



Mischen possible

Periphere Wohnsiedlungen smart aufmischen

- Dr. Christian Brütsch, Dr. Joëlle Zimmerli, Johanna Sadiki, Stine Kolbert -

Aufmischen, aber richtig

Die öffentliche Debatte um die „Gentrifizierung“ begehrt innerstädtischer Lagen verstellt den Blick auf die Frage, wie sich die soziale Segregation in den in die Jahre gekommenen Wohnsiedlungen an peripheren B- und C-Lagen verhindern lässt. Kaum jemand bezweifelt, dass eine gute soziale Mischung den gesellschaftlichen Zusammenhalt stärken und Armut und Gewalt reduzieren kann [1], oder dass die Aufwertung benachteiligter Wohnlagen zu den „großen Aufgaben der Wohnungs- und Sozialpolitik“ gehört [2]. Das Problem ist, dass viele Haushalte, die zu einer besseren Mischung beitragen könnten, segregierte Siedlungen meiden. [3, 4, 5]

Wohnungsunternehmen, die die räumliche Konzentration sozial schwacher Schichten mit Erneuerungs- oder Neubauprojekten aufbrechen wollen [6, 7], sind mit widersprüchlichen gesellschaftlichen und politischen Forderungen

konfrontiert: Einerseits sollen benachteiligte Quartiere aufgewertet und stabilisiert werden, andererseits sind Planungsinstrumente wie die Kooperative Baulandentwicklung darauf ausgerichtet, Bewohnerstrukturen unabhängig vom sozialen Kontext zu erhalten. [8]

Um herauszufinden, wie Wohnungsunternehmen mit diesen „Verändern aber Erhalten“-Vorgaben umgehen, haben wir in einem vom BBSR geförderten Forschungsprojekt die Mischungsstrategien von 13 gewinnorientierten, kommunalen und genossenschaftlich organisierten Wohnungsunternehmen in Zürich und Berlin untersucht. [9]

Die strategische Mischung macht's

Obwohl ein breiter Konsens besteht, dass Wohnungsunternehmen soziale Mischungen beeinflussen können [10], gibt es wenig Literatur zur Frage, wie Wohnungsunternehmen mischen und

was sie damit bewirken können. [11] Um diese Erkenntnislücke zu schließen, haben wir 22 Interviews mit Verantwortlichen aus Geschäftsleitungen, dem Portfolio- und Assetmanagement, der Vermietung und dem sozialen Management geführt und in 16 Fallstudien Maßnahmen analysiert und anhand von Mieterdaten überprüft, was diese in der Praxis bewirken.

Eine entscheidende Erkenntnis aus den Interviews ist, dass oft unklar ist, was mit sozialer Mischung überhaupt gemeint ist. Wir haben deshalb drei Mischungsdimensionen definiert und operationalisiert: Die sozioökonomische Mischung, für die es passenden und bezahlbaren Wohnraum für unterschiedliche Haushaltseinkommen braucht; die soziodemografische Mischung, die mit passenden Wohnungen für unterschiedliche Alterskohorten und Haushaltsformen gefördert werden kann; und die soziokulturelle Mischung, die sich am konfliktfreien Mit- und Nebeneinander unterschiedlicher Lebensformen misst.

Die Interviews haben auch gezeigt, dass die Auswahl an Mischungsstrategien beschränkt ist. Wir haben vier Mischungsstrategien identifiziert: Wohnungsunternehmen können Siedlungsdynamiken mit einem „Laissez-faire“-Ansatz freien Lauf lassen und die Homogenisierung der Mieterstruktur zulassen. Alternativ können sie auf „Kontinuität“ setzen und in die Stabilisierung bestehender Mietermischungen investieren. Wer Veränderungen aktiv beeinflussen will, kann mit einer „Aufmischung“ zusätzliche Zielgruppen ansprechen oder mit einer „Neupositionierung“ bestehende Mieterstrukturen auflösen und Raum für neue Diversität schaffen.

Die Mischungsmöglichkeiten hängen vom Lebenszyklus einer Siedlung ab: während Gesamterneuerungen und Neubauten tiefgreifende Veränderungen ermöglichen, erlauben Mieterfluktuationen zwischen Erneuerungszyklen nur punktuelle Korrekturen. Wichtig sind auch Unternehmensvorgaben und politische Auflagen wie Belegungsvorgaben und natürlich das Marktumfeld: Wer sich auf freie Wohnungen bewirbt, hängt vom Image einer Siedlung oder der Quartierinfrastruktur sowie vom Wohnungsmarkt ab.

Schließlich hat sich gezeigt, dass Wohnungsunternehmen Mischungen auf unterschiedlichen Ebenen beeinflussen können: Die Geschäftsleitung kann Grundsätze verabschieden, Portfolio- und Asset Manager können Projektentwicklungen lenken, Makler und Bewirtschafter können sich an Mischkriterien orientieren, Siedlungsassistenten, Quartiersmanagerinnen und Hausmeister können im Betrieb eingreifen. Je besser Wohnungsunternehmen diese Ebenen und Aktivitäten aufeinander abstimmen, desto erfolgreicher können sie (auf-)mischen.

Sozioökonomische Aufmischung ist machbar

Große Wohnsiedlungen gelten als Auffangbecken für einkommensschwache Haushalte [12], periphere Lagen als Übergangslösungen für Menschen, die (noch) keine bessere Alternative haben. [13, 8] Sozioökonomisch aufmischen bedeutet in diesem Kontext, Besserverdienende anzusprechen. Dazu müssen Wohnungsunternehmen periphere Siedlungen als gute Alternative zu innerstädtischen Lagen positionieren und konsequent auf die Bedürfnisse von Mittelstandshaushalten ausrichten.

Der wichtigste Hebel ist das Preis-Leistungs-Verhältnis: Wohnungen in peripheren Siedlungen müssen attraktiver sein als vergleichbare Wohnungen in besseren Lagen. Viele gewinnorientierte oder genossenschaftlich organisierte Wohnungsunternehmen versuchen mit großzügigeren Wohnflächen, attraktiveren Grün- und Freiräumen oder Investitionen in die Quartiersversorgung neue Zielgruppen anzusprechen. Kommunale Wohnungsunternehmen scheuen sich aber oft, freifinanzierte Wohnungen zu erstellen, die sich nicht nur im Preis, sondern auch in der Größe und Wohnqualität von geförderten Wohnungen unterscheiden.

Die besten Chancen für eine sozioökonomische Aufmischung haben Wohnungsunternehmen, die attraktiven Wohnraum realisieren, Mittelstandshaushalte aktiv ansprechen, Vorurteile korrigieren und genügend investieren, um die Versprechen im Alltag einzulösen.

Soziodemografische Aufmischung im Bestand ist schwierig

Große Wohnsiedlungen bieten Bewohnenden oft „viel Licht, Luft, Sonne und Grün“. [14] Dass sie von vielen Familien und älteren Menschen trotzdem gemieden werden, hat auch damit zu tun, dass in den Beständen Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern fehlen, Wohnflächen knapp bemessen und nur wenige Wohnungen barrierefrei sind, viele Randquartiere schlecht versorgt sind und lokale Schulen einen schlechten Ruf haben. [4]

Wenn Wohnungsunternehmen Siedlungen soziodemografisch aufmischen wollen, müssen sie Lücken schließen und Defizite beheben. In welchem Umfang das möglich ist, hängt von der Interventionstiefe ab. Der Wohnungsspiegel kann mit Wohnungszusammenlegungen oder Ersatzbauten verändert werden. Wenn keine bestehenden Mietverhältnisse aufgelöst werden sollen, kann der Bestand im Rahmen von Nachverdichtungen punktuell ergänzt werden. Schließlich können auch Außenanlagen aufgewertet und einschlägige Quartierangebote ausgebaut werden.

Wichtige Hebel gibt es auch in den Vermarktungs- und Vermietungsprozessen: es braucht zielgruppengerechte Wertversprechen und Kommunikationskanäle, Senioren brauchen Zeit und bei Familien und Studierenden zählt der Zeitpunkt des Umzugs. Weil viele Vermietungsteams keine Anreize haben, auf „passende“ Mieter zu warten,

werden diese Hebel oft nicht genutzt. Anders als in der Schweiz werden in Deutschland – wegen des Datenschutzes und aus Sorge vor Diskriminierungsvorwürfen – soziodemografische Merkmale von Bewerbern in der Regel nicht erhoben oder analysiert und Vermarktungsmaßnahmen auch nicht entsprechend korrigiert.

Die besten Aussichten auf eine soziodemografische Aufmischung haben Wohnungsunternehmen, die erwünschte Zielgruppen definieren und die Projekt- und Angebotsentwicklung, Vermarktung, Vermietung und Bewirtschaftung konsequent auf die Bedürfnisse dieser Zielgruppen ausrichten.

Soziokulturelle Aufmischung ist eine Herausforderung

In Städten wie Zürich oder Berlin gilt als selbstverständlich, dass die Wohnungswirtschaft die „einzigartige soziale, ethnische und funktionale Mischung“ pflegen soll [15], und dass eine „kulturell vielfältige und tolerante Gesellschaft“ [16] Integrationshürden überwinden kann. In vielen Siedlungen zeigt sich allerdings, dass divergierende Wertvorstellungen das Mit- und Nebeneinander belasten und dass sich Siedlungen entmischen, wenn gut integrierte Mieter wegziehen, Zuziehende gemeinsame Regeln ignorieren oder einzelne Bevölkerungsgruppen das Image der Siedlung dominieren. [1]

Für Wohnungsunternehmen bedeutet soziokulturell aufmischen, dass sie sich explizit mit der Frage auseinandersetzen müssen, wie sie mit unterschiedlichen Vorstellungen des Zusammenlebens umgehen wollen: Sie müssen entscheiden, ob sie das Mit- oder das Nebeneinander stärken wollen, und ob sie dafür Zielgruppen brauchen, die Impulse liefern oder Reibungsflächen reduzieren. Und sie müssen anhand weniger Anhaltspunkte und mit unvollständigen Informationen entscheiden, welche Wohnungsbewerbenden das soziokulturelle Gleichgewicht am ehesten verbessern können.

Die besten Voraussetzungen für eine erfolgreiche soziokulturelle Aufmischung haben Wohnungsunternehmen, die sich nicht an oberflächlichen Merkmalen wie Nationalität oder Ethnizität orientieren, sondern schon im Vermietungsprozess prüfen, ob Bewerber bereit sind, gemeinsame Regeln des Mit- und Nebeneinanders zu respektieren und mit Hausmeistern, Concierges oder einem Quartiersmanagement vor Ort präsent sind.

Berlin und Zürich: Wohnungswirtschaft soll einzigartige Mischung pflegen und Integrationshürden überwinden



Fazit

Wohnungsunternehmen haben unterschiedliche Möglichkeiten, Wohnsiedlungen an peripheren Stadtlagen aufzumischen. Wie weit sie kommen, hängt nicht nur davon ab, wie stark die Politik mitmischt, sondern auch, wie konsequent sie Spielräume in der Entwicklung, Vermarktung und der Bewirtschaftung nutzen. Für eine nachhaltige Stadtentwicklung ist entscheidend, dass die Sorge um Entmischungsprozesse in innerstädtischen Lagen nicht zur Entmischung von Stadtrandlagen führt. Dazu braucht es Wohnungsunternehmen, die bewusst und smart mischen und eine Politik, die neben den Risiken auch die Chancen einer Aufmischung erkennt. Die Frage ist nicht, wie die „Gentrifizierung“ der Peripherie verhindert werden kann, sondern wie Aufmischungs- und Stabilisierungsmaßnahmen sequenziert werden sollen, wie unterschiedliche Eigentümergruppen kooperieren können und unter welchen Bedingungen politische Auflagen gelockert oder verschärft werden müssen. ●



Dr. Joëlle Zimmerli
Zimraum GmbH
Müllerstrasse 48
8004 Zürich
zimmerli@zimraum.ch



Dr. Christian Brüttsch, MBA
Inhaber
Stratcraft GmbH
Spitalgasse 5, CH-8001 Zürich
cb@stratcraft.ch



Das Forschungsprojekt „Wie gelingt die richtige soziale Mischung? Mischungsstrategien für große Wohnsiedlungen am Stadtrand“ wurde gefördert vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Auftrag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen aus Mitteln der Zukunft Bau Forschungsförderung.

Quellen:

- [1] Friedrichs, J (2010) Welche Soziale Mischung in Wohngebieten? In: Harth, A, Scheller, G (Hrsg.) Soziologie in der Stadt- und Freiraumplanung. VS Verlag für Sozialwissenschaften, Wiesbaden: 319-334.
- [2] Helbig, M, Jähnen, S (2019) Wo findet „Integration“ statt? Die sozialräumliche Verteilung von Zuwanderern in den Deutschen Städten zwischen 2014 und 2017. In: WZB Discussion Paper P-2019-003.
- [3] Becker, C (2007) Entstehung von städtischen Problemvierteln. Wechselwirkungen zwischen Struktur und Image. VDM Verlag Dr. Müller, Berlin.
- [4] Frank, S (2014) Innere Suburbanisierung als Coping-Strategie: Die „neuen Mittelschichten“ in der Stadt. In: Berger, P.A, Keller, C, Klärner, A, Neef, R (Hrsg.) Urbane Ungleichheiten. Springer Fachmedien, Wiesbaden: 157-172.
- [5] Kurtenbach, S (2017) Leben in herausfordernden Wohngebieten. Springer VS, Wiesbaden.
- [6] Häußermann, H, Wurtzbacher, J (2005) „Stadterneuerungspolitik und Segregation“ In: Kessl, F, Reutlinger, C, Maurer, S, Frey, O (Hrsg.) Handbuch Sozialraum. VS Verlag für Sozialwissenschaften, Wiesbaden: 513-528.
- [7] Masson, S (2016) Die Mittelschicht in benachteiligten Stadtteilen. Springer VS, Wiesbaden.
- [8] Plate, E, Polinna, C, Tonndorf T (2014) Aufwertung. Verdrängung. Soziale Mischung sichern. In: Informationen zur Raumentwicklung 4: 291-304.
- [9] Zimmerli, J, Sadiki, J, Ilg, P, Kolbert, S (2023): Wie gelingt die richtige soziale Mischung? Mischungsstrategien für große Wohnsiedlungen am Stadtrand. Bonn.
- [10] Bosch-Lewandowski, S, Küchel, L, Graf, S, Abele, L, Ulrich, A, Weeber, R (2020) Soziale Mischung und gute Nachbarschaft in Neubauquartieren. Bonn.
- [11] Krüger, A (2019) Die veränderte Rolle der Wohnungswirtschaft in den Großen Siedlungen. In: Altröck, U, Kurth, D, Kunze, R, Schmidt, H, Schmitt, G (Hrsg.) Programmatik der Stadterneuerung. Springer VS, Wiesbaden: 25-47.
- [12] SenStadt – Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2019) Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2019. Berlin.
- [13] Friedrichs, J, Nonnenmacher, A (2008) Führen innerstädtische Wanderungen zu einer ethnischen Entmischung von Stadtteilen? In: Hillmann, F, Windzio, M (Hrsg.) Migration und städtischer Raum. Chancen und Risiken der Segregation und Integration. Budrich, Opladen / Farmington Hills: 31-48.
- [14] Hunger, B, Protz, R, Melnikova, M, Weidemüller, D, Lopitz S (2021) Berliner Großsiedlungen am Scheideweg? Berlin: 59.
- [15] SenStadt – Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2017) Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung. Kooperationsvereinbarung mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins. Berlin: 3.
- [16] Stadtrat Stadt Zürich (2015) Strategien Zürich 2035. Zürich: 5.