



Gilles Duhem

# „Soziale Stadt“ und „danach“: Was bedeutet das für die Wohnungswirtschaft?



Vor einigen Wochen erreichte mich die Anfrage der Redaktion dieses Heftes mit der Bitte, einen Beitrag aus der Sicht des Quartiersmanagements über die anstehenden Forderungen an Wohnungsunternehmen im Rahmen der sogenannten „Verstetigung“ des Bund-Länder-EU-Programms „Soziale Stadt“ zu schreiben. In einem Gebiet in Berlin-Neukölln, das von der Wohnungsbaugesellschaft STADT UND LAND Wohnbauten mbH dominiert ist, war ich selbst von 2002 bis 2006 Quartiersmanager. Ende 2006 wurde unser erfolgreiches QM-Team nicht weiter beauftragt, unter anderem, weil es sich dem politischen Druck der Auftraggeber nicht beugen und weil es für seinen Träger kein defizitäres Projekt betreiben wollte.<sup>1</sup>

## „Wasch mir den Pelz, aber mach mich nicht nass!“

Nach einer relativ langen Förderzeit (in Nordrhein-Westfalen hat das Programm „Soziale Stadt“ 1993 angefangen) ist zurzeit nur noch ein Wort in aller Munde: „Verstetigung“. Da es für die Professionellen der „Sozialen Stadt“ eine besondere Bedeutung entwickelt hat, übernehme ich die von Marion Kamp-Murböck in ihrem Aufsatz „Kontinuität in der Sozialen Stadt, erste Erkenntnisse aus Nordrhein-Westfalen“ formulierte Definition, die mir zutreffend erscheint: „Verstetigung [kann] übersetzt werden mit der **Fortsetzung der im Förderzeitraum begonnenen** positiven Entwicklungen in einem Quartier (...). In jedem Fall geht es um die Sicherung eines **Prozesses**, nicht von **Strukturen**. Unter Verstetigung ist daher nicht zu verstehen, Quartiersmanagement als solches dauerhaft zu sichern, oder Einzelprojekte ebenso wenig wie personelle Kapazitäten einzelner Träger dauerhaft zu finanzieren.“

Dieser häufig formulierte Ansatz, der ein bisschen nach „Wasch mir den Pelz, aber mach mich nicht nass“ klingt, droht sich zu einem inhaltsleeren Allgemeinplatz zu entwickeln. Er sollte die von der „Verstetigung“ des Programms „Soziale Stadt“ betroffenen Wohnungsunternehmen zur Definition eigener örtlicher Strategien animieren, um in ihrem eigenen Interesse diese Phase aktiv mitzugestalten. Dabei geht es vor allem darum, am Ende der Förderperiode nicht als „Melkkuh“ von allen Seiten angebettelt zu werden und unter politischen Druck zu geraten.

## Effekte für die Wohnungswirtschaft

Zuerst muss festgehalten werden, dass die Wohnungswirtschaft vom Programm „Soziale Stadt“ überwiegend profitiert hat. Die Bedenken, die Festlegung eines „Soziale Stadt“-Gebiets würde zu einer verstärkten Stigmatisierung der betroffenen Stadtteile führen, haben sich nach der Umsetzung der ersten (Bau-)Projekte und der Ausgabe der ersten Millionen schnell gelegt. Das Programm „Soziale Stadt“ griff den öffentlichen Haushalten der Gemeinden unter die Arme und ermöglichte eine Aufwertung des öffentlichen Raums, der sozialen Infrastruktur wie Schulen, Kitas etc. Die Fülle der angeschobenen und für einige Jahre finanzierten sozialen Projekte sind der Wohnungswirtschaft und ihren Mietern zugute gekommen. Sie haben die Illusion genährt, dass endlich „etwas passiert“. Hinzu kommt auch, dass in vielen Fällen die Wohnungswirtschaft direkt in den Genuss des Förderprogramms kommen konnte, um nachhaltig wertsteigernde Maßnahmen durchzuführen. Begrünung, Umbauten aller Art, Fassadensanierungen sind einige Beispiele von Maßnahmen, die mit dem Programm „Soziale Stadt“ subventioniert wurden. Indirekt konnten auch die begünstigten Wohnungsunternehmen von einem Imagegewinn bei ihren Mietern profitieren. Vielen Bewohnern vor Ort wurde nicht klar, was über „Soziale Stadt“ finanziert wurde und was die tatsächliche Leistung des Wohnungsunternehmens ausmachte. Ein äußerst bequemes Ergebnis.

Das Programm „Soziale Stadt“ bleibt aber ein Tropfen auf dem heißen Stein. Am Beispiel Berlin zeigen anerkannte Experten wie Hartmut Häußermann mit dem „Monitoring soziale Stadtentwicklung“ exemplarisch, dass sich allen Bemühungen des Programms zum Trotz die Situation in den betroffenen Stadtvierteln verschärft. Armut und soziale Spaltungen nehmen zu. Dies hat natürlich Konsequenzen für die Eigentümer des Wohnungsbestandes in den entsprechenden Gebieten.

<sup>1</sup> Bedeutet diese Anfrage nun, dass sich die Redaktion die Meinung eines Verfassers mit Insider-Kenntnissen gewünscht hat, der aber nicht mehr Bestandteil des Systems ist? Oder bedeutet sie, dass sich kein amtierender Quartiersmanager gefunden hat, um dieses „heiße Eisen“ anzufassen?



Schlimmer sind aber die falschen Erwartungen, die „Soziale Stadt“ durch die Finanzierung sozialer „Pilotprojekte“ in der Bevölkerung hervorgerufen hat. Es könnte sein, dass dabei die öffentliche Hand den Zauberlehrling gespielt hat. Zwischen einem durch „Soziale Stadt“ geförderten sozialen Projekt und einem Bauprojekt besteht vom Inhalt her ein wesentlicher Unterschied. Eine Baumaßnahme ist zeitlich endlich, seine Finanzierung (in den meisten Fällen!) planbar; ein soziales Projekt ist unendlich. Jeder weiß, dass der Bedarf an Sprachförderung, an Integrationsprojekten, an Kiezmüttern, an Männerprojekten, an Anti-Gewalt-Trainings in den betroffenen Vierteln eher zu- als abnehmen wird.

## Zauberformel „Verstetigung“

Möge mir der Leser folgende Anglizismen verzeihen. Analog zu dem wohl bekannten urbansprawl der Stadtplaner ist durch „Soziale Stadt“ ein unkontrolliertes und von der öffentlichen Hand nur wenig ausgewertetes projectsprawl in einem finanziell notdürftig ausgestatteten sozialen Bereich entstanden, der nach jedem Strohalm greift. Es ist löblich, dass zum Beispiel in Berlin die zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung nun ankündigt, zukünftig im Programm „mehr in Köpfe als in Beton“ investieren zu wollen. Unabhängig davon, dass man sich die Frage stellen müsste, ob die Entwicklung und Betreuung sozialer Projekte bei einer Bauverwaltung richtig angesiedelt sind, agiert sie mit dieser Aussage im eigenen Interesse. Köpfe sind viel billiger als Beton und die zur Verfügung stehenden Mittel im Programm sind im Laufe der Jahre eher geschrumpft als gewachsen.

Dies löst aber auch nicht (außer mit dem gebetsmühlenartig wiederholten Zauberwort „Verstetigung“) die spannendste Frage: Wer wird langfristig diese Projekte finanzieren, wenn sie sich für das Gebiet als adäquat und sinnvoll erweisen? Die eingangs zitierte Definition der „Verstetigung“ nach „Soziale Stadt“ reicht aus Prinzip diese „heiße Kartoffel“ an Dritte weiter. Die eigentlich dafür zuständige lokale öffentliche Hand wird die Kosten sicherlich nicht auffangen können und alles tun, um eine Aufnahme neuer Projekte in die Regelförderung zu vermeiden. Sie ist selbst oft genug mit ihren Mitteln am Ende bzw. überschuldet. Es ist aber durchaus möglich, dass durch eine Kapriole von Politik und Verwaltung urplötzlich die Wohnungsunternehmen, die jahrelang von den Akteuren des Programms „Soziale Stadt“ als „starke Partner“ hofiert wurden, zur weiteren Finanzierung der für örtliche Politiker opportun angesehenen Projekte finanziell und politisch ziemlich abrupt unter Druck gesetzt werden.

Auf die Wohnungswirtschaft werden sicherlich Forderungen einer neuen Art zukommen. Nüchtern, sachlich und frühzeitig wäre sie sehr gut beraten, sich mit dem Erbe des Programms „Soziale Stadt“ in ihrem Bestand auseinanderzusetzen. Dabei hat sie die Möglichkeit, sich nicht nur Projektideen auf dem Papier, sondern reale, laufende Maßnahmen, anzuschauen. Es ist eine einmalige Situation, die sie nutzen sollte.

## Chancen durch die Wohnungswirtschaft nutzen!

„Was bringt es mir?“ sollte die Frage der Wohnungswirtschaft bei den Projekten der „Sozialen Stadt“ lauten, die man ihr zur (finanziellen) Übernahme sicherlich verstärkt in den nächsten Jahren anbieten wird. Die Fragen nach dem langfristigen Nutzen für ihre Mieter und nach dem PR-Wert solcher Projekte für das Image des Unternehmens werden sicherlich an erster Stelle stehen. In vielen Fällen muss eine Beurteilung nach Kriterien erfolgen, die für Entscheidungsträger der Wohnungswirtschaft unüblich sind bzw. im Unternehmen bisher nicht angewandt wurden. Ich vertrete die Auffassung, dass Wohnungswirtschaft und soziale Projekte sich gegenseitig befruchten können. Die Projektverantwortlichen sollen lernen, transparente und messbare Erfolgskriterien aufzustellen, die Finanziers überzeugen können. Die Wohnungswirtschaft muss wiederum die Geduld haben, Projekte wachsen zu lassen, die mit Menschen und für Menschen gemacht werden, die eine Sisyphus-Arbeit immer wieder von vorne anfangen und überwiegend von der Kontinuität des Personals, des Konzepts und der Orte leben. Bei ihrer Kosten-Nutzen-Kalkulation wäre die Wohnungswirtschaft gut beraten, im richtigen Maßstab Kosten zu vergleichen. Wer die Kosten einer punktuellen PR-Kampagne oder der Instandsetzung eines Treppenaufgangs mit den jährlichen Kosten eines Mutter-Kind-Projekts für eine ganze Siedlung verglichen hat, weiß, was damit gemeint ist. Es muss ebenso endlich klar ausgesprochen werden, dass die so hoch gelobte „Vernetzung“ zwischen den Akteuren, die Geld und Energie spart, positive Synergien erzeugt und von denen alle profitieren, nicht ohne Personalkosten entsteht. Wird die „vernetzende“ Stelle nicht mehr finanziert, verschwindet die Vernetzung. Gegenteiliges zu behaupten, wäre realitätsfern.

Es gibt glücklicherweise schon gute Beispiele. In ihrem Beitrag hat Marion Kamp-Murböck einige erwähnt: „Die Wohnungswirtschaft [sollte] für ihre Bestände in einem Stadtteil nicht nur Verantwortung tragen, sondern aus einem ureigenen wirtschaftlichen Interesse an der Zukunftsfähigkeit der Wohnquartiere mitwirken. In Siegen wird daher das Quartiersmanagement in Form eines Stadtteilmanagers vor Ort über die städtische Wohnungsbaugesellschaft finanziert (...) Es gibt nach wie vor einen Stadtteilmanager, der bei der ‚Marke Monheim e.V.‘ über eine freigestellte Planstelle der Stadt finanziert ist. Die LEG Wohnen stellt als Partnerin jährlich 30.000 Euro bereit, mit denen die laufenden Kosten des Stadtteilmanagements ebenso wie kleinteilige Projekte finanziert werden können.“

Beispiele, die hoffentlich Schule machen werden.

Gilles Duhem

Volkswirt und Stadtplaner, 2001-2006 Quartiersmanager im Rollbergviertel Berlin-Neukölln, Gründungs- und Vorstandsmitglied des Fördervereins MORUS 14 e.V., Berlin