mietwohnungen beinhalten, lässt sich optisch nicht unterscheiden.



Feuerbacher Balkon, Stuttgart: Städtebaulicher Entwurf des Büros ORplan

Beispiel anton und elisabeth, Köln:

Für das sehr begehrte Grundstück in bester Wohnlage unweit des Beethovenparks und in unmittelbarer Nähe einer Stadtbahnhaltestelle wurde ein zweistufiges Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Für das ehemalige Waisenhausgelände mit zu erhaltendem denkmalgeschützten Gebäudebestand – insbesondere die alte Waisenhauskirche „Zur Heiligen Familie“ mit neubarockem Turm – galt es, für die Stadt Köln ein neues Konzept mit Kaufpreisangabe zu entwickeln. Mit dem hinsichtlich Nutzung und Bewohnerschaft gemischten Konzept von „anton und elisabeth“ gelang es der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG, den Zuschlag zu erhalten. Das Raumprogramm beinhaltete altersgerechte Wohnungen, Kleinwohnungen, Studentenappartements, Familienwohnungen und Gruppenwohnungen für Senioren und Menschen mit Behinderung sowie ergänzende Infrastruktur, unter anderem einen REWE-Supermarkt, eine Kindertagesstätte, die neue Geschäftsstelle der Genossenschaft und eine Versammlungsstätte in der Kirche. Teil der Kaufvertragsbedingung der Stadt war die Durchführung eines Architektenwettbewerbs. Diesen schrieb die Genossenschaft unter fünf Architekturbüros aus. Den Zuschlag erhielt Nebel Pössl Architekten aus Köln.



anton und elisabeth, Köln: Mehrfachbeauftragung 1. Preis Nebel Pössl Architekten GmbH

3.2 Gebäude- und Wohnungstypologie

3.2.1 Gebäudestrukturen und Gestaltung

Umgebende Bebauung, städtebauliche Entwürfe und Bebauungspläne haben Einfluss auf die Gebäudestruktur

In der Regel leiten sich die Gebäudestrukturen (Gebäudeformen und -typen, Körnung, Ausrichtung, Dachformen etc.) aus dem städtebaulichen Entwurf sowie dem Bebauungsplan ab, beide orientierten sich zumeist am umgebenden Gebäudebestand, an der Topografie, an zu erhaltenden Sichtachsen, Luftschneisen und Wegebeziehungen. Des Weiteren spielen Baukostenobergrenzen und auch die Wohnwünsche und Lebensstile der erwarteten Bewohnerschaft eine Rolle bei der Gebäudeplanung. Nur in den wenigsten Fällen wird „auf der grünen Wiese“ entworfen und geplant. „Wenn man neu baut, baut man nicht aufs freie Feld, sondern eventuell in eine Lücke. Man muss auf die Umgebung schauen, was man braucht“, war eine dazu passende Aussage von STADT UND LAND. Auch sei es – wie es die BUWOG Bauträger GmbH formulierte – „ein Unterschied, ob man ein Gebäude baut oder ein in sich funktionierendes Quartier“. Unabhängig davon haben die unterschiedlichen Typologien und ihre Anordnung jeweils Vor- und Nachteile und bestimmte Auswirkungen auf das gemeinschaftliche Leben und die Nachbarschaft – befördern zum Beispiel Kontaktmöglichkeiten mehr oder weniger, ebenso das Konfliktpotenzial.

Übersicht über die Bauformen in den Beispielen
(ausführliche Dokumentation der Beispiele siehe Kapitel 8 Die Wohnanlagen)

Bauformen	realisiert in den Beispielen
Punkthäuser, kleine Mehrfamilienhäuser, Stadt villen	Feuerbacher Balkon, Stuttgart (Eigentum und freifinanzierte Wohnungen) Bruno-/Michelstraße, Würzburg, 1. BA (Eigentum, freifinanzierte und geförderte Mietwohnungen) Altglienicker Höfe, Berlin (freifinanzierte und geförderte Mietwohnungen) Bruno-Bürgel-Weg, Berlin (überwiegend freifinanzierte Mietwohnungen) Harthof, München (freifinanzierte Mietwohnungen) Teichmatten, Lörrach (gemischt finanzierte Mietwohnungen) Am Stadtwald, Offenburg (freifinanzierte Mietwohnungen)
Gebäudezeilen oder -scheiben	Feuerbacher Balkon, Stuttgart (große Zeile: Haus mit geförderten Mietwohnungen) Bruno-/Michelstraße, Würzburg, 2. BA (geförderte und freifinanzierte Mietwohnungen) Niehler WohnArt, Köln (Zeile mit Eigentumswohnungen) Rot, Stuttgart (größere Zeilen, insbesondere in der Olnhäuser/Auricher/ Fürfelder Straße (dort gemischt finanzierte Mietwohnungen) Harthof, München (geförderte Mietwohnungen) BUWOG Neumarien, Berlin (hohe Scheiben im Norden mit geförderten sowie gemischt finanzierten Mietwohnungen)

Blockrandbebauungen und Wohnhöfe mit Gebäuden in U-Form	Niehler WohnArt, Köln (Eigentum und geförderte Mietwohnungen) anton und elisabeth, Köln (gemischt finanzierte Mietwohnungen) BUWOG Neumarien, Berlin (Wohnhöfe im südlichen Teil mit Eigentumswohnungen) Fürstenberg Kiez, Berlin (freifinanzierte Mietwohnungen) Bernhard-Göring-Straße, Leipzig (gemischt finanzierte Mietwohnungen) Neues Wohnen an der Briesestraße, Berlin (gemischt finanzierte Mietwohnungen)
Besondere Einzelgebäude	Nüblingweg, Ulm (zeilenförmiges Einzelgebäude mit unterschiedlichen Gebäudehöhen sowie Vor- und Rücksprüngen in der Fassade und Penthouse-Wohnungen) Elefantensiedlung, Neu-Ulm (Einzelgebäude in Scheibenform mit prägnanter, unregelmäßiger Lochfassade und eingeschnittenen Loggien)
Konzepte mit gemischten Bauformen	Harthof, München BUWOG Neumarien, Berlin Bruno-/Michelstraße, Würzburg Bruno-Bürgel-Weg, Berlin

Punkthäuser als Ergebnis von Wettbewerben, mit Eigentums- oder freifinanzierten Wohnungen

In sieben der betrachteten Fallstudien wurden kleine Mehrfamilienhäuser, Punkthäuser oder sogenannte „Stadt villen“ (Bezeichnung zum Beispiel im Prospekt der Wohnanlage Feuerbacher Balkon) gebaut. Auffallend ist, dass bei der Realisierung dieses Bautyps in allen Fällen Wettbewerbe vorgeschaltet waren und dass sich in den Punkthäusern oder kleineren Mehrfamilienhäusern zumeist Eigentumswohnungen oder freifinanzierte Mietwohnungen befinden.

Alle Quartiere mit Punkthäusern sind mit Tiefgaragen ausgestattet. Es handelt sich entweder um Tiefgaragen, die jedem einzelnen Gebäude zugeordnet sind und jeweils eigene Zufahrten haben, oder – wie in den meisten Fällen – um zentrale Tiefgaragen mit einer Zufahrt und mehreren Aufgängen. Dies hat den Vorteil, dass das Quartier auf der Erschließungsebene autofrei sein kann. Die Bewohner können direkt von der Tiefgarage über einen Aufzug barrierefrei in ihre Wohnungen gelangen. Dies birgt aber auch in sich, dass die Kontaktmöglichkeiten über den Weg durchs Quartier und den gemeinsamen Hauseingang entfallen. Je nachdem, wie die Topografie des Grundstücks beschaffen ist, sind die Erdgeschosszonen teils von den Garageneinfahrten geprägt, was sich auf die Lebendigkeit des Quartiers auswirken kann, wenn sich auf Augenhöhe nur Garagenausfahrten, Mauern, Tore und Lichtschlitze befinden und das eigentliche Leben eine Ebene darüber stattfindet. Manchmal werden die Häuser in diesen Fällen über Sockelbereiche erschlossen. Die Übergangszone und der Kontaktraum vom Quartier zur Wohnanlage über Straße – Bürgersteig – Vorgarten – Haus sind bei dieser Bauform weniger ausgeprägt.

Der Haustyp erlaubt es, durch das Anordnen unterschiedlicher Einzelgebäude interessante Freibereiche mit kleineren und größeren Aufweitungen zu Platzsituationen zu gestalten. Mit den kleinteiligeren, freistehenden Gebäuden können mehrseitig belichtete und hochwertige Grundrisse sowie private, von den Nachbarn nicht einsehbare Freibereiche zu allen Himmelsrichtungen gestaltet werden. Unterschiedliche Gebäudehöhen mit Flachdächern und oft einem Penthouse-Geschoss erzeugen eine lebendige und moderne Architektur. Die Penthouse-Wohnungen im Dachgeschoss sind begehrt – gleichsam bei Familien und Einzelpersonen – und machen vermeintlich schlechtere Lagen auch für einkommensstarke Haushalte „mit Wahlfreiheit“ interessant. Dies wurde für das Beispiel Teichmatten in Lörrach so auch explizit als Ziel der städtischen Wohnbaugesellschaft formuliert.



Typologie Punkthäuser und Gebäudezeile: Feuerbacher Balkon, Stuttgart; Darstellung: Weeber+Partner



Punkthäuser: Bruno-/Michelstraße, Würzburg, 1. BA



Punkthäuser: Feuerbacher Balkon, Stuttgart



Penthouse-Garten: Teichmatten, Lörrach



Straßenebene talseitig: Feuerbacher Balkon, Stuttgart

Bildquelle: Weeber+Partner

Geförderte Mietwohnungen eher in Gebäudezeilen

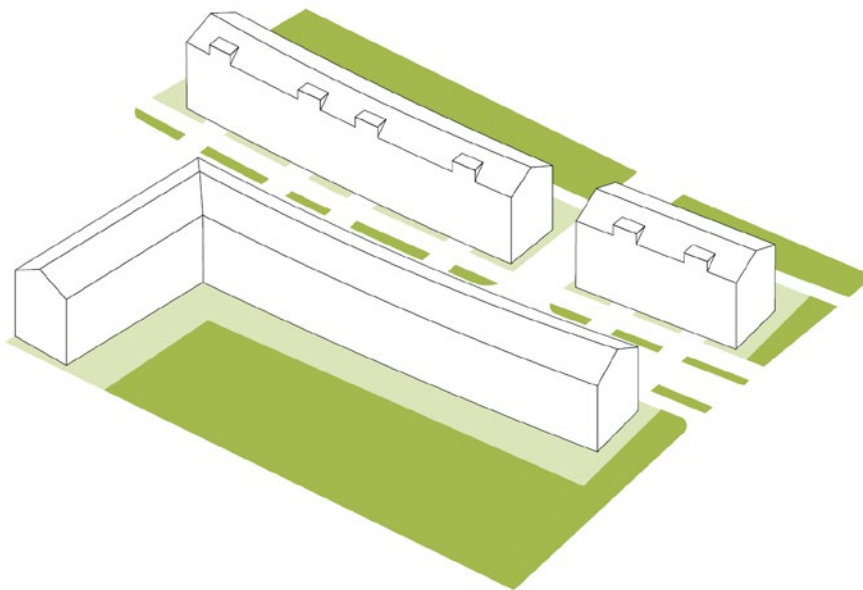
In sechs der analysierten Beispiele wurden längere oder kürzere Zeilen gebaut. Gemeinsam haben sie, dass die Wohnungsunternehmen sie in der Regel ohne vorherigen Wettbewerb errichtet haben und sie oft Mietwohnungen – davon viele gefördert – beinhalten. Bei den Beispielen Niehler WohnArt in Köln und Rot in Stuttgart gibt es auch Eigentumswohnungen in Gebäuden in Zeilenform. In Köln beinhalten die langen Zeilen Reihenhäuser, in Stuttgart-Rot handelt es sich um eine kleine Zeile mit Eigentums-

wohnungen mit drei Geschossen und Penthouse. Die beiden Einzelgebäude in der Elefantensiedlung in Neu-Ulm und im Nüblingweg in Ulm sind von der Grundstruktur zeilenförmig, wobei in beiden Fällen die markante Architektursprache die Bauform dominiert.

Der ruhende Verkehr ist bei diesem Haustypus entweder über eine zentrale Tiefgarage oder über dezentrale, oberirdische Parkplätze geregelt. Am gemeinsamen Hauseingang treffen sich die Bewohner eines Aufgangs. Von dort werden die Wohnungen über ein gemeinsames Treppenhaus erschlossen. Manchmal werden auch Laubengänge realisiert (zum Beispiel in den Zeilenbauten im 2. BA in der Bruno-/Michelstraße in Würzburg).

Zumeist gibt es eine der Straße zugewandte öffentliche Hausseite und eine privatere Rückseite auf der sich – in Abhängigkeit von der Himmelsrichtung – die Balkone und Terrassen befinden. Nachteil dieses Bautyps ist, dass Terrassen oder Balkone häufig durch einen Sichtschutz voneinander abgetrennt werden müssen, um Privatheit für jede einzelne Wohnung herzustellen, akustische Beeinträchtigungen bleiben bestehen. Teilweise schafft die Architektur durch Loggien oder Rücksprünge in der Fassade private Zonen für die Bewohner (zum Beispiel im Nüblingweg in Ulm).

Auch bei Wohnzeilen sind Penthouse-Wohnungen sehr beliebt und ein weiteres Mittel, um eine soziale Mischung innerhalb des Hauses zu verwirklichen. Allerdings sind auch hierbei die Dachterrassen durch die Bauweise in Reihe weniger privat oder müssen durch Möblierung oder Grün voneinander getrennt oder zониert werden. Andererseits schafft der gemeinsame Außenbereich „in der Höhe“ auch Möglichkeit für Begegnung und, falls erwünscht, gemeinsames Gärtnern, Grillen, Spielen oder Feiern.



Typologie Gebäudezeilen entlang einer Straße: Harthof, München; Darstellung: Weeber+Partner



Wohnzeile mit Eingang: Harthof, München



Zeilenbau mit Penthouse: Rot, Stuttgart



Eingangssituation einer Zeile: Rot, Stuttgart



Reihenhauszeile: Niehler WohnArt, Köln



Zonierter Freibereich: Michelstraße, Würzburg 2. BA



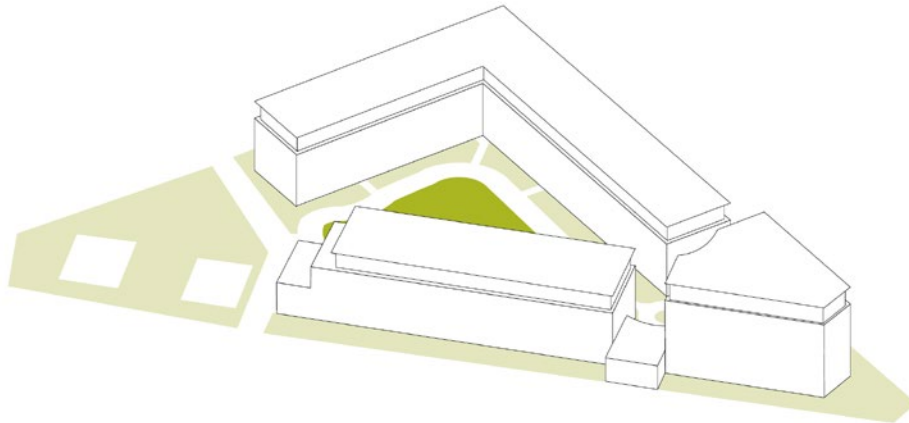
Penthouse-Dachgärten: Michelstraße, Würzburg 2. BA

Bildquelle: Weeber+Partner

Genossenschaftliches Wohnen in Wohnhöfen

In sechs Beispielen wurden die Wohngebäude als Blockrandstrukturen oder als große, einander gegenüberstehende U-Formen ausgestaltet. Diese Bauweise formt einen gemeinschaftlichen Hof mit einem privaten Innenbereich aus. Die beiden Wohnungsbaugenossenschaften EVM Berlin eG und Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG haben ihre Häuser in dieser städtebaulichen Anordnung errichtet. Auch das Quartier Niehler WohnArt in Köln ist von großen Gebäuden in U-Form geprägt.

Straßenseitige Eingangszonen und rückseitige Bereiche mit privaten Terrassen, Balkonen und gemeinschaftlichen Grünbereichen mit Kinderspielplätzen und Treffpunkten für die Hofgemeinschaft prägen diesen Bautyp. Ähnlich wie bei der Anordnung in der Zeile gilt es, die Außenbereiche durch Bepflanzungen oder andere Formen des Sichtschutzes voneinander abzutrennen, um genügend Privatheit auf den Terrassen und Balkonen zu erzeugen. Hinzu kommen die „Ecken“, in denen sich die Einsehbarkeit privater Freibereiche „über Eck“ noch erhöht. Insgesamt fördert diese Bauweise durch Blickbeziehungen und Geräusche – in Abhängigkeit von der Dimension der Höfe – gleichsam sowohl das Kontakt- als auch das Konfliktpotenzial unter der Bewohnerschaft. Spielende Kinder im Innenbereich oder nachbarschaftliche Feste und Essengerüche können sowohl die Nachbarschaft bereichern als auch zu Unfrieden führen. In jedem Fall ermöglicht diese Bauweise es Familien, Kinder im geschützten Innenbereich sicher spielen zu lassen.



Typologie Wohnhof: Fürstenberg-Kiez, Berlin; Darstellung: Weeber+Partner



Wohnhof: Niehler WohnArt, Köln



Private Hofsituation: Fürstenberg-Kiez, Berlin

Bildquelle: Weeber+Partner

Gemischte Konzepte und besondere Einzelgebäude mit dem Ziel der sozialen Mischung

In den Fallstudien, die unterschiedliche Gebäudeformen beinhalten, befinden sich die Eigentumswohnungen häufig in den kleineren Mehrfamilienhäusern oder Punkthäusern, die geförderten Mietwohnungen eher in Zeilen. Dies hängt einerseits wohl mit den geringeren Bau- und Betriebskosten dieses Haustyps zusammen, andererseits wurden in den Fallstudien die Bauformen auch deshalb ergänzt, um eine soziale Mischung im Quartier mit höherpreisigen Wohnangeboten zu ermöglichen (zum Beispiel Punktgebäude mit Doppel- und Reihenhäusern im Harthof München, Punkthäuser in der Bruno-/Michelstraße in Würzburg).



Neue, noch nicht bezogene Reihen- bzw. Doppelhäuser: Harthof, München; Bildquelle: Weeber+Partner

Auch ergänzende Einzelgebäude mit attraktiven Wohnungen entstehen oft deshalb, um eine neue, einkommensstärkere Bewohnerschaft anzusprechen und Monostrukturen in einem Quartier zu durchbrechen oder damit „Aufsteiger“ innerhalb eines Quartiers wohnen bleiben können (zum Beispiel Nüblingweg in Ulm mit attraktiven Dachterrassenwohnungen).



Neubau mit attraktiven Dachterrassenwohnungen: Nüblingweg, Ulm; Bildquelle: Weeber+Partner

Soziale Mischung ist gestalterisch nicht ablesbar

Die soziale Mischung ist von außen anhand der Fassade, Materialität und Gestaltung der Gebäude meistens nicht oder nur minimal ablesbar, die Wohnanlagen werden weitgehend einheitlich gestaltet. Auch in der Ausstattung der Wohnungen im Inneren werden zumeist keine oder nur kleine Unterschiede vorgenommen. So ist bei einer Begehung in der Regel nicht erkennbar, welches Haus gefördert, freifinanziert oder Eigentum ist. Manchmal – vor allem wenn bei der Qualität der Außenanlagen gespart wird – ist es allerdings doch sichtbar, dass im Erdgeschoss eher die geförderten und im Dachgeschoss eher die freifinanzierten Wohnungen liegen. Teilweise sind die Gebäude in unterschiedlichen Bauabschnitten zu unterschiedlichen Zeiten entstanden, dann ist dies oft mit einer Änderung in der Typologie oder Architektur verbunden – so zum Beispiel in Würzburg (1. Bauabschnitt: Punkthäuser mit gemischt finanzierten Mietwohnungen und Eigentumswohnungen und 2. Bauabschnitt: Zeilen mit geförderten und freifinanzierten Mietwohnungen). Unterschiede sind auch in den Grünbereichen erkennbar, dies bezieht sich jedoch mehr auf die Bewirtschaftung und Pflege als auf die Ausstattung oder Bepflanzung. Die Außenanlagen der Gebäude mit Wohnungseigentümergeinschaften unterscheiden sich von den Gebäuden des Wohnungsunternehmens zum Beispiel durch unterschiedlichen Pflanzbeschnitt, was u. a. mit den verschiedenen Gartenpflegeunternehmen zusammenhängt (Gundelsheimer Straße Rot, Stuttgart).

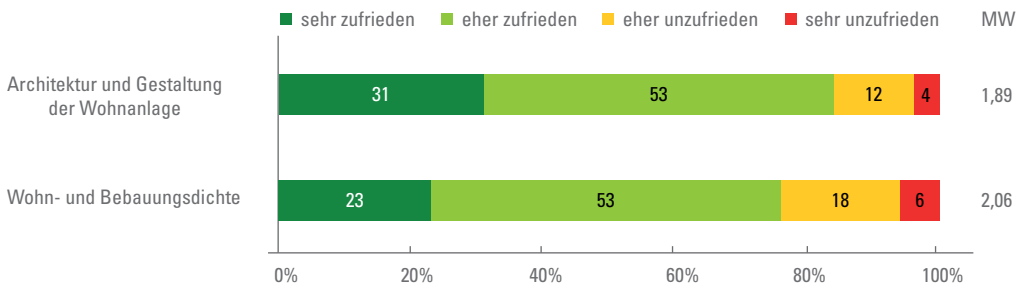


Gundelsheimer Straße Rot, Stuttgart: Gebäude mit Eigentumswohnungen (links) und freifinanzierten Mietwohnungen (rechts); Bildquelle: Weeber+Partner

Die Bewohner schätzen gute Architektur und Gestaltung

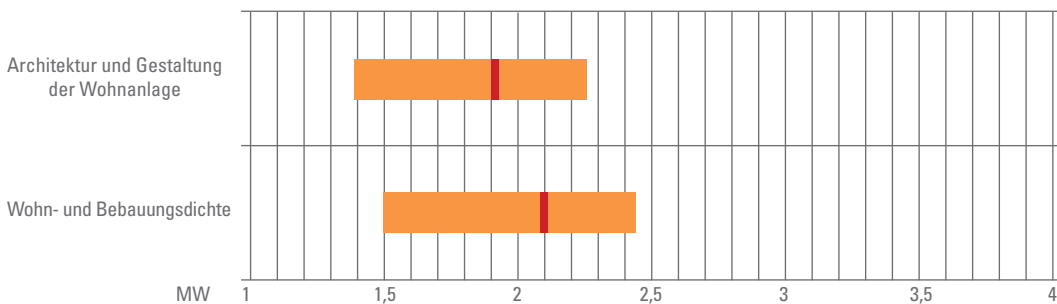
Wir haben die Bewohner gefragt, wie sie die Architektur und Gestaltung ihrer neuen Wohnquartiere bewerten. Sie sind damit überwiegend – zu 84 Prozent – sehr zufrieden oder zufrieden (Mittelwert 1,89; Streuung zwischen den Beispielen 1,4 bis 2,21) – dies ist im Neubau auch typisch. Die Bewohner zeigen dabei ein auffallend gutes Empfinden für Architektur und Gestaltung – diejenigen Projekte, die über eine sehr hohe Qualität in der Materialität und Ausstattung verfügen, werden dabei besonders gut bewertet. In Zusammenhang mit der Architektur und Gestaltung steht auch die Gebäudedichte. Beispielsweise werden Architektur und Gestaltung in denjenigen Quartieren, die als weniger dicht empfunden werden, besser bewertet. Auch die Einschätzung der eigenen Wohnung entspricht den Bewertungen zur Architektur und Gestaltung. Weniger Übereinstimmungen gibt es in den Bewertungen der privaten Außenbereiche wie Balkone und Terrassen und in der Frage nach dem Lärmschutz – beide Aspekte werden von den Bewohnern also nicht in erster Linie mit der Architektur und Gestaltung in Zusammenhang gebracht.

Zufriedenheit mit Architektur und Gestaltung sowie mit Wohn- und Bebauungsdichte



Weeber+Partner, Bewohnerbefragung Soziale Mischung 2019, n = 465

Zufriedenheit mit Architektur und Gestaltung sowie mit Wohn- und Bebauungsdichte Streuung der Mittelwerte in den Beispielen



Erläuterung Grafik: unterer Wert = Beispiel mit bestem Mittelwert; rot markiert = Mittelwert aller befragten Beispiele; oberer Wert = Beispiel mit schlechtestem Mittelwert

Weeber+Partner, Bewohnerbefragung Soziale Mischung 2019, n = 465

Insgesamt gilt: Erst die Vielfalt in den Gebäudetypologien, in den Wohnformen und Wohnungsgrößen schafft die Voraussetzung für eine soziale Mischung im Quartier. Nur so findet jeder die für sein Bedürfnis passende Wohnung – Familien, Alleinlebende, Paare, jüngere und ältere, ärmere und reichere Menschen sowie Menschen mit Assistenzbedarf.

3.2.2 Soziale Mischung durch differenziertes Wohnungsgemenge

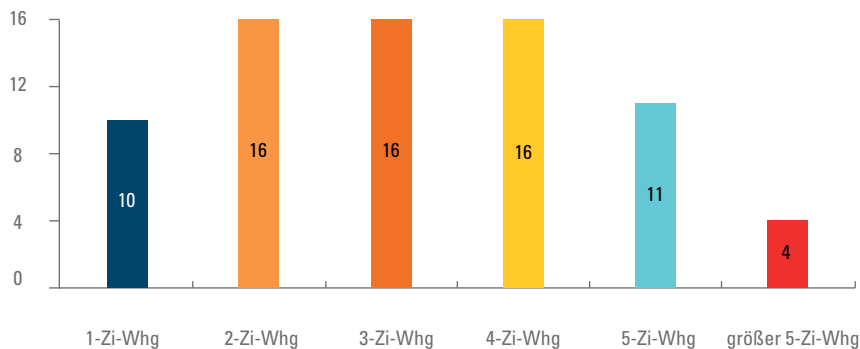
Wenn man in einer Wohnanlage eine soziale Mischung erreichen will, ist eine Mischung von Wohnungsgrößen zwingend. Nur mit einem differenzierten, auf die Nachfrage abgestimmten Wohnungsgemenge können verschiedene Zielgruppen erreicht werden. „Über die Wohnungsgrößen und den Wohnungsmix steuert man die Zielgruppen“, „Der Wohnungsmix macht auch den Mix der Bewohner aus“, „Unterschiedliche Grundrisse bringen unterschiedliche Bewohner“, waren Aussagen von Vertretern der Wohnungsunternehmen bei den Expertenworkshops dazu.

Für die Planung bedeutet die Entwicklung und Detailausarbeitung eines differenzierten Wohnungsgemenges natürlich einen größeren Aufwand, anstatt nur einheitliche, gleich große Wohnungstypen einzuplanen und Zwei- oder Dreispänner schematisch zu stapeln. Aus Sicht der Wohnungsunternehmen ist dieser Aufwand jedoch gerechtfertigt und notwendig. Das Wohnungsgemenge richtig festzulegen wird von den Unternehmen als ein wesentlicher Erfolgsfaktor für die sozial gemischten Neubauprojekte gesehen.

Nachfragegerechter Wohnungsmix

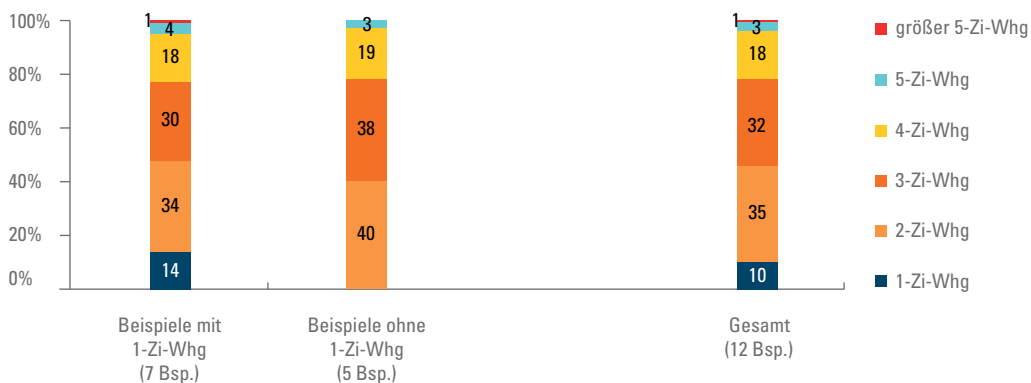
Ein breiter Wohnungsmix führt implizit zu einer sozialen Mischung der Bewohnerschaft. Dazu gehört die Mischung von Wohnungen mit unterschiedlicher Zimmeranzahl. Bei allen 16 Beispielen werden 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen angeboten, bei der Mehrheit auch kleine 1-Zimmer- und große 5-Zimmer-Wohnungen.

Vorhandene Zimmerzahlen in den 16 untersuchten Beispielen (Anzahl Beispiele)



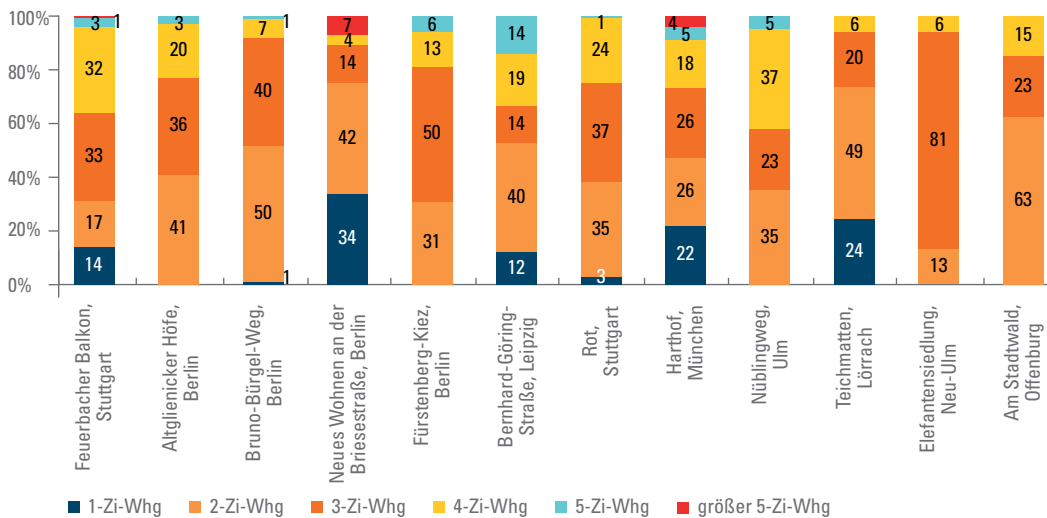
Weeber+Partner

Durchschnittlicher Wohnungsmix der Beispiele



Weeber+Partner

Wohnungsmix der einzelnen Beispiele



Weeber+Partner

Die Mehrzahl der Wohnungen liegt bei jeweils etwa einem Drittel 2-Zimmer-Wohnungen und 3-Zimmer-Wohnungen, im Durchschnitt über alle Beispiele mit ihrer verschiedenen Zahl an Wohneinheiten gerechnet. Hinzu kommen knapp 20 Prozent 4-Zimmer-Wohnungen und 10 Prozent 1-Zimmer-Wohnungen. Der Anteil größerer Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern ist sehr gering. Mit einem solchen Spektrum an Zimmerzahlen werden Singles, Paare, kleine und größere Familien angesprochen und damit Menschen jeden Alters.

1-Zimmer-Wohnungen planen nicht alle Wohnungsunternehmen bei ihren Neubauten ein. Manche tun dies nur in Ausnahmefällen, zum Beispiel wenn es aus architektonischen Gründen naheliegend ist. Andere bieten 1-Zimmer-Wohnungen gezielt als günstige Kleinwohnungen oder für bestimmte Zielgruppen, zum Beispiel im betreuten Wohnen, an.

Ein gefragter und für unterschiedliche Haushaltskonstellationen geeigneter Wohnungstyp sind 3-Zimmer-Wohnungen. Dort können Paare jeden Alters, Paare mit einem Kind sowie Alleinerziehende mit einem Kind wohnen, bei entsprechender Größe gegebenenfalls auch Familien mit zwei Kindern. Einige Unternehmen bauen deshalb in ihren Neubauquartieren bis zu 50 Prozent kleinere und größere 3-Zimmer-Wohnungen, beim ergänzenden Neubau in der Elefantensiedlung in Neu-Ulm sogar gut 80 Prozent.

Für Familien sind 4-Zimmer-Wohnungen im Neubau oft (zu) teuer. Im Wohnungsmix tragen größere Familienwohnungen allerdings dazu bei, die Sozialstruktur wesentlich zu verjüngen. Die Wohnungsunternehmen stellen deshalb auch bewusst geförderte und damit preiswertere Familienwohnungen zur Verfügung.

Bei der Konzeption des Wohnungsgemenges im Neubau fließen die Nachfrage der eigenen Klientel, die sinnvolle typologische Ergänzung des eigenen Bestandes und der konkrete Bedarf im Stadtteil ein. Um einen möglichst nachfragegerechten Wohnungsmix zu bauen, hat die Stadtbau Würzburg GmbH im Vorfeld des Wettbewerbs für den ersten Bauabschnitt im Beispiel Bruno-/Michelstraße eine Interessentenbefragung durchgeführt. Potenzielle Mieter und Käufer haben sich unter anderem dazu geäußert, wie groß ihre zukünftige Wohnung sein und wie viele Zimmer sie haben soll. Die GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG führt dazu Bedarfsabfragen bei ihren Mitgliedern durch und erstellt eine Statistik über die Wegziehenden, die im GEMIBAU-Bestand nichts Passendes finden.

Breite Streuung von Wohnungsgrößen

Zu einem differenzierten Wohnungsmix gehört außerdem die Streuung von Wohnungsgrößen bei Wohnungen mit gleicher Zimmeranzahl. Mit einer Mischung von kleineren und größeren 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen können unterschiedliche Preisniveaus in ein Haus oder eine Wohnanlage gebracht und dadurch Zielgruppen mit verschiedenen Einkommensverhältnissen erreicht werden.

Bei den analysierten Beispielen gibt es sowohl kleinere Streuungen von 10 bis 15 m², die sich auch schon relevant auf den Miet- oder Kaufpreis auswirken, bis hin zu großen Spannen von 40 bis 50 m² bei gleicher Zimmeranzahl. Das heißt, es werden innerhalb einer Wohnanlage beispielsweise 2-Zimmer-Wohnungen mit 40 bis 80 m² und 3-Zimmer-Wohnungen mit 60 bis 90 m² bzw. 60 bis 100 m² (in den Beispielen Altglienicker Höfe und Bruno-Bürgel-Weg, Berlin) angeboten oder 4-Zimmer-Wohnungen von 95 bis 145 m² (im Beispiel Feuerbacher Balkon, Stuttgart).

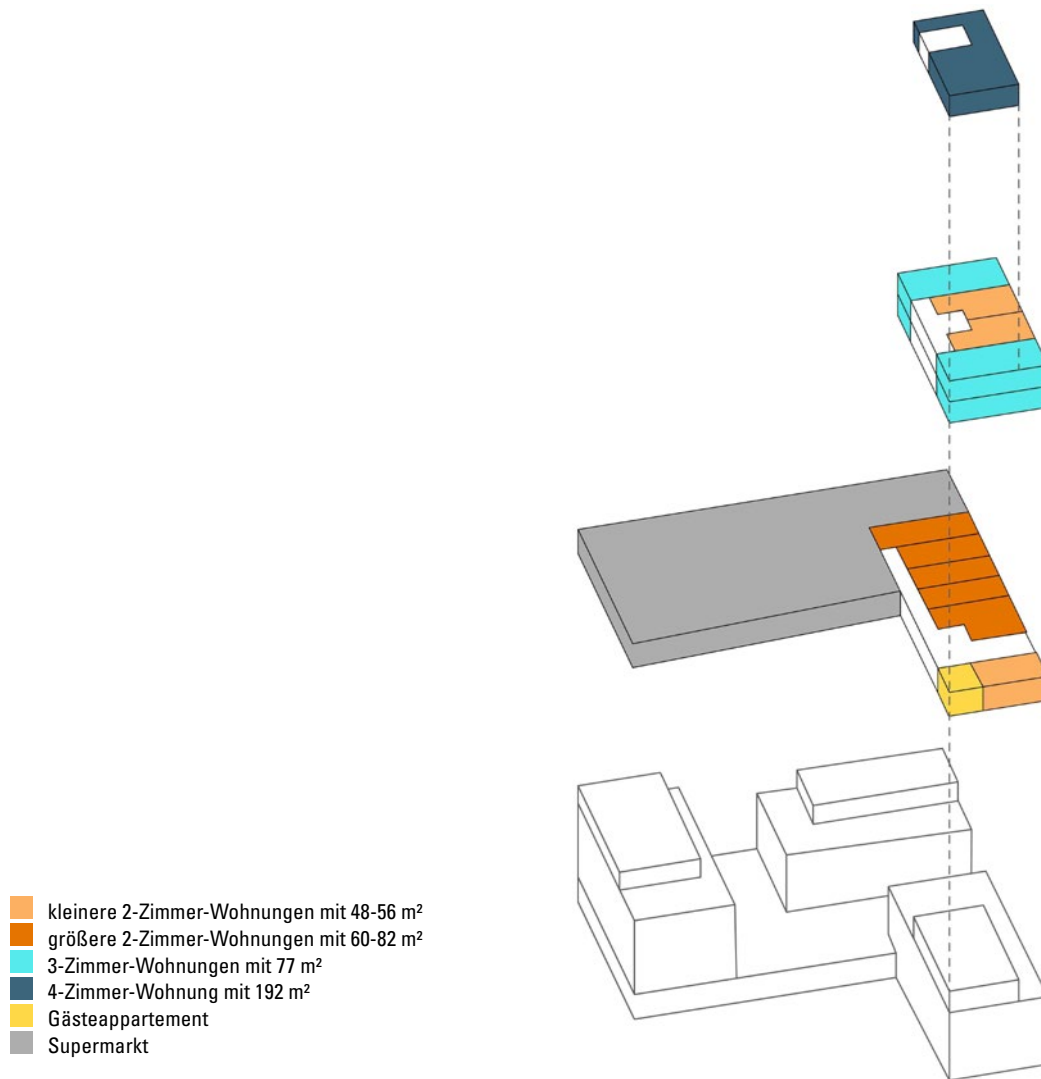
Streuung von Wohnungsgrößen innerhalb der Beispiele (Wohnfläche gerundet)

Zimmeranzahl	Streuung innerhalb eines Beispiels in m ²							
	10 m ²	15 m ²	20 m ²	25 m ²	30 m ²	35 m ²	40 m ²	50 m ²
2-Zi-Whg	50-60	50-65	45-65		50-80		40-80	
3-Zi-Whg	60-70 75-85		80-100	70-95	60-90		60-100	
4-Zi-Whg	90-100 100-110	100-120		80-105 90-115		105-140	95-135	95-145

Beispiel Teichmatten, Lörrach:

Zum Wohnungsgemeinde des Neubaus mit 49 Wohnungen gehören:

- 12 1-Zimmer-Wohnungen mit 45-50 m²
- 24 2-Zimmer-Wohnungen 48-82 m² – das heißt mit großer Streuung von 34 m²
- 10 3-Zimmer-Wohnungen 77-83 m²
- 3 4-Zimmer-Penthouse-Wohnungen 192-199 m²



Teichmatten, Lörrach: Haus 3; Darstellung: Weeber+Partner

Beispiel Bruno-/Michelstraße, Würzburg:

Zu den 104 Wohnungen im ersten Bauabschnitt gehören:

- 47 Prozent 2-Zimmer-Wohnungen mit 46-78 m² – mit einer großen Streuung von 32 m²
- 35 Prozent 3-Zimmer-Wohnungen mit 72-97 m² – mit einer großen Streuung von 25 m²
- 15 Prozent 4-Zimmer-Wohnungen mit 107-142 m² – mit einer großen Streuung von 35 m²
- 4 Prozent 5-Zimmer-Wohnungen mit 129-120 m² – mit einer Streuung von 11 m²

2-, 3-, 4- und 5-Zimmer-Wohnungen verteilen sich über die Häuser. Die Grundrisse im 1. und 2. Obergeschoss sind jeweils identisch, Möglichkeiten für alternative Geschossaufteilungen werden im Erdgeschoss (auch bedingt durch den Eingangsbereich) und im Penthouse-Geschoss (auch bedingt durch die Dachterrassen) genutzt.



Penthouse



Penthouse



1./2.OG



1./2. OG



EG
Haus 2 – freifinanzierte Mietwohnungen



EG
Haus 6 – Eigentumswohnungen

- 2-Zimmer-Wohnungen
- 3-Zimmer-Wohnungen
- 4-Zimmer-Wohnungen
- 5-Zimmer-Wohnung

Bruno-/Michelstraße, Würzburg (1. Bauabschnitt); Grundrisse: Stefan Forster Architekten;
Darstellung: Weeber+Partner

Bei der Festlegung der Wohnungsgrößen sind sowohl die Angemessenheit entsprechend den Kosten der Unterkunft (KdU) als auch die Vorgaben für geförderte Wohnungen zu berücksichtigen. Die größeren Wohnungen werden im freifinanzierten Mietwohnungsbau oder im Eigentum angeboten.

Für Wohnflächen, die für Transferleistungsempfänger im Rahmen der Kosten der Unterkunft akzeptiert werden, bestehen keine bundesweit einheitlichen Kriterien. Orientierung dazu geben das Sozialgesetzbuch (SGB) und die Nebennormen der Länder. Die Vorgaben zielen auf angemessene Kosten ab: „Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind.“ (§ 22 Absatz 1 SGB II) Beim Beispiel Bernhard-Göring-Straße in Leipzig hat sich die LWB Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH sowohl bei den geförderten als auch bei den freifinanzierten Wohnungen an den KdU-Vorgaben orientiert, um bei der Vermietung flexibel zu bleiben.

Beispiel Stadt Leipzig:

Angemessener Wohnraum im Rahmen der Kosten der Unterkunft

Anzahl Personen	Wohnfläche
1	45 m ²
2	60 m ²
3	75 m ²
4	85 m ²
5	95 m ²
pro jede weitere Person	10 m ²

www.leipzig.de/wirtschaft-und-wissenschaft/arbeiten-in-leipzig/jobcenter/leistungen-fuer-arbeitsuchende/kosten-der-unterkunft-im-arbeitslosengeld-ii/ (entnommen 18.06.2019)

Beispiel Bundesland Bayern:

Technische Anforderungen an geförderten Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern

Angemessene Wohnfläche:

Wohnungstyp	Anzahl Personen	Wohnfläche höchstens
1-Zimmer-Wohnung	1	40 m ²
2-Zimmer-Wohnung	1	50 m ²
2-Zimmer-Wohnung	2	55 m ²
3-Zimmer-Wohnung	2	65 m ²
3-Zimmer-Wohnung	3 oder 4	75 m ²
4-Zimmer-Wohnung	4	90 m ²

Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen kann die Wohnfläche bis zu 15 m² mehr betragen; in diesen Fällen sind Wohnungstypen mit einer höheren Zimmerzahl zulässig. Die Wohnfläche einer Wohnung muss mindestens 35 m² betragen.

Barrierefreiheit:

Für alle im Bayerischen Wohnungsbauprogramm zu fördernden Wohnungen ist die DIN 18040 Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen verbindlich vorgeschrieben.

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (Hrsg.): Förderung von Wohnraum in Mehrfamilienhäusern. Materialien zum Wohnungsbau. – München 2019

3.2.3 Soziale Mischung durch Integration besonderer Wohnformen

Gemeinschaftliche Wohnformen und besondere zielgruppenbezogene Angebote können wichtige Bestandteile eines sozial gemischten Neubauquartiers sein. Es kann sich um Wohngemeinschaften oder Wohngruppen handeln, die in ihren Wohnungen selbstorganisiert zusammen ihren Alltag gestalten und eine aktive Nachbarschaft pflegen wollen. Häufig handelt es sich um gemeinschaftliches Wohnen für Menschen mit Assistenz- und Pflegebedarf. Ziel ist eine möglichst breite soziale Mischung und Inklusion, also eine Einbeziehung aller Menschen in die (Wohn-)Gesellschaft.

Bei den untersuchten Beispielen ist eine Vielzahl von Wohnangeboten für spezifische Zielgruppen integriert. Dazu gehören Servicewohnen und Wohngruppen für Ältere sowie Wohn-Pflege-Gemeinschaften für Menschen mit Behinderungen, alte Menschen oder Menschen mit Demenzerkrankung und Wohngruppen für Menschen mit Behinderungen. Außerdem handelt es sich um ein Mehrgenerationenhaus, Wohngemeinschaften für Studierende oder Appartements für ehemals wohnungslose Frauen.

Die Erfahrungen der Wohnungsunternehmen mit diesen besonderen Wohnangeboten innerhalb ihrer Neubauten sind durchweg positiv, sie setzen solche Wohnformen auch bei weiteren Projekten um.

Überblick über besondere Wohnformen in den Beispielen

Wohnform	integriert in den Beispielen
Servicewohnen/Wohngruppen für Ältere	Feuerbacher Balkon, Stuttgart anton und elisabeth, Köln Harthof, München Fürstenberg-Kiez, Berlin (nicht umgesetzt)
Wohn-Pflege-Gemeinschaften, auch für Menschen mit Demenzerkrankung	Rot, Stuttgart Harthof, München
Wohngruppen für Menschen mit Behinderungen	Feuerbacher Balkon, Stuttgart Bruno-/Michelstraße, Würzburg Niehler WohnArt, Köln anton und elisabeth, Köln Harthof, München Nüblingweg, Ulm Teichmatten, Lörrach
Mehrgenerationenhaus	Niehler WohnArt, Köln
Wohngemeinschaften für Studierende	anton und elisabeth, Köln
Wohnungen für beliebige Wohngemeinschaften	Neues Wohnen an der Briesestraße, Berlin
Weitere: Atelierwohnungen 1-Personen-Appartements für Frauen über 50, die ohne festen Wohnsitz waren	Neues Wohnen an der Briesestraße, Berlin Harthof, München

Entwicklung gemeinschaftlicher Wohnformen für Menschen mit Assistenz- und Pflegebedarf

Gemeinschaftliche Wohnformen sind für viele Menschen mit Hilfe- und Pflegebedarf eine willkommene Alternative zwischen dem Alleinwohnen im eigenen Haushalt mit ausschließlich ambulanter Hilfe auf der einen Seite und dem Pflegeheim mit stationärer Versorgung auf der anderen Seite.

Seit etwa 20 Jahren gibt es vielfältige Bemühungen, gemeinschaftliche Wohnprojekte vor allem für das Wohnen im Alter zu realisieren.⁶⁷ Viele Schwierigkeiten waren zunächst zu überwinden, unter anderem weil die rechtlichen Grundlagen noch nicht geklärt waren. Unklar war vor allem die Frage, ob es sich bei den Projekten um Kleinheime handelt oder um privates Wohnen mit ambulanten Hilfen. Das hat zu Unsicherheiten bei der Finanzierung der Gebäude, der Pflege- und Betreuungsleistungen und im Sozialrecht geführt. Mittlerweile haben Bund und Länder hilfreiche und differenzierte Rechtsgrundlagen geschaffen. Unterstützt wird die wachsende Nachfrage nach vielfältigeren Wohnangeboten für Menschen mit Behinderungen durch die UN-Behindertenrechtskonvention, nach der diese gleichberechtigt die Möglichkeit haben sollen, ihren Aufenthaltsort zu wählen und selbst zu entscheiden, wo und mit wem sie leben.

Diese Verbesserungen der Rahmenbedingungen und dokumentierte gute Beispiele⁶⁸ haben zur Verbreitung und Akzeptanz dieser Wohnformen für Menschen mit Unterstützungsbedarf beigetragen. Aber auch das allgemeine Interesse in der Bevölkerung nach mehr gemeinschaftlichem Leben in einer Großwohnung oder einer Nachbarschaft im Haus oder in der Wohnanlage ist gewachsen.⁶⁹

Eine große Schwierigkeit für Träger ist es bis heute, geeignete und ausreichend große sowie städtebaulich integrierte Flächen für solche gemeinschaftlichen Wohnformen anzumieten. Die Vereine oder anderen Träger sind oft nicht der Lage, Eigentumswohnungen zu kaufen. Die Neubauprojekte, die derzeit mit dem Konzept einer sozialen Mischung auch mit Mietwohnungen gebaut werden, sind eine große Chance, solche Wohnformen zu realisieren.

Planungsaspekte

Der planerische und bauliche Aufwand für diese besonderen Wohnformen ist sehr unterschiedlich, die speziellen Anforderungen der jeweiligen Zielgruppen sind zu berücksichtigen. Bei den analysierten Beispielen gibt es zielgruppenspezifische Wohnangebote in verschiedenen Dimensionen:

- in Standardwohnungen: für kleine Gruppen von zwei bis vier Personen, eingestreut im Wohnungsgemeinde, oft im Erdgeschoss liegend (unter anderem bei den Beispielen Bruno-/Michelstraße in Würzburg, Nüblingweg in Ulm, Teichmatten in Lörrach)
- in speziell geplanten Wohnungen: für größere Gruppen bis etwa zehn Personen, oft ein gesamtes Geschoss einnehmend (unter anderem bei den Beispielen Rot in Stuttgart, Harthof in München)
- in einem gesamten Haus: für eine größere Anzahl von Bewohnern (unter anderem bei den Beispielen Feuerbacher Balkon in Stuttgart mit 28 Servicewohnungen für Ältere, Niehler WohnArt in Köln mit drei Wohngruppen mit 24 Zimmern für Jugendliche und Erwachsene mit geistiger und körperlicher Behinderung sowie mit dem Mehrgenerationenhaus mit 64 Wohnungen und Sonderflächen wie Gemeinschaftsraum und -garten, Harthof in München mit 25 1-Personen-Appartements für ehemals wohnsitzlose Frauen)

Die Wohngruppen und Wohn-Pflege-Gemeinschaften sind bei den untersuchten Beispielen überwiegend geförderte Mietwohnungen.

67 Weeber/Wölfle/Rösner, 2001

68 Weeber+Partner, 2006

69 vgl. zum Beispiel Wüstenrot Stiftung (Hrsg.), 2017, und Schopp, 2017

Wenn Wohnungsgrundrisse für Wohngruppen und -gemeinschaften entwickelt werden, legen die Wohnungsunternehmen Wert darauf, dass sie in marktgängige Wohnungen umgenutzt werden können. „Es wird darauf geachtet, dass die Wohnungen von Wohngruppen in normale geförderte Wohnungen zurückgebaut werden können, wenn es nicht klappt“, so ein Vertreter der GAG Immobilien AG. Sofern den Bewohnern private Zimmer und gemeinschaftlich Wohnraum, Küche und Bäder zur Verfügung stehen – wie es bei den Beispielen überwiegend der Fall ist –, ist dies relativ leicht möglich. Wenn es für die einzelnen Bewohner allerdings Appartements mit einem eigenen Bad und gegebenenfalls einer kleinen Küchenzeile gibt, ist die Nutzungsänderung schwieriger. Weil sich gemeinschaftliche Wohnformen mit Assistenz mittlerweile als wichtige und zunehmend nachgefragte Wohnform durchgesetzt haben, spielt die Möglichkeit einer Umnutzung in Normalwohnungen keine so große Rolle mehr. Wichtiger ist eher eine Anpassungsfähigkeit, wenn sich die Bedarfe und Anforderungen ändern. Die Menschen sollten hierbei längerfristig ein Zuhause finden, auch wenn sich ihre Gesundheit verschlechtert.

Wird für bestimmte Zielgruppen mit besonderen Anforderungen geplant, ist es notwendig, den genauen Bedarf vorab zu klären und in der Planung zu berücksichtigen. Dazu sollte der Träger möglichst schon feststehen, damit er in die Planung einbezogen werden kann und für die Wohngruppen bedarfsgerechte Wohnungen entstehen. „Wir hatten ein Mitspracherecht beim Bau, daher sind die Wohnungen bestens geeignet und barrierefrei“, stellte ein Vertreter der Sozial-Betriebe-Köln GmbH zufrieden fest, die Träger des Hauses mit Wohngruppen für Menschen mit geistiger und körperlicher Behinderung ist.

Barrierefreiheit wird in den Wohnungen für Wohngruppen unterschiedlich weitgehend umgesetzt:

- In den Neubauten sind weitgehend alle Wohnungen nach DIN 18040-2 barrierefrei zugänglich.
- Die meisten Wohn-Pflege-Gemeinschaften für Menschen mit Demenzerkrankung oder für Menschen mit geistiger Behinderung erfüllen die grundlegenden Anforderungen barrierefrei nutzbarer Wohnungen nach DIN 18040-2. Sie beanspruchen also nicht durchgehend die erhöhten R-Anforderungen von barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen entsprechend DIN 18040-2. Das ist zum Beispiel bei den Wohngruppen für Menschen mit geistiger Behinderung im Beispiel Nüblingweg in Ulm der Fall.
- Bei den Menschen mit körperlichen Behinderungen, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind, wird vorausgesetzt, dass sie eine barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnung benötigen. Dies ist zum Beispiel bei der Wohngruppe für 14 Menschen mit Körperbehinderung im Harthof in München der Fall – hier gibt es sogar einen Liegendaufzug, der die beiden Wohngruppengeschosse verbindet.

Bei den analysierten Beispielen wird mit dem baulichen Standard und dem Flächenangebot sehr genau auf die spezifischen Bedarfssituationen der jeweiligen Bewohnerschaft eingegangen. Erfahrene Träger verweisen auf die Bedeutung geräumigerer, eher an Rollstuhlbenutzern orientierten Bewegungsflächen für die Nutzungsqualität im Alltag. Von Interesse sind außerdem nicht zu kleine Funktionsräume. Ob den einzelnen Wohngemeinschaftszimmern jeweils eine eigene Nasszelle zugeordnet wird oder zwei bis drei Personen eine gemeinsame haben, hängt auch von der Philosophie der Wohngemeinschaft ab. Die einen orientieren sich an dem Wohnen einer Familie, die ihr Bad gemeinsam benutzt. Andere geben den Individuen mit Zimmer und individueller Nasszelle mehr persönlichen Raum.

Integration in die Nachbarschaft

Die Träger von Wohngruppen nehmen wahr, dass „normale Nachbarschaftsverhältnisse“ ohne besonders intensive Kontakte bestehen. „Die Wohngruppe ist nicht wie auf einem Tablett präsent“, findet eine Vertreterin des bhz Stuttgart e. V., das die Wohngruppe im Beispiel Feuerbacher Balkon betreut. Gelegenheiten für Nachbarschaftskontakte bieten üblicherweise Begegnungen im Treppenhaus, im Sommer auf den Grünflächen um das Haus sowie Balkone, Feste im Quartier und Angebote der Quartiersarbeit. Beim Beispiel Niehler WohnArt in Köln fand nach Fertigstellung des Hauses für die Wohngruppen ein Fest der Bewohner mit den Anwohnern statt. Im Ulmer Nüblingweg veranstaltet eine der Wohngruppen gelegentlich einen Kaffee-Treff.

Konflikte benennen sowohl die Wohnungsunternehmen als auch die Träger nur wenige. Es sind übliche Nachbarschaftskonflikte wie Musik spätabends, Partylärm oder Grillen. Im Harthof in München sind in den „Demenzgarten“ fliegende Fußbälle eine Stolpergefahr für die Bewohner. Die Mitarbeiter der Caritas behalten sie deshalb ein und händigen sie den Eltern wieder aus, die Verständnis für dieses Vorgehen zeigen. Nur eine Vertreterin eines Trägers hat angesprochen, dass Verhaltensweisen von Menschen mit Behinderungen, „die in der Gesellschaft nicht erwartet werden“, zu Irritationen führen können. Dabei kann es sich zum Beispiel um Kontaktaufnahmen mit einer unüblichen geringeren Distanz, auch um Stöhnen oder Schreien handeln.

Auch wenn es im Vorfeld teilweise Vorbehalte gegen Wohngruppen gab, sind die besonderen Wohnformen alle gut in die Neubauquartiere integriert. Mancher Träger wünscht mehr Austausch in den Nachbarschaften, dies gelte allgemein für das nachbarschaftliche Zusammenleben. In den Quartieren ist durchaus eine Fürsorge für die Menschen mit Unterstützungsbedarf wahrzunehmen. Wenn sich im Harthof in München Bewohner der Wohngemeinschaft für demenziell Erkrankte außerhalb der Wohnung oder des Hauses verirrt haben, bringen andere Bewohner sie zurück oder kontaktieren die Caritas. Beim Nüblingweg in Ulm rufen Nachbarn die Sozialstation an, wenn die Bewohner mit geistiger Behinderung ein Problem haben, und diese spricht dann mit den Bewohnern. Fazit der Wohnungsunternehmen und Träger bezüglich besonderer Wohnformen und spezifischer Zielgruppen ist: „Inklusion funktioniert.“

Beispiel Feuerbacher Balkon, Stuttgart:

Das bhz Stuttgart e. V. hat in einem Gebäude in der Quartiersmitte mit geförderten und frei-finanzierten Mietwohnungen im zweiten und dritten Obergeschoss je zwei Wohnungen für eine ambulant betreute Wohngemeinschaft für Menschen mit Behinderungen angemietet, im Erdgeschoss befindet sich eine Kindertagesstätte.

Die Wohnungen mit Zimmern für drei bzw. zwei Bewohner sind kleinteilig belassen und nicht zu einer großen Wohngemeinschaft zusammengefasst. Sollte das bhz die Wohngemeinschaft irgendwann auflösen, können die Wohnungen anderweitig vermietet werden.

Das bhz war am Planungsprozess beteiligt und ist mit der Umsetzung der Barrierefreiheit zufrieden; dazu gehören unter anderem Fluchtbalkone für Rollstuhlfahrer-Wohnungen, rollstuhlgerechte Küchen, Sicherheitsfliesen in den Bädern sowie Türsteuerung am Aufzug.



Lageplan



Grundriss 4. OG: zwei Wohnungen

Wohngemeinschaften:

- private Bereiche
- Gemeinschaftsbereiche



Grundriss 2./3. OG:
je zwei Wohngemeinschaften mit je zwei bzw.
drei Zimmern

- Standardwohnungen



Grundriss 1. OG: drei Wohnungen
Feuerbacher Balkon, Stuttgart;
Darstellung: Weeber+Partner

Beispiel Rot, Stuttgart:

In einem der Neubaugebäude mit geförderten und freifinanzierten Mietwohnungen gibt es im Erdgeschoss zwei selbstorganisierte ambulant betreute Wohn-Pflege-Gemeinschaften für jeweils acht Bewohner, eine davon für die kultursensible Pflege von Menschen türkischer Herkunft oder muslimischen Glaubens. Rund um die Uhr sind Alltagsbegleiter in den Wohnungen anwesend. Die pflegerische Versorgung übernimmt ein Pflegedienst, den die Bewohner selbst auswählen.

Die Bewohnerzimmer sind so zugeschnitten, dass im Einzelfall ein von drei Seiten zugängliches Pflegebett Platz hätte. Eines der Bäder eignet sich uneingeschränkt für einen Rollstuhlbenutzer. Im Schnitt entfallen auf jede Person in der Gruppe 28 m² Wohnfläche, der Flächenverbrauch ist also insgesamt sparsam.

Die großen Wohnungen für die beiden Wohngemeinschaften können wieder in Mietwohnungen mit üblicher Größe zurückgebaut werden.



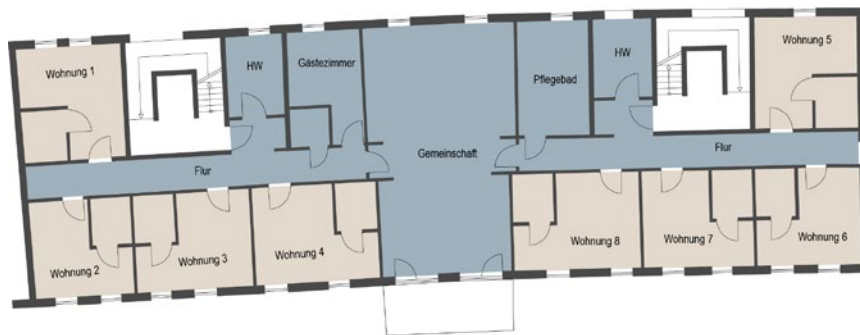
Grundriss EG: Wohn-Pflege-Gemeinschaft mit acht Zimmern (die zweite WG hat den gleichen Grundriss)
Rot Olmhauser/Auricher/Fürfelder Straße, Stuttgart; Darstellung: Weeber+Partner

Beispiel Harthof, München:

In einem der Neubauten mit geförderten Mietwohnungen gibt es zwei Wohngemeinschaften für Menschen mit Demenzerkrankung mit acht bzw. neun Zimmern, die von der Caritas betreut werden, und eine Senioren-Wohngemeinschaft für acht Bewohner, die keinen Pflegedienst hat – jeweils eine Wohngemeinschaft im Erdgeschoss, im ersten und im zweiten Obergeschoss. Die Wohngemeinschaften waren die Idee des früheren evangelischen Pfarrers, aber die Stadt München fordert von der GWG Städtischen Wohnungsgesellschaft München mbH, auch solche Wohnformen anzubieten. Ursprünglich waren zwei Senioren-Wohngemeinschaften und eine Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenzerkrankung geplant, aufgrund der großen Nachfrage wurden es zwei Wohngemeinschaften für Menschen mit Demenzerkrankung. Die GWG schließt mit den einzelnen WG-Bewohnern einen Mietvertrag ab.

Aus Sicht der Caritas sind die beiden Wohnungen gut für Wohngemeinschaften demenziell Erkrankter geeignet. In der dafür geplanten Erdgeschosswohnung haben die Bewohner aus Sicherheitsgründen keine privaten Nasszellen. In der umgewidmeten Wohnung im ersten Obergeschoss haben die Zimmer eigene Bäder, was nicht erforderlich wäre und einen hohen Putzaufwand mit sich bringt; zusätzlich wurde nachträglich ein Gemeinschaftsbad eingerichtet.

Die Erdgeschosswohnung verfügt über einen direkten Zugang zum „Demenzgarten“ mit Terrasse, Sitzgelegenheiten und Rundweg mit Handlauf, der für die Bewohner eine hohe Qualität hat. Die vielen fußläufig schnell erreichbaren Infrastruktureinrichtungen am Harthof sind Orientierungspunkte für das Alltagsleben der Bewohner und waren mitentscheidend für die Standortwahl.



Grundriss 2. OG: Senioren-Wohngemeinschaft mit acht Zimmern

■ private Bereiche ■ Gemeinschaftsbereiche



Grundriss EG: Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenzerkrankung mit neun Zimmern
Harthof, München; Darstellung: Weeber+Partner

Beispiel Nüblingweg, Ulm:

Zum Gebäudekomplex mit insgesamt 43 geförderten und freifinanzierten Mietwohnungen gehören im Erdgeschoss von zwei der vier Häuser zwei Wohngruppen für Menschen mit geistiger Behinderung in ambulanter Betreuung durch den RehaVerein für soziale Psychiatrie Donau-Alb e. V. Jede Wohnung hat vier Zimmer und eine große Wohnküche als zentralen Treffpunkt. Die vier Bewohner pro Wohnung leben allein und werden ambulant betreut.

Die Wohnungen sind behindertengerecht und damit aus Sicht der Betreuenden für die Wohngruppen perfekt geeignet.



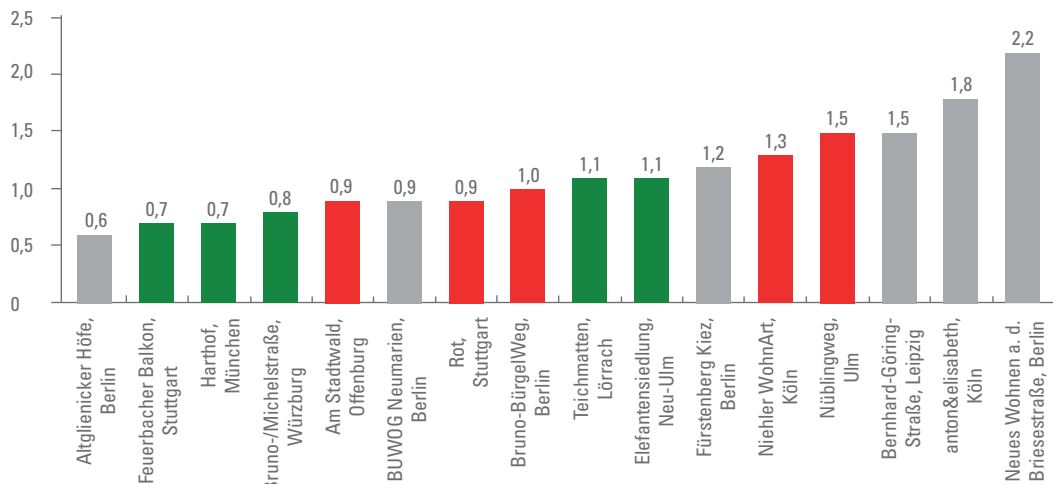
3.3 Wirkung von Dichte und Privatheit

Die bauliche Dichte und ihre Wahrnehmung spielen eine Rolle für sowohl die Wohnzufriedenheit als auch das nachbarschaftliche Zusammenleben. Relevant sind dabei:

- die Gebäudeabstände sowie die Gebäude- und Grundrissanordnung und die damit zusammenhängende gegenseitige Einsehbarkeit von Wohnungen,
- die Anordnung und Ausgestaltung der privaten Freibereiche und ihre daraus resultierende Einsehbarkeit,
- die Geräuschkulisse im Haus und zwischen den Häusern.

Eine zu hohe Dichte sowie eine daraus resultierende zu geringe Privatsphäre in der eigenen Wohnung und im privaten Freibereich können – unabhängig davon, ob sie Tatsache oder subjektive Wahrnehmung sind – aufgrund vieler Konfliktpotenziale leicht zu einem angespannten Nachbarschaftsverhältnis führen.

Ermittelte bauliche Dichte (Verhältnis Wohn-/Gewerbefläche zu Grundstücksfläche) und ihre Bewertung aus Bewohnersicht



Dichtebewertung aus Bewohnersicht im Vergleich zum Gesamtmittelwert (Gesamtmittelwert Zufriedenheit mit Wohn- und Bebauungsdichte 2,06, Streuung in den bewerteten Beispielen von 1,50 bis 2,38):

■ besser
 ■ schlechter
 ■ noch nicht bezogen/nicht befragt
 Weeber+Partner, Bewohnerbefragung Soziale Mischung 2019, n = 465

Aus der Wohn- und Gewerbefläche im Verhältnis zur Grundstücksfläche haben wir eine bauliche Dichte zum Vergleich der Beispiele ermittelt. Sie streut weit zwischen 0,6 und 2,2 bei den 16 Beispielen, der Mittelwert liegt bei 0,9. In Bezug zu dieser Tatsache ist in der Grafik die Einschätzung aus Bewohnersicht im Vergleich mit dem Gesamtmittelwert der Dichtebewertung dargestellt. Die Bewohner haben ihre Zufriedenheit mit der Wohn- und Bebauungsdichte (zum Beispiel Abstand der Häuser, Einsehbarkeit, Anzahl der Wohnungen im Haus) geäußert. Die drei am wenigsten dichten befragten Quartiere (bauliche Dichte 0,7 bis 0,8) werden von den Bewohnern bezüglich Dichte alle positiv eingeschätzt. Aber es gibt auch Beispiele, die objektiv gesehen ebenfalls nicht sehr dicht sind (bauliche Dichte 0,9 bis 1,0), die aus Bewohnersicht dennoch schlechter bewertet werden als der Gesamtmittelwert. Auch ähnlich dichte Quartiere mit gleichartig angeordneten Gebäuden wie die Beispiele Bruno-/Michelstraße in Würzburg und Am Stadtwald in Offenburg werden unterschiedlich wahrgenommen. Es wird vermutet, dass die Bewertung abhängig von der Umgebungsbebauung und den Vorerfahrungen aus anderen Wohnsituationen der Bewohner ist. Außerdem sind die Bewertungen zur Zufriedenheit insgesamt auch durch die Beurteilung der Wohnkosten überlagert (siehe Kapitel 6.1 Wohnzufriedenheit aus Bewohnersicht).

Beispiel Bruno-/Michelstraße, Würzburg:

Zum Neubauquartier gehören 148 Wohneinheiten in zwölf 4-geschossigen, locker angeordneten Gebäuden. Die ermittelte bauliche Dichte liegt bei 0,8 und damit im Vergleich der Beispiele im unteren Bereich. Von Bewohnerseite wird diese eher geringe Dichte positiv gesehen, bei diesem Quartier am besten bewertet unter den befragten Beispielen.



Bruno-/Michelstraße, Würzburg: 4-geschossige Gebäude, locker angeordnet; Darstellung: Weeber+Partner

Beispiel Am Stadtwald, Offenburg:

Das Neubauquartier hat 48 Wohneinheiten in vier 5-geschossigen Gebäuden. Die ermittelte bauliche Dichte liegt mit 0,9 im Mittel der Beispiele. Die Bewohner bewerten die objektiv recht lockere Dichte jedoch etwas ungünstiger, als der Mittelwert aller befragten Beispiele ist. Sie orientieren sich wahrscheinlich an der umgebenden Bestandszeilenbebauung mit großen Abständen.

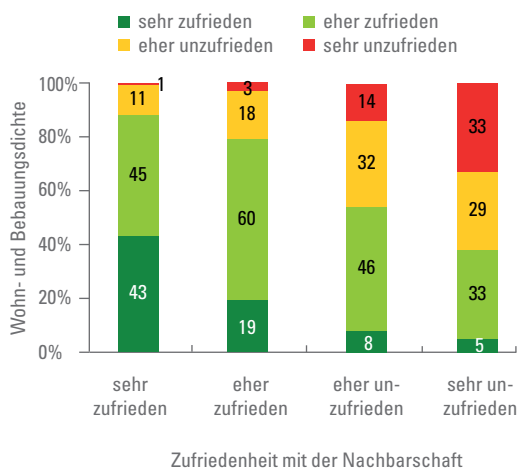


Am Stadtwald, Offenburg: 5-geschossige Gebäude, versetzt angeordnet; Darstellung: Weeber+Partner

Es besteht ein Zusammenhang zwischen der Zufriedenheit mit der Nachbarschaft insgesamt und der Einschätzung von Dichte und Privatheit. Dieser ist in den folgenden Grafiken dargestellt: die Zufriedenheit mit Dichte und Privatheit (an der y-Achse) in Abhängigkeit von der Zufriedenheit mit der Nachbarschaft insgesamt (an der x-Achse). Dabei sind mit der Nachbarschaft insgesamt 28 Prozent der Befragten sehr zufrieden, 54 Prozent eher zufrieden, 13 Prozent eher unzufrieden und 5 Prozent sehr unzufrieden. Damit ist zu beachten, dass die Fallzahl der sehr Unzufriedenen gering ist.

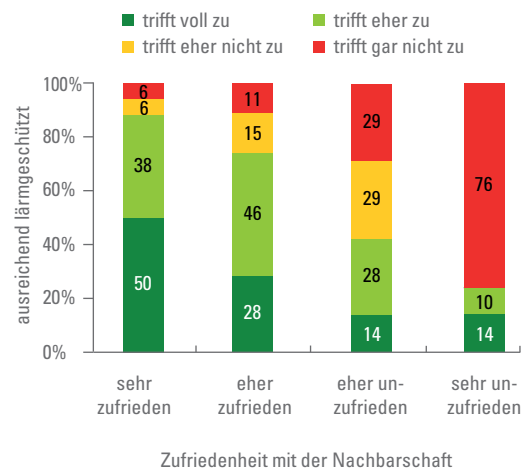
Zufriedenheit und Einschätzungen zur Dichte und Privatheit in Abhängigkeit von der Zufriedenheit mit der Nachbarschaft

Wohn- und Bebauungsdichte



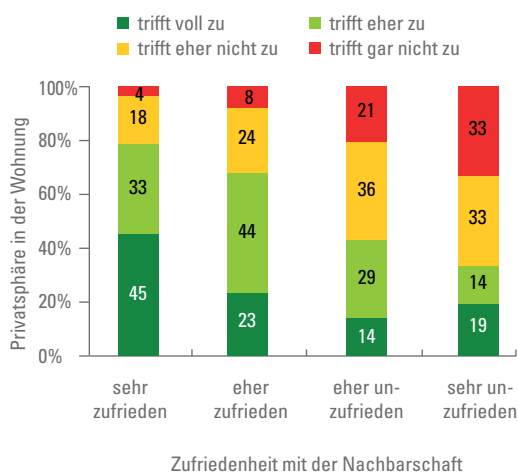
Weeber+Partner, Bewohnerbefragung
Soziale Mischung 2019, n = 441

Wohnung ausreichend lärmgeschützt



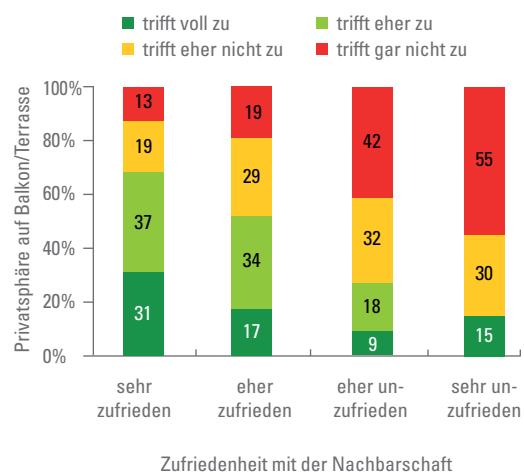
Weeber+Partner, Bewohnerbefragung
Soziale Mischung 2019, n = 438

Ausreichend Privatsphäre in der Wohnung



Weeber+Partner, Bewohnerbefragung
Soziale Mischung 2019, n = 445

Ausreichend Privatsphäre auf Balkon/Terrasse



Weeber+Partner, Bewohnerbefragung
Soziale Mischung 2019, n = 438

Es gilt: Je unzufriedener die Befragten mit der Nachbarschaft insgesamt sind, desto unzufriedener sind sie mit der Dichte und Privatheit in ihrer Wohnanlage. Dieser Zusammenhang gilt für die Beurteilung der Wohn- und Bebauungsdichte insgesamt und besonders ausgeprägt in Bezug auf den Lärmschutz der Wohnung. Aus mangelndem Lärmschutz kann sich schnell nachbarschaftliches Konfliktpotenzial ergeben.

In Bezug auf die Privatsphäre in der Wohnung ist dieser Zusammenhang weniger ausgeprägt als hinsichtlich des Lärmschutzes, aber wiederum umso mehr in Bezug auf die Privatsphäre im privaten Freibereich. 55 Prozent der mit der Nachbarschaft insgesamt sehr Unzufriedenen und 42 Prozent der mit ihr eher Unzufriedenen haben aus ihrer Sicht auf Balkon und Terrasse keine ausreichende Privatsphäre. Die Privatsphäre im privaten Freibereich wird durchgängig über alle Beispiele deutlich kritischer bewertet als die Privatsphäre in der Wohnung.

Für ein Privatheitsgefühl auf Balkon und Terrasse ist wesentlich, dass sie möglichst wenig einsehbar sind. Wichtig dafür ist auch die Ausbildung der Balkonbrüstungen, bevorzugt werden geschlossene, undurchsichtige Brüstungen. Wenn Balkongeländer offen gestaltet werden, sind die Bewohner oft unzufrieden. Dies zeigt sich darin, dass sie die Geländer mit verschiedensten Materialien zuhängen. Solche individuellen Sichtschutzlösungen sehen wiederum die meisten Wohnungsunternehmen nicht gerne und machen teilweise Material- und Farbvorgaben. Noch schwieriger ist, Privatsphäre für die Terrassen im Erdgeschoss zu schaffen. Entscheidend sind Abgrenzungen zwischen den einzelnen Terrassen sowie Sichtschutzpflanzungen zu den gemeinschaftlichen Außenanlagen und Erschließungsbereichen. Diesbezüglich wird teilweise zu wenig getan, um Kosten zu sparen. Diese Investition in mehr Privatheit sollte jedoch nicht vernachlässigt werden. Zu mehr Privatheitsgefühl kann auch die Möglichkeit beitragen, sich den Bereich um die eigene Terrasse anzueignen und ihn auszugestalten. Einige Wohnungsunternehmen lassen diesbezüglich jedoch wenig individuellen Gestaltungsspielraum, teilweise endet die Nutzungserlaubnis formal an der Kante der Terrasse. Sie legen Wert auf ein gepflegtes Erscheinungsbild mit einer einheitlichen Bepflanzung.

Beispiele Feuerbacher Balkon, Stuttgart, und Teichmatten, Lörrach:

Die ermittelte bauliche Dichte der beiden Wohnanlagen ist unterschiedlich: Feuerbacher Balkon mit 0,7 und Teichmatten mit 1,1. Beide Beispiele werden von den Bewohnern jedoch über alle vier die Dichte und Privatheit betreffenden, abgefragten Aspekte (Wohn- und Bebauungsdichte, Wohnung ausreichend lärmgeschützt, Privatsphäre in der Wohnung sowie auf Balkon/Terrasse) besser bewertet als der jeweilige Mittelwert über alle Beispiele.



Feuerbacher Balkon, Stuttgart: 18 Gebäude, 4- bis 7-geschossig; Darstellung: Weeber+Partner



Feuerbacher Balkon, Stuttgart: uneinsehbare Balkone und sichtgeschützte Terrassen; Bildquelle: Weeber+Partner



Teichmatten, Lörrach: Gebäudekomplex mit 4, 5 und 6 Geschossen; Darstellung: Weeber+Partner



Teichmatten, Lörrach: als privat empfundene Balkone; Bildquelle: Weeber+Partner

3.4 Qualitäten für das Zusammenleben im Wohnumfeld

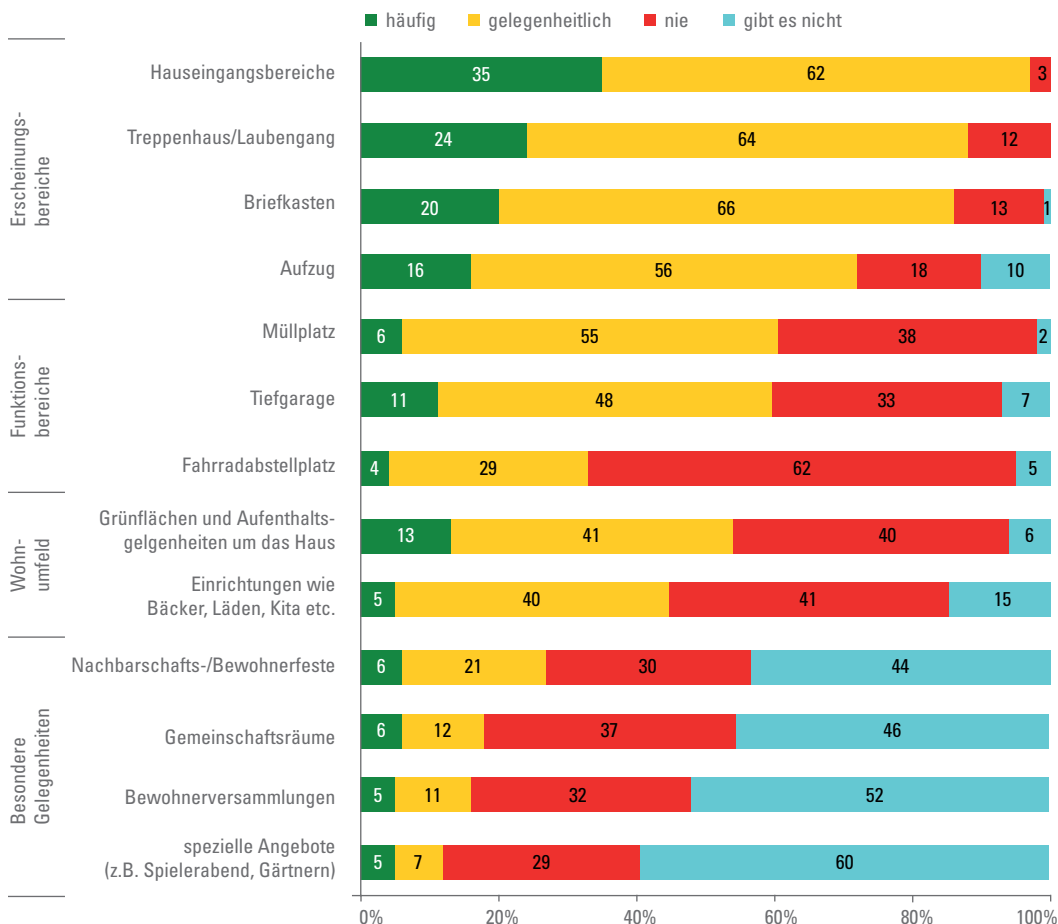
In den gemeinschaftlichen Erschließungs- und Funktionsbereichen der Wohnanlagen und Gebäude sowie in den Innenbereichen und Außenbereichen laufen sich die Bewohnerinnen und Bewohner „über den Weg“. Es finden mehr oder weniger zwangsläufig Alltagsbegegnungen statt, dadurch lernt man „die Gesichter“ kennen und kommt gegebenenfalls ins Gespräch. Für möglichst geordnete Abläufe und ein reibungsloses Zusammenleben müssen diese Bereiche primär funktional und gut organisiert sein, für eine angenehme Atmosphäre in der Nachbarschaft und ein gutes Image der Wohnanlage sollen sie auch schön gestaltet und gut gepflegt werden. In den untersuchten sozial gemischten Neubauten sind keine Mischungsspezifischen Besonderheiten bei der Gestaltung dieser Bereiche erkennbar.

Bei der Gestaltung der Frei- und Grünflächen geht es auch um ansprechende Aufenthaltsqualitäten. „Konzeptionell beinhaltet die Idee der Mischung die Idee des Begegnens“, sagte der Geschäftsführer eines kommunalen Wohnungsunternehmens bei einem Expertenworkshop. Die Frei- und Grünflächen können dafür einige Chancen bieten, wenn sie entsprechend geräumig, gut gelegen und ausgestattet sind.

Kontaktorte in den Wohnanlagen

Wir haben die Bewohnerinnen und Bewohner gefragt, an welchen Orten und bei welchen Gelegenheiten sie wie häufig Kontakt mit ihren Nachbarn haben. Ausgesprochen häufig sind diese Kontakte im unmittelbaren Wohnumfeld oft nicht – der Anteil häufiger Kontakte streut von 4 Prozent bis 35 Prozent. Der Tagesrhythmus der Menschen ist sehr verschieden und die Aufenthaltsdauer in den Gemeinschaftsflächen im und um das Haus ist meist kurz.

An welchen Orten und bei welchen Gelegenheiten haben Sie mit Nachbarn Kontakt?



Weeber+Partner, Bewohnerbefragung Soziale Mischung 2019, n = 453-473

Die häufigsten Kontaktorte sind die naheliegendsten: die Hauseingangsbereiche mit Briefkästen sowie Treppenhaus, Laubengang und Aufzug. Jeweils über zwei Drittel der Befragten haben dort häufig oder gelegentlich Kontakt zu ihren Nachbarn – in den Hauseingangsbereichen fast alle. Die Funktionsbereiche Müllplatz, Tiefgarage und Fahrradabstellplatz sind für Nachbarschaftskontakte schon weniger relevant.

Bei den Grünflächen und Aufenthaltsgelegenheiten um das Haus überwiegen gelegentliche Kontakte. Stärker besuchte Treffpunkte liegen oft weiter entfernt im Quartier. Es besteht allerdings ein Zusammenhang zwischen der Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld und der Häufigkeit von Nachbarschaftskontakten dort (siehe folgende Abschnitte). Wenn also die Grün- und Aufenthaltsflächen ums Haus solche Qualitäten haben, dass man sich dort aufhält und Kontakt hat, kommt das gut an.

Die expliziten Begegnungsräume und -anlässe wie Gemeinschaftsräume, Nachbarschaftsfeste, Bewohnerversammlungen und spezielle gemeinschaftliche Angebote sind entsprechend den Befragungsergebnissen auch dort, wo sie angeboten werden, nur für eine Minderheit für Nachbarschaftskontakte relevant. Zum einen sind dies einzelne spezifische Anlässe, die nicht mit alltäglichen Nachbarschaftskontakten in Bezug stehen. Sie werden sowieso eher nur als gelegentliche Optionen wahrgenommen. Zum anderen wird deutlich, dass es nicht einfach ist, für eine und mit einer Mehrheit der Bewohnerschaft nachbarschaftliche Strukturen aufzubauen. Dies erfordert Kontinuität in der Quartiersarbeit (siehe Kapitel 4.3 Nachbarschaften unterstützen).

Kontaktfördernde Erschließungsbereiche

Wenn der Hauseingang und die Erschließungsbereiche (Treppenhaus, Flure, Laubengang) schön, großzügig und hell gestaltet werden, laden sie eher dazu ein, wenn man jemandem begegnet, für einen Wortwechsel stehen zu bleiben, statt sich nur schnell aneinander vorbeizudrücken. Beispiele sind Hauseingänge mit einer kleinen Platzsituation, einem überdachten Bereich oder einer Bank vor dem Haus, wo man sich dazusetzen und zusammensetzen kann.



Feuerbacher Balkon, Stuttgart: Eingangsplätze mit Fahrradständern, teilweise mit Bank; Bildquelle: Weeber+Partner



Bruno-/Michelstraße, Würzburg: Überdachte Eingänge im 1. BA, Laubengang im 2. BA



Teichmatten, Lörrach: Großzügiger Eingangsbereich, helles Treppenhaus mit Ausblick



Elefantensiedlung, Neu-Ulm: Eingang mit Bank, farblich gestaltete Flureingänge, helles Treppenhaus
Bildquelle: Weeber+Partner

Eine große Bedeutung für die Lebendigkeit von Quartieren haben schließlich auch die Wegeführungen bei der Erschließung für Auto, Fahrrad und das Zufußgehen sowie die Halte- und Parkierungsorte. Auf sehr aufgegliederten Erschließungssystemen mit jeweils geringen Nutzungsfrequenzen, bei denen auch die Aktivitäten um das Losgehen und Ankommen keine Rolle spielen, gibt es wenig Gelegenheit zum Sehen- und Gesehenwerden, zum Grüßen und gegebenenfalls zum Sichansprechen. In diesem Zusammenhang spielt auch die Gestaltung der Erdgeschosse an den Fußwegen eine große Rolle: Nicht selten sind sie unwirtlich und abweisend, nur durch die Einfahrten der Tiefgaragen oder abweisende Fassaden ohne Fenster und Lebenszeichen geprägt. Wo Menschen kaum zu Fuß kommen und gehen, sondern zum Beispiel mit ihrem Auto in die Tiefgarage fahren und von dort mit dem Aufzug zu ihrer Wohnung, ist man mehr oder weniger großfrei inkognito unterwegs und bleibt anonym.

Gut organisierte Nebenräume

Die allgemeinen Standards einer guten Objektbewirtschaftung gelten auch in Mehrfamilienhäusern mit einer sozial gemischten Bewohnerschaft. Bei den Untersuchungsbeispielen schien die Handhabung vielleicht etwas stringenter. Die Funktionsbereiche und Nebenräume wie Müllplatz, Müllraum, Waschküche, Trockenraum und Fahrradstellplätze waren meist geräumig. Ausreichend Platz für die Bedarfe der Bewohner hilft, Konflikte bei der Nutzung zu vermeiden, wie es zum Beispiel der Fall wäre, wenn nicht alle ihren Trockenständler aufstellen oder nicht alle ihre Fahrräder unterstellen können. Klare Zuordnungen, die besagen, wer welche Räume und Bereiche nutzen darf, sowie klare Nutzungsregelungen, regelmäßiges Putzen und Aufräumen sowie Kontrollen des Zustandes sorgten meist für einen beeindruckend guten Zustand.



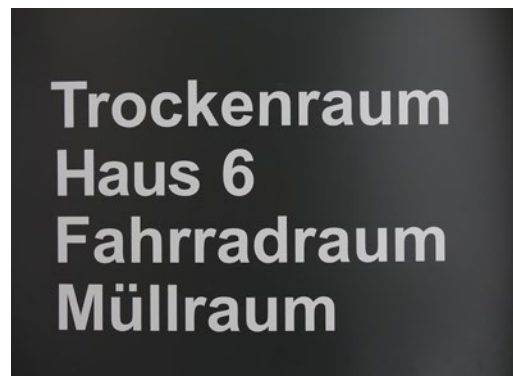
Bruno-/Michelstraße, Würzburg:
Eingewachsener Müllplatz



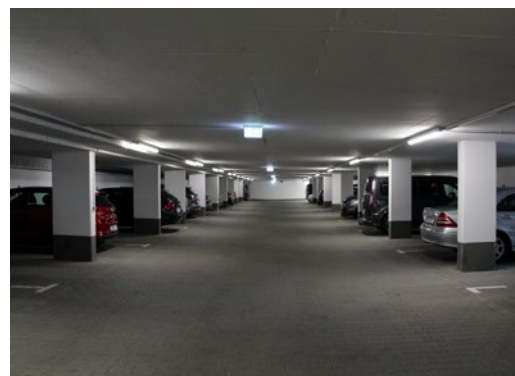
Am Stadtwald, Offenburg:
Abgeschlossene Müllhäuschen



Nüblingweg, Ulm: Fahrradabstellraum mit Fahrradständern, Zuordnung und Beschriftung der Funktionsräume



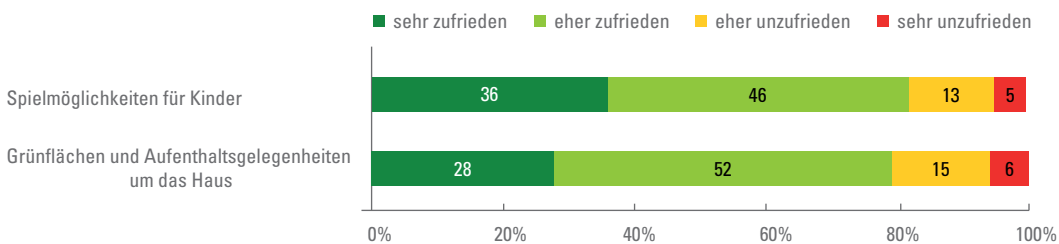
Rot, Stuttgart: Trockenraum, gemeinsame Tiefgarage für Miet- und Eigentumsgebäude
Bildquelle: Weeber+Partner



Grün-, Spiel- und Aufenthaltsflächen

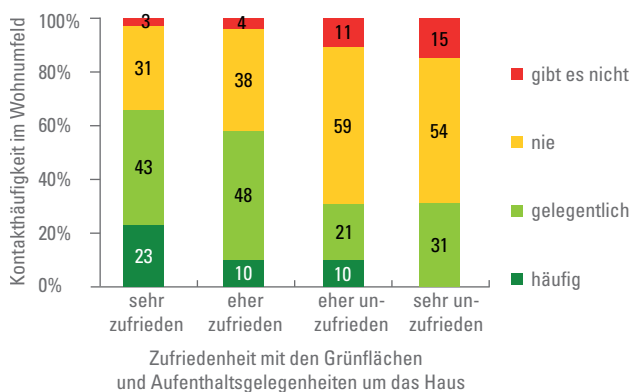
Die Mehrheit der befragten Bewohner – um die 80 Prozent – ist mit ihrem Wohnumfeld zufrieden, im Mittel mit den Spielmöglichkeiten (Mittelwert 1,87) leicht zufriedener als mit den Grünflächen und Aufenthaltsgelegenheiten (Mittelwert 1,99). Am kritischsten urteilen die Bewohner des Beispiels Nüblingweg in Ulm zu diesem Thema, wo es bei der urbanen Zeilenhausbebauung in hoher Dichte außer einer Bank im Zugangsbereich keine zur Wohnanlage gehörenden Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten gibt.

Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld



Weeber+Partner, Bewohnerbefragung Soziale Mischung 2019, n = 387 bzw. 454

Kontakthäufigkeit bei Grünflächen und Aufenthaltsgelegenheiten um das Haus und Zufriedenheit mit diesen



Weeber+Partner, Bewohnerbefragung Soziale Mischung 2019, n = 437

Wie zuvor erwähnt: Dort, wo die gemeinschaftlichen Freibereiche besser bewertet werden, finden häufiger Nachbarschaftskontakte statt. 66 Prozent der Befragten, die mit den Außenanlagen sehr zufrieden sind, haben dort häufig oder gelegentlich Nachbarschaftskontakte. Von den mit den Grünflächen sehr Unzufriedenen treffen dort mit 31 Prozent deutlich weniger gelegentlich ihre Nachbarn. Gute Grün- und Spielflächen im Wohnumfeld bieten demnach einiges Potenzial zur Förderung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens.

Komplexe Anforderungen an die Freiräume

Selbstverständlich haben qualitätsvolle Außenanlagen darüber hinaus vielfältigen Nutzen: Sie sind schön, schaffen eine Verbindung zur Natur, sind Lebensraum für Vögel und andere Tiere, verbessern das Mikroklima, prägen einen angenehmen Lebensraum, dienen auch einfach als Abstandgrün zur Auflockerung von Bebauung mit hoher Dichte – insgesamt erhöhen sie die Wertschätzung einer Wohnanlage. Gleichzeitig sollen sie kostengünstig zu schaffen und zu unterhalten sowie robust und sicher im Gebrauch sein, die Umgebung nicht allzu sehr verschatten oder verlärmern und vielen Nutzerwünschen entsprechen.

Zumindest auf Quartiersebene werden Freiraumangebote mit unterschiedlichen Qualitäten benötigt, zum Beispiel:

- Spielplätze, als Treffpunkte für die Kinder des Quartiers und auch die Eltern und andere Begleitpersonen, meist auch baurechtlich erforderlich,
- zentrale und dezentrale Sitzgelegenheiten,
- ungestaltete Grünflächen oder offene Sportanlagen, zum Beispiel zum Fußballspielen,
- bepflanzte Grünflächen, zum Beispiel als ruhigere Naturbereiche,
- größerer Quartiersplatz, zum Beispiel für gemeinsame Feste und als Bewegungsfläche für Kinder.

Quartiersbezogene Freiraumkonzepte, in die sich die Gestaltung der Außenanlagen der Neubauten einfügt, sind bei der Planung von Neubauquartieren noch nicht selbstverständlich. Die Nutzungsqualitäten kleiner, dezentraler Freiraumangebote in und um die Wohnanlagen sollten nicht überschätzt werden. Oft sind sie eher leer. Die größeren Grünanlagen und Plätze werden oftmals lieber besucht, sie sind als Treffpunkte sowohl für Kinder als auch für Erwachsene interessanter. Nicht jeder möchte inmitten der Wohnanlage wie auf einem Präsentierteller sitzen. Es gilt auch, die Nachbarschaft nicht durch zu viel Aktivität und Trubel im Wohnumfeld überzustrapazieren. Die umgebende Bewohnerschaft darf sich nicht dauerhaft durch Lärm gestört fühlen. Während sich die einen darüber freuen, dass es für Kinder gute Spielmöglichkeiten gibt, beschweren sich andere schnell über Kinderlärm. Eine gut überlegte Planung und Anordnung der Freiflächen kann Nachbarschaftskonflikten vorbeugen. Auffällig bei den Untersuchungsbeispielen war die große Spannweite zwischen schönen, aufwändig gestalteten und teuren Außenanlagen einerseits und eher lieblos und extrem sparsam gestalteten Außenanlagen andererseits, die den Eindruck hinterlassen, dass am Ende des Bauprozesses bei den Außenanlagen das Geld ausgegangen sei – dies ist schade für die ansonsten gute Qualität.

Für ein Wohnungsunternehmen ist die Gestaltung und Bespielung von Freiflächen bei der Bewirtschaftung mit Eigentum und Miete gemischter Wohnanlagen ein Sonderfall. Die Erfahrung ist, dass Eigentümer andere Ideen haben als Mieter, wodurch sich im Laufe der Zeit eine uneinheitliche Gestaltung und Pflege der Außenanlagen entwickeln kann (siehe Kapitel 4.4 Bewirtschaftung mit Wohnungseigentümergeinschaften).

Nicht immer gibt es auf den Neubaugrundstücken selbst ausreichend Platz für gemeinschaftliche Freibereiche. Bei ergänzenden Neubauten können die Frei- und Spielflächen im dazugehörigen Bestandsquartier – wie bei den Beispielen Teichmatten in Lörrach und Elefantensiedlung in Neu-Ulm – von lang ansässigen und neuen Bewohnern gemeinsam genutzt werden. Dies trägt auch dazu bei, sie miteinander in Kontakt zu bringen.

Beispiel Am Stadtwald, Offenburg:

Der städtebauliche Ansatz bei den sehr gepflegt angelegten Außenanlagen war, unterschiedliche Hofqualitäten zu schaffen: ein Bereich mehr zum Sitzen im Schatten, ein Bereich mit Spielplatz. Außerdem wurde auch der in Verlängerung zum Neubau liegende Platz vor dem Bestand mit Fahrradabstellhäuschen, Parkgaragen sowie Grünflächen neu gestaltet. Die Grünflächen und Aufenthaltsgelegenheiten um die Häuser werden von Bewohnerseite positiv bewertet.

Der Spielplatz ist mit Sandkasten und Rutsche ausgestattet, eine Schaukel wurde – aus nicht bekannten Gründen – wieder abgebaut. An Jungs, die am Spielplatz sitzen und Musik hören, stören sich manche Bewohner.



Am Stadtwald, Offenburg: unterschiedliche Hofqualitäten

Bildquelle: Weeber+Partner

Beispiel Feuerbacher Balkon, Stuttgart:

Die Gestaltung des Wohnumfelds ist durch die Topografie des Grundstücks geprägt und sehr vielfältig mit größeren und kleineren Freiflächen ausgebildet. Angeboten werden:

- ein zentraler, befestigter Platz als Treffpunkt und für Feste,
- ein terrassiert angelegter, großer Spielplatz sowie ein zweiter kleinerer Spielplatz, der nach Landesbauordnung, jedoch nicht unter Nutzungsaspekten erforderlich war,
- der „Feuerbacher Balkon“ mit Bänken als eine der Wohnanlage vorgelagerte Terrasse in Weiterführung des Platzes,
- an verschiedenen Stellen aufgestellte, einzelne Bänke,
- Blumenwiese in der Quartiersmitte.

Dadurch dass Platz, Spielplätze und Wege einer Bruchteilsgemeinschaft gehören, an der die Eigentümer und die Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau beteiligt sind, fühlen sich alle dafür verantwortlich. Für die Bewohner ist es „ihr Spielplatz“. Ein Vertreter des Siedlungswerks beobachtet bei seinen Vor-Ort-Terminen: „Im Außenbereich ist es immer relativ ruhig, man merkt nicht, dass hier so viele Menschen leben.“ Der Spielplatz zeigt jedoch deutliche Nutzungsspuren. Insgesamt werden die Grünflächen und Aufenthaltsgelegenheiten um die Häuser von den Bewohnerinnen und Bewohnern sehr positiv bewertet.



Feuerbacher Balkon, Stuttgart: großer Platz, terrassierter Spielplatz, dezentrale Sitzgelegenheiten;
Bildquelle: Weeber+Partner

Beispiel Bruno-/Michelstraße Würzburg:

Im ersten Bauabschnitt sind grüne Höfe unterschiedlich gestaltet: einer mit Spielplatz, einer mit Tischtennisplatte, einer als Wildwiese, einer gliedernd bepflanzt. Die Bewohner haben sich den Spielplatzbereich angeeignet. Dort steht eine offen zugängliche Spielkiste sowie eine Hängematte und ein Hängesessel sind aufgehängt – dies zeigt Vertrauen in die Nachbarschaft. Es gibt nur zwei Bänke, von Bewohnerseite gibt es bislang jedoch keine Nachfrage nach mehr Bänken.

Im zweiten Bauabschnitt sind die Wiesen zwischen den Häusern mit altem Baumbestand ungestaltet geblieben. Dadurch haben Kinder viel freien Platz und können zum Beispiel gut kicken. Eine Mieterin erzählte, dass es beim Kicken schon sehr laut sei.

Insgesamt bewerten die befragten Bewohnerinnen und Bewohner die Grünflächen und Aufenthaltsgelegenheiten um die Häuser sehr positiv.



Bruno-/Michelstraße, Würzburg: unterschiedlich gestaltete Grünhöfe; Bildquelle: Weeber+Partner

Beispiel Harthof, München:

Die Frei- und Grünflächen sind überwiegend auffallend großzügig dimensioniert, unterschiedlich ausgestaltet. Es gibt unter anderem Spielbereiche unterschiedlicher Qualität, dezentrale Sitzmöglichkeiten, eine Obstwiese mit Hängematte sowie einen öffentlichen Grünzug durch das Quartier.

Der breite Freiflächenbereich dient gleichzeitig als großer Abstand zwischen den Neubauten und den Kleinhäusern im Innenbereich. Weil auf den großen gemeinschaftlichen Freiflächen jetzt viele Kinder spielen, gibt es trotzdem Beschwerden vonseiten der Bewohnerschaft der Kleinhäuser.



Harthof, München: großzügige gemeinschaftliche Frei- und Grünflächen: Bildquelle: Weeber+Partner

Beispiel Elefantensiedlung, Neu-Ulm:

Für die Wahrnehmung der Elefantensiedlung sind das Grün und der alte Baumbestand wesentlich. „Die Außenanlage der Siedlung ist der Kitt für alle“, so der Geschäftsführer der NUWOG-Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH. Deshalb wurden die Außenanlagen immer weiterentwickelt.

Zum Neubau direkt gehört ein Sandkasten sowie eine freie Wiesenfläche, mit der die angrenzende Bundesfestung als Denkmal herausgestellt wird. Weitere Spiel- und Freibereiche im gesamten Bestandsquartier stehen allen Bewohnern zur Verfügung genauso wie der angrenzende städtische Spielplatz und Bolzplatz. Durch ihre Grabenlage seien die städtischen Freibereiche nicht so im Bewusstsein und sie werden nicht so intensiv genutzt, ist die Beobachtung der NUWOG.



Elefantensiedlung, Neu-Ulm: Frei- und Grünflächen beim Neubau, im Bestandsquartier und städtisch;
Bildquelle: Weeber+Partner

Bewohnerbeteiligung bei der Gestaltung des Wohnumfeldes

Teilweise beziehen die Wohnungsunternehmen die Bewohnerschaft bei der Ausgestaltung des Wohnumfeldes in einem begrenzten Rahmen ein. Dies erfolgt jedoch mehr bei erneuernden Wohnumfeldmaßnahmen im Bestand als zu Beginn in Neubauquartieren. Es werden zum Beispiel Workshops mit Mietern gemacht, bei denen Ideen gesammelt oder Rückmeldungen zu Entwürfen von Planungsbüros eingeholt werden. Die Schwierigkeit dabei ist, nicht Bewohnerwünsche zu sammeln, die vom Wohnungsunternehmen keinesfalls umgesetzt werden können, wie zum Beispiel Grillplätze oder lauschige Sitzecken in Stadtteilen mit einer Drogenproblematik.

Die Bewohnerbeteiligung bei der Gestaltung gemeinschaftlicher Freibereiche von sozial gemischten Wohnanlagen zeigt sich weder bei den analysierten Beispielen noch ihren Wohnungsunternehmen als ein ausgeprägtes Prinzip, sondern wird nur sporadisch durchgeführt. Der Geschäftsführer eines kommunalen Wohnungsunternehmens sieht es bei den Freiflächen ähnlich wie bei einem Gemeinschaftsraum: Es sei besser, wenn die Nachfrage – zum Beispiel nach Sitzgelegenheiten – von den Bewohnern kommt, statt dass man ihnen von Anfang an etwas vorsetzt.

Beispiel Fürstenberg-Kiez, Berlin:

Die EVM Berlin eG versieht das Wohnumfeld ihrer Wohnanlagen zunächst mit einer Grundausstattung. Anschließend werden die Bewohner dahin gehend befragt, was sie für den jeweiligen Platz als angemessen halten. Die Außenraumgestaltung wird mit den Bewohnern vorangebracht.

Im Fürstenberg-Kiez bestand eine Unzufriedenheit bezüglich der Positionierung von Bänken im Innenhof. Diese waren direkt zu den Terrassen ausgerichtet, sodass sich die Bewohner der Erdgeschosswohnungen beeinträchtigt fühlten. Die Bänke wurden umgesetzt.

Aneignung der Außenanlagen

Einerseits sollen die Bewohner die gemeinschaftlichen Freibereiche als ihre eigenen annehmen, gleichzeitig möchten die Wohnungsunternehmen im Interesse aller ein gepflegtes, aufgeräumtes Wohnumfeld aufrechterhalten. Deshalb ist es eine Gratwanderung, wieviel man in der Bewirtschaftung der Wohnanlagen zulässt. Es gilt abzuwägen, was geregelt, was zugelassen und was verboten wird. „Man könnte sich oft auf die Verkehrssicherung berufen, aber man muss als Wohnungsunternehmen auch etwas zulassen“, sagte die Vertreterin eines kommunalen Wohnungsunternehmens.

Beim Beispiel Bruno-/Michelstraße in Würzburg wurden von Bewohnerseite Hängematte, Hängesessel und Schaukel aufgehängt und Spielsachen beim Sandkasten deponiert. Dies wird von der Stadtbau Würzburg GmbH akzeptiert. Im Beispiel Elefantensiedlung in Neu-Ulm zeigt sich an den von Bewohnern aufgestellten Tischen und Stühlen, dass ihnen Möglichkeiten zum Zusammensitzen fehlen. Die gemeinschaftlichen Freiflächen so zu möblieren ist nicht erlaubt. Die NUWOG-Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH will deshalb Tische und Sitzmöglichkeiten bereitstellen.

Nur beim Beispiel Harthof in München sind für einen Bauabschnitt Mietergärten im direkten Wohnumfeld angelegt, sogar mit Abstellräumen für Gartengeräte. Da sich die Mieter jedoch überwiegend nicht um ihre Gärten kümmern und die Pflanzen wild wachsen lassen, wird die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH die Mietergärten abbauen lassen. Mit dem zunehmenden Trend zum städtischen Gärtnern würde man eine andere Akzeptanz erwarten. Ob Mietergärten angenommen werden, scheint sehr hausspezifisch zu sein.



Bruno-/Michelstraße, Würzburg:
Hängematte und Schaukel aufgehängt



Elefantensiedlung, Neu-Ulm:
Tisch und Stühle zusammengestellt



Harthof, München: Mietergärten sollen zurückgebaut werden
Bildquelle: Weeber+Partner



Infrastruktur in der Wohnanlage als Begegnungsort

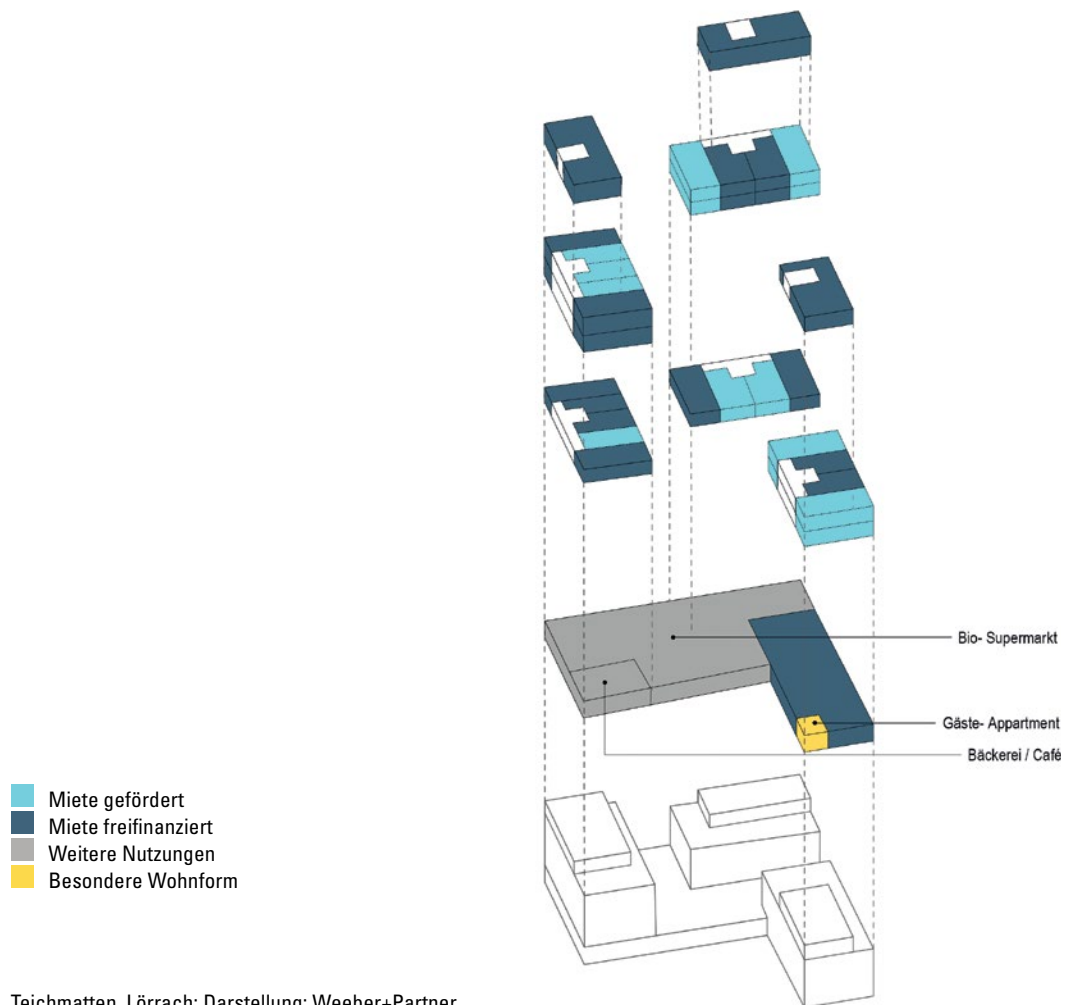
Baulich direkt in die Wohnanlagen eingebundene gewerbliche und soziale Nutzungen in Erdgeschossbereichen wie Kindertagesstätte, Bäcker, Café, Supermarkt, Arztpraxis etc. sind öffentliche und halb-öffentliche Orte im Quartier, an denen man sich in der Nachbarschaft im Alltag zufällig begegnet und informell trifft. Ob Nahversorgungsangebote im Neubau eine sinnvolle Nutzungsergänzung sind, hängt wesentlich von der Zentralität der Lage und den in der Umgebung bereits vorhandenen Angeboten ab.

Die Erfahrungen mit Nahversorgungsangeboten bei den Beispielen sind nicht nur positiv. Teilweise konnten Geschäfte aufgrund einer zu geringen Nutzerfrequenz und einem zu geringen Umsatz nicht gehalten werden. Neue Geschäftsstandorte müssen sich nicht nur im Neubauquartier selbst etablieren, sondern im Stadtteil insgesamt, dafür sind eine gute Zugänglichkeit und eine Präsenz notwendig. Geschäftswechsel und Leerstand bedeuten für die Wohnungsunternehmen immer zusätzlichen, nicht ihr Kerngeschäft betreffenden Aufwand. Von Vorteil ist, die Räumlichkeiten für Infrastruktur möglichst flexibel zu halten, sodass sie umgenutzt, getrennt oder zusammengelegt werden können. Für die Gesamtwirkung der Neubauquartiere ist entscheidend, dass vorgesehene Infrastrukturbereiche mit attraktiven Nutzungen belegt sind.

Beispiel Teichmatten, Lörrach:

In den Neubau wurden auch gewerbliche Nutzungen integriert: ein Bio-Supermarkt, eine Bäckerei mit einem Café sowie eine SB-Filiale der Sparkasse. Der Bio-Supermarkt hat an die Bäckerei untervermietet. Während die Bäckerei und das Café vom ersten Tag an gut funktionierten, brauchte der Bio-Supermarkt eine gewisse Anlaufzeit.

In der unmittelbaren Umgebung wurde außerdem eine Metzgerei mit Restaurant eingerichtet und es entstehen noch Arztpraxen. Damit hat das Quartier wieder eine gute Infrastruktur.



Teichmatten, Lörrach; Darstellung: Weeber+Partner

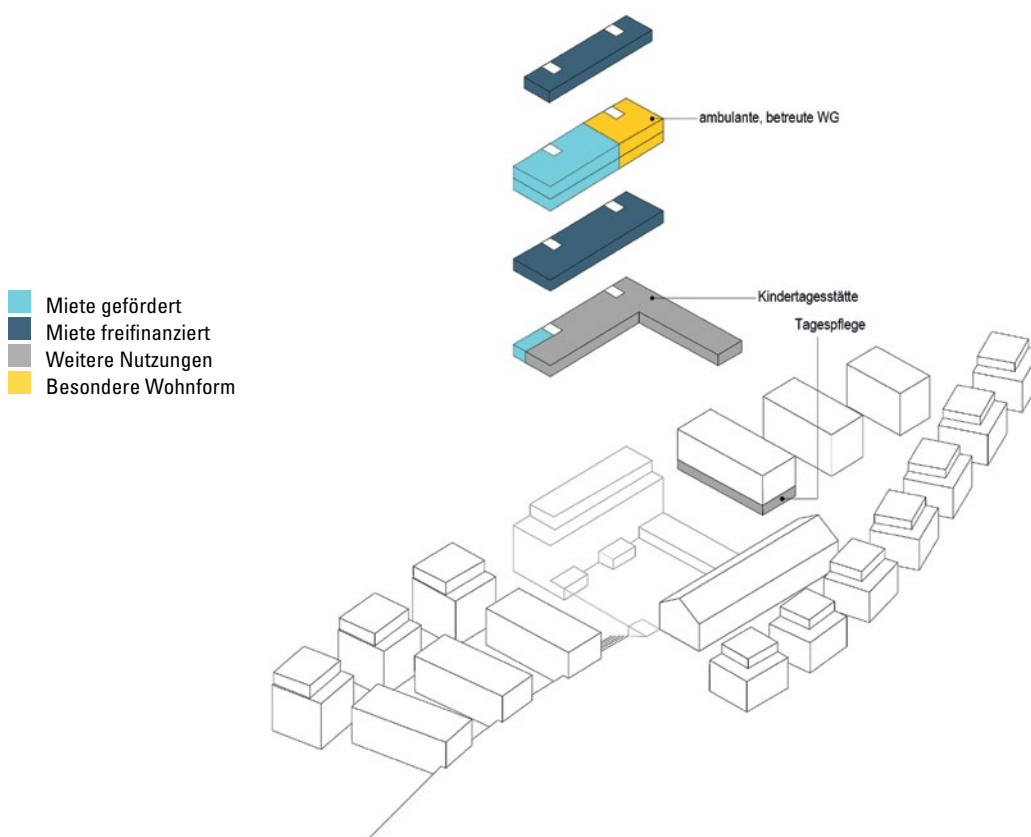


Teichmatten, Lörrach: Bäckerei, Café, Bio-Supermarkt; Bildquelle: Weeber+Partner

Beispiel Feuerbacher Balkon, Stuttgart:

Die im Neubauquartier am zentralen Platz eingerichtete Bäckerei wurde nach etwa zwei Jahren aufgegeben. Die Kundenfrequenz war zu gering, für den Stadtteil lag sie zu abseits. Jetzt belegt eine private Tagespflege den gesamten Erdgeschossbereich des Gebäudes, einschließlich der Einheit, in der früher die Bäckerei war. Die Tagespflege nutzt mit ihren Gruppen auch die den Räumlichkeiten vorgelagerten, zum Platz orientierten Terrassenbereiche und ist dadurch im Quartier präsent.

Die viergruppige Kindertagesstätte liegt mitten im Quartier, ihr Außenbereich ist umzäunt. Die Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau kommuniziert offen, dass eine Kindertagesstätte im Quartier ist. Ihre Erfahrung ist: „Manche finden das gut, andere ziehen deshalb nicht hin.“



Feuerbacher Balkon, Stuttgart; Darstellung: Weeber+Partner



Feuerbacher Balkon, Stuttgart: Kindertagesstätte mittendrin, Tagespflege am zentralen Platz; Bildquelle: Weeber+Partner

Beispiel Rot, Stuttgart:

Die Gewerbeflächen am Hans-Scharoun-Platz waren vorgegeben, aber sie erweisen sich im Betrieb als schwierig. Eine Gewerbefläche mit 240 m² stand von Anfang an leer. Aktuell gibt es ein Eiscafé und eine Fahrschule, einer der Erdgeschossbereiche wird als Kinderarztpraxis umgebaut. Ein Bäcker hat nach einem guten Jahr wieder zugemacht, es gab schon zu viele Bäcker in der Umgebung. Nur der Discounter läuft beständig gut.

Dass es in einem der Neubauten im Erdgeschoss eine Kindertagesstätte gibt, war den Mietinteressenten bekannt. Im Betrieb gibt es deshalb keine Beschwerden. Bei den meisten Mietern ist es so, dass die Kindertagesstätte geschlossen ist, wenn sie vom Arbeiten nach Hause kommen.



Rot, Stuttgart: Gewerbeflächen am Hans-Scharoun-Platz, Kindertagesstätte im Erdgeschoss; Bildquelle: Weeber+Partner

4 Bewirtschaftung sozial gemischter Neubauquartiere

Ob soziale Mischung gelingt und eine gute Nachbarschaft entsteht, zeigt sich erst in über einen längeren Zeitraum bewohnten Wohnanlagen. Im Rahmen der Objektbewirtschaftung ist es nicht nur bei Inbetriebnahme der Wohnanlagen, sondern auf Dauer die Aufgabe, mit entsprechenden Vorkehrungen und Instrumenten ein harmonisches Zusammenleben zu fördern und Konflikte in der Bewohnerschaft zu vermeiden. Die Bewirtschaftung muss den besonderen Anforderungen einer sozial gemischten Bewohnerschaft gerecht werden. Befürchtet wird, dass gegebenenfalls Konflikte entstehen können, unter anderem durch ungleiche Tagesrhythmen (zum Beispiel wenn Kinder abends lange draußen toben oder oft lange gefeiert wird), Geschrei und Gezanke in der Wohnung wie auf dem privaten Freibereich, ungewohnte Gerüche, Müll im Treppenhaus wie vor dem Haus, asoziales Verhalten (zum Beispiel Pinkeln im Freibereich), auffallendes Verhalten (zum Beispiel Schreien und Stöhnen von Menschen mit Behinderung oder alten Menschen). Das Risiko von Konflikten wird hoch eingeschätzt, deshalb ist Konfliktvermeidung zentral.

Die Fragen dazu sind:

- Wie kann und muss die Belegung sinnvoll gesteuert werden?
- Welche Vereinbarungen und Regeln werden für das Zusammenleben festgelegt und wie werden sie in der alltäglichen Bewirtschaftung umgesetzt?
- Welche räumlichen und sozialen Angebote helfen, ein gutes nachbarschaftliches Zusammenleben zu fördern?

Dabei geht es jeweils um Strategien, Instrumente und das Wirken von Schlüsselpersonen in den einzelnen Bereichen.

4.1 Steuerung der Belegung

Mit dem Prozess der Wohnungsbelegung wird letztens über die mehr oder weniger inklusive Zusammensetzung der Haushalte entschieden. Dabei können die am Forschungsprojekt mitwirkenden Wohnungsunternehmen mehr oder weniger frei agieren, abhängig davon, ob und wie die Kommunen ihre Belegungsrechte wahrnehmen.

Freie Belegung

Wenn die Wohnungsunternehmen unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen (wie Vorhandensein eines Wohnberechtigungsscheins, Erfüllung der Förderbedingungen) frei darüber entscheiden können, an wen sie eine Wohnung vergeben, können sie in die Auswahl ihre langjährigen Erfahrungen bei der Wohnungsvergabe einfließen lassen. Diese erfahrungsgestützten Entscheidungen sind aus Sicht der Wohnungsunternehmen enorm wichtig. Die Belegungen erfolgen immer gebäudespezifisch, die Unternehmen haben keine generellen Belegungsquoten (zum Beispiel in Bezug auf die Altersstruktur, Nationalitäten oder Haushaltstypen). Es brauche bei der Wohnungsvergabe einen Spielraum, den persönlichen Eindruck bei der Besichtigung im Hinblick auf die Zusammensetzung der Hausgemeinschaft einfließen zu lassen. „Dadurch funktionieren dann die Hausgemeinschaften eher und es gibt keine Beschwerden in der Bewirtschaftung“, ist das Fazit eines Geschäftsführers eines kommunalen Wohnungsunternehmens. Innerhalb der Unternehmen ist wichtig, dass alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter die Mischungsstrategie mittragen. Dies gilt gleichermaßen bei einer „A-bis-Z-Betreuung“ durch einen Kundenbetreuer von Anfang an über das gesamte Mietverhältnis wie bei aufgeteilten Zuständigkeiten in der Kundenbetreuung mit unterschiedlichen Ansprechpartnern für verschiedene Angelegenheiten. Bei den beteiligten Wohnungsunternehmen gab es in den letzten Jahren eine

Entwicklung weg von langen Vormerklisten mit Mietinteressenten hin zu einer Einzelvermietung bei jeder Wohnung. Die langen Listen waren für sie nicht mehr handhabbar und aktuell zu halten. „Jetzt beginnt das Spiel für die Interessenten jedes Mal neu“, so der Vorstand einer Genossenschaft.

Auswahlkriterien bei der Wohnungsvergabe sind in der Regel:

1. die Dringlichkeit bei den Wohnungssuchenden – Bedürftigkeit, Personen in schwierigen Situationen etc.,
2. die Zahlungsfähigkeit – zum Beispiel Schufa-Auskunft, Anteil am Einkommen, Mietzahlungsbescheinigung vom Vermieter,
3. das Passen zur Hausgemeinschaft – Einschätzung durch die Vermietenden.

Das Kriterium Transferleistungsempfang sagt wenig über das Milieu aus, in allen Gruppen gibt es gebildete, kultivierte Leute. Die Vermietenden brauchen den Auswahlspielraum, um Interessenten, die sich vermutlich nicht auf die gemischten Konstellationen einlassen würden, zu vermeiden.

Abhängig vom Unternehmenstyp gibt es Unterschiede bei der Steuerung der Belegung. Bei Genossenschaften ist auch die Dauer der Mitgliedschaft ein zentrales Kriterium bei der Wohnungsvergabe. Genossenschaften bauen vor allem für ihre Mitglieder und langjährige haben Vorrang. Bei den privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen haben bei der Belegung das Einkommen und die Zahlungsfähigkeit Priorität. Sie wollen einen Neubau in einer bestimmten Zeit vermieten. Deshalb wird nicht auf bestimmte Zielgruppen, die man gerne einmischen würde – zum Beispiel Studierende –, gewartet. Sowohl bei Verkauf als auch bei Vermietung gilt: Wer zuerst da ist, bekommt die Wohnung.

Unterschiedliche Handhabung kommunaler Belegungsrechte

Kommunale Wohnungsunternehmen können bei der Wohnungsbelegung nicht immer frei agieren, sondern haben mehr oder weniger strikte Vorgaben. Teilweise gibt es Zuweisungen von städtischer Seite nur für Wohnungen bestimmter Förderstufen, teilweise steuert die Kommune das gesamte Wohnungsvergabesystem. Regelungen können durchaus gut funktionieren, wenn das Wohnungsunternehmen entsprechend in die Entscheidung einbezogen ist wie beim zwischen der Stadt und den Wohnungsunternehmen vereinbarten „Hauseigentümergebiet“ in Köln. Kritisch sehen es die Unternehmen dagegen, wenn sie die Zusammensetzung von Hausgemeinschaften aufgrund zu strikter Vergabesysteme nicht mehr steuern können, wie es in München mit der Vergabe über die städtische Internetplattform „SOWON“ und ImmobilienScout24 der Fall ist.

Beispiel Stadt Köln:

Die Stadt Köln hat mit der köln ag Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen e. V. sowie dem Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888 eine „Belegungsvereinbarung für geförderte Wohnungen zur Verbesserung der Wohnverhältnisse und zur Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen in Köln“ geschlossen, erstmals 2009 und aufgrund guter Erfahrungen 2016 für fünf Jahre verlängert. Die Stadt Köln überträgt damit die Neu- und Wiederbelegung öffentlich geförderter Wohnungen den Wohnungsunternehmen. Die Mietinteressenten bewerben sich direkt beim Wohnungsunternehmen und dieses macht der Stadt den sogenannten Hauseigentümergebiet. Liegt ein Wohnberechtigungsschein vor, gibt die Stadt von sich aus keinen Gegenvorschlag ab und bestätigt den Hauseigentümergebiet.

Beispiel Landeshauptstadt München:

Es gibt einen Belegungsbindungsplan. Die Wohnungsvergabe kommunaler Unternehmen für geförderte wie freifinanzierte Wohnungen erfolgt in zwei Schritten über verschiedene Internetplattformen.

1. Städtische Plattform „SOWON“ (Soziales Wohnen online)

Mietinteressenten müssen sich registrieren und erhalten per Post Zugangsdaten für SOWON, mit denen sie sich im Internet oder an einem Bürgerterminal anmelden können. Sie bekommen für sie passende Wohnungen angezeigt und können sich auf drei bewerben. Die fünf Bewerbenden für eine Wohnung, bei denen die höchste Dringlichkeit besteht, erhalten die Kontaktdaten des Vermieters und können eine Besichtigung vereinbaren. Nach der Besichtigung sagt der Mietinteressent über SOWON zu oder ab und das Wohnungsunternehmen entscheidet, welcher der maximal fünf Interessenten die Wohnung bekommt.

2. ImmobilienScout24

Wenn sich für eine freifinanzierte Wohnung über SOWON nach fünf Wochen niemand beworben hat, wird sie bei ImmobilienScout24 eingestellt. Dort gibt es einen sechsseitigen Fragebogen für die automatische Vorauswahl von ebenfalls fünf Bewerbenden.

Die Erfahrung der GWG München ist, dass Mietinteressenten bei ImmobilienScout24 oft falsche Angaben machen, um sich vorstellen zu können. Zur Besichtigung kommen dann Bewerbende, welche die Bedingungen nicht erfüllen, und die Wohnungsvergabe verzögert sich. Bei der Vermietung der großen, hochwertigen Reihenhäuser im Beispiel Harthof kam erschwerend hinzu, dass die städtischen Vorgaben zu den Einkommenshöhen der Bewerbenden nicht zu diesen Reihenhäusern passten; die Vergaberegeln mussten angepasst werden.

Schwierigkeit bei zu aufgegliederten Förderstufen

Unabhängig davon, ob ein Unternehmen bei der Wohnungsbelegung frei agieren kann oder nicht, ist es teilweise schwierig und vor allem sehr aufwendig, bei sehr detaillierten Förderkriterien passgenaue Mieter zu finden. Dies sollte bei der Definition von Förderbedingungen entsprechend berücksichtigt werden.

Beispiel Bruno-/Michelstraße, Würzburg:

Für die Stadtbau Würzburg war die Belegung des geförderten Gebäudes im ersten Bauabschnitt aufgrund der im Rahmen der EOF-Förderung zu berücksichtigenden fünf Einkommensstufen sehr aufwendig. „Das EOF-Haus war in 18 Jahren mein schwierigstes Haus beim Vermieten“, ist die Erfahrung des Kundenbetreuers. Das lag unter anderem daran, dass es das erste EOF-geförderte Haus in Würzburg war und alle Beteiligten damit noch keine Erfahrung hatten. Aufseiten der Mietinteressenten gab es aufgrund von Unwissenheit auch noch Vorbehalte gegen diese Förderung. Mit den später geltenden drei Einkommensstufen war die Belegung im zweiten Bauabschnitt einfacher.

Belegung besonderer Wohnformen

Spezielle Erfordernisse ergeben sich außerdem bei der Belegung besonderer Wohnformen. Bei Wohngruppen eines sozialen Trägers überlassen die Wohnungsunternehmen in der Regel dem Träger die Belegung der Plätze. Die Träger kennen die Gruppenzusammensetzung genau und können besser entscheiden, wer zur Gruppe passt. Für ihre Wohngemeinschaften kann auch die GWG München der Stadt trotz des strikten Wohnungsvergabesystems Vermieterempfehlungen machen. Die GWG hat somit die Möglichkeit, bei Bedarf auch ihren betagten GWG-Mietern aus dem Quartier in den Wohngemeinschaften einen Platz anzubieten.

Mittelbare Belegung als Instrument zur Steuerung der sozialen Mischung

Zur Steuerung der sozialen Mischung in Neubauten wird auch das Instrument der mittelbaren Belegung angewendet. Das Gesetz über die soziale Wohnraumförderung sieht folgende Instrumente vor: „(1) Belegungsrechte können 1. an den geförderten Wohnungen (unmittelbare Belegung), 2. an diesen und an anderen Wohnungen (verbundene Belegung), 3. nur an anderen Wohnungen (mittelbare Belegung) begründet werden.“ (WoFG § 26)

Bei der mittelbaren Belegung kann ein Wohnungsunternehmen ein neues Wohngebäude vollständig mit Förderung errichten. Es wird jedoch nur ein Teil der Wohnungen als geförderte Wohnungen vermietet. Der andere Teil wird wie freifinanzierte Wohnungen an beliebige Mietinteressenten zu auf dem freien Markt erzielbaren Mieten vermietet und das Wohnungsunternehmen stellt für diese im Tausch Wohnungen aus seinem Bestand als geförderte zur Verfügung. Dort bekommen Bestandsmieter, die einen Wohnberechtigungsschein haben, dann eine günstigere, geförderte Miete. Somit kann im Neubau trotz 100-prozentiger Förderung eine Mischung entstehen und die Anteile geförderter und freifinanzierter Wohnungen können dort gesteuert werden. Bei diesem Vorteil muss gleichzeitig darauf geachtet werden, dass sich durch die Tauschwohnungen im Bestand nicht einseitige Wohnungsstrukturen und Belegungen ergeben. Die Strukturen für die mittelbare Belegung (Anteil geförderter und frei vermieteter Wohnungen sowie die entsprechenden Tauschwohnungen im Bestand) müssen von vornherein festgelegt und können in der Bewirtschaftung nicht gewechselt werden.

Weil das Instrument der anfänglichen mittelbaren Belegung teilweise umstritten war, hat Baden-Württemberg vor dem Start seines Landeswohnraumförderungsprogramms 2017 die Übereinstimmung der mittelbaren Belegung mit dem Beihilferecht europarechtlich klären lassen. Gegen eine weitere Anwendung des Instruments bestanden keine Bedenken, sodass es damit Rechtssicherheit für die mittelbare Belegung gibt.

Fluktuation in den Neubauquartieren

Die Wohnungsunternehmen berichten überwiegend von einer geringen bis minimalen Fluktuation in ihren Mietwohnungen in den Neubauobjekten. Es sind maximal 3 bis 4 Prozent pro Jahr oder deutlich weniger. Verglichen mit der Umzugsquote von knapp 9 Prozent pro Jahr in Deutschland ist dies deutlich unterdurchschnittlich, jedoch sind die Bewohner natürlich auch erst vor wenigen Jahren eingezogen. Die Auszüge sind in der Regel persönlicher Natur: berufliche, Familien-, Alters- und gesundheitliche Gründe. Der Objektbetreuer eines kommunalen Wohnungsunternehmens spricht von einer üblichen Neubaufuktuation: „Manche ziehen ein und kurze Zeit später wieder aus, zum Beispiel weil sie die Wohnung doch nicht finanzieren können oder wegen Trennung.“ In besonderen Wohnformen wie dem betreuten Wohnen oder Wohngemeinschaften für Studierende kann die Fluktuation zielgruppenbedingt auch höher sein.

Insgesamt ist die Erfahrung der Wohnungsunternehmen, dass die Fluktuation bei ihnen – wie im Bundesdurchschnitt – zurückgegangen ist. Zwei Geschäftsführer kommunaler Wohnungsunternehmen sprechen von „fast keine Fluktuation mehr“ sowie einer „Fluktuation von 0,7 Prozent pro Jahr“.

Mietrückstände

In den untersuchten Neubauquartieren sind Mietrückstände kein spezifisches Thema. Mahnungen und fristlose Kündigungen aufgrund von Mietrückständen kommen vor, jedoch nicht überproportional, teilweise gar nicht. Die Erfahrung eines kommunalen Wohnungsunternehmens ist, dass Mietrückstände allgemein steigen.

Wichtig aus Sicht der Wohnungsunternehmen ist ein konsequentes Mahnwesen, damit sich Mietschulden nicht anhäufen. „Man muss auch mal einen Warnschuss verteilen, man darf es nicht schleifen lassen“, so die Bestandsbetreuerin einer Genossenschaft. Die GWG München verschickt eine Kündigung, wenn man zwei Monate die Miete nicht bezahlt hat oder sich die Zahlungsrückstände auf die Höhe von zwei Monatsmieten aufsummiert haben, und geht gleichzeitig zur weiteren Klärung auf diese Mieter zu. Weil die einkommensorientierte Förderung in Bayern von den Mietern alle drei Jahre eigenständig neu beantragt werden muss, kommt es bei Versäumnis dessen auch immer wieder zu Mietrückständen.

In Ausnahmefällen gibt es zwischen Wohnungsunternehmen und Mieter eine Vereinbarung, dass das Jobcenter oder in Einzelfällen der Arbeitgeber die Miete direkt an den Vermieter zahlt.

4.2 Regeln, Sauberkeit, Sicherheit

Wie konsequent die Objektbewirtschaftung hinsichtlich der Einhaltung von Regeln, Sauberkeit und Sicherheit erfolgt, ist ausschlaggebend für den Gesamteindruck einer Wohnanlage von außen und innerhalb der Häuser. Die Wohnungsunternehmen verwalten die neuen Wohnanlagen professionell mit hohem Anspruch. „Sauberkeit und Sicherheit sind extrem wichtig“, begründet der Geschäftsführer eines kommunalen Wohnungsunternehmens den Anspruch. Es werden klare Regelungen gesetzt und diese kontinuierlich und durchaus streng durchgesetzt. Diese konsequente Bewirtschaftung trägt dazu bei, Konflikte im Zusammenleben der verschiedenen Bewohner zu vermeiden und ihr Zusammenwohnen zu erleichtern.

Gespräch vor Ort suchen und anregen

Für die Wohnungsunternehmen ist Präsenz vor Ort wichtig, dies gilt gleichermaßen für Neubau- wie Bestandsquartiere. Es braucht eine Ansprechperson im Quartier, dies kann der Hausmeister sein oder die Objekt-/Bestandsbetreuung, die regelmäßig vor Ort ist. Auch mit dezentralen Geschäftsstellen, wie sie zum Beispiel die GAG Immobilien AG in Köln-Niehl und die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München im Harthof haben, signalisieren die Wohnungsunternehmen, dass sie ansprechbar sind. Wichtig sind feste Präsenzzeiten für die Ansprechpartner vor Ort, damit alle Bewohner wissen, wann und wo sie jemanden antreffen.

Nach Erfahrung der Wohnungsunternehmen ist es immer sinnvoll und besser, zuerst vor Ort in einem informelleren Rahmen das Gespräch zu suchen und bestenfalls direkt handeln zu können, statt den langen, formalen Weg über ein Beschwerdemanagement zu gehen. Dies dient dazu, Probleme frühzeitig wahrzunehmen, und ist wichtig für den sozialen Frieden.

Unterschiedliche Nutzungen innerhalb eines Hauses können für die Wohnungsunternehmen in der Bewirtschaftung zu erhöhtem Aufwand führen, zum Beispiel bei Beschwerden, wenn es einem Bewohner wegen der Kindertagesstätte zu laut ist und wenn einem anderen etwas von oben aus der Wohnung in den Garten der Kindertagesstätte fällt. Bezüglich der Rücksichtnahme unterschiedlicher Nutzungen aufeinander gilt es, bei Bedarf zu vermitteln.

Fazit der Wohnungsunternehmen ist jedoch, dass sie als Vermieter nicht alle zwischenmenschlichen Konflikte lösen können. Oft werde zuerst der Vermieter angeschrieben, bevor die Mieter selbst miteinander reden würden. Deshalb liegt den Unternehmen auch daran, die Leute zu motivieren, direkt miteinander zu sprechen. Die GAG Immobilien AG gibt zum Beispiel ihren Mietern eine Hilfestellung, wie man Nachbarn ansprechen kann, und die EVM Berlin eG bietet eine Beratung bei Nachbarschaftskonflikten an.

Beispiel Fürstenberg-Kiez, Berlin:

Bei der EVM Berlin eG gibt es für das Quartier mehrere Ansprechpersonen – auf unterschiedlichen Ebenen sowie für verschiedene Bedarfe und Angelegenheiten.

Ansprechpersonen vor Ort:

- Infobüro im „EVM-Treff“ mit regelmäßigen Sprechstunden zweimal pro Woche (Montag und Donnerstag 17 bis 19 Uhr)
- Hauswart, der eine Residenzpflicht hat

Ansprechpersonen in der Geschäftsstelle:

- Mitarbeiterin für soziale Arbeit, welche die Bewohner beim Aufbau nachbarschaftlicher Beziehungen und nachbarschaftlichen Engagements unterstützt
- Mitarbeiterin zur Beratung bei Nachbarschaftskonflikten

Zentrale Rolle der Hausmeister

Die Hausmeister sind mit ihren vielfältigen Aufgaben wesentlich dafür verantwortlich, wie eine Wohnanlage in Ordnung gehalten wird und welchen Gesamteindruck sie macht. Deshalb sehen die Wohnungsunternehmen die Hausmeister in ihren Neubauquartieren in einer zentralen Rolle und investieren in diese Dienstleistungen. „Wir investieren Zeit, damit die Wohnanlage entsprechend aussieht“, macht der Geschäftsführer eines kommunalen Wohnungsunternehmens deutlich. Von Bewohnerseite gibt es – insbesondere in hochwertigeren Neubuanlagen – auch die Erwartungshaltung, dass jemand kommt, der sich kümmert.

Die Häufigkeit der Hausmeisterpräsenz reicht von einmal wöchentlich und anlassbezogen wie im Beispiel Nüblingweg in Ulm über zwei bis drei Tage pro Woche wie im Beispiel Niehler WohnArt in Köln bis zu täglicher Präsenz wie unter anderem in den Beispielen Bruno-/Michelstraße in Würzburg und Teichmatten in Lörrach. Die Präsenzzeit ist natürlich auch von der Größe der Wohnanlagen und den Leistungsvereinbarungen abhängig.

Die am Forschungsprojekt beteiligten Wohnungsunternehmen beschäftigen überwiegend eigene Hausmeister, manche wie die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH in Berlin und die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG haben dafür Tochterunternehmen gegründet. Wenn ein Hausmeister langjährig in einer Wohnanlage arbeitet, wird er immer stärker zur zentralen Ansprechperson – zum „sozialen Hausmeister“, wie es ein Unternehmen bezeichnet. In Neubauquartieren mit Eigentum haben die Wohnungseigentümergeinschaften eigene Hausmeister und dadurch gegebenenfalls andere Bewirtschaftungsroutinen und -standards.

Beispiel Fürstenberg-Kiez, Berlin:

Für die EVM Berlin eG sind die eigenen Hauswarte, die eine Residenzpflicht haben, ein wichtiger Faktor bei der Bewirtschaftung der Wohnanlagen. Die Bewohner schätzen die Hauswarte sehr.

Die EVM versucht, für jede Wohnanlage „den richtigen Hauswart“ zu finden. Es wird von ihnen auch soziales Engagement erwartet. Die Hauswarte der EVM haben fast alle einen handwerklichen Beruf. Im Ruhestand können die Hausmeister in ihrer Wohnung bleiben, es sind normale Wohnungen, keine speziellen Dienstwohnungen.

Beispiel Harthof, München:

Zwei Hausmeister, die schon langjährig bei der GWG arbeiten, haben sich die Bestände des Quartiers aufgeteilt. Ein Hausmeister ist für durchschnittlich 300 bis 360 Wohneinheiten zuständig. Die Hausmeister gehen täglich im Quartier herum. Für die Hausmeisteraufgaben gibt es eine Checkliste, dazu gehören Müllräume putzen, Außenanlagen aufräumen, Lichtkontrolle, Sauberhaltung Sandkasten, Verkehrssicherungspflicht, Aufzüge kontrollieren, Tiefgarage kontrollieren etc.

Reinigung, Winterdienst und Grünflächenpflege als Dienstleistung

Für die Wohnungsunternehmen gehört es mittlerweile zum Standard, dass es in Neubauten einen Putzdienst gibt und ebenso der Winterdienst und die Pflege der Grünflächen durch Dienstleister erfolgen und über die Betriebskosten abgerechnet werden. Diese Leistungen übernehmen teilweise die Hausmeister, teilweise werden externe Dienstleister damit beauftragt. Der Hauptgrund dafür sind die höheren Anforderungen, welche die Unternehmen an die Pflege von Neubauten stellen. Gleichzeitig machen sie die Erfahrung, dass neuen Mietern die Kehrwoche nicht mehr beizubringen ist.

In Wohnanlagen mit Eigentum entscheiden die Wohnungseigentümergeinschaften selbst, ob sie für Putzen, Schneeschippen und Grünflächenpflege jemanden beauftragen oder es selbst machen.

Hausordnung im Spannungsfeld von Abmahnung und Toleranz

Wie streng sie eine Wohnanlage bewirtschaften oder wieviel sie dort zulassen, ist für die Wohnungsunternehmen immer eine Gratwanderung. Dieses Spannungsfeld besteht sowohl in Neubau- als auch in älteren Bestandsanlagen. Bei den Vor-Ort-Besuchen der Beispiele war zu beobachten, dass diese eher streng bewirtschaftet und Regelverstöße konsequent angemahnt werden.

Die Erfahrung mit Hausordnungen ist, dass sich die Bewohner nicht damit auseinandersetzen. Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH will deshalb versuchen, bei der Vermittlung von Regeln und Selbstverständnissen zu den Themen Wohnen und Nachbarschaft neue Wege, zum Beispiel über Filme, zu gehen.

Ein sehr häufiges Problem ist das Abstellen von Dingen wie Schränke, Schuhe, Kinderfahrräder etc. im Treppenhaus und im Eingangsbereich. Da dies Brandlast ist, ist es verboten, dies auf den Allgemeinflächen abzustellen. Die Unternehmen versuchen es in der Regel im ersten Schritt mit einer Ansprache der Leute und im zweiten Schritt mit einem Anschreiben. Für die Wohnungsunternehmen ist dies teilweise ein „Kampf gegen Windmühlen“. Die GAG Immobilien AG hat deshalb die Brandschutzinitiative „Flur frei“ gestartet, unter anderem mit einem Kurzfilm und Antworten auf häufige Fragen auf der eigenen Internetseite (www.gag-koeln.de/mieterbereich/flur-frei/#02).

Ein weiteres Dauerthema, das auch mit Brandschutz in Zusammenhang steht, ist das Grillen. Teilweise ist das Grillen mit Elektrogrill erlaubt, in den meisten Wohnanlagen ist Grillen jedoch nicht zulässig. Wenn das Grillen in einem akzeptablen Rahmen bleibt, wird es jedoch meist geduldet.

Müll und Sperrmüll

Die Müllentsorgung ist für die Wohnungsunternehmen auch in den gemischten Neubauquartieren wie in all ihren Wohnungsbeständen ein leidiges Thema, um das sie sich für einen gepflegten Eindruck der Müllplätze und des Wohnumfelds dauerhaft kümmern müssen.

Die Mülltonnenvolumen werden regelmäßig kontrolliert und gegebenenfalls nachjustiert, bei Bedarf erfolgt auch einmal eine Sonderleerung. Die Unternehmen klären immer wieder zur Mülltrennung auf über persönliche Gespräche, Anschreiben, Aushänge, Aufkleber auf den Tonnen in verschiedenen Sprachen – in manchen Wohnanlagen mit mehr, in anderen mit weniger Erfolg. „Für die Müllentsorgung haben wir kein Patentrezept. Wir schlagen uns von Haus zu Haus durch und probieren immer wieder neue Systeme“, so der Geschäftsführer eines kommunalen Wohnungsunternehmens. Die Erfahrungen mit dezentralen, kleineren Müllplätzen, die weniger anonym sind, unter anderem bei den Beispielen Bruno-/ Michelstraße in Würzburg und Am Stadtwald in Offenburg, sind gut.

Vermüllung im Wohnumfeld ist ein Problem in zentralen Wohnlagen, an denen viele Leute vorbeikommen. Beim Beispiel Rot in Stuttgart verursacht vor allem die Laufkundschaft am Hans-Scharoun-Platz und in dessen Umgebung Müll, außerdem lassen Jugendliche der nahe liegenden Schule beim Vorbeigehen Müll fallen und liegen. Auch beim Beispiel Harthof in München sind die an der Wohnanlage vorbeiführenden Schulwege voller Müll. Dies wirkt sich sowohl auf den Gesamteindruck der Wohnanlagen von außen als auch auf ihre Bewertungen durch die Bewohnerschaft aus. Mit regelmäßigem Wegräumen des Mülls und dem Aufstellen von mehr Mülleimern wird versucht, der Situation entgegenzuwirken.

Im Wohnumfeld herumstehender Sperrmüll führt auch in neuen Wohnanlagen schnell zu einem negativen Eindruck. Wo es eine Sperrmüllproblematik gibt, reagieren die Wohnungsunternehmen entsprechend und lassen den Sperrmüll abholen – abhängig vom Bedarf zum Beispiel alle zwei Monate und anderswo einmal pro Woche. Lässt sich der Verursacher ausfindig machen, erhält er die Rechnung für die Entsorgung, ansonsten werden die Entsorgungskosten für den Sperrmüll auf alle Bewohner umgelegt.

Vandalismus

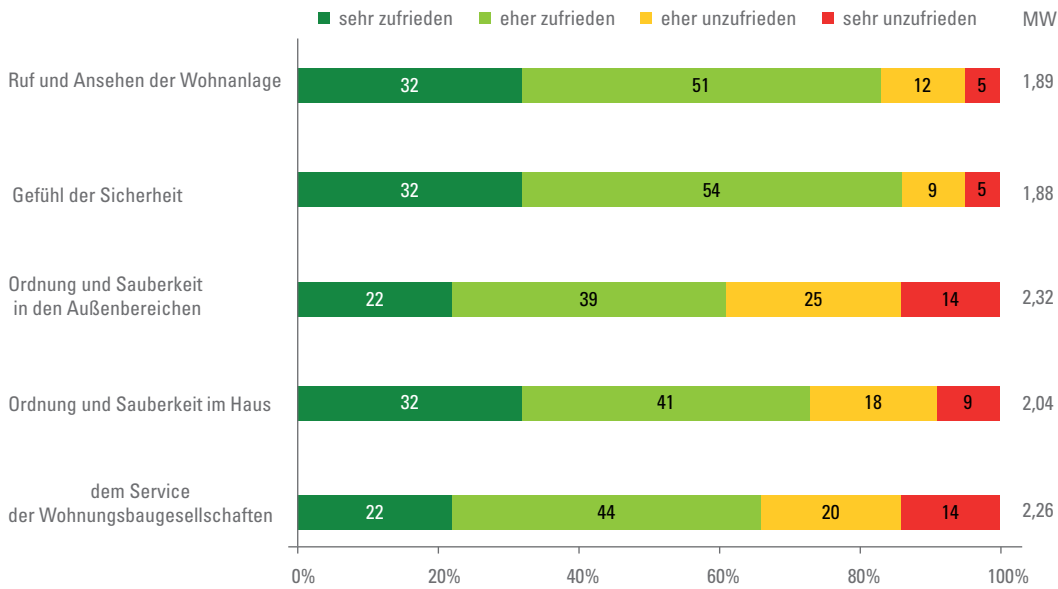
In den Beispielquartieren ist Vandalismus kein explizites Problem, teilweise gibt es an den Standorten generell keinen. Von Vandalismus betroffen sind eher wiederum zentrale Wohnlagen mit mehr Öffentlichkeit. Beim Beispiel Harthof in München gibt es auch im Neubau Vandalismus: Bewegungsmelder werden heruntergerissen, Klingeln kaputtgemacht etc. Im Sommer sind es mehr Vorfälle. Oft seien es Gruppen von Jugendlichen, aber man finde die Täter nicht. Die durch Vandalismus entstehenden Kosten legt die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH nicht um. Verschmutzungen durch Graffiti gibt es regelmäßig beim Beispiel Rot in Stuttgart. „An einem Montag waren es einmal 50 Graffiti“, berichtet der Objektbetreuer. Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH lässt diese sofort entfernen – entweder am gleichen oder am nächsten Tag.

Die Wohnungsunternehmen haben an sich den Anspruch, Beschädigtes sofort zu reparieren. Gemäß der Broken-Windows-Theorie hilft nach ihrer Erfahrung nur ein schnelles Reagieren, um die Problematik zu begrenzen.

Bewertung von Sauberkeit, Sicherheit und Ruf der Wohnanlage durch die Bewohner

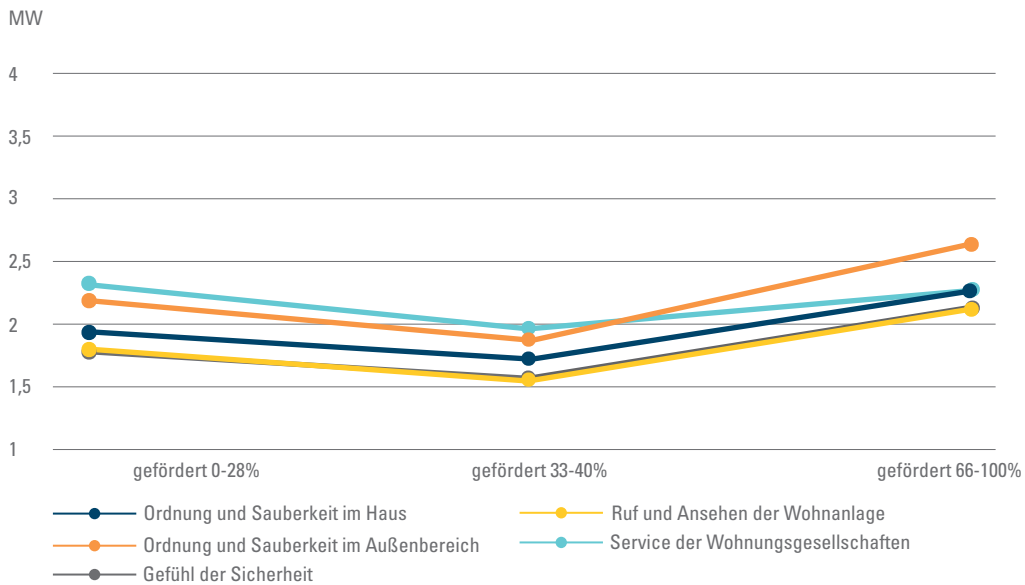
Ein relativ hoher Anteil der Befragten – fast 40 Prozent – ist unzufrieden mit der Ordnung und Sauberkeit in den Außenbereichen. Die Unzufriedenheit ist insbesondere in zentral gelegenen Wohnanlagen größer, wo außer den Bewohnern auch viele andere Leute durch- und vorbeikommen wie bei den Beispielen Rot in Stuttgart, Niehler WohnArt in Köln und Harthof in München (siehe oben Thema Vermüllung). Ruf und Ansehen der Wohnanlagen sowie das Sicherheitsgefühl sind aus Bewohnersicht überwiegend positiv, werden allerdings auch an den zentralen Standorten etwas kritischer beurteilt.

Zufriedenheit mit Sauberkeit, Sicherheit, Ruf und Service



Weeber+Partner, Bewohnerbefragung Soziale Mischung 2019, n = 411-476

Zufriedenheit nach Anteil geförderter Wohnungen – Mittelwerte



(Mittelwerte: bester Wert 1,0; schlechtester Wert 4,0)
 Weeber+Partner, Bewohnerbefragung Soziale Mischung 2019, n = 411-476

Die Mittelwerte in der Auswertung nach dem Mischungstyp „Anteil geförderter Wohnungen“ liegen bei all diesen Aspekten mit Ausnahme eines Wertes in der positiven Hälfte (unter 2,5), es gibt keine ausgeprägte Unzufriedenheit. Die Bewohner in den Wohnanlagen mit hohem Förderanteil sind jedoch tendenziell unzufriedener, vor allem mit der Ordnung und Sauberkeit im Außenbereich – hierzu gehören eben die Beispiele Niehler WohnArt in Köln und Harthof in München.

4.3 Nachbarschaften unterstützen: Kommunikation, Beteiligung, Sozial- und Quartiersmanagement

Gute Nachbarschaft entsteht nicht unbedingt von selbst. Die Wohnungsunternehmen tun einiges, um eine positive Entwicklung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens in den sozial gemischten Quartieren zu befördern. Sie bieten dafür verschiedene Beteiligungs-, Veranstaltungs- und Beratungsformate an. Orte, Räume und Gelegenheiten im Quartier können das Entwickeln einer guten Nachbarschaft unterstützen, insbesondere in der Vermittlung zwischen unterschiedlichen Bewohnergruppen. In der Anfangsphase nach dem Erstbezug geht es darum, Anlässe zu schaffen, bei denen sich die Bewohnerschaft unkompliziert begegnen und sich kennenlernen kann. Auf Dauer hilft das, Möglichkeiten für gemeinsame Nachbarschaftsaktivitäten anzubieten, bei denen sich Kontakte festigen können, und durch Hilfeangebote für Einzelne mit Schwierigkeiten Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden oder schnell zu lösen.

Information und Beteiligung während der Planung

Wichtig ist den Wohnungsunternehmen, in der Planungsphase von Neubauquartieren und ergänzenden Neubauten die Bewohner bestehender Wohnungen in der Nachbarschaft über das geplante Projekt zu informieren. Darunter waren bei den Beispielen auch eigene Bestände, sodass die jeweiligen Unternehmen natürlich ein Eigeninteresse an einer guten Akzeptanz der Neubauten durch die Nachbarschaft haben. Oft bestehen erst einmal – unabhängig von der konkreten Konzeption – grundsätzliche Vorbehalte gegenüber Veränderungen und Neubebauungen, diesen soll durch eine transparente Information von vornherein entgegengewirkt werden.

Beispiel Fürstenberg-Kiez, Berlin:

Die EVM Berlin eG hat die Bestandsnachbarschaft, darunter auch Genossenschaftsmitglieder, in die Grundschulaula im Kiez eingeladen und ihr das Neubauprojekt vorgestellt. Als die Leute von den geplanten 78 Wohnungen erfahren haben, gab es erst einmal Unruhe und eine große Diskussion um den Abriss von 42 Garagen, die jedoch durch Stellplätze in der neuen Tiefgarage ersetzt wurden. Nach und nach wurde das Projekt akzeptiert.

Beispiel BUWOG Neumarien, Berlin:

Schon weit vor Baubeginn hat die BUWOG Bauträger GmbH zu einem Infotag zum geplanten Neubauprojekt direkt auf das Grundstück eingeladen. Es gab Informationsstände und eine Dialogstation für den Austausch zwischen Besuchern und Projektverantwortlichen. Auf Kärtchen wurde festgehalten: „Für Neumarien wünsche ich mir ...“ 250 Interessierte waren zum Infotag gekommen, für ihre Verpflegung sorgten Geschäfte aus der Nachbarschaft.

Beispiel Harthof, München:

Im Harthof besteht die besondere Situation, dass sich die sukzessive entstandenen Ersatzneubauten um einen Innenbereich mit Kleinhäusern einer Siedlergemeinschaft legen. Die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH hat zu Beginn der Neubauphase die privaten Eigentümer zu Veranstaltungen eingeladen und ihnen die Pläne gezeigt, um sie einzubeziehen. Für die zwar eingegrünt und teilweise durch Garagen abgetrennten Kleinhäuser hat sich die Situation verändert: Die Neubauten sind ein Geschoss höher als der frühere Bestand und statt der vorherigen Mietergärten gibt es jetzt große gemeinschaftliche Freiflächen mit vielen spielenden Kindern, was konfliktträchtig ist.

Ein umfassender Beteiligungsprozess mit einer konkreten Planungsbeteiligung für zukünftige Bewohner und die Stadtteilöffentlichkeit war bei den analysierten Beispielen die Ausnahme. In der Regel haben die beteiligten Wohnungsunternehmen ihre Konzepte unternehmensintern entwickelt.

Beispiel Bruno-/Michelstraße, Würzburg:

Bei der Entwicklung des ersten Bauabschnitts gab es eine intensive Beteiligung von Stadtteilbewohnern, Initiativgruppen für gemeinschaftlich orientiertes Wohnen sowie Miet- und Kaufinteressenten. Informationsveranstaltungen und Workshops fanden statt, Interessenten wurden befragt, die Wettbewerbsentwürfe wurden öffentlich ausgestellt und diskutiert. Dadurch war das Neubauprojekt schon ab einem sehr frühen Zeitpunkt im Stadtteil präsent und verankert.

Beispiel Niehler WohnArt, Köln:

Bei den besonderen Wohnformen im Neubauquartier hatten die zukünftigen Bewohner Gelegenheit, sich schon in der Planungsphase zu beteiligen.

- Die Wohngruppenmitglieder standen schon bei der Planung fest. Der Architekt hat mit jedem zukünftigen Bewohner gesprochen und versucht, die Wünsche zu berücksichtigen.
- Der Bewohnerverein Ledo e. V. hat sein Mehrgenerationenhaus schon in der Planung mitgestaltet und darauf insistiert, dieses Projekt zeitlich vorzuziehen.

Öffentlichkeitsarbeit für neue Projekte

Über die Information der unmittelbar durch ein Neubauprojekt Betroffenen hinaus liegt den Wohnungsunternehmen daran, ihre Projekte insgesamt in der Stadtöffentlichkeit zu verankern. Dabei geht es darum, durch die Vorstellung der sozial gemischten Neubauquartiere eine positive Außenwahrnehmung aufzubauen. Dies fördert wiederum ein positives Gefühl – bestenfalls ein Gemeinschaftsgefühl – der Bewohnerschaft. Für die breitere Öffentlichkeitsarbeit werden neben unternehmenseigenen Medien Lokalzeitungen und Regionalfernsehen genutzt.

Bewohnerkommunikation auf Dauer

Für die kontinuierliche Information und Kommunikation mit den Bewohnern setzen die Wohnungsunternehmen in ihrer Tradition entstandene Formate wie Mieter- und Mitgliederzeitungen (erscheinen zwei-, drei- oder viermal pro Jahr), Mieterbeiräte und Bewohnerversammlungen ein. Diese Kommunikationsformen finden jedoch nicht durchgängig Anwendung und sind nicht speziell auf die sozial gemischten Wohnanlagen ausgerichtet, sondern auf den Gesamtbestand.

Um Bewohnerzufriedenheit und -meinungen zu kennen und darauf reagieren zu können, führt ein Teil der Wohnungsunternehmen – manche regelmäßig, manche unregelmäßig – Befragungen durch. In der Regel wird dazu der Gesamtbestand befragt. 2019 führten zum Beispiel die EVM Berlin eG und die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH Bewohnerbefragungen durch, 2018 hat die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG ihre Mitglieder befragt.

Zusammen feiern

Für die Mehrheit der Wohnungsunternehmen ist es Usus, in ihren Wohnanlagen immer wieder Feste für die Bewohner zu veranstalten, insbesondere in der Entstehungs- und Bezugsphase von Neubauten. „Wir sind einer der größten Festveranstalter“, stellte ein Teilnehmer bei einem Expertenworkshop fest.

Spatenstiche und Richtfeste sind Gelegenheiten, um die Öffentlichkeit sowie potenzielle Mieter und Käufer auf die Projekte mit ihren Besonderheiten und differenzierten Zielgruppen aufmerksam zu machen. Von zentraler Bedeutung sind Einweihungsfeste für ein erstes Kennenlernen der sozial gemischten Bewohnerschaft untereinander, um die Hausgemeinschaften aufzubauen. Wenn man sich schon einmal zwanglos bei einem Fest getroffen hat, die Namen und Gesichter der Mitbewohner kennt, geht man bei anderen Angelegenheiten leichter auf Nachbarn zu, um etwas anzusprechen und zu klären. Bei den Wohnanlagen, die bauabschnittsweise bezogen worden sind, gab es teilweise – zum Beispiel beim Fürstenberg-Kiez in Berlin und bei den Neubauten in Stuttgart-Rot – für jeden fertiggestellten Abschnitt ein Einweihungsfest, um nicht zu viel Zeit verstreichen zu lassen, bis sich die Nachbarn zum ersten Mal treffen. Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH hat in Rot im Frühling 2019 zum Abschluss der Quartiersentwicklung noch ein großes Fest auf dem im Rahmen der Entwicklung neu entstandenen Hans-Scharoun-Platz veranstaltet.

Regelmäßige Mieter- und Nachbarschaftsfeste geben den Nachbarschaften immer wieder Anstoß, sich unkompliziert zu treffen und dabei die Nachbarschaftskommunikation weiter aufzubauen und zu stärken sowie auch neu Zugezogene kennenzulernen und zu integrieren.

Beispiel Niehler WohnArt, Köln:

Das Einweihungsfest auf dem Monika-Plonka-Platz hat eine Planungsgemeinschaft aus GAG Immobilien AG, Mehrgenerationenhaus, Kindertagesstätte und Wohnungseigentümergeinschaften vorbereitet. Das war der erste Kontakt zwischen den verschiedenen Gruppen. Die Eigentümer sprachen noch von „denen da drüben“.

Gefeiert wurde mit Bürgermeister, Kaffee und Kuchen sowie Hüpfburg; die GAG Immobilien AG hat Getränke und Würstchen gespendet; die Bewohner haben Kuchen und Salate für das große Büfett mitgebracht. Das Essen wurde zu niedrigen Preisen verkauft und von dem Erlös ein Bücherschrank für das Quartier angeschafft.

Fazit einer Vertretung des Mehrgenerationenhauses ist: „Das große Fest, als alles fertig war, war wichtig. Da ist man zum ersten Mal aufeinandergetroffen. Vorher gab es große Vorbehalte, insbesondere von den Eigentümern. Aber das Fest hat sehr gut funktioniert.“

Beispiel Teichmatten, Lörrach:

Im Sommer 2018 hat für den gesamten Quartiersbestand der Städtischen Wohnbaugesellschaft Lörrach mbH in der Kaffeestube und auf der Wiese draußen ein Nachbarschaftsfest stattgefunden. Es sind insgesamt 100 Leute zum Fest gekommen, jedoch noch wenige Bewohner aus den Neubauten.

Teilweise geht die Initiative für Feste von Bewohnern selbst aus, die sie dann auch – mit Kenntnis der Wohnungsunternehmen – eigenständig organisieren. Im Beispiel Harthof in München, wo die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH keine Feste veranstaltet, machen einzelne Häuser Bewohnerfeste.

Beispiel Bruno-/Michelstraße, Würzburg:

Auf Initiative einer Mieterin ist 2017 – fast fünf Jahre nach dem Erstbezug des ersten Bauabschnitts – eine Bewohnergruppe entstanden, die sich privat organisiert. Dazu gehören ca. 10 Personen.

Die Gruppe hat 2017 ein Fest für die Häuser des ersten Bauabschnitts initiiert. 2018 wurde es – auf Anregung der Stadtbau Würzburg GmbH – als Nachbarschaftsfest für das gesamte Quartier ausgeweitet; auch die angrenzende Bestandszeile wurde eingebunden. Wichtig war der Gruppe, dass es ein Fest von und für Nachbarn ist und jeder etwas dafür mitbringt. Es war nicht gewünscht, dass die Stadtbau Würzburg GmbH etwas dafür spendet.

Quartiersarbeit in unterschiedlicher Form

Bei den meisten der untersuchten Beispiele wird der Aufbau nachbarschaftlicher Strukturen durch zur Verfügung gestellte Räumlichkeiten, eingesetzte „Kümmerer“ und verschiedene Angebote unterstützt. Die Organisationsstrukturen sind unterschiedlich: teilweise durch Personal des Wohnungsunternehmens selbst, teilweise durch andere Träger, teilweise mehr durch Bewohner getragen.

Gemeinschaftsräume ermöglichen als halböffentliche Treffpunkte, Beziehungen und Strukturen in einem Quartier aufzubauen. Durchgängige Erfahrung ist jedoch, dass Gemeinschaftsräume keine Selbstläufer sind, sondern aktiv bespielt werden müssen. „Mit einem Kümmerer läuft es besser“, ist die Beobachtung der Wohnungsunternehmen. Die Kümmerer-Person koordiniert nicht nur die Belegung der Gemeinschaftsräume, wofür sie einfach und regelmäßig ansprechbar sein muss, zum Beispiel im Quartiersbüro Feuerbacher Balkon und im Infobüro im Fürstenberg-Kiez. Sie initiiert gleichfalls Angebote und muss, wenn diese nicht oder nach einer Weile nicht mehr angenommen werden, immer wieder verschiedene Vorschläge und Ansprachen ausprobieren. Wenn die Nutzung des Gemeinschaftsraums wie im Beispiel Fürstenberg-Kiez bewohnergetragen angelegt ist, bedeutet dies für die Bewohnerschaft Freiheit und Verpflichtung zugleich, dieses Raumangebot auch zu nutzen. Ob Gemeinschaftsräume auch zur Miete für eine private Nutzung zur Verfügung stehen, wird bei den Beispielen unterschiedlich gehandhabt. In der Regel wird dies immer sehr nachgefragt und gerade deshalb von manchen Unternehmen ausgeschlossen – weil ansonsten jede Woche ein großer runder Geburtstag im Gemeinschaftsraum gefeiert werden würde.

Das erwähnte Beispiel Bruno-/Michelstraße zeigt, dass entsprechende Räumlichkeiten nicht unbedingt ausschlaggebend sind und sich auch ohne Gemeinschaftsraum eine Nachbarschaftsgemeinschaft entwickeln kann. Die Gruppe fragt bisher nicht nach Räumen, sondern findet es auch gut, dass man sich draußen zusammensetzen kann.

Ob ein Quartiersmanagement in einem Neubauquartier eingesetzt wird, ist für die Wohnungsunternehmen wesentlich von der Quartiersgröße und vom Bezug zum umgebenden Bestand abhängig. Für die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH gehört es dazu, in einem zwischen Hochhaus- und Einfamilienhausgebiet liegenden Neubauquartier mit 1000 Wohneinheiten von Anfang an ein Quartiersmanagement zu implementieren. Dadurch soll bewirkt werden, dass ein Quartiersleben in Verbindung mit dem Bestand entsteht. Der Ansatz ist, ab Bezug die Quartiersentwicklung zu steuern und zu unterstützen und nicht ein Quartiersmanagement erst dann einzusetzen, wenn es Probleme gibt.

Die Quartiersarbeit wird von den Wohnungsunternehmen als ein langer Weg gesehen. Sie sei eine Chance, von der die Bewohnerschaft und das Wohnungsunternehmen profitieren. „Wenn es die Gemeinwesenarbeit nicht gäbe, würde es im Quartier anders aussehen“, ist das Fazit eines Genossenschaftsvorstands.

Beispiel Feuerbacher Balkon, Stuttgart:

Für den Betrieb des Service- und Quartiershauses hat das Siedlungswerk die Samariterstiftung als Partner, mit der es bereits bei der Konzeptvergabe für das Quartier angetreten war. Diese hat zur Förderung der Aktivitäten im Wohnquartier 2015 ihre Tochterstiftung „Feuerbacher Stiftung Zeit für Menschen“ gegründet. Räumlichkeiten und Angebote:

- Zwei Quartiersräume, einer mit Café-, der andere mit Seminarcharakter, und eine Terrasse.
- Das Quartiersbüro der Samariterstiftung ist zweimal pro Woche besetzt: dienstags 8.00 bis 11.00 Uhr und donnerstags 16.00 bis 19.00 Uhr. Die Ansprechpartnerin koordiniert die Nutzung der gemeinschaftlichen Räumlichkeiten.
- Beim „Treff am Nachmittag“ kann sich jeder dazusetzen.
- Es wurde eine Bedarfsabfrage durchgeführt, die eruieren sollte, was sich die Leute vorstellen und beitragen wollen. Dadurch sind verschiedene Gruppen entstanden, unter anderem: Kindergruppe, Literaturkreis, PC- und Internet-Sprechstunde, Handarbeit und Ausflüge.
- Die Quartiersräume können auch für eine private Nutzung gemietet werden.
- Im Flurbereich stehen ein gemeinschaftliches Bücherregal und ein „Wunschbaum“, an den Zettel mit „Ich suche“ und „Ich biete an“ aufgehängt werden können.

Die Quartiersarbeit ist nicht auf die neue Wohnanlage beschränkt, sondern die angrenzende Nachbarschaft ist auch eingeladen, die Angebote wahrzunehmen und sich einzubringen.



Feuerbacher Balkon, Stuttgart: Service- und Quartiershaus mit Gemeinschaftsräumen, Quartiersbüro;
Bildquelle: Weeber+Partner

Beispiel Niehler WohnArt, Köln:

Es gibt vielfältige Quartiersangebote in diesem Neubauquartier mit 716 Wohneinheiten, die nicht direkt von der GAG Immobilien AG angeboten, jedoch von ihr unterstützt werden:

LEDO-Mehrgenerationenhaus:

Das Mehrgenerationenhaus mit 64 Wohneinheiten ist im Quartier als Wohnprojekt auffallend und hat sich deshalb von Anfang an ins Quartier geöffnet. LEDO führt öffentliche Veranstaltungen durch und hat sich zum Beispiel an der Aktion „Hinterhöfe öffnen sich“ beteiligt. LEDO, die Kindertagesstätte und das Interkulturelle Zentrum MaDiBu feiern alle zwei Jahre zusammen ein großes Fest und arbeiten im Nachbarschaftsgarten sowie beim „Runden Tisch Niehl“ zusammen. Die Aktionen der drei Akteure bringen Alt und Jung zusammen.

Aus Sicht der LEDO-Verantwortlichen hat es etwa fünf Jahre gedauert, bis das Mehrgenerationenhaus in das Quartier integriert war.

Familienzentrum in der Kindertagesstätte des Niehler Elternvereins:

Das Familienzentrum, das für alle Familien aus dem Stadtteil zugänglich ist, bietet – überwiegend kostenlose – Beratung zu allen Lebenslagen an, es gibt auch eine Babyspielgruppe. Es hat keine separaten Räume, sondern nutzt Räumlichkeiten mit der Kindertagesstätte.

Die Kindertagesstätte mit dem Familienzentrum wird als sehr wichtig und verbindend für das Quartier eingeschätzt. „Hier begegnen sich Familien, die sonst nur nebeneinanderher leben würden, und es entstehen auch Freundschaften fürs Leben“, ist die Erfahrung einer Vertreterin der Kindertagesstätte.

Interkulturelles Zentrum MaDiBu e.V.:

Der Verein hat sich 1998 aus dem Niehler Elternverein ausgegliedert und ca. 35 Mitglieder. Seine Angebote sind – gegen einen geringen Mitgliedsbeitrag – kostenneutral. Die GAG Immobilien AG unterstützt den Verein durch eine jährliche Spende und Mietminderung. Angeboten werden:

- kostenlose Hausaufgabenhilfe, zu der jeden Tag 15 bis 20 Schüler kommen,
- Erwachsenenarbeit mit zwei Frauengruppen, unternommen werden zum Beispiel Behördengänge oder Museumsbesuche,
- verschiedene Kreativitätskurse, deren Ziel auch ist, Deutsch sprechen zu üben,
- ein Computerraum.

Integrativer Nachbarschaftsgarten Niehl:

Der 2016 auf einer städtischen Fläche eröffnete integrative Garten ist für Alt und Jung:

- Die Kindertagesstätte kann den Garten mit den Kindern jederzeit nutzen.
- Das LEDO-Mehrgenerationenhaus hat ein Hochbeet mit barrierefreiem Zugang.
- Das ganze Jahr über kommen dienstagnachmittags Umweltpädagogen des Vereins „Querwaldein“ und bieten ein öffentliches Angebot für Kinder von sechs bis zwölf Jahren an.
- Es gibt einen Bauwagen zum Hineinsitzen und für Geräte.
- Außerhalb des umzäunten Gartens gibt es außerdem eine Streuobstwiese und Fitnessgeräte.

Bücherschrank:

Der sehr hochwertige Bücherschrank vor dem Mehrgenerationenhaus wurde mit dem Erlös des Einweihungsfestes und über das Projekt „Eselsohr“ der Bürgerstiftung Köln finanziert. Er wird sehr gut genutzt und ist ein integrierendes Element.

Für die Akteure ist das Ziel, die Bevölkerung des Quartiers einzubinden, erreicht.



Niehler WohnArt, Köln: Integrativer Nachbarschaftsgarten; Bildquelle: Weeber+Partner

Beispiel Fürstenberg-Kiez, Berlin:

Der EVM-Treff mit Gemeinschaftsraum und Küche wird nicht von der Geschäftsstelle der EVM Berlin eG, sondern von den Bewohnern selbst bespielt. Er steht für gemeinsame Bewohneraktivitäten zur Verfügung, nicht jedoch für private Feiern. Dort finden Lesungen, Spieleabende, Filmvorführungen, Urlaubsberichte etc. statt. Ein Bewohner ist Biersommelier und hat die Nachbarschaft zu einer Verkostung eingeladen. Die Belegung des EVM-Treffs wird über das regelmäßig besetzte Infobüro organisiert.

Die Bewohnerschaft darf und muss die Nutzung ihres Gemeinschaftsraums also selbst gestalten. Eine Bewohnerin hat dem Genossenschaftsvorstand deshalb vorgehalten, dass die EVM ja gar keine sozialen Angebote mache.



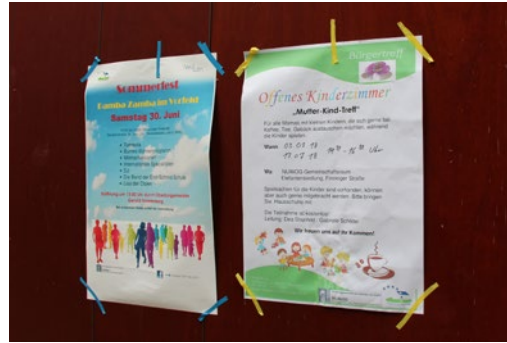
Fürstenberg-Kiez, Berlin: EVM-Treff mit Gemeinschaftsraum, Küche, Infobüro; Bildquelle: Weeber+Partner

Beispiel Elefantensiedlung, Neu-Ulm:

Das Gemeinschaftshaus hat die NUWOG-Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH vor einigen Jahren für den Bestand gebaut. Die Bewohnerschaft des Neubaus soll natürlich auch bei den Angeboten integriert werden.

Um die zurückgegangene Nutzung des Gemeinschaftshauses erneut anzustoßen, wurde im Quartier 2018 wieder mit Gemeinwesenarbeit begonnen. Die Gemeinwesenarbeiterin hat einen Müttertreff sowie ein internationales Kochen initiiert und einen Flohmarkt geplant. Sie will – wie in einem anderen Quartier – einen Sprachkurs für „Alltagsdeutsch“ anbieten, wenn dies angenommen wird. Die Bewerbung der Aktivitäten erfolgt mit Plakaten und direkter Ansprache.

Es ist – so die Erfahrung – mühsam, etwas ins Laufen zu bringen, aber es gelingt nach und nach.



Elefantensiedlung, Neu-Ulm: Gemeinschaftshaus E-Treff für Bestand und Neubau; Bildquelle: Weeber+Partner

Sozialmanagement

Unabhängig von Neubau- oder Bestandsquartieren ist das Sozialmanagement eine Daueraufgabe für die Wohnungsunternehmen, die sie als sehr wichtig für die Quartiere ansehen. Einzelnen Personen, die persönliche Probleme und Schwierigkeiten im Alltagsleben haben, wird Hilfe angeboten, um das Zusammenleben in der Hausgemeinschaft zu erleichtern und Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden. Je schwieriger die eigene Situation für eine Person wird, desto geringer wird ihre Frustrationstoleranz, was sich auf die Hausgemeinschaft auswirken kann. Deshalb versucht das Sozialmanagement, möglichst frühzeitig zu agieren.

Zu den Angeboten gehören unter anderem:

- Mietschuldenberatung, Beratung bei finanziellen Schwierigkeiten, Unterstützung bei Leistungsantragstellung (zum Beispiel ALG II, Wohngeld, Grundsicherung),
- Konfliktmanagement, Mediation,
- Beratung und Hilfen für ältere Menschen (zum Beispiel Seniorenbeauftragte der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH, Kiezschwesterprojekt der EVM Berlin eG),
- Vermittlung weiterführender Hilfen anderer Einrichtungen.

Ergänzt wird das Sozialmanagement der Wohnungsunternehmen auf Quartiersebene durch städtische und soziale Einrichtungen, zum Beispiel durch die Mobile Jugendarbeit in Stuttgart-Rot und die Street-Worker im Harthof in München.

Beispiel Niehler WohnArt, Köln:
 Die GAG Immobilien AG hat insgesamt 15 Sozialbetreuer in den Quartieren, einen bei jeder Geschäftsstelle – so auch im für das Neubauquartier zuständigen Kundencenter Nord. Der Sozialbetreuer schaltet sich bei eskalierenden Problemen – zum Beispiel bei Gewalttätigkeit und Bedrohung – auf Hinweise von Hausmeistern, Kundenbetreuern oder direkt von Mietern ein. In der Regel geht die Konfliktreihe vom Hausmeister über den Kundenbetreuer zum Sozialbetreuer. Im Neubauquartier Niehler WohnArt ist es eher ruhiger als in anderen Stadtteilen.

4.4 Bewirtschaftung mit Wohnungseigentümergeinschaften

Wenn Miet- und Eigentumswohnungen in einem Neubauquartier gemischt werden (siehe auch Kapitel 2.3 Mischung der Finanzierung), hat dies Konsequenzen für die Bewirtschaftung. Sie wird komplexer, weil mehr Akteure – mit gegebenenfalls verschiedenen Interessen – daran beteiligt sind. Die Mischung von Miete und Eigentum führt zu einem Einflussverlust des Wohnungsunternehmens auf die Wohnanlage insgesamt und im einzelnen gemischten Haus.

Es entstehen differenzierte Konstellationen, abhängig davon ob:

- das Wohnungsunternehmen die WEG-Verwaltung selbst übernimmt (wie teilweise beim Beispiel Niehler WohnArt in Köln) oder es eine Fremdverwaltung gibt (wie bei den Beispielen Feuerbacher Balkon in Stuttgart, Bruno-/Michelstraße in Würzburg, Rot in Stuttgart).
- Miet- und Eigentumswohnungen in benachbarten Gebäuden oder innerhalb eines Hauses (bei keinem der Beispiele) gemischt sind.
- eine Wohnungseigentümergeinschaft (wie bei den Beispielen Bruno-/Michelstraße in Würzburg, Rot in Stuttgart) oder mehrere Wohnungseigentümergeinschaften (wie bei den Beispielen Feuerbacher Balkon in Stuttgart, Niehler WohnArt in Köln) – mit gegebenenfalls verschiedenen Fremdverwaltungen – dem Wohnungsunternehmen gegenüberstehen.

Die Wohnungseigentümer haben in diesen Mischungskonstellationen immer ihre eigenen Vorstellungen, mit denen sich das Wohnungsunternehmen auseinandersetzen muss.

„Doppelte Verwaltung“ bei Mischung innerhalb eines Hauses

Einzelne der am Forschungsprojekt beteiligten Wohnungsunternehmen haben Erfahrung damit, Eigentums- und Mietwohnungen innerhalb eines Hauses zu mischen, jedoch nicht bei den analysierten Beispielen. Für sie bedeutet das, dass bei der Verwaltung ein doppelter Aufwand entsteht: für die eigene Mietverwaltung und die Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft. Dies wird in Kauf genommen und versucht, möglichst gut zu organisieren. Sofern das Wohnungsunternehmen die WEG-Verwaltung selbst übernimmt, kann es die Doppelverwaltung besser koordinieren. Wenn die Wohnungseigentümergeinschaft einen Fremdverwalter einsetzt, wird es noch komplizierter. Wie die Abstimmung zwischen den privaten Eigentümern und dem Wohnungsunternehmen auf Dauer verläuft, ist immer auch vom jeweiligen Mehrheitsverhältnis abhängig, dies ist deshalb bei der Festlegung des Mischungsverhältnisses zu bedenken.

Aufgrund dieses großen Verwaltungsaufwandes gehört das Mischen von Eigentums- und Mietwohnungen innerhalb eines Hauses nicht zu den bewährten Mischungsansätzen der Unternehmen. Es wird nur in Ausnahmefällen oder nach teilweise schlechten Erfahrungen nicht mehr realisiert.

Verschiedene Dienstleister

Die zur Wohnanlage gehörenden Wohnungseigentümergeinschaften können entscheiden, ob sie für das Putzen und die Pflege der Außenanlagen jemanden beauftragen, und sind frei in der Wahl ihrer Dienstleister. Für die Häuser der Wohnungseigentümergeinschaften sind in der Regel andere Dienstleister zuständig als für den Bestand des Wohnungsunternehmens. Durch verschiedene Handhabung und gegebenenfalls unterschiedliche Ansprüche an die Gestaltung und Pflege der Außenanlagen gibt es kein einheitliches Erscheinungsbild der Wohnanlage mehr – zum Beispiel ist der eine Rasen gemäht, der andere nicht, sind die Hecken unterschiedlich geschnitten, wird Sperrmüll schnell beseitigt oder nicht.

Gemeinschaftliche Freiflächen und Räumlichkeiten

Bei von der gesamten Bewohnerschaft eines Neubauquartiers mit Wohnungseigentümergeinschaften und bestandhaltendem Wohnungsunternehmen gemeinschaftlich genutzten Bereichen stellt sich die Frage, wie diese eigentumsrechtlich und finanzierungstechnisch organisiert werden. Für gemeinschaftliche Freiflächen oder einen Gemeinschaftsraum kann zum Beispiel eine Bruchteilsgemeinschaft gebildet oder eine GbR gegründet werden. Wenn Wohnungseigentümergeinschaften für einen Gemeinschaftsraum eine GbR gründen, ist die GbR Eigentümer des Raums und muss diesen auch betreiben.

Für die NUWOG-Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH ist aufgrund ihrer Erfahrung ein gemeinsamer Gemeinschaftsraum für mehrere Wohnungseigentümergeinschaften nicht die bevorzugte Variante. Wenn eine der Gemeinschaften den Raum nicht mehr will, wird es schwierig. Einfachere und deshalb bevorzugte Modelle sind die Direktzuordnung eines Gemeinschaftsraums zu einer Wohnungseigentümergeinschaft oder das Anbieten eines Gemeinschaftsraums im Eigenbestand, den auch benachbarte Wohnungseigentümergeinschaften nutzen können.

Beispiel Feuerbacher Balkon, Stuttgart:

Für den zentralen Platz, die Spielplätze und die Wege durch die Wohnanlage gibt es eine Bruchteilsgemeinschaft. Die Wohnungseigentümergeinschaften und die Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau haben Eigentumsanteile daran, alle sind gemeinsam verantwortlich. Dass der zentrale Platz der Bruchteilsgemeinschaft gehört, ermöglicht eine bessere Nutzung durch die Wohnungseigentümergeinschaften und das Siedlungswerk, zum Beispiel für Feste. Wenn es ein öffentlicher Platz wäre, müsste man immer die Stadt fragen.

Gemeinsame Tiefgarage

Für gemeinsam von Wohnungseigentümern und Mietern des Wohnungsunternehmens genutzte Tiefgaragen gilt dasselbe wie bei der Mischung von Eigentums- und Mietwohnungen innerhalb eines Hauses. Das Wohnungsunternehmen ist Miteigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft.

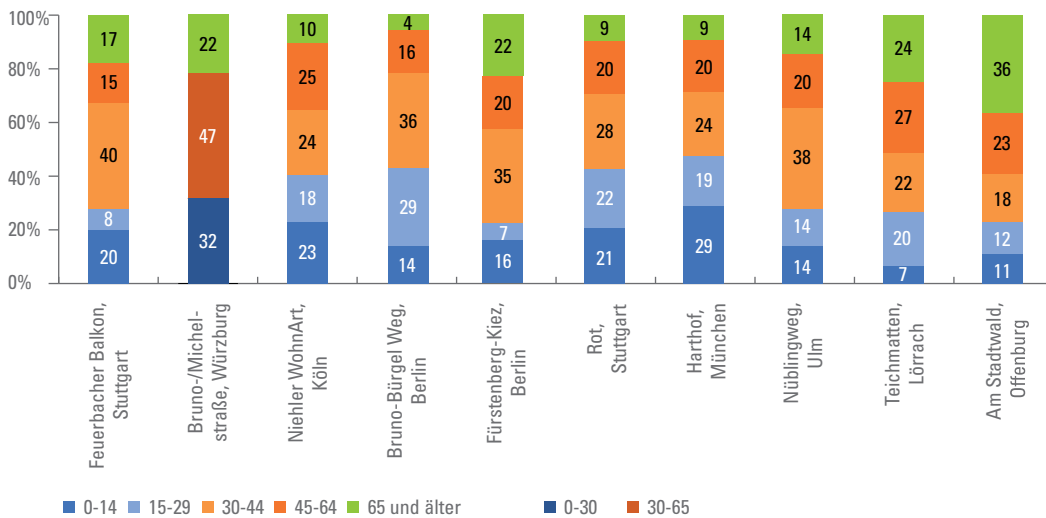
5 Die Sozialstrukturen im Neubau und im Stadtteil

Die kleinräumige amtliche Statistik zur Sozialstruktur der Bevölkerung in den Städten bietet einen ersten rudimentären Einblick in die soziale Mischung eines Quartiers. Die verfügbaren statistischen Daten zur Sozialstruktur in den Projektbeispielen, die bereits bezogen waren, wurden mithilfe der kommunalen statistischen Ämter oder Stadtplanungsämter ausgewertet. Ziel war, die sozialen Strukturen im jeweiligen Stadtteil, im Quartier und im Neubauprojekt zu vergleichen. Um die Entwicklungstendenzen zu erkennen, wurden Einwohnerzahl, Alter sowie Herkunft der Bewohnerinnen und Bewohner im Jahr vor der Neubebauung und nach Bezug der Neubauten ermittelt. Die aktuellen Angaben zu den Stadtteilen sind in der Regel öffentlich verfügbar. Die kleinräumigeren Informationen und auch die Angaben über den Zeitpunkt vor dem Bau der Neubauten waren teilweise gesondert zu ermitteln. Weitere für die sozioökonomische Mischung relevante Daten wie die Zahl der Transferleistungsempfänger, die von der Statistik der Arbeitsverwaltung geführt wird, konnten überwiegend nicht kleinräumig auf der Ebene der Projektbeispiele beschafft werden. Auch Daten zu den Haushalten waren nicht ausreichend vergleichbar und kleinräumig verfügbar.

Die räumlichen Ebenen werden in den beteiligten Städten unterschiedlich bezeichnet. Wir vereinfachen das im Folgenden und sprechen von den Neubauten, dem Quartier und dem Stadtteil – wenn eine vierte Ebene dazukommt, von Stadtbezirk oder Stadt. Bei der Abgrenzung der Ebenen Quartier und darüber liegend wurden in der Regel die Einteilungen der örtlichen Statistik genutzt. Der Neubau wurde weitestmöglich trennscharf abgegrenzt; wenn ein kleinerer Altbau integriert stehen geblieben ist, ist er im Einzelfall beim Neubau enthalten. Die Zahlen zum Quartier umfassen auch die Neubauten in dem Quartier.

Altersstruktur

Gesamtübersicht Altersstruktur in den Neubauten



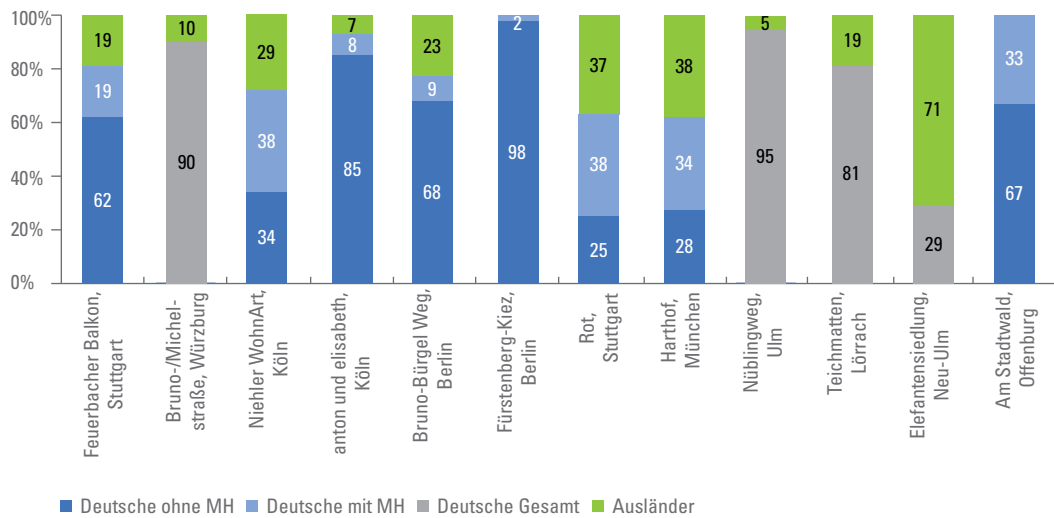
Grafik: Weeber+Partner, Daten: Kommunen

Der Anteil von 65-jährigen und älteren Menschen ist im Neubau in der Regel im Vergleich zum allgemeinen Bevölkerungsanteil unterdurchschnittlich. Ältere Menschen bleiben überwiegend in der gewohnten Wohnung und ziehen weniger häufig um. Bei einigen Beispielprojekten wurden jedoch gezielt alle oder viele Wohnungen barrierefrei oder barrierearm gebaut, um der wachsenden Nachfrage älterer Menschen aus den umgebenden Bestandsquartieren oder aus den eigenen Wohnungsbeständen der Unternehmen gerecht zu werden. In diesen Neubauten ist meist auch der Anteil älterer Menschen überdurchschnittlich hoch. Das trifft insbesondere auf kleinere Projekte zu, die den Bestand in der Umgebung ergänzen sollen – wie Am Stadtwald in Offenburg, Teichmatten in Lörrach, Fürstenberg-Kiez in Berlin und auch die Bruno-/Michelstraße in Würzburg. Die gezielte Vermarktung altersgerechter Wohnungen in einem Neubauprojekt ist auch ein Beitrag zu einer relativ ausgewogenen Altersmischung von Anfang an.

Andererseits gibt es Beispiele, bei denen in den Neubauten im Vergleich zum Quartier und der Stadt besonders viele Kinder leben wie in den Quartieren Harthof in München und Niehler WohnArt in Köln sowie bei den beiden Stuttgarter Beispielen. Familien mit Kindern ziehen in Zusammenhang mit Veränderungen der Haushaltsgröße oder älter werdenden Kindern häufiger als der Durchschnitt der Haushalte um. Mit dem derzeitigen Wohnungsengpass ist es für sie besonders schwierig, eine bezahlbare Wohnung zu bekommen. Eine vergleichsweise große Kinderzahl bei den Beispielen ist auch auf die Förderbedingungen und auf den sozialen Auftrag kommunaler Unternehmen und der Genossenschaften zurückzuführen. Bei den Projekten in Köln und München betragen die Förderquoten über 50 Prozent. Für Familien mit Kindern wird bewusst preiswerter Wohnraum zur Verfügung gestellt.

Herkunft

Gesamtübersicht Herkunft in den Neubauten



Grafik: Weeber+Partner, Daten: Kommunen

Bei der Herkunft der Bewohnerschaft in den Neubauprojekten gibt es große Unterschiede. In einigen Neubauten leben weit überdurchschnittlich Deutsche ohne Migrationshintergrund, vor allem in den Neubauten der drei Genossenschaften. In anderen ist der Anteil von Ausländern, Deutschen mit und ohne Migrationshintergrund recht ausgewogen. In einigen Objekten der kommunalen Unternehmen leben überdurchschnittlich häufig Menschen mit Migrationshintergrund oder ausländischer Herkunft, sie sind aufgrund ihrer Herkunft – oft auch nur aufgrund ihres ausländisch klingenden Namens – auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt. Zunehmend sind in den Neubauvorhaben auch deutsche Einwohner mit Migrationshintergrund umfangreich vertreten.

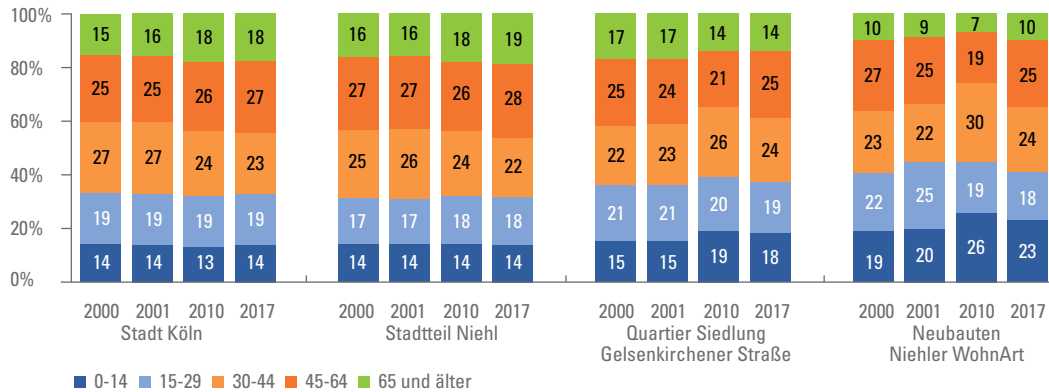
Vergleich mit Quartier und Stadtteil – Entwicklungstendenzen

Welche Entwicklungstendenzen bei der Sozialstruktur durch den sozial gemischten Neubau für das umgebende Quartier und den Stadtteil entstehen, das ist bei kleinen und in kurzer Zeit fertiggestellten Projekten in der Statistik noch wenig sichtbar. Zu berücksichtigen ist wiederum die Größe des betrachteten Gebiets. Einige kommunale Unternehmen haben in denjenigen Stadtteilen, in denen die einbezogenen Neubauprojekte liegen, große Wohnungsbestände und entwickeln sie kontinuierlich mit Sanierung und Neubau über längere Zeiträume. Ihre Konzeptionen zur sozialen Mischung ergeben sich auch aus einer großräumigeren Betrachtung des eigenen Wohnungsbestands im Quartier. Dazu gehören insbesondere die Projekte Niehler WohnArt in Köln, Harthof in München, Bruno-/Michelstraße in Würzburg, aber auch der Neubau in der Elefantensiedlung in Neu-Ulm.

Beispiel Niehler WohnArt, Köln:

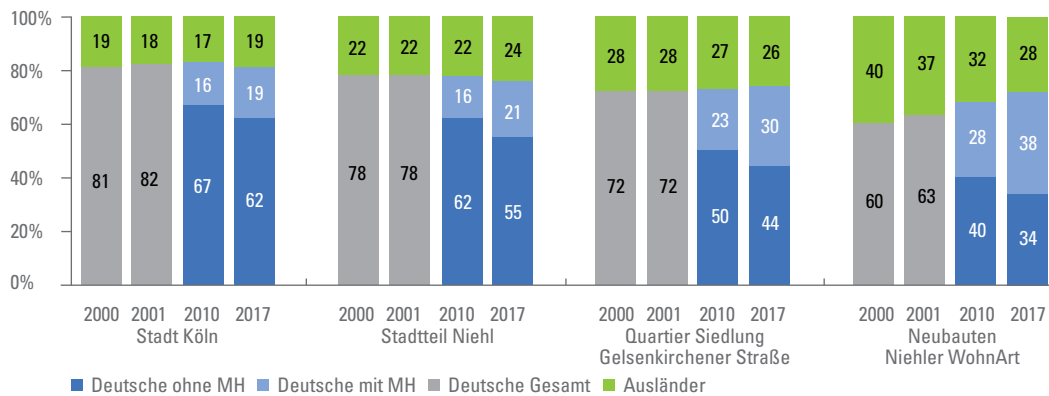
Verbreiterung des Wohnungsangebots in einem weiterhin multikulturellen Quartier

Niehler WohnArt, Köln: Altersstruktur im Vergleich



Grafik: Weeber+Partner, Daten: Stadt Köln

Niehler WohnArt, Köln: Herkunft im Vergleich



Grafik: Weeber+Partner, Daten: Stadt Köln

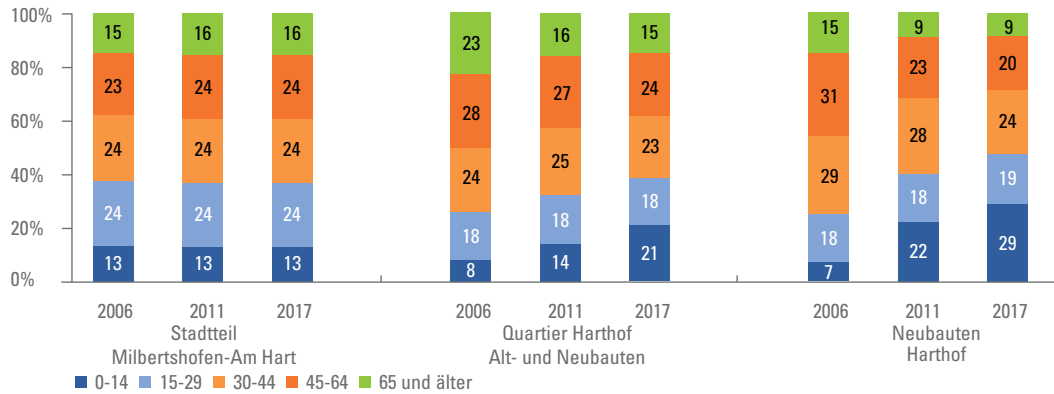
Im Projekt Niehler WohnArt in Köln wurden von 2000 bis 2017 geförderte Mietwohnungen sowie Eigentumswohnungen und Reihenhäuser, insgesamt 716 Wohnungen, in sieben Bauabschnitten neu gebaut. Ein großer Anteil der Neubauwohnungen – 66 Prozent – ist gefördert. Die Häuser mit unterschiedlichen Finanzierungsformen der Wohnungen sind nicht gemischt angeordnet, sondern geschichtet in benachbarten Gruppen: im Süden die für die Mieter preisgünstigste Förderstufe A, nördlich davon die Förderstufe B, weiter nördlich die Eigentumswohnungen und anschließend die Reihenhäuser.

Die Altersstrukturen und die Herkunft der Bevölkerung in der Stadt Köln und im Stadtteil Niehl sind über die Jahre recht ähnlich geblieben. Die Bevölkerung des Quartiers Siedlung Gelsenkirchener Straße, in dem die Neubauten liegen, ist in dieser Zeit stetig multikultureller und jünger geworden. Mit den Eigentumswohnungen und Reihenhäusern wurde die soziale Mischung verbreitert. Zu Beginn der Neubauentwicklung betrug der Ausländeranteil bei den Neubauten 40 Prozent; bis 2017 hat er auf 28 Prozent abgenommen und es gibt mehr Deutsche mit Migrationshintergrund. Gleichwohl ist die Bevölkerung in der Siedlung Gelsenkirchener Straße insgesamt und in den Neubauten weiterhin multikulturell geprägt und es wohnen hier auch besonders viele junge Menschen und Kinder.

Beispiel Harthof, München:

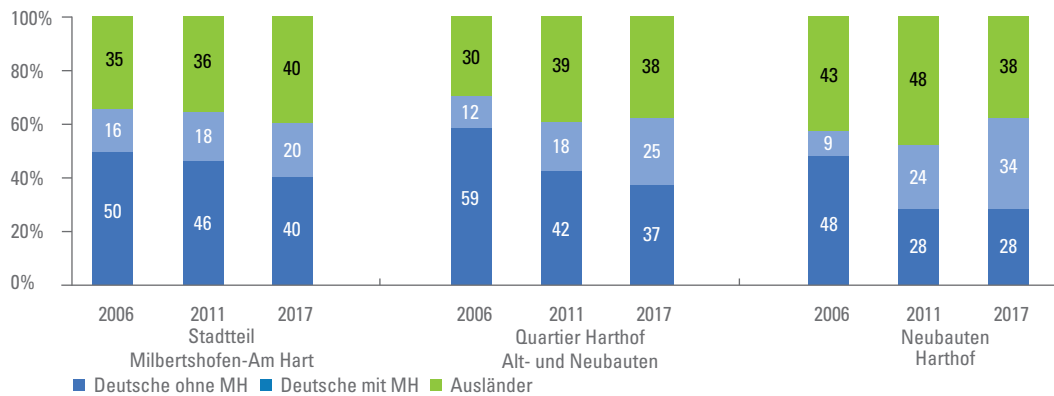
Verbreiterung des Wohnungsangebots in einem weiterhin multikulturellen Quartier

Harthof, München: Altersstruktur im Vergleich



Grafik: Weeber+Partner, Daten: Stadt München

Harthof, München: Herkunft im Vergleich



Grafik: Weeber+Partner, Daten: Stadt München

Anmerkung: Das Jahr 2006 ist das Jahr vor Bezug der Neubauten im 1. Bauabschnitt, im Quartier „Neubauten Harthof“ enthält die Statistik noch Bewohner von später für den Neubau abgerissenen Häusern

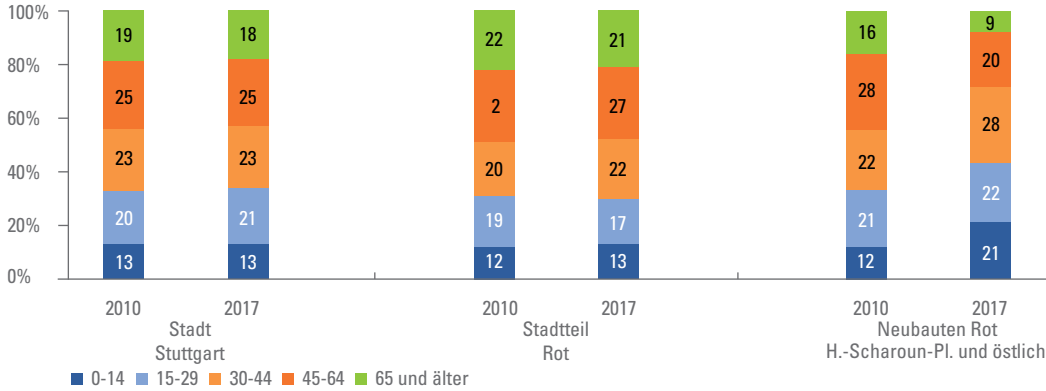
Die Neubauten bei dem Beispiel Harthof in München sind auch Teil einer langfristigen Bestandsentwicklung des kommunalen Wohnungsunternehmens mit bislang 625 Neubaumietwohnungen (69 Prozent gefördert) in einer größeren vier- und drei-geschossigen Siedlung mit rund 5.000 Wohnungen. Das Besondere an der Konzeption der sozialen Mischung ist die enge Verflechtung von Alt- und Neubauten. Die Neubauten umrahmen quasi die innenliegenden erhaltenen Siedlungshäuserbestände. Dementsprechend ist in der Statistik das Quartier Harthof, in dem sich die benachbarten Alt- und Neubauten befinden, herausgegriffen. Die Bewohnerstruktur in den Alt- und Neubauten zusammen wurde der in den Neubauten gegenübergestellt.

Auch hierbei zeigt sich die Verjüngung der Bevölkerung mit dem Bezug der Neubauten durch den Zuzug von Haushalten mit Kindern und die Zunahme von Deutschen mit Migrationshintergrund. Die Zahl der Ausländer hat abgenommen. Im Stadtteil Milbertshofen-Am Hart gibt es dagegen von 2006 bis 2017 wenig Veränderungen bei der Altersstruktur. Bei der Herkunft zeigt sich eine Abnahme der Zahl von Deutschen ohne Migrationshintergrund.

Beispiel Rot, Stuttgart:

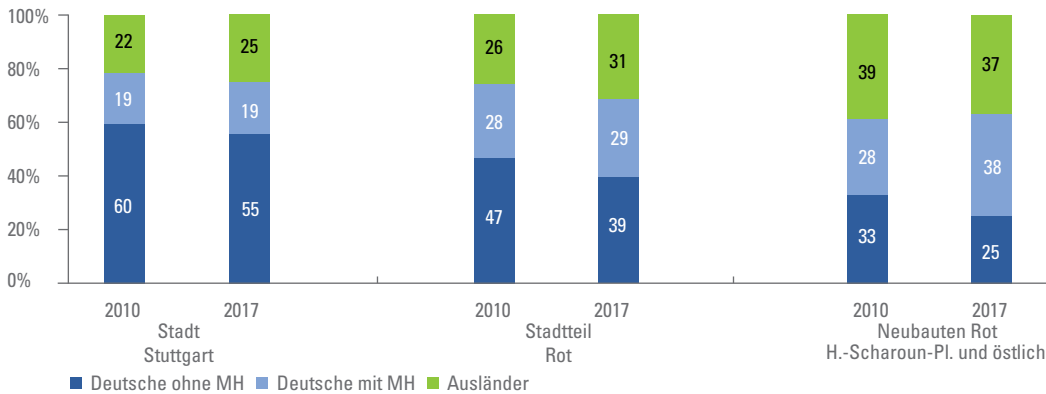
Zuzug von jungen Leuten und Menschen mit Migrationshintergrund, auch in nicht geförderte Mietwohnungen

Rot, Stuttgart: Altersstruktur im Vergleich



Grafik: Weeber+Partner, Daten: Stadt Stuttgart

Rot, Stuttgart: Herkunft im Vergleich

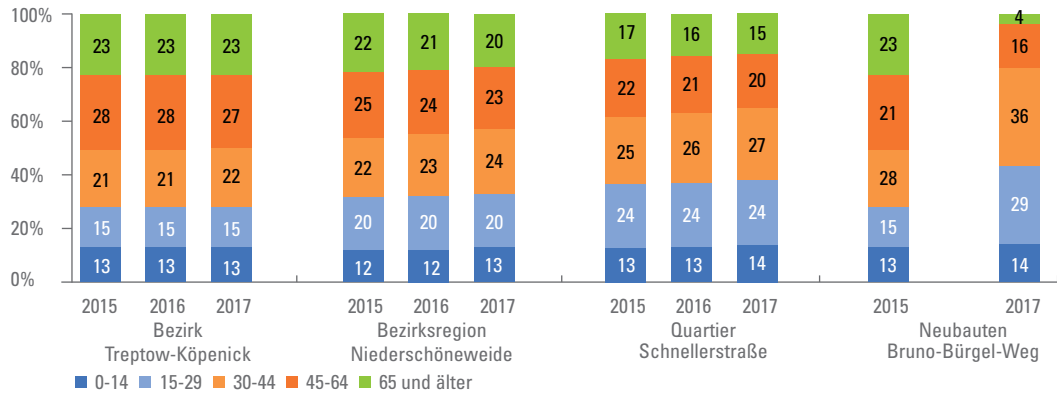


Grafik: Weeber+Partner, Daten: Stadt Stuttgart

Im Vergleich der Sozialstruktur von Neubauten und Stadtteil ist auch in den Neubauten in Stuttgart Rot die „Verjüngung“ der Bevölkerung auffällig. Bemerkenswert ist der vergleichsweise hohe Anteil von Deutschen mit Migrationshintergrund auch im Neubau. Bei einem Anteil von nur 28 Prozent geförderten Mietwohnungen und 64 Prozent freifinanzierten Mietwohnungen interpretieren wir das auch als Zeichen eines Integrationsprozesses: Aus dem Ausland zugezogene Menschen, die häufig seit langem in Rot leben, mittlerweile auch die deutsche Staatsbürgerschaft erworben haben, leben zunehmend auch in den teureren, nicht geförderten Mietwohnungen des kommunalen Wohnungsunternehmens.

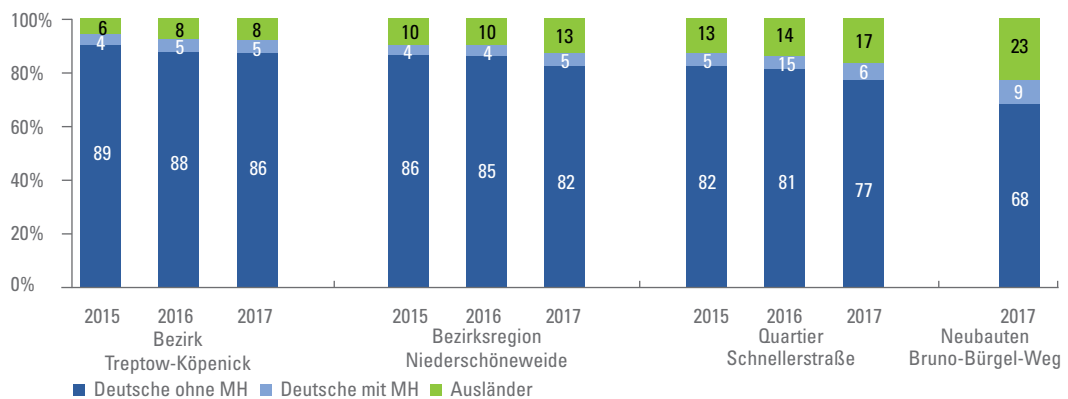
*Beispiel Bruno-Bürgel-Weg, Berlin:
Sukzessive auch mehr ausländische Bewohnerinnen und Bewohner*

Bruno-Bürgel-Weg, Berlin: Altersstruktur im Vergleich



Grafik: Weeber+Partner, Daten: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin

Bruno-Bürgel-Weg, Berlin: Herkunft im Vergleich

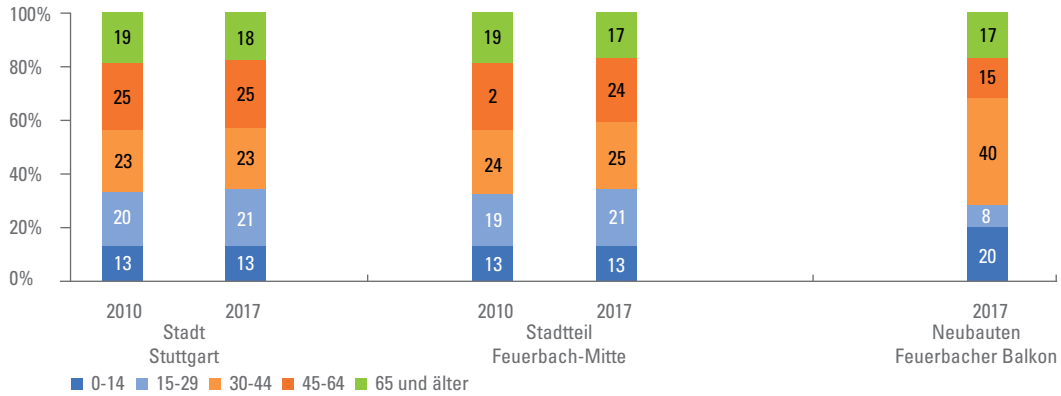


Grafik: Weeber+Partner, Daten: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin

Die Zahl der Menschen ausländischer Herkunft ist in den Ostberliner Beispielen auf allen räumlichen Ebenen vom Stadtbezirk bis zur neu gebauten Wohnanlage gering. Im Neubauprojekt Bruno-Bürgel-Weg – 284 Mietwohnungen, 10 Prozent gefördert – lebten 2017 23 Prozent Ausländer. Der Anteil hat über die letzten drei Jahre auf den verschiedenen Ebenen – vom Bezirk Treptow-Köpenick bis zu dem relativ abgelegenen Neubauquartier – stetig zugenommen, auch leben hier durchgängig mehr junge Leute und weniger alte Menschen.

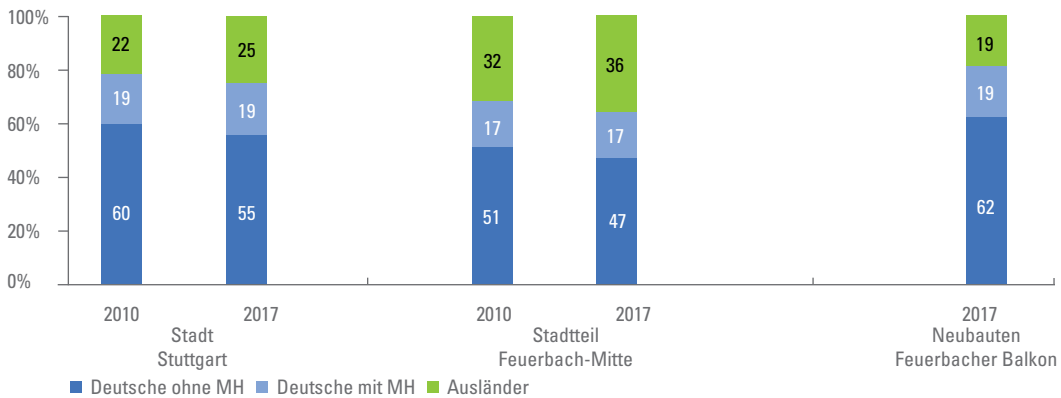
*Beispiel Feuerbacher Balkon, Stuttgart:
Junge Familien mit Kindern, weniger multikulturell als das benachbarte Zentrum*

Feuerbacher Balkon, Stuttgart: Altersstruktur im Vergleich



Grafik: Weeber+Partner, Daten: Stadt Stuttgart

Feuerbacher Balkon, Stuttgart: Herkunft im Vergleich



Grafik: Weeber+Partner, Daten: Stadt Stuttgart

Das Neubauquartier liegt im Norden der Stadt Stuttgart, benachbart zum Zentrum von Stuttgart Feuerbach, das sehr multikulturell bewohnt ist (53 Prozent Ausländer und Deutsche mit Migrationshintergrund). Das Neubauprojekt besteht aus 196 Wohnungen und hat von allen Beispielen mit 69 Prozent den höchsten Anteil an Eigentumswohnungen. Zum Programm gehören auch eine ambulant betreute Wohngemeinschaft und Servicewohnungen der Samariterstiftung. Die geförderten und frei-finanzierten Mietwohnungen liegen in der Mitte des Quartiers. Im Neubauquartier beträgt der Anteil von Ausländern und Deutschen mit Migrationshintergrund insgesamt 38 Prozent, etwas weniger als der Durchschnitt in der gesamten Stadt Stuttgart. Auch in diesen Neubauten leben vergleichsweise viele junge Familien mit Kindern.

Beispielübergreifend zeigt sich, dass die Neubauquartiere zu einer Verjüngung der Quartiere und fast immer zu einer multikulturellen Struktur beigetragen haben. Die Sozialstruktur entwickelte sich entsprechend den quartiersspezifischen Strategien und Zielsetzungen, die in differenzierten Wohnungsangeboten und Finanzierungsmischungen umgesetzt wurden.

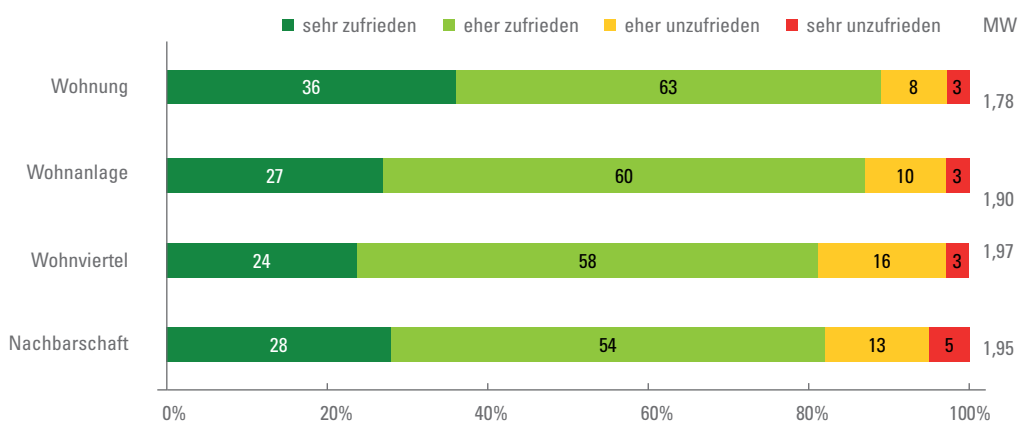
6 Wohnzufriedenheit und gute Nachbarschaft

6.1 Wohnzufriedenheit aus Bewohnersicht

Eine hohe Wohnzufriedenheit der Bewohnerinnen und Bewohner ist das wichtigste Erfolgskriterium für eine soziale Mischung in Neubauquartieren. Alle anderen Erwartungen, die man mit sozialer Mischung verbindet, sind für die nachhaltige Qualität der Wohnanlagen nachrangig.

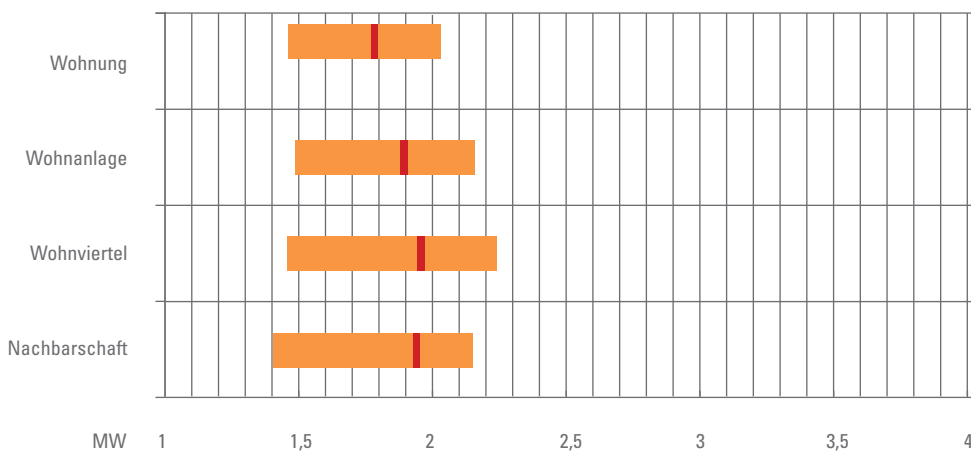
Wohnzufriedenheit ist eine ganzheitliche Grundeinstellung, sie bildet sich aus der Zufriedenheit mit Wohnung, Wohnanlage, Nachbarschaft (siehe Kapitel 6.2.1) und Wohnviertel – alle Ebenen prägen miteinander die Einstellungen. Statistisch korrelieren die Bewertungen von Wohnung, Wohnanlage, Nachbarschaft und Wohnviertel stark miteinander⁷⁰. Das Niveau der Bewertungen der Beispielprojekte ist bei allen vier Aspekten ähnlich positiv: Etwa ein Viertel bis ein gutes Drittel der Befragten äußern sich sehr zufrieden mit allen vier Aspekten des Wohnens, die Mehrzahl ist eher zufrieden, 10 bis 20 Prozent sind eher oder sehr unzufrieden. Insgesamt werden die Wohnungen etwas besser beurteilt, etwas kritischer Wohnviertel und Nachbarschaft.

(Wohn-)Zufriedenheit auf den vier Ebenen Wohnung, Wohnanlage, Wohnviertel, Nachbarschaft



Weeber+Partner, Bewohnerbefragung Soziale Mischung 2019, n = 468/466/455/456

Zufriedenheit alles in allem mit ... – Streuung der Mittelwerte in den Beispielen



Erläuterung Grafik: unterer Wert = Beispiel mit bestem Mittelwert; rot markiert = Mittelwert aller befragten Beispiele; oberer Wert = Beispiel mit schlechtestem Mittelwert

Weeber+Partner, Bewohnerbefragung Soziale Mischung 2019, n=471/468/458/470

⁷⁰ Irrtumswahrscheinlichkeit \leq 1 Prozent (99 Prozent Signifikanzniveau)

Bei der Auswertung nach den Beispielen liegen alle Mittelwerte zu den vier Ebenen der Wohnzufriedenheit deutlich in der positiven Hälfte. Die Mittelwerte streuen bei der Zufriedenheit mit dem Wohnviertel und mit der Nachbarschaft etwas mehr als bei der Wohnung und der Wohnanlage. Die Zufriedenheitsbeurteilungen haben in den einzelnen Beispielen über alle vier Ebenen jeweils eine durchgängige Tendenz, entweder immer besser als der Gesamtmittelwert oder immer schlechter. Die Gesamtzufriedenheit ist hoch, mit bis zu 100 Prozent (sehr oder eher) Zufriedenen in manchen Beispielen und Aspekten. Allerdings gibt es auch Beispiele, bei denen 20 bis 25 Prozent der Befragten eher oder sehr unzufrieden mit Wohnung und Wohnanlage sind, sowie welche mit bis zu einem Drittel (eher oder sehr) Unzufriedenen mit dem Wohnviertel. Die Qualität des Wohnviertels ist demnach am ehesten der kritische Punkt.

Korrelationen mit Wohnkosten, Art der Wohnung und Bewohnerstruktur

Deutlich beeinflusst wird die Wohnzufriedenheit weiterhin davon, wie die derzeitigen Wohnkosten der Wohnung beurteilt werden. Wer die Wohnkosten seiner Wohnung teuer (und nicht angemessen oder nicht günstig) findet, ist nicht nur weniger zufrieden mit der Wohnung, sondern auch weniger zufrieden mit der Wohnanlage, dem Wohnviertel und auch der Nachbarschaft⁷¹.

Auch Haushalte mit wenig Geld⁷² beurteilen Wohnung und Wohnanlage etwas ungünstiger als Haushalte mit einem zumindest mittleren Einkommen. Die Zusammenhänge der Wohnzufriedenheit mit dem Einkommen der Haushalte sind bei den Aspekten Wohnviertel und Nachbarschaft jedoch nicht signifikant.

Insbesondere bei der Zufriedenheit mit der Wohnung, aber auch mit Wohnanlage und Wohnviertel äußern sich ältere Menschen positiver. Die Befragten in den mittleren Altersgruppen von 45 bis 64 Jahren sind etwas kritischer als die anderen Altersgruppen. Diese Grundhaltungen der Altersgruppen überlagern sich mit anderen Merkmalen der Bewohnerschaft und Häuser: Die Bewohner der kleinen Wohnungen, die Befragten in Ein- und Zweipersonenhaushalten, Rentner, deutsche Befragte ohne Migrationshintergrund (das sind oft die älteren Menschen) sind mit ihrer Wohnung und ihrer Wohnanlage häufiger sehr zufrieden. Die größeren Haushalte (mit drei und mehr Personen) äußern sich über ihre Wohnviertel im Mittel etwas kritischer.

Keine signifikanten Zusammenhänge ergeben sich zwischen den Zufriedenheiten mit Wohnung, Wohnanlage, Nachbarschaft, Wohnviertel und den Bildungsabschlüssen der Bewohner, der Kinderzahl im Haushalt sowie dem Vorhandensein von Balkon, Terrasse oder Garten. Die Haushalte, die ab dem dritten Geschoss wohnen, beurteilen ihre Wohnung etwas positiver, bei allen anderen Bewertungen (Wohnanlage, Wohnviertel und Nachbarschaft) spielt das Geschoss der Wohnung keine Rolle.

Korrelationen mit den Mischungstypen in der Wohnanlage

Mischungstyp mit/ohne Eigentum:

Wohnviertel und Nachbarschaft werden besser beurteilt, wenn zum Neubauprojekt auch Eigentumswohnungen gehören.

Mischungstyp Anteil geförderter Wohnungen:

Die Beurteilungen unterscheiden sich auch entsprechend dem Anteil geförderter Wohnungen im Neubauprojekt bei der Bewertung der Nachbarschaft, der Wohnung, dem Wohnviertel und der Wohnanlage. Bei allen der genannten Merkmale werden die Neubauprojekte mit einem Drittel bis 40 Prozent geförderten Wohnungen deutlich am besten beurteilt, besser als diejenigen mit weniger als einem Drittel geförderten Wohnungen. Bei solchen mit 66 bis 100 Prozent geförderten Wohnungen erhalten die vier Wohnzufriedenheitsmerkmale der Projekte (mit Befragungen) am wenigsten Zustimmung.

⁷¹ Alle beschriebenen Korrelationen liegen bei einer Irrtumswahrscheinlichkeit ≤ 5 Prozent (95 Prozent Signifikanzniveau).

⁷² Äquivalenzeinkommen entsprechend der Haushaltsgröße: arm, untere Mitte, obere Mitte, reich

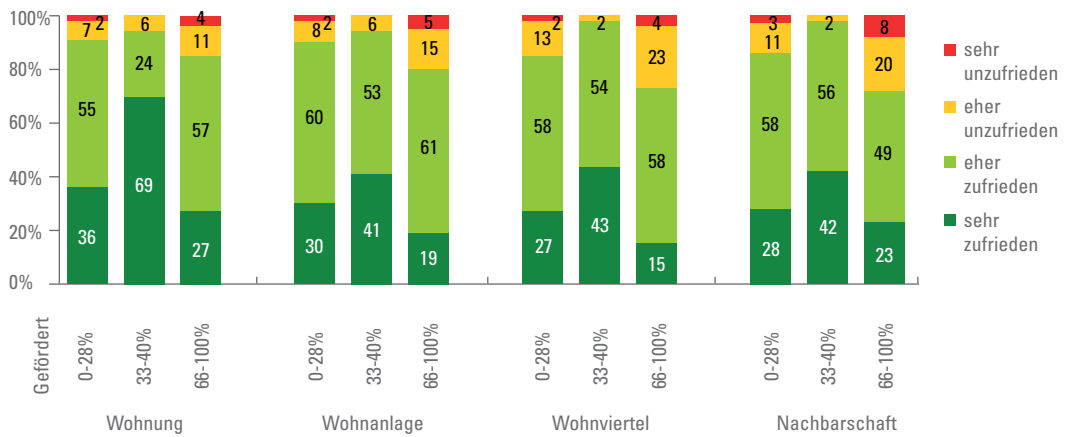
Mischungstyp Mischungsmaßstab:

Keine signifikante Rolle für die Beurteilungen spielt es, ob die unterschiedlichen Finanzierungsarten im Haus gemischt oder in separaten Gebäuden verteilt sind. Eine kleinteilige Mischung von geförderten und freifinanzierten Wohnungen innerhalb eines Hauses mindert demnach nicht die Wohnzufriedenheit der Bewohnerinnen und Bewohner.

Wohnzufriedenheit nach Mischungstypen:

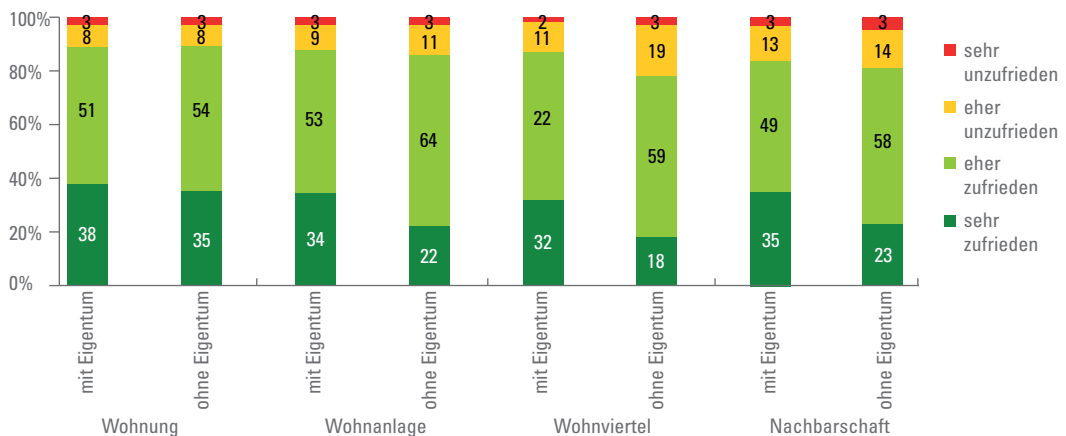
Zufriedenheit mit Wohnung, Wohnanlage, Wohnviertel, Nachbarschaft ...

... nach Anteil geförderter Wohnungen



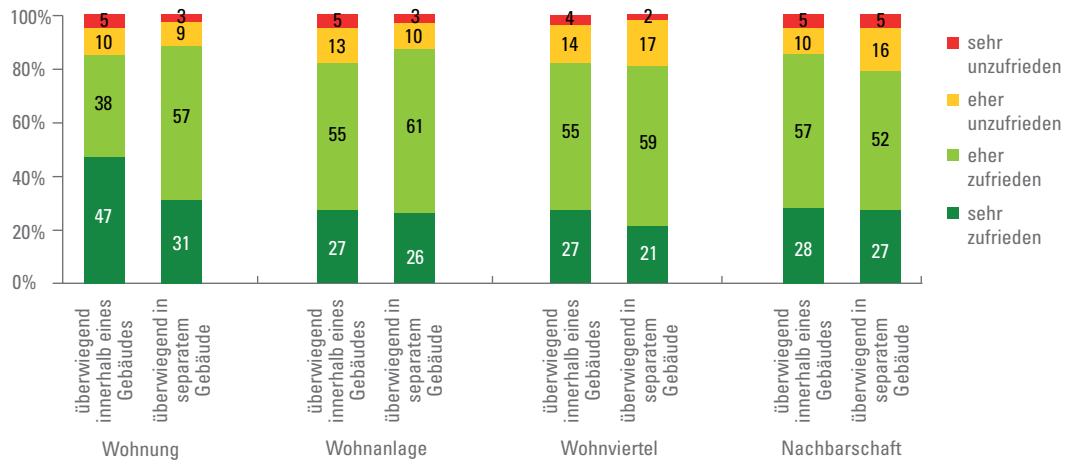
Weeber+Partner, Bewohnerbefragung Soziale Mischung 2019, n = 468/466/455/456

... mit/ohne Eigentum



Weeber+Partner, Bewohnerbefragung Soziale Mischung 2019, n = 468/466/455/456

... nach Mischungsmaßstab



Weeber+Partner, Bewohnerbefragung Soziale Mischung 2019, n = 435/433/423/423

6.2 Nachbarschaftliches Zusammenleben

Die Zufriedenheit mit der Nachbarschaft ist Teil der Wohnzufriedenheit. Soziale Mischung gelingt nur auf Dauer, wenn dabei auch gute Nachbarschaft entsteht. Das Mischungskonzept, die baulich-räumliche Umsetzung und die Objektbewirtschaftung sollen das begünstigen. Fragen dazu sind:

- Was macht gute Nachbarschaft aus?
- Wieviel Kontakt oder Anonymität ist gewünscht?
- Wie verträgt sich soziale Mischung mit guter Nachbarschaft?

Angestrebt werden ein ausreichend harmonisches Zusammenleben von Haushalten in verschiedenen Lebenslagen und aus unterschiedlichen Bevölkerungsschichten und wenig größere Konflikte im Nachbarschaftsleben.

6.2.1 Gute Nachbarschaft – Ausgangsbasis

Der Begriff der Nachbarschaft wird in Literatur und Umgangssprache unterschiedlich verwendet: von der engen juristischen Definition (zum Beispiel bei der Nachbaranhörung: Eigentümer der direkt angrenzenden Grundstücke) bis hin zur weiten Definition, die etwa dem „Quartier“ entspricht – wie *neighborhood* im britischen und amerikanischen Englisch und damit auch in einem beträchtlichen Teil einschlägiger Forschungsarbeiten. In der deutschen Alltagssprache ist ein enger Umgriff des Begriffs üblich, er wird primär für die Anwohner im Haus und gegebenenfalls in benachbarten Gebäuden verwendet, wenn es darüber hinausgeht, zum Beispiel einen Straßenabschnitt, wird auch von der „weiteren Nachbarschaft“ gesprochen. Wir gehen für das Forschungsprojekt davon aus, dass drei unterschiedliche Ebenen unterschieden und einbezogen werden müssen: im Haus, mit den Bewohnern der benachbarten Gebäude sowie im Quartier.

Für die Operationalisierung des Begriffs „gute Nachbarschaft“ berücksichtigen wir insbesondere folgende drei konstituierende Merkmale:

- Kontakte: Balance zwischen freundlichem Kontakt und ausreichend Distanz.
- Konflikte: wenig ausgeprägte Alltagskonflikte im Bereich Lärm und Sauberkeit.
- Vertrauen: sicheres und angstfreies Wohnen unter Einbeziehung des Wohnumfeldes.

Bernd Hamm definiert Nachbarschaft als „eine soziale Gruppe, deren Mitglieder primär wegen der Gemeinsamkeit des Wohnortes miteinander interagieren“⁷³. Nachbarschaft beinhaltet ein soziales Beziehungsgeflecht aufgrund der räumlichen Nähe des Wohnens, dabei kann das anonyme Wegschauen in der Garage auch als eine Art von Beziehung verstanden werden. Räumliche Nähe allein muss noch keine weitergehenden sozialen Beziehungen nach sich ziehen.

Walter Siebel geht von einem weitergehenden Verständnis aus, es kommen weitere Merkmale wie „gemeinsame Interessen, übereinstimmende Verhaltensnormen, Ähnlichkeiten der sozialen Lage und des Lebensstils“⁷⁴ hinzu, damit aus räumlicher Nähe eine soziale Nachbarschaft werden kann. Hartmut Häußermann⁷⁵ beschreibt Nachbarschaft zudem als eine der sozialen Bezugsgruppen, an deren Normen sich das Verhalten der Menschen orientiert: „Nachbarschaftliches Verhalten richtet sich nach Normen, die unterschiedlich verpflichtenden Charakter haben: Muss-, Soll- und Kann-Erwartungen. Muss- und Soll-Erwartungen sind formal fixiert und gelten als Minimalerwartungen. [...] Unter den Kann-Erwartungen ist die Distanznorm (man soll Abstand halten, sich nicht einmischen, nicht neugierig sein) die wichtigste.“⁷⁶ Nachbarschaft und soziale Kontrolle seien zudem „zwei Seiten des gleichen Verhältnisses – das eine gibt es nicht ohne das andere. [...] Daher erklärt sich auch, dass gegenseitig-

73 Hamm 1973, S. 18, zit. in: Siebel 2015.

74 Siebel; Forschungsinstitut für Philosophie Hannover (Hrsg.), 2015. S. 11 ff.

75 Häußermann, 2000. S. 173 ff

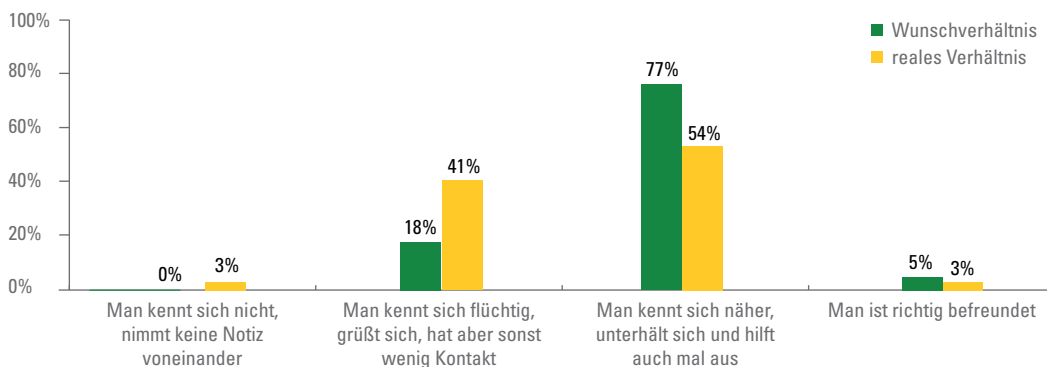
76 Ebd., S. 175

ge Besuche von Nachbarn in den Wohnungen eher die Ausnahme als die Regel sind.“⁷⁷ Heutzutage ist das Nebeneinanderwohnen oftmals sehr unverbindlich und distanziert, sodass Nachbarschaften kaum als soziale Gruppen wahrgenommen werden. Wie Menschen ihre unmittelbare Nachbarschaft (Haus und Nachbarhäuser) hinsichtlich der Enge und Intensität der Beziehungen gestalten, hat eine große Bandbreite.⁷⁸



Bei Befragungen von Weeber+Partner zeigte sich häufig, dass viele sich Nachbarschaftskontakte wünschen – sich näher kennen, sich gelegentlich unterhalten, mal aushelfen. In der Wirklichkeit sind die Kontakte oftmals schwächer – man kennt sich nur flüchtig, grüßt sich, hat aber wenig Kontakt. Enge, freundschaftliche Beziehungen zu Nachbarn werden fast ebenso wenig geschätzt wie eine gänzlich anonyme Nachbarschaft.⁷⁹

Gewünschtes und reales Verhältnis zu Nachbarn – Älter werden in München



Weeber+Partner, Älter werden in München 2014, n = 2.624 bzw. 2.585

77 Ebd., S. 173

78 Hothi und Cordes; Young Foundation (Hrsg.), 2008, zitiert nach Weeber/Nothdorf/Fischer; URBACT EU, 2016. S. 60

79 Z. B. Weeber+Partner, 2014. S. 131 ff.

Das Thema Nachbarschaft stand in der soziologischen und städtebaulichen Literatur in den letzten Jahrzehnten bis zum Anfang dieses Jahrhunderts nicht besonders im Blickfeld. Seit einiger Zeit wird aber auf einen wieder wachsenden Stellenwert guter Nachbarschaft hingewiesen.⁸⁰ Nachbarschaftliche Netze und Interaktionen werden mehr und mehr als wichtiges Fundament für gute Stadtquartiere erkannt. Im Freiwilligensurvey 2010 wird im Längsschnittverlauf deutlich, dass Nachbarinnen und Nachbarn für informelle Hilfen zunehmend genannt werden. In Zusammenhang mit dem demografischen Wandel und insbesondere den Hilfen für ältere Menschen wird in der Sozialpolitik das Leitbild der „Caring Community“⁸¹ viel diskutiert⁸². Angestrebt wird, dass man sich in der Nachbarschaft kennt und mehr umeinander kümmert. Man schafft Voraussetzungen für viel informelle Kommunikation im Stadtteil, Treffpunkte und Ansprechpersonen, welche die professionellen Beratungs- und Hilfeangebote ergänzen. Der Bedeutung von guter Nachbarschaft für ältere Menschen für ein besseres Wohlbefinden im Alter und auch als Ressource bei Hilfebedarf widmet sich Alexander Seifert vom Zentrum für Gerontologie der Universität Zürich, unter anderem mit einer Telefonbefragung, an der über 700 Personen über 50 Jahren teilnahmen.⁸³ Informelle Hilfeleistungen in der Nachbarschaft und Vernetzung stellen zwar einen wichtigen sozialen Wert im Quartier dar. Überhöhte Erwartungen – auch von älteren Leuten –, die über ein gutes alltägliches Miteinander hinausgehen, sind aber nicht angebracht. Für konkrete und verbindlichere Hilfestellungen sind die individuelle Konstellation und die persönlichen Einstellungen hilfebedürftiger Menschen ausschlaggebend.⁸⁴

Besonders exponierte Beispiele für die Hinwendung zur Nachbarschaft sind die Baugruppen und Gemeinschaftshausprojekte: Gegenüber dem Wohnungsmarktprinzip, bei dem die Nachbarschaftskonstellationen großenteils Zufallsprodukt sind, werden neue Mitglieder der Baugruppe nach dem Nachbarschaftsprinzip rekrutiert – analog zu „Wahlverwandtschaften“ könnte von „Wahlnachbarschaften“ gesprochen werden.

Für ein erstarkendes Interesse am Thema Nachbarschaft sprechen auch die entstehenden Nachbarschaftsplattformen und neuen Initiativen zu aktueller Information und Vernetzung, auch zum Austausch von kleinen Hilfeleistungen oder zum Teilen von Gütern, bis zum Flohmarkt und Fest im Innenhof. Beispiele sind: Webseiten und Apps wie deinnachbar.de, Do me a favour, kidpickapp.com, lokalportal.de, nachbarschaft.net, nebenan.de, netzwerk-nachbarschaft.net, polary.de, stadtteilvernetzer-stuttgart.de.

Die Architektenkammer Baden-Württemberg hat 2017 das Arbeitsheft „Wie geht Nachbarschaft?“⁸⁵ herausgegeben. Es hebt die Bedeutung von Freiflächen und öffentlichen Räumen für gute Nachbarschaft hervor. So unterschiedlich Nachbarschaften auch sein mögen, charakteristisch ist die Verknüpfung sozialer und städtebaulicher Bezüge.

Im Folgenden gehen wir anhand der Ergebnisse der Bewohnerbefragungen in unseren Untersuchungsbeispielen den Fragen nach, welche Faktoren in den sozial gemischten Wohnanlagen für die Entwicklung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens besonders wichtig sind und welche Rolle gute Nachbarschaft für die Wohnzufriedenheit spielt.

80 Basler Fonds, BSV & BWO 2011; auf Datengrundlage des Schweizerischen Haushaltspanels

81 Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, 7. Altenbericht 2016

82 Weeber+Partner; Universitätsstadt Tübingen (Hrsg.), 2015

83 Seifert 2014; im Auftrag der Schweizer Age-Stiftung 2014, S. 3ff.

84 Ebd. S. 15

85 Architektenkammer Baden-Württemberg (Hrsg.), 2017

6.2.2 Nachbarschaft aus Bewohnersicht

Wie die Befragten die soziale Mischung und das nachbarschaftliche Zusammenleben bewerten, wurde in der Bewohnerbefragung ausführlich behandelt.

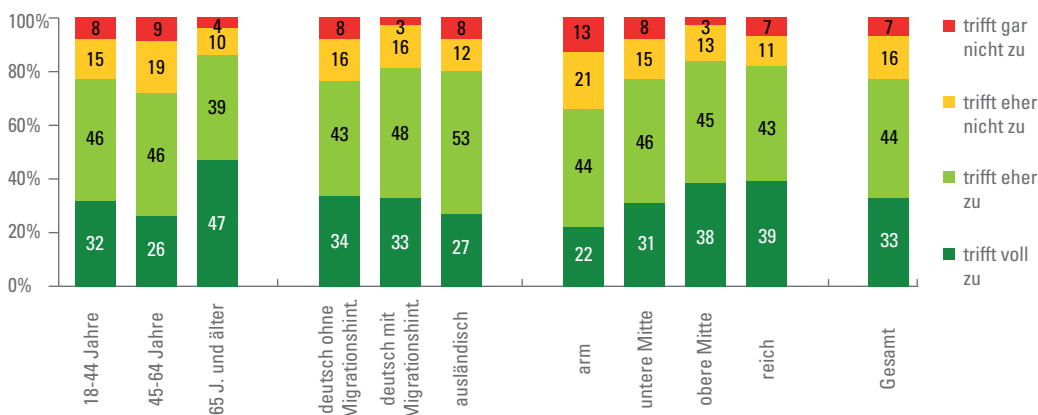
Wahrnehmung der sozial gemischten Nachbarschaften

Die Mehrheit der befragten Bewohner (etwa drei Viertel und mehr) sieht die soziale Mischung der Bewohnerschaft in den Neubauquartieren positiv (Aspekte bewertet mit trifft voll zu und trifft eher zu):

- 77 Prozent finden die Zusammensetzung der Bewohnerschaft gut.
- 73 Prozent finden die Zusammensetzung der Kulturen gut.
- Für 82 Prozent leben die verschiedenen Menschen gut zusammen.
- Für 87 Prozent leben junge und ältere Menschen gut zusammen.

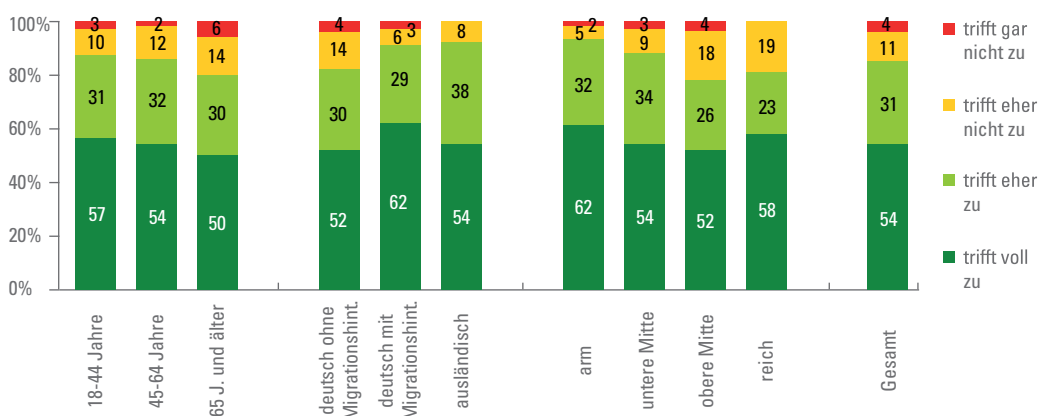
Einschätzung der Zusammensetzung und des Zusammenlebens der Bewohnerschaft in Abhängigkeit von sozialstrukturellen Faktoren (Alter, Staatsangehörigkeit, Einkommen⁸⁶)

Die Zusammensetzung der Bewohnerschaft in meiner Wohnanlage finde ich gut.



Weeber+Partner, Bewohnerbefragung Soziale Mischung 2019, n = 429/399/370/455

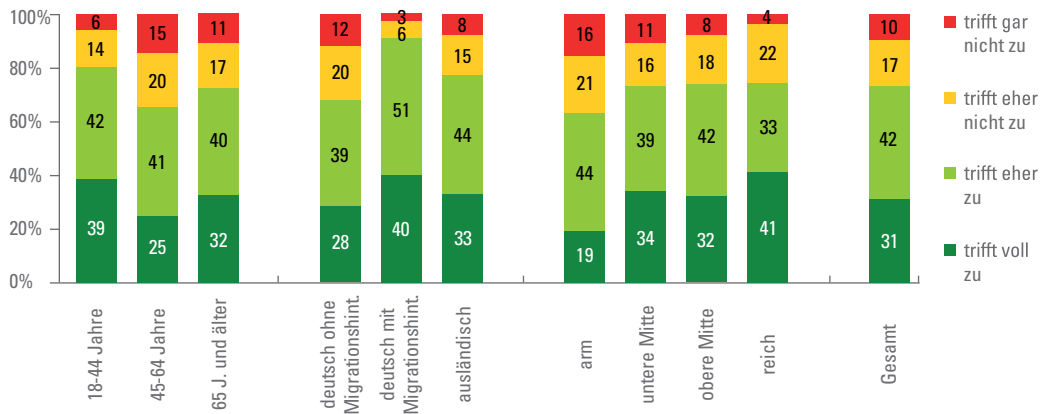
In meiner Wohnanlage leben Menschen unterschiedlicher Kulturen.



Weeber+Partner, Bewohnerbefragung Soziale Mischung 2019, n = 429/400/369/454

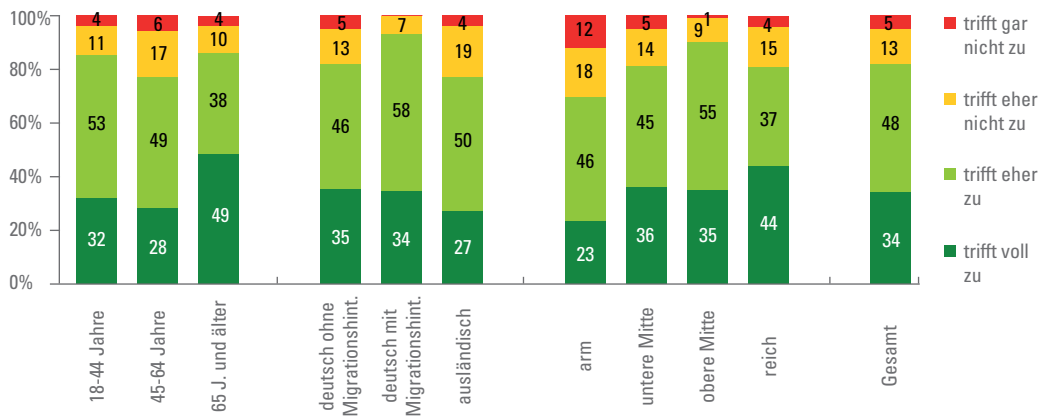
86 Äquivalenzeinkommen entsprechend der Haushaltsgröße: arm, untere Mitte, obere Mitte, reich

Die Zusammensetzung der Kulturen in meiner Wohnanlage finde ich gut.



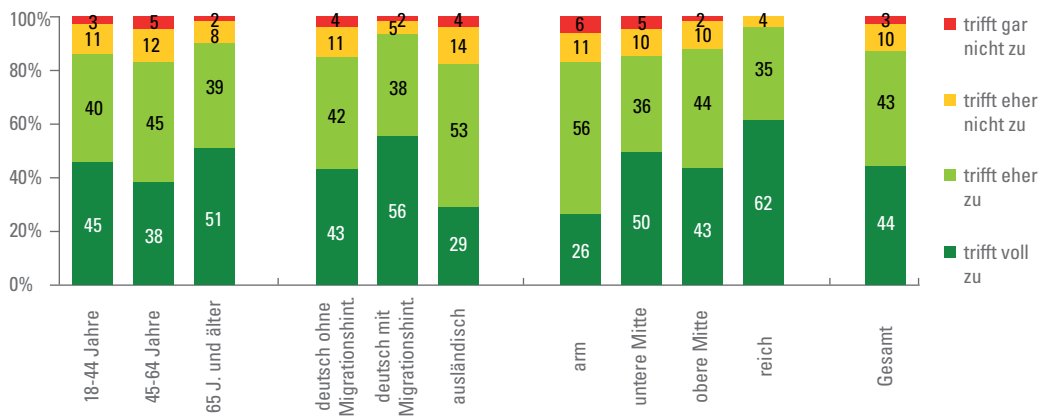
Weeber+Partner, Bewohnerbefragung Soziale Mischung 2019, n = 407/379/348/430

In meiner Wohnanlage leben die verschiedenen Menschen gut zusammen.



Weeber+Partner, Bewohnerbefragung Soziale Mischung 2019, n = 427/395/365/449

In meiner Wohnanlage leben junge und ältere Menschen gut zusammen.



Weeber+Partner, Bewohnerbefragung Soziale Mischung 2019, n = 425/394/367/451

In der Auswertung nach sozialstrukturellen Merkmalen (Alter, Staatsangehörigkeit, Einkommen) zeigen sich teilweise differenzierte Bewertungen:

- Die Zusammensetzung der Bewohnerschaft sehen
 - Ältere ab 65 Jahren positiver
 - Deutsche ohne Migrationshintergrund minimal kritischer
 - Haushalte mit geringem Einkommen kritischer

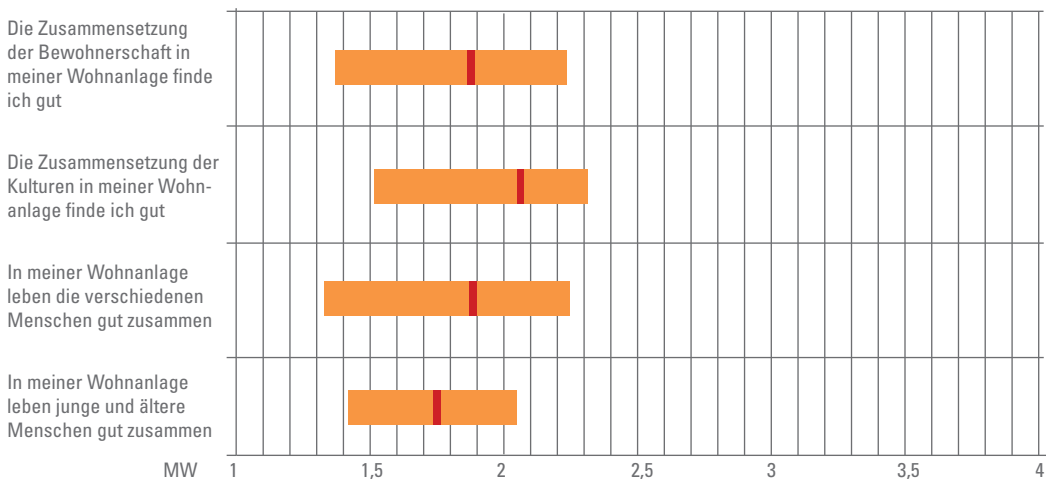
- Die Zusammensetzung der Kulturen sehen
 - Jüngere von 18 bis 44 Jahren positiver
 - Deutsche ohne Migrationshintergrund kritischer
 - Haushalte mit geringem Einkommen kritischer

- Das gute Zusammenleben der verschiedenen Menschen sehen
 - Ältere ab 65 Jahren positiver
 - Haushalte mit geringem Einkommen kritischer

- Das gute Zusammenleben junger und älterer Menschen
 - wird überwiegend positiv bewertet, unter den hier abgefragten Aspekten am besten.

Bei der Auswertung nach den Beispielen liegen alle Mittelwerte in der positiven Hälfte. Die Mittelwerte streuen beim guten Zusammenleben junger und älterer Menschen am wenigsten und es ist der beste Gesamtmittelwert unter diesen Aspekten. Die Zusammensetzung der Kulturen wird am kritischsten gesehen, sie hat aber immer noch einen guten Mittelwert.

Einschätzung der Zusammensetzung und des Zusammenlebens der Bewohnerschaft – Streuung der Mittelwerte in den Beispielen



Erläuterung Grafik: unterer Wert = Beispiel mit bestem Mittelwert; rot markiert = Mittelwert aller befragten Beispiele; oberer Wert = Beispiel mit schlechtestem Mittelwert

Weeber+Partner, Bewohnerbefragung Soziale Mischung 2019, n = 477/473/471/474

Die Wahrnehmungen der unterschiedlichen Kulturen in den Neubauquartieren entsprechen teilweise den kommunalen Daten zur Sozialstruktur, teilweise divergieren sie dazu und die Zusammensetzung der Kulturen wird trotz ähnlicher Anteile von Bewohnern mit Migrationshintergrund im Quartier unterschiedlich bewertet, zum Beispiel:

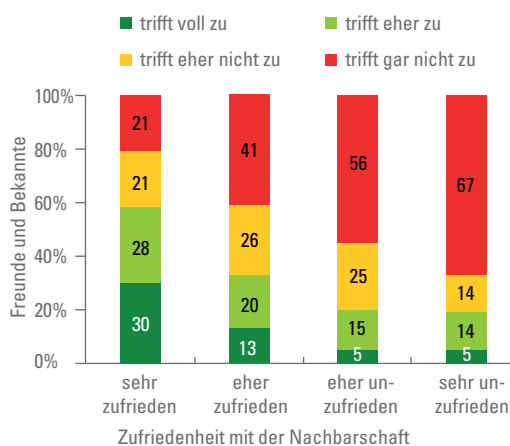
Beispiel	Anteil Deutscher mit Migrationshintergrund und Ausländer nach Kommunalstatistik in den Neubauten (siehe Kapitel 5)	Wahrnehmung unterschiedlicher Kulturen aus Bewohnersicht	Bewertung der Zusammensetzung der Kulturen durch Bewohner
Feuerbacher Balkon, Stuttgart	38 %	weniger multikulturell	sehr gut
Am Stadtwald, Offenburg	33%	am wenigsten multikulturell im Vergleich der Beispiele	gut
Bruno-Bürgel-Weg, Berlin	32 %	multikulturell	kritisch
Rot, Stuttgart	75 %	am multikulturellsten im Vergleich der Beispiele	kritischer

Intensität des nachbarschaftlichen Zusammenlebens

Wer Kontakt mit Menschen in der Nachbarschaft hat, ist auch zufriedener mit der Nachbarschaft. Dieser Zusammenhang kann auch mit einer linearen Regression statistisch nachgewiesen werden. Die Frage „Wie zufrieden sind Sie alles in allem mit Ihrer Nachbarschaft?“ wird signifikant positiver beantwortet, wenn die Befragten in der Wohnanlage Nachbarn haben, mit denen man sich unterhält und auch mal aushilft. Von den insgesamt mit der Nachbarschaft sehr Zufriedenen haben fast alle solche Kontaktpersonen. Ähnlich ist es, wenn man losere Kontakte zu Nachbarn hat, die man grüßt. Weniger ausgeprägt, aber günstig für die Beurteilung der Nachbarschaft ist es ebenso, wenn es Freunde oder Bekannte in der Wohnanlage gibt, mit denen man etwas unternimmt. Unter den mit der Nachbarschaft eher und sehr Unzufriedenen ist der Anteil derer, die kaum Leute in ihrer Wohnanlage kennen, deutlich am größten.

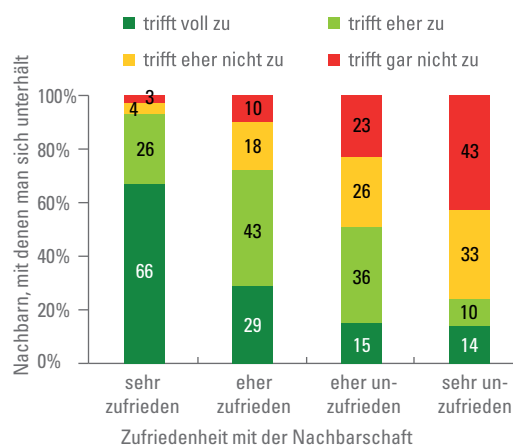
Einschätzung der Intensität des nachbarschaftlichen Zusammenlebens und „Zufriedenheit mit der Nachbarschaft insgesamt“

In meiner Wohnanlage habe ich Freunde und Bekannte, mit denen ich etwas unternehme.



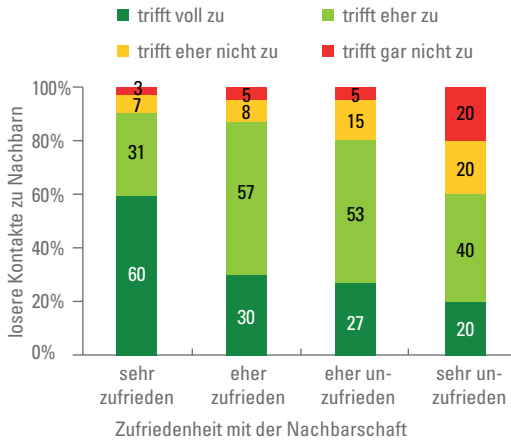
Weeber+Partner, Bewohnerbefragung Soziale Mischung 2019, n = 441

In meiner Wohnanlage habe ich Nachbarn, mit denen man sich unterhält und auch mal aushilft.



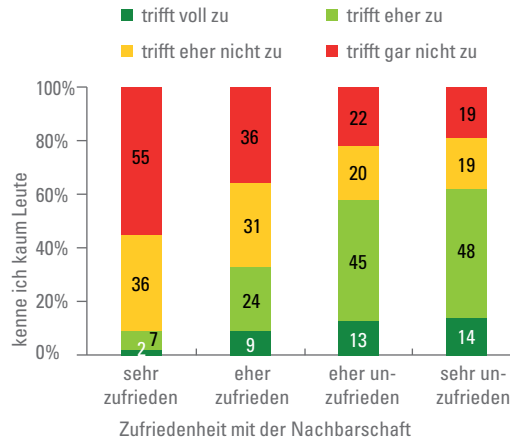
Weeber+Partner, Bewohnerbefragung Soziale Mischung 2019, n = 450

In meiner Wohnanlage habe ich losere Kontakte zu Nachbarn, die man grüßt.



Weeber+Partner, Bewohnerbefragung
Soziale Mischung 2019, n = 438

In meiner Wohnanlage kenne ich kaum Leute.

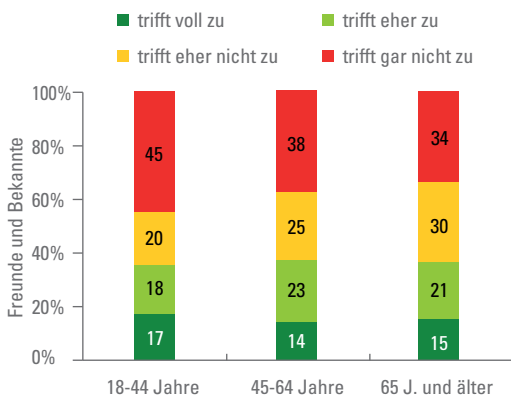


Weeber+Partner, Bewohnerbefragung
Soziale Mischung 2019, n = 442

Die ab 65-Jährigen haben etwas mehr Nachbarschaftskontakte als die jüngeren Altersgruppen. Dies betrifft Nachbarn, mit denen man sich unterhält, und auch solche, zu denen man losere Kontakte hat. In Bezug auf Freunde und Bekannte in der Wohnanlage gibt es zwischen den Altersgruppen kaum einen Unterschied. Aber unter den Älteren ist der Anteil derer, die in ihrer Wohnanlage kaum jemanden kennen, am geringsten. Für nur 2 Prozent der ab 65-Jährigen trifft die Aussage „In meiner Wohnanlage kenne ich kaum Leute“ voll zu. Dabei ist zu beachten, dass alle Bewohner etwa gleichzeitig in die Neubauten gezogen sind und die Älteren nicht schon langjährig dort wohnen.

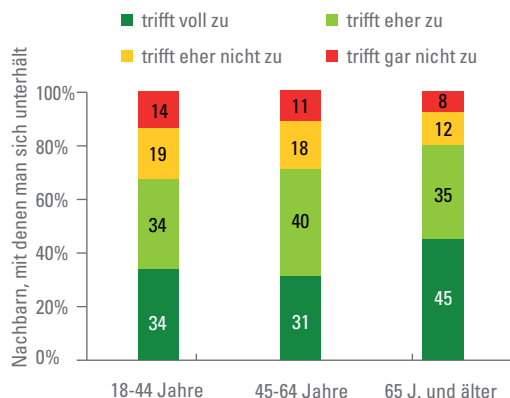
Einschätzung der Intensität des nachbarschaftlichen Zusammenlebens nach Altersgruppen

In meiner Wohnanlage habe ich Freunde und Bekannte, mit denen ich etwas unternehme.



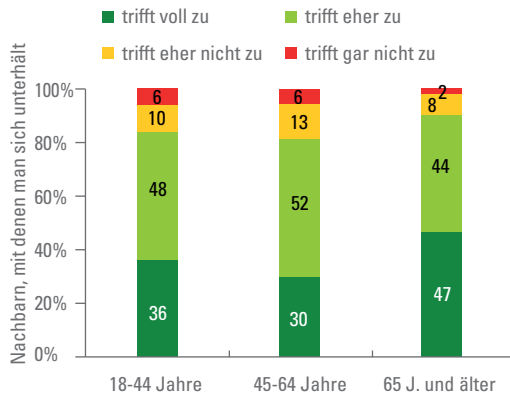
Weeber+Partner, Bewohnerbefragung
Soziale Mischung 2019, n = 436

In meiner Wohnanlage habe ich Nachbarn, mit denen man sich unterhält und auch mal aushilft.



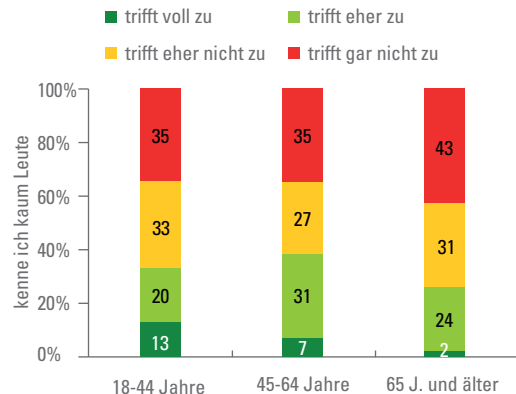
Weeber+Partner, Bewohnerbefragung
Soziale Mischung 2019, n = 446

In meiner Wohnanlage habe ich losere Kontakte zu Nachbarn, die man grüßt.



Weeber+Partner, Bewohnerbefragung Soziale Mischung 2019, n = 435

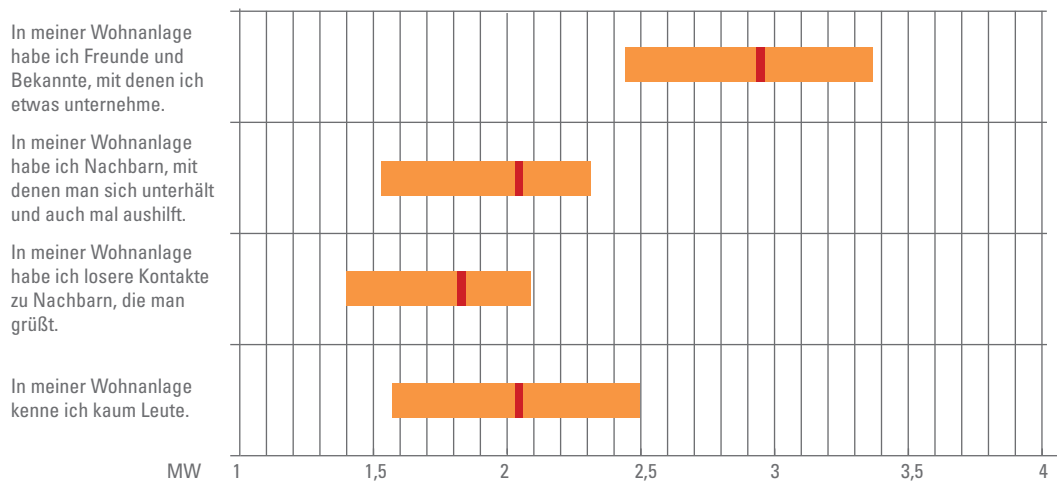
In meiner Wohnanlage kenne ich kaum Leute.



Weeber+Partner, Bewohnerbefragung Soziale Mischung 2019, n = 440

In der Mittelwertauswertung zur Nachbarschaftsintensität nach Beispielen zeigt sich, dass losere Kontakte zu Nachbarn überall relativ häufig sind (Mittelwert: 1,84) und die Streuung diesbezüglich am geringsten ist. Dagegen sind Freundschaften und Bekanntschaften für Unternehmungen in allen Wohnanlagen seltener (Mittelwert: 2,88).

Einschätzung der Intensität des nachbarschaftlichen Zusammenlebens – Streuung der Mittelwerte in den Beispielen



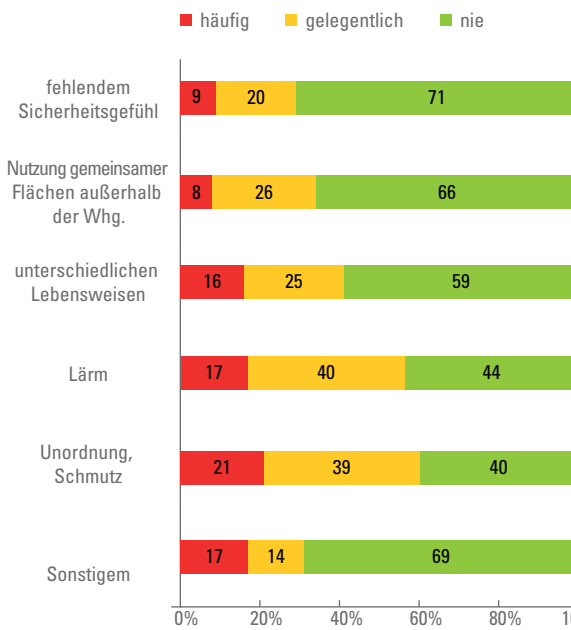
Erläuterung Grafik: unterer Wert = Beispiel mit bestem Mittelwert; rot markiert = Mittelwert aller befragten Beispiele; oberer Wert = Beispiel mit schlechtestem Mittelwert

Weeber+Partner, Bewohnerbefragung Soziale Mischung 2019, n = 473/477/471/472

Konflikte in den Nachbarschaften

Nur eine Minderheit der befragten Bewohnerinnen und Bewohner nimmt häufige Konflikte in ihren Nachbarschaften wahr. Unordnung und Schmutz, dazu gehört auch Müll, sind am häufigsten Anlässe für Schwierigkeiten in den Nachbarschaften. Außerdem geht es bei Streitigkeiten um Lärm und unterschiedliche Lebensweisen. Ein fehlendes Sicherheitsgefühl in den Wohnanlagen ist für die meisten – für fast drei Viertel der Befragten – kein Thema. Der größere Anteil der Befragten ist optimistisch, dass sich Schwierigkeiten lösen lassen, zumindest teils, teils.

Gibt es zwischen den Nachbarn manchmal Schwierigkeiten wegen ...



Weeber+Partner, Bewohnerbefragung Soziale Mischung 2019, n = 180-444

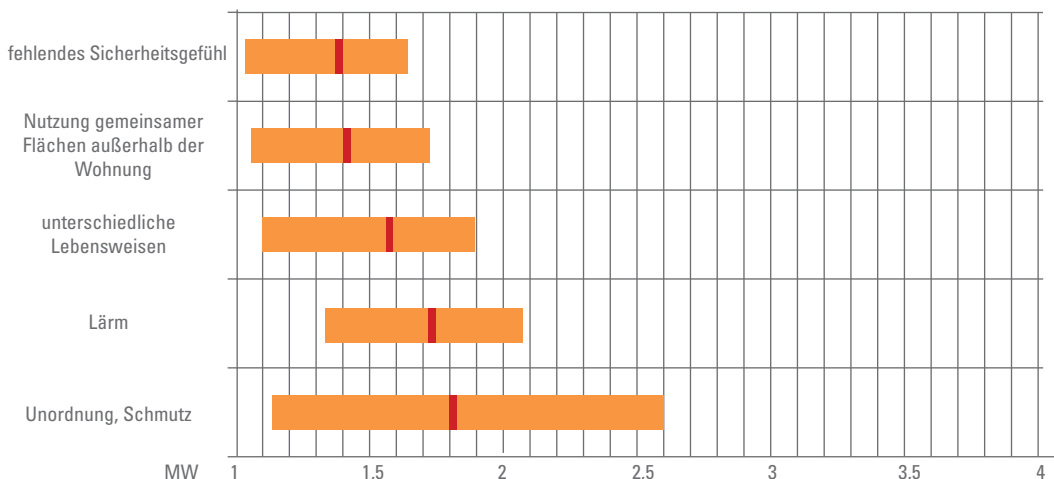
Kann man diese in der Regel lösen?



Weeber+Partner, Bewohnerbefragung Soziale Mischung 2019, n = 90-329

Bei der Auswertung nach den Beispielen streuen die Mittelwerte bei den Themen Unordnung und Schmutz am weitesten. Das heißt, es gibt Wohnanlagen, bei denen dies kein Thema ist, auch weil sich die Wohnungsunternehmen teilweise äußerst intensiv und ausdauernd um Ordnung und Sauberkeit bemühen oder die hier präsenten Leute sich ordentlicher verhalten. In anderen Wohnanlagen sind Unordnung und Schmutz ein häufiges Ärgernis sowohl für die Bewohner als auch für die Unternehmen, dabei können auch Passanten, die ihren Abfall fallen lassen, eine Rolle spielen.

Anlässe für Schwierigkeiten zwischen den Nachbarn – Streuung der Mittelwerte in den Beispielen



Erläuterung Grafik: unterer Wert = Beispiel mit bestem Mittelwert; rot markiert = Mittelwert aller befragten Beispiele; oberer Wert = Beispiel mit schlechtestem Mittelwert

Weeber+Partner, Bewohnerbefragung Soziale Mischung 2019, n = 461/465/460/466/472

Bei der offenen Nennung sonstiger Konfliktgründe haben die Befragten wiederum am häufigsten die Müllproblematik (vor allem beim Müllbereich, Sperrmüll im Keller, mangelnde Mülltrennung, auf Grünflächen) sowie am zweithäufigsten die Lärmproblematik (meist abends, in den Ruhezeiten) angeführt. Vereinzelt genannte Konflikthanlässe sind außerdem: laute, spielende Kinder (in der Wohnanlage, auf den Spielplätzen); Parkplatzproblem (zu wenige, keine Tiefgarage, Fremdnutzung); Hausordnung wird nicht eingehalten (zum Beispiel Kinderwagen, Schuhe vor der Tür); Gerüche im Gebäude (kalter Rauch, Essen); Haustiere (vor allem frei laufende Hunde und Katzen); fremde Leute in der Wohnanlage; rauchende Nachbarn (auf dem Balkon). Es hat allerdings nur ein geringer Anteil der Befragten sonstige Konfliktgründe angesprochen. Dies lässt gleichermaßen darauf schließen, dass es eher wenig Schwierigkeiten in den Nachbarschaften gibt.

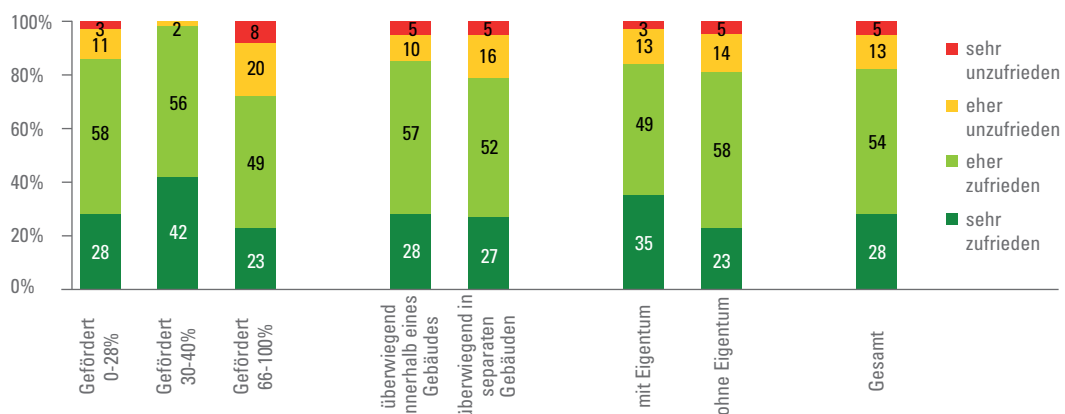
Die Vertreterinnen und Vertreter der Wohnungsunternehmen haben in den Gesprächen vor Ort ebenfalls wenig Nachbarschaftskonflikte benannt. Wenn an sie nicht so viele Schwierigkeiten zwischen Nachbarn herangetragen werden, gehen sie davon aus, dass es keine größeren gibt. „Die Nachbarschaft ist kunterbunt gemischt, aber die Mieter gehen ganz gut miteinander um“, ist die Wahrnehmung des Kundencenterleiters eines kommunalen Wohnungsunternehmens.

Bewertung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens

Insgesamt ist in den befragten Wohnanlagen die Mehrheit von 82 Prozent der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrer Nachbarschaft alles in allem (sehr oder eher) zufrieden. Dies spricht dafür, dass die Nachbarschaften in den sozial gemischten Neubauquartieren relativ gut funktionieren.

Mithilfe einer linearen Regression sollten wichtige Faktoren für die Zufriedenheit mit der Nachbarschaft („Wie zufrieden sind Sie alles in allem mit Ihrer Nachbarschaft?“) der Befragten identifiziert werden. Ergebnis war: Die Zufriedenheit mit der Nachbarschaft hängt fast ausschließlich mit der Bewertung des Zusammenlebens und mit den eigenen Kontakten zu Nachbarn zusammen. Wer engere Kontakte hat, bewertet auch die Nachbarschaft deutlich häufiger gut. Im Übrigen hat die Zufriedenheit mit der Wohnanlage Einfluss auf die Zufriedenheit mit der Nachbarschaft. Es lohnt sich also, Kontakte durch die baulichen Gegebenheiten, die Freiräume und Quartiersarbeit zu fördern.

Zufriedenheit mit der Nachbarschaft alles in allem nach Mischungstypen:
Anteil geförderter Wohnungen, Mischungsmaßstab, mit/ohne Eigentum



Weeber+Partner, Bewohnerbefragung Soziale Mischung 2019, n = 423-456

Gemäß der univariaten Auswertung nach Mischungstypen sind die Bewohner in den Wohnquartieren mit hohem Förderanteil der Wohnungen unzufriedener mit ihrer Nachbarschaft, 28 Prozent sind eher unzufrieden und sehr unzufrieden. Auch aus Bewohnerperspektive sollte das Mischungsverhältnis ausgewogen sein, zu hohe Quoten geförderter Wohnungen sind kritisch zu sehen.

In Bezug auf die Mischung geförderter und freifinanzierter Wohnungen innerhalb eines Gebäudes oder in separaten Gebäuden gibt es kaum einen Unterschied in der Bewertung der Nachbarschaft. Die Bewohner sind gleichermaßen zufrieden. Aus Bewohnerperspektive spricht somit nichts dagegen, unterschiedlich finanzierte Wohnungen auch innerhalb eines Hauses zu mischen.

Die Bewohnerinnen und Bewohner waren auch gefragt, ihre Nachbarschaft in eigenen Worten zu beschreiben. Zu dieser offenen Frage haben fast 300 Befragte etwas geschrieben. Es sind deutlich mehr positive Beschreibungen als kritische. Die Bedeutung eines Gleichgewichtes zwischen freundlicher Zugewandtheit und Möglichkeit zu Distanz wird sichtbar, aber auch die Klassiker der Nachbarschaftskonflikte, die es allseits gibt.

Positive Beschreibungen zu den Nachbarschaften sind:

- angenehmes, höfliches, freundliches Miteinander (gute Balance zwischen Nähe und Distanz) (78 Nennungen) – Beispielzitat: „Die Nachbarn sind zugänglich und kommunikativ, aber nicht aufdringlich.“
- hilfsbereit, unterstützend (35 Nennungen) – Beispielzitat: „Man fühlt sich wohl und hilft einander, aber alles ohne Zwang.“
- gute soziale Mischung (Familien mit Kindern und ältere Rentner, Deutsche und Migranten) (33 Nennungen) – Beispielzitat: „Eine bunte Mischung aus Jung und Alt – freundlich, hilfsbereit, familiär, freundschaftlich.“

Neutrale Beschreibungen zu den Nachbarschaften:

- anonym, diskret, kaum Kontakt (20 Nennungen) – Beispielzitat: „Jeder lebt sein eigenes Leben.“
- gute Nachbarschaft im Haus, weniger außerhalb (13 Nennungen) – Beispielzitat: „Die Nachbarschaft im Haus ist freundschaftlich. Außerhalb des Hauses haben wir keinen Kontakt.“

Kritische Beschreibungen zu den Nachbarschaften:

- konfliktträchtig: rücksichtslos, asozial, störend (18 Nennungen) – Beispielzitat: „Die Nachbarn halten keine Regeln ein: Lärm bis spät am Abend, Sonn- und Feiertag auch, abends Bohren, Hämmern, Trampeln, Schreien usw.“
- (zu) heterogene Mischung, deswegen kaum Kontakt, Konflikte zum Beispiel zwischen Älteren und Kindern (15 Nennungen) – Beispielzitat: „Die Nachbarn sind rücksichtslos gegenüber kinderlosen Nachbarn. Den ganzen Tag die Kinder schreien lassen ist nicht in Ordnung.“
- (zu) viele Ausländer (die sich nicht an die Regeln halten) (14 Nennungen) – Beispielzitat: „Es gibt kulturell bedingt deutliche Unterschiede, was die Einstellung zum Thema Müll, Rücksicht und Lärm angeht.“
- homogene Mischung (viele Ältere, viele Ausländer), kaum Kontakt (9 Nennungen) – Beispielzitat: „Da sehr viele Rentner im Haus wohnen, habe ich als Berufstätige wenig Kontakt mit anderen Bewohnern.“

7 Ergebnisse

Eine breite soziale Mischung der Bevölkerung in Wohnquartieren und Wohnanlagen trifft in der aktuellen öffentlichen Debatte und in der Kommunalpolitik auf viel Akzeptanz – auch wenn sie in Neubaugebieten bei weitem nicht die Regel ist. Von den Wohnungsunternehmen, die am Forschungsprojekt beteiligt waren, wird soziale Mischung in ihren neuen Wohnanlagen explizit gewollt, darüber besteht Konsens. Ihre Erfahrungen mit diesen Neubaugebieten sind gut. So möchten sie auch weiterhin für eine vielfältige Bevölkerung gemischte Wohnanlagen planen.

Mit Vielfalt in ihren Neubauten haben die Unternehmen – auch die Bewohnerinnen und Bewohner – keine besonderen Schwierigkeiten. Dabei wäre es zu kurz gegriffen, die soziale Vielfalt nur an der Belegung festzumachen. Vielmehr muss die soziale Vielfalt baulich angelegt werden. Die soziale Mischung beruht wesentlich auf verschiedenartigen Wohnungstypologien und Wohnformen mit vielgestaltigen Grundrissen in Verbindung mit einer Mischung der Finanzierungsformen mit geförderten und freifinanzierten Mietwohnungen sowie Eigentum. Ein breiteres, vielgestaltiges Wohnungsangebot ist die Basis auch einer sozialen Vielfalt mit Haushalten in unterschiedlichen Lebenssituationen und mit unterschiedlichen Lebensweisen. Durch diese bauliche Vielfalt entsteht – zumindest ein Stück weit – auch die erhoffte Lebendigkeit der (Neubau-)Quartiere als Gegenbild zu der viel beklagten Eintönigkeit gestapelter gleicher Wohnungen. Nutzungsmischung, die zur Lebendigkeit des Quartiers beitragen würde, ist in der Regel nur in zentralen Lagen in den Ortszentren zu realisieren.

Ausgangsbasis

Am Forschungsprojekt beteiligt waren 14 Wohnungsunternehmen unterschiedlichen Typs – überwiegend kommunale Unternehmen, auch genossenschaftliche und privatwirtschaftliche – mit insgesamt 16 Beispielen. Bei einem Teil der Wohnanlagen konnten auch Befragungen mit insgesamt 484 Interviews durchgeführt werden, wenn sie bereits mindestens ein Jahr bezogen waren. Basis der Forschungsarbeit sind diese Fallbeispiele, die mithilfe von Schlüsselpersonengesprächen, Workshops mit den Unternehmen, Auswertung und Studium der Unterlagen sowie den Befragungen von Bewohnern erkundet wurden, sowie die Literatur zum Thema. Ziel war es, die Einzelfälle übergreifende, möglichst übertragbare Ergebnisse zu erarbeiten. Es werden nicht „Best-Practice-Beispiele“ und Einzelfallstudien vorgestellt. Gleichwohl ist bei der Interpretation zu berücksichtigen, dass die Ergebnisse überwiegend durch gemeinwohlorientierte Unternehmen geprägt sind.

Aus der Untersuchung und ihren Ergebnissen lassen sich zusammenfassend folgende Voraussetzungen und bewährte Ansätze für soziale Mischung in Neubaugebieten feststellen.

Konzepte für sozial gemischte Neubaugebiete

Offenheit für soziale Mischung

Die Diskussion zu sozialer Mischung und Segregation beim Wohnen wird heute nicht mehr als ein Entweder-oder geführt, sondern offen. Die sozialen Milieus in den meisten Stadtquartieren sind in den letzten Jahrzehnten fortwährend multikultureller und vielfältiger geworden, dies wird auch zunehmend als selbstverständlich und als Normalität wahrgenommen. Forschungsergebnisse belegen: Je heterogener die Milieus sind, desto weniger Kontakte, Vertrauen und freiwilliges Engagement gibt es, man zieht sich mehr in die eigene Häuslichkeit zurück⁸⁷. Deshalb gilt es, Kommunikation und Zusammenhalt

⁸⁷ Siehe Putnam im Kapitel 1.3.3 Soziale Mischung und Segregation – Bewertungen

aktiv zu unterstützen. Das geschieht auch in der kommunalen Politik, in den örtlichen Kindergärten, in Schulen, im Sport und in anderen Organisationen mehr oder weniger ausdrücklich. Die Wohnungsunternehmen und die Städte fördern das Miteinander unter anderem mit Treffpunkten im Wohnumfeld, Festen, Gemeinwesenarbeit und nicht zuletzt, indem sie die Rahmenbedingungen für sozial gemischte Bewohnerstrukturen und ein lebendiges örtliches Leben in den Stadtteilen schaffen.

Quartiersbezogene Mischung

Die Mischungskonzepte werden quartiersspezifisch entwickelt, das spezifische örtliche Wohnungsangebot im Gesamtquartier wird mit dem Neubau bedarfsgerecht ergänzt. Normstrategien gibt es dafür nicht. In diesem Sinne sinnvolle Mischungen erfordern eine entsprechend große Wohnungsanzahl. Deshalb verfolgen die Wohnungsunternehmen oft den Quartiersansatz statt eines Objektansatzes. Auf Quartiersebene sollte sich die Mischung in jedem Fall gut auswirken. Außerdem orientieren sich viele Unternehmen bei ihrer Konzeption des Wohnungsgemenges am Bedarf der eigenen Klientel, zum Beispiel wenn besonders altersgerechte Wohnungen oder größere Familienwohnungen nachgefragt und mit dem Bestand nicht gut bedient werden können. Manchmal dient auch einfach der Durchschnitt der Bevölkerung in der Gesamtstadt als Vergleich. In Stadtteilen einfacher und mittlerer Wohnlage ist eine breite soziale Mischung mehr Selbstverständlichkeit, deswegen eignen sie sich auch gut als Vergleichsmaßstab für die Überlegungen zum Neubau.

Kleinteilige Mischung

Die meisten der am Forschungsprojekt beteiligten Wohnungsunternehmen sind offen dafür, kleinteilig innerhalb eines Hauses geförderte und freifinanzierte Mietwohnungen zu mischen, und praktizieren dies erfolgreich. Nach der Befragung sind die Bewohner gleichermaßen über alle Ebenen (Wohnung, Wohnanlage, Nachbarschaft, Wohnviertel) zufrieden, ob innerhalb eines Hauses geförderte und freifinanzierte Wohnungen gemischt werden oder in benachbarten Gebäuden. Dies spricht für eine kleinteilige Mischung, weil dadurch das Image eines Hauses innerhalb einer Wohnanlage neutralisiert und pauschalen Vorurteilen vorgebeugt wird. Eine Ausnahme sind die Dachgeschosswohnungen, die in den Beispielen immer freifinanziert sind, teilweise werden sie explizit als besondere Penthouse-Wohnungen ausgebildet. Erdgeschosswohnungen sind abhängig von der Ausgestaltung der privaten Freibereiche. Gegebenenfalls sind sie schwieriger zu vermieten und deshalb tendenziell eher gefördert oder mit Sonderwohnformen belegt. Miet- und Eigentumswohnungen werden in der Regel nicht innerhalb eines Hauses gemischt, weil die Unternehmen – abhängig vom Mischungsverhältnis – Einfluss auf ihren Bestand verlieren und vor allem weil dies für die Verwaltung sehr aufwändig ist.

Mischung mit Eigentum in separaten Gebäuden

Es gilt als stabilisierend für ein Quartier, Häuser im privaten Eigentum und zur Miete zu mischen; unter anderem weil die Fluktuation im selbstgenutzten Eigentum geringer ist. Aus Bewohnersicht werden Nachbarschaft und Wohnviertel besser beurteilt, wenn zum Neubauquartier auch Häuser mit Eigentumswohnungen gehören. Die Interessen von Wohnungseigentümergeinschaft(en) und Wohnungsunternehmen treffen in der Bewirtschaftung aufeinander und machen sie komplexer. Die Entwicklung von Eigentum im Bauträgergeschäft ist allerdings meist keine Kernkompetenz kommunaler Wohnungsunternehmen (teilweise ist es ihnen sogar untersagt) und Genossenschaften haben eine andere Zielsetzung. Ein gemischtes Neubauquartier kann auch in Kooperation verschiedener Akteure (zum Beispiel kommunales Wohnungsunternehmen und privater Bauträger) entwickelt werden.

Ausgewogene Mischung

Ein gedritteltes Mischungsverhältnis der Finanzierungsformen wird von der Wohnungswirtschaft auch langfristig für günstig gehalten: je etwa ein Drittel geförderte Mietwohnungen, freifinanzierte Mietwohnungen und (selbstgenutzte) Eigentumswohnungen⁸⁸. Die befragten Bewohner bestätigen diese Ausgewogenheit, wobei ihre Einschätzungen von der Zusammensetzung der untersuchten Beispiele abhängig sind. In Wohnanlagen mit einem sehr hohen Anteil geförderter Wohnungen äußern sie sich weniger zufrieden. Das gilt auch für die Befragten in Wohnanlagen mit sehr geringem Förderanteil. Die Rahmenbedingungen und Vorgaben von Kommunen und Ländern schränken allerdings die Unternehmen teilweise darin ein, das nach deren Erfahrungen bestbewährte Mischungskonzept umzusetzen. Die Tendenz geht zu immer höheren vorgegebenen Förderquoten. Je höher die Quote ist, desto weniger projekt- und quartierspezifischen Gestaltungsspielraum hat ein Wohnungsunternehmen.

Baulich-räumliche Gestaltung sozial gemischter Neubauquartiere

Wettbewerbe

Fast alle Entwürfe für die analysierten Neubauquartiere sind aus Wettbewerbsverfahren hervorgegangen, welche die Wohnungsunternehmen entweder selbst ausgelobt oder an denen sie im Wettbewerb um ein Grundstück teilgenommen haben. Die Unternehmen empfehlen ausdrücklich Wettbewerbe, sehen sie als Grundlage für die städtebauliche Qualität und soziale Mischung. Bei Konzeptverfahren für Grundstücke sind sozial gemischte Konzepte oft gefordert. Dabei schneiden Konzepte mit gemeinschaftlichen Wohnformen oft gut ab, die aber nach wie vor nur eine kleine Nische der Wohnungsnachfrage sind. Wichtiger erscheint eine Vielfalt an Wohnungstypologien und Haustypologien statt einer Konzentration auf gemeinschaftliche Wohnformen. Mit dem Wettbewerb entsteht häufig ein interessanterer Städtebau, zum Beispiel eher mit Punkt- und Stadthäusern anstatt einer Addition von Zeilenbauten.

Gestaltung mit Anspruch

Die soziale Mischung ist gestalterisch meistens nicht sichtbar, die Wohnanlagen werden weitgehend einheitlich gestaltet. Im guten Fall ist nicht erkennbar, welches Haus gefördert, freifinanziert oder Eigentum ist. Dies hilft, Vorurteile zu vermeiden. Manchmal – vor allem wenn bei der Qualität der wohnungsbezogenen Außenanlagen gespart wird – ist es allerdings doch sichtbar, dass im Erdgeschoss die geförderten Wohnungen liegen.

Differenzierter Wohnungsmix

Soziale Mischung braucht eine bauliche Vielfalt, ein vielfältiges Wohnungsgemenge ist ein wesentlicher Erfolgsfaktor sozial gemischter Neubauprojekte. Die Vielfalt des Wohnungsangebots betrifft die Wohnungsgrößen nach Zimmeranzahl und nach Fläche sowie Wohnungs- und Gebäudetypen. Die Mischung und die Streuung von Wohnungsgrößen bringen verschiedene Zielgruppen und unterschiedliche Preisniveaus in eine Wohnanlage und in ein Haus. Durch die Vielfalt entsteht ein breites Angebotspektrum für individuelle Präferenzen. Diese komplexe Vielfalt baulich umzusetzen und zu verwalten wird durch moderne digitale Planungsinstrumente wie 3D-CAD-Programme in der Entwurfs- und Werkplanung sowie eine vernetzte Planung mit Building Information Modeling erleichtert.

⁸⁸ Vgl. „Hamburger Drittmix“: Freie und Hansestadt Hamburg, 2014. S. 8

Integration besonderer Wohnformen

Wohnformen für Zielgruppen mit besonderen Bedürfnissen wird Raum gegeben, dies trägt zur Vielfalt bei. Dazu gehören insbesondere Wohngruppen und Wohngemeinschaften für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen. Es wird immer selbstverständlicher, auch Wohnangebote für Menschen mit Assistenz- und Pflegebedarf dezentral in die Wohnanlagen einzubinden, sei es als eine große zusammenhängende Etagenwohnung oder als Haus mit durch einen Aufzug verbundenen übereinanderliegenden Wohnungen. Die Nachfrage nach inklusiven Wohn-Pflege-Gemeinschaften in den Stadtquartieren wächst. Wichtige Aspekte in der Planung sind die Ausgestaltung der Privat- und Gemeinschaftsbereiche, der Grad der Barrierefreiheit, die Ausstattung mit Bädern sowie die Rückbaubarkeit zu Standardwohnungen. Die Wohnungsunternehmen brauchen Partner als Träger für solche Wohngruppen, welche die Betreuung übernehmen und möglichst frühzeitig die Planung begleiten. Bei den Untersuchungsbeispielen äußern sich die Beteiligten mit dem Ergebnis zufrieden, die Kontakte der Menschen in den gemeinschaftlich genutzten Wohnungen mit jenen in benachbarten sind nicht unbedingt intensiv, Konflikte werden aber kaum genannt.

Bauliche Dichte und Privatheit

Wie die Befragten die bauliche Dichte ihrer Wohnanlage beurteilen, wird sowohl von den persönlichen Gewohnheiten an vorherigen Wohnstandorten als auch vom Kontext des Quartiers oder der Stadt, in der man jetzt wohnt, beeinflusst. Insofern gibt es keine klare Korrelation von der Bewertung der Dichte und der tatsächlichen Dichte der Wohnanlage. Gleichwohl werden höhere Dichten meist kritischer bewertet, weil es eher Schwächen bei der Privatheit gibt. Beispiele sind die Einsehbarkeit von Erdgeschosswohnungen, insbesondere der privaten Freibereiche. Dichte kann unter anderem mit einer Staffelung der Geschosshöhen wie einer unterschiedlichen Ausrichtung privater Freibereiche so gestaltet werden, dass sie akzeptiert wird. Bei zu geringer Privatsphäre steigt das nachbarschaftliche Konfliktpotenzial und das Nachbarschaftsverhältnis kann schnell belastet sein. Bei der Befragung zeigte sich ein signifikanter Zusammenhang zwischen der Einschätzung der Dichte und der Privatheit sowie der Zufriedenheit mit der Nachbarschaft.

Qualität des Wohnumfeldes

Das Wohnumfeld – einschließlich der gemeinschaftlichen Flächen im Haus, Erschließung und Funktionsräume – beeinflusst das soziale Leben in der Nachbarschaft erheblich. Die Bewertung des Wohnumfeldes korreliert signifikant mit den alltäglichen Kontakten, welche die Bewohnerinnen und Bewohner in der Nachbarschaft haben. Die Gestaltungs-, Aufenthalts- und Nutzungsqualitäten des Wohnumfeldes prägen, wie sich die Menschen hier begegnen und was sie hier tun. Das Hohelied auf die Bedeutung des Wohnumfeldes ist leicht zu singen. Allerdings ist die Heterogenität der Anforderungen eine Herausforderung bei der konkreten Gestaltung. Widersprüche bestehen zum Beispiel zwischen den Ruhebedürfnissen und einer lebendigen belebten Nutzung, zum Beispiel von spielenden Kindern, oder weiterhin zwischen pflegeleichtem und naturnahem Grün, individueller Aneignung und Ordnung, Sicherheit und lauschigen Ecken. Die Wohnungsunternehmen setzen bei den Lösungen nicht primär auf Planungsbeteiligung, sondern entwickeln Konzepte und Vorgehen für den konkreten Fall eines Bedarfes oder Konfliktes im Dialog mit den Leuten. Bei den aktuellen hohen Bebauungsdichten im Neubau gilt es auch, das Wohnumfeld nicht zu überfordern. Städte und Stadtplanung sind für solche urbanen Lagen aufgerufen, auch größere Freiflächen – Plätze und Grünanlagen – für Aufenthalt, Spiel, Bewegung und Kontakte wohnungsnah mitzuentwickeln.

Bewirtschaftung sozial gemischter Neubauquartiere

Belegung im persönlichen Kontakt

Stringente anonyme Wohnungsvergabesysteme in Städten begünstigen eine vorurteilsfreie chancengleiche Wohnungsvergabe. Gleichwohl legen die Wohnungsunternehmen aus gutem Grund Wert auf Spielräume bei der Belegung der Wohnungen. Es gibt keine objektiven Kriterien, die besagen, welche Menschen mit welchen Merkmalen harmonisch und freundlich benachbart in einem Haus leben – ob sie alt oder jung, mehr oder weniger wohlhabend sind, viel oder wenig Schulbildung haben, einheimisch oder aus dem Ausland zugezogen sind. Glücklicherweise hängt das Miteinander mehr von den individuellen Personen ab als von ihren sozialstatistischen Merkmalen. Auch halten die meisten Menschen Distanz, wenn sie sich nicht sicher sind, ob mehr Nähe zuträglich ist. Wenn es Probleme gibt, dann sind das Einzelfälle, meist auch Haushalte mit einer schwierigen Wohnbiografie. Personen, die als sehr schwierig eingeschätzt werden, werden von den Vermietern eher nicht in den hochwertigen und teureren Neubau genommen, sondern eher in den Bestand oder – falls möglich – gar nicht. Für die Zusammensetzung der einzelnen Hausgemeinschaften bleibt die erfahrungsbasierte persönliche Einschätzung der Interessenten durch die für die Vermietung Zuständigen sehr relevant. Auch der durch die Vermietung von vornherein entstehende persönliche Kontakt ist wichtig. Es wird zumeist gebäude-spezifisch ohne generelle Quoten belegt, Haushalte mit gleichem Migrationshintergrund und gleicher ausländischer Sprache werden möglichst nicht konzentriert. Die potenzielle Diskriminierung einzelner Haushalte mit wenig Bonität bleibt damit ein Dilemma, das durch Schulung und Evaluation sowie gezielte Lösungen für Härtefälle zu mildern ist.

Konsequente Bewirtschaftung

Die Wohnungsunternehmen verwalten die neuen Wohnanlagen professionell mit hohem Anspruch. Regeln werden klar kommuniziert und meist streng durchgesetzt mit dem Ziel, Konflikte in den Nachbarschaften präventiv zu vermeiden und damit das Zusammenwohnen der verschiedenen Menschen zu erleichtern. Zur Konfliktvermeidung gehört auch, Bewohnerinnen und Bewohnern in schwierigen Lebenssituationen Unterstützung anzubieten (zum Beispiel Mietschuldnerberatung, Konfliktmanagement). In den sozial gemischten Neubauquartieren finden in der Bewirtschaftung keine grundsätzlich anderen Ansätze Anwendung, es sind die gleichen Themen und Problematiken wie in den Gesamtbeständen – die mit etwas mehr Konsequenz verfolgt werden. Standard im Neubau ist in Miet- und Eigentumsobjekten, dass für Putzen, Winterdienst und Wohnumfeldpflege Dienstleister beauftragt werden.

Förderung des sozialen Lebens in Nachbarschaft und Quartier

Zu einem befriedigenden Nachbarschaftsleben gehört es für viele, dass man zumindest einige Nachbarn auch näher kennt, sich mal unterhält und gegenseitig aushilft und nicht gänzlich anonym zusammenlebt. Ist das der Fall, fördert das auch die Wohnzufriedenheit. In heterogenen Milieus und wenig nutzungsgemischten Quartieren ist hinreichend Kommunikation nicht immer ein Selbstläufer. Kontakte in Nachbarschaft und Quartier zu unterstützen ist Teil bewusster guter Konzepte für eine soziale Mischung in Wohnanlagen und neuen Quartieren. Baulich-räumlich gilt es, eine Umwelt zu gestalten, die auch zu Aufenthalt und Kommunikation einlädt. Zum Beispiel: Beiläufige Alltagsbegegnung findet insbesondere am Hauseingang und in den Erschließungsbereichen statt. Sie können so ausgestaltet sein, dass man hier auch einmal stehen bleibt, miteinander ins Gespräch kommt und sich als Nachbarn wahrnimmt. Viele Wohnungsunternehmen, zumindest die gemeinwohlorientierten, betreiben mittlerweile auch Quartiersarbeit mit professionellen Mitarbeiterinnen oder Mitarbeitern. Diese unterstützen Bewohnerinitiativen und Netzwerke, wirken bei der Stadtteilkoordination der Einrichtungen, Dienste und zivilgesellschaftlichen Gruppen im Quartier mit, kümmern sich um Menschen in sozialen Notlagen und halten dazu Kontakt zu den örtlichen sozialen Diensten. Nicht zuletzt unterstützen sie örtliche Events wie Nachbarschaftsfeste oder Tauschaktionen. Einige Unternehmen bieten auch Gemeinschaftsräume an. Von Bewohnerseite wird eine Unterstützung örtlicher gemeinschaftlicher Aktionen teilweise auch erwartet.

Quartiers- und Stadtteilbezug

Einzelne Wohnanlagen oder auch Neubauquartiere dürfen jedoch nicht isoliert betrachtet und mit Anforderungen überfordert werden. Geschätzt wird eine freundlich-zurückhaltende Nachbarschaft, die weder zu anonym noch zu eng ist. Gute Nachbarschaft heißt vor allem, ohne größere Konflikte zusammenzuleben, insbesondere angesichts grundsätzlich gern gesehener sozialer Vielfalt. Auch bei dem Thema Kommunikation ist der Quartiersbezug wichtig. Das örtliche Leben, auch die Netzwerke und Treffpunkte der Bevölkerung, entwickeln sich vorrangig um und mit den größeren Knotenpunkten des sozialen Lebens (Neudeutsch: „Hubs“) – den Stadtteilzentren, Parks, Sporteinrichtungen, Schulen, Versammlungsräumen, zunehmend auch den Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs. Nicht zuletzt sind Läden und Gaststätten wichtige Kommunikationsorte. Gerade für eine heterogene Bevölkerung ist es wichtig, dass Stadtquartiere eine Mitte haben.

8 Die Wohnanlagen

Neue Quartiere und Stadtbausteine

8.1	Feuerbacher Balkon, Stuttgart	160
8.2	Bruno-/Michelstraße, Würzburg	162
8.3	Niehler WohnArt, Köln	164
8.4	anton und elisabeth, Köln	166
8.5	BUWOG Neumarien, Berlin	168
8.6	Altglienicker Höfe, Bruno-Bürgel-Weg und Neues Wohnen an der Briesestraße, Berlin	170
8.7	Fürstenberg-Kiez, Berlin	174
8.8	Bernhard-Göring-Straße, Leipzig	176

Ergänzender Neubau

8.9	Rot, Stuttgart	178
8.10	Harthof, München	182
8.11	Nüblingweg, Ulm	187
8.12	Teichmatten, Lörrach	189
8.13	Elefantensiedlung, Neu-Ulm	191
8.14	Am Stadtwald, Offenburg	193

8.1 Feuerbacher Balkon, Stuttgart



Bildquelle: Weeber+Partner

Bundesland	Baden-Württemberg
Bauherrschaft	Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau, Stuttgart
Grundstück	Siedlungswerk hat sich mit Konzept um Grundstück beworben (vorher Feuerbacher Krankenhaus auf Grundstück)
Wettbewerb	Städtebaulicher Wettbewerb (durch Stadt) Konzeptvergabe (durch Stadt) Architektenwettbewerb mit 20 Teilnehmern (durch Siedlungswerk)
Städtebau	ORplan, Stuttgart
Architektur	HÄHNIG GEMMEKE, Tübingen
Erstbezug	2013
Gebäude Neubau	18 Gebäude: 7 kleinere Punkthäuser, 4-geschossig 3 größere Punkthäuser (davon 2 barrierefrei), 7-geschossig 5 Gebäuderiegel (preiswertere, familiengerechte Wohnungen), 4-/5-geschossig Mehrfamilienhaus Mitte (barrierefreie Mietwohnungen, Kita), 5-geschossig Haus am Platz (Mietwohnungen, 1x Gewerbe), 4-geschossig 1 saniertes Bestandsgebäude: Service- und Quartiershaus der Samariterstiftung (barrierefreie Mietwohnungen, Gästehaus)
Flächen	Wohn- und Nutzfläche: ca. 15.500 m ² Grundstücksfläche: 23.000 m ²
Wohnungen Neubau	196 Wohnungen
Wohnungsgemeinschaft	33 2-Zimmer-Wohnungen mit 52 bis 63 m ² 63 3-Zimmer-Wohnungen mit 78 bis 97 m ² 61 4-Zimmer-Wohnungen mit 94 bis 144 m ² 6 5-Zimmer-Wohnungen mit 131 bis 147 m ² 5 Whg. als Wohngemeinschaft 28 kleine Wohnungen der Samariterstiftung
Besondere Wohnformen	ambulant betreute Wohngemeinschaft (im Mehrfamilienhaus Mitte) des bhz Stuttgart e. V.; Servicewohnen der Samariterstiftung
Finanzierung	136 Eigentumswohnungen 15 freifinanzierte Mietwohnungen 12 geförderte Mietwohnungen 5 geförderte Mietwohnungen als Wohngemeinschaft 28 geförderte Mietwohnungen der Samariterstiftung
Förderung	Landeswohnraumförderung Baden-Württemberg
Miete	freifinanziert: 12,00 bis 14,00 Euro/m ² gefördert: 30 Prozent unter freifinanzierter Miete
Ausstattung	zum Teil barrierefrei (nach alter DIN 18025), alle Häuser mit Aufzug
Private Freibereiche	alle Wohnungen mit Balkon oder Terrasse
Freiflächen	Quartiersplatz, Spielflächen, „Feuerbacher Balkon“
Gemeinschaft	Service- und Quartiershaus der Samariterstiftung mit zwei Gemeinschaftsräumen und verschiedenen Angeboten
Stellplätze	210 Pkw-Stellplätze, überwiegend in Tiefgaragen, einzelne oberirdisch Fahrrad-Stellplätze in Fahrradräumen
Weitere Nutzungen	Haus am Platz: private Tagespflege und ambulante Demenzgruppen Mehrfamilienhaus Mitte: 4-gruppige Kindertagesstätte des CJD e. V.
Bewohner	altersgemischt: Familien, ältere Menschen Menschen mit Behinderungen wenig Menschen mit Migrationshintergrund

Lageplan: Maßstab der Mischung, Mischung der Finanzierung



Darstellung: Weeber+Partner



Bildquelle: Weeber+Partner

8.2 Bruno-/Michelstraße, Würzburg



Bildquelle: Weeber+Partner

Bundesland	Bayern
Bauherrschaft	Stadtbau Würzburg GmbH, Würzburg
Grundstück	Grundstücke der Stadtbau (Abriss und Neubau)
Wettbewerb	1. BA: Städtebaulicher Ideenwettbewerb als kooperatives Verfahren 2. BA: Direktbeauftragung (in Abstimmung mit der Stadtbildkommission)
Architektur	1. BA: Stefan Forster Architekten GmbH, Frankfurt am Main 2. BA: Florian Krieger, Architektur und Städtebau GmbH, Darmstadt
Erstbezug	1. BA: 2012 2. BA: 2016
Gebäude Neubau	1. BA: 9 Gebäude, 4-geschossig 2. BA: 3 Gebäude, 4-geschossig
Flächen	1. BA: Wohnfläche: 8.458 m ² 1. BA: Grundstücksfläche: 10.547 m ² 2. BA: Wohnfläche: 3.028 m ² 2. BA: Grundstücksfläche: 4.657 m ²
Wohnungen Neubau	1. BA: 104 Wohnungen 2. BA: 44 Wohnungen
Wohnungsgemeine	1. BA: 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen mit 46 bis 142 m ² 2. BA: 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit 55 bis 102 m ² Insgesamt: 58 Wohnungen bis 60 m ² 43 Wohnungen 61 bis 80 m ² 31 Wohnungen 81 bis 100 m ² 16 Wohnungen über 100 m ²
Besondere Wohnformen	1 rollstuhlgerechte 4-Zimmer-Whg. an den Verein für Körperbehinderte vermietet 12 gestapelte Maisonette-Wohnungen mit 3 und 4 Zimmern für Familien
Finanzierung	1. BA: 42 Eigentumswohnungen 50 freifinanzierte Mietwohnungen 12 geförderte Mietwohnungen 2. BA: 16 freifinanzierte Mietwohnungen 28 geförderte Mietwohnungen
Förderung	Landeswohnraumförderung Bayern: Einkommensorientierte Förderung (EOF)
Miete	1. BA: freifinanziert: 9,00 bis 12,00 Euro/m ² , gestaffelt nach Geschossen 2. BA: freifinanziert: 9,00 Euro/m ² 2. BA: gefördert: 7,50 Euro/m ² Vertragsmiete Erstvermietung, Reduzierung durch Zuschuss in drei Förderstufen
Ausstattung	1. BA: alle Häuser und Wohnungen barriere-/schwelfenfrei, 1 rollstuhlgerechte Wohnung 2. BA: alle Häuser mit Aufzug, 2 rollstuhlgerechte Wohnungen
Private Freibereiche	alle Wohnungen mit Balkon oder Terrasse, Mietergärten für Erdgeschosswohnungen, obere Maisonette-Wohnungen mit Dachgärten mit Freisitz
Freiflächen	1. BA: unterschiedlich gestaltete Hofsituationen mit Spielgeräten, Sitzgelegenheiten, Blumenwiese, Baumbestand 2. BA: Wiesenflächen mit Baumbestand, Spielplatz
Gemeinschaft	Initiativgruppe aus der Bewohnerschaft organisiert Nachbarschaftsfeste
Stellplätze	1. BA: 85 Pkw-Stellplätze, überwiegend in Tiefgarage, einige oberirdisch 3 oberirdische Carsharing-Stellplätze 156 Fahrrad-Stellplätze, überwiegend in Fahrradräumen 2. BA: 39 Pkw-Stellplätze oberirdisch (davon 12 abgelöst) 70 Fahrrad-Stellplätze überwiegend in Fahrradräumen

Bewohner	altersgemischt; 64 Prozent berufstätig, 26 Prozent im Ruhestand, 10 Prozent Leistungsempfänger; 38 Prozent 1-Pers.-HH, 30 Prozent 2-Pers.-HH, 13 Prozent 3-Pers.-HH, 16 Prozent 4-Pers.-HH, 3 Prozent 5-Pers.-HH
Auszeichnung	Deutscher Bauherrenpreis Neubau 2016 für 1. BA

Lageplan: Maßstab der Mischung, Mischung der Finanzierung



Darstellung: Weeber+Partner



Bildquelle: Weeber+Partner

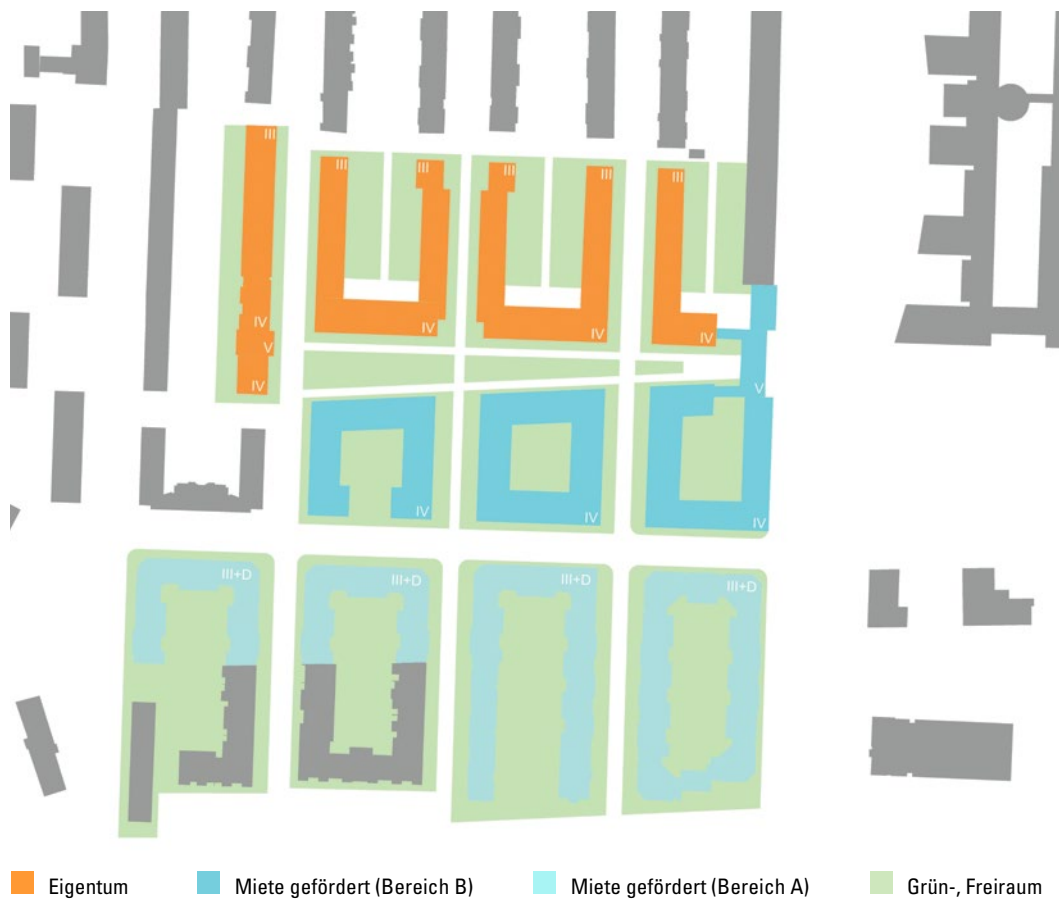
8.3 Niehler WohnArt, Köln



Bildquelle: Weeber+Partner

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Bauherrschaft	GAG Immobilien AG, Köln (Eigentumswohnungen und Reihenhäuser hat ein Bauträger übernommen)
Grundstück	Grundstück der GAG Immobilien AG (Abriss und Neubau) und Kauf des ehemaligen Siemensgeländes
Wettbewerb	kein Wettbewerb, Vorstudie von HOME.architekten vor Grundstücksankauf durch GAG
Städtebau	HOME.architekten Hoffmann + Mehlich Partnerschaft mbB, Pulheim
Architektur	meuterarchitekturbüro, Köln HOME.architekten Hoffmann + Mehlich Partnerschaft mbB, Pulheim
Erstbezug	1. Bauabschnitt 2001 bis 7. Bauabschnitt 2009
Gebäude Neubau	11 Gebäude, überwiegend 4-geschossig, Reihenhäuser 3-geschossig
Flächen	Wohnfläche: 49.536 m ² Grundstücksfläche: ca. 38.500 m ²
Wohnungen Neubau	716 Wohnungen
Wohnungsgemeine	Appartements bis 5-Zimmer-Wohnungen, Reihenhäuser
Besondere Wohnformen	Wohngruppe der Sozial-Betriebe-Köln für Menschen mit geistiger Behinderung Mehrgenerationenwohnprojekt LEDO mit 64 Wohneinheiten
Finanzierung	50 Einfamilienhäuser im Eigentum 195 Eigentumswohnungen 471 geförderte Mietwohnungen
Förderung	Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen (1. Förderweg, ab 2002: Einkommensgruppe A und B)
Miete	gefördert 1. Förderweg: 4,78 bzw. 4,80 Euro/m ² gefördert Einkommensgruppe A: 4,80 bzw. 4,95 Euro/m ² gefördert Einkommensgruppe B: 6,05 bzw. 6,33 Euro/m ²
Ausstattung	alle Mehrfamilienhäuser mit Aufzug
Private Freibereiche	alle Wohnungen mit Balkon oder Terrasse, Reihenhäuser mit Gärten
Freiflächen	Monika-Plonka-Platz: Grünfläche mit Spielplatz begrünte Innenhöfe mit Spielbereichen und Sitzgelegenheiten Innenhof des Mehrgenerationenhauses mit Garten und Spielplatz
Gemeinschaft	Interkulturelles Zentrum MaDiBu e. V. Integrativer Nachbarschaftsgarten Niehl Gemeinschaftsraum und Angebote im LEDO-Mehrgenerationenhaus
Stellplätze	644 Pkw-Stellplätze in Tiefgarage Fahrrad-Stellplätze überwiegend in Fahrradräumen
Weitere Nutzungen	Kindertagesstätte in freier Trägerschaft des Niehler Elternverein e. V., Interkulturelles Zentrum MaDiBu e. V., Bäcker
Bewohner	ältere und jüngere Singles, Paare, Familien Menschen mit unterschiedlichen Einkommen Menschen mit verschiedenen kulturellen Hintergründen Menschen mit Behinderungen
Auszeichnung	Germany at its best - NRW 2012

Lageplan: Maßstab der Mischung, Mischung der Finanzierung



Darstellung: Weeber+Partner



Bildquelle: Weeber+Partner

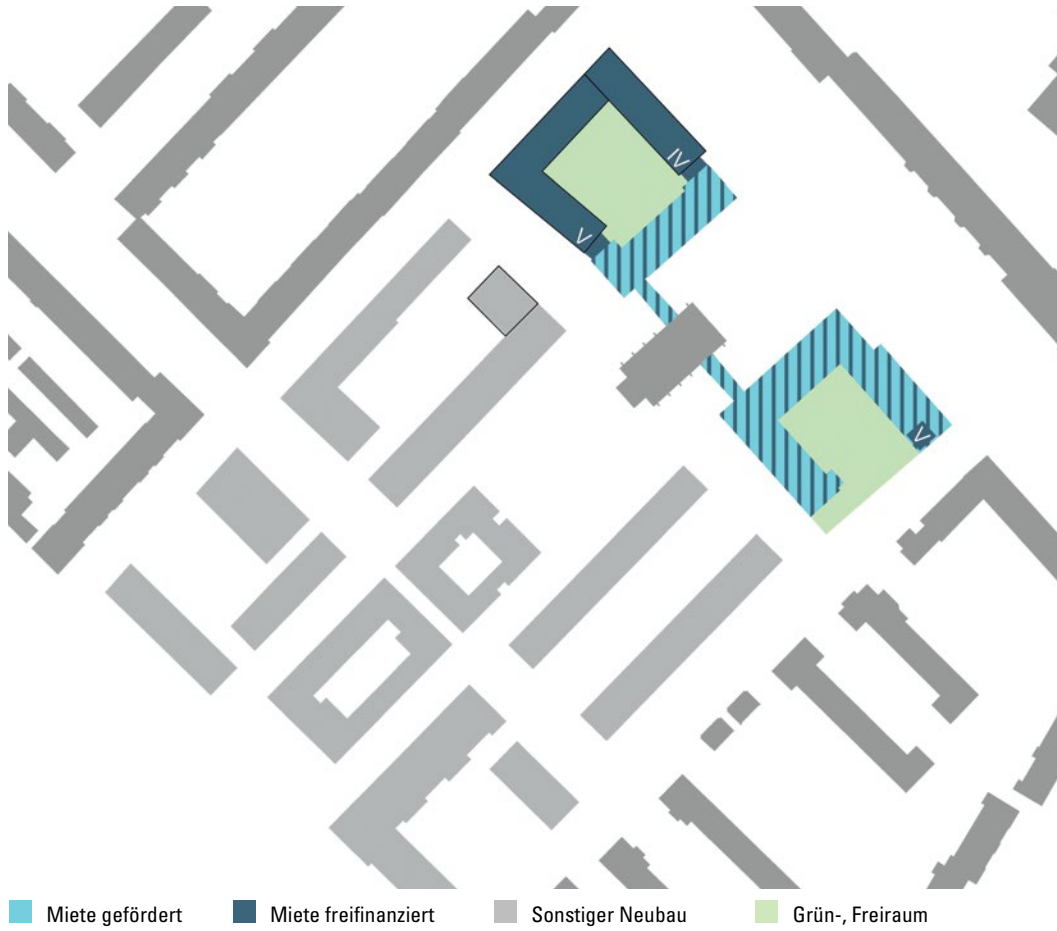
8.4 anton und elisabeth, Köln



Bildquelle: Weeber+Partner

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Bauherrschaft	Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG, Köln
Grundstück	GWG Köln-Sülz eG hat sich für Grundstück beworben (ehemaliges Waisenhaus-Gelände mit zu erhaltendem denkmalgeschützten Bestand)
Wettbewerb	zweistufige Konzeptausschreibung (1. Stufe: Konzept; 2. Stufe: Höchstpreis) Architektenwettbewerb mit fünf Büros (war Kaufvertragsbedingung)
Architektur	Nebel Pössl Architekten GmbH, Köln
Erstbezug	2017
Gebäude	2 Neubau-Gebäude, 4-geschossig plus Staffelgeschoss 2 denkmalgeschützte Gebäude, 3-geschossig plus Dach profanierte Kirche
Flächen	Wohnfläche: ca. 10.000 m ² Wohn- und Nutzfläche: ca. 14.950 m ² Brutto-Grundfläche: ca. 31.000 m ² Grundstücksfläche: ca. 8.400 m ²
Wohnungen	147 Wohnungen
Wohnungsgemeinde	u. a. freifinanzierte Mietwohnungen mit 38 bis 178 m ² 47 Einzelappartements in Wohngruppen mit ca. 25 m ² (plus Gemeinschaftsflächen)
Besondere Wohnformen	4 Wohngruppen „Servicewohnen 60plus“ (Träger: Diakonie Michaelshoven) 3 Wohngruppen für Menschen mit Behinderungen (mit der Lebenshilfe Köln) Wohngemeinschaften für Studierende
Finanzierung	67 freifinanzierte Mietwohnungen 80 geförderte Mietwohnungen (davon 47 in Wohngruppen)
Förderung	Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen (Einkommensgruppe A)
Miete	freifinanziert: durchschnittlich 11,10 Euro/m ²
Ausstattung	je zwei rollstuhlgerechte Appartements in den Wohngruppen
Freiflächen	Innenhof mit gemeinschaftlicher Fläche mit Spielgeräten, öffentliche Plätze vor und hinter der Kirche
Stellplätze	165 Pkw-Stellplätze in zwei Tiefgaragen (2- und 4-geschossig) 4 Carsharing-Stellplätze (Auflage der Stadt Köln) Fahrrad-Stellplätze
Weitere Nutzungen	Rewe City 1 Büroeinheit 4 Arzt- und Therapiepraxen Tagespflege (Träger: Diakonie Michaelshoven) Restaurant, Vinothek Kindertagesstätte Geschäftsstelle der GWG Köln-Sülz eG in der Kirche Veranstaltungsraum für bis zu 400 Personen in der Kirche
Bewohner	Familien, Ältere, Menschen mit Behinderungen, Studierende

Lageplan: Maßstab der Mischung, Mischung der Finanzierung



Darstellung: Weeber+Partner



Bildquelle: Weeber+Partner

8.5 BUWOG Neumarien, Berlin



Visualisierung: BUWOG Bauträger GmbH, www.buwog.de

Bundesland	Berlin
Bauherrschaft	BUWOG Bauträger GmbH
Grundstück	BUWOG hat sich für Grundstück beworben (auf ehemaligem Friedhof, vorher wild besiedelt, Ruinen abgerissen)
Erstbezug	1. BA: für 2019 geplant; 2. BA: für 2022 geplant
Gebäude Neubau	11 Gebäude
Flächen	Geschossfläche: ca. 68.000 m ² Grundstücksfläche: ca. 56.000 m ²
Wohnungen Neubau	801 Wohnungen
Wohnungsgemeinde	Wohnungen mit 30 bis 100 m ²
Finanzierung	für den BUWOG-Bestand: 160 freifinanzierte Mietwohnungen (75 Prozent von 214 Mietwohnungen) 54 geförderte Mietwohnungen (25 Prozent von 214 Mietwohnungen) zum Verkauf: 440 Eigentumswohnungen (75 Prozent von 587 Wohnungen) 147 geförderte Mietwohnungen (25 Prozent von 587 Wohnungen)
Förderung	Wohnungsbauförderung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin
Miete	freifinanziert: durchschnittlich 12,00 Euro/m ² gefördert: 6,50 Euro/m ² (Erhöhung jährlich um 0,20 Euro/m ² , Deckelung bei 8,00 Euro/m ²)
Private Freibereiche	alle Wohnungen mit Balkon oder Terrasse
Freiflächen	öffentliche Durchwegung, Grünflächen
Stellplätze	108 Pkw-Stellplätze für die 211 Mietwohnungen Pkw-Stellplätze in Tiefgaragen für Eigentumswohnungen Fahrrad-Stellplätze
Weitere Nutzungen	Kindertagesstätte mit 70 Plätzen

Lageplan: Maßstab der Mischung, Mischung der Finanzierung



Darstellung: Weeber+Partner

Visualisierung 1. Bauabschnitt: BUWOG Bauträger GmbH,
www.buwog.de



8.6 Altglienicker Höfe, Bruno-Bürgel-Weg und Neues Wohnen an der Briesestraße, Berlin



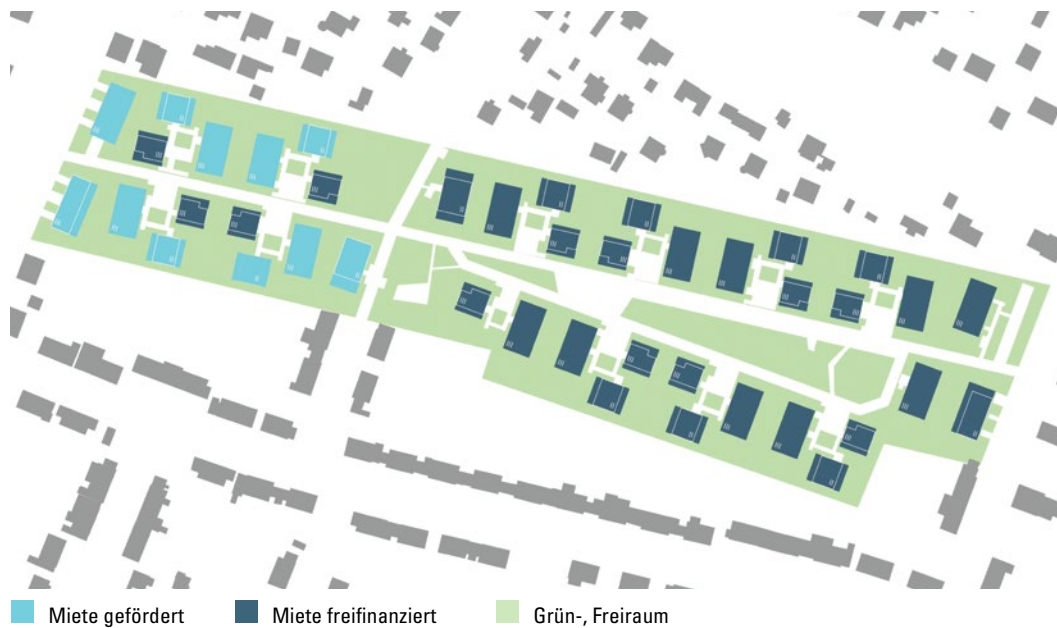
Visualisierung Altglienicker Höfe: be architekten Berlin

Bundesland	Berlin
Bauherrschaft	STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH
Neubau	20 Neubauprojekte in den Bezirken Treptow-Köpenick, Marzahn-Hellersdorf, Tempelhof-Schöneberg und Lichtenberg mit insgesamt 2.713 Wohnungen
Förderung	Wohnungsbauförderung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin

8.6.1 Altglienicker Höfe

Grundstück	Grundstück der STADT UND LAND (Vorratsgrundstück)
Wettbewerb	Konzeptwerkstattverfahren mit mehreren Büros Generalübernehmer-Ausschreibung (Verhandlungsverfahren)
Städtebau	zanderrotharchitekten gmbh, Berlin
Architektur	Baumschlager Eberle Architekten, Berlin
Erstbezug	2019
Gebäude Neubau	42 Gebäude, 2- bis 3-geschossig, teilweise mit Staffelgeschoss
Flächen	Wohnfläche: ca. 28.000 m ² Grundstücksfläche: ca. 49.700 m ²
Wohnungen Neubau	406 Wohnungen
Wohnungsgemeinde	168 1,5-/2-Zimmer-Wohnungen mit 40 bis 80 m ² 145 3-Zimmer-Wohnungen mit 60 bis 90 m ² 80 4-Zimmer-Wohnungen mit 82 bis 106 m ² 13 5-Zimmer-Wohnungen mit ca. 115 m ²
Finanzierung	283 freifinanzierte Mietwohnungen 123 geförderte Mietwohnungen
Miete	freifinanziert: durchschnittlich 9,99 Euro/m ² gefördert: 6,50 Euro/m ²
Ausstattung	teilweise altersgerecht und barrierefrei
Private Freibereiche	alle Wohnungen mit Balkon oder Terrasse
Freiflächen	zentraler Anger mit Gemeinschaftsflächen, öffentlich nutzbarer Spielplatz
Stellplätze	280 Pkw-Stellplätze in Tiefgarage 145 Pkw-Stellplätze oberirdisch
Weitere Nutzungen	3 Gewerbeeinheiten für Kleinstgewerbe und Kindertagesstätte

Altglienicker Höfe Lageplan: Maßstab der Mischung, Mischung der Finanzierung



Darstellung oben und Bildquelle unten: Weeber+Partner



8.6.2 Bruno-Bürgel-Weg

Grundstück	von privatem Eigentümer erworben (vorher Bürogebäude, Lagerhalle, diverse Remisen in ruinösem Zustand)
Wettbewerb	Generalplanerausschreibung als zweistufiges Verhandlungsverfahren
Architektur	gebaut: S&P Sahlmann Planungsgesellschaft für Bauwesen mbH angekauft: ioo Elwardt + Lattermann Gesellschaft von Architekten mbH, Berlin
Erstbezug	2017
Gebäude Neubau	gebaut: 9 Gebäude, 5-geschossig + Staffelgeschoss; 1 Gebäude, 4-geschossig + Staffelgeschoss angekauft: 4 Gebäude, 5-geschossig
Flächen	gebaut: Wohnfläche ca. 9.000 m ² angekauft: Wohnfläche ca. 10.700 m ² Grundstücksfläche: ca. 20.200 m ²
Wohnungen Neubau	gebaut: 124 Wohnungen angekauft: 160 Wohnungen
Wohnungsgemeinde	4 1-Zimmer-Wohnungen mit 38 bis 40 m ² 143 1,5- bis 2-Zimmer-Wohnungen mit 42 bis 82 m ² 114 3-Zimmer-Wohnungen mit 61 bis 100 m ² 19 4-Zimmer-Wohnungen mit 92 bis 116 m ² 4 5-Zimmer-Wohnungen mit 114 bis 131 m ² 1 6-Zimmer-Wohnung mit 155 m ²

Finanzierung	256 freifinanzierte Mietwohnungen 28 geförderte Mietwohnungen
Miete	freifinanziert: durchschnittlich 11,40 Euro/m ² gefördert: 6,50 Euro/m ²
Ausstattung	Aufzüge in allen Gebäuden
Private Freibereiche	alle Wohnungen mit Balkon oder Terrasse
Freiflächen	Spielplatz
Stellplätze	59 Pkw-Stellplätze in Tiefgarage 125 Pkw-Stellplätze oberirdisch

Bruno-Bürgel-Weg Lageplan: Maßstab der Mischung, Mischung der Finanzierung



Darstellung: Weeber+Partner



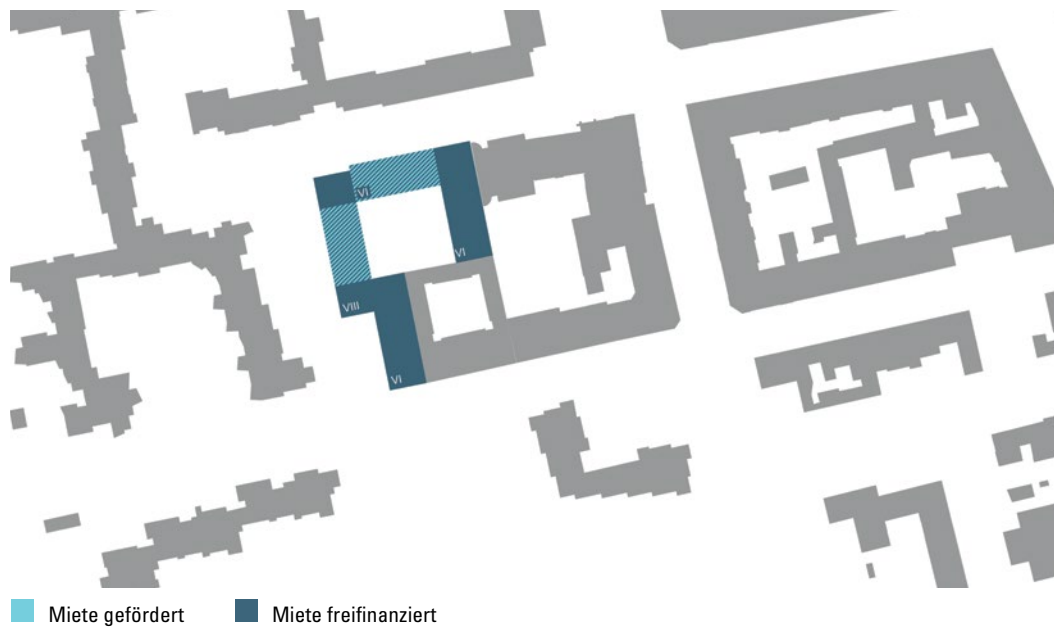
Bildquelle: Weeber+Partner

8.6.3 Neues Wohnen an der Briesestraße

Grundstück	Grundstück der STADT UND LAND (vorher Parkhaus, das abgerissen wurde)
Wettbewerb	Architektenwettbewerb, ausgelobt von STADT UND LAND, durchgeführt durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
Architektur	EM2N Architekten AG, Zürich
Erstbezug	2020
Gebäude Neubau	1 Gebäude mit 5 Baukörpern, 6- bis 8-geschossig
Flächen	Wohnfläche: ca. 7.700 m ² Grundstücksfläche: ca. 3.450 m ²

Wohnungen Neubau	101 Wohnungen
Wohnungsgemenge	34 1-Zimmer-Wohnungen mit durchschnittlich 49 m ² 42 2-Zimmer-Wohnungen mit durchschnittlich 56 m ² 14 3-Zimmer-Wohnungen mit durchschnittlich 87 m ² 4 4-Zimmer-Wohnungen mit durchschnittlich 84 m ² 7 5- und Mehr-Zimmer-Wohnungen mit durchschnittlich 296 m ²
Besondere Wohnformen	17 Atelierwohnungen im Erdgeschoss 7 Wohnungen mit zusätzlichen Gemeinschaftsflächen für Wohngemeinschaften
Finanzierung	71 freifinanzierte Mietwohnungen 30 geförderte Mietwohnungen
Miete	freifinanziert: durchschnittlich 9,99 Euro/m ² gefördert: 6,50 Euro/m ²
Ausstattung	Laubengängerschließung um Gemeinschaftshof, dadurch nur 2 Aufzüge
Private Freibereiche	alle Wohnungen mit Balkon oder Terrasse
Stellplätze	28 Pkw-Stellplätze in Tiefgarage
Weitere Nutzungen	1 Mietfläche für Café

Neues Wohnen an der Briesestraße Lageplan: Maßstab der Mischung, Mischung der Finanzierung



Darstellung: Weeber+Partner



Visualisierungen: EM2N Architekten AG

8.7 Fürstenberg-Kiez, Berlin



Bildquelle: Weeber+Partner

Bundesland	Berlin
Bauherrschaft	EVM Berlin eG, Berlin
Grundstück	Grundstück der EVM Berlin eG (war teilweise mit Garagen und Wohnhaus bebaut, Grundstück wurde freigemacht)
Wettbewerb	beschränkter Wettbewerb mit 6 eingeladenen Architekten
Architektur	Architektur- und Ingenieurbüro R. Lichtl GmbH, Berlin
Erstbezug	2016
Gebäude Neubau	1 Gebäude mit 3 Baukörpern, 4- und 5-geschossig
Flächen	Wohnfläche: 6.746 m ² Grundstücksfläche: 5.782 m ²
Wohnungen Neubau	78 Wohnungen
Wohnungsgemenge	24 2-Zimmer-Wohnungen 39 3-Zimmer-Wohnungen 10 4-Zimmer-Wohnungen 5 5-Zimmer-Wohnungen
Besondere Wohnformen	11-Zimmer-Wohnung zum gemeinschaftlichen Wohnen (aufgrund fehlender Nachfrage in zwei Wohnungen aufgeteilt)
Finanzierung	78 freifinanzierte Mietwohnungen
Miete	7,80 bis 9,00 Euro/m ²
Ausstattung	75 Wohnungen stufenlos erreichbar, davon 19 Wohnungen barrierefrei gemäß § 51 (1) BauO Berlin a.F.
Private Freibereiche	alle Wohnungen mit Balkon oder Terrasse, große Wohnungen haben 2 Balkone/Terrassen
Freiflächen	Gemeinschaftsgarten mit Spielplatz und Fitnessgeräten
Gemeinschaft	Gemeinschaftsraum „EVM-Treff“ mit Infobüro und Küche, Gästewohnung
Stellplätze	75 Pkw-Stellplätze in Tiefgarage, inklusive Vorrichtung für Ladestationen für Elektrofahrzeuge 150 Fahrrad-Stellplätze im Kellergeschoss
Bewohner	50 Prozent aus EVM-Bestand 80 Prozent aus Karlshorst
Auszeichnung	Genossenschaftspreis Wohnen 2015 des GdW

Lageplan: Maßstab der Mischung, Mischung der Finanzierung



Darstellung: Weeber+Partner



Bildquelle: Weeber+Partner

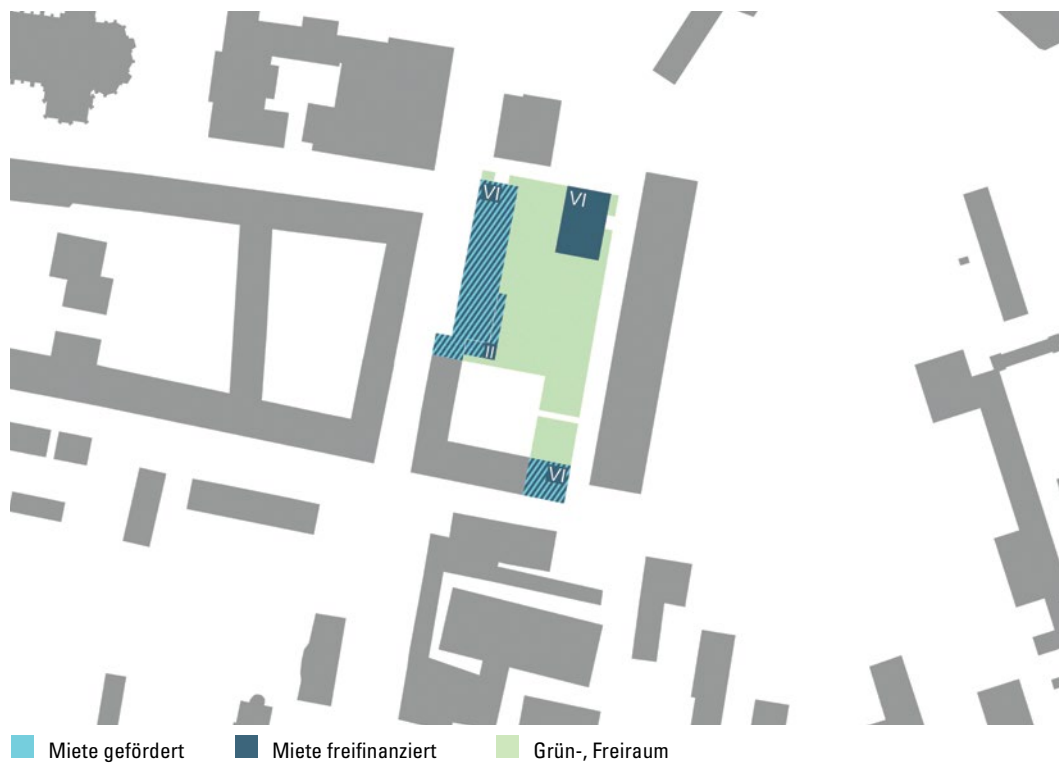
8.8 Bernhard-Göring-Straße, Leipzig



Visualisierung: LWB

Bundesland	Sachsen
Bauherrschaft	LWB Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH, Leipzig
Grundstück	Grundstück der LWB, war Grünfläche
Wettbewerb	mehrstufiges europaweites Wettbewerbsverfahren
Architektur	F29 Architekten, Dresden
Erstbezug	für 2020 geplant
Gebäude Neubau	5 Gebäude, 6-geschossig
Flächen	Wohnfläche: 6.460 m ² Fläche Kindertagesstätte: 924 m ² Grundstücksfläche: ca. 11.300 m ²
Wohnungen Neubau	97 Wohnungen
Wohnungsgemenge	12 1-Zimmer-Wohnungen bis 45 m ² (für 1 Person) 39 2-Zimmer-Wohnungen bis 60 m ² (für 2 Personen) 14 3-Zimmer-Wohnungen bis 75 m ² (für 3 Personen) 18 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen bis 85 m ² (für 4 Personen) 12 4- bis 5-Zimmer-Wohnungen bis 95 m ² (für 5 Personen) 2 4-Zimmer-Wohnungen mit 120-135 m ² (für 5 Personen)
Finanzierung	35 freifinanzierte Mietwohnungen 62 geförderte Mietwohnungen
Förderung	Soziale Wohnraumförderung Sachsen
Miete	freifinanziert: 10,00 Euro/m ² gefördert: 6,50 Euro/m ² für 15 Jahre, danach Anpassung
Ausstattung	alle Häuser mit Aufzug, barrierefreie Wohnungen nach gesetzlicher Anforderung (alle Wohnungen einer Ebene, jedoch frei verteilt)
Private Freibereiche	alle Wohnungen mit Balkon oder Terrasse
Freiflächen	wenig Freifläche durch Hof für Kindertagesstätte und Fahrradstellplätze
Stellplätze	62 Pkw-Stellplätze in Tiefgarage 97 Fahrradstellplätze im Innenhof
Weitere Nutzungen	Kindertagesstätte
Bewohner	Zielgruppen: Singles, Senioren, Paare, Familien

Lageplan: Maßstab der Mischung, Mischung der Finanzierung



Darstellung: Weeber+Partner

8.9 Rot, Stuttgart



Bildquelle: Weeber+Partner

Bundesland	Baden-Württemberg
Bauherrschaft	Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH
Wohnungen Quartier	1.200 Wohnungen Sanierungsgebiet 2003-2018
Wohnungen Neubau	274 Wohnungen (plus zwei Pflegewohngemeinschaften)
Finanzierung	24 Eigentumswohnungen 174 freifinanzierte Mietwohnungen 76 geförderte Mietwohnungen
Förderung	Landeswohnraumförderung Baden-Württemberg Fördermittel des Bund-Länder-Programms Soziale Stadt für Abbruch und Plätze
Miete	freifinanziert: 9,60 Euro/m ² „Soziales Mietmodell“: 8,60 Euro/m ² (SWSG bietet Mietern, die aus dem Bestand in den Neubau gezogen sind, auf Dauer 1 Euro/m ² Reduzierung an) gefördert: durchschnittlich 7,50 Euro/m ²
Freiflächen	Öffentlicher Platz als neue Ortsmitte (Hans-Scharoun-Platz) Quartiersplatz (Adam-Krämer-Platz)

Hans-Scharoun-Platz/Haldenrainstraße:

Grundstück	Hans-Scharoun-Platz: aufgekauft, war öffentlicher Parkplatz und Brache Haldenrainstraße: Abriss und Neubau auf angekauften SWSG-Grundstücken (davor Erbbau)
Wettbewerb	nur für Hans-Scharoun-Platz
Architektur	Hans-Scharoun-Platz: Kaiser+Kaiser, Stuttgart Haldenrainstraße: ARP, Stuttgart
Erstbezug	2014-2017
Gebäude Neubau	Hans-Scharoun-Platz: 2 Gebäude, 5-geschossig Haldenrainstraße: 2 Komplexe mit je 3 Gebäuden, 5-/4-/3-geschossig
Flächen	Hans-Scharoun-Platz Wohnfläche: 3.097 m ² Hans-Scharoun-Platz Grundstücksfläche: 4.900 m ² Haldenrainstraße Wohnfläche: 6.595 m ² Haldenrainstraße Grundstücksfläche: 6.659 m ²
Wohnungen Neubau	Hans-Scharoun-Platz: 44 Wohnungen Haldenrainstraße: 95 Wohnungen
Wohnungsgemeinde	Hans-Scharoun-Platz: 20 2-Zimmer-Wohnungen mit 53 bis 65 m ² 16 3-Zimmer-Wohnungen mit 72 bis 73 m ² 8 4-Zimmer-Wohnungen mit 92 bis 94 m ² Haldenrainstraße: 36 2-Zimmer-Wohnungen mit 45 bis 64 m ² 36 3-Zimmer-Wohnungen mit 64 bis 77 m ² 22 4-Zimmer-Wohnungen mit 88 bis 96 m ²
Finanzierung	Hans-Scharoun-Platz: 44 freifinanzierte Mietwohnungen Haldenrainstraße: 56 freifinanzierte Mietwohnungen, 39 geförderte Mietwohnungen
Ausstattung	teilweise barrierefrei erreichbare Wohnungen
Private Freibereiche	alle Wohnungen mit Balkon oder Terrasse

Freiflächen	Hans-Scharoun-Platz Haldenrainstraße: Innenhöfe mit Spielflächen
Stellplätze	Hans-Scharoun-Platz: 68 Pkw-Stellplätze in Tiefgarage Fahrrad-Stellplätze in Raum in Tiefgarage Haldenrainstraße: 95 Pkw-Stellplätze in Tiefgarage, Fahrrad-Stellplätze
Weitere Nutzungen	7 Gewerbeeinheiten (u. a. Eiscafé, Fahrschule, Kinderarztpraxis), 1 Discounter, Wochenmarkt mittwochs

Olhauer/Auricher/Fürfelder Straße:

Grundstück	Abriss und Neubau auf angekauften SWSG-Grundstücken (vorher Erbbau)
Wettbewerb	kein Wettbewerb
Architektur	ARP, Stuttgart
Erstbezug	2015-2018
Gebäude Neubau	4 Gebäuderiegel, 5-geschossig plus Dachgeschoss
Flächen	Wohnfläche: 9.365 m ² Grundstücksfläche: 10.086 m ²
Wohnungen Neubau	124 Mietwohnungen
Wohnungsgemeinde	Olhauer/Auricher Straße: 40 2-Zimmer-Wohnungen mit 46 bis 66 m ² 34 3-Zimmer-Wohnungen mit 70 bis 77 m ² 16 4-Zimmer-Wohnungen mit 91 bis 94 m ² Fürfelder Straße: 8 1-Zimmer-Wohnungen mit 45 m ² 4 2-Zimmer-Wohnungen mit 46 bis 66 m ² 8 3-Zimmer-Wohnungen mit 70 bis 77 m ² 10 4-Zimmer-Wohnungen mit 90 m ² 4 5-Zimmer-Wohnungen mit 105 m ²
Besondere Wohnformen	2 selbstorganisierte ambulant betreute Pflege-Wohngemeinschaften, davon eine für die kultursensible Pflege für türkische bzw. muslimische Bewohner
Finanzierung	87 freifinanzierte Mietwohnungen 37 geförderte Mietwohnungen
Ausstattung	barrierearme Wohnungen, Aufzug
Private Freibereiche	alle Wohnungen mit Balkon oder Terrasse
Freiflächen	Grünflächen zwischen den Häusern mit Spielplätzen, Bänken, Baumbestand
Stellplätze	124 Pkw-Stellplätze in Tiefgarage Fahrrad-Stellplätze
Weitere Nutzungen	Kindertagesstätte

Gundelheimer Straße:

Grundstück	Abriss und Neubau auf angekauftem SWSG-Grundstück (davor Erbbau)
Wettbewerb	Wettbewerb
Architektur	Reichl, Sassenscheidt und Partner, Stuttgart
Erstbezug	2013
Gebäude	3 u-förmig angeordnete Gebäudezeilen, 4-geschossig
Flächen	Wohnfläche: 3.822 m ² Grundstücksfläche: 4.487 m ²
Wohnungen Neubau	46 Wohnungen
Wohnungsgemeinde	9 2-Zimmer-Wohnungen mit 58 bis 65 m ² 20 3-Zimmer-Wohnungen mit 74 bis 84 m ² 17 4-Zimmer-Wohnungen mit 95 bis 99 m ²
Finanzierung	24 Eigentumswohnungen 22 freifinanzierte Mietwohnungen
Ausstattung	2 rollstuhlgerechte Wohnungen
Private Freibereiche	alle Wohnungen mit Balkon oder Terrasse
Freiflächen	Grünfläche zwischen Gebäuden, Spielfläche, öffentlicher Platz angrenzend
Stellplätze	44 Pkw-Stellplätze in Tiefgarage, 2 oberirdische Pkw-Stellplätze Fahrrad-Stellplätze

Hans-Scharoun-Platz/Haldenrainstraße und Olmhauser/Auricher/Fürfelder Straße Lageplan: Maßstab der Mischung, Mischung der Finanzierung



Darstellung: Weeber+Partner

Gundelsheimer Straße Lageplan: Maßstab der Mischung, Mischung der Finanzierung



Darstellung: Weeber+Partner



Hans-Scharoun-Platz



Haldenrainstraße



Olnhaus/Auricher/Fürfelder Straße



Gundelsheimer Straße



Bildquelle: Weeber+Partner

8.10 Harthof, München



Bildquelle: Weeber+Partner

Bundesland	Bayern
Bauherrschaft	GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH, München
Grundstücke	Grundstücke der GWG (Abriss und Neubau)
Wohnungen Quartier	5.000 Wohnungen Sanierung 2003-2013
Gebäude Neubau	11 Neubauprojekte, 4-geschossig (Reihenhäuser 3-geschossig)
Wohnungen Neubau	625 Wohnungen
Besondere Wohnformen	Senioren-Wohngemeinschaft Demenz-Wohngemeinschaft Wohngruppe für Menschen mit Behinderungen Wohnungen für wohnungslose ältere Frauen
Finanzierung	196 freifinanzierte Mietwohnungen 429 geförderte Mietwohnungen
Förderung	362 Wohnungen mit Landeswohnraumförderung Bayern: Einkommensorientierte Förderung (EOF); 67 Wohnungen mit Kommunalem Wohnungsbauprogramm München: Allgemeines Programm KomPro A
Miete	Neubau freifinanziert: 12,50 bis 14,50 Euro/m ² Neubau gefördert: ca. 9,00 Euro/m ² (mit EOF und KomPro A) Bestand Substandard (ohne Bad und Zentralheizung): ca. 6,00 Euro/m ²
Gemeinschaft	Mehrgenerationenhaus/Familienzentrum/Bewohnertreff (in Bestandsgebäude, wird in einen Neubau ziehen), Träger: Euro-Trainings-Centre ETC e. V.

1 Lieberweg/Röblingweg:

Architektur	LHP Planungsbüro, München
Erstbezug	2007
Flächen	Wohnfläche: 4.609 m ² Geschossfläche: 6.417 m ² Grundstücksfläche: 5.078 m ²
Wohnungen Neubau	67 geförderte Mietwohnungen
Wohnungsgemeinde	2 1-Zimmer-Wohnungen 16 2-Zimmer-Wohnungen 31 3-Zimmer-Wohnungen 18 4-Zimmer-Wohnungen
Förderung	KomPro A
Private Freibereiche	alle Wohnungen mit Balkon oder Terrasse
Freiflächen	Grünflächen im Innenbereich mit Spielgeräten, Sitzmöglichkeiten, Obstbäumen
Stellplätze	61 Pkw-Stellplätze in Tiefgarage

2 WGplus Lieberweg

Architektur	dressler mayerhofer rössler architekten und stadtplaner gmbh, München
Erstbezug	2009
Flächen	Wohnfläche: 4.029 m ² Geschossfläche: 5.406 m ² Grundstücksfläche: 5.222 m ²

Wohnungen Neubau	75 geförderte Mietwohnungen
Wohnungsgemeinde	32 1-Zimmer-Wohnungen 28 2-Zimmer-Wohnungen 8 3-Zimmer-Wohnungen 7 4-Zimmer-Wohnungen
Besondere Wohnformen	8 Wohnungen in einer Senioren-Wohngemeinschaft (ohne Pflegedienst) 17 Wohnungen in zwei Demenz-Wohngemeinschaften, Träger: Caritas
Förderung	EOF
Ausstattung	Aufzug
Private Freibereiche	alle Wohnungen mit Balkon oder Terrasse, außer Wohnungen zur Straße
Freiflächen	Gemeinschaftsgarten der Demenz-Wohngemeinschaft; Mietergärten funktionieren nicht, werden zurückgebaut
Stellplätze	56 Pkw-Stellplätze in Tiefgarage

3 Lieberweg/Karl-Postl-Straße:

Architektur	steidle architekten, München
Erstbezug	2011
Flächen	Wohnfläche: 4.264 m ² Geschossfläche: 5.769 m ² Grundstücksfläche: 5.925 m ²
Wohnungen Neubau	68 geförderte Mietwohnungen
Wohnungsgemeinde	19 1-Zimmer-Wohnungen 19 2-Zimmer-Wohnungen 15 3-Zimmer-Wohnungen 15 4-Zimmer-Wohnungen für 5-Zimmer-Wohnungen, 2- und 3-Zimmer-Wohnung zusammengelegt
Förderung	EOF
Ausstattung	Aufzug
Private Freibereiche	alle Wohnungen mit Balkon oder Terrasse
Freiflächen	Grünflächen im Innenbereich mit Spielgeräten, Sitzmöglichkeiten, Bäumen
Stellplätze	67 Pkw-Stellplätze (+ 27 für Nachbargebäude) in Tiefgarage

4 Lebensplätze Frauen, Lieberweg:

Architektur	steidle architekten, München
Erstbezug	2011
Flächen	Wohnfläche: 1.088 m ² Geschossfläche: 1.531 m ² Grundstücksfläche: 1.285 m ²
Wohnungen Neubau	25 freifinanzierte Mietwohnungen
Wohnungsgemeinde	25 1-Zimmer-Wohnungen
Besondere Wohnformen	1-Personen-Appartements für Frauen über 50, die ohne festen Wohnsitz waren; Schutzraum für vier Personen im Erdgeschoss; Träger: Evangelisches Hilfswerk
Gemeinschaft	Gemeinschaftsräume und -küche im Erdgeschoss
Private Freibereiche	alle Wohnungen mit Balkon oder Terrasse
Freiflächen	Grünflächen im Innenbereich
Stellplätze	27 Pkw-Stellplätze in Tiefgarage (in Nachbargebäude erstellt)

5 Dientzenhoferstraße I:

Architektur	Project GmbH Planungsgesellschaft, Esslingen
Erstbezug	2010
Flächen	Wohnfläche: 2.886 m ² Geschossfläche: 3.759 m ² Grundstücksfläche: 4.020 m ²
Wohnungen Neubau	44 freifinanzierte Wohnungen
Wohnungsgemeinde	16 2-Zimmer-Wohnungen 28 3-Zimmer-Wohnungen
Private Freibereiche	alle Wohnungen mit Balkon oder Terrasse
Freiflächen	Grünfläche im Innenbereich mit Spielbereichen, Sitzmöglichkeiten
Stellplätze	44 Pkw-Stellplätze in Tiefgarage

6 Dientzenhoferstraße II:

Architektur	dressler mayerhofer rössler architekten und stadtplaner gmbh, München
Erstbezug	2011
Flächen	Wohnfläche: 2.656 m ² Geschossfläche: 3.896 m ² Grundstücksfläche: 2.867 m ²
Wohnungen Neubau	47 geförderte Mietwohnungen
Wohnungsgemeinschaft	18 1-Zimmer-Wohnungen 6 2-Zimmer-Wohnungen 15 3-Zimmer-Wohnungen 8 4-Zimmer-Wohnungen
Förderung	EOF
Private Freibereiche	alle Wohnungen mit Balkon oder Terrasse
Freiflächen	Grünfläche im Innenbereich mit Spielbereichen, Sitzmöglichkeiten
Stellplätze	38 Pkw-Stellplätze (+ 13 für Nachbargebäude) in Tiefgarage

7 Humannweg (Passivhaus):

Architektur	dressler mayerhofer rössler architekten und stadtplaner gmbh, München
Erstbezug	2011
Flächen	Wohnfläche: 1.034 m ² Geschossfläche: 1.391 m ² Grundstücksfläche: 1.096 m ²
Wohnungen Neubau	13 freifinanzierte Mietwohnungen
Wohnungsgemeinschaft	2-Zimmer-Wohnungen 4-Zimmer-Wohnungen 2 Maisonette-Wohnungen
Ausstattung	Aufzug
Private Freibereiche	alle Wohnungen mit Balkon oder Terrasse
Freiflächen	Grünfläche mit Spielplatz im Innenbereich
Stellplätze	13 Pkw-Stellplätze in Tiefgarage (in Nachbargebäude erstellt)

8 Portal Harthof, Lieberweg/Rathenaustraße:

Architektur	steidle architekten, München
Erstbezug	2014
Flächen	Wohnfläche: 4.738 m ² Geschossfläche: 6.360 m ² Grundstücksfläche: 5.529 m ²
Wohnungen Neubau	75 geförderte Mietwohnungen
Wohnungsgemeinschaft	2-Zimmer-Wohnungen 3-Zimmer-Wohnungen 4-Zimmer-Wohnungen
Besondere Wohnformen	Wohngruppe der Pfennigparade Vivo GmbH/REVERSY GmbH (Wohnen und Rehabilitation für Menschen mit Körperbehinderung und Atemlähmung) für 14 Menschen mit Behinderungen (Schüler)
Förderung	EOF
Ausstattung	Liegendaufzug EG/1. OG
Private Freibereiche	alle Wohnungen mit Balkon oder Terrasse
Freiflächen	Grün- und Spielflächen in den Innenbereichen
Stellplätze	60 Pkw-Stellplätze in Tiefgarage

9 Dientzenhoferstraße III:

Architektur	dressler mayerhofer rössler architekten und stadtplaner gmbh, München	
Erstbezug	2015	
Flächen	Wohnfläche:	3.188 m ²
	Geschossfläche:	5.527 m ²
	Grundstücksfläche:	5.421 m ²
Wohnungen Neubau	42 freifinanzierte Mietwohnungen	
Wohnungsgemeinde	18	2-Zimmer-Wohnungen
	15	3-Zimmer-Wohnungen
	8	4-Zimmer-Wohnungen
	1	5-Zimmer-Wohnung
Ausstattung	Aufzug	
Private Freibereiche	alle Wohnungen mit Balkon oder Terrasse	
Freiflächen	Grünfläche im Innenbereich mit Spielbereichen, Sitzmöglichkeiten	
Stellplätze	42 Pkw-Stellplätze in Tiefgarage	

10 Rathenaustraße/Dientzenhoferstraße:

Architektur	bogevischs buero architekten & stadtplaner GmbH	
Erstbezug	2016	
Flächen	Wohnfläche:	7.283 m ²
	Geschossfläche:	10.642 m ²
	Grundstücksfläche:	9.814 m ²
Wohnungen Neubau	97 geförderte Mietwohnungen	
Wohnungsgemeinde	11	1-Zimmer-Wohnungen
	34	2-Zimmer-Wohnungen
	14	3-Zimmer-Wohnungen
	33	4-Zimmer-Wohnungen
	5	5-Zimmer-Wohnung
Förderung	EOF	
Ausstattung	Aufzug, rollstuhlgerechte Ausstattung von 7 Wohnungen	
Private Freibereiche	alle Wohnungen mit Balkon oder Terrasse	
Freiflächen	Grünfläche im Innenbereich mit Spielbereichen, Sitzmöglichkeiten, Baumbestand	
Stellplätze	58 Pkw-Stellplätze in Tiefgarage, davon 3 Carsharing-Stellplätze in Tiefgarage	

11 Dientzenhoferstraße IV:

Architektur	dressler mayerhofer rössler architekten und stadtplaner gmbh, München	
Erstbezug	2018	
Flächen	Wohnfläche:	7.805 m ²
	Geschossfläche:	10.750 m ²
	Grundstücksfläche:	13.263 m ² Wohnungen
Neubau	72 freifinanzierte Mietwohnungen	
Wohnungsgemeinde	42 Reihenhäuser mit 5 und 6 Zimmern	
	11	1-Zimmer-Wohnungen
	11	3-Zimmer-Wohnungen
	8	4-Zimmer-Wohnungen
Private Freibereiche	alle Wohnungen mit Balkon oder Terrasse	
Freiflächen	Grünfläche mit Spielplatz, im Übergang zu öffentlicher Grünfläche	
Stellplätze	42 Pkw-Stellplätze für Reihenhäuser und 35 Pkw-Stellplätze für Geschosswohnungen in Tiefgarage	

Lageplan: Maßstab der Mischung, Mischung der Finanzierung



Darstellung: Weeber+Partner



Bildquelle: Weeber+Partner

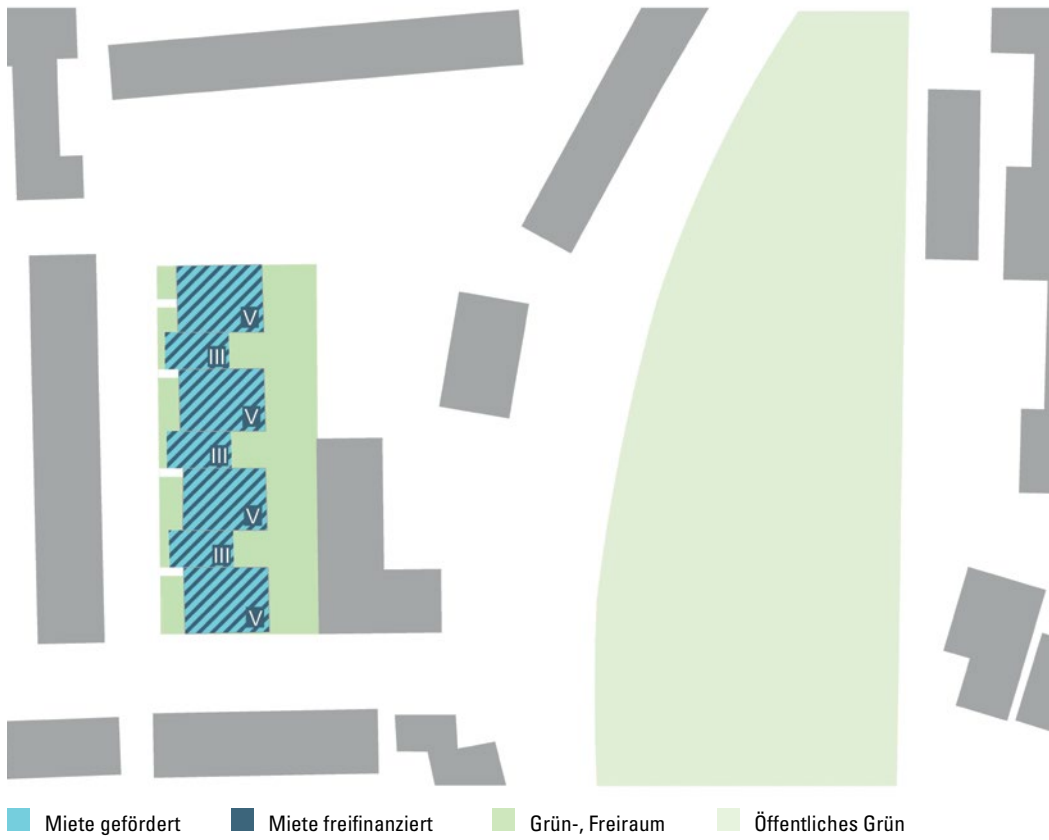
8.11 Nüblingweg, Ulm



Bildquelle: Weeber+Partner

Bundesland	Baden-Württemberg
Bauherrschaft	ulmer heimstätte eG, Ulm
Grundstück	Grundstück von Stadt gekauft (ehemals kleine Konversionsfläche)
Wettbewerb	Mehrfachbeauftragung von sieben Büros und kooperatives Vergabeverfahren
Architektur	Rapp Architekten, Ulm
Erstbezug	2015
Gebäude Neubau	1 Gebäude mit 7 leicht versetzten, in der Höhe gestaffelten Baukörpern, 3- und 5-geschossig
Flächen	Wohnfläche: 3.517 m ² Grundfläche: 2.121 m ² Grundstücksfläche: 2.357 m ²
Wohnungen Neubau	43 Wohnungen
Wohnungsgemenge	15 2-Zimmer-Wohnungen mit 49 bis 58 m ² 10 3-Zimmer-Wohnungen mit 72 m ² 16 4-Zimmer-Wohnungen mit 99 bis 108 m ² Wohnfläche 2 Wohnungen mit 136 und 142 m ² für Wohngruppen
Besondere Wohnformen	2 Wohngruppen für Menschen mit Behinderungen in ambulanter Betreuung durch den RehaVerein für soziale Psychiatrie Donau-Alb e. V., 4 Bewohner pro Wohngruppe
Finanzierung	29 freifinanzierte Mietwohnungen 14 geförderte Mietwohnungen
Förderung	Landeswohnraumförderung Baden-Württemberg
Miete	freifinanziert: 8,30 bis 8,90 Euro/m ² gefördert: 5,90 bis 6,10 Euro/m ²
Ausstattung	alle Wohnungen barrierefrei erschlossen und mit rollstuhlgerechter Ausstattung nachrüstbar
Private Freibereiche	alle Wohnungen mit Balkon oder Terrasse
Freiflächen	kleiner Sitz- und Spielbereich auf Eingangsseite
Gemeinschaft	Café Blau: Quartierstreff im Dichterviertel (ca. 1 km entfernt), betrieben von AG West e. V.
Stellplätze	42 Pkw-Stellplätze in Tiefgarage Fahrradraum
Bewohner	Alleinstehende, Familien, Menschen mit Behinderungen
Auszeichnung	Sonderpreis beim Wettbewerb „Haus. Häuser. Quartiere.“ 2014 der Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen und des Landes Baden-Württemberg

Lageplan: Maßstab der Mischung, Mischung der Finanzierung



Darstellung: Weeber+Partner



Bildquelle: Weeber+Partner

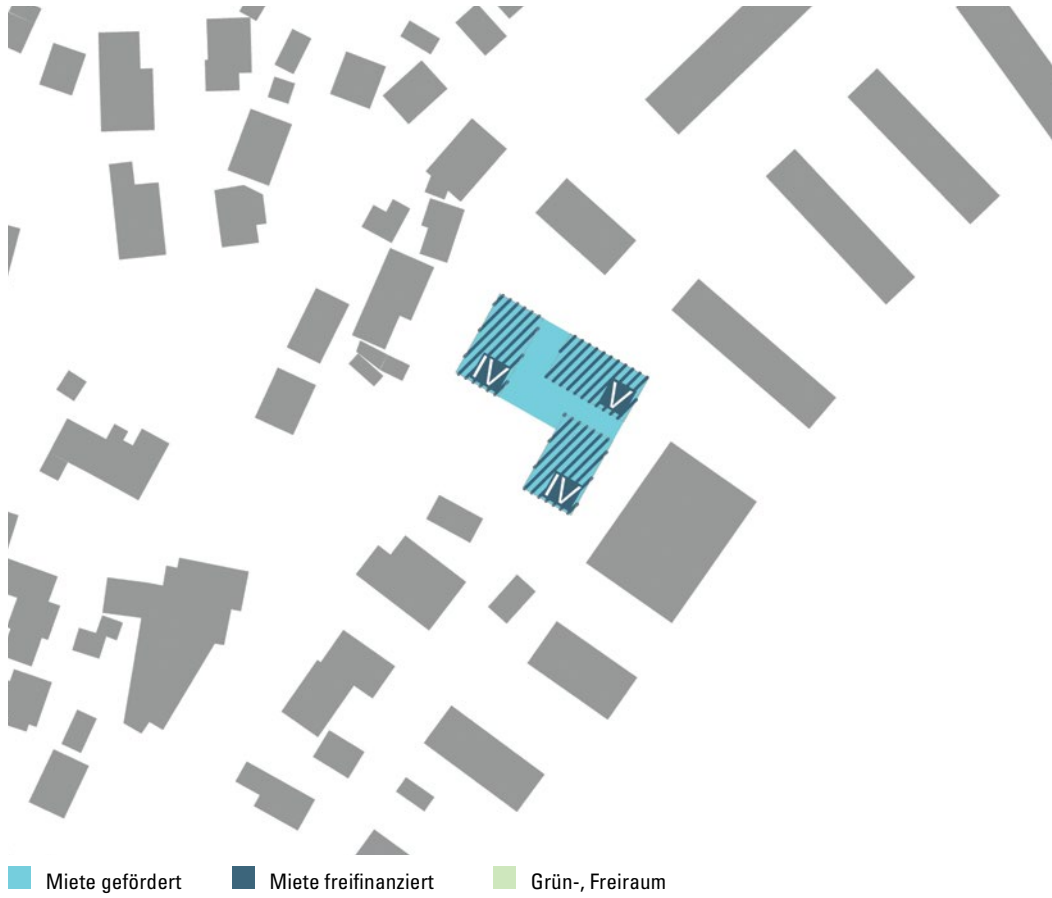
8.12 Teichmatten, Lörrach



Bildquelle: Weeber+Partner

Bundesland	Baden-Württemberg
Bauherrschaft	Städtische Wohnbaugesellschaft Lörrach mbH, Lörrach
Grundstück	Grundstück von Privatperson gekauft
Wettbewerb	europaweiter städtebaulicher Wettbewerb mit Realisierung mit 20 Teilnehmenden
Architektur Neubau	K9 Architekten, Freiburg
Erstbezug	2015
Wohnungen Quartier	197 Wohnungen
Gebäude Neubau	3 Gebäudeteile, 4-/5-/6-geschossig
Flächen	Wohnfläche: 3.400 m ² Gewerbefläche: 895 m ² Grundstücksfläche: 3.867 m ²
Wohnungen Neubau	49 Wohnungen
Wohnungsgemenge	12 1-Zimmer-Wohnungen mit 45 bis 50 m ² 24 2-Zimmer-Wohnungen 48 bis 82 m ² 10 3-Zimmer-Wohnungen 77 bis 83 m ² 3 4-Zimmer-Penthouse-Wohnungen 192 bis 199 m ²
Besondere Wohnformen	1 Wohnung von der Lebenshilfe angemietet
Finanzierung	29 freifinanzierte Mietwohnungen 20 geförderte Mietwohnungen
Förderung	Landeswohnraumförderung Baden-Württemberg
Miete	freifinanziert: 9,00 Euro/m ² , Penthouse 10,00 Euro/m ² gefördert: 6,00 Euro/m ² Zuschlag für Einbauküche: bei allen Wohnungen 25 Euro/Monat
Ausstattung	barrierefreie Erschließung
Private Freibereiche	alle Wohnungen mit Balkon oder Terrasse
Freiflächen	Grünflächen mit Spielbereichen im Umfeld im Bestand
Gemeinschaft	1 Gästeappartement Gemeinschaftsraum im Quartier (in Bestandsgebäude)
Stellplätze	50 Pkw-Stellplätze in Tiefgarage für Wohnungen 28 Pkw-Stellplätze oberirdisch für Gewerbe Fahrrad-Stellplätze in Fahrradhaus
Weitere Nutzungen	Bio-Supermarkt, Bäckerei mit Café, SB-Filiale der Sparkasse
Bewohner	Ältere, Familien, Menschen mit Behinderungen

Lageplan: Maßstab der Mischung, Mischung der Finanzierung



Darstellung: Weeber+Partner



Bildquelle: Weeber+Partner

8.13 Elefantensiedlung, Neu-Ulm



Bildquelle: Weeber+Partner

Bundesland	Bayern
Bauherrschaft	NUWOG-Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH, Neu-Ulm
Grundstück	Grundstück der NUWOG (vorher Kindergarten auf Grundstück, der verlegt wurde)
Wettbewerb	Direktauftrag
Architektur Neubau	Braunger Wörtz Architekten GmbH, Ulm
Erstbezug	2017
Wohnungen Quartier	370 Wohnungen
Gebäude Neubau	1 Gebäude, 5-geschossig, Gartenseite 6-geschossig
Flächen	Neubau Wohnfläche: 2004 m ² Neubau Grundstücksfläche: 1.800 m ² Altbestand Grundstücksfläche: 41.807 m ²
Wohnungen Neubau	31 Wohnungen
Wohnungsgemenge	4 2-Zimmer-Wohnungen mit 48 m ² 25 3-Zimmer-Wohnungen 63 bis 70 m ² 2 4-Zimmer-Wohnungen mit 96 m ²
Finanzierung	31 geförderte Mietwohnungen
Förderung	Landeswohnraumförderung Bayern: Einkommensorientierte Förderung (EOF)
Miete	Eingangsmiete: 8,70 Euro/m ² Förderung kommt dazu, mit WB 3: 5,70 Euro/m ²
Ausstattung	Aufzug, Wohnungen barrierearm
Private Freibereiche	alle Wohnungen mit Balkon oder Terrasse
Freiflächen	Sandkasten und Rasenfläche beim Neubau, weitere große gemeinschaftliche Freiflächen im Quartier, städtischer Spielplatz und Bolzplatz direkt angrenzend
Gemeinschaft	Gemeinschaftsraum im Quartier
Stellplätze	Neubau: 29 Pkw-Stellplätze oberirdisch Neubau: Fahrrad-Stellplätze oberirdisch am Hauseingang und auf Nord-Ost-Seite Altbestand: 76 Pkw-Stellplätze oberirdisch, 25 Pkw-Stellplätze in Garagen
Bewohner	altersgemischt

Lageplan: Maßstab der Mischung, Mischung der Finanzierung



Darstellung: Weeber+Partner



Bildquelle: Weeber+Partner

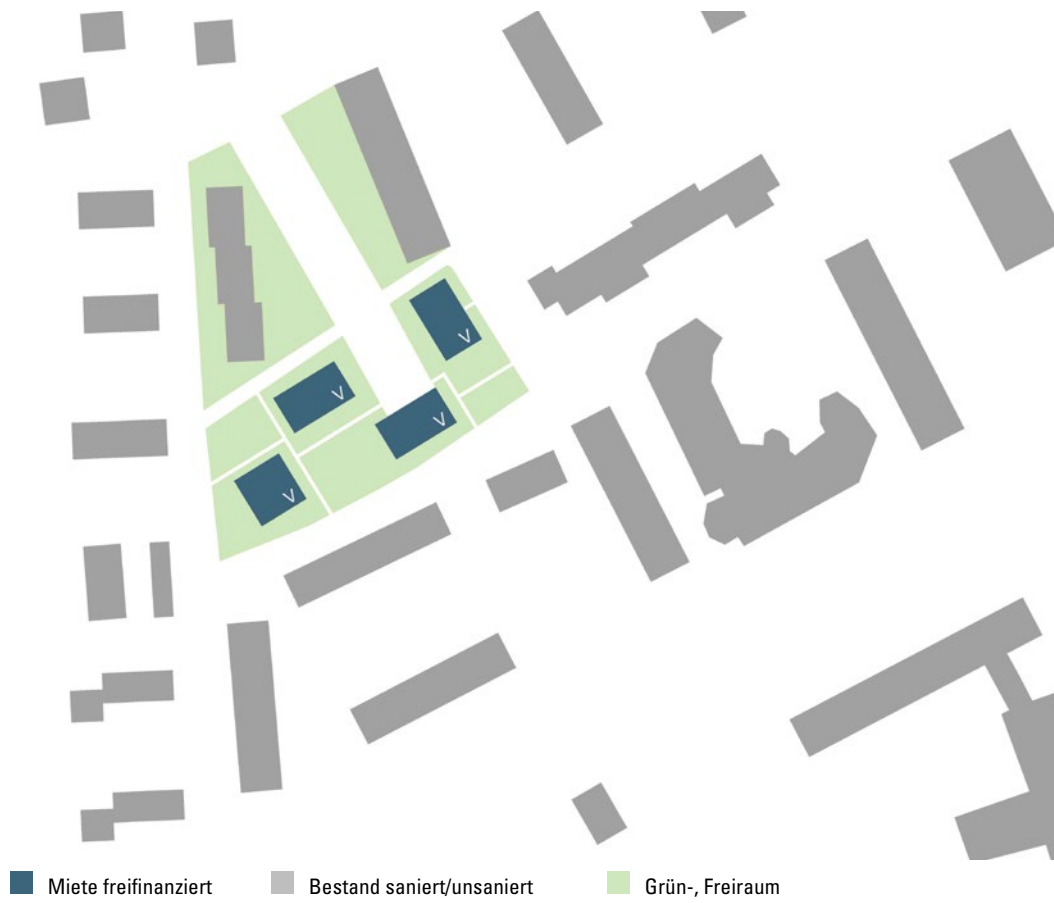
8.14 Am Stadtwald, Offenburg



Bildquelle: Weeber+Partner

Bundesland	Baden-Württemberg
Bauherrschaft	GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG, Offenburg
Grundstück	Grundstück der GEMIBAU (frei, mit nicht modernisierungsfähigen Garagen)
Rahmenplan Quartier	LEHENDrei Stuttgart
Wettbewerb Neubau	Ideenabfrage bei drei Architekturbüros
Architektur Neubau	FranzundGeyer, Freiburg
Erstbezug	2014
Wohnungen Quartier	496 Wohnungen
Gebäude Neubau	4 Gebäude mit 9 bzw. 13 Wohnungen, 5-geschossig
Flächen	Wohnfläche: ca. 3.575 m ² Grundstücksfläche: ca. 4.200 m ²
Wohnungen Neubau	48 Wohnungen
Wohnungsgemenge	30 2-Zimmer-Wohnungen mit 49 bis 65 m ² 11 3-Zimmer-Wohnungen mit 75 m ² 7 4-Zimmer-Wohnungen mit 98 bis 120 m ² , davon 3 Penthouse-Wohnungen
Finanzierung	48 freifinanzierte Mietwohnungen
Miete	Neubau: durchschnittlich 7,06 Euro/m ² , geringe Staffelung 6,85 bis 7,15 Euro/m ² Sanierte Wohnungen im Quartier: 5,80 bis 6,00 Euro/m ² Unsanierte Wohnungen im Quartier: teilweise unter 5,00 Euro/m ²
Ausstattung	Aufzug, barrierearm
Private Freibereiche	alle Wohnungen mit Balkon oder Terrasse
Freiflächen	Innenhof mit Gemeinschaftsplatz, Spielplatz
Gemeinschaft	Stadtteil- und Familienzentrum gegenüber (wird in Neubau bei der Eichendorff-Schule ziehen)
Stellplätze	43 Pkw-Stellplätze in Tiefgarage 5 Pkw-Stellplätze oberirdisch Fahrrad-Stellplätze in Fahrradhäusern und vor Eingängen
Weitere Nutzungen	Arztpraxis
Bewohner	Ältere, Singles, Paare, wenige Familien; Deutsche, Aussiedler; zu zwei Dritteln Genossenschaftsmitglieder aus dem Quartier

Lageplan: Maßstab der Mischung, Mischung der Finanzierung



Darstellung: Weeber+Partner



Bildquelle: Weeber+Partner

9 Literatur

- Architektenkammer Baden-Württemberg (Hrsg.): Welche Wohnungen brauchen wir? Konzept. Arbeitshefte für zeitgemäßes Wohnen. Ausgabe 5. – Stuttgart 2018
- Architektenkammer Baden-Württemberg (Hrsg.): Bezahlbar bauen und wohnen. Konzept. Arbeitshefte für zeitgemäßes Wohnen. Ausgabe 3. – Stuttgart 2017
- Architektenkammer Baden-Württemberg (Hrsg.): Wie geht Nachbarschaft? Konzept. Arbeitshefte für zeitgemäßes Wohnen. Ausgabe 2. – Stuttgart 2017
- Architektenkammer Baden-Württemberg (Hrsg.): Kommunale Beispiele mit Zukunft. Konzept. Arbeitshefte für zeitgemäßes Wohnen. Ausgabe 1. – Stuttgart 2017
- Bahner, Olaf; Böttger, Matthias (Hrsg.): Neue Standards. Zehn Thesen zum Wohnen. – Berlin 2016
- Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (Hrsg.): Förderung von Wohnraum in Mehrfamilienhäusern. Materialien zum Wohnungsbau. – München 2019
- Bundesamt für Statistik (BFS) (Hrsg.): Bevölkerungszusammensetzung, Integration und Ausgrenzung in urbanen Zonen. – Neuchâtel 2005
- Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) (Hrsg.); Bürgi, Hanspeter; Petzoldt, Mairied; Schmid, Susanne: Wohnbauten planen, beurteilen und vergleichen. Wohnungs-Bewertungs-System WBS Ausgabe 2015. – Grenchen 2015
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Soziale Vielfalt im Blick. Stadtquartiere unter Nachfragedruck. BBSR-Online-Publikation 09/2019. – Bonn 2019
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Internationalisierung der Städte. Herausforderungen aus kommunaler Perspektive. BBSR-Analysen KOMPAKT 09/2017. – Bonn 2017
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.); Hegger, Manfred et al.: Zukunft Bauen: Best Practice – Soziale Faktoren nachhaltiger Architektur. 17 Wohnungsbauprojekte im Betrieb. Forschung für die Praxis, Band 02. – Bonn 2015
- Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend: Siebter Altenbericht, Sorge und Mitverantwortung in der Kommune – Aufbau und Sicherung zukunftsfähiger Gemeinden, Bonn 2016
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (Hrsg.): Stadtquartiere für Jung und Alt – eine Zukunftsaufgabe. Ergebnisse aus dem ExWoSt-Forschungsfeld „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“. Werkstatt: Praxis Heft 71. – Berlin 2010
- Dangschat, Jens S.; Alisch, Monika: Soziale Mischung – die Lösung von Integrationsherausforderungen? In: Gans, Paul (Hrsg.): Räumliche Auswirkungen der internationalen Migration. Forschungsbericht der ARL 3. – Hannover 2014

- de Bruyn, Gerd (Hrsg.): Öffentliche Wohnungsbestände im Widerstreit der Interessen: Markt - Stadtplanung - Sozialpolitik. Werkstattbericht zum wohnungspolitischen Kolloquium. – Darmstadt 1998
- Deutsches Institut für Urbanistik (Difu): Mischen impossible? Soziale Vielfalt, Nutzungsvielfalt – Wege zu urbanen Stadtquartieren. Dokumentation der Fachtagung. – Berlin 2016
- Deutsches Institut für Urbanistik (Difu), Bergische Universität Wuppertal: Nutzungsmischung und soziale Vielfalt im Stadtquartier – Bestandsaufnahme, Beispiele, Steuerungsbedarf. Im Auftrag des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen. – Berlin 2015
- Doemer, Klaus; Drexler, Hans; Schultz-Granberg: Bezahlbar. Gut. Wohnen. Strategien für erschwinglichen Wohnraum. – Berlin 2016
- Dohnke, Jan; Seidel-Schulze, Antje; Häußermann, Hartmut: Segregation, Konzentration, Polarisierung – sozialräumliche Entwicklung in deutschen Städten 2007-2009 (= Difu-Impulse; Bd. 4/2012). Deutsches Institut für Urbanistik. – Berlin 2012
- Ernst Basler + Partner AG: Konsequenzen des demographischen Wandels: Vielfältige Lebensstile im Alter. Zukunftsszenarien für die öffentliche Verwaltung auf kantonaler Ebene (Teil 1). – Zürich 2011
- Ernst Basler + Partner AG: Konsequenzen des demographischen Wandels: Vielfältige Lebensstile im Alter. Handlungsfelder für die öffentliche Verwaltung (Teil 2). – Zürich 2011
- Feuerstein, Christiane; Leeb, Franziska: GenerationenWohnen. Neue Konzepte für Architektur und soziale Interaktion. – München 2015
- Freie und Hansestadt Hamburg: Wohnungsbau für die große Stadt. – Hamburg 2014. Zugriff: www.hamburg.de/instrumente-wohnungsbau (abgerufen am 03.09.2019)
- Fuhrhop, Daniel: Willkommensstadt. Wo Flüchtlinge wohnen und Städte lebendig werden. Bundeszentrale für politische Bildung. Schriftenreihe Band 10036. – Bonn 2017
- Gans, Herbert: Urbanität und Suburbanität als Lebensform: Eine Neubewertung von Definitionen. In: Herlyn, Ulfert (Hrsg.): Stadt- und Sozialstruktur. Arbeiten zur sozialen Segregation, Ghettobildung und Stadtplanung. – München 1974, S. 187-208
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.: „Neue Wohnungsgemeinnützigkeit“ – Gut gemeint ist nicht immer gut gemacht. GdW kompakt – Berlin 2016
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e. V. (Hrsg.): Überforderte Nachbarschaften. Zwei sozialwissenschaftliche Studien über Wohnquartiere in den alten und neuen Bundesländern. – Köln 1998
- Harlander, Tilman; Schäfers, Bernhard: Soziale Mischung in der Stadt und Wohnungspolitik – Tilman Harlander und Bernhard Schäfers im Gespräch. Interview. In: <https://iwesoziologie.files.wordpress.com/2015/11/soziale-mischung-harlander-schaefers.pdf> – Stuttgart 2015 (entnommen 08.01.2019)

- Harlander, Tilman; Kuhn, Gerd; Wüstenrot Stiftung (Hrsg.): Soziale Mischung in der Stadt. Case studies – Wohnungspolitik in Europa – Historische Analyse. – Stuttgart 2012
- Harlander, Tilman; Kuhn, Gerd: Einmischung – wie deutsche Städte die soziale Mischung fördern. In: Bauwelt 48/2012. – Berlin 2012
- Häußermann, Hartmut (Hrsg.): Großstadt, soziologische Stichworte. – Opladen 2000
- Häußermann, Hartmut; Walter, Siebel: Soziale Integration und ethnische Schichtung. Zusammenhänge zwischen räumlicher und sozialer Integration. Gutachten im Auftrag der Unabhängigen Kommission „Zuwanderung“. – Berlin/Oldenburger 2001
- Helbig, Marcel; Jähnen, Stefanie: Wie brüchig ist die soziale Architektur unserer Städte? Trends und Analysen der Segregation in 74 deutschen Städten. Discussion Paper P 2018–001. Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung. – Berlin 2018
- Herlyn, Ulfert (Hrsg.): Stadt- und Sozialstruktur. Arbeiten zur sozialen Segregation, Ghettobildung und Stadtplanung. – München 1974
- Hofer, Andreas; Schultz, Brigitte: Wir mischen sehr wild. In: Bauwelt 48/2012. – Berlin 2012
- Holm, Andrej: Soziale Mischung. Zur Entstehung eines Mythos. In: Forum Wissenschaft 1/2009. – Marburg 2009
- Huning, Sandra; Schuster, Nina: Soziale Mischung. Zwischen Planungsideal und Planungsmythos. In: PLANERIN 2_14. – Berlin 2014
- Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS) (Hrsg.): Soziale Mischung in Quartieren. ILS-Trends 1/18 – Dortmund 2018
- Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS): Soziale Mischung: Vom Neben- zum Miteinander? Plädoyer für einen kontextbezogenen und differenzierten Umgang mit dem stadtpolitischen Ideal. Pressemitteilung. – Dortmund 2016
- Kurtenbach, Sebastian: Nachbarschaft. Kontinuität & Wandel. In: polis 01/2019. – Wuppertal 2019
- Landeshauptstadt München (Hrsg.): Soziales Zusammenleben, Integration und Wohnzufriedenheit in dicht besiedelten Neubaugebieten. Erkenntnisse einer Studie am Beispiel der Messestadt Riem, München. – München 2012
- Lojewski von, Hilmar: Zum Verhältnis von sozialer Durchmischung, Segregation und Gentrifizierung. In: vhw (Hrsg.): Forum Wohnen und Stadtentwicklung. Verbandszeitschrift. – Heft 4/2013
- Maier-Solgg, Frank: Soziale Mischung oder Abgrenzung? Neubauquartiere in Deutschland. In: Bauwelt 48/2012. – Berlin 2012
- Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Zuhause im Quartier. Quartiersentwicklung durch wohnungswirtschaftliche Investitionen. – Düsseldorf 2014

- Oltmer, Jochen: Migration – Geschichte und Zukunft der Gegenwart – Darmstadt 2017
- Pätzold, Ricarda; Spars, Guido: Mischen is possible!? In: vhw (Hrsg.): Forum Wohnen und Stadtentwicklung. Verbandszeitschrift. – Heft 3/2016
- Perrig-Chiello: Wohnbefinden im Alter: körperliche, psychische und soziale Determinanten und Ressourcen. – Weinheim 1997
- Pilch, Tony (Hrsg.): neighbourliness. – London 2006
- Plate, Elke; Polinna, Cordelia; Tonndorf, Thorsten: Aufwertung. Verdrängung. Soziale Mischung sichern. Das Beispiel Berlin. In: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): IzR Informationen zur Raumentwicklung. Heft 4.2014. – Bonn 2014
- Programms Projets Urbains (Hrsg.): Soziale Mischung und Quartierentwicklung: Anspruch versus Machbarkeit. – Bern 2011
- Putnam, Robert D.: E Pluribus Unum: Diversity and community in the twenty-first Century. The 2006 Johann Skytte Prize Lecture. In Scandinavian Political Studies, No. 2 2007
- Roskamm, Nikolai; im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin: IBA Berlin 2020. Das Leitbild von der „Urbanen Mischung“. Studie. – Berlin 2013
- Saunders, Doug: Arrival City: Über alle Grenzen hinweg ziehen Millionen Menschen vom Land in die Städte. Von ihnen hängt unsere Zukunft ab. – München 2011
- Schmidt-Relenberg, Norbert: Soziologie und Städtebau. – Stuttgart 1968
- Schmitt, Gisela: Das „Soziale“ in der Stadt – „ein Gegenstand“ der Stadterneuerung. In: Arbeitskreis Stadterneuerung an deutschsprachigen Hochschulen (Hrsg.): Jahrbuch Stadterneuerung 2004/05: Stadttumbau. – Berlin 2005
- Schopp, Lisa: Das Potenzial neuer Wohnformen zur Reduzierung der Pro-Kopf-Wohnfläche im urbanen Raum. Masterarbeit. – München 2017
- Schulte-Haller, Mathilde: Soziale Mischung: fünf Fragen - fünf Antworten. – Zürich 2010
- Schulte-Haller, Mathilde, Schweizerische Eidgenossenschaft, Bundesamt für Raumentwicklung ARE (Hrsg.): Soziale Mischung und Quartiersentwicklung, 2011
- Schultz, Brigitte: Segregation in der Stadt. In: Bauwelt 48/2012. – Berlin 2012
- Seifert, Alexander: Soziale Unterstützung in der Nachbarschaft. Datenauswertung im Auftrag der Age Stiftung. – Zürich 2014
- Siebel, Walter: Nachbarschaft. In: Forschungsinstitut für Philosophie Hannover (Hrsg.): Nachbarschaft. fiph.Journal. Ausgabe Nr. 26/Okttober 2015. – Hannover 2015

- Siebel, Walter: Es gibt keine Ghettos! In: DIE ZEIT Nr. 18/2013. – Hamburg 2013
- Siebel, Walter: Segregation dient nicht zuletzt der Konfliktvermeidung. In: Bauwelt 48/2012. – Berlin 2012
- Siebel, Walter: Ist Nachbarschaft heute noch möglich? In: Arnold, Daniel (Hrsg.): Nachbarschaft. S. 7-13. – Köln 2009
- Spiegel, Erika: Soziale Stabilisierung durch soziale Mischung. In: vhw (Hrsg.): Forum Wohnen und Stadtentwicklung. Verbandszeitschrift. – Heft 2/2001
- Stimpel, Roland: Gesellschaft sortieren. – Düsseldorf 2014. Zugriff: www.dabonline.de (abgerufen am 30.08.2017)
- Texier-Ast, Verena: Die soziale Mischung im Quartier – ein Garant für soziale Inklusion und für die Schaffung sozialer Stabilität benachteiligter Bevölkerungsgruppen? In: Berding, Nina; Bukow, Wolf-Dietrich; Cudak, Karin (Hrsg.): Die kompakte Stadt der Zukunft. Auf dem Weg zu einer inklusiven und nachhaltigen Stadtgesellschaft. – Wiesbaden 2018
- The Young Foundation (Hrsg.); Hothi, Mandeep; Cordes, Corinne: Understanding Neighbourliness and Belonging. – London 2010
- Warren, Donald I.: Explorations in neighborhood differentiation. In: The Sociological Quarterly. Vol. 19, No. 2. S. 310-331. – 1978
- Weeber+Partner; Landeshauptstadt München (Hrsg.): Älter werden in München. – München 2015
- Weeber+Partner; Universitätsstadt Tübingen (Hrsg.): Sozialkonzeption für die Universitätsstadt Tübingen – Das Soziale in Tübingen weiter denken. – Tübingen 2015
- Weeber+Partner; Steffen, Gabriele; Fritz, Antje: Wohnen mit Assistenz. Wohnformen für alte Menschen mit Unterstützungsbedarf und Menschen mit Behinderung als Antwort auf den demografischen und gesellschaftlichen Wandel. Bauforschung für die Praxis Band 78. – Stuttgart 2006
- Weeber+Partner; Weeber, Rotraut; Gerth, Heike: Wohnungs- und Quartiersmanagement im sozialen Bereich. Nicht veröffentlichte Studie im Auftrag der GeSoBau Berlin. – Stuttgart/Berlin 1996
- Weeber, Rotraut; Nothdorf, Petra; Fischer, Reinhard; URBACT EU: Sozialer Zusammenhalt in der Stadt, Integrierte Ansätze zur Aufwertung benachteiligter Stadtteile in Europa – ein Leitfaden. Deutsche Fassung. – Stuttgart/Berlin 2016 (CoNet's Guide to Social Cohesion)
- Weeber, Rotraut; Wölfle, Gunther; Rösner Verena: Gemeinschaftliches Wohnen im Alter. Bauforschung für die Praxis Band 58. – Stuttgart 2001
- Wüstenrot Stiftung (Hrsg.); bearbeitet von Dürr, Susanne; Kuhn, Gerd: Wohnvielfalt. Gemeinschaftlich wohnen – im Quartier vernetzt und sozial orientiert. – Ludwigsburg 2017

Bildnachweise

Alle Abbildungen stammen von Weeber+Partner.
Ausnahmen sind:

Seite 3:
Schafgans DGPh

Seite 20: Bild 5:
BUWOG Bauträger GmbH, www.buwog.de;

Seite 20: Bild 6:
be architekten Berlin; Bild 8: EM2N Architekten AG

Seite 21: Bild 10:
LWB Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH

Seite 64:
Nebel Pössl Architekten GmbH

Seite 168:
Visualisierung: BUWOG Bauträger GmbH, www.buwog.de

Seite 170:
Visualisierung Altglienicker Höfe: be architekten Berlin

Seite 173 unten:
Visualisierungen: EM2N Architekten AG

Seite 176:
LWB Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH

Das Titelbild zeigt die Wohnanlage Feuerbacher Balkon in Stuttgart, fotografiert von Weeber+Partner. Bauherr ist die Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau, die Architektur stammt von HÄHNIG GEMMEKE, Tübingen. Die Menschengruppe ist angelehnt an eine Fotografie von Harald Müller-Wünsche.

Literaturhinweise des Herausgebers



Best practice
Soziale Faktoren nachhaltiger Architektur. 17 Wohnungsbau-projekte im Betrieb



RENARHIS
Nachhaltige energetische Mo-dernisierung und Restaurierung historischer Stadtquartiere



Ökologische Baustoffwahl
Aspekte zur komplexen Pla-nungsaufgabe »Schadstoff-armes Bauen«



Nachhaltiges Bauen des Bundes
Grundlagen – Methoden – Werkzeuge



Bauteilkatalog
Niedrigschwellige Instandset-zung brachliegender Industrie-areale für die Kreativwirtschaft



Effizienzhaus Plus
Möglichkeiten und Alternativen zur Umsetzung des Effizienz-haus Plus Standards



Nachhaltig geplante Außenanlagen
Empfehlungen zu Planung, Bau und Bewirtschaftung von Bundesliegenschaften



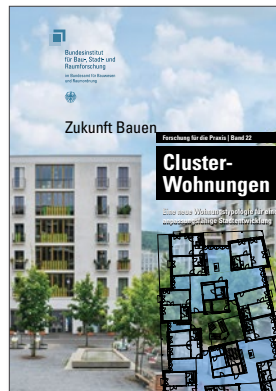
Vorbildwirkung Bundesbau
Klimaschutzziele und Vorbild-wirkung des Bundes im Gebäudebereich

Die Broschüren sind kostenfrei erhältlich. Die Bestellhinweise sowie die Downloads finden Sie unter www.zukunftbau.de.

Literaturhinweise des Herausgebers



BIM-Leitfaden für den Mittelstand
Wie viel BIM (Building Information Modeling) verträgt aktuell ein mittelgroßes Bauprojekt



Clusterwohnungen
Eine neue Wohnungstypologie für eine anpassungsfähige Stadtentwicklung



Nachhaltige Büro- und Verwaltungsgebäude
Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) des Bundes



Lowtech im Gebäudebereich
Fachsymposium TU Berlin 17.05.2019



Materialströme im Hochbau
Potenziale für eine Kreislaufwirtschaft



ÖKOBAUDAT
Grundlagen für die Gebäudeökobilanzierung



ready kompakt
Planungsgrundlagen zur Vorbereitung von altengerechten Wohnungen



Bauliche Hygiene im Klinikbau
Planungsempfehlungen für die bauliche Infektionsprävention

Die Broschüren sind kostenfrei erhältlich. Die Bestellhinweise sowie die Downloads finden Sie unter www.zukunftbau.de.

Impressum

Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
Deichmanns Aue 31–37
53179 Bonn

Redaktion

Referat II 3 – Forschung im Bauwesen
Dipl.-Ing. Wencke Haferkorn, wencke.haferkorn@bbr.bund.de

Autoren

Dipl.-Ing. (FH) Simone Bosch-Lewandowski
Dr.-Ing. Lisa Küchel
M. A. Sebastian Graf
M. A. Lisa Abele
M. Sc. Alexandra Ulrich
Prof. Dr. Rotraut Weeber
(Übersicht der Mitwirkenden auf Seite 5 ff.)

Stand

Juli 2020

Gestaltung | Barrierefreies PDF | Lektorat

ORCA Affairs GmbH, Berlin

Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn

Bestellungen

Kostenfrei zu beziehen bei zb@bbr.bund.de
Stichwort: Soziale Mischung

Bildnachweise

Seite 200

Nachdruck und Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten

Nachdruck nur mit genauer Quellenangabe gestattet.

Bitte senden Sie uns zwei Belegexemplare zu.

Die von den Autoren vertretene Auffassung ist nicht unbedingt mit der des Herausgebers identisch.

Gedruckt auf Recyclingpapier

ISBN 978-3-87994-086-8
ISSN 2199-3521

Bonn 2020



Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Soziale Mischung in Wohnquartieren ist eine wichtige Aufgabe für Stadtentwicklung und Wohnungspolitik. Auf das schwieriger werdende Zusammenleben in einer heterogener werdenden Gesellschaft muss die Entwicklung von Wohnanlagen reagieren. Wie funktioniert soziale Mischung, in denen auch preisgünstige Wohnungen, unterschiedliche Wohnformen sowie Haushalte mit erschwertem Zugang zum Wohnungsmarkt erwünscht sind? Die Antwort liegt sowohl in der hohen Wohnzufriedenheit als auch in der guten Nachbarschaft – es sind die Erfolgskriterien sozial gemischter Neubauquartiere. Planerisch sehr relevant dabei erweisen sich die Gebäudetypologie, die Dichte, das Wohnungsgemeinde, die Wohnungsgrundrisse und das Wohnumfeld.

Zukunft Bau setzt seit über zehn Jahren wichtige Impulse für Architektur sowie Bauwesen und schlägt Brücken zwischen Bauforschung und Baupraxis. Im Mittelpunkt steht der baurelevante Erkenntnisgewinn zu aktuellen Forschungsthemen wie Klimaschutz, Material- und Ressourceneffizienz, Digitalisierung, kostengünstiges Bauen und demografischer Wandel. Hierfür bietet Zukunft Bau eine Plattform, um entsprechende innovative Ansätze zu erforschen, zu konzipieren, zu erproben und zu vermitteln. Dabei sollen sowohl neue Rahmenbedingungen des Bauwesens ausgelotet als auch die Forschung als Methode beim Planen und Bauen in größerer Breite etabliert werden. Getragen wird das Innovationsprogramm Zukunft Bau vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) gemeinsam mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).

ZUKUNFT BAU
FÖRDERN FORSCHEN ENTWICKELN

www.zukunftbau.de

ISBN 978-3-87994-086-8

ISSN 2199-3521