

Überforderte Nachbarschaften

Soziale und ökonomische Erosion in Großsiedlungen

Teil 1:	I.	23
Grundlagen, Folgerungen und Empfehlungen	Der Soziale Wohnungsbau heute	
	1.	23
	Überforderte Nachbarschaften im Westen, Erosion der Großsiedlungen im Osten?	
	1.1	23
	Überforderte Nachbarschaften in Westdeutschland	
	1.2	25
	Erosion in ostdeutschen Großsiedlungen	
	2.	26
	Anmerkungen zur öffentlichen Diskussion	
	2.1	26
	Die Debatte in Westdeutschland	
	2.2	27
	Die Debatte über ostdeutsche Großsiedlungen	
	3.	28
	Die Untersuchung der überforderten Nachbarschaften in Westdeutschland	
	3.1	28
	Methodik und Hintergrund	
	3.2	30
	Der soziale Wohnungsbau hat viele Gesichter	
	3.3	31
	Neue Ungleichheit in der Wohnungsversorgung	
	3.3.1	31
	Qualitative Ungleichheit	
	3.3.2	31
	Verschärfte Segregation	
	II.	32
	Der Kontext einer künftigen sozialen Wohnungspolitik	
	1.	32
	Wirtschaftliche und soziale Entwicklung	
	1.1	32
	Arbeitslosigkeit	
	1.2	33
	Einwanderung	
	1.3	34
	Neue Ungleichheit	
	1.4	35
	Neue Armut	

2.	36
Zur Krise des Sozialstaats	
2.1	36
Bedrohter Sozialstaat?	
2.2	37
Die Krise der Mikrosozialpolitik	
2.2.1	37
Leistungsersplitterung	
2.2.2	38
Demotivierung und Kultur der Abhängigkeit	
2.2.3	39
Die Armutsfalle	
III.	40
Verbesserungen der Rahmenbedingungen	
1.	40
Bessere staatliche Regulierungen zur Entlastung des sozialen Wohnungsbaus	
2.	41
Veränderung der gesellschaftlichen Verhältnisse (Hintergrundmaßnahmen)	
2.1	41
Die Einwanderung wollen	
2.2	42
Die Anrechnungsregelungen der Sozialhilfe optimieren	
3.	44
Flexiblere Beschaffung von Belegungsrechten	
3.1	44
Belegungsrechte räumlich entzerren	
3.2	45
Belegungsrechte am Markt kaufen	
3.3	45
Belegungsrechte individuell kaufen – Wohnungsvoucher als Ergänzung zum Wohngeld	
3.4	45
Statt Neubauförderung Kauf von Belegungsrechten	
3.5	46
Höhere Verwaltungskostenpauschalen	
4.	46
Schutz vor nachhaltig störenden Mietern	
4.1	46
Kündigung	
4.2	47
Umzugskündigung	

4.3	47
Probewohnen	
4.4	47
Abwägungsbedarf	
5.	48
Exkurs: Gruppenhäuser	
6.	49
Anregungen für Architektur und Städtebau im Sozialen Wohnungsbau	
6.1	49
Architektonische Mängel des sozialen Wohnungsbaus	
6.2	50
Empfehlungen	
6.3	51
Eine andere Bodenpolitik	
6.4	51
Selbsthilfe beim Einfamilienhausbau	
7.	52
Kommunen und überforderte Nachbarschaften	
7.1	53
Schulische und andere Bildungshilfen	
7.2	54
Kommunale Kriminalprävention	
7.3	55
Jugendarbeit	
8.	56
Stiftungen als kreative Finanzierer	
8.1	56
Grenzen staatlicher Programme	
8.2	57
Stiftung Nachbarschaftsentwicklung	
8.3	57
Community-Stiftungen	
IV .	58
Hausbewirtschaftung und Sozialmanagement	
1.	58
Überblick: Bisherige Untersuchungen	
2.	61
Beispiele integrativer Weiterentwicklung	
3.	62
Die Herausforderung an die Wohnungsunternehmen	
4.	66
Wohnungsunternehmen, Siedlung und Bewohner – ein Kommunikationsproblem	

5.	68
Die Gebäudeeinstandsetzung und Reparaturen	
5.1	68
Erscheinungsbild	
5.2	69
Korrekte Abrechnungen	
5.3	70
Sonderfall Concierge	
6.	71
Die Bewohnerauswahl	
7.	73
Die Gebäude und ihre Bewohner	
8.	74
Soziale Leistungen und Hilfen	
9.	74
Gruppenbezogene Strategien	
– Partizipation und bessere Versorgung	
10.	75
Pflege und Verbesserung der Außenanlagen	
– städtebauliche Umgestaltungen	
V .	78
Sozialmanagement zur Nachbarschaftsentwicklung	
1.	78
Von der Wohnsiedlung zum Arbeits- und Lebensraum	
1.1	78
Kein reines Wohnen in überforderten Nachbarschaften	
1.2	79
Die Konzeption vor Ort	
2.	80
Eine Strategie der Nachbarschaftsentwicklung	
2.1	80
Die Handlungsfelder	
2.2	82
Organisations- und Finanzierungsaspekte	
2.2.1	82
Die Schwierigkeit der Aufgabe	
2.2.2	83
Geeignete Organisationsformen (Nachbarschaftsagenturen)	
2.2.3	84
Neue Finanzierungsprioritäten	

2.2.4	Kontrolle	85
2.3	Die Sonderrolle von unterstützenden Unternehmen	85
2.3.1	Unterstützende Patenschaftsunternehmer	85
2.3.2	Unterstützungspraxis „hire local“	86
3.	Vorgehensweisen	86
3.1	Vorhandenes aufgreifen	86
3.2	Analyse statistischer Indikatoren	87
3.3	Start und Einarbeitungsphase	88
3.4	Aktionsplan	89
3.5	Die Nachbarschaftsentwicklung privatisieren	89
4.	Innovationswettbewerbe der Nachbarschaftsentwicklung	90
4.1	Förderprogramme und ihre Grenzen	90
4.2	Länderwettbewerbe	90
5.	Nachbarschaftsentwicklung in Aktion	91
5.1	Was ist neu?	91
5.2	Aktivitäten zusammen mit den Bewohnern erfinden und entwickeln	91
5.3	Eine bessere Infrastruktur	92
5.4	Die Minderheiten integrieren	93
5.5	Hilfe bei der Unternehmensgründung oder bei dem Weg in die Selbständigkeit	94

Teil 2:	I.	96
Hintergründe	Überforderte Nachbarschaften – Die Gebiete	
	1.	96
	Gebietsauswahl	
	2.	96
	Siedlungstypen	
	2.1	97
	Grobcharakterisierung	
	2.2	98
	Städtische Siedlungen	
	2.2.1	98
	Siedlungen in städtischen Übergangszonen	
	2.2.2	98
	Stadtrandsiedlungen in Großstädten	
	2.2.3	99
	Stadtrandsiedlungen in Mittelstädten	
	2.3	99
	Ehemalige Militärsiedlungen	
	2.4	99
	Neuere Anhängsel	
	3.	100
	Städtebau, Architektur und Attraktivität der Siedlungen	
	3.1	100
	Die Standardkritik	
	3.2	102
	Segregation in den Siedlungen	
	3.3	103
	Das Erscheinungsbild und die Folgen	
	3.4	104
	Einflußfaktor „Stadtgröße“	
	II.	105
	Überforderte Nachbarschaften – Die Bewohner	
	1.	105
	Die Bewohner und ihre Zusammensetzung	
	– das zentrale Problem	
	2.	106
	Zufriedenheit und Unzufriedenheit in den Siedlungen	
	3.	107
	Wichtige Bewohnergruppen und ihr Lebensalltag	
	– ein Überblick	
	3.1	107
	Die Auswahl	
	3.2	108
	Die stabilen Alleinwohner	

3.2.1 Rentner	108
3.2.2 Deutsche Familien aus traditionellen Arbeitermilieus	109
3.3 Die ausländischen Dauerbewohner	110
3.3.1 Eine starke ökonomische Gruppe	110
3.3.2 Anpassungssorgen der Ausländer	110
3.3.3 „Die Deutschen sind die Asozialen“	111
3.4 Die neu zugezogenen Familien	111
3.4.1 Eine heterogene Gruppe	111
3.4.2 Die Aussiedler mit Integrationsproblemen	112
3.4.3 Die neu zugezogenen Aussiedler	114
3.5 Gruppen mit speziellen Schwierigkeiten und Anforderungen	115
3.5.1 Die arbeitslosen Männer	115
3.5.2 Die aggressiven Jugendlichen	116
3.5.3 Die orientierungslosen Jugendlichen	118
3.5.4 Die Sozialhilfeempfänger	119
3.5.5 Die Alleinerziehenden	121
III. Aspekte des Lebens überforderter Nachbarschaften	122
1. Die Kultur der überforderten Nachbarschaften	122
2. Unterschiede der Lebensstile – Konflikte, Anregungen, Nebeneinander	123
2.1 Keine eindeutigen Maßstäbe der Überforderung	123
2.2 Unterschiedliche Zeitrhythmen	124

2.3	124
Lebensstilkonflikte	
2.4	125
Störende Außenseiter/Störmieten	
2.5	126
Fremde im eigenen Land	
2.6	128
Stellvertreterkonflikte um die Hausordnung	
3.	129
Kommunale Belegungspolitik und ihre Folgen	
3.1	129
Die objektiven Zwänge	
3.2	130
Dringlichkeit der Wohnungsversorgung versus ausgewogene Nachbarschaft	
3.3	131
Ein Sonderproblem: Einseitige Hochhausbelegungen	
4.	132
Folgen für die Bewohner	
4.1	132
Schulprobleme und ihre Verursachung	
4.2	133
Lehre und Beruf – Erfahrungen und Fehlschläge	
4.3	133
Lähmung und Lethargie	
4.4	134
Isolation und Vereinsamung	
4.5	134
Verlust sozialer Kompetenz	
4.6	135
Kriminalität – Erscheinungsformen und Ursachen	
5.	136
Nutzungsdefizite und Nutzungskonflikte	
5.1	136
Vandalismus – Ausdruck von Aggression und Verantwortungslosigkeit	
5.2	137
Nutzungsdefizite	
5.2.1	137
„Es gibt hier keine Schuppen!“	
5.2.2	138
Keine eindeutigen Raumsignale	
5.3	139
Sicherheitsgefühle und Unsicherheitserfahrungen	

	5.4 Fazit	139
Kurzfassung	I. Studie Ost – Studie West	143
	II. Der Befund	144
	1. Sozialwohnungen als Danaergeschenke?	144
	2. Der allgemeine Hintergrund – die Krise des Sozialstaats	145
	2.1 Die Krise des Sozialstaats	145
	2.2 Arbeitslosigkeit, unbewältigte Einwanderung und neue Ungleichheit	146
	2.3 Armutsfalle und Leistungszer splitterung – zwei Konstruktionsmängel des Sozialstaats	146
	3. Die Krise des sozialen Wohnungsbaus	147
	3.1 Falsche Belegung	147
	3.2 Problematische Sozialarchitektur	148
	3.3 Überforderung in der Bewirtschaftung	149
	4. Die Bewohner und ihr Zusammenleben	150
	4.1 Überforderung – das zentrale Problem	150
	4.2 Jugendliche	150
	4.3 Sozialhilfeempfänger und die Armutsfalle	151
	4.4 Arbeitslose Männer	151
	5. Fremde im eigenen Land	151
	6. Eine Kultur der Feindseligkeit und Lethargie	152
	7. Die ganze Wahrheit?	152

III.	153
Strategien und Maßnahmen	
1.	153
Strategien der Makropolitik	
1.1	153
Die Armutsfalle überwinden	
1.2	154
Verbesserung sonstiger Rahmenbedingungen	
2.	155
Ein soziales Management	
3.	156
Verbesserung der Gebäude und der Außenanlagen	
4.	157
Eine andere Sozialarchitektur	
5.	158
Vom Sozialmanagement zur Nachbarschaftsentwicklung	
5.1	158
Die Konzeption	
5.2	159
Nachbarschaftsentwicklung	
5.3	161
Die Organisation und Finanzierung	
5.4	162
Nachbarschaftsentwicklung als Prozeß	