

Interview

Soziale Mischung in der Stadt und Wohnungspolitik – Tilman Harlander und Bernhard Schäfers im Gespräch

1. Herr Harlander, Sie haben zusammen mit Gerd Kuhn und der Wüstenrot Stiftung den repräsentativ zu nennenden Band heraus gegeben: „Soziale Mischung in der Stadt“, in dem sich neben historischen Analysen auch Fallstudien zu einzelnen Städten und zur Wohnungspolitik in Europa finden.

Beginnen wir mit einem kurzen Rückblick auf den Wohnungs- und Städtebau im Nationalsozialismus. War die Gemeinschaftsideologie wirksam? Was wurde davon in den Städtebau und in die Wohnungsbaupolitik der Bundesrepublik übernommen?

In der Gesellschaftspolitik der Nationalsozialisten nahm der Begriff der „Volksgemeinschaft“ programmatisch einen zentralen Platz ein. Die politische Bindungskraft des Nationalsozialismus beruhte zu einem wesentlichen Teil in der erfolgreichen Mobilisierung all der Sehnsüchte und Wünsche nach Gemeinschaft, Ausgleich, Anerkennung und Einheit, die die politisch und gesellschaftlich zerklüftete Weimarer Klassengesellschaft nicht hatte befriedigen können. Die „Volksgemeinschaft“ versprach für die „Volksgenossen“ Inklusion und Harmonie, war aber nicht denkbar ohne ihre Kehrseite, ohne den Ausschluss, die „Aussonderung und Ausmerzung“ und die mitleidlose Eliminierung all jener, die, allen voran die Juden, zu „Gemeinschaftsfremden“ und „Volksschädlingen“ erklärt wurden. Natürlich schlug die Janusköpfigkeit dieses Gemeinschaftsversprechens auch in der Wohnungs- und Siedlungspolitik durch – etwa in der Durchsetzung rassistischer und politischer Auswahlkriterien bei der Vergabe von Kleinsiedlerstellen und „Volkswohnungen“, bei der „zwangsweisen Ausmietung“ und Requirierung von „Judenwohnungen“ oder schließlich in den monströsen, auf „Eindeutschung“, Vertreibung und „Umvolkung“ zielenden „Ostraumplanungen“. Aber auch für die Deutschen erwiesen sich die ganze heimatümelnde Siedlungsrhetorik, all die Versprechungen, nach denen der Wohnungsbau als "Problem Nr. 1" behandelt werden würde, weitgehend als leere Propagandafloskeln. Der Wohnungsbau erlangte während der 1930er Jahre zu keinem Zeitpunkt finanzpolitische Priorität und wurde mit der Verabschiedung des Vierjahresplans 1936 gänzlich der Aufrüstung und Kriegsvorbereitung untergeordnet. Selbst in den wenigen noch Ende der 1930er Jahre gebauten sog. „Gemeinschaftssiedlungen“ (z.B. Braunschweig-Mascherode) gelang die „Zusammenführung aller deutschen Volkskreise“ allenfalls ansatzweise. Wichtiger als die anfänglich öffentlichkeitswirksam propagierte „Überwindung der Klassensiedlung“ wurde für die NS-Stadtplanung vor allem in der Kriegsphase das politische Gliederungsprinzip der „Ortsgruppe als Siedlungszelle“. Das durch den Hamburger Architekten und Wiederaufbauplaner Konstanty Gutschow ab 1941 entwickelte und vielfach aufgegriffene Konzept machte die Gliederungsbereiche der Partei von der Zelle zum Block und zur Ortsgruppe zum ausschlaggebenden Prinzip der städtebaulichen Gestaltung. Was die Bundesrepublik betrifft, so lag die herausragende Aufgabe der Nachkriegszeit in sozialpolitischer Hinsicht in der Integration der vielen Millionen Flüchtlinge und Vertriebenen. Die dabei über die Einquartierungen gemachten Erfahrungen an schicht- und regionsübergreifender Gemeinschaftlichkeit folgten nicht ideologischen Konstrukten, sondern

waren den Deutschen durch die Not der Zeit bzw. die Alliierten und deren wohnungszwangswirtschaftliche Maßnahmen aufgezwungen - ein für die Nachkriegsgesellschaftsentwicklung enorm bedeutsamer Vorgang. Auch der Erfolg des von einem breiten Allparteienkonsens getragenen sozialen Wohnungsbaus und seine Öffnung für „breite Schichten“ des Volkes können als Schlüsselemente des Wiederaufbaus und der sozialstaatlich flankierten politischen Stabilisierung im Nachkriegsdeutschland kaum überschätzt werden. Bei den planerischen bzw. städtebaulichen Leitbildern gab es nach 1945 Kontinuitäten und Brüche. Eine zentrale Bedeutung erhielt das Konzept der „Nachbarschaft“, das zum sozialen Kern der städtebaulichen Leitbilder des Wiederaufbaus während der 1950er Jahre wurde. Was die Beschäftigung mit dem gleichermaßen aus dem angelsächsischen Raum („neighbourhood units“) wie aus der NS-Zeit („Siedlungszelle“) hervorgegangenen Nachbarschaftskonzept ebenso wie mit den Leitbildern der gegliederten, aufgelockerten und dann auch autogerechten „Stadtlandschaft“ für uns Deutsche so ambivalent gemacht hat, waren die frappierend dicht geknüpften – und im Wiederaufbau weitgehend tabuisierten – personellen und konzeptionellen Kontinuitäten zur NS-Zeit, die erst durch die jüngere Forschung seit den 1980er Jahren wieder freigelegt und diskutiert wurden.

2. In einem Beitrag für den genannten Band, den Sie zusammen mit Gerd Kuhn verfasst haben, charakterisieren Sie Deutschland als ein Land, in dem eine breite Akzeptanz des Ziels „sozialer Mischung“ sowohl in kommunaler Praxis und als auch innerhalb der Wohnungswirtschaft vorherrscht. Hierzu stellt sich eine Reihe von Fragen, gerade auch im Hinblick auf die zunehmende sozialräumliche Polarisierung und die Gefahr, dass die Stadtgesellschaft auseinander driftet. Wie beurteilen Sie dieses in Deutschland vorherrschende und von der Bevölkerung wohl breit akzeptierte „Mischungsideal“ (wie Sie es nennen)?

Das ist richtig, in der Programmatik und Praxis von Kommunen und Wohnungswirtschaft (insbesondere der ehemals gemeinnützigen Wohnungswirtschaft und den kommunalen Wohnungsunternehmen) dominiert hierzulande nach wie vor das „Mischungsideal“ nahezu unangefochten - vielleicht gerade deshalb zunehmend ausdrücklicher, weil die Anzeichen wachsender sozialräumlicher Polarisierung und eines „Auseinanderdriftens der Stadtgesellschaften“ immer unübersehbarer werden. Dies hat seine Wurzeln in der Nachkriegsgeschichte, in der – ähnlich wie in den angelsächsischen „mixed neighbourhood units“ - soziale Mischung im Wohnen als gleichsam selbstverständlicher Bestandteil der auf allgemeine Wohlstandssteigerung, Fortschritt und Nivellierung gerichteten Wohnungs- und Gesellschaftspolitik für „breite Schichten“ verstanden wurde. Nur in sozialstrukturell „ausgewogenen“ Quartieren schien eine gleichmäßige Versorgung mit Infrastruktur möglich, während die Existenz von „Elendsvierteln“ und „Ghettos“ ganz offensichtlich dem erklärten Ziel der Herstellung „gleichwertiger Lebensbedingungen“ widersprach.

Dabei ist das Mischungsziel ist ja tatsächlich bei weitem nicht so eindeutig und selbstverständlich unumstritten, wie es auf den ersten Blick scheint. Das Gegenbild scheint zunächst einmal konsensual: Die forcierte Entmischung, sozialräumliche Spaltung und Entsolidarisierung der Stadtgesellschaften, ein Prozess, der von UN-Habitat im Weltmaßstab inzwischen als eine der größten Herausforderungen des 21. Jahrhunderts angesehen wird. Aber „soziale Mischung“? Der Begriff selbst hat etwas seltsam Altbackenes, „Durchmischung“ erinnert an den längst obsolet gewordenen alten sozialen Wohnungsbau, an bürokratisierte Sozialstaatsstrategien. Aber auch darüber hinaus gibt es ernstzunehmende Skepsis von Sozialwissenschaftlern. Freiwillige ethnische Enklaven etwa könnten durchaus positive Funktionen im Prozess der Integration erfüllen. Die Wirkung von Segregation sei grundsätzlich ambivalent - ob ein Quartier zum „Sprungbrett“ für soziale Integration und Aufstieg oder zur „Mobilitätsfalle“ werde, hänge weniger vom Grad der Mischung ab als von

den jeweiligen Bedingungen auf dem Arbeitsmarkt, dem Bildungswesen, der Unterstützung beim Spracherwerb etc.

Demgegenüber ist freilich in Problemquartieren bzw. sozialen Brennpunkten deutscher Städte in der Praxis vom Idealtypus freiwilliger Segregation in aller Regel nicht auszugehen: Hier überlagern sich zumeist ethnische und soziale Benachteiligungen, so dass es angesichts der über den Markt vermittelten Spaltungstendenzen aus der Perspektive kommunaler Praxis zu aktiver Mischungspolitik keine Alternative gibt. Dies war auch die einhellige Botschaft aller Vertreter aus Kommunalpolitik und Wohnungswirtschaft, mit denen wir im Rahmen unserer Untersuchung sprechen konnten. Dies umso mehr, wenn mit modernen inklusiven Integrations- und Diversitätspolitiken auf kommunaler Ebene mit „Mischung“ nicht (mehr) die Einebnung und Nivellierung kultureller und ethnischer Unterschiede verstanden wird, sondern, wie dies der Magistrat der Stadt Frankfurt formuliert hat, gerade umgekehrt „eine Balance von Integration und Diversität, von geteilter Gemeinsamkeit und individueller Vielfalt“ angestrebt wird. Die Grenzen von Mischungspolitiken sind freilich evident: Soziale Mischung allein bietet keine Lösungen für Armut, Ausgrenzung und Diskriminierung und muss durch entsprechende Arbeitsmarkt, Sozial- und Bildungspolitiken flankiert werden. „Soziale Mischung“ in dem von uns vertretenen Sinn beinhaltet also in erster Linie einen wohnungs- und städtebaupolitischen Ansatz, der sich gegen die über die Wohnungsmärkte erzwungene Entmischung richtet und für sozial offene Quartiere plädiert, in denen die Option für ein nachbarschaftliches schichten-, ethnien-, religions- und generationenübergreifendes Miteinander im Quartier erhalten bleibt. Dies impliziert zugleich einen Mischungsbegriff, der die „soziale Mischung“ nicht isoliert ins Blickfeld nimmt, sondern mit anderen Mischungsdimensionen wie der funktionalen Mischung, der Mischung verschiedener Bauträgerformen, der Mischung von Alt und Neu oder auch einer gelungenen Mischung von privaten und öffentlichen Räumen ins Blickfeld nimmt.

3. Können Sie die zunehmende Spaltung von Arm und Reich aus dem Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung und aus anderen Quellen mit einigen Zahlen belegen? Wie sieht es im Vergleich mit anderen OECD-, insbesondere EU-Staaten, aus?

Unserer Einschätzung nach geht man nicht fehl, wenn man wachsende Konflikte um Gentrifizierung und Segregationsprozesse als das sozialräumliche Korrelat eines gerade auch hierzulande beschleunigten Auseinanderdriftens von Arm und Reich interpretiert. Die sich dabei weiter öffnende Schere wird besonders plastisch in international vergleichenden Analysen. Als alarmierend wertete bereits 2008 die OECD-Studie „Growing unequal“, dass sich in Deutschland in den vorhergehenden 20 Jahren der Anstieg der sog. Armutsrisikoquote – mit Ausnahme Irlands - rascher vollzogen habe als in jedem anderen OECD-Land. Im Dezember 2011 schreckte dann eine vergleichende Studie der OECD [„Divided we stand – Why inequality keeps rising“](#) die Öffentlichkeit mit dem Befund auf, dass in Deutschland auch „die Einkommensungleichheit seit 1990 erheblich stärker gewachsen (ist) als in den meisten anderen OECD-Ländern“. Hierzulande verdienten 2008 die obersten zehn Prozent ungefähr achtmal so viel wie die untersten zehn Prozent, ein Verhältnis, das in den 1990er Jahren noch bei sechs zu eins lag. In den 1980er und 90er Jahren gehörte nach der OECD-Studie Deutschland noch zu den „eher ausgeglichenen Gesellschaften“, inzwischen liege es nur noch im Mittelfeld. Während die Bundesregierung bei der Verabschiedung des Dritten Armuts- und Reichtumsberichts 2008 aufgrund des Abbaus von Arbeitslosigkeit noch auf eine leichte Abschwächung der Einkommensungleichheit seit 2005 verweisen konnte, konstatierte das DIW (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung) in seinem Wochenbericht 46/2013 ein Ende dieses Trends. Insgesamt hätten sich die Einkommenszuwächse im obersten Dezil der Bevölkerung zwischen 2000 und 2011 auf 13 Prozent summiert, während für das erste bis vierte Dezil Einkommensrückgänge von bis zu fünf Prozent zu verzeichnen seien. Und was

die Vermögensstrukturen betrifft, so erklärte wiederum das DIW in Berlin Ende Februar 2014 (Wochenbericht 9/2014) als Fazit einer vergleichenden umfassenden Untersuchung: „Nirgendwo in der Euro-Zone sind die Vermögen ungleicher verteilt als in Deutschland“ (2012: Gini-Koeffizient von 0,78, der höchste der Eurozone).

4. Immer häufiger ist von „Gated Communities“ die Rede. Bisher konnte man doch in Deutschland davon ausgehen, dass es solche abgeschlossenen und gut bewachten Wohnkomplexe eher nicht gibt. Können Sie Beispiele in Deutschland nennen? Rechnen Sie mit einem wachsenden Trend?

Bislang gibt es – anders als etwa in England, den südeuropäischen Ländern und insbesondere den osteuropäischen Transformationsstaaten – in Deutschland wirklich abgeschlossene „Gated Communities“ nur in einer geringen, allerdings durch die Medien regelmäßig stark beachteten Zahl von Fällen (Beispiele: „Potsdamer Arkadien“, „Barbarossa Park“ Aachen etc.). Ganz offensichtlich ist die Anlage ausgedehnter abgeschlossener Wohnkomplexe wohnkulturell wie planungsrechtlich mit den deutschen Traditionen generell wenig kompatibel und – bisher – auch wenig gewünscht. Die freie Zugänglichkeit der öffentlichen Räume gehört nach übereinstimmender Auffassung in den Kommunen zu den unbedingt schützenswerten Kernbestandteilen der Tradition der europäischen Stadt. Ganz in diesem Sinn verpflichtet auch § 1 (5) des Baugesetzbuches die Bauleitplanung zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die „eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung“ gewährleistet. D.h. in der damit gebotenen Abwägung ist das Recht auf „freie Zugänglichkeit“ in aller Regel höher als der Wunsch nach abgeschlossener Privatheit zu bewerten.

Eher als dezidiert abgeschlossene Wohnkomplexe expandieren in Deutschland neue Formen eines Wohnens in hochpreisigen, durch architektonische und städtebauliche Mittel „abgeschirmten“ und häufig nur unzureichend in den Stadtzusammenhang integrierten Investorenprojekten – ein Trend, der aufgrund der neuen Attraktivität des Stadtwohnens auch weiterhin anhalten dürfte. Diese gegenwärtig regelrecht boomenden „Höfe“, „Residenzen“, „Parks“ und „Gärten“ werden zwar in den Architekturzeitschriften gerne als architektonisch vorbildliche Beispiele für das neue Bürgerwohnen vorgestellt, lösen aber nicht selten sozial durchaus fragwürdige Effekte aus.

5. Es gab immer wieder Versuche in der bundesrepublikanischen kommunalen Städte- und Wohnungsbaupolitik, eine „gesunde“ soziale Mischung auf Quartiersebene zu erreichen. Nach meiner Kenntnis war das nicht sehr erfolgreich. Wie stellt sich die Situation heute dar? Können Sie bei dieser Frage auch auf Unterschiede zwischen Ost- und Westdeutschland eingehen?

Bei dem Gedanken an „gesunde“ soziale Mischung auf Quartiersebene sträuben sich uns zu Recht die Haare – zu nahe liegen die Erinnerungen an „Altstadt-Gesundungsprogramme“ der NS-Zeit, bei denen es nicht zuletzt um die Niederlegung und „Ausmerzung“ als „rot“ und kriminell stigmatisierter Altbaugebiete (Beispiel Hamburger Gängeviertel) ging. Auch alle Steuerungsversuche wie mit den in Berlin zw. 1976 und 1989 in einigen Stadtteilen praktizierten „Zuzugssperren“ oder Quotierungen haben sich als unzulänglich erwiesen. Dennoch waren und sind Kommunen und Wohnungswirtschaft in ihrer alltäglichen Praxis und Belegungspolitik permanent mit Mischungsfragen konfrontiert – über viele Jahre hinweg etwa im Umgang mit der schwierigen Frage der Fehlbelegungsabgabe und ihren (entmischenden) Folgen. De facto arbeiten viele Wohnungsunternehmen mit aus den Erfahrungen ihrer Vermietungspraxis gewonnenen Quotierungen – wenn auch zumeist hinter vorgehaltener Hand.

Auf die Frage, in welchem Verhältnis heterogene und homogene Strukturen auf Quartiersebene stehen sollten, hat amerikanische Sozialforscher Herbert J. Gans bereits 1961 eine vielzitierte Antwort gegeben: Grundsätzlich seien beide, homogene und heterogene Strukturen, von vornherein weder als gut oder schlecht zu qualifizieren. Lediglich „ihre extremen Formen sind gleichermaßen unerwünscht“. Im Ergebnis postulierte er ein im konkreten Fall auszubalancierendes „Ideal“, in dem „ausreichende Homogenität“ gegeben sein sollte, um Konflikte zu verhindern und um positive Beziehungen mit den Nachbarn aufzubauen und zugleich „genügend Heterogenität“, „um auch einer gewissen Vielfalt Raum zu geben“. Viele Praktiker auf kommunaler Ebene orientieren sich in diesem Sinne an dem Kompromiss, das Haus bzw. das engere Wohnumfeld sozial homogen zu halten, auf Quartiersebene aber Mischung und soziale Vielfalt anzustreben.

Was die ehemalige DDR betrifft, so besaßen den eigenen egalitären ideologischen Grundlagen entsprechend die Ziele der Vermeidung von „klassenbedingter Segregation“ und der „Angleichung der Wohnverhältnisse aller Klassen und Schichten der Bevölkerung“ einen zentralen gesellschaftspolitischen Stellenwert. Die damit verknüpfte Zielsetzung einer alle Bildungs- und Einkommensschranken übergreifenden sozialen Mischung wurde in besonderer Weise auf die „gleichen“ Neubauwohnungen in den Plattenbausiedlungen projiziert. Die Plattensiedlungen haben das Ausmaß an sozialer Segregation zweifellos verringert, aber zugleich auch, wie die sozialwissenschaftliche Forschung nachgewiesen hat, als Ergebnis staatlich vermittelter Vergabepolitik neue Segregationsformen für die Stadt insgesamt, aber auch innerhalb der Gebiete selbst hervorgebracht. Dennoch hat das bei den Bewohnern der Großsiedlungen bis heute lebhaft erinnerte „Bild sozialer Mischung“ in diesen Siedlungen eine sehr reale Erfahrungsgrundlage. Nach der Wende kam es dann im Zuge der allmählichen Angleichung an westliche Lebensverhältnisse, von Abwanderungen und nachholender Suburbanisierung zu einer unaufhaltsamen fortschreitenden Entmischung und schließlich auch zum großflächigen „Rückbau“ (Abriss) dieser Siedlungen.

6. In einem Resümee (zusammen mit Gerd Kuhn) im Band, der Grundlage unseres Gespräches ist, thematisieren Sie in einer globalen Perspektive die „Zukunft der Städte“. Mit Bezug auf Deutschland greifen Sie die Probleme der „überforderten Nachbarschaften“ und die Frage auf, in welchem Maße das gesellschaftspolitische Ziel der Integration trotz sozialräumlicher Segregation zu erreichen ist.

In der Tat, wir können als Ergebnis einer europa-, ja weltweiten Sicht auf Mischungsfragen resümieren, dass „soziale Mischung“ wieder zu einem erstrangigen Politikziel geworden ist, das weltweit auf der Agenda von Reformkräften steht. „Mischung“, „mixité“, „mixicidad“, „mixed income housing“ – immer geht es dabei um Alternativen zu dem wachsenden Auseinanderdriften der Stadtgesellschaften, das in vielen Weltgegenden bedrohliche Ausmaße angenommen hat. In Europa ist der Problemdruck noch deutlich abgeschwächt, differiert aber unter den verschiedenen europäischen Staaten sehr stark. Insgesamt erscheinen in den Staaten (insbesondere nord- und mitteleuropäische Wohlfahrtsstaaten) die Chancen für eine erfolgreiche soziale Integrationspolitik als am größten, in denen man sich aktiv um den – zivilgesellschaftlich und partizipativ geleiteten – Umbau des Sozialstaats und die Weiterentwicklung des Instrumentariums eines sozialstaatlich vermittelten sozialräumlichen Ausgleichs bemüht.

In Deutschland gewannen mit der deutschen Einheit und der Aufgabe der Integration eines bereits seit Mitte der 1980er Jahre anschwellenden Stroms von Zuwanderern, (Spät-)Aussiedlern, Bürgerkriegsflüchtlingen und Asylbewerbern Fragen der Integration und einer ausgewogenen Stadtentwicklung wieder einen bedeutenden, zuvor nicht vorausgesehenen Stellenwert. Mit der Konzentration dieser Gruppen in zwei Gebietstypen, den Großsiedlungen und in Teilen der Altbauquartiere entwickelte sich die Diskussion um die „überforderten

Nachbarschaften“. In der Folge wurde ab 1999 das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ ins Leben gerufen, das der Stabilisierung von benachteiligten Quartieren dienen sollte und sich bis heute mit über 600 Programmgebieten zum wichtigsten – und auch erfolgreichen – städtebaulichen Instrument in diesem Bereich entwickelt hat. Bezogen auf das „Wohnen“ wurde dabei von Anfang an – neben den Zielen der qualitativen Verbesserung des Wohnraums, der Sicherung preiswerten Wohnraums und des Schutzes der Bewohner vor Verdrängung – ausdrücklich auch das Ziel einer „schrittweisen Wiederherstellung von gemischten Bewohnerstrukturen durch Verbesserung der Attraktivität für Zuziehende“ aufgenommen.

Mit der seit 2011 eingesetzten, wiederum in ihrem Ausmaß in keiner Weise vorhergesehenen Zuwanderungswelle aus Ost- und Südeuropa und darüber hinaus mit der gegenwärtig dramatisch anschwellenden Zahl von Kriegsflüchtlingen und Asylbewerbern stellen sich neue, gewaltige Herausforderungen. Angesichts des auf kommunaler Ebene vorhandenen gravierenden Mangels an geeigneten Unterkünften und bezahlbarem Mietwohnraum drohen neue Segregations- und Exklusionsprozesse – Prozesse, die mehr denn je nur durch aktive gegensteuernde Integrations- und Mischungspolitiken entschärft werden können.

7. Über welche Instrumente verfügen die Kommunen und die Wohnungswirtschaft, um in der Praxis die Integrations- und Mischungsziele zu erreichen? Wie wichtig ist das für unser demokratisches Gemeinwesen?

Natürlich ist Mischung im Wohnen nur dann möglich, wenn nach Größe, Ausstattung und, vor allem, nach Preis geeignete Wohnungen für alle Gruppen der Stadtbevölkerung zur Verfügung stehen. Wohl die größte Hypothek für eine nachhaltige Mischungspolitik in den Städten liegt in dem unaufhaltsamen forderungstechnisch bedingten Dahinschwinden der früheren „gebundenen“ Sozialwohnungsbestände. Als Reaktion auf die sich verschärfenden Probleme auf den unteren Wohnungsteilmärkten haben inzwischen quer durch die Republik die Städte vor allem der Wachstumsregionen begonnen, das Ziel der Sicherung und Schaffung bezahlbaren Wohnraums durch neue Initiativen und „Bündnisse für das Wohnen“ in Angriff zu nehmen. Förderquoten, also die Verpflichtung, bei der Entwicklung neuer Baugebiete auch in einem gewissen Umfang geförderten Wohnraum für einkommensschwächere Gruppen zu schaffen, haben sich dabei zum wichtigsten Instrument sozial verpflichteter kommunaler Wohnungspolitik entwickelt.

Besonders schwierig ist der Erhalt von sozialer Vielfalt in den von starkem Aufwertungsdruck und Gentrifizierungsprozessen bedrohten Gebieten. Hier verfügen wir gerade auf kommunaler Ebene leider nur über wenige und unzureichende Instrumente (der Bund bemüht sich z.Zt. etwa mit der sog. „Mietpreisbremse“ um Entlastung). Die Aufgabe ist deshalb so schwierig, weil es in der Praxis um die jeweils nur konkret vor Ort und unter Einbezug der Betroffenen selbst zu findende Balance zwischen planerisch sowie bau- und sozialpolitisch erwünschter Aufwertung auf der einen und dem Schutz der vorhandenen Wohnbevölkerung vor Spekulation, Mietwucher und Verdrängung auf der anderen Seite geht. Zunächst einmal erhöht ja der Zuzug von Mittelschichten in der Regel die soziale Mischung, ein Prozess, der allerdings ab einem bestimmten Punkt auch wieder in Entmischung umschlagen kann. Hamburg und München etwa gehören zu den Städten, die sich bemühen, auf diesen Prozess steuernd und preisdämpfend einzuwirken. Wichtige, wenn auch in ihrer Reichweite rechtlich und ökonomisch stark begrenzte Instrumente sind die Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB), der Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen oder die Zweckentfremdungsverordnung.

In der Praxis experimentieren immer mehr Kommunen und Wohnungsunternehmen auf den verschiedenen städtebaulichen Maßstabsebenen Quartier, Block und Haus mit unterschiedlichsten Formen sozialer, ethnischer und generativer Mischung – unserer

Einschätzung nach eine eminent wichtige Entwicklung. Die Auswertung der bisherigen Erfahrungen zeigt, dass „Mischung“ in der Regel umso mehr Fingerspitzengefühl, Einsatz und vor allem Bereitschaft zur aktiven Beteiligung der Bewohner auf Seiten der Projektentwickler erfordert, je feinkörniger und kleinteiliger sie konzipiert wird.