

Wohnen in NRW – Auch das Land steht in der Verantwortung

Düsseldorf, 27. Mai 2009 – Zur Landtagsdebatte „Wohnen in NRW“ aus Anlass einer Großen Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen am heutigen Mittwoch erklärt Verbandsdirektor Burghard Schneider für den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (VdW) Rheinland Westfalen:

„Die umfassenden Antworten der Landesregierung auf die Große Anfrage beschreiben den Ist-Zustand und die Herausforderungen an Kommunen und Wohnungswirtschaft im Land. Dazu gehören die Gefahren einer wachsenden sozialen Spaltung zwischen einzelnen Stadtquartieren und ihren Einwohnern ebenso wie die Notwendigkeit, den Wohnungsbestand zu modernisieren und zusätzlich über 100.000 neue Wohnungen bis zum Jahr 2025 zu bauen. Der VdW Rheinland Westfalen fordert die Landesregierung dringend auf, dazu zusätzliche eigene politische Initiativen zu entwickeln – es reicht nicht, die Verantwortung für die unmittelbare Lebens- und Wohnwelt der Menschen allein auf die Kommunalpolitik und die Unternehmen vor Ort abzuwälzen, zumal die Finanzausstattung der Kommunen nach der jüngsten Steuerschätzung erneut an ihre Grenzen stoßen wird.

Die Vergleichbarkeit der Lebensverhältnisse zu erhalten oder wiederherzustellen – das ist eine verfassungsmäßige Aufgabe von Landes- und Bundespolitik. Der VdW Rheinland Westfalen bietet seine konstruktive Mitarbeit an, um diesem Ziel politisch gerecht zu werden.“

Dem VdW Rheinland Westfalen gehören 450 wohnungs- und immobilienwirtschaftliche Unternehmen in NRW an. Sie bewirtschaften mehr als 1,2 Millionen Mietwohnungen, in denen rund jeder vierte Mieterhaushalt im Land lebt. Damit ist der VdW Rheinland Westfalen Deutschlands größter Regionalverband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Anhang: Wohnungswirtschaftliche Dokumentation „Soziale Schere“

Soziale Schere öffnet sich weiter – und mit ihr der Unterschied der Bildungschancen

**Aktuelle Befunde zur Lage und Beispiele für neue Ansätze – dokumentiert zum
8. Forum Wohnungswirtschaft
des VdW Rheinland Westfalen, 19.- 20. Mai 2009 in Wuppertal**

*„Ob aus einst blühenden Vororten im Blitztempo Schmutzdecken werden, ob bereits
entstandene Parallelgesellschaften sich zementieren und ausdehnen, ob sich Städte und
Regionen unaufhaltbar weiter in reiche und arme auseinander entwickeln – die Wohnungs- und
die Stadtentwicklungspolitik sind die naheliegenden politischen Instrumente, mit diesen Fragen
umzugehen und steuernd auf die Entwicklung einzuwirken.“*

**Burghard Schneider, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, am 13. Mai 2009 vor der
Landespressekonferenz NRW zur Begründung der Verbands-Forderung, das Land müsse seine Wohnungs-
und Stadtentwicklungspolitik auf die konsequente Förderung kommunaler Wohnungs- und
Stadtentwicklungskonzepte konzentrieren.**

2,5 Mio. Arme in NRW

Jede(r) Siebte in NRW – 14,5 Prozent, also etwa 2,5 Millionen Menschen – gilt nach
EU-Maßstab als arm. Er/Sie muss mit weniger als 721 Euro im Monat auskommen –
weniger als 60 Prozent des durchschnittlichen Einkommens.

Laut „Armutsatlas“ des Paritätischen Gesamtverbandes ist die Armut in Dortmund am
höchsten (18 Prozent), gefolgt vom Emscher-Lippe-Raum (16,6, Prozent) und den
Regionen Bochum/Hagen (16 Prozent) und Duisburg/Essen (15,8 Prozent).

Quelle: dpa/lnw 18. Mai 2009

Soziale Gruppen wohnen zunehmend getrennt

Der Anteil mittlerer Einkommen sank in Deutschland, von 64% auf 55% in den Jahren
2000-2006. Zugleich ist eine Konzentration höherer Einkommen in „arrivierten“
Gebieten und eine Konzentration der niedrigen Einkommen in den als „prekär“
eingestuft Quartieren erkennbar. Hier stieg in den sechs Jahren der Anteil niedriger
Einkommen in Westdeutschland um mehr als ein Viertel auf aktuell 30 Prozent.
Quartiere mit wachsendem Armen-Anteil sind in Randlagen konzentriert, wohlhabende

Einwohner zieht es in die Mitte der Städte. Diese Tendenz ist ähnlich in Metropolen wie Paris, Zürich, London und Kopenhagen zu beobachten. Sie wird aktuell auch in Berichten für Berlin, Dresden, Düsseldorf, Erfurt, Gelsenkirchen, München, Stuttgart und Wiesbaden bestätigt.

(Quellen: GdW und Bundesanstalt für Bauwesen)

Miet-Anteil gestiegen

Der soziale Druck auf Mieter mit geringen Einkommen nimmt zu. Laut einer Studie der Wohnungsbauförderungsanstalt (Wfa) NRW müssen einkommensschwache Haushalte im Land inzwischen jeden zweiten Euro für Miete und Mietnebenkosten einplanen. Für den Durchschnitt aller Haushalte liegt die Wohnbelastung dagegen bei lediglich 37 Prozent.

(Quelle: Pressemitteilung Deutscher Mieterbund NRW vom 15. Mai 2009)

Armut = Bildungsarmut

In etwa 1500 Wohngebieten von 550 deutschen Kommunen ist der Anteil an Zuwanderern besonders hoch, zugleich liegt das lokale Kaufkraftniveau besonders niedrig. In diesen Quartieren leben insgesamt etwas weniger als 8 Prozent aller Einwohner, aber rund ein Viertel aller Zuwanderer, fast ein Drittel der türkischstämmigen Bevölkerung. „Empirische Auswertungen verdeutlichen, dass sozialräumliche und schulische Segregation eine gravierende Barriere für die Bildungsentwicklung bedeuten.“

(Quelle: Nationaler Integrationsplan, veröffentlicht November 2007).

Bildungs-Befunde

Über 30 % betrug schon 2000 der Anteil der Sozialhilfeempfänger in den von Arbeitslosigkeit besonders betroffenen und mit einer hohen Zahl von Zuwanderern belegten Stadtteilen der Ruhrstädte Gelsenkirchen und Essen. „Ethnische, demografische und soziale Segregation in Essen und Gelsenkirchen hängen

zusammen“, stellt das Zentrum für interdisziplinäre Ruhrgebietsforschung ZEFIR in Bochum fest.

Zur Bildungsentwicklung in den gleichen Städten sagte der Essener Bildungsforscher Prof. Dr. Klaus Klemm auf dem 8. Forum Wohnungswirtschaft des VdW Rheinland Westfalen am 19. Mai 2009 in Wuppertal: „Das strukturell gegliederte Schulsystem verstärkt die räumlich vorgegebene Segregation im Zusammenspiel mit familiärer Sozialisation, Schullaufbahneempfehlungen und Elternentscheidung“.

Klemm sagte weiter: „Das Schulsystem wirkt als Verstärker der sozialen Unterschiede“.

(Aus: „Sozialräumliche Herkunft und Bildungschancen“ – Vortrag von Prof. em. Klaus Klemm, Universität Duisburg/Essen am 19. Mai 2009 beim 8. Forum Wohnungswirtschaft des VdW Rheinland Westfalen in Wuppertal)

Strategien

„Die Bereiche Wohnen, Wohnumfeld und öffentlicher Raum sind für eine erfolgreiche Integration wesentlich. Insbesondere die Umgestaltung des Wohnumfeldes. Gleichwohl werden derzeit in der Praxis nur wenige Erfolgsmodelle systematisch vervielfältigt.“

„Schulen nehmen eine Schlüsselposition in der erfolgreichen Quartiersentwicklung ein. Perspektiven bieten hier Nachbarschaftsschulen mit zusätzlichen Dienstleistungen, die allerdings hohen Abstimmungsbedarf unterschiedlicher Zuständigkeiten notwendig machen; ein Grund, weshalb dieser gute Ansatz noch nicht zum Erfolgsmodell geworden ist.“

(Quelle: Nationaler Integrationsbericht, November 2007)

Beispielhafte Programme

Dortmund verfügt seit dem 26. März 2009 über ein vom Rat verabschiedetes „**Kommunales Wohnkonzept**“. Dazu gehört die Modernisierung bestehender Quartiere und ihres Umfeldes im Einvernehmen mit Eigentümern und Mietern. Die großen Wohnungsunternehmen sind Partner der Stadt in diesem Prozess. Sozial schwierige Quartiere (Kennzeichen u. a.: hohe Mieterfluktuation, Probleme im Zusammenleben, Schwierigkeiten mit Sicherheit und Sauberkeit, zugleich sinkende Investitionsbereitschaft der Vermieter) sollen mit vorbeugenden Maßnahmen wieder fit

gemacht werden, wo dies mit wirtschaftlich vertretbaren Anstrengungen möglich scheint. Wo nicht, könnte sich dauerhaft eine Ausdünnungs- oder Abrissstrategie anbieten. Vor allem Stabilisierungsmethoden aus dem Programm „Soziale Stadt“ gelten als geeignet für Quartiere, deren Zukunftsprognose noch nicht endgültig geklärt ist. Für Stadtviertel mit höheren Aussichten auf Wertsteigerung kommt nach dem Dortmunder Konzept eine Kombination aus baulichen und sozialen Erneuerungsmaßnahmen in Frage. Grundlage für alle Entscheidungen soll zunächst eine „Dortmunder Quartiersanalyse“ werden.

Düsseldorf hat am 12. November 2008 erstmals eine Zielvereinbarung zur Stadtentwicklung erhalten. Unterzeichner sind die vier Düsseldorfer Wohnungsunternehmen und Vertreter der Stadt. Gegenstand des Vertrages ist die Entwicklung eines ehemaligen Industriegeländes und der umliegenden Wohnbebauung im Stadtteil Mörsenbroich als erstes konkretes Beispiel des integrierten „**Stadtentwicklungskonzepts Düsseldorf 2020+**“. Die Handlungsnotwendigkeiten in diesem Stadtteil wurden zuvor vom Bochumer „InWIS-Institut“ erforscht, ebenso in den weiteren Modellquartieren, die demnächst über Zielvereinbarungen modernisiert werden sollen. Urbane Lebensräume mit intakten Bildungs-, Freizeit-, Kultur- und Versorgungsangeboten sind das Ziel. Erstmals überhaupt in Deutschland sind die privaten Haus- und Grundeigentümer der Stadt in diesen Prozess aktiv mit einbezogen.

Bildung fürs Quartier

Beispiele vom „8. Forum Wohnungswirtschaft“ des VdW Rheinland Westfalen:

In dem Hochhaus-Stadtteil **Ratingen-West** unterhält die LEG Wohnen, Düsseldorf, 2600 Wohnungen. Der Stadtteil wurde 1996 in das NRW-Programm „Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf“ aufgenommen. Kennzeichen damals: Hoher Anteil an Bewohnern mit Migrationsgeschichte, hohe Mieterfluktuation, große Leerstände, Vandalismus, schlechtes Image. Heute gilt der gleiche Stadtteil als Quartier mit guten Zukunftschancen, ist voll vermietet. Die LEG hat dort in den vergangenen Jahren 44,4 Millionen Euro investiert – in bauliche Modernisierungen, aber auch in ein neues Konzept der Zusammenarbeit mit den Bildungsträgern. Mit Unterstützung der Wohnungsgesellschaft ist eine Vielzahl von Projekten gemeinsam mit den Schulen entstanden: Es gibt Theater- und Kabarettprojekte, sechs Bücher wurden geschrieben und veröffentlicht, beim alljährlichen Fest „ZeitZeit“ wurden zuletzt 15.000 Besucher

gezählt. „Das Programm wirkt stabilisierend und integrativ“, sagt Oliver Gabrian von der LEG.

Im **Kölner** Stadtteil Höhenberg/Vingst entwickelt die städtische Wohnungsgesellschaft GAG seit März 2009 entsprechend einem Ratsbeschluss eine neue „Bildungslandschaft“. Das Quartier mit 1600 Wohnungen wird baulich und strukturell erneuert. Dazu gehören die Erneuerung einer Schule, der Neubau einer Kindertagesstätte und eines „Übergangshauses“. Geplant ist „die Entkopplung von Bildungschancen und sozialer Herkunft“, sagt GAG-Vorstandsmitglied Kathrin Möller. Das soll gelingen durch eine integrierte Bildungs- und Sozialpolitik.

„Schwierige Nachbarschaften“ und Perspektivlosigkeit – das waren Kennzeichen zweier Wohngebiete in **Berlin**. Koordinator Eduard Heußen berichtete in Wuppertal, wie die städtische Wohnungsgesellschaft DEGEWO im Wedding und in der Gropiusstadt Zusammenarbeit mit jeweils sieben bis acht Schulen in einem „Bildungsverbund“ organisierte, wie dabei der Mut der Lehrer ebenso wie die Selbstsicherheit der Schüler „im Kiez“ neu gesteigert werden konnte. „Wir haben den Betrieb wieder zum Laufen gebracht“, sagt Koordinator Heußen. Eine Oberschule beispielsweise führte „Verantwortung“ als Unterrichtsfach ein. 40 Unternehmen bieten Schülerpraktika an.

Bildung wurde gleich mit eingeplant im großflächigen Neubaugebiet „Prima Colonia“ der Amand GmbH in **Köln-Widdersdorf**. Zwei Jahre nach Baubeginn sind dort bereits 190.000 Quadratmeter Fläche verkauft, 300 Wohneinheiten errichtet, berichtete Frank Kirsch. Auf dem zentralen Bildungs- und Sportcampus arbeiten inzwischen eine Kindertagesstätte mit 120 Kindern, eine Grundschule mit 200 und die dreisprachige „Internationale Friedensschule“ mit 230 Kindern. Dort integriert ist ein Montessori-Kindergarten mit über 70 Kindern. Der Immobilienentwickler ist Bauherr und Eigentümer der Immobilien, die Schulen und Kindertagesstätten werden von ihren Betreibern gemietet.