

# **Wohnraumversorgung in Soziale-Stadt-Gebieten**

## **Leitfaden für die Fortschreibung der Integrierten Handlungskonzepte im Themenfeld Wohnen**

Auftraggeber:

HEGISS-Servicestelle

Bearbeitung:

Institut Wohnen und Umwelt GmbH  
Annastraße 16; 64285 Darmstadt

Dr. Christian von Malottki

Dr. Joachim Kirchner

Clemens Altschiller

Darmstadt, September 2010

Im Interesse einer besseren Lesbarkeit wird nachfolgend bei Personenbezeichnungen, die sowohl eine männliche als auch eine weibliche Form kennen, auf die Angabe der weiblichen Form verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt jedoch die weibliche gleichberechtigt mit ein.

Die Aussagen in diesem Bericht spiegeln die Meinung der Bearbeiter, nicht unbedingt die Meinung des Auftraggebers wider.

## Inhalt

<b>Inhalt .....</b>	<b>5</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis .....</b>	<b>7</b>
<b>1 Einführung .....</b>	<b>9</b>
1.1 Anlass .....	9
1.2 Ziel und Aufbau des Leitfadens .....	9
1.3 Konzeption und Auswahl der Fallstudien .....	10
<b>2 Strategien und Maßnahmen im Themenfeld Wohnen .....</b>	<b>12</b>
2.1 Einordnung der Ziele in das Gesamtprogramm Soziale Stadt .....	12
2.2 Die Rolle der öffentlichen Hand .....	13
2.3 Mögliche Ziele und Maßnahmen .....	14
<b>3 Empfehlungen zur Fortschreibung der Integrierten Handlungskonzepte im Themenfeld Wohnen .....</b>	<b>31</b>
3.1 Gebietsbeschreibung .....	32
3.2 Problemlagen bei Programmaufnahme .....	33
3.3 Handlungsrelevante Rahmenbedingungen .....	33
3.4 Zielsetzung bei der Programmaufnahme .....	38
3.5 Akteursstruktur, Konzepte und Analysen .....	39
3.6 Geplante Maßnahmen bei der Programmaufnahme .....	40
3.7 Realisierte und nicht realisierte Maßnahmen .....	41
3.8 Entwicklung des Programmgebietes .....	42
3.9 Wirkungsanalyse und Beurteilung der Entwicklung .....	43
3.10 Anpassung der Zielsetzung und Festlegung zukünftiger Maßnahmen .....	45
3.11 Statistischer Anhang .....	45
<b>4 Fallstudie Offenbach-Östliche Innenstadt .....</b>	<b>50</b>
4.1 Gebietsbeschreibung .....	50
4.2 Problemlagen bei der Programmaufnahme .....	51
4.3 Handlungsrelevante Rahmenbedingungen .....	52
4.4 Zielsetzung bei der Programmaufnahme .....	56
4.5 Akteursstruktur, Konzepte und Analysen .....	57
4.6 Geplante Maßnahmen bei der Programmaufnahme .....	58
4.7 Realisierte und nicht realisierte Maßnahmen .....	60
4.8 Entwicklung des Programmgebietes .....	61
4.9 Wirkungsanalyse und Beurteilung der Entwicklung .....	62
4.10 Anpassung der Zielsetzung und Festlegung zukünftiger Maßnahmen .....	64
4.11 Statistischer Anhang .....	65
<b>5 Fallstudie Rüsselsheim-Dicker Busch II .....</b>	<b>72</b>
5.1 Gebietsbeschreibung .....	72
5.2 Problemlagen bei der Programmaufnahme .....	73
5.3 Handlungsrelevante Rahmenbedingungen .....	74
5.4 Zielsetzung bei der Programmaufnahme .....	77

5.5	Akteursstruktur, Konzepte und Analysen.....	77
5.6	Geplante Maßnahmen bei der Programmaufnahme .....	78
5.7	Realisierte und nicht realisierte Maßnahmen.....	79
5.8	Entwicklung des Programmgebietes.....	80
5.9	Wirkungsanalyse und Beurteilung der Entwicklung.....	81
5.10	Anpassung der Zielsetzung und Festlegung zukünftiger Maßnahmen .....	83
5.11	Statistischer Anhang .....	84
<b>6</b>	<b>Fallstudie Wetzlar-Silhöfer Aue.....</b>	<b>89</b>
6.1	Gebietsbeschreibung .....	89
6.2	Problemlagen bei der Programmaufnahme .....	90
6.3	Handlungsrelevante Rahmenbedingungen.....	92
6.4	Zielsetzung bei der Programmaufnahme.....	95
6.5	Akteursstruktur, Konzepte und Analysen.....	96
6.6	Geplante Maßnahmen bei der Programmaufnahme .....	97
6.7	Realisierte und nicht realisierte Maßnahmen.....	97
6.8	Entwicklung des Programmgebietes.....	100
6.9	Wirkungsanalyse und Beurteilung der Entwicklung.....	102
6.10	Anpassung der Zielsetzung und Festlegung zukünftiger Maßnahmen .....	105
6.11	Statistischer Anhang .....	106
<b>7</b>	<b>Fallstudie Kassel-Nordstadt .....</b>	<b>112</b>
7.1	Gebietsbeschreibung .....	112
7.2	Problemlagen bei der Programmaufnahme .....	113
7.3	Handlungsrelevante Rahmenbedingungen.....	114
7.4	Zielsetzung bei der Programmaufnahme.....	117
7.5	Akteursstruktur, Konzepte und Analysen.....	118
7.6	Geplante Maßnahmen bei der Programmaufnahme .....	119
7.7	Realisierte und nicht realisierte Maßnahmen.....	120
7.8	Entwicklung des Programmgebietes.....	121
7.9	Wirkungsanalyse und Beurteilung der Entwicklung.....	123
7.10	Anpassung der Zielsetzung und Festlegung zukünftiger Maßnahmen .....	124
7.11	Statistischer Anhang .....	126
<b>8</b>	<b>Zusammenfassende Empfehlungen .....</b>	<b>133</b>
Anhang	.....	144
Literatur	.....	144
Prognosen auf der Kreisebene.....		146
Prognosen auf der Gemeindeebene .....		148

## Abkürzungsverzeichnis

AG	Arbeitsgruppe
ARGE	Arbeitsgemeinschaft
BAB	Bundesautobahn
BBR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
DDR	Deutsche Demokratische Republik
GBO	Gemeinnützige Baugesellschaft Offenbach
GWG	Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Kassel mbH
gewobau	Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Rüsselsheim mbH
GeWoBau	Gesellschaft für Wohnen und Bauen Wetzlar
GWH	Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Hessen
HEGISS	Hessische Gemeinschaftsinitiative Soziale Stadt
HMWVL	Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung
HVB	Hypovereinsbank
IVD	Immobilienverband Deutschland
IWU	Institut Wohnen und Umwelt GmbH
KdU	Kosten der Unterkunft
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
SAGA	Gemeinnützige Siedlungs-Aktiengesellschaft Altona
SEG	Stadtentwicklungsgesellschaft Wetzlar
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WWG	Wetzlarer Wohnungsbaugesellschaft



# 1 Einführung

## 1.1 Anlass

Die Hessische Gemeinschaftsinitiative *Soziale Stadt* (HEGISS) startete als Förderprogramm im Jahr 1999. Inzwischen ist der erste Programmzyklus zu seinem Ende gelangt – die Quartiere der ersten Stunde werden nach zehn Jahren aus dem Programm ausscheiden, andere werden hierfür nachrücken.

Die HEGISS-Leitlinien sehen dabei vor, dass „eine Evaluation im Sinne einer fachlich-operativen wissenschaftlichen Begleitung und Unterstützung der handelnden Akteure [...] Hinweise zur weiteren Programmabwicklung und zur Fortschreibung der Hessischen Gemeinschaftsinitiative geben [soll].“<sup>1</sup> Diese so genannte Begleitforschung erstreckt sich auf verschiedene Themenfelder. Das Themenfeld Wohnen wurde dabei ausgewählt, weil der Wohnungsmarkt einerseits bedeutende Rahmenbedingungen für die Tauglichkeit von Maßnahmen im Rahmen der *Sozialen Stadt* setzt und andererseits einige Ziele und viele Maßnahmen direkt oder indirekt mit dem Themenkomplex Wohnen, Wohnungsmarkt und Wohnungswirtschaft zu tun haben.

## 1.2 Ziel und Aufbau des Leitfadens

Das Ziel der vorliegenden Untersuchung besteht darin, für das Programm *Soziale Stadt* in Hessen einen Leitfaden für die Fortschreibung der Integrierten Handlungskonzepte im Handlungsfeld Wohnen zu entwickeln. Der Leitfaden hat die Aufgabe, die Kommunen bei dieser Aufgabe zu unterstützen.

Der hier zu entwickelnde Leitfaden dient den zwei folgenden Zielen:

- Er soll eine praktikable Methodik aufzeigen, mit der der Wohnungsmarkt als Rahmenbedingung und Handlungsfeld für die Entwicklung der *Soziale-Stadt*-Gebiete analysiert werden kann. Dabei liegt ein besonderer Schwerpunkt auf der Fragestellung, welche Indikatoren eine Identifizierung von Problemgebieten ermöglichen, steuerungsrelevante Informationen für Handlungskonzepte liefern und eine Evaluierung der Konzepte zulassen.
- Er soll auf einer inhaltlichen Ebene Hinweise zur Erstellung konzeptioneller Aussagen geben, indem verschiedenen Ziele und Maßnahmen und ihre Eignung für verschiedene Fallkonstellationen diskutiert werden.

Der Aufbau des Leitfadens gestaltet sich wie folgt: Er startet nach dieser Einleitung mit einer inhaltlichen Diskussion möglicher Ziele und Maßnahmen in Kapitel 2. Dies soll den Städten

---

<sup>1</sup> Leitlinien zur Hessischen Gemeinschaftsinitiative Soziale Stadt. S. 24

und Gemeinden – und hier insbesondere auch der Politik – das Spektrum von Möglichkeiten des Handelns aufzeigen. Kapitel 3 ist rein methodisch ausgerichtet und schlägt – insbesondere der Zielgruppe Verwaltung und den von ihr beauftragten Büros – eine sinnvolle Abfolge der Inhalte bei der Erstellung eines Integrierten Handlungskonzeptes im Themenfeld Wohnen vor. Hier wird auch das Thema der Indikatoren vertieft erörtert. Im Anschluss daran stehen vier Fallstudien (Kapitel 4 bis 7). Deren Stellenwert im Leitfaden wird im Folgenden noch näher erläutert. Die interne Gliederung der Fallstudien folgt der Gliederung des Handlungsleitfadens. Kapitel 8 schließt mit einem zusammenfassenden Fazit aus den Fallstudien in Form von Thesen zum Themenfeld „Wohnen in der *Sozialen Stadt*“

### **1.3 Konzeption und Auswahl der Fallstudien**

Die Fallstudien in Kapitel 4 bis 7 sehen eine exemplarische Durchführung der vorgeschlagenen Methodik in vier Untersuchungsgemeinden vor. Da gegenwärtig in 30 hessischen Kommunen 35 Programmgebiete gefördert werden, kann diese Analyse keinen repräsentativen, sondern nur einen exemplarischen Charakter haben. Die Fallstudien bringen einen doppelten Nutzen:

- Zunächst kann die Zweckmäßigkeit der Methodik des Handlungsleitfadens (Kapitel 3) überprüft werden. Außerdem lassen sich Hinweise zur sachdienlichen Ausgestaltung der Arbeitsschritte gewinnen, wobei die Beurteilung von der Verfügbarkeit der Informationen sowie vom Arbeitsaufwand ihrer Beschaffung und Aufbereitung abhängt.
- Darüber hinaus lassen sich anhand der Fallstudien inhaltliche Erkenntnisse bzgl. der Wirksamkeit und Eignung der verschiedenen Maßnahmen zur Zielerreichung sowie zur Bewertung der Ziele selbst ableiten. Dies findet Eingang in die inhaltlichen Empfehlungen (Kapitel 2) und das Fazit in Kapitel 8.

Sowohl methodisch als auch inhaltlich stellen die Fallstudien also eine Basis für die Empfehlungen des Leitfadens dar. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurden die allgemeinen Empfehlungen in Kapitel 2 und 3 jedoch vorangestellt, so dass der Leser nur bei vertieftem Interesse auf die Beschreibungen der einzelnen Städte zurückgreifen braucht.

Zur Durchführung der Fallstudien wurden zunächst vorhandene Unterlagen ausgewertet und statistische Daten zur Beschreibung der Programmgebiete und ihrer Rahmenbedingungen erhoben. Anschließend wurden Experteninterviews mit Vertretern der Kommunen, der Wohnungseigentümer, der Bewohner und des Quartiersmanagements durchgeführt.

In den Auswahlprozess einbezogen wurden nur Kommunen, die im Handlungsfeld „Wohnen“ aktiv waren und sich bereits länger im Programm befanden. Bevor die Auswahl getroffen wurde, standen zunächst die möglichen Problemlagen, Zielsetzungen und Instrumente im Fokus. Aus dieser Analyse sollten Anhaltspunkte für die Auswahl der Untersuchungsgebiete gewonnen werden.

**Abb. 1-1: Baustrukturen von Soziale-Stadt-Gebieten: Gründerzeitliche Bebauung in Offenbach (links) und „Urbanität durch Dichte“ in Rüsselsheim (rechts). Bildquelle: IWU.**



Im Programm der *Sozialen Stadt* lassen sich im Wesentlichen zwei Gebietstypen unterscheiden: die innenstadtnahen Altbaugebiete mit einer vorwiegend kleinteiligen Eigentümerstruktur und die Wohnsiedlungen, in denen das unternehmerische Eigentum dominiert. Daneben kann zwischen Wachstums- und Schrumpfungsregionen,

den BBR-Regionstypen (Agglomerationen, verstärkte Gebiete und ländliche Räume) sowie den BBR-Gemeindetypen (Kernstädte, Oberzentrum, Mittelzentren, sonstige Gemeinden) differenziert werden. Aus den genannten Kriterien lassen sich theoretisch bereits 36 unterschiedliche Fälle konstruieren. Zudem war zu berücksichtigen, dass wohnungswirtschaftliche Besonderheiten wie Verkäufe an Privatinvestoren, umfangreiche Neubaumaßnahmen, Sanierungsvorhaben oder die Strategie der Steuerung der Sozialstruktur angemessen Berücksichtigung finden sollten. Schließlich war die Kooperation der jeweiligen Kommunen von Bedeutung.

Da eine repräsentative Abbildung der Verhältnisse in Hessen durch die Beschränkung der Untersuchungsfälle nicht möglich war, sollte die Gebietsauswahl möglichst viele genannte Fallkonstellationen, Problemlagen und Handlungsstrategien berücksichtigen. Als Ergebnis dieser Vorgaben ergaben sich folgende Fallstudien:

- Offenbach-Östliche Innenstadt als Vertreter eines Oberzentrums im strukturell begünstigten Rhein-Main-Gebiet mit kleinteiligem Privateigentum in Innenstadtrandlage (vgl. Kapitel 4).
- Rüsselsheim als Vertreter eines Mittelzentrums im strukturell begünstigten Rhein-Main-Gebiet mit mehrheitlichem Eigentum des kommunalen Wohnungsbauunternehmens (vgl. Kapitel 5).
- Wetzlar-Silhöfer Aue als Vertreter eines Oberzentrums in einer Region mittlerer struktureller Eigenschaften (schrumpfende Bevölkerung bei wachsender Haushaltszahl) mit Wohnungseigentum, welches zwischen mehreren Gesellschaften aufgeteilt ist und am Stadtrand liegt (vgl. Kapitel 6).
- Kassel-Nordstadt als Vertreter eines Oberzentrums in strukturschwacher Region mit Quartierslage an einer Ausfallstraße und mit der Besonderheit des wiederholten Verkaufs von Wohnungen an immer neue Privatinvestoren (vgl. Kapitel 7).

Allen Stadtverwaltungen, Wohnungsbauunternehmen, Mieter- und Bewohnergruppen, Quartiersmanagements und sonstigen Interessengruppen, die an den Fallstudien mitgewirkt haben, sei an dieser Stelle herzlich gedankt.

## 2 Strategien und Maßnahmen im Themenfeld Wohnen

### 2.1 Einordnung der Ziele in das Gesamtprogramm Soziale Stadt

Die Stellung des Handlungsfelds Wohnen in der Gemeinschaftsinitiative *Soziale Stadt* zeigt sich am deutlichsten, wenn man seine Ziele mit denen des Gesamtprogramms vergleicht. Nach dem Leitfaden zur Ausgestaltung der Gemeinschaftsinitiative *Soziale Stadt*<sup>2</sup> werden mit dem Gesamtprogramm im Wesentlichen vier Ziele verfolgt:

- die Verbesserung der Lebensverhältnisse,
- die Schaffung stabiler Sozialstrukturen,
- die Integration und die Förderung des Zusammenlebens und
- die Verbesserung der Lebenschancen der Quartiersbewohner<sup>3</sup>.

Im Handlungsfeld Wohnen können diesem Leitfaden die folgenden Ziele und Maßnahmen entnommen werden<sup>4</sup>:

- die Verbesserung des Wohnwerts durch
  - zügige Mängelbeseitigung,
  - Instandsetzung,
  - Modernisierung,
  - Umnutzung von Erdgeschosszonen für kleine gewerbliche Betriebe und
  - Wohnumfeldmaßnahmen;
- den Erhalt bzw. die Wiederherstellung gemischter Bewohnerstrukturen durch
  - sorgfältige Mieterauswahl,
  - Sicherung preiswerten Wohnraums,
  - Belegungsrechte für unterstützungsbedürftige Haushalte,
  - die Auffächerung des Wohnungsangebots durch Um- und Neubau und
  - die Wohneigentumsbildung durch Mieterprivatisierung oder Neubau;
- die Verbesserung des Zusammenlebens durch
  - besondere Betreuungsleistungen für problematische Haushalte,
  - Pförtnerdienste,
  - Beteiligungsangebote und
  - die Unterstützung nachbarschaftlicher Aktivitäten;

---

<sup>2</sup> ARGEBAU (Konferenz der Bauminister der Länder): Leitfaden zur Ausgestaltung der Gemeinschaftsinitiative „Soziale Stadt“, Stand 29. August 2005

<sup>3</sup> Ebd., S. 1-4.

<sup>4</sup> Ebd., S. 9-11.

- die Verbesserung des Quartiersimages und die Stärkung der Identifikation mit der Wohnung und dem Wohnumfeld.

Wie leicht ersichtlich, lassen sich die Ziele des Handlungsfelds „Wohnen“ problemlos denen der Gemeinschaftsinitiative zuordnen. Sogar dem allgemeinen Ziel „Verbesserung der Lebenschancen“ steht mit der Anhebung des Quartiersimages ein Äquivalent gegenüber. Ein gestiegenes Quartiersimage geht auch mit einem Abbau von Diskriminierungen einher, denen die Bewohner bestimmter Quartiere ausgesetzt sein können. Die Verbesserung der Lebenschancen steht bei den Maßnahmen im Themenfeld Wohnen allerdings nicht im Vordergrund. Dieses Ziel soll vor allem über Maßnahmen der Beschäftigungs-, Bildungs- und Gesundheitsförderung erreicht werden. Hier stehen bauliche und wohnungswirtschaftliche Maßnahmen im Vordergrund.

## **2.2 Die Rolle der öffentlichen Hand**

Ein Blick auf die oben dargestellten Maßnahmen im Handlungsfeld „Wohnen“ zeigt, dass die Mehrzahl von den Eigentümern durchzuführen ist. Von daher stellt sich die nachfolgend diskutierte Frage, welche Aufgaben die öffentliche Hand im Handlungsfeld Wohnen wahrnehmen kann und soll. Hierzu erscheinen einige grundsätzliche Anmerkungen angebracht. Da Wohnungen in unserem Wirtschaftssystem grundsätzlich über den Markt bereitgestellt werden, unterscheiden sie sich von bedarfsorientiert bereitgestellten Gütern wie Gesundheit oder Bildung. Allerdings bestehen auch erhebliche Unterschiede zu anderen marktmäßig bereitgestellten Gütern.

Zunächst sind Wohnungen in starkem Maße auf Vorleistungen der öffentlichen Hand angewiesen: Der Neubau von Wohnungen setzt Planungsleistungen voraus und die Nutzung von Wohnungen ist ohne komplementäre Infrastruktur nicht denkbar. Außerdem sah sich die öffentliche Hand immer wieder veranlasst, die Marktergebnisse mit dem Ziel einer Verbesserung der Wohnungsversorgung zu korrigieren, sei es durch die Förderung des Wohnungsangebots oder die Unterstützung der Wohnungsnachfrage. Bei der Angebotsförderung kann zwischen der Sozialen Wohnraumförderung und zwischen steuerlichen Regelungen unterschieden werden. Die Wohnungsnachfrage wird über die Grundsicherungssysteme und das Wohngeld unterstützt.

Die Förderung des Wohnungsbaus über die Steuergesetzgebung und die Unterstützung der Wohnungsnachfrage sind Instrumente, auf welche die soziale Stadterneuerung keinen Einfluss nehmen kann. Anders sieht es dagegen bei der Sozialen Wohnraumförderung, bei den komplementären Infrastrukturleistungen und den Planungsleistungen aus, die als Aufgabengebiete der öffentlichen Hand auch in den Gebieten der *Sozialen Stadt* von Bedeutung sind.

Während komplementäre Infrastruktur und Planungsleistungen alleinige Aufgaben der öffentlichen Hand sind, müssen alle Arten von Förderung privater Investoren – und zwar insbesondere die Soziale Wohnraumförderung in ihrer Ausprägung als Neubau- und Modernisie-

rungsförderung – vor dem Hintergrund der spezifischen Probleme der Gebiete der *Sozialen Stadt* konkret diskutiert werden.

Die Stellung von Wohnungsunternehmen im öffentlichen Eigentum ist nicht immer klar zuzuordnen. Aus Perspektive der *Sozialen Stadt* zählen sie zu den Gebäudeeigentümern und somit zum privaten Bereich. Vielfach erbringen die Unternehmen aber im Rahmen ihres Sozialmanagements oder strategischer Investitionen Leistungen, die eher dem öffentlichen Interessensbereich (Ankauf Grundstücke, Wohnumfeldgestaltung) zuzuordnen sind (vergleiche hierzu die Diskussion um die so genannte Stadttrendite<sup>5</sup>).

## 2.3 Mögliche Ziele und Maßnahmen

### 2.3.1 Verbesserung des Wohnwerts

#### *Instandsetzung und Modernisierung*

Instandsetzung und Modernisierung sind grundsätzlich vom Wohnungseigentümer zu erbringen. Dennoch greift die öffentliche Hand in diesem Bereich ein, sei es um über preisgünstige Kredite eine energetische Sanierung zu fördern, oder um im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung die Zahl der gebundenen Wohnungen zu erhöhen bzw. Belegungsrechte längerfristig zu sichern. Bei einer geförderten Modernisierung bleibt der Bestand an preisgünstigen Wohnungen erhalten, wobei die Qualität dieses Bestandes verbessert wird.

Grundsätzlich lassen sich folgende Argumente für und gegen objektbezogene Modernisierungsförderung finden:

Erstens kann die mit einer ungeforderten Modernisierung durchsetzbare Mieterhöhung die Zahlungsfähigkeit der Mieter übersteigen. Wenn rentable Modernisierungen ohne eine Förderung zwar möglich sind, aber zu einer Verdrängung des betroffenen Mieters führen, wäre die Subjektförderung für die von einer Verdrängung bedrohten Mieter theoretisch das am besten geeignete Instrument. Denn es geht in diesem Fall darum, den vorhandenen Mieter zu unterstützen, nicht dagegen seinen Nachfolger. Diese Verdrängungssituation tritt in den

<b>Modernisierungsförderung</b>	
<b>Akteure</b>	Stadt, Land
<b>Beispiele</b>	Offenbach
<b>Bedingungen</b>	Negative externe Effekte von Problemimmobilien, erhöhte Investitionsrisiken, Baudenkmäler

*Soziale-Stadt*-Quartieren in der Regel aber nicht auf. Zudem kann Subjektförderung, bspw. in Form hoher Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft, auch problematisch für die soziale Zusammensetzung von Gebieten sein (vgl. Kapitel 8).

Zweitens ist nicht auszuschließen, dass auch Modernisierungen, die zu einem marktüblichen Standard führen, nicht rentabel durchgeführt werden können, weil die im Planungszeitraum

<sup>5</sup> Spars, Guido; Heinze, Michael; Mrosek, Holger: Stadttrendite durch kommunale Wohnungsunternehmen. Bonn, BBR, 2008.

realisierbaren Mieterhöhungen zu gering ausfallen. Theoretisch werden hier auf dem Markt vergleichbare Wohnungsqualitäten günstiger angeboten. Eine Förderung sollte deshalb eigentlich unterbleiben, damit nicht andere, nicht-geförderte Immobilien relativ entwertet werden. In der Praxis sind von dieser eher theoretischen Forderung jedoch Abstriche zu machen:

- Bei unterbleibenden Modernisierungen können negative externe Effekte auftreten, wenn ohne unrentable Investitionen (Fassadenanstrich, Hinterhofgestaltung) negative Ausstrahleffekte auf die Umgebung zu verzeichnen sind. Diese sollten aber auch wirklich vorhanden und nachweisbar sein. Entscheidende Frage ist hier, inwiefern durch öffentliche Förderung private Investitionen induziert werden, die ohne Förderung nicht angestoßen worden wären. Bei einzelnen problematischen Immobilien ist ein Aufkauf durch die öffentliche Hand oder öffentliche Gesellschaften oft wirkungsvoller als die objektbezogene Modernisierungsförderung.
- Problematisch sind diejenigen Fälle, in denen Privatinvestitionen aufgrund der Rahmenbedingungen mit einem erhöhten Investitionsrisiko versehen sind und sich dies auch bei der Kreditvergabe (Vergabewahrscheinlichkeit, Zinshöhe) durch die Banken bemerkbar macht (so genanntes *Redlining*). In diesen Fällen ist eine öffentliche Förderung, insbesondere in Form von verbilligten Krediten und Bürgschaften, sinnvoll.
- Auch bei Baudenkmälern und bei Gebäuden, die städtebauliche Bedeutung haben, ist eine Förderung von Modernisierungen angebracht, zumal von diesen Immobilien in modernisiertem Zustand wiederum positive Effekte auf das Quartier ausstrahlen können.

**Abb. 2-1: Energetische Modernisierung, Verlegung von Hauseingängen und Anbau von Balkonen in Wetzlar. Die ARGE zahlt auch die um 1 €/m<sup>2</sup> erhöhten Mieten. Bildquelle: IWU.**



Eine Modernisierungsförderung mit Mietpreisbindungen und einkommensabhängigen Zugangsbeschränkungen in *Soziale-Stadt*-Gebieten ist auch bei einem gesamtstädtischen De-

fizit an preisgünstigen Wohnungen wenig zweckmäßig, wenn im Rahmen der Stadterneuerung eine stärker gemischte Sozialstruktur angestrebt wird. Trotzdem können die Instrumente der Sozialen Wohnraumförderung den Prozess der sozialen Stadterneuerung unterstützen. Durch die Förderung eines zielgruppenspezifischen Angebots in anderen, weniger belasteten Stadtteilen können sie nämlich die Bedingungen für eine Stabilisierung der Sozialstruktur in den betroffenen Gebieten verbessern.

Problematische Situationen können sich ergeben, wenn auch Instandhaltungsmaßnahmen nicht mehr rentabel durchgeführt werden können. Eine solche Situation dürfte immer auch mit Leerständen einhergehen. Rückbaumaßnahmen (siehe den eigenen Absatz zum Thema) erscheinen in diesen Fällen unausweichlich. Eine Modernisierungsförderung zur Erhöhung der Wettbewerbsfähigkeit dieser Wohnungen gegenüber nicht geförderten Wohnungen sollte auf jeden Fall vermieden werden. Solche Konstellationen sind nicht nur auf schrumpfenden Märkten anzutreffen. Auch auf wachsenden Märkten ist nicht auszuschließen, dass sich aufgrund eines Wandels der Wohnpräferenzen Überangebote in bestimmten Marktsegmenten ergeben können.

Eine wichtige Maßnahme zur Verminderung des genannten Investitionsrisikos kann auch in der öffentlichen Moderation bei der Erstellung eines tragfähigen und abgestimmten Handlungskonzeptes gesehen werden. Dies kann durch das Instrument der Eigentümersammlungen befördert werden – bis hin zur Bildung von Eigentümer-Standortgemeinschaften (Housing Improvement Districts<sup>7</sup>; vgl. IWU 2007). Mit einem solchen Konzept werden realistische Handlungsmöglichkeiten der unterschiedlichen Akteure definiert und aufeinander abgestimmt. An ein solches Konzept sind die folgenden Anforderungen zu stellen:

- Das Infrastrukturangebot, die Wohnungsbauinvestitionen und die geplante Bewohnerstruktur müssen aufeinander abgestimmt werden. Das setzt eine kooperative Vorgehensweise voraus, an der die unterschiedlichen Handlungsträger beteiligt sind.
- Das gebäude- und wohnungsbezogene Investitionskonzept sollte auch zwischen den Wohnungseigentümern abgestimmt sein. Gerade in Stadterneuerungsgebieten hängt der Erfolg einer Investition oft von den Aktivitäten der anderen Eigentümer ab.
- Bei der Definition der Ziele und Maßnahmen sind die Lage auf dem Wohnungsmarkt und der prognostizierte Wohnungsbedarf zu beachten, weil diese beiden Größen die Erfolgsaussichten einer Investition entscheidend beeinflussen. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass Wohnungsmärkte meist über die Grenzen einer Stadt hinausgehen.
- Neben der Wohnungsmarktlage werden die Investitionsbedingungen auch von Vorhaben und Planungen in anderen Stadtteilen beeinflusst, so dass eine Integration des Handlungskonzeptes in ein Stadtentwicklungskonzept erfolgen sollte. Ansonsten ist nicht auszuschließen, dass das Handlungskonzept von anderen Aktivitäten konterkariert wird.

Im Regelfall ist das öffentliche Engagement hier jedoch auf Koordinierung, Information und die eigene Durchführung von Maßnahmen im öffentlichen Raum bzw. im Rahmen von Gemeinbedarfseinrichtungen beschränkt – in der Annahme, dass dadurch auch private oder wohnungswirtschaftliche Investitionen induziert werden. Vertragliche Bindungen, z.B. in Form städtebaulicher Verträge, werden auch von öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften nur dann akzeptiert, wenn im Sinne eines Interessenausgleiches auch eigene Vorteile für die Eigentümer ersichtlich sind.

<b>Modernisierungskoordination</b>	
<b>Akteure</b>	Stadt, Eigentümer
<b>Beispiele</b>	Offenbach
<b>Bedingungen</b>	Mehrere Eigentümer

<b>Modernisierungsberatung</b>	
<b>Akteure</b>	Stadt, Eigentümer, evtl. Wohnungswirtschaft
<b>Beispiele</b>	In den Fallstudienstädten keine
<b>Bedingungen</b>	Kleinteilige Eigentümerstruktur

Abgesehen von einer Koordination mehrerer größerer Eigentümer kann in Gebieten mit kleinteiligem Eigentum eine Modernisierungsberatung sinnvoll sein, da die Eigentümer oft nicht in der Lage sind, die Modernisierung ihrer Bestände professionell zu organisieren und zu finanzieren.

### **Serviceleistungen**

Serviceleistungen entdecken derzeit v.a. Wohnungsunternehmen als Maßnahme, um Kunden an sich zu binden und somit die Fluktuation in ihren Beständen zu senken. Eine wesentliche Zielgruppe dabei sind ältere Menschen, denen bspw. durch Notrufarmbänder, Sicherheitsmeldungen, die Verfügbarkeit eines Gästeappartements für als Besuch übernachtende Angehörige oder Einkaufsservices ein zusätzliches Angebot gemacht wird. Das Produkt Wohnung wird hier zum Produkt Wohnen, d.h. Wohnung plus Dienstleistungen (vgl. IWU 2008).

<b>Serviceleistungen</b>	
<b>Akteure</b>	Wohnungswirtschaft
<b>Beispiele</b>	Rüsselsheim, Offenbach
<b>Bedingungen</b>	Kleinteilige Eigentümerstruktur

### **Privatisierung**

Die Privatisierung von Wohnungsbeständen muss differenziert betrachtet werden. Insbesondere die Mieterprivatisierung gilt als sehr sinnvolle Strategie, um die Quote der Selbstnutzer in einem Gebiet zu erhöhen. Dabei wird davon ausgegangen, dass Wohnungseigentümer stärker in die Wohnungen investieren, ein stärkeres Interesse an einer positiven Entwicklung der Nachbarschaft und somit der Rahmenbedingung für ihre Investition haben und sich in der Folge auch stärker bürgerschaftlich engagieren.

<b>Mieterprivatisierung</b>	
<b>Akteure</b>	Wohnungswirtschaft
<b>Beispiele</b>	In den Fallstudienstädten keine
<b>Bedingungen</b>	Eher für kleinere Gebäude geeignet

Allerdings ist die Mieterprivatisierung relativ zeit- und kostenaufwändig. Gerade bei den großen Verkäufen öffentlicher Wohnungspakete in den letzten Jahren wurde diese Strategie

genau deshalb nicht gewählt. Eine Gefahr der Mieterprivatisierung bei großen Objekten besteht zudem darin, dass nach Auszug der Generation der Selbstnutzer entscheidungsunfähige Eigentümersammlungen werde ein sinnvolles Belegungsmanagement noch eine Instandhaltung der Wohnanlage erreichen. Insofern eignet sich die Mieterprivatisierung – trotz der Änderungen am WEG<sup>6</sup> 2007 – eher für kleinere Gebäude.

Insbesondere für Wohnungen, die nicht zum Kerngeschäft von Unternehmen gehören, aber auch für kommunale Wohnungen, fehlt oftmals das Kapital für eine an den aktuellen Standards orientierte Modernisierung. In diesem Fall kann ein Verkauf zweckmäßig sein. Allerdings existieren inzwischen eine Vielzahl von

<b>Privatisierung von Portfolios</b>	
<b>Akteure</b>	Wohnungswirtschaft
<b>Beispiele</b>	Kassel als negatives Beispiel
<b>Bedingungen</b>	Sorgfältiger Umgang der Nachfolgenden Eigentümer

Negativbeispielen (in diesem Leitfaden sei auf die Fallstudien Wetzlar und Kassel verwiesen), bei denen statt öffentlicher Eigentümer nachgelagert kurzfristig orientierte ständig wechselnde Eigentümer oder Eigentümer mit dem Ziel der

Vermietung an diskriminierte Gruppen ohne Instandhaltung der Wohnung einen völligen Absturz der Wohnanlagen provozierten. Vertragliche Maßnahmen zur Sicherung des pfleglichen Umgangs der neuen Eigentümer mit den Immobilien zeigen dabei nur eine begrenzte Wirkung, wenn sie bei permanenten Wiederverkäufen oder nach Ablauf von Fristen ihre Wirkungskraft verlieren. Hier werden die Grenzen der Privatisierung deutlich, die letztendlich zu neuen öffentlichen Strategien führen müssen (siehe Aufkauf von Problemimmobilien und Rückbau).

### **Wohnumfeldmaßnahmen**

Wohnumfeldmaßnahmen nehmen in den Fallstudienstädten einen großen Anteil an der Zahl der Projekte ein. Sie sind quasi ein Basisbestandteil des *Soziale-Stadt*-Programms. Ein Vorteil der Wohnumfeldmaßnahmen ist, dass erste Projekte relativ schnell durchgeführt werden können und somit schnell eine gewisse Aufbruchstimmung erzeugt werden kann. Zudem eignen sie sich für die Bürgerbeteiligung. Wesentliche Bestandteile der Wohnumfeldmaßnahmen sind im Regelfall die Gestaltung und Vernetzung der Grün- und Freiflächen, die

<b>Wohnumfeldmaßnahmen</b>	
<b>Akteure</b>	Stadt, Bürger, Wohnungsunternehmen
<b>Beispiele</b>	Alle Fallstudienstädte
<b>Bedingungen</b>	Eher ergänzend zu größeren Maßnahmen zu sehen

Schaffung attraktiver Fußwegeverbindungen durchs Quartier, die Umgestaltung von Schulhöfen und von Freiflächen an Kindergärten, die Schaffung oder Aufwertung von Kinderspielplätzen, die Verkehrsberuhigung und die Aufwertung von Straßen und Plätzen. In den Beständen der

Wohnungswirtschaft geht es meist um die Gestaltung und Sauberhaltung von Müllsammelplätzen sowie um die Gestaltung von Hauseingängen von Häusern mit vielen Wohneinheiten.

<sup>6</sup> Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. März 2007 (BGBl. I S. 370).

**Abb. 2-2: Wohnumfeldmaßnahmen sind ein wesentlicher Baustein der Sozialen Stadt. Eine strategische Entwicklung von Stadtteilen lässt sich alleine damit jedoch nicht anstoßen. Im Bild ein Spielplatz in Wetzlar. Bildquelle: IWU**

Ziel der Maßnahmen ist, dass einerseits die Lebensqualität der Bewohner im Quartier durch attraktive öffentliche Räume aufgewertet wird, andererseits aber auch, dass private und wohnungswirtschaftliche Investitionen induziert werden. Der erste Effekt dürfte unstrittig sein, allerdings nimmt der Grenznutzen ab, d.h. jede zusätzliche Investition mit der



gleichen Zielgruppe erbringt für die Bewohner geringeren Nutzen als die Durchführung der jeweils dringenderen Maßnahmen. Der zweite Effekt ist deutlich schwieriger nachzuweisen.

Die Autoren stehen Stadtteilentwicklungskonzepten, die sich ausschließlich auf Wohnumfeldmaßnahmen stützen, kritisch gegenüber. Im Rahmen des Programms *Soziale Stadt* sind Wohnumfeldmaßnahmen eine Basisleistung und ein guter Start einer auf Partizipation beruhenden Quartiersentwicklung. Für sich allein genommen entwickeln sie aber nahezu keine Ausstrahlungskraft nach außen. Es sollte deshalb vermieden werden, dass die Qualität des öffentlichen Raums flächendeckend auf ein Niveau wie in kaum einem anderen Stadtteil angehoben wird und die Qualität des Wohnungsbestandes massiv dagegen abfällt. Dies soll nicht als Plädoyer gegen Wohnumfeldmaßnahmen verstanden werden. Die Fragen des Nutzens jeder einzelnen Maßnahme für die Quartiersentwicklung sollte jedoch deutlich beantwortet werden.

Sinnvoll sind in jedem Fall Maßnahmen, die über die Quartiersgrenzen hinaus Nachfrage und Aufmerksamkeit erzeugen oder zur Begegnung von Quartiersbewohnern und Nachbarn aus anderen Stadtteilen motivieren. Meistens sind solche Projekte größere Gemeinbedarfseinrichtungen. Beispiele hierfür sind der prämierte schönste Spielplatz Rüsselsheims im Dicken Busch II oder das Nordstadtstadion in Kassel. Des Weiteren ist die Gestaltung öffentlicher Räume im Bereich von Nahversorgungszentren eine Maßnahme, die nicht nur den Wohnwert im Quartier verbessert, sondern die Anziehungskraft des Quartiers nach außen erhöhen kann.

Ein Risiko aller Wohnumfeldmaßnahmen besteht in den Folgekosten, die für Unterhalt neuer Parkanlagen oder Spielplätze anfallen. Gerade die in der unmittelbaren Nachkriegszeit entstandenen Gebiete der *Sozialen Stadt* zeichnen sich durch einen sehr hohen Anteil öffentlicher oder halböffentlicher Grünflächen aus, auch wenn diese oft von minderer Qualität sind. Gerade im grünplanerischen Handlungsfeld sollte deshalb Aufenthaltsqualität und Grünvernetzung vor Quantität der Flächen stehen. Eine Reprivatisierung öffentlicher oder halböffentlicher Flächen in Form von Mietergärten stärkt zudem – so die Nachfrage vorhanden ist und Akzeptanzprobleme überwunden werden können – das Verantwortungsbewusstsein der Mie-

ter für ihr Umfeld und stellt der Allgemeinheit besser instand gehaltene Grünzonen zur Verfügung als es ein öffentliches oder halböffentliches Abstandsgrün kann.

### Gemeinbedarfseinrichtungen

Den Gemeinbedarfseinrichtungen können die Maßnahmen der öffentlichen Infrastruktur zugeordnet werden, die der Leitfaden zur Ausgestaltung der Gemeinschaftsinitiative *Soziale Stadt* im Handlungsfeld Städtebau vorschlägt. Dazu gehört v.a. der Ausbau von Treffpunkten für unterschiedliche Gruppen sowie alle Arten von Kindertagesstätten, Kindergärten, Schulen

Gemeinbedarfseinrichtungen	
<b>Akteure</b>	Stadt
<b>Beispiele</b>	Wetzlar, Kassel
<b>Bedingungen</b>	Folgefiananzierung gesichert, möglichst mit Wirkung auf private bzw. wohnungswirtschaftliche Investitionen oder auf andere Quartiere

und Sporteinrichtungen. Im weiteren Sinne sind auch Einrichtungen gemeinnütziger Träger wie Pflegedienste, Altenheime oder sogar öffentliche Verwaltungen ein sinnvoller Beitrag zur Versorgung des Gebietes und zur Nutzungsmischung im Quartier.

Insbesondere die Qualität der Schulen stellt für die vorhandenen Bewohner und die potenziellen Nachfrager ein wichtiges Quartiersmerkmal dar. Von daher besteht eine Aufgabe der öffentlichen Hand in den Gebieten der *Sozialen Stadt* darin, zur Wohnnutzung komplementäre Infrastrukturleistungen anzubieten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Infrastrukturerfordernisse an die (angestrebte) Bewohnerstruktur anzupassen ist.

Gemeinbedarfseinrichtungen können über die reine Funktion der Verbesserung der Lebensqualität der Bewohner im Quartier noch zwei weitere Funktionen übernehmen. Je stärker sie das tun, umso größer sind die Wirkungen einer Strategie, die auf Neu- oder Ausbau von Gemeinbedarfseinrichtungen setzt:

- Gemeinbedarfseinrichtungen mit einem Einzugsbereich über das Quartier hinaus sorgen dafür, dass auch andere Bevölkerungsgruppen sich im Quartier aufhalten und dadurch einer Stigmatisierung und Ausgrenzung („man geht dort nicht hin“) entgegengewirkt wird (Beispiele sind die Funsporthalle in Wetzlar und das Nordstadstadion in Kassel; vgl. auch den Abschnitt Leitprojekte).
- Die komplementären Infrastrukturinvestitionen der öffentlichen Hand können als besonders erfolgreich angesehen werden, wenn in der Folge auch Wohnungseigentümer Investitionen zur Attraktivitätssteigerung realisieren. Insofern hängen die Erfolgsaussichten der Aktivitäten öffentlicher und privater bzw. wohnungswirtschaftlicher Akteure voneinander ab. Wegen der gegenseitigen Abhängigkeit ist eine Abstimmung der Maßnahmen zweckmäßig (vgl. Punkt Instandhaltung und Modernisierung).

Die Strategie des Ausbaus von Gemeinbedarfseinrichtungen ist aber insofern nur begrenzt einsetzbar, da die öffentlichen Mittel, die derzeit noch für einen Neubau öffentlicher Infrastruktureinrichtungen zur Verfügung stehen, relativ begrenzt sind. Am ehesten kommen Kinderkrippen und -tagesstätten in Frage, da hier in den nächsten Jahren umfangreicher Neu-

baubedarf besteht. Einrichtungen, die freiwillige Leistungen der Kommunen darstellen (z.B. die genannte Funsporthalle) sind zwar über das Programm *Soziale Stadt* in ihren Errichtungskosten gut bezuschussbar, allerdings muss die Folgekosten auf Jahrzehnte hinaus die Stadt tragen. Hier ist deshalb ein behutsamer Einsatz der Strategie gefordert.

### 2.3.2 Erhalt bzw. Wiederherstellung gemischter Bewohnerstrukturen

Während die anderen Ziele im Regelfall in allen *Soziale-Stadt*-Quartieren als sinnvoll und zumindest in Ansätzen als machbar bezeichnet werden können, ist der Erhalt bzw. die Wiederherstellung gemischter Bewohnerstrukturen differenziert zu beurteilen. Es ist unstrittig, dass eine gemischte Struktur mit Bewohnern aus verschiedenen sozialen Lebenslagen eher in der Lage ist, Diskriminierungen zu vermeiden und die Integration (von Migranten in die neue Heimat, von Arbeitslosen in den Arbeitsmarkt) zu fördern. Umgekehrt sind Stadtviertel mit einer hohen Konzentration von Ausländern nicht per se als problematisch zu bezeichnen, zumal ein Gegensteuern vielfach kaum möglich ist bzw. einen unverhältnismäßigen Eingriff in die freie Wohnortwahl der Bevölkerung bedeutet. Aus diesem Grund sollte aus städtischer Perspektive eine Entscheidung getroffen werden, ob die Wiederherstellung einer stärkeren Mischung der Bewohnerstrukturen als sinnvoll und machbar angesehen wird oder ob dies zumindest für den Erhalt des Status Quo gilt.

#### **Neubau und Neubauförderung**

Ein geeignetes Mittel für die Wiederherstellung gemischter Bewohnerstrukturen ist die Ergänzung des Viertels um Neubauten, die dann mit ihren neuen Bevölkerungsgruppen zur Sozialstruktur im Quartier beitragen. Kommunen selbst bauen kaum Wohnungen, sie schaffen allerdings die planerischen Rahmenbedingungen. Für die

<b>Soziale Wohnraumförderung: Neubauförderung von Mietwohnungen</b>	
<b>Akteure</b>	Land, Stadt
<b>Beispiele</b>	Wetzlar
<b>Bedingungen</b>	Wohnungsbedarf, Aufnahmefähigkeit des Quartiers für weitere Haushalte niedriger Einkommensgruppen

Bebauung selbst bestehen grundsätzlich folgende Möglichkeiten:

- Die Förderung von Neubauten über die Soziale Wohnraumförderung
- Die wirtschaftlich rentable Errichtung von Neubauten durch einen Bauträger
- Die Erschließung und der Verkauf von Grundstücken an private Kleineigentümer (gegebenenfalls über die Subvention der Grundstückspreise)

Der Bau zusätzlicher Sozialwohnungen erscheint grundsätzlich nur dann gerechtfertigt, wenn eine angemessene<sup>7</sup> Wohnungsversorgung einkommensschwacher Haushalte über den Markt nicht erreicht werden kann. Angesichts bestehender Transferleistungssysteme

<sup>7</sup> Die Frage, ob der Markt eine angemessene Wohnungsversorgung einkommensschwacher Haushalte ermöglicht, ist letztlich normativer Natur, weil sie ohne die Festlegung einer Norm für die angemessene Wohnfläche und Wohnungsqualität nicht beantwortet werden kann.

(Grundsicherung für Arbeitssuchende, Grundsicherung für ältere und dauerhaft erwerbsgeminderte Menschen, Wohngeld), welche die Zahlungsfähigkeit für angemessene Wohnungen sicherstellen sollen, stellt sich diese Aufgabe nur auf defizitären Märkten, auf denen die freifinanzierten Fertigstellungen den Bedarf nicht decken können.

Die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnungsangebots für einkommensschwache Nachfrager und die Schaffung von Unterbringungsmöglichkeiten für diskriminierte Haushalte sind sozialpolitische Aufgaben. Von daher stellt sich die Frage, welche Rolle den Instrumenten der Sozialen Wohnraumförderung im Rahmen der *Sozialen Stadt* zukommen sollte. Die Programmgebiete zeichnen sich in der Regel durch einen hohen Anteil einkommensschwacher und diskriminierter Haushalte aus. Vielfach hat die Ausübung kommunaler Belegungsrechte erst zu der als problematisch empfundenen Bewohnerstruktur geführt. Von daher wird es in den Programmgebieten kaum darum gehen, Belegungsrechte für diskriminierte Haushalte zu schaffen. Auch wenn in der Gemeinde ein Defizit bezahlbaren Wohnungen besteht, erscheint es wenig sinnvoll, solche Wohnungen ausgerechnet in den Gebieten der *Sozialen Stadt* zu realisieren. Von daher dürfte in der Regel auch die Förderung des Neubaus von Sozialwohnungen mit einer einfachen einkommensabhängigen Zugangsbeschränkung ausscheiden. Gleiches gilt für die Übertragung von Belegungsbindungen von außerhalb realisierten Neubauten in *Soziale-Stadt*-Gebiete hinein.

<b>Soziale Wohnraumförderung: Neubauförderung von Eigentum</b>	
<b>Akteure</b>	Land, Stadt
<b>Beispiele</b>	Keine der Fallstudienstädte
<b>Bedingungen</b>	Wohnungsmangel, positive Effekte durch gemischtere Sozialstrukturen im Quartier

Dieser Nachteil entsteht nicht, wenn man Eigentumsmaßnahmen von Schwellenhaushalten fördert. Auch wenn dieses Förderinstrument in der Lage sein mag, auf angespannten Wohnungsmärkten ein zusätzliches Angebot von Haushalten zu schaffen, die sich ansonsten auf dem Mietwohnungsmarkt versorgen müssten, so ist

es unter Aspekten der Verteilungsgerechtigkeit kritisch zu sehen, Haushalte zu fördern, die an sich gesehen nicht bedürftig sind. Zu rechtfertigen sind derartige Eingriffe deshalb nur, wenn damit für die Allgemeinheit ein Nutzen (bspw. im Sinne der verbesserten Sozialstruktur, des Abbaus von Diskriminierungen im Quartier etc.) einhergeht, der dann aber auch grob quantifizierbar sein sollte.

Unabhängig von der Tatsache, dass Maßnahmen der Neubau- und Modernisierungsförderung in den Gebieten der *Sozialen Stadt* nur in Ausnahmefällen sinnvoll sind, kann die planerische Ausweisung der Zulässigkeit neuer freifinanzierter Wohneinheiten in den oder am Rand der Gebiete sinnvoll sein. Mit dieser Maßnahme kann der sozialen Segregation entgegengewirkt werden, indem die bestehende Wohn- und Sozialstruktur ergänzt wurde um einen besser gestellten Bereich.

<b>Infrastrukturelle Vorleistungen</b>	
<b>Akteure</b>	Stadt
<b>Beispiele</b>	Wetzlar
<b>Bedingungen</b>	Wohnungsbedarf

Infrastrukturelle Vorleistungen und die Schaffung von Baurechten sind dann notwendige Bedingungen für die Durchführung der als erforderlich angesehenen Modernisierungs-, Umbau- und

Neubaumaßnahmen. Allerdings dürften diese Maßnahmen in der Regel nicht ausreichen, das höhere Investitionsrisiko, das in diesen Gebieten aufgrund der (städte-) baulichen Situation und der Sozialstruktur gegeben ist, auf ein Normalmaß zu reduzieren und den Investitionsprozess in Gang zu bringen. Insofern sind freifinanzierte Maßnahmen durch Bauträger im Regelfall selten wirtschaftlich bzw. beschränkt auf Gebiete mit Entwicklungschancen oder bislang unterbewerteten Lagevorteilen.

Besser ist in diesen Gebieten deshalb eine Ergänzung des Bestandes durch Einfamilien- und Reihenhäuser zur Wohneigentumsbildung von Schwellenhaushalten. Zielgruppen können hierbei v.a. aufstiegsorientierte Bevölkerungsgruppen aus dem Gebiet („Migrantenaufsteiger“)

<b>Subventionierung von Grundstücken</b>	
<b>Akteure</b>	Stadt
<b>Beispiele</b>	Wetzlar
<b>Bedingungen</b>	Wohnungsbedarf, positive Effekte durch gemischtere Sozialstrukturen im Quartier

sein, die somit im Gebiet gehalten werden. Wird, wie im Abschnitt über die Eigentumsmaßnahmen erläutert, angesichts der positiven gesamtgesellschaftlichen Wirkungen eine Mischungsstrategie durch Zubau neuer Wohneinheiten für sinnvoll erachtet, so ist eine geeignete Förderungsmöglichkeit die Subvention der Grundstückspreise. Dies gilt v.a. dann, wenn die Stadt oder ein öffentlicher Erschließungsträger als Zwischenerwerber der Flächen auftritt oder diese sowieso in öffentlichem Eigentum sind.

### **Rückbau und Rückbauförderung**

Der Rückbau von nicht mehr marktfähigen Objekten in Regionen mit einem Angebotsüberhang am Wohnungsmarkt ist eine äußerst komplexe Aufgabe. Das zentrale Problem liegt darin, dass der Rückbau an sich unrentierliche Kosten verursacht, so dass im Regelfall kein Eigentümer freiwillig den Rückbau leer stehender Immobilien startet. Verschärft wird das Problem noch in dem Fall, dass mehrere Eigentümer sich einen durch Leerstand geprägten Bestand teilen. In diesem Fall würden diejenigen Eigentümer, die nicht abreißen, profitieren von einer Bereinigung des Wohnungsmarktes durch denjenigen, der abreißt.

In der Zeit, bis aufgrund bauordnungsrechtlicher Regelungen ein Abbruch verfügt werden kann, wirkt der leer stehende Bau problematisch auf sein Umfeld ein, bspw. durch das unansehnliche Erscheinungsbild sowie durch die Attrahierung von Vandalismus.

<b>Rückbaumanagement</b>	
<b>Akteure</b>	Land, Stadt, Wohnungswirtschaft, Privateigentümer
<b>Beispiele</b>	In den Fallstudienstädte (noch) keine
<b>Bedingungen</b>	Angebotsüberhänge

Der Rückbau ist deshalb ein klares Feld für staatliche bzw. kommunale Intervention. Dabei können einerseits Kooperationen und Verträge zwischen den Eigentümer durch die Gemeinde vermittelt werden, damit diejenigen, die durch den Abriss anderer Marktteilnehmer in Form eines geringeren Leerstandsrisikos profitieren, sich an den Kosten für Abriss und Mietausfall des Konkurrenten beteiligen. Übersteigen die Leerstände gewisse Größenordnungen, so sind Rückbaumaßnahmen durch die Eigentümer nicht mehr wirtschaftlich darstellbar. Berücksichtigt werden muss hier auch, dass eine finanzielle Belastung von Eigentümern mit problematischen Beständen durch Rückbaumaßnahmen zu höheren Mieten in den verbleibenden Beständen führen muss, so dass in der Folge der Neubau an der Peripherie relativ preisgünstiger wird und sich die Nachfrage im Segment der Bestandswohnungen noch zusätzlich verringert. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die reine Marktlösung hier hochproblematische Resultate hervorbringt. Eine staatliche Förderung scheint hier unabdingbar.

Refinanzierungsmöglichkeiten des Rückbaus sind natürlich zu bedenken. Bspw. können überalterte Geschosswohnungsbauten durch die Neuausweisung von Bauplätzen für Einfamilienhäuser partiell refinanziert werden. Ist dies rentabel, so ist davon auszugehen, dass die Eigentümer dies auch ohne staatliche Förderung durchführen werden. Andere Fälle können bspw. über städtebauliche Verträge gestaltet werden.

Rückbau und Neubau lassen sich auch kombinieren, wenn die existierenden Bestände völlig an der Nachfrage des Wohnungsmarktes vorbei gehen und Nachfrage in einem anderen Segment besteht.

**Abb. 2-3: Zunehmende Leerstände in nicht mehr marktfähigen Objekten treten auch in entspannten Wohnungsmärkten in Hessen auf. Eindrücke aus der Fichter- / Oestmann-Siedlung in Kassel. Bildquelle: IWU.**



### **Behutsame Gentrifizierung**

Die soziostrukturelle Aufwertung von Gebieten ist insbesondere in Metropolen teilweise kritisch zu betrachten, da hiermit umfangreiche Mietsteigerungen und nachfolgend Verdrängungseffekte der angestammten Bevölkerung ausgelöst werden (in der Vergangenheit z.B. in Berlin-Prenzlauer Berg oder München-Haidhausen). In einer langsamen und anteilig beschränkten Variante ist die behutsame Gentrifizierung trotzdem in der Lage, abgehängte Viertel wieder mit einer Perspektive zu versehen und am gesamtstädtischen Leben teilhaben zu lassen. Geeignete „Gentrifizierer“ sind in aller Regel Studierende und Künstler („low budget, high potential“). Deren Wohnpräferenzen erstrecken sich meist auf innerstädtische Altbauquartiere mit guter ÖPNV-Anbindung, billigen Mieten, Nähe zur Hochschule und einer sozialen Lebensqualität, die durch Kneipen, Cafés und Kultureinrichtungen geprägt ist. Damit sind mögliche Quartiere für diese Strategie schon stark beschränkt. Offenbach bietet an für sich alle Voraussetzungen, allerdings ist dortige Hochschule sehr klein. In Kassel sind Entfernung zur Hochschule und Baustruktur bei gleichzeitiger Existenz umfangreicher Alternativen nicht attraktiv.

<b>Behutsame Gentrifizierung</b>	
<b>Akteure</b>	Wohnungswirtschaft, Studierendenwerke
<b>Beispiele</b>	Offenbach
<b>Bedingungen</b>	Gut angebundene (Altbau-) Quartiere in Hochschulenähe

Die Umsetzung der Strategie kann über den Bau spezieller Wohnungen für die Zielgruppe (Studentenwohnheime im Gebiet; vgl. Fallstudie Offenbach) oder spezielle Anreize für Studierende erfolgen. Die SAGA in Hamburg bspw. verbilligte im Quartier Veddel für Studierende die Mieten, was allerdings für Unmut unter der angestammten Bevölkerung sorgte.<sup>8</sup>

### **Belegungsmanagement**

Die Aufgabe, im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung für ein hinreichendes Angebot an preisgünstigen Wohnungen zu sorgen, darf nicht mit der Aufgabe gleichgesetzt werden, Belegungsmöglichkeiten für unterstützungsbedürftige Haushalte sicherzustellen. Letztere werden zur Unterbringung von Haushalten, die aufgrund von Diskriminierungen keine Wohnung finden, auch auf ausgeglichenen Wohnungsmärkten benötigt.

Klassischerweise werden Belegungen beim Neubau oder bei der Modernisierung von Sozialwohnungen objektbezogen eingeräumt. Bei einem hinreichenden Angebot an Wohnungen erscheint es aber sinnvoller, Belegungsrechte über Prämien an Wohnungseigentümer oder über Kooperationsvereinbarungen mit Wohnungsunternehmen zu erwerben. In der Praxis erweist sich diese Option als wenig erfolgsträchtig, weil diese Belegungsrechte dort, wo man sie braucht, schwer zu bekommen sind.

Denkbar unter dem Stichwort Belegungsmanagement sind auch Neubauten oder Modernisierungen mit mittelbarer Belegung, d.h. mit Verschiebung der Bindungen von geförderten

<sup>8</sup> Vgl. Guido Kleinhubbert: Jungakademiker erobern Problemviertel. In: Spiegel Online, 03.04.2008.

Objekten in andere Bestände. Dies setzt aber voraus, dass der Investor solche anderen Bestände überhaupt besitzt, hierfür eine Bindung akzeptiert und die Lage der Ersatzimmobilie so ist, dass auch von öffentlicher Seite eine Bindung an dieser Stelle als sinnvoll angesehen wird. Aufgrund dieser Anforderungen spielt die mittelbare Belegung in der Praxis keine herausragende Rolle.

In den Gebieten der *Sozialen Stadt* ist im Regelfall nicht die zusätzliche Bindung von Wohnungen angezeigt (denn sie würde die Konzentration ärmerer oder diskriminierter Schichten im Quartier noch verstärken). Meist bestehen aber umfangreiche, wenn auch teilweise auslaufende Belegungsbindungen im Bestand.

Kommunale Belegungsrechte zugunsten diskriminierter Haushalte können auf unterschiedliche Art und Weise ausgeübt werden. In den seltensten Fällen werden die Wohnungen direkt von der Kommune belegt. Weiter verbreitet ist das so genannte Benennungsrecht, bei dem die Kommune dem Vermieter drei Mieter zur Auswahl vorschlägt. Beide Varianten, die direkte Belegung wie das Benennungsrecht haben, wenn auch im unterschiedlichen Ausmaß, den

<b>Belegungsmanagement</b>	
<b>Akteure</b>	Wohnungsämter, Wohnungswirtschaft
<b>Beispiele</b>	Rüsselsheim
<b>Bedingungen</b>	Umfangreiche Bestände der Wohnungswirtschaft im Quartier

Nachteil, dass der Kommune Informationen für eine sinnvolle Belegungssteuerung fehlen. Auch quartiersbezogene Quotierungsverfahren (Ausländerquote, ALG-II-Quote) haben den Nachteil, dass sie Probleme im Zusammenleben nicht adäquat abbilden können.

Aus diesem Grunde wird in manchen Kommunen mittlerweile so verfahren, dass die Anbieter von Sozialwohnungen ein bestimmtes Kontingent an Wohnungssuchenden aus den Dringlichkeitslisten der Kommune unterbringen müssen, wobei ihnen die Belegung der einzelnen Wohnungen frei gestellt bleibt. Die funktioniert aber nur bei großen und langfristig agierenden Eigentümern, die selbst ein Interesse an der positiven Entwicklung des Quartiers haben. Wohnungsunternehmen haben hierbei die Möglichkeit zur zusätzlichen Gestaltung, indem – wie im Fall Rüsselsheim – den Bewohnern Mitsprachemöglichkeiten bei der Wahl ihrer zukünftigen Nachbarn eingeräumt werden und somit Konflikte vermieden werden.

Problematisch ist die Situation in extrem entspannten Wohnungsmärkten, wo für problematische Quartiere keine anderen Nachfrager als arme und / oder diskriminierte Zielgruppen zur Verfügung stehen. Auch können jedoch eine sinnvolle Belegung sowie die Beteiligung der Bewohner bei der Auswahl der Nachbarn das Konfliktpotenzial reduzieren.

### 2.3.3 Verbesserung des Zusammenlebens

#### Öffentlichkeitsarbeit

Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit mögen auf den ersten Blick einen eher geringeren Zusammenhang mit dem Themenfeld Wohnen haben. Dennoch eignen sich Kampagnen und Logos für das Gebiet einerseits für die Aktivierung der Bevölkerung (vgl. Abschnitt Förderung bürger-schaftlichen Engagements). Logos haben zudem eine Außenwirkung, welche das Quartier positiv darstellen kann (vgl. hierzu Fallstudie Rüsselsheim).

Öffentlichkeitsarbeit	
<b>Akteure</b>	Wohnungswirtschaft
<b>Beispiele</b>	Rüsselsheim, Offenbach
<b>Bedingungen</b>	Umfangreiche Bestände der Wohnungswirtschaft im Quartier

Werbekampagnen nach innen können auf das Verhalten in den Häusern und im Wohnumfeld einwirken. Hierzu gehören bspw. Werbemaßnahmen gegen Hundekot (vgl. Fallstudie Offenbach) oder Maßnahmen zur Sauberhaltung der Müllplätze und zur korrekten Trennung des Mülls. In letztem Fall kann ein persönliches „Einlernen“ von Migranten, die noch nicht lange in Deutschland sind, sinnvoll sein. Gleiches gilt für die Energieberatung, d.h. die Vermittlung von Kenntnissen zum Energiesparen im Alltag. Hier ist der Übergang zum Sozialmanagement fließend.

Die Frage ist jedoch in all diesen Fällen, ob die Maßnahmen auf das Gebiet der Sozielen Stadt begrenzt bleiben sollen, oder ob sie nicht gleich für größere Gebiete konzipiert werden.

#### Sozialmanagement

Unter Sozialmanagement fallen diejenigen Leistungen der Wohnungseigentümer, die geeignet sind, Mieter an das Quartier zu binden, das Zusammenleben der Mieter untereinander zu verbessern und durch stärkere

Sozialmanagement	
<b>Akteure</b>	Wohnungswirtschaft
<b>Beispiele</b>	Rüsselsheim, Offenbach
<b>Bedingungen</b>	Umfangreiche Bestände der Wohnungswirtschaft im Quartier

Identifizierung mit der Wohnumgebung, destruktivem Verhalten entgegen zu wirken sowie die soziale Kontrolle zu verstärken. Derartiges soziales Engagement ist dabei v.a. von öffentlichen Gesellschaften zu erwarten. Aber auch darüber hinaus bleibt festzuhalten, dass Dienstleistungen für spezielle Bewohnergruppen (Ältere, Mütter, Kinder) sowie Maßnahme zur Bekämpfung spezieller Probleme (Sprachkurse, Mietschuldnerberatung, Lärmtelefone, Beschwerdemanagement) in der Lage sind, Bewohnerstrukturen zu stabilisieren und die Qualität und Vermietbarkeit von Wohnungsbeständen spürbar zu verbessern.<sup>9</sup>

Neben den Dienstleistungen für spezifische soziale Gruppen oder Problemlagen (siehe Abschnitt Serviceleistungen) können diesem Bereich auch allgemeine Dienstleistungen und Aktivitäten zugerechnet werden. Beliebt sind einerseits Quartiers- oder Blockfeste, andererseits

<sup>9</sup> Vgl. Institut Wohnen und Umwelt: Neue Soziale Fragen des Wohnens. Studie im Auftrag des Verbandes der südwestdeutschen Wohnungsunternehmen. Darmstadt, 2008.

können durch Conciergen leicht erreichbare Ansprechpartner in den Häusern eingerichtet werden. Bei all diesen Maßnahmen existiert eine rege Diskussion, inwieweit professionelle Eigentümer oder die öffentliche Hand dafür aufkommen sollen. Es ist davon auszugehen, dass beide Seiten hier ihren Anteil leisten werden und leisten müssen.

### **Förderung bürgerschaftlichen Engagements**

Ein wesentliches Ziel der *Soziale-Stadt*-Projekte besteht darin, die Bewohner zu aktivieren und zu ehrenamtlichem Engagement für ihr Quartier zu ermuntern. Als Startpunkt hierfür sind gezielt auch bauliche und wohnungswirtschaftliche Aktivitäten geeignet, bspw. in Form der Bewohnerbeteiligung bei Wohnumfeldmaßnahmen. Mehr Aufwand bei Planung und Konzeption steht hier ein Mehr an Akzeptanz und Beteiligung gegenüber.

<b>Förderung bürgerschaftlichen Engagements</b>	
<b>Akteure</b>	Stadt, Quartiersmanagement, Bürger
<b>Beispiele</b>	Rüsselsheim, Wetzlar
<b>Bedingungen</b>	Abhängig von den Strukturen, die während der Programmlaufzeit entstanden sind.

Es ist allerdings nicht leicht, langfristig tragfähige Strukturen aufzubauen. Im Rahmen des Versteigerungsprozesses der *Sozialen Stadt* zielt die Einbindung der Ehrenamtlichen v. a. auch darauf, Leistungen zu übernehmen, die vorher im Rahmen des Programms erbracht wurden. In Rüsselsheim und Wetzlar wurden deshalb Vereinsstrukturen aufgebaut, die sich u.a. um den

Betrieb von neu entstandenen Gemeinschaftseinrichtungen und -räumen kümmern sollen. Bei den interviewten Experten war jedoch eine gewisse Skepsis über die Tragfähigkeit dieser Strukturen herauszuhören. Längerfristige Erfahrungen hierzu liegen noch nicht vor. Die Aufgaben der Aktivierung und der Förderung des bürgerschaftlichen Engagements stellen sich gerade bei Jugendlichen jedoch mit jeder nachwachsenden Generation neu. Problematisch scheint insofern der Abzug von Quartiersmanagements zu sein.

## **2.3.4 Verbesserung des Quartiersimages und Stärkung der Identifikation**

### **Leitprojekte**

<b>Leitprojekte</b>	
<b>Akteure</b>	Stadt, kommunales Wohnungsbaunternehmen, Privatinvestoren
<b>Beispiele</b>	Offenbach, Wetzlar, Kassel
<b>Bedingungen</b>	Abhängig von den Problemen des Quartiers

Bei der Diskussion um Leitprojekte geht es weniger um die Frage eines speziellen Projekts, sondern um die Frage, ob ein großes Projekt besser als viele kleine Projekte geeignet ist, substantielle Aufbruchstimmung und die positive Wahrnehmung des Gebietes auf der Gesamt-

stadtebene zu erzeugen. In aller Regel sind Leitprojekte (städte-)baulicher Natur: Hierzu zählen Neubaugebiete (vgl. Fallstudie Wetzlar) sowie Gemeinbedarfseinrichtungen von stadtweiter oder regionaler Bedeutung (Gründerzentrum in Offenbach, Stadion in Kassel, Funsporthalle in Wetzlar).

Leitprojekte sind risikoreich. Es wird viel Geld benötigt, was zu Lasten kleinerer risikoärmerer Projekte geht. Im Falle des Scheiterns sind dann auch kaum kleine Erfolge durch kleine Projekte vorzuweisen. Auch sind Ausstrahleffekte von Leitprojekten in alle Bereiche des Quartiers natürlich nicht immer zu erwarten. Allerdings sind angesichts des Problemdrucks in vielen Gebieten der *Sozialen Stadt* nach Ansicht der Autoren nur große und bekannte Projekte geeignet, einen nachhaltig positiven Einfluss auf den Wert eines Standortes mit der Induzierung privater bzw. wohnungswirtschaftlicher Investitionen zu erzeugen. Durch die flächenhafte Gestaltung des Wohnumfeldes ist dies sicherlich nur in Einzelfällen möglich.

### **Aufkauf von Problemimmobilien**

Im Rahmen der Fallstudien stellten sich drei Immobilientypen in ihrer Kombination aus Eigentübertyp, Instandhaltungszustand und Wohnungszahl als besonders problematisch heraus:

- Großformatige Teileigentumsanlagen aus den 70er Jahren, in denen die erste Generation der selbst nutzenden Bewohner nun stirbt oder auszieht und in denen durch Verkauf oder Vermietung andere Zielgruppen einziehen. Oftmals kommt es hier zu Konflikten zwischen den noch selbst in der Immobilie wohnenden gutbürgerlichen älteren deutschen Eigentümerhaushalten und neuen nur an Mieterträgen interessierten Kapitalanlegern bzw. deren Mietern, oft nachziehenden Migrantenfamilien. Instandhaltung und Modernisierung der Objekte gestaltet sich angesichts dieser Interessenkonflikte bei der Vielzahl von Teileigentümern schwierig.
- Kleinere Immobilien, die von meist privaten Eigentümern nicht instand gehalten werden, deren Miete aber so an der Grenze der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft liegt, dass für die Eigentümer der maximale kurzfristige Profit bei hoch problematischer Belegungsstruktur resultiert. Da derartige Eigentümer an stabilen Belegungsstrukturen oberhalb des Existenzminimums weder ein Interesse noch die notwendige Kompetenz dazu haben, strahlen ihre Immobilien oft negativ auf das Umfeld aus. Die Grenze hin zu einem staatlichen Eingriff wird in der Praxis oft erst dann überschritten, wenn bauordnungsrechtliche Probleme (vgl. in Offenbach die Sperrung von Balkonen) auftreten.
- Siedlungen, die von öffentlichen oder anderen langfristigen Eigentümer verkauft wurden und dabei weder an einen seriösen langfristigen privaten Bestandhalter gelangt sind noch durch die gezielte Verkäufe an die Mieter privatisiert wurden. Hochgradig problematisch sind dabei konsekutive Mehrfachverkäufe an wechselnde Immobilienfonds, deren Interesse nicht in einer optimalen Bewirtschaftung der Objekte, sondern in einer zeitnahen Weiterveräußerung am Immobilieninvestitionsmarkt liegt.

Angesichts der Größe und Anzahl der Immobilien ist ein Aufkauf durch die Kommune oder ein kommunales Wohnungsunternehmen oft– obwohl zielführend – nicht möglich. Bei hohem Problemdruck, einer entspannter Lage am Wohnungsmarkt oder einem Wert der Immobilien

<b>Aufkauf von Problemimmobilien</b>	
<b>Akteure</b>	Stadt, kommunales Wohnungsbauunternehmen
<b>Beispiele</b>	Offenbach
<b>Bedingungen</b>	Abhängig von Wert und Perspektiven der Immobilien

von nahe Null kann ein Aufkauf mit nachfolgendem Abriss jedoch sinnvoll sein. Ein Aufkauf ist auch sinnvoll, wenn kommunale Wohnungsbauunternehmen Mehrheitseigentümer eines Quartiers sind und deren Bestände durch Problemimmobilien entwertet werden, oder wenn

kommunale Wohnungsunternehmen durch ihre Kompetenz vor Ort wirtschaftliche Perspektiven sehen, die Externe nicht sehen. In anderen Fällen bleibt der Kommune nur der unbefriedigende Weg einer Suche nach seriösen langfristigen Investoren und die konsequente ordnungsrechtliche Überwachung.

### 3 Empfehlungen zur Fortschreibung der Integrierten Handlungskonzepte im Themenfeld Wohnen

Folgender Handlungsleitfaden konzentriert sich auf Vorschläge zur methodischen Ausgestaltung der Erstellung eines Integrierten Handlungskonzeptes im Themenfeld Wohnen. Für die inhaltlichen Fragen sei auf Kapitel 2 und Kapitel 8 verwiesen.

Konzepte bestehen üblicherweise aus einer Problemdarstellung, einer Zieldefinition und einer Maßnahmebeschreibung. Dabei besteht die Besonderheit, dass sich der Leitfaden sowohl an Kommunen richtet,

- die neu im Programm sind und sofort ein Integriertes Handlungskonzept aufstellen,
- die schon länger im Programm sind, aber aus verschiedenen Gründen noch kein Integriertes Handlungskonzept aufgestellt haben, bzw.
- die ein Integriertes Handlungskonzept fortschreiben und damit eine Zwischenbilanz über die bisherige Programmlaufzeit ziehen.

Der erste Fall ist am einfachsten, dürfte aber relativ selten sein. In diesem Fall besteht ein Konzept zweckmäßigerweise aus den nun folgenden Bausteinen 1 – 6. Sie bilden gleichzeitig die Kapitelnummern der zweiten Ebene in diesem Kapitel 3 sowie in allen Fallstudien.

1. Gebietsbeschreibung (vgl. jeweils Kapitel 3.1, 4.1, 5.1 etc.)
2. Beschreibung der Problemlagen bei Programmaufnahme (vgl. jeweils Kapitel 3.2, 4.2, 5.2 etc.)
3. Handlungsrelevante Rahmenbedingungen (vgl. jeweils Kapitel 3.3, 4.3, 5.3 etc.)
4. Zielsetzungen (vgl. jeweils Kapitel 3.4, 4.4, 5.4 etc.)
5. Akteursstruktur bzw. geplante Akteursstruktur (vgl. jeweils Kapitel 3.5, 4.5, 5.5 etc.)
6. Geplante Maßnahmen (vgl. jeweils Kapitel 3.6, 4.6, 5.6 etc.)

Die dann folgenden Bausteine 7 – 10 dynamisieren das Integrierte Handlungskonzept und sind nur dann sinnvoll, wenn bereits einige Jahre der Programmlaufzeit vergangen sind bzw. wenn die Verstetigungsphase beginnt. Hier wird in den jeweiligen Bausteinen 1 – 6 jeweils die Situation zu Beginn der Programmlaufzeit beschrieben und nur bei den Rahmenbedingungen die zeitliche Entwicklung während der Programmlaufzeit. Bezogen auf das Quartier sind dann folgende weitere Bausteine zweckmäßig:

7. Aufzählung realisierter und nicht realisierter oder bewusst eingestellter Maßnahmen (vgl. jeweils Kapitel 3.7, 4.7, 5.7 etc.)
8. Entwicklung des Programmgebietes während der Laufzeit (vgl. jeweils Kapitel 3.8, 4.8, 5.8 etc.)

9. Wirkungsanalyse und Beurteilung der Entwicklung (vgl. jeweils Kapitel 3.9, 4.9, 5.9 etc.)
10. Anpassung der Zielsetzung und Festlegung zukünftiger Maßnahmen (vgl. jeweils Kapitel 3.10, 4.10, 5.10 etc.)

Alle statistischen Grundlagendaten werden im Handlungsleitfaden in einem Anhangpunkt 11 zusammengefasst. Dieses Vorgehen erscheint sinnvoll, da damit die Lektüre der anderen Punkte deutlich flüssiger wird und an verschiedenen Stellen auf die Ergebnisse der statistischen Daten zurückgegriffen werden kann.

### 3.1 *Gebietsbeschreibung*

In einem einleitenden Absatz eines Integrierten Handlungskonzeptes Wohnen sollte das Programmgebiet mit wesentlichen für das Themenfeld Wohnen wichtigen Grundlagen beschrieben werden. Im Falle der Abhandlung des Themenfeldes Wohnen im Rahmen eines themenfeldübergreifenden Handlungskonzeptes dürften diese Punkte mehrheitlich bereits im Rahmen der anderen Themenfelder erledigt worden sein. Es empfiehlt sich jedoch, dann die bereits existierenden Beschreibungen auf ihren wohnungswirtschaftlichen Bezug hin zu überprüfen.

Grundlegende Informationen in diesem Punkt sind die Größe des Programmgebietes in ha sowie die Lage des Gebietes innerhalb der Stadtstruktur. Ebenso von Bedeutung sind markante Strukturen innerhalb des Areals (z. B. im Sinne von LYNCH<sup>10</sup> Bereiche, Wege, Grenzen, Merk- oder Wahrzeichen, Brennpunkte), die Nutzungsstruktur (reines Wohnen, Mischung mit produzierendem Gewerbe, Handel oder Büronutzungen) sowie das Baualter.

In der Mehrzahl der *Soziale-Stadt*-Gebiete dürfte hier eine chronologische Beschreibung des Stadtviertels interessant sein, da so wesentliche Entwicklungen dargestellt werden, die zu den heutigen Problemlagen geführt haben (bspw. der Abzug der Bundeswehr aus Wetzlar oder der Beschäftigtenabbau bei Henschel in Kassel). Leitfragen für die chronologische Betrachtung können sein:

- Wann wurden die prägenden Wohnbauten erbaut, von wem und mit welcher Zielgruppe?
- Welche wesentlichen Veränderungen gab es seither im Gebiet und in den Rahmenbedingungen (z.B. Schließung oder Entstehung neuer öffentlicher Einrichtungen oder Arbeitsstätten, Änderung der Sozialstruktur durch selektive Zu- und Fortzüge)?

---

<sup>10</sup> Kevin Lynch: Das Bild der Stadt. Braunschweig, 1975.

## **3.2 Problemlagen bei Programmaufnahme**

### **Generelle Probleme**

Bei der Beschreibung der Problemlagen kann im Wesentlichen auf die Informationen zurückgegriffen werden, welche die Städte auch im Rahmen der Förderanträge angeben müssen.

Im Rahmen der Fallstudien hat es sich als brauchbar erwiesen, soziostrukturelle und (städte-)bauliche Probleme zu trennen und gegebenenfalls die gegenseitige Beeinflussung dieser Problembereiche gesondert zu analysieren. Unter (städte-)baulichen Problemen sollen hier einerseits wohnungswirtschaftliche und bauliche Probleme auf der Gebäudeebene (z.B. Instandhaltungstau, nicht marktgängige Grundrisse, Auftreten von Leerständen), als auch gebäudeübergreifende Probleme (z.B. Wohnumfeldgestaltung, Angebot und Erscheinungsbild der Nahversorgungseinrichtungen, fehlende Sozialeinrichtungen) verstanden werden.

### **Konkreter Anlass**

In den Fallstudien (siehe Kapitel 4 ff.) zeigt sich, dass an einigen Standorten nicht generelle Probleme den letztendlichen Ausschlag für die Aufnahme in das Programm *Soziale Stadt* gaben, sondern ein konkreter Anlass, der die Probleme des Viertels in das Bewusstsein von Politik, Presse und Öffentlichkeit rückte. Im Handeln gegen derartige Situationen liegt eine erste Möglichkeit, das Programm *Soziale Stadt* im Bewusstsein der Öffentlichkeit zu verankern.

## **3.3 Handlungsrelevante Rahmenbedingungen**

Als handlungsrelevante Rahmenbedingungen werden Angaben bezeichnet, welche für die Konzepterstellung von Bedeutung sind, obwohl sie nicht zu den Problemen, Zielen oder Maßnahmen im engeren Sinn gehören. Dazu zählen Informationen zur Wohnungsmarktlage, zur Eigentümerstruktur im Gebiet, zur Positionierung des Gebietes auf dem gesamtstädtischen Wohnungsmarkt und zur schulischen Situation. Rahmenbedingungen in diesen Bereichen sind im Regelfall schwer gestaltbar und zeitlich sehr stabil. Nichtsdestotrotz ist hier eine zeitliche Betrachtung notwendig, falls sich wesentliche Änderungen ergeben, bspw. durch die Umlegung von Schulsprengeln oder Eigentümerwechsel in ganzen Siedlungen.

### **3.3.1 Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes**

Um den Wohnungsmarkt in den *Soziale-Stadt*-Gebieten erschöpfend zu beschreiben, kann eine Vielzahl von Daten erhoben und ausgewertet werden. Der dabei leicht entstehende „Zahlenfriedhof“ verhindert schnell das flüssige Lesen eines Integrierten Handlungskonzeptes und versteckt wichtige Interpretationen und Schlussfolgerungen hinter einer Flut von Fakten. Aus diesem Grund sei hier empfohlen, Datengrundlage und Analyse zu trennen. Im In-

tegrierten Handlungskonzept finden sich dann nur wenige Zahlen plus Schlussfolgerungen, die Basisindikatoren werden in einem statistischen Anhang dargestellt. Welche Indikatoren sinnvoll sind und wie sich Aufwand der Erhebung und Aussagekraft zueinander verhalten, wird in Kapitel 3.11 näher erläutert.

Im Folgenden werden die zentralen Fragen erläutert, die anhand des statistischen Materials – so gut es angesichts der Datenlage im konkreten Einzelfall eben geht – beantwortet werden sollten:

### **Nachfrage**

- Wie wird sich in den nächsten Jahren die Bevölkerungszahl entwickeln? Da die Bevölkerungszahl allein jedoch nicht in ausreichendem Maße die Rahmenbedingungen für die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt beschreibt, ist hierzu eine vertiefte Betrachtung der Bevölkerungsstruktur und der Zahl der Haushalte notwendig.
- Wie könnte die Struktur der Bevölkerung nach Alter, Migrationshintergrund und Erwerbsbeteiligung die Nachfrage nach Wohnraum verändern?
- Wie entwickelt sich die Zahl der Haushalte als eigentliche Träger der Wohnungsnachfrage? Wie verändert sich die Struktur der Haushalte bzgl. Größe und Alter?

Hier kann auf die Haushaltsprognose des IWU auf Gemeindeebene aus dem Jahr 2002 sowie auf die Prognose des IWU von 2008 auf Kreisebene zurückgegriffen werden (vgl. Zahlen im Anhang). Dabei ist die aktuelle Kreisprognose zum Redaktionsschluss dieses Berichtes entstanden. Sie berücksichtigt auch neue Annahmen zur Rückwanderung in die Städte. Die Fallstudien in Kapitel 4 – 7 bauen noch auf der älteren gemeindeschaffen Prognose auf. Für kreisangehörige Gemeinden empfiehlt sich deshalb ein Vergleich beider Prognosen auf Kreisebene. Im Falle großer Divergenzen können die gemeindespezifischen Zahlen anhand der Veränderungen auf Kreisebene modifiziert werden.

### **Angebot**

Wie verändern sich aktuell die Zahl, die Zusammensetzung der Gebäudetypen und die Größenstruktur der Wohnungen pro Jahr? Welchem Marktsegment sind zu Wohnungen zuzurechnen?

### **Marktlage**

Handelt es sich bei der Region bzw. Stadt des Programmgebiets anhand der Auswertung der Indikatoren Wohnraumversorgungsquote, Miethöhe und Leerstandsquote um einen entspannten oder um einen angespannten Wohnungsmarkt? Was bedeutet dies für die Wohn-

raumversorgung pro Person? Inwiefern wird der Markt durch die Konkurrenz von Bauflächen aus dem Umland und deren Preisniveau beeinflusst?<sup>11</sup>

### **Bedarfsprognose**

Wie hoch ist angesichts der zu erwartenden Veränderung der Haushaltszahl und der Annahme, dass sich im Laufe der Zeit auch bei konstanter Nachfrage die Versorgungsquote erhöht, der Bedarf an Wohnungen? Hier kann auf die Wohnungsbedarfsprognose des IWU auf Gemeindeebene aus dem Jahr 2002 sowie auf die Prognose des IWU von 2008 auf Kreisebene zurückgegriffen werden (vgl. Zahlen im Anhang und die Anmerkungen im Absatz Nachfrage).

### **Soziale Wohnraumversorgung und Kosten der Unterkunft**

Auf gesamtstädtischer Ebene sind die allgemeinen Rahmenbedingungen der Sozialen Wohnraumversorgung von Interesse. Hierbei ist zu klären:

- Wie viel gebundenen Wohnraum gibt es auf der gesamtstädtischen Ebene? In welchem Umfang laufen Bindungen aus? Ergeben sich hierdurch problematische Entwicklungen?
- In welcher Form erfolgt die Belegung? Üblich sind dabei Dreivorschläge (der Vermieter erhält drei wohnungssuchende Haushalte zur Auswahl). Bei großen Wohnungsunternehmen werden vielfach Listenbelegungen angewandt (ein Wohnungsunternehmen erhält eine Liste unterzubringender Haushalte und entscheidet selbstständig über Ort und Nachbarschaft der neuen Wohnung).
- Wie wird mit Wohnungsnotfällen verfahren? Wie lange sind Wartelisten und Wartezeiten für eine Sozialwohnung?
- Wie hoch sind die Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft der örtlich zuständigen ARGE? Inwieweit wird durch ein zu niedriges Niveau und damit die räumliche Beschränkung auf schlechte Lagen die Segregation gefördert? Inwieweit wird durch ein zu hohes Niveau und die daraus folgende bevorzugte Vermietung privater Kleineigentümer an Hartz-IV-Empfänger die Segregation gefördert?

---

<sup>11</sup> Vgl. hierzu ausführlicher: Institut Wohnen und Umwelt: Leitfaden zur Erstellung kommunaler Wohnraumversorgungskonzepte in Hessen. Darmstadt, 2005.

### 3.3.2 Eigentümerstruktur im Gebiet

Die Eigentümerstruktur im *Soziale-Stadt*-Gebiet und die strategischen Ziele dieser Eigentümer sind eine zentrale Rahmenbedingung, die sowohl bei der Gestaltung der organisatorischen Strukturen im Gebiet als auch bei der Auswahl der Maßnahmen berücksichtigt werden muss. In erster Linie ist dabei zu unterscheiden zwischen Gebieten mit kleinteiliger privater Eigentümerstruktur, welche üblicherweise in Innenstädten und Innenstadtrandgebieten auftritt, und unternehmerischem Eigentum, welches v.a. in

**Abb. 3-1: Kleinteilige Eigentümerstruktur in Offenbach-Östliche Innenstadt. Bildquelle: IWU.**



Siedlungen der 20er, 50er, 60er und 70er Jahre des letzten Jahrhunderts auftritt. Diese grundlegende Unterscheidung, die an sich zeitlich relativ stabil ist, hat sich in den letzten Jahren jedoch weiter ausdifferenziert.

In den Innenstadtbeständen mit kleinteiligem Eigentum ist von besonderem Interesse, wie hoch der Anteil der Selbstnutzer ist und wie hoch der Anteil der vermieteten Bestände. Bei den Vermietern lassen verschiedene Strategien des Investitionsverhaltens und der Belegungspolitik unterscheiden. Die verschiedenen Strategien kommen innerhalb eines Stadtviertels durchaus parallel vor, problematisch sind insbesondere Strukturen mit einem geringen Anteil an Selbstnutzern, Desinvestition und Vermietung an problematische Zielgruppen.

Die Situation in den Siedlungen aus der Zwischen- und Nachkriegszeit hat sich in den letzten Jahren in noch viel stärkerem Maße ausdifferenziert. Grundsätzlich ist zunächst die Zahl der verschiedenen Gesellschaften von Bedeutung. Quartiere mit hauptsächlich einem großen Akteur sind relativ selten, ein Beispiel ist in der Fallstudie Rüsselsheim beschrieben. Bei Strukturen mit mehreren größeren Eigentümern sind die Eigentumsverhältnisse interessant: Zu unterscheiden sind öffentliche und private Eigentümer. Erstere können im Mehrheitseigentum des Landes, des Bundes, der Kommunen oder anderer öffentlicher Einrichtungen sein. Sowohl öffentliche als auch private Gesellschaften haben in den letzten Jahren verstärkt Bestände verkauft. Eigentümerwechsel sind von großer Bedeutung für die Quartiere und sollten deshalb dokumentiert werden. Problematisch können insbesondere wiederholte Verkäufe (ein Beispiel ist die Fallstudie Kassel) sein. Zugenommen hat auch die Einzel- oder Mieterprivatisierung. Dadurch entstehen Eigentümerstrukturen, die denen kleinteiliger Innenstadtquartiere ähneln.

In beiden Quartierstypen ist ein besonderes Augenmerk auf großformatige Wohnanlagen mit Teileigentum zu richten. Sie wurden meist in den 70er Jahren errichtet und befinden sich aktuell mitten im Generationswechsel von den im Gebäude wohnenden Ersterwerbbern hin zu vermietenden Erbgemeinschaften oder Kapitalanlegern.

### **3.3.3 Positionierung des *Soziale-Stadt*-Gebietes im gesamtstädtischen Wohnungsmarkt**

An dieser Stelle soll nun das Quartier anhand von Indikatoren beschrieben werden. Im Grundsatz empfiehlt es sich, hier nur die Ausgangslage zu beschreiben und die Entwicklung während der Programmlaufzeit dann im weiteren Verlauf des Konzeptes (vgl. Kapitel 3.8, 4.8, 5.8 etc.) abzuhandeln.

In der Praxis ist dies aufgrund der Verfügbarkeit von ausreichend langen Zeitreihen bei den Statistiken und aufgrund von Änderungen an den erfassten Größen (Sozialhilfe und Langzeitarbeitslosigkeit wurden zu ALG-II, der Migrationshintergrund als statistische Größe wird erst in den jüngsten Jahren diskutiert und erfasst) oft nur schwer möglich. In diesem Fall bietet es sich an, bereits in diesem Kapitel aktuelle Zahlen zu verwenden und die Beschreibung der zeitlichen Entwicklung (Kapitel 3.8, 4.8, 5.8 etc.) auf qualitative Aussagen aus dem Quartier zu stützen.

Häufig wird es auch nötig sein, nicht auf das Quartier der *Sozialen Stadt* abzustellen, sondern auf einen oder mehrere statistische Bezirke, die auch das Gebiet der *Sozialen Stadt* umfassen und die von der Bevölkerungs- und Wohnungsstruktur vergleichbar sind.

Auch hier werden die relevanten Inhalte anhand der folgenden Fragen vorgestellt:

#### ***Nachfrage***

Wie viele Einwohner und wie viele Haushalte leben im Gebiet? Wie stellt sich die Struktur im Hinblick auf Alter, Migrationshintergrund und Transferleistungen / Erwerbsbeteiligung im Vergleich zur Gesamtstadt bzw. anderen Gebieten dar? Gibt es neben der formellen Erwerbsbeteiligung besonderes kulturelles Kapital?

#### ***Angebot***

Wie viele Wohnungen gibt es im Quartier? Wie stellt sich die Struktur im Hinblick auf die Wohnungsgröße und / oder die Gebäudetypen dar? Wie viele Wohnungen werden gebaut, umgebaut oder saniert?

### **Marktlage**

Wie verhalten sich die Marktparameter Miete und Leerstand im Vergleich zur Gesamtstadt? Wie hoch ist die Wohnraumversorgung pro Person (entsprechende Quartiere verfügen meist über eine deutlich unterdurchschnittliche Ausstattung)? Aussagen zur Wohnraumversorgungsquote sind auf dieser detaillierten räumlichen Ebene im Regelfall nicht sinnvoll.

### **Soziale Wohnraumversorgung**

Wie viele Bestände sind noch gebunden und wie wird sich die Zahl der Bindungen in den nächsten Jahren entwickeln.

### **3.3.4 Schulische Rahmenbedingungen**

Die Schulversorgung im Gebiet und der Zuschnitt der Schulsprengel haben sich in vielen Gebieten als wesentliche Faktoren herausgestellt, die darüber entscheiden, ob die Strategie einer stärker gemischten Sozialstruktur als aussichtsreich angesehen werden kann. Aber auch zur Stabilisierung einer Struktur auf unterem Niveau ist die Schule ein strategischer Schlüssel, der z.B. Aufsteiger davon abhalten kann, das Gebiet zu verlassen.

Insofern sollte dieser Aspekt unter Rahmenbedingungen kurz abgehandelt werden. In der Praxis stellt sich die schulische Situation als im Zeitablauf sehr stabil dar. Sollten jedoch (bei neuen Programmstandorten) Veränderungen angestrebt werden oder (bei den alten Programmstandorten) wichtige Veränderungen während der Laufzeit des Programms eingetreten sein, so ist dies mit seinen Auswirkungen zu schildern.

## **3.4 Zielsetzung bei der Programmaufnahme**

Das Kapitel Zielsetzung ist von herausragender Bedeutung im Integrierten Handlungskonzept, da hierdurch die gesamte Handlungsstrategie determiniert wird.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Mehrzahl der *Soziale-Stadt*-Standorte nahezu alle der im Kapitel 2.1 genannten Ziele verfolgt. Ein wesentlicher Unterschied besteht aber in der Frage, ob die soziale Struktur der Bevölkerung als gegeben und unabänderlich angesehen wird oder ob eine stärker gemischte Sozialstruktur angestrebt wird. Wie bei allen Zielen sollte sichergestellt werden, dass das Ziel einer stärker gemischten Sozialstruktur auch angemessen und realistisch ist. In Gebieten mit hohem Anteil an problematischen Bevölkerungsgruppen, einem entspannten Wohnungsmarkt, fehlenden Flächenpotenzialen für Neubauvorhaben und eigenen Schulsprengeln erscheint die Strategie der stärker gemischten Sozialstruktur – insbesondere durch Gewinnung von Mittelschichtfamilien von außen oder durch Bindung von bereits vor Ort wohnenden (Migranten-)Aufsteigern an das Quartier – als nahezu aussichtslos. In diesem Fall bleiben als mögliche Ziele nur die Verbesserung des Wohnwerts, die Verbesserung des Zusammenlebens sowie der Abbau einer Stigmatisierung der

Bewohner des Quartiers übrig – wobei diese Ziele bei entsprechender Sozialstruktur natürlich nochmals schwerer zu erreichen sind.

Bei denjenigen Städten, die bereits länger im Programm sind, wird an dieser Stelle lediglich eine Wiedergabe der Ziele in den anfänglichen Dokumenten (z.B. Förderanträge) erforderlich sein. Neuzugänge im Programm sind zunächst aufgefordert, sich über die Ziele fundierte Gedanken zu machen. Zum einen betrifft dies die gerade gestellte Frage nach der Realisierbarkeit einer stärker gemischten Sozialstruktur, zum anderen bietet Kapitel 2 einen Überblick über die Handlungsfelder zu den einzelnen Zielen. Dies mag als Quelle für die Beurteilung der Eignung und der Realisierbarkeit von Zielen in den Quartieren dienen.

### **3.5 Akteursstruktur, Konzepte und Analysen**

In diesem Kapitel werden diejenigen Strukturen beschrieben, die zur Erreichung der Ziele im Rahmen des *Soziale-Stadt*-Programms und darüber hinaus geschaffen wurden bzw. bereits vorher existierten. Dabei ist zu unterscheiden nach der Akteursstruktur und denjenigen Dokumenten, in denen die Ziele festgeschrieben wurden oder die als Grundlage zur Festlegung der Ziele verwendet wurden.

#### **Akteure der Sozialen Stadt**

Bei der Akteursstruktur sind folgende Punkte von Interesse:

- Die administrative Struktur auf Seiten der Stadtverwaltung, d.h. welche Ämter sind beteiligt und wie erfolgt die Koordination zwischen ihnen;
- die Existenz, die Aufgaben, der Träger und die Finanzierung eines Quartiersmanagements.
- die Rolle bürgerschaftlichen Engagements bspw. in Form von Stadtteilvereinen, Mieterbeiräten oder Netzwerken zwischen engagierten Gruppen;
- die Einbindung der Eigentümer des Wohnungsbestandes bspw. über runde Tische mit der Wohnungswirtschaft oder über den Kontakt mit Eigentümerverbänden wie „Haus und Grund“ bzw. über Eigentümerversammlungen in Gebieten mit kleinteilig strukturiertem Eigentum.

#### **Konzepte und Analysen**

Wichtig ist die Einordnung des Integrierten Handlungskonzeptes bzw. seine Fortschreibung in den Kontext weiterer für das Gebiet relevanter Dokumente. Dies können sein:

- Bestehende Integrierte Handlungskonzepte, Zwischenberichte der *Sozialen Stadt* o.ä.;
- Die Förderanträge zur *Sozialen Stadt* sowie die Nachhaltigkeitskonzepte;

- Städtebauliche Rahmenpläne, andere informelle planerische Dokumente oder die formelle Bauleitplanung;
- Sozialstrukturberichte, Wohnungsmarktberichte, Wohnraumversorgungskonzepte oder andere Analysen und Konzepte mit Bezug zum Themenfeld Wohnen;
- Mietspiegel oder Untersuchungen zur Angemessenheit und Verfügbarkeit von Wohnungen für Transferleistungsempfänger.

### **3.6 Geplante Maßnahmen bei der Programmaufnahme**

Im Anschluss an Ziele und Akteursstruktur sollen in einem Integrierten Handlungskonzept nun die zum Programmstart geplanten Maßnahmen mit Bezug zum Themenfeld Wohnen aufgeführt werden.

Um Doppelungen zu vermeiden, empfiehlt sich hier, nur bei Handlungskonzepten an neuen Programmstandorten eine detaillierte Liste mit Projekten und deren Beschreibung (Projektbeteiligte etc.) beizufügen. In Standorten, die länger im Programm sind, kann diese Liste im Rahmen der realisierten und (noch) nicht realisierten Projekte abgehandelt werden.

In allen Standorten sollten jedoch kurz die Schwerpunkte der Maßnahmen beschrieben werden. Interessant sind dabei folgende Punkte:

- Gibt es ein Leitprojekt, welches als Voraussetzung für die weitere Strategie anzusehen ist bzw. weitere Maßnahmen induzieren soll?
- Durch welche Maßnahmen ist sichergestellt, dass für die Bevölkerung relativ schnell sichtbar wird, dass sich im Quartier positive Impulse durch das Programm bemerkbar machen?
- In welchen Handlungsfeldern liegen die Maßnahmen schwerpunktmäßig: Verbesserung des Wohnwerts (Gebäude, Wohnumfeld, Freiflächen), Erhalt bzw. die Wiederherstellung gemischter Bewohnerstrukturen, Verbesserung des Zusammenlebens oder Verbesserung des Quartiersimages und die Stärkung der Identifikation mit der Wohnung und dem Wohnumfeld?
- Welche Maßnahmen zielen auf die Induzierung privat- und wohnungswirtschaftlicher Investitionen im Gebiet? Wie abgesichert ist diese Induzierung – gibt es konkrete Vereinbarungen oder Absichtserklärungen?

Für die inhaltliche Diskussion möglicher Maßnahmen sowie Ihrer Chancen und Risiken wie auf das obige Kapitel 2.3 verwiesen.

### 3.7 Realisierte und nicht realisierte Maßnahmen

In diesem Kapitel können bei Fortschreibungen der Integrierten Handlungskonzepte oder Neuaufstellungen während der Programmlaufzeit die bisherigen Projekte im Themenfeld Wohnen aufgelistet werden.

#### 3.7.1 Realisierte Projekte

Für die realisierten Projekte sei folgendes thematische Raster vorgeschlagen:

**Tab. 3-1: Projektraster mit Zielen und zugeordneten Handlungsfeldern**

Ziele	Handlungsfeld	Akteur	Maßnahmen
Verbesserung des Wohnwerts	Instandsetzung und Modernisierung		
	Serviceleistungen		
	Privatisierung		
	Wohnumfeldmaßnahmen		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
Erhalt bzw. Wiederherstellung gemischter Bewohnerstrukturen	Neubau und Neubauförderung		
	Rückbau und Rückbauförderung		
	Behutsame Gentrifizierung		
	Belegungsmanagement		
Verbesserung des Zusammenlebens	Öffentlichkeitsarbeit		
	Sozialmanagement		
	Förderung bürgerschaftlichen Engagements		
Verbesserung des Quartiersimages und Stärkung der Identifikation	Leitprojekte		
	Aufkauf von Problemimmobilien		

Durch HEGISS geförderte Projekte können entsprechend durch Farbe oder Symbole gekennzeichnet werden (in den Fallstudien wurden entsprechende Projekte mit \* gekennzeichnet).

#### 3.7.2 Nicht realisierte Projekte

Auch die nicht realisierten Projekte können in einem ähnlichen Raster dargestellt werden. Oftmals ist dies aber aufgrund der eher geringen Anzahl nicht nötig. Die Gruppe der nicht realisierten Maßnahmen setzt sich zusammen aus verworfenen Projekten (wegen des Widerstandes von Anwohnern, aus politischen oder finanziellen Gründen) und aus noch nicht realisierten Projekten, die verzögert realisiert werden oder momentan in Frage stehen. Projekte, die im Rahmen einer Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes oder einer Neuaufstellung während der Programmlaufzeit als neue Ideen aufgenommen werden, können im zehnten Baustein (3.10, 4.10, 5.10 etc.) abgehandelt werden.

### **3.8 Entwicklung des Programmgebietes**

Ziel dieses Bausteins ist die Beschreibung der Entwicklung des Programmgebietes während der (bisherigen) Programmlaufzeit. Dabei kann gemischt auf die vorhandenen statistischen Daten sowie auf Aussagen von Beteiligten und die objektive Beobachtung vor Ort zurückgegriffen werden.

Die eigentliche Frage lautet dabei: Wie hätte sich das Programmgebiet ohne die *Soziale Stadt* entwickelt (Nullszenario) und wie war die tatsächliche Entwicklung? In der Praxis ist diese Fragestellung schwer abzuschätzen. Liegen Indizien hierfür vor, so ist es von großem Interesse, diese anzuführen.

#### **Gebietsspezifische statistische Längsschnittdaten**

Hier geht es darum, die Entwicklung des Gebietes durch geeignete statistisch erfasste Indikatoren nachzuzeichnen. Zentrale Frage ist dabei, wie sich die Bevölkerungsstruktur und die Wohnungsstruktur während der Programmlaufzeit verändert haben. Im Idealfall werden dazu alle Größen, die auch im Baustein 3 (Rahmenbedingungen) gefragt sind, herangezogen.

Problematisch ist der Mangel an ausreichend langen Zeitreihen und der Wandel einiger statistischer Größen (Sozialhilfe und Langzeitarbeitslosigkeit wurden zu ALG-II, der Migrationshintergrund als statistische Größe wird erst in den jüngsten Jahren diskutiert und erfasst). Deshalb wird bei den Bestandsstandorten in vielen Fällen nur eine qualitative Evaluierung möglich sein. Für die neuen Standorte empfiehlt es sich, alle Daten aus Kapitel 3.11 zumindest bei Start des Programms, zur Zwischenbilanz und zum Ende des Programms zu erheben und diese dann zu einer Zeitreihenanalyse zu nutzen. Sind die Programmgebiete identisch mit statistischen Bezirken der Städte, so sind häufigere Erfassungen auch vom Aufwand her überschaubar.

Konsistente längere Zeitreihen zur Marktlage sind relativ schwer zu bekommen. Gleichzeitig sind Aussagen nur bei einem Anstieg der Miete oder beim Neuauftreten von Leerständen von Relevanz.

Der jeweilige Vergleich mit den gesamtstädtischen Werten ist von Interesse, um „Fahrstuhleffekte“ zu erkennen, d.h. Veränderung im Gebiet, die nicht gebietsspezifisch sind, sondern einen allgemeinen Trend spiegeln. Bspw. verfügen die Quartiere der Sozialen Stadt durch die hohe Zahl unqualifizierter Arbeitskräfte meist über eine sehr volatile Arbeitslosenquote, so dass in wirtschaftlichen Aufschwungphasen die Zahl der Arbeitslosen massiv zurückgehen kann, ohne dass damit strukturelle Probleme langfristig gelöst wären. Veränderungen bei der Wohnfläche pro Einwohner können multikausal sein (z.B. sinkt auch bei Gentrifizierung und Verjüngung ohne Zuzug problematischer Gruppen die Wohnfläche pro Person), so dass auch hier besser statisch der Unterschied zur Gesamtstadt beschrieben wird.

### **Weiche Faktoren**

Neben den harten statistischen Indikatoren muss bzw. sollte auch auf „gefühlte“ Größen zurückgegriffen werden. Hierbei sind Aspekte wie Sicherheitsempfinden und Image wichtige Faktoren für die weitere Entwicklung der Gebiete.

### **Modernisierung und Instandhaltung**

Ein weiterer zentraler Punkt der Entwicklung des Programmgebietes ist die Frage, welche Wohnungseigentümer welche Maßnahmen am Wohnungsbestand getätigt haben und inwieweit diese Maßnahmen mit den Bewohnern abgestimmt waren. In Beständen mit unternehmerischem Eigentum sowie bei Existenz von Bewohnervertretungen ist dies relativ gut abfragbar. Schwieriger ist die Situation in Gebieten mit privaten Kleineigentümern. Hier müssen durch Berichte der Akteure im Gebiet oder durch Begehungen konkrete Beispiele herangezogen werden.

## **3.9 Wirkungsanalyse und Beurteilung der Entwicklung**

In diesem Baustein geht es darum, die zuvor dargestellte Entwicklung und die realisierten Maßnahmen den Zielen gegenüberzustellen und auf dieser Basis die Wirkung der Instrumente abzuschätzen. Voraussetzung für die Wirkungsanalyse ist selbstverständlich, dass das entsprechende Ziel überhaupt aufgestellt wurde.

Eine abschließende Diagnose ist dabei mit Sicherheit nicht möglich, da die Entwicklung nicht nur von den eingesetzten Instrumenten, sondern daneben auch von einer Vielzahl weiterer Faktoren beeinflusst wird: Zum einen lassen sich nicht alle Determinanten erfassen. Zum anderen ist es nicht möglich, den Anteil zu quantifizieren, den die unterschiedlichen Einflussfaktoren auf die Entwicklung genommen haben. Trotzdem ist eine Wirkungsanalyse wichtig, da nur auf dieser Basis eine sinnvolle Festlegung der weiteren Vorgehensweise möglich ist. Dabei ist im Regelfall eine Mischung aus quantitativen Indikatoren und qualitativen Einschätzungen der Kommune bzw. der Experten vor Ort am besten geeignet. Quantitative Indikatoren können so zu den richtigen Fragen auf der qualitativen Ebene führen.

### **Verbesserung des Wohnwerts**

Leitfragen für die qualitative Beurteilung können sein:

- Befinden sich die Wohnungen im Quartier auf einem zeitgemäßen Standard?
- Ist es gelungen, durch öffentliche Vorleistungen Investitionen der Wohnungseigentümer in den Wohnungen, an den Gebäuden und im Wohnumfeld zu induzieren? Inwiefern lässt sich eine Kausalität zwischen den Maßnahmen der *Sozialen Stadt* und diesen Effekten vermuten?

Unterstützende quantitative Indikatoren können die Wohnfläche pro Person und die Fluktuation im Gebiet sein, so hier entsprechende Daten vorliegen. Genauere Informationen können

auch Mieterbefragungen liefern. Gerade wenn Wohnungsunternehmen im Gebiet Bestände haben, können u.U. Daten von diesen (Investitionsstatistik, eigene Mieterbefragungen) genutzt werden.

### ***Erhalt bzw. Wiederherstellung gemischter Bewohnerstrukturen***

Leitfragen für die qualitative Beurteilung können sein:

- Ist das Ziel einer stärker gemischten Sozialstruktur der Bevölkerung durch den Neubau von Wohneinheiten oder die Ansiedlung neuer Gruppen (z.B. Studierende) gelungen bzw. überhaupt realistisch?
- Gab es dadurch Verdrängungseffekte?

Ein klassischer quantitativer Indikator ist der Anteil der Ausländer bzw. (besser) der Menschen mit Migrationshintergrund. Interessant wäre es, wenn bspw. die Ergebnisse der Sprachtests in Schuleingangsuntersuchungen sowie die Übertrittsempfehlungen nach der Grundschule genutzt werden könnten. Der zweite klassische Indikator ist der Anteil der Transferleistungsempfänger differenziert nach den verschiedenen Transferleistungstypen (ALG I, ALG II, Sozialgeld, Grundsicherung im Alter, Hilfe zum Lebensunterhalt, Wohngeld). Hier sei in jedem Fall aber nochmals auf die begrenzte Aussagekraft der Indikatoren verwiesen. Ein hoher Ausländeranteil ist per se nicht problematisch, sondern ist nur in Kombination mit komplexen qualitativ zu beschreibenden Problemen aussagekräftig.

### ***Verbesserung des Zusammenlebens***

Leitfragen für die qualitative Beurteilung können sein:

- Inwiefern ist es gelungen, durch die Aktivierungsmaßnahmen bzw. durch die Tatsache, dass im Quartier „etwas geschieht“, das Zusammenleben allgemein zu verbessern?
- Inwiefern ist es durch die Wohnumfeldmaßnahmen im Quartier zu einem Rückgang des Vandalismus und zu einer Steigerung des subjektiven Sicherheitsempfindens gekommen?
- Inwiefern wurde die professionelle Wohnungswirtschaft in die Maßnahmen eingebunden bzw. organisierte in Eigenregie Maßnahmen?

Quantitative Indikatoren können die Zahl von Beschwerden in den Beständen der professionellen Wohnungswirtschaft sein oder auch die Kriminalitätsstatistik. Auch die Fluktuation mag Anhaltspunkte für diesen Themenkomplex geben. Die Bewertung der Qualität des Zusammenlebens ist allerdings schwer quantitativ messbar, Auskunft könnten allenfalls Bewohnerbefragungen geben.

### ***Verbesserung des Quartiersimages und Stärkung der Identifikation***

Leitfragen für die qualitative Beurteilung können sein:

- Inwiefern ist es gelungen, durch öffentlichkeitswirksame Projekte oder die Tatsache, dass im Quartier „etwas geschieht“, das Image und die Verbundenheit mit dem Quartier zu verbessern?
- Konnten Problemimmobilien in ihrer negativen Ausstrahlungswirkung reduziert werden?
- Welche Rahmenbedingungen (Schule, Image, Wohnungsmarkt, gesamtgesellschaftliche Entwicklung etc.) erwiesen sich als problematische Hemmschwellen?

Quantitative Indikatoren für diesen „weichen“ Bereich sind schwer zu finden. Am ehesten wird dieser Komplex noch über die Zu- und Wegzugsströme erfasst, für alle genaueren Informationen wären dann Bewohnerbefragungen notwendig.

### ***3.10 Anpassung der Zielsetzung und Festlegung zukünftiger Maßnahmen***

Dieser Baustein stellt das zukünftige Handlungskonzept dar, in dem die Ziele und die zu ergreifenden Maßnahmen festzulegen sind. Dabei sollte eine Diskussion darüber stattfinden, ob die Ziele nach den Jahren der bisherigen Programmlaufzeit unverändert – wie am Anfang festgelegt und in Baustein 4 beschrieben – gelten. Wenn nicht, können entsprechende Modifikationen aufgeführt und begründet werden. Daraus leiten sich u. U. direkt neue Maßnahmen ab. Im anderen Fall kann auch festgehalten werden, welche der noch nicht umgesetzten Maßnahmen (vgl. Baustein 7.2) noch realisiert werden sollen.

Auch hier kann auf existierende Dokumente zurückgegriffen werden. Für die Standorte, die nun aus dem Programm ausscheiden, bietet sich hierfür das Nachhaltigkeitskonzept an.

Wie oben gezeigt, dürfte ein Teil der erforderlichen Aktivitäten von den Wohnungseigentümern durchzuführen sein. Insoweit dient das Konzept auch der Abstimmung nicht nur zwischen den Maßnahmen der öffentlichen Hand und der Eigentümer sondern auch der Aktivitäten der Eigentümer untereinander.

### ***3.11 Statistischer Anhang***

Im Folgenden wird ein Katalog aufgelistet, welche Daten sich in den in diesem Leitfaden durchgeführten Fallstudien als sinnvoll und einigermaßen leicht zu erhalten herausgestellt haben. Die Daten dienen einerseits zur Evaluierung der Zielerreichung (vgl. Kapitel 3.9), andererseits zur Beschreibung der Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes (vgl. Kapitel 3.3). Oftmals – und insbesondere auf der Quartiersebene – ist dabei eine Abwägung zwischen Aufwand bei der Erhebung und Aussagekraft der Daten erforderlich. Aus diesem

Grund führt der Leitfaden hier eine Bewertung der Daten ( \* = wenig / selten, \*\*\* = hoch) ein. Die Verfügbarkeit kann jedoch nur den allgemeinen Eindruck wiedergeben, in einzelnen Städten mag die Situation sich differenziert darstellen.

Sinnvoll ist oftmals ein Vergleich der Daten mit Orientierungswerten. Für gesamtstädtische Werte bietet sich hierfür ein Vergleich mit den Werten des ganzen Landes oder einer Auswahl größerer hessischer Städte an, für die Quartiersebene ist ein Vergleich mit gesamtstädtischen Werten sinnvoll. Soweit nichts anderes angegeben ist, können die Zahlen der amtlichen Statistik entnommen werden.

Städte, die neue am Programm Soziale Stadt teilnehmen, sollten frühzeitig festlegen, welche Indikatoren im Gebiet erhoben werden, damit das Erhebungskonzept dann während der Programmlaufzeit durchgehalten werden kann und die konsistente Analyse von Zeitreihen möglich ist.

### 3.11.1 Gesamtstädtische Ebene

#### *Nachfrage: Bevölkerung und Haushalte*

<b>Nachfrageindikatoren Gesamtstadt</b>	<b>Aussagekraft</b>	<b>Verfügbarkeit</b>
Bevölkerungszeitreihe / -prognose	**	***
Ausländeranteil, besser:	*	***
Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund <sup>12</sup>	**	*
Anteil der Alten (über 65) an der Bevölkerung	**	***
Anteil der Kinder (unter 15) an der Bevölkerung	**	***
Arbeitslosenquote (Arbeitslose durch Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Arbeitslose) <sup>13</sup>	**	**
Quote der ALG-II-Empfänger <sup>14</sup>	***	**
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	*	**
Haushaltsprognose <sup>15</sup>	***	**
Wanderungsbilanz nach Ausländern / Deutschen und Nahwanderungen / Fernwanderungen	**	**

#### *Angebot: Wohnungen und Bauflächen*

<b>Angebotsindikatoren Gesamtstadt</b>	<b>Aussagekraft</b>	<b>Verfügbarkeit</b>
Zahl der Wohnungen (Ein- und Zwei- / Mehrfamilienhäuser) <sup>16</sup>	**	***
Jährliche Fertigstellungen (Ein- und Zwei- / Mehrfamilienhäuser)	**	***
Ausgewiesene Bauflächen in der Stadt / im Umland <sup>17</sup>	**	*

<sup>12</sup> Der Anteil der Personen mit Migrationshintergrund wird in der amtlichen Statistik nicht erfasst. Das Statistische Bundesamt und einzelne Kommunen haben hierzu aber unterschiedliche Methoden entwickelt, die auch die ausländische Staatsangehörigkeit von Eltern und die Migrationserfahrung deutscher Staatsangehöriger (z.B. Russlanddeutsche) berücksichtigen.

<sup>13</sup> Die in der Öffentlichkeit bekannte Arbeitslosenquote liegt aufgrund der Schätzung des Nenners (alle Erwerbspersonen, d.h. auch Selbständige, Beamte und geringfügig Beschäftigte) nur für regionale Einheiten ab der Kreisebene vor. Hilfsweise kann deshalb mit der Größe „Arbeitslose geteilt durch Arbeitslose und sozialversicherungspflichtig Beschäftigte“ gearbeitet werden. Die Werte liegen hier wegen des kleineren Nenners höher als die in der Öffentlichkeit bekannten Arbeitslosenquoten.

<sup>14</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit. Zahlreiche Städte können auf diese Daten auch auf einer detaillierten räumlichen Ebene zugreifen.

<sup>15</sup> Die Prognose des IWU erfolgt nach der Methode der Haushaltsvorstandsquoten. Hierbei wird für jede Altersgruppe der Bevölkerung der prozentuale Anteil der Haushaltsvorstände ermittelt. Diese Quoten werden dann auf die nach Altersgruppen gegliederte amtliche Bevölkerungsfortschreibung angewendet. Da für die gemeindespezifischen Haushaltsvorstandsquoten keine aktuellen Werte vorliegen, muss von den Ergebnissen der Volkszählung ausgegangen werden. Diese werden dann anhand der Mikrozensusentwicklung auf Regierungsbezirksebene fortgeschrieben.

<sup>16</sup> Die Zahl der Wohnungen der amtlichen Statistik enthält keine Wohnheime, dafür sind Wohnungen ausländischer Streitkräfte und Zweitwohnungen enthalten.

<sup>17</sup> Zur Ermittlung dieser Werte sind Befragungen bei den entsprechenden Kommunen notwendig.

### **Wohnungsmarktlage: Wohnraumversorgung, Leerstände und Mieten**

<b>Marktindikatoren Gesamtstadt</b>	<b>Aussagekraft</b>	<b>Verfügbarkeit</b>
Wohnraumversorgungsquote <sup>18</sup>	**	**
Wohnfläche pro Einwohner	**	***
Miete <sup>19</sup>	***	**
Leerstandsquote <sup>20</sup>	***	*

### **Wohnungsbedarf**

<b>Bedarfsindikator Gesamtstadt</b>	<b>Aussagekraft</b>	<b>Verfügbarkeit</b>
Wohnungsbedarfsprognose <sup>21</sup>	**	**

<sup>18</sup> Die Wohnraumversorgungsquote errechnet sich aus dem Quotienten Zahl der Wohnungen durch Zahl der Haushalte. Dabei wird die Zahl der Wohnungen der amtlichen Statistik modifiziert durch eine geschätzte Hinzuzählung von Wohnungen in Wohnheimen sowie den geschätzten Abzug von Zweitwohnungen und Wohnungen, die durch ausländische Streitkräfte belegt sind. Von einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt kann dabei ausgegangen werden, wenn dieser Wert ca. 103 % beträgt. Der Überhang von Wohnungen ist erforderlich, um eine Fluktuationsreserve zu ermöglichen. Verzerrungen der Zahl können durch Wohngemeinschaften (eine Wohnung, mehrere Haushalte) und Ferienwohnungen entstehen.

<sup>19</sup> Quellen für die Miete können Mietspiegel, Marktberichte der Makler oder städtische Wohnungsmarktberichte sein. Der in den Fallstudien verwendete Online-Service [www.hvbexpertise.de](http://www.hvbexpertise.de) steht seit 01.01.2009 leider nicht mehr zur Verfügung.

<sup>20</sup> Die Leerstandsquote wird u.a. durch die Fa. Techem auf Basis der von ihr abgelesenen Zählerstände ermittelt. Genauer ist eine Untersuchung durch den örtlichen Stromversorger, der manchmal im Rahmen städtischer Wohnungsmarktberichte in Auftrag gegeben wird. Wohnungsunternehmen verfügen im Regelfall über eigene Leerstandsdaten.

<sup>21</sup> In der gemeindegroben Wohnungsbedarfsprognose des IWU aus dem Jahr 2002 wurden bis 2020 zwei Szenarien durchgerechnet, in denen sich die Wohnraumversorgung in Offenbach langsam in Richtung der optimalen Wohnraumversorgungsquote von 103 Wohnungen pro 100 Haushalte hinbewegt. Dabei wurde einmal ein Zuwachs von 0,1 (Szenario 1) und einmal von 0,15 (Szenario 2) Wohnungen pro Haushalt pro Jahr angenommen. In der kreisgroben Prognose aus dem Jahr 2008 wurden geringere Zuwächse (0,08 Prozentpunkte und gar keine Zuwachs angenommen).

### 3.11.2 Quartiersebene

#### *Nachfrage: Bevölkerung und Haushalte*

<b>Nachfrageindikatoren Quartier</b>	<b>Aussagekraft</b>	<b>Verfügbarkeit</b>
Bevölkerung	**	***
Ausländeranteil, besser:	*	**
Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund	**	*
Anteil der Alten (über 65) an der Bevölkerung	**	**
Anteil der Kinder (unter 15) an der Bevölkerung	**	**
Arbeitslosenquote (Arbeitslose durch Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Arbeitslose)	**	*
Quote der ALG-II-Empfänger	***	*
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	*	*
Wanderungsbilanz nach Ausländern / Deutschen und innerstädtische / stadtübergreifende Wanderungen	***	*
Wanderungsbilanz deutscher Kinder unter 6	***	*

#### *Angebot: Wohnungen und Bauflächen*

<b>Angebotsindikatoren</b>	<b>Aussagekraft</b>	<b>Verfügbarkeit</b>
Zahl der Wohnungen (Ein- und Zwei- / Mehrfamilienhäuser)	**	***
Größe der Wohnungen im Quartier	**	*

#### *Wohnungsmarktlage: Wohnraumversorgung, Leerstände und Mieten*

<b>Marktindikatoren Gesamtstadt</b>	<b>Aussagekraft</b>	<b>Verfügbarkeit</b>
Wohnfläche pro Einwohner	**	**
Miete	***	**
Leerstandsquote	***	*

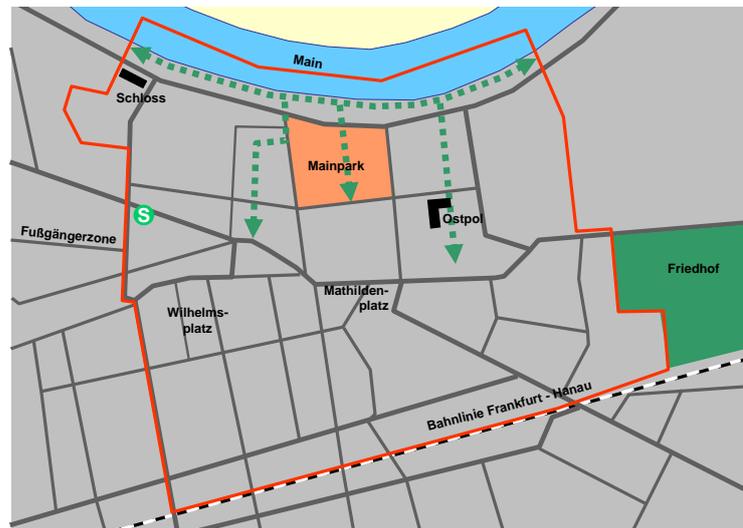
## 4 Fallstudie Offenbach-Östliche Innenstadt

Das Programmgebiet Offenbach-Östliche Innenstadt gehört zum prosperierenden Ballungsraum Rhein-Main. Hier vertritt es den Standorttyp der innerstädtischen Lage mit kleinteilig strukturiertem Eigentum.

### 4.1 Gebietsbeschreibung

Offenbach war traditionell eine Stadt des produzierenden Gewerbes – insbesondere der Lederindustrie. In den letzten Jahrzehnten ist diese industrielle Basis stark reduziert worden. Der Wandel zur Dienstleistungsgesellschaft ist in Offenbach eingeleitet. Als Standort wissensbasierter Wirtschaft profitiert die Stadt von der Lage im Zentrum des Rhein-Main-Gebiets. Gleichwohl ist der Besitz mit Hochschuleinrichtungen vergleichsweise schwach. Die Hochschule für Gestaltung ist internationale hoch bedeutend, jedoch mit ca. 600 Studierenden relativ klein. Der Sitz der Hochschule ist im Isenburger Schloss in der nordwestlichen Ecke des Programmgebietes der *Sozialen Stadt*. Die Strategie der Stadt besteht darin, sich über die Hochschule für Gestaltung, die vergleichsweise niedrigen Mieten in Offenbach sowie die inspirierenden baulichen und gesellschaftlichen Brüche in der Stadt als Standort für Kreative zu positionieren (die „B-Seite“ des Rhein-Main-Gebietes unter Anspielung auf den experimentellen Charakter der zweiten Seite von Schallplatten neben der „A-Seite“ mit den Hits). Diese können in jedem Fall von einer hervorragenden ÖPNV-Verbindung profitieren (elf Minuten S-Bahn-Fahrt bis Frankfurt-Innenstadt mit vier Linien).

**Abb. 4-1: Übersicht über das Programmgebiet Offenbach-Östliche Innenstadt. Grafik: IWU.**



Das Programmgebiet „Offenbach-Östliche Innenstadt“ wurde anhand der sozialen, nicht aber der städtebaulichen Problemlagen abgegrenzt und deckt sich deshalb mit keinem der städtischen statistischen Bezirke. Anteilig sind jeweils die Bezirke 11, 12 und 16 enthalten.

Das etwa 73 Hektar große Gebiet mit 11.958 Einwohnern (2007) liegt zwischen Main im Norden und Bahnlinie im Süden, zwischen dem Alten Friedhof im Osten und der Wald- bzw. Schlossstraße und dem Marktplatz im Westen. Die Fußgängerzone schließt westlich an das Quartier an. Die Bebauung des Gebietes ist heterogen. Insbesondere der Süden bzw. Süd-

Das etwa 73 Hektar große Gebiet mit 11.958 Einwohnern (2007) liegt zwischen Main im Norden und Bahnlinie im Süden, zwischen dem Alten Friedhof im Osten und der Wald- bzw. Schlossstraße und dem Marktplatz im Westen. Die Fußgängerzone schließt westlich an das Quartier an. Die Bebauung des Gebietes ist heterogen. Insbesondere der Süden bzw. Süd-

westen des Gebietes rund um den Wilhelmsplatz wird sie durch drei- bis fünfgeschossige dichte Blockrandbebauung der Gründerzeit dominiert. Dieser Bereich ist städtebaulich attraktiv. Die Bebauung im Norden ist teilweise älter, dabei ist der ganze Bereich aber deutlich heterogener bebaut. Ein hervorstechendes Ensemble ist der Mainpark, eine Hochhausanlage mit über 1.200 Einwohnern, die in den 70er Jahren errichtet wurde und aus Eigentumswohnungen besteht. Die Baublocks im Osten des Gebietes sowie ein Block im Nordwesten sind teilweise stark mit Gewerbe- bzw. Kümmernutzungen durchsetzt. Das Nutzungsspektrum beinhaltet typische Mischnutzungen, d.h. Gebiete, die vorwiegend dem Wohnen dienen, in denen aber traditionell gewerbliche Nutzungen toleriert werden.<sup>22</sup> U.a. befinden sich im Gebiet ein Busunternehmen und eine türkische Großbäckerei sowie ein Altenheim der Arbeiterwohlfahrt.

## 4.2 Problemlagen bei der Programmaufnahme

### Generelle Probleme

Aus den Förderanträgen und Berichten der Stadt Offenbach ist zu lesen, dass Offenbach-Östliche Innenstadt zum Programmstart v.a. durch soziale Probleme geprägt war:

- Das Quartier habe einen extrem hohen Anteil von Personen mit Migrationshintergrund: „Es sind teilweise ghettoähnliche Lebenssituationen in bestimmten Straßenzügen entstanden, in denen fast nur noch ausländische Großfamilien leben.“<sup>23</sup>
- Die Zahl der Arbeitslosen sei erhöht, ebenso die Zahl der Sozialhilfeempfänger.
- Die hohe Zahl ausländischer Familien impliziere eine hohe Zahl an Kindern, auf die durch entsprechende öffentliche Maßnahmen und Einrichtungen reagiert werden müsse.
- Auch die ältere alteingesessene Bevölkerung sei durch den Wandel der Sozialstruktur überfordert.
- Das Viertel sei durch eine hohe Fluktuation gekennzeichnet.

Positive Impulse auf die Sozialstruktur könnten dagegen von den Studierenden der Hochschule für Gestaltung bzw. der gewerblich-technischen Schulen ausgehen.

Insbesondere im nördlichen Teil des Gebiets wirkten sich die soziostrukturellen Probleme auch städtebaulich aus. Gefördert auch durch problematische Gaststätten und die damit verbundenen Ruhestörungen verkämen insbesondere im Bereich Ziegelstraße / Karlstraße einige Immobilien durch Desinvestitionspraktiken einzelner Eigentümer. Dieser Bereich sei städtebaulich bereits durch eine unattraktive Gemengelage geprägt.

---

<sup>22</sup>Vgl. Soziale Stadt Offenbach – Stadtentwicklung Östliche Innenstadt. Erster Zwischenbericht Dezember 2000. In: [www.offenbach.de](http://www.offenbach.de), Stand 01.05.2008.

<sup>23</sup> Förderantrag zum Programm Soziale Stadt. Punkt 2.2

Im östlichen Teil des Viertels bestünde Reaktivierungsbedarf für die Brachfläche Mathildensstraße/Mülheimer Straße. Hierdurch könne der derzeit äußerst unbefriedigende Stadteingang städtebaulich verbessert werden. Im westlichen Teil Sorge die aufgeständerte Fußgängerebene für tote Ecken und ein daraus resultierendes Unsicherheitsgefühl. Grundsätzlich leide das Quartier durch die hohe Dichte an einem Mangel an Freiflächen und sei durch die Trennwirkung der Bahnlinie im Süden, der quer durch das Gebiet laufenden verkehrsreichen Berliner Straße sowie der Mainuferstraße im Norden vom einfachen Zugang zu Erholungsmöglichkeiten abgeschnitten.

In den Expertengesprächen wurde zudem kommuniziert, dass eine sehr ernst zu nehmende Barriere für das konstruktive Engagement kleiner privater Einzelinvestoren die anhaltend schlechte Bewertung des Standorts durch Banken sei. Entsprechende Kredite würden ganz verweigert oder mit einem Zinsmalus versehen (so genanntes *Redlining*).

### **Konkreter Anlass**

Wie in vielen Standorten gab es neben den eher langfristigen sozialstrukturellen Entwicklungen und den städtebaulichen Problemen einen konkreten Anlass, der den Ausschlag dafür gab, dass genau dieses Gebiet als Programmgebiet der *Sozialen Stadt* vorgeschlagen wurde.

Primärer Auslöser waren die großformatigen Wohnblöcke des Mainparks. Durch den Generationenwechsel gingen viele Wohnungen vom selbst genutzten Eigentum an vermietende Erben und andere Kapitalanleger über. Hierdurch wandelte sich die Bewohnerstruktur stark. Die Weitervermietung einiger Wohneinheiten an Sinti-Familien führte dann zu erheblicher Unruhe unter alteingesessenen selbstnutzenden Eigentümern. Die Furcht vor einer Abwärtsdynamik nach dem Muster des damals bereits bekannten und abschreckenden Beispiels Dietzenbach (Quartier am Starkenburgring) war in Anbetracht der Strukturähnlichkeiten (großformatige Wohneigentumsanlage) durchaus begründet. Ein weiterer Auslöser waren die Trinkhallen an der Kreuzung Ziegelstraße / Karlstraße. Sie wirkten als negativer Anziehungspunkt für soziale Problemfälle und führten durch die Lärmbelästigung des Umfelds zu einer Abwertung des ganzen Gebietes. Von beiden Auslösern wurde ein Ausstrahlen negativer Effekte aus dem Norden auch in den städtebaulich (aber nicht unbedingt sozial) stabileren Süden befürchtet.

## **4.3 Handlungsrelevante Rahmenbedingungen**

### **4.3.1 Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes**

#### **Nachfrage**

Im Jahr 2007 zählte die Stadt Offenbach 118.245 Einwohner. Prognosen der Regionalplanung gehen von einem leichten Anstieg auf 119.823 bis 2020 aus. Die Stadtverwaltung

selbst rechnet mit etwas weniger Einwohnern, da aufgrund fehlender Vororte und des Ausbaus des Flughafens Frankfurt keine neuen Flächen zur Verfügung stehen und neu nachfragende Haushalte ins Umland ausweichen müssen.

Offenbach hat mit 25,2 % einen überdurchschnittlich hohen Ausländeranteil. Die Stadt führt selbst eine Statistik der Menschen mit Migrationshintergrund, die auf 42,0 % kommt. Die Zu- und Fortzugsstatistik zeigt auch, dass Offenbach mehr Ausländer aus der Ferne gewinnt und mehr Deutsche an die Nachbarkreise verliert.

Offenbach verfügt als kreisfreie Stadt zudem über die höchste Arbeitslosenquote in Südhessen (2007: 12,3 %). In den 90er Jahren verlor Offenbach ca. 15 % seiner sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnisse. Bei all diesen eher negativen Sozialindikatoren ist zu berücksichtigen, dass Offenbach in den Siebziger Jahren kaum Eingemeindungen hatte und die Innenstadt somit im Vergleich zu anderen Städten einen überproportionalen Anteil an der Gesamtstadt einnimmt. Zudem hat Offenbach im Vergleich zu anderen Großstädten nur einen relativ geringen Anteil studentische Bevölkerung. Trotzdem ist die Überalterung in Offenbach deutlich weniger fortgeschritten als in anderen hessischen Städten.

Selbst bei stagnierender Einwohnerzahl ist davon auszugehen, dass die Haushaltszahl in Offenbach bis 2020 noch um ca. 4.000 steigen wird – auch wenn dieser Zuwachs u. U. gar nicht innerhalb der Stadtgrenzen untergebracht werden kann. Folglich bleibt Offenbach ein Wohnungsmarkt mit Nachfrageüberhang, der allerdings insgesamt von den klassischen Zielgruppen der *Sozialen Stadt* geprägt wird.

### **Angebot**

Ähnlich wie in ganz Hessen ging in Offenbach die Zahl der fertig gestellten Wohnungen in den letzten Jahren massiv zurück. Der Geschosswohnungsbau hat hieran aber immer noch einen großen Anteil. Grund hierfür dürfte der Mangel an Bauflächen für Einfamilienhäuser sein.

### **Marktlage**

Mit einer Wohnraumversorgungsquote von 96,7 % (2002) zählt Offenbach wie das gesamte Rhein-Main-Gebiet zu den angespannten Wohnungsmärkten. Dementsprechend ist der Leerstand nach Aussagen der Experten gering. Die Miete liegt auf einem für das Rhein-Main-Gebiet niedrigen Niveau von 5,65 € (Bestandsmiete nach Mietspiegel) bis 7,50 € (Neuvermietung nach HVB Expertise). Grund hierfür ist die Tatsache, dass ganz Offenbach auf regionaler Ebene eher der einfachen Lage zuzuordnen ist.

### **Bedarfsprognose**

Die Bedarfsprognose des IWU aus dem Jahr 2002 geht auf Basis der Haushaltsprognose unter der Annahme einer steigenden Wohnraumversorgungsquote davon aus, dass in Offenbach in den nächsten Jahren über 7.000 Wohnungen benötigt werden. Auch hier sei wieder der Hinweis angebracht, dass die Flächenpotenziale der Stadt diese Menge kaum ermöglichen.

### **Soziale Wohnraumversorgung**

Die Wartelisten für Sozialwohnungen sind in Offenbach grundsätzlich nicht lang. Als Ausgleich für entfallende Bestände überlegt die Stadt nun den Ankauf von Belegungsrechten.

Vor dem Hintergrund der problematischen Sozialstruktur erhalten die kommunalen Standards für die Angemessenheit der Wohnkosten (KdU) nach SGB II/ XII einen maßgeblichen Einfluss auf die preiswerteren Segmente des lokalen Wohnungsmarkts:

Analog zum durchschnittlichen Abstand Offenbachs vom Frankfurter Mietniveau in Höhe von 15 % (Quelle: Stadtverwaltung) wurden die zuvor in Frankfurt und Offenbach gleich hohen Obergrenzen für die Mietübernahme durch Transferleistungen während der Programmlaufzeit um 15 % abgesenkt. Damit konnten die Spielräume einer spekulativen Bewirtschaftung von Wohnraum einfacher Qualität nach dem Geschäftsmodell „Kommune als Mietzahler“ wirkungsvoll begrenzt werden und die Offenbacher Kosten der Unterkunft auf ein Niveau unterhalb des südhessischen Durchschnitts herunterreguliert werden.

### **4.3.2 Eigentümerstruktur im Gebiet**

Die Eigentümerstruktur im Gebiet ist äußerst kleinteilig und heterogen. Es sind sowohl Selbstnutzer, in Offenbach wohnende Vermieter als auch Vermieter außerhalb der Stadt vertreten. Eine prozentuale Zuordnung des Wohnungsbestandes zu diesen drei Gruppen liegt nicht vor.

Unter den Vermietern sind verschiedenste Strategien anzutreffen. Spekulative Aufkäufer verstärken die *trading-down*-Tendenzen durch Rendite maximierende Nutzungsstrategien bei geringer Investitionsbereitschaft. Sie setzen auf die Aufteilung von Objekten in Kleinapartments und die Ausweitung des untersten Marktsegments für das Wohnen von Singles auf Transferleistungsniveau. Andererseits gibt es auch vereinzelte hoffnungsvolle Gegenbeispiele für das Einsteigen von neuen Eigentümergruppen mit Interessen an einer nachhaltigen Bewirtschaftung: mittelständische Kapitalanleger von außerhalb, Gewerbetreibende und Aufsteiger mit Migrationshintergrund. Schwer einzuschätzen bzw. generalisierend zu beurteilen sind Erbgemeinschaften, die besonders im Mainpark einen gewissen Anteil an den Eigentümern stellen.

Die unternehmerische Wohnungswirtschaft spielt im Programmgebiet als Eigentümer von Wohnungen eine untergeordnete Rolle (es gibt einige Gebäude der Nassauischen Heimstät-

te). Inzwischen unternimmt die Gemeinnützige Baugesellschaft Offenbach (GBO) für die Stadt Maßnahmen im Bereich der Stadtsanierung und hat in den letzten Jahren Immobilien im Gebiet gekauft (siehe unten).

### 4.3.3 Positionierung des *Soziale-Stadt-Gebietes* im gesamtstädtischen Wohnungsmarkt

#### **Nachfrage**

Offenbach-Östliche Innenstadt bzw. die Summe der hilfsweise herangezogenen Stadtbezirke 11,12 und 16 weisen eine stabile Bevölkerungsentwicklung auf (vgl. Kapitel 4.11). Der Ausländeranteil liegt im Gebiet bei 49,3 %, die Quote der Menschen mit Migrationshintergrund bei 62,5 %. Zudem lebt eine überdurchschnittlich hohe Zahl von Kindern und Männern im Gebiet. Die Zahl der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten schwankt stark mit den Konjunkturzyklen. Die Arbeitslosigkeit (gemessen in Arbeitslose durch Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Arbeitslose) liegt über dem hohen gesamtstädtische Schnitt und erreichte 2007 21,5 %. Die Stadtverwaltung schätzt, dass ca. 60 % der Bevölkerung im Quartier von Transferleistungen leben. Es bestätigt sich, dass die Östliche Innenstadt ein soziostrukturell benachteiligtes Gebiet ist.

#### **Angebot**

In den Stadtbezirken 11,12, und 16 gab es 2007 genau 8.729 Wohnungen. Der Wert stieg laut Statistik von 2000 bis 2007 leicht. Größere Neubauvorhaben gibt es im Gebiet jedoch nicht. Das Gebiet ist durch große Wohnungen geprägt – die dann auch die hohe Zahl an Familien anziehen.

#### **Marktlage**

Zu den Leerständen liegt auf der Ebene des Stadtviertels keine Information vor. Für die Miethöhe gilt das für die Gesamtstadt gesagte – wobei das Viertel auch innerhalb Offenbachs eher als einfache Lage einzustufen ist.

#### **Soziale Wohnraumversorgung**

Im Gebiet selbst gibt es kaum Sozialwohnungsbestände.

**Abb. 4-2: Baustruktur in Offenbach: Kümmerernutzungen vor Gründerzeitbauten, im Hintergrund die Hochhäuser des Mainparks. Bildquelle: IWU.**



#### 4.3.4 Schulische Rahmenbedingungen

Eine zentrale problematische Rahmenbedingung in der Offenbacher Östlichen Innenstadt ist die schulische Situation. In der für die Nordhälfte des Gebiets maßgeblichen Mathildenschule (Grund-/ Hauptschule) liegt der Anteil der Kinder aus Migrantenfamilien schon jetzt bei nahezu 100 %. Zugleich wurde in den Gesprächen ein außergewöhnliches Engagement von Schulleitung und Lehrkörper hervorgehoben, das der Schule bzw. ihren Schülern auch zu Erfolgen verhilft. An der zweiten, im Süden des Gebiets zuständigen Schule, der Wilhelmsschule, stellt sich die Zusammensetzung der Schüler nicht wesentlich anders dar. Insgesamt war und ist eine typische Reaktion zu verzeichnen: eine anhaltende, selektive Abwanderung von deutschen Familien und Familien mit Migrationshintergrund, die um Aufstieg in die Mittelschichten bemüht sind.

#### 4.4 Zielsetzung bei der Programmaufnahme

Aufgrund seiner innerstädtischen Lage waren die Offenbacher Möglichkeiten begrenzt, durch Neubaumaßnahmen neue Bewohnergruppen zu akquirieren. Ziel war deshalb – vor dem Hintergrund der hohen Fluktuation in Offenbach – den Bestand durch Aufwertung für neue Bevölkerungsgruppen attraktiv zu machen. Eng damit verknüpft ist das Ziel einer Imageverbesserung des Quartiers. Der hohe Migranten- und Transferleistungsempfängeranteil, der sich insbesondere auch auf die Zusammensetzung der Schülerschaft an den Grundschulen auswirkt, wurde jedoch als klares Hindernis für einen Wandel der Bevölkerungsstruktur in Folge des Zuzugs von Familien gesehen. Insofern bestand die Zielgruppe eher aus Studenten und Kreativen, die bewusst billige innerstädtische Flächen und die Brüche eines derartigen Quartiers suchen. Als ein Ziel für die aktuelle Bewohnerschaft wurden die Reduzierung der Fluktuationsrate und damit die stärkere Bindung der Bewohner an ihr Quartier angesehen.

Konkrete Ziele der Attraktivitätssteigerung bestanden in der Ergänzung und partiellen Nachverdichtung des Gebiets, der Verbesserung des Wohnumfeldes, der Reaktivierung der Brachfläche Mathildenstraße / Mülheimer Straße im Osten, der Stabilisierung bestehender Gewerbestandorte sowie in der Stärkung des Einzelhandels.

Für die Bestandsgruppen wurde eine Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen angestrebt. Hierfür wurden eher sozialpolitische Maßnahmen (Integrationspolitik, Qualifizierungsmaßnahmen) vorgesehen.

**Zusammenfassend kann das Programmkonzept in Offenbach als Plan zur behutsamen Aufwertung des Gebietes durch Zuzug von Gruppen mit begrenztem finanziellen Budget, aber hohem kulturelle Kapital gesehen werden. Für den Erfolg dieser Strategie sprachen v.a. die innerstädtische Lage, die Nähe zum Main, die exzellente Verkehrsanbindung, die Hochschule im Gebiet und die in Teilen gründerzeitlich geprägte Baustruktur.**

Die Zielsetzungen wurden mit Maßnahmen und den zugehörigen Prioritäten in den kommunalen Gremien beschlossen.

## **4.5 Akteursstruktur, Konzepte und Analysen**

### **Akteure der Sozialen Stadt**

Von städtischer Seite existiert eine Steuergruppe zur operativen Umsetzung des Programms. Die Projektleitung liegt beim Leiter des Amtes für Arbeitsförderung, Statistik und Integration. Das Quartiersmanagement wurde an die Nassauische Heimstätte vergeben. Auf Stadtteilebene wirkt der *Runde Tisch Innenstadt* sowie die *Bürgerinitiative Östliche Innenstadt* mit. Letztere wird v.a. durch Bewohner des Mainparks getragen. Deren Engagement wurde im Rahmen des Programms *Soziale Stadt* durch die Aufwertung der Außenanlagen und durch ein fest installiertes Verfahren zur Konfliktmediation wirkungsvoll unterstützt. Die Bürgerinitiative ist von ihrer Zusammensetzung her tendenziell durch ältere deutsche Staatsangehörige geprägt.

Angesichts der Vielzahl an kleinen Privateigentümern hat die Stadt Offenbach in regelmäßigen Abständen Eigentümerversammlungen durchgeführt, in denen die Projekte der *Sozialen Stadt* vorgestellt wurden. Dabei wurde den Eigentümern die Möglichkeit gegeben, ihre Vorstellungen einzubringen. Gleichzeitig sollte für eine positive Investitionsstimmung gesorgt werden. Zum Betreuungskonzept der Stadt gehören auch regelmäßige Versammlungen, zu denen jeweils für bestimmte Straßenzüge alle dort vertretenen Eigentümer oder Verwalter von Liegenschaften eingeladen werden.

### **Konzepte und Analysen**

Auf folgende Dokumente der *Sozialen Stadt* bzw. des Wohnungsmarktbeobachtung kann die Fallstudie in Offenbach zurückgreifen:

- Der Städtebauliche Rahmenplan des Gebietes aus dem Jahr 2001;
- einen Zwischenbericht der *Sozialen Stadt* aus dem Jahr 2000;
- ein Rahmendokument der *Sozialen Stadt* aus dem Jahr 2003;
- eine Gewerbekartierung der Universität Trier;
- der Mietspiegel der Stadt Offenbach aus dem Jahr 2006;
- ein Sachstandsbericht des Quartiersmanagements von 2007;
- die Förderanträge an das hessische Wirtschaftsministerium.

#### 4.6 Geplante Maßnahmen bei der Programmaufnahme

Bedingt durch die innerstädtische Lage des Gebietes und die kleinteilige Eigentümer- und Parzellenstruktur ohne größere Neubau- oder Konversionsflächen wurde zunächst nicht darauf hin gearbeitet, alle Maßnahmen an einem städtebaulichen Leitprojekt, einem „Leuchtturm“, „aufzuhängen“. Offenbach plante somit eher eine Vielzahl von kleinteiligen Maßnahmen. Schwerpunkte der geplanten Maßnahmen lagen bei der Verbesserung des Wohnumfeldes und im sozialen Bereich. Die städtebaulichen Maßnahmen sollten im nördlichen und östlichen Bereich konzentriert werden, da hier der Handlungsbedarf am größten war und ist. Dabei wurde der Wert des Mainufers als Teil des Wohnumfeldes erkannt. Die Planungen sahen deshalb vor, durch vom Mainufer ausgehend durch die Blockinnenbereiche zwei Grünzüge bis tief in das Viertel hinein zu führen und in diesen Grünzügen öffentliche Einrichtungen wie Spielplätze anzusiedeln. Somit sollte die qualitativ hochwertige und zügige Erreichbarkeit des aufzuwertenden Mainufers für die gesamte nördliche Hälfte des Programmgebietes sichergestellt werden.

Die sozialen und gewerbeorientierten Maßnahmen wurden für das gesamte Gebiet vorgesehen, hier sollte keine räumliche Konzentration stattfinden.

**Abb. 4-3: Grünverbindungen durch die Blockinnenbereiche führen zum Park am Main und werfen so das Stadtviertel auf. Bildquelle: IWU.**



Auf städtebaulicher Seite wurden die folgenden Maßnahmen angedacht:<sup>24</sup>

- Entwicklung und Stabilisierung der Wohnsituation – damit einhergehend Verbesserung des Wohnumfeldes (Errichten wohnungsnaher Grünflächen, soweit möglich Begrünung der Blockinnenbereiche);

<sup>24</sup> Vgl. Stadt Offenbach am Main: Rahmenkonzept der Umsetzung in der Stadt Offenbach am Main. In: Deutsches Institut für Urbanistik. Datenbank ORLIS.

- Neuordnung und Reaktivierung von Gewerbebrachen, punktuelle Gewerbeentwicklung;
- Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes (Baulückenschließung, Blockranderneuerung etc.);
- Teilweise Umgestaltung der Verkehrsverhältnisse innerhalb des Stadtteiles, Reduzierung der Verkehrsemissionen, Aufwertung des öffentlichen Raumes;
- Bessere Anbindung der flussnahen Freiflächen mit dem Stadtteil, qualitative Verbesserung des Mainvorgeländes zum positiven Imagefaktor des Quartiers;
- Neugestaltung des Innenhofs des Isenburger Schlosses als Campus der Hochschule für Gestaltung mit Ausstrahlungswirkung in den Stadtteil hinein;
- Aufwertung / Ausbau des Grünzugs Berliner Str. / Ziegelstr. / Schöne Aussicht; Rückgewinnung der Straße als Lebensraum für die Anwohner;
- Maßnahmen zur Erleichterung der Querung der Mainstraße (v.a. im Hinblick auf die besonderen Belange der Bewohner der Altenwohnanlage an der Arthur-Zitscher-Straße).

## 4.7 Realisierte und nicht realisierte Maßnahmen

### 4.7.1 Realisierte Projekte

Tab. 4-1: Projekte in Offenbach-Östliche Innenstadt

Instandsetzung und Modernisierung	Stadt	Eigentümerversammlungen für Teilbereiche in regelmäßigen Abständen Hinterhofförderprogramm Modernisierungsförderung gesamtstädtisch angedacht
	Private Eigentümer	Vereinzelte Sanierungen / Neubauten, Zusammenhang mit öffentlichen Maßnahmen schwer nachweisbar
	GBO	Sanierung Ostpol*
Serviceleistungen		
Privatisierung		
Wohnumfeldmaßnahmen	Stadt	Kauf von Blockinnenbereichen für Grünverbindungen* Grünzüge aus den Vierteln zum Main* Umgestaltung Mainpark* Beseitigung der zweiten Fußgängerebene im Bereich Berliner Straße / Schloßstraße* Spielplätze* Gestaltung des Mainufers*
	Bürgerinitiative	Gestaltung von Bahnunterführungen Bepflanzung von Baumscheiben
Gemeinbedarfseinrichtungen	Stadt	KiTa Mathildenstraße* Gründerzentrum Ostpol* Gestaltung der Außengelände der Schulen* Außenfassade Hochschule für Gestaltung
Neubau und Neubauförderung	Stadt	Diverse Bebauungspläne (MABEG, Busdepot)
Rückbau und Rückbauförderung		
Behutsame Gentrifizierung	GBO	Umnutzung der gekauften Gebäude für studentische Nutzungen
Belegungsmanagement	Stadt	Reduzierung der KdU zur Vermeidung der Mietspekulation Geplant: Ankauf von Belegungsbindungen
Öffentlichkeitsarbeit	Stadt	Kampagnen zur Sauberkeit an Müllsammelstellen Kampagnen gegen Hundekot
Sozialmanagement		
Förderung bürgerschaftlichen Engagements		
Leitprojekte		
Aufkauf von Problemimmobilien	GBO	Kauf des ehem. Postwohnheims (jetzt Ostpol) und Kauf der ehem. Hartnack-Schule sowie der zwei gegenüber liegenden Gebäude*

\* Projekt wurde durch HEGISS gefördert

### 4.7.2 Nicht realisierte Projekte

Die Maßnahmen im Bereich des Mainufers sind noch nicht abgeschlossen. Hier ist eine große Lösung statt einer gestuften Aufwertung in Umsetzung.

Die städtebauliche Neuordnung der Brachflächen sowie die Auslagerung von Gewerbenutzungen aus dem Gebiet sind nur in Teilen abgeschlossen.

Die Verkehrssituation an der viel befahrenen Mainstraße, die das Gebiet vom Mainufer trennt, ist grundsätzlich nur schwer zu ändern. Vorschläge einer Untertunnelung erwiesen sich schnell als nicht finanzierbar. Sinnvoll sind hier sicherlich Querungshilfen, eine Querungsmöglichkeit auf Höhe der Arthur-Zitscher-Straße ist insbesondere für die Bewohner des Altersheims geplant.

Zurückgestellt ist auch die nördliche Erweiterung der Mathildenschule bzw. der Durchbruch zwischen Mathildenschule und Ostpol, der bislang an den stockenden Kaufverhandlungen eines Grundstücksteils scheiterte. Diese Wegeverbindung ist der zentrale Baustein des zweiten (östlichen) Grünzuges vom Mainufer in das Gebiet hinein.

Ein Nutzungskonzept für die von der GBO erworbene Hartnackschule befindet sich noch in der Aufstellung.

## 4.8 Entwicklung des Programmgebietes

Während der Programmlaufzeit sind keine wesentlichen Änderungen in den statistischen Kennzahlen zu beobachten. Dies gilt sowohl für den Bereich Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage, als auch für den Bereich der soziostrukturellen Indikatoren. Bei letzteren verzerren oft statistische Zuordnungen die Auswertbarkeit. So hat das neue Einbürgerungsrecht die Aussagekraft der Größe „Ausländeranteil“ eingeschränkt – er ging auch in der Östlichen Innenstadt in den letzten Jahren zurück. Der Ansatz der Offenbacher Stadtverwaltung, den Migrationshintergrund zu erheben, geht hier in die richtige Richtung, ohne dass schon Zeitreihen über einen längeren Zeitraum vorliegen. Auch die Zahl der Arbeitslosen ist im Quartier überproportional zur Gesamtstadt gesunken. Es ist allerdings wahrscheinlich, dass sich dies in einem wirtschaftlichen Abschwung schnell wieder ändert, da die Arbeitslosenquote des Quartiers volatiler zu sein scheinen als diejenige der Gesamtstadt. Grund hierfür dürfte die hohe Zahl an gering Qualifizierten im Quartier und deren starke Abhängigkeit von den Konjunkturzyklen sein.

Aus den Gesprächen mit den Experten vor Ort konnte der Eindruck gewonnen werden, dass die Sozialstruktur des Gebietes im Wesentlichen in den letzten Jahren gleich geblieben ist.

## 4.9 Wirkungsanalyse und Beurteilung der Entwicklung

Die ursprüngliche Zielsetzung – Verbesserung der Sozialstruktur – wurde im Gebiet also eher nicht erreicht. Insbesondere ist es aus Sicht der Wohnungswirtschaft nicht gelungen, den Wert der Adressen im Ostend zu heben. Jedoch konnte die Abwärtsbewegung gestoppt und das Gebiet stabilisiert werden. Die Erhaltung des Status quo wird mittlerweile als ambitioniertes Ziel angesehen, so dass die Stabilisierung als Erfolg gewertet werden muss. Die Stadtverwaltung spricht hier bildlich von einem „Aufwärtsgehen auf einer abwärts fahrenden Rolltreppe“. Die großräumig eigentlich begünstigte Lage wird v.a. durch das Image der Stadt und gebietsinterne Probleme in Bezug auf die Sozial- und Eigentümerstruktur entwertet.

Es ist fraglich, inwiefern das reale Potential Offenbachs als Wohnstandort für Studenten, denen eine Pionierfunktion zgedacht wird, tragfähig ist. Die HfG hat nur ca. 600 Studenten, von denen nur 221 in Offenbach wohnen. Die Stadt könnte allerdings in Anbetracht der sehr guten Verkehrsanbindung und der deutlich niedrigeren Mieten auch für Frankfurter Studenten attraktiv sein. Es wohnen aktuell ca. 1.200 Studenten der Frankfurter Goethe-Universität in Offenbach. Allerdings ist zu vermuten, dass es sich hierbei um Studierende handelt, die noch bei ihren Eltern wohnen oder sogar nur noch dort gemeldet sind. Deshalb scheint bislang weder die Zahl, noch die Wohnform und örtliche Konzentration auszureichen für die Entstehung einer von Studierenden und vergleichbaren sozialen Gruppen geprägten Quartiersatmosphäre. Aus Sicht der Autoren ist bemerkenswert, dass die objektiven Standortvorteile für anvisierten Pioniergruppen offensichtlich bisher den Nachteil eines Mangels an Milieuqualitäten nicht aufwiegen konnten.

Im Kreuzungsbereich Ziegelstraße werden aktuell Wohnungsangebote diskutiert, die auf die Bedürfnisse studentischer Familien zugeschnitten sind. Allerdings wirkt die Situation an den örtlichen Grundschulen deutlich abschreckend auf das Wohnstandortverhalten mittelschichtorientierter Familienhaushalte deutscher, aber auch nicht-deutscher Herkunft. In dieser Hinsicht ist die Situation des Offenbacher Ostends ziemlich festgefahren:

Der weitere Verlauf des Generationswechsels in der Bewohnerschaft des Mainparks birgt auch für die Zukunft Risiken – vor allem auch wegen der Erschwernisse einer zielgerichteten Bewirtschaftung derart großer Wohnanlagen unter dem Vorbehalt einer gemeinsamen Willensbildung der Teileigentümer, die durch die jüngste WEG<sup>25</sup>-Reform immerhin etwas entschärft wurden.

Offenbach-Östliche Innenstadt ist ein Gebiet, welches in seiner Planungsphase bewusst auf Großprojekte verzichtete, sondern versuchte, mit Hilfe einer Aufwertung des öffentlichen Raumes die Aufwertung der Wohnlage allgemein voranzutreiben und so auch die angestrebte behutsame Aufwertung (?) in Gang zu setzen. Aus kommunaler Sicht wird es heute aber

---

<sup>25</sup> Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. März 2007 (BGBl. I S. 370)

als richtig beurteilt, die anfängliche Zurückhaltung bzgl. der Großprojekte aufgegeben zu haben.

Erst in der Spätphase der Laufzeit des Förderprogramms wurde die Strahlkraft konzentrierter öffentlicher Investitionen zur Geltung gebracht. Ein solches Leuchtturm-Projekt ist zweifellos mit der als Ostpol inszenierten Ansiedlung von Teilen der Hochschule für Gestaltung, der Musikschule und eines Gründerzentrums gelungen. Klar ist allerdings, dass für derartige Projekte die finanziellen Mittel der Kommune selbst bzw. der HEGISS-Fördertöpfe nicht ausreichen. Erforderlich sind hierfür strategische Investoren, wie es im vorliegenden Fall die Gemeinnützige Baugesellschaft Offenbach (GBO) war. Es ist davon auszugehen, dass sich das ehemalige Postwohnheim ohne deren Engagement zu einer weiteren Problemimmobilie entwickelt hätte.

Die städtebauliche Stabilisierungsstrategie für das Quartier war vor allem auf die Verbesserung des Wohnumfeldes angelegt (Straßen, Platzgestaltungen etc.). Eine Fußgänger-Querachse ist bereits ausgeführt und erschließt das Mainufer für die inneren weniger attraktiven Wohnblöcke. Eine zweite Achse, die weiter östlich durch das Ostpol-Gelände verlaufen soll, konnte noch nicht realisiert werden. Hier zeigt sich bei dieser für die Strukturverbesserung so wesentlichen Maßnahme, die seit über zehn Jahren planerisch vorgezeichnet und durch Schwierigkeiten beim Grunderwerb blockiert ist, wie mühsam und langwierig städtebauliche Eingriffe in den Bestand gewachsener innerstädtischer Verhältnisse sein können. Allein mit dem Programm „Soziale Stadt“ ist dies offenbar schwer lösbar, u.U. müsste hier das besondere Städtebaurecht zum Zuge kommen. Zudem ist fraglich, ob alleine die Wohnumfeldgestaltung und die Aufwertung öffentlicher Flächen in der Lage ist, ein Gebiet insgesamt aufzuwerten.

Entscheidende Frage für die Offenbacher Östliche Innenstadt als Gebiet mit mehrheitlich kleinteiligem privaten Eigentum ist deshalb, inwiefern durch die Förderung mit öffentlichen Mitteln auch private Investitionen zugunsten einer baulichen und in der Folge auch sozialen Aufwertung des Gebietes induziert werden konnten. Die Stadt Offenbach hat hierfür eine interessante Beteiligungs- und Informationsstrategie für Eigentümer entwickelt. Die Resonanz ist – gemessen am Besuch der Veranstaltungen – gut, allerdings wird trotzdem nur ein geringer Anteil der zahlreichen Einzeleigentümer erreicht. Trotz der aufwändigen Beteiligungsmaßnahmen bestehen (von einigen auffälligen Liegenschaften abgesehen) weder Informationen über den Investitionsbedarf noch über das Investitionsverhalten im privaten Wohnungsbestand. Generalisierende Aussagen oder sogar monetäre Quantifizierungen sind deshalb nicht möglich. Die Zahl der beobachtbaren „induzierten“ privaten Investitionen im Umfeld öffentlicher Maßnahmen ist jedoch relativ gering. Gegenüber des Ostpols sind u.a. zwei private Immobilien saniert worden. Darüber hinaus gibt es Aussagen mehrerer Eigentümer der Ziegelstraße, die nach Abriss oder Sanierung der Problemimmobilie Ziegelstraße 44 ihre Fassade erneuern wollen. Dies sind aber Einzelfälle, so dass von einer breit gestreuten Sanierungsbewegung keine Rede sein kann. Dem gegenüber belastet eine Reihe ungeklärter „Problemfälle“ im privaten Bestand das Erscheinungsbild ganzer Straßenzüge.

Relativ spät starteten Versuche, mit Hilfe von öffentlichen Geldern private Investitionen zu kofinanzieren. In der Östlichen Innenstadt wurde ein Hinterhof-Begrünungs-Programm aufgelegt, dessen bisher geringe Resonanz bei der Zielgruppe privater Eigentümer vermutlich auch auf die sehr bescheidene Dotierung der Förderangebote zurück zu führen ist. Der Ansatz wurde von allen Gesprächspartnern grundsätzlich als interessant angesehen. Vorgeschlagen wurde jedoch auch, statt den Hinterhöfen lieber die optisch wirksameren Fassaden zu fördern.

Die Stadtverwaltung bewertet die Resultate im Quartier in der Schlussbilanzierung zur *Sozialen Stadt* eher neutral. Mittlere Bewertungen ergeben sich v.a. in den Bereichen Wohnumfeldmaßnahmen, Verringerung des Vandalismus und Maßnahmen der Wohnungseigentümer. Bei subjektiver Sicherheit, Quartiersimage und Sicherstellung bezahlbaren Wohnraums werden eher keine nennenswerten Verbesserungen gesehen.

#### **4.10 Anpassung der Zielsetzung und Festlegung zukünftiger Maßnahmen**

Die städtebaulichen Maßnahmen im Gebiet konnten während der zehnjährigen Programmlaufzeit aufgrund der kleinteiligen Eigentümerstruktur noch nicht abgeschlossen werden und sollen deshalb in Zukunft fortgeführt werden. Insbesondere sollen die Blockinnenbereiche mit den Durchbrüchen zum Main weiter weiterentwickelt werden. Die gesamte Uferzone soll in einen attraktiven Grünzug verwandelt werden, der auch die angrenzenden Wohngebiete aufwertet. Dabei ist das Busdepot zu verlagern.

Die nächste Schlüsselmaßnahme für die neue Leuchtturm-Aufwertungsstrategie ist der kürzlich erfolgte Erwerb des Gebäudes der ehem. Hartnack-Schule und einiger Wohnhäuser im Kreuzungsbereich durch die kommunale Gemeinnützige Baugesellschaft Offenbach (GBO), eine Tochter der Stadtwerke. Hier kann die Realisierung der geplanten zukünftigen Nutzungen (u.a. Atelierwohnungen) einen weiteren wichtigen Impuls für die Aufwertung des Quartiers setzen, der die Wirkung des weiter östlich gelegenen bereits fertig gestellten Ostpol-Projekts verstärkt. Ziel der Stadt ist es, das Ostpol-Umfeld gezielt auch durch die Ansiedlung von Gastronomie zu entwickeln. Die Bedeutung der GBO als Financier für Grundstückskäufe und den Aufkauf von Problemimmobilien wird auch im Nachhaltigkeitskonzept betont.

Überlegungen für eine Modernisierungsförderung für die kleinen Privateigentümer sind in den städtischen Fachverwaltungen im Gange. Dabei wird aber gesamtstädtisch gedacht, da die Gebietsgrenzen schwer zu vermitteln sind.

Die Strukturen des Programms *Soziale Stadt* im Stadtviertel werden auf niedrigerem Niveau fortgeführt. Geplant ist die Verlängerung des Quartiersmanagements. Teilweise sollen Strukturen ins Ehrenamt bzw. in private Trägerschaft überführt werden, so z.B. die Stadtteilzeitung.

## 4.11 Statistischer Anhang

### 4.11.1 Stadtebene

#### **Nachfrage: Bevölkerung und Haushalte**

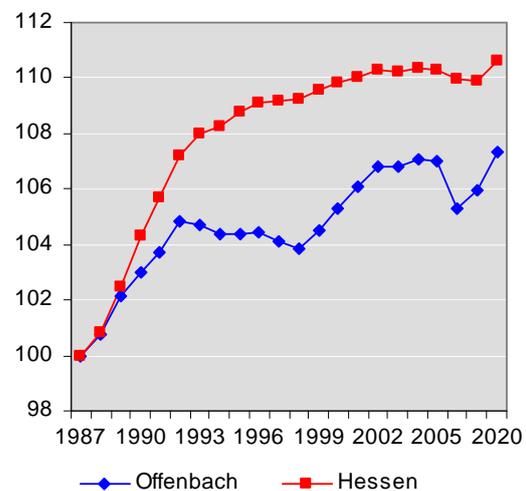
Im Jahr 2007 zählte die Stadt Offenbach 118.245 Einwohner. Ähnlich wie Frankfurt konnte die Stadt von der Bevölkerungszunahme um 1990 nur geringer profitieren als das gesamte Land. Seit 1992 geht der Trend der Bevölkerungskurve im Gegensatz zu vielen anderen Städten moderat nach oben, auch die Prognosen zeigen leicht nach oben. Laut der Regionalplanung ergibt sich für das Jahr 2020 ein Wert von 119.823 Einwohnern. Die Stadtverwaltung geht intern von etwas niedrigeren Werten aus. Offenbach habe durch die fehlenden Eingemeindungen im Rahmen der Gemeindereform in den siebziger Jahren und durch den Ausbau des Flughafens Frankfurt nahezu keine Flächenreserven mehr, so dass bei Anpassung der unterdurchschnittlichen Wohnfläche pro Person in Offenbach in Richtung des normalen Niveaus hessischer Städte auch für eine stabile Bevölkerung eine Nachverdichtung im Bestand notwendig wäre.

Insgesamt kann aber davon ausgegangen werden, dass die in jedem Fall relativ stabile Bevölkerungsprognose kein Indikator ist, der allein Handlungsbedarf auf dem Wohnungsmarkt auslöst – für eine genauere Einschätzung ist ein Blick auf die Bevölkerungsstruktur notwendig.

Die Fluktuation<sup>26</sup> in Offenbach ist in den letzten Jahren deutlich gestiegen und liegt im Mittel der letzten vier Jahre bei 9 %. Damit erreicht Offenbach den höchsten Wert aller Fallstudienstädte und tauscht rechnerisch alle elf Jahre seine Bevölkerung aus. Dabei ist auffällig, dass der Zuzugssaldo der Bevölkerung mit ausländischer Staatsangehörigkeit nahezu in allen vergangenen Jahren der Zeitreihe in Abb. 4-5 positiv ist. Der Gesamt-

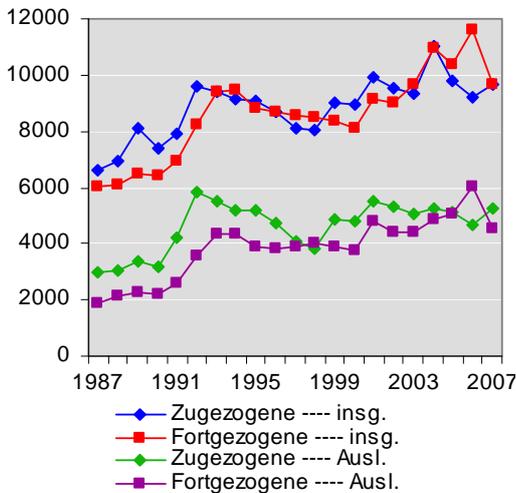
saldo ist uneinheitlich, dabei tendenziell in wirtschaftlich erfolgreichen Jahren positiver als in wirtschaftlich schwachen. Betrachtet man nur die Nahwanderungen, so fällt auf, dass hier ein Übergewicht der Fortzüge vorliegt. Offenbach gewinnt also v.a. Ausländer aus der Ferne hinzu und verliert deutsche Staatsangehörige (die allerdings auch einen Migrationshintergrund haben können) an die Nahbarkreise. Interessant ist, dass die Zuzüge der Ausländer insgesamt ihren Höhepunkt 1992 hatten, die Nahzuwanderung der Ausländer allerdings erst 1994. Offenbar hat insbesondere Frankfurt eine Rolle als erste Anlaufstation – vermutlich für Jugoslawien-Flüchtlinge – übernommen, bevor die Betroffenen dann sich weitere Unterkünfte u.a. in Offenbach suchten.

**Abb. 4-4: Bevölkerungsentwicklung in Offenbach und Hessen im Vergleich (Index mit 1987 = 100). Quelle: Statistisches Landesamt, Regionalplanung**

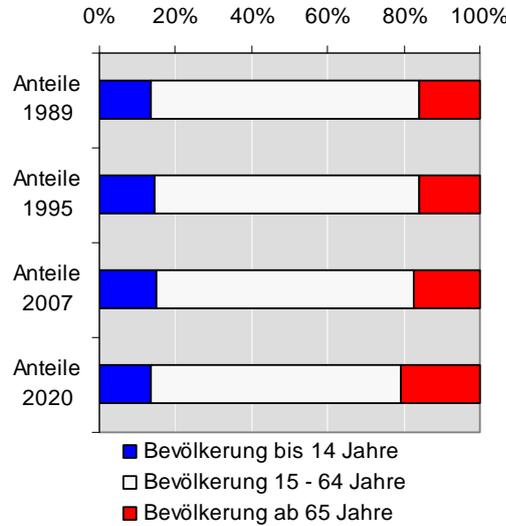


<sup>26</sup> Berechnet als Fortzieher über die Gemeindegrenzen geteilt durch die Einwohnerzahl

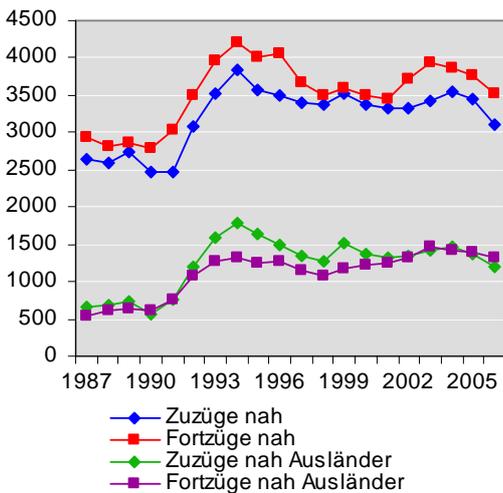
**Abb. 4-5: Bevölkerungsfluktuation in Offenbach insgesamt und für ausländische Staatsangehörige**



**Abb. 4-7: Entwicklung der Bevölkerungsstruktur in Offenbach nach Altersgruppen. Quelle: Regionalplanung**



**Abb. 4-6: Nahwanderungen<sup>27</sup> insgesamt und für ausländische Staatsangehörige**



Schwieriger ist die ethnische Zusammensetzung der Bevölkerung zu quantifizieren. Die amtliche Statistik erfasst lediglich den Parameter der Staatsangehörigkeit. Durch die jüngsten Änderungen des Einbürgerungsrechts, der Zunahme binationaler Ehen und die Zuwanderung von Deutschen aus den Ländern der ehemaligen Sowjetunion wird die Zahl der Personen mit Migrationshintergrund massiv unterschätzt und es ergibt sich eine geringe Aussagekraft der amtlichen Zahlen. Im benachbarten Frankfurt bspw. ist die Zahl der ausländischen Staatsangehörigen seit 1992 um über 20 % zurückgegangen, in Offenbach hingegen stabil geblieben.

Bei der Bevölkerungsstruktur stehen im Folgenden die beiden wesentlichen deutschlandweiten Veränderungen im Vordergrund: Die Alterung der Bevölkerung und die relative Zunahme der Bevölkerung mit Migrationshintergrund.

Die Stadt Offenbach hat eine eigene Auswertung der Meldestatistik, welche auch doppelte Staatsbürgerschaften und Optionsdeutsche berücksichtigt. Danach kommen auf 118.245 Einwohner (2007) 29.850 Ausländer und 49.427 Menschen mit Migrationshintergrund (in der Definition der Stadt Offenbach, die vom Statistischen Bundesamt abweicht).

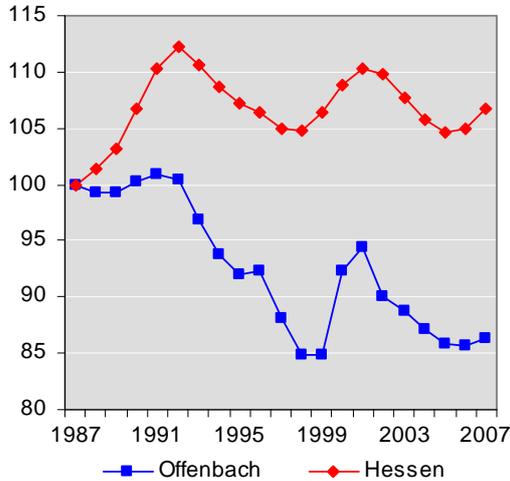
Die Alterung der Gesellschaft lässt sich dabei relativ gut fortschreiben. In Offenbach ergibt sich nach den Prognosen der Regionalplanung allerdings nur eine sehr moderate Verschiebung der Altersstruktur um ca. dreieinhalb Prozentpunkte. Dabei sinkt der Anteil der Unter-15-Jährigen sogar nur um eineinhalb Prozentpunkte.

Obwohl Offenbach Teil des dynamischen Ballungsraumes Rhein-Main ist, hat sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den letzten Jahren deutlich negativer als in Frankfurt und ganz Hessen entwickelt. Insbesondere blieb der Vereinigungsboom aus und der Abschwung Mitte der 90er Jahre wirkte sich stärker aus als im ganzen Land.

Seit 1998 laufen die beiden Kurven in Abb. 4-8 aber wieder parallel mit stärkeren konjunkturellen Ausschlägen in Offenbach. 2006 waren in der Stadt 44.283 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Offenbach verfügt dabei nur einer geringen Pendlerüberschuss – von den Offenbacher Einwohnern gehen 36.625 (2006) einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nach. Die Pendleraustauschbeziehungen mit Frankfurt sind intensiv.

<sup>27</sup> zwischen Offenbach-Stadt und den Landkreisen Offenbach, Main-Kinzig sowie der Stadt Frankfurt

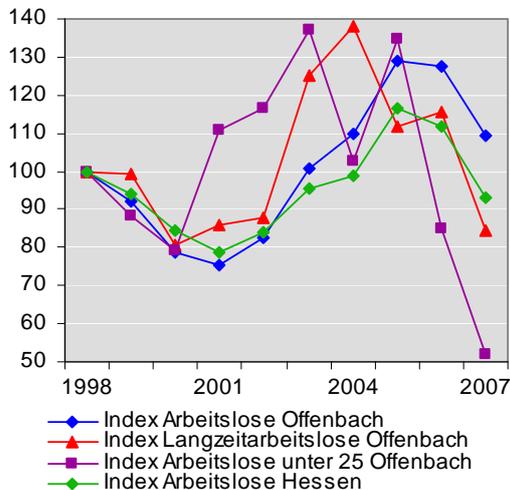
**Abb. 4-8: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Offenbach und Hessen im Vergleich (Index mit 1987 = 100). Quelle: Statistisches Landesamt**



Spiegelbildlich zum Rückgang der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung in Offenbach verfügt die Stadt über die höchste Arbeitslosenquote eines Kreises oder einer kreisfreien Stadt in Südhessen. Sie liegt 2007 bei 12,3 % (Hessen: 7,6 %).

Eine kommunale Arbeitslosenquote, die auf dieser räumlich detaillierten Ebene hilfsweise über die Größe Arbeitslose geteilt durch Arbeitslose und Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte berechnet werden kann, ergibt für Offenbach 2007 einen Wert von 16,6 % gegenüber 10,6 % in ganz Hessen.

**Abb. 4-9: Index von der Zahl der Arbeitslosen, Jugendarbeitslosen und Langzeitarbeitslosen in Offenbach sowie Vergleichswerte der Arbeitslosigkeit in Hessen**

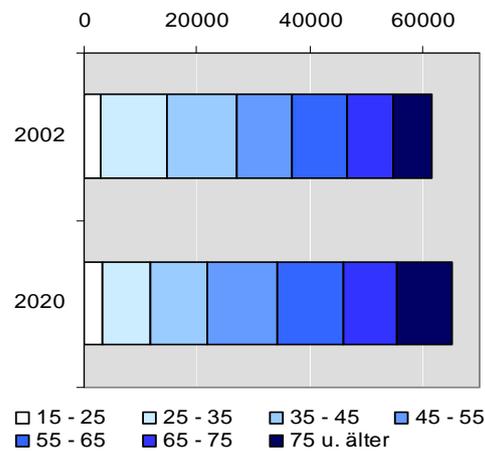


Der Index der Zahl der Arbeitslosen in Abb. 4-9 zeichnet den Konjunkturzyklus nach. Wie in anderen Städten hat sich der Aufschwung am Arbeitsmarkt 2007 insbesondere positiv auf die jungen Arbeitslosen ausgewirkt. Aber auch die Zahl der Langzeitarbeitslosen ist deutlich zurückgegangen.

Grundsätzlich ist zu allen Sozialindikatoren zu sagen, dass die teils extremen Werte (hoher Ausländeranteil, hohe Arbeitslosigkeit) auch bedingt sind durch den geographischen Zuschnitt der Stadt Offenbach. Da in den siebziger Jahren eine Eingemeindung von Nachbarorten ausblieb, hat die Innenstadt als üblicher Wohnort eines überproportional hohen Anteils von Ausländern und Arbeitslosen ein hohes statistisches Gewicht.

Die Zahl der Haushalte in Offenbach wird sich in den nächsten Jahren deutlich positiv entwickeln. Neben der bereits beschriebenen positiven Bevölkerungsprognose ist der Grund hierfür auch die Zunahme kleinerer Haushalte (Ältere, Geschiedene, Singles). Nach der Haushaltsvorstandsquotenmethode prognostiziert das IWU einen Anstieg der Haushaltszahl von 61.416 (2002) auf 65.220 (2020). Dabei weist Offenbach eine großstadttypisch niedrige Haushaltsgröße von 1,93 (2002) auf. Allerdings liegt der Wert deutlich über dem Extremfall Frankfurt. Bis 2020 geht das IWU von einem Absinken der durchschnittlichen Haushaltsquote auf 1,83 aus.

**Abb. 4-10: Entwicklung der Haushaltsstruktur in Offenbach nach Altersgruppen. Quelle: Berechnungen des IWU**



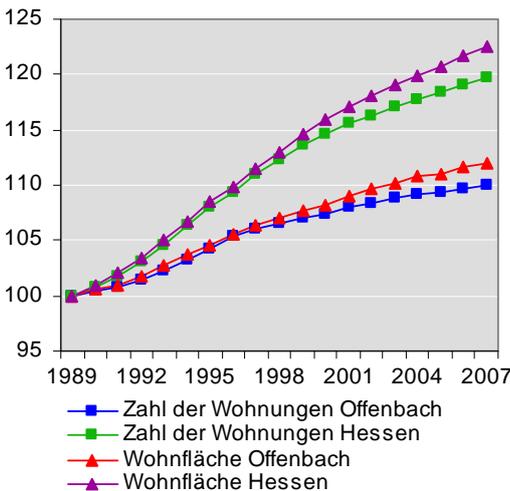
Die Gründe für die beschriebene Entwicklung lassen sich verstehen, wenn man sich die Alterstruktur der Haushalte (bzw. der Haushaltsvorstände) ansieht. Dabei nimmt v.a. die Zahl der jüngeren Haushalte in der Familiengründungsphase (25 bis 45 Jahre) massiv ab. Während die Zahl der ganz jungen Haushalte in Offenbach leicht zunimmt, wächst v.a. die Zahl der Haushalte aller Altersgruppen über 45 Jahre stark. Besonders ausgeprägt fällt das Wachstum für die Gruppe 45 – 55 aus, da hier die zunehmende Zahl an Singles am stärksten durchschlagen dürfte.

### Angebot: Wohnungen und Bauflächen

Den Haushalten als Nachfragern steht auf der Angebotsseite die Zahl der Wohnungen gegenüber. Im Jahr 2006 gab es in Offenbach 58.589 Wohnungen.

Der Vergleich der Zeitreihen zeigt, dass die Zahl der Wohnungen in ganz Hessen (und auch in Frankfurt) in den vergangenen Jahren schneller stieg als in der Stadt Offenbach. Hierfür dürften Flächenengpässe bzw. das im Vergleich zum ländlichen Raum geringe Marktsegment der bauenden Privathaushalte ausschlaggebend sein. Abb. 4-11 zeigt auch, dass die Wohnfläche sowohl in Offenbach, als auch in ganz Hessen schneller steigt als die Zahl der Wohnungen. Die durchschnittliche Wohnungsgröße nimmt also zu.

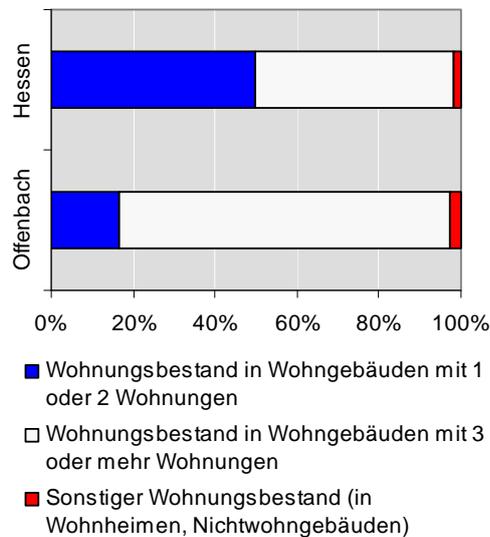
**Abb. 4-11: Entwicklung der Zahl der Wohnungen und der gesamten Wohnfläche in Offenbach und Hessen im Vergleich**



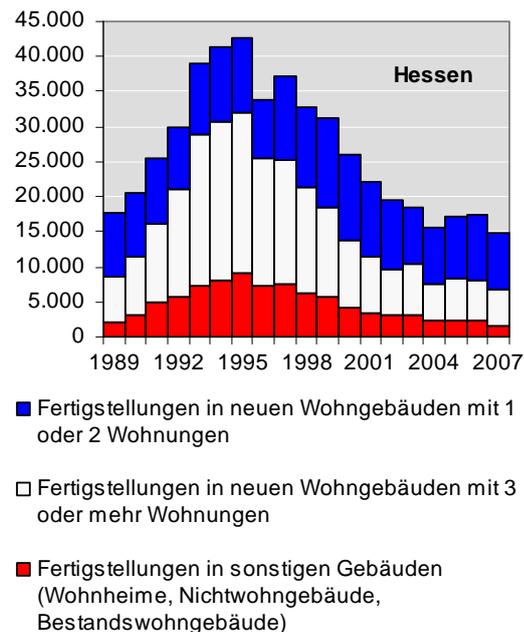
Dabei ist die durchschnittliche Wohnungsgröße in Offenbach mit 72,8 m<sup>2</sup> (2006) deutlich kleiner als in ganz Hessen (91,2 m<sup>2</sup>). Trotz kleinerer Haushaltsgrößen in Offenbach schlägt sich dies auch in der Wohnungsversorgung pro Person im Jahr 2006 nieder: Für Hessen beträgt der Wert 42,6 m<sup>2</sup>, für Offenbach 36,3 m<sup>2</sup>. Beide Werte sind nach Abschluss der starken Zuwanderung im Zuge von Wiedervereinigung und Bosnien-Krieg kontinuierlich leicht angestiegen – der Abstand zwischen der Fläche pro Person in Offenbach und Hessen wurde jedoch größer. Wie für eine Großstadt typisch befindet sich der Offenbacher Wohnungsbestand zum überwiegenden Teil in Mehrfamilienhäusern (vgl. Abb. 4-12).

Für Offenbach ergibt sich keine alternative strategische Option des Stadtwachstums unter den gegebenen extrem restriktiven räumlichen Bedingungen. Innerhalb der ohnehin engen Stadtgrenzen werden die südlichen Flächenreserven durch Fluglärm beeinträchtigt, so dass nahezu alle Entwicklungsperspektiven sich auf die innere Stadt konzentrieren und dort bereits an verschiedenen kleineren Standorten innerhalb wie außerhalb des Programms der *Sozialen Stadt* bearbeitet werden. Nichtsdestotrotz besteht in Umlandgemeinden ein umfangreiches aber nicht ganz preisgünstiges Konkurrenzangebot an Flächen.

**Abb. 4-12: Bestandsstruktur der Wohnungen nach Gebäudetyp**



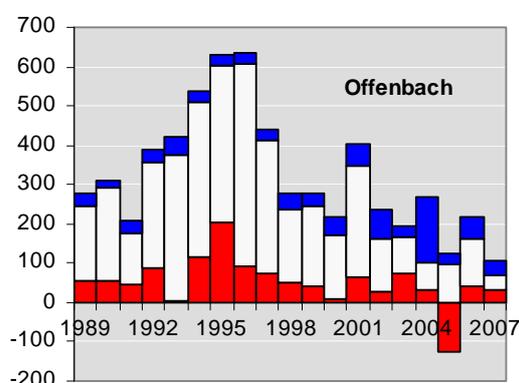
**Abb. 4-13: Wohnungsfertigstellungen in Hessen nach Gebäudetyp**



Die Fertigstellung von Wohnungen zeigt in den letzten Jahren deutliche Schwankungen. Auf der Ebene

des gesamten Bundeslandes Hessen wird der massive Bevölkerungsanstieg von 1987 – 1995 abgebildet durch eine zeitlich leicht nachgelagerte Welle von erhöhten Fertigstellungen. Dabei stieg die Zahl der jährlichen Wohnungsfertigstellungen auf das zweieinhalbfache des Wertes der Jahre vor und nach der Welle an. Dabei geht der Zuwachs nahezu ausschließlich auf das Konto der Mehrfamilienhäuser. Die Zahl der kleineren Wohngebäude ist über die Jahre äußerst konstant mit einem leichten Anstieg während der wirtschaftlichen Aufschwungjahre um die Jahrtausendwende.

**Abb. 4-14: Wohnungsfertigstellungen in Offenbach nach Gebäudetyp**



- Fertigstellungen in neuen Wohngebäuden mit 1 oder 2 Wohnungen
- Fertigstellungen in neuen Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen
- Fertigstellungen in sonstigen Gebäuden (Wohnheime, Nichtwohngebäude, Bestandswohngebäude)

In Offenbach stellt sich der Kurvenverlauf insgesamt bei stärkeren jährlichen Ausreißern ähnlich dar. Allerdings spielen die Fertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden mit ein oder zwei Wohnungen von der Ausnahme 2004 abgesehen eine deutlich untergeordnete Rolle. Zu berücksichtigen ist, dass die Zahlen für „Fertigstellungen in Wohngebäuden“ jeweils nur die Neuerrichtungen ohne Abriss darstellen. Die Restgröße „Fertigstellungen in sonstigen Gebäuden“ ist eine Saldogröße, welche auch den Abriss von Wohnungen unabhängig vom Gebäudetyp beinhaltet und deshalb auch (z. B. im Jahr 2005) negativ werden kann

## Wohnungsbedarf

Die Ergebnisse der Bedarfsprognose des IWU – aufgedgliedert in die Bedarfskomponenten Neubedarf (durch steigende Haushaltszahlen), Nachholbedarf (durch die Verbesserung der Wohnungsversorgungsquote) und Ersatzbedarf – zeigt die nachfolgende Tab. 4-2.

**Tab. 4-2: Wohnungsbedarf in Offenbach**

		Szenario 1	Szenario 2
<b>Modifizierter Wohnungsbestand<sup>28</sup></b>	31.12.2002	59.370	59.370
<b>Sollwohnungsbestand</b>	31.12.2020	64.290	64.911
<b>Wohnungsversorgungsquote</b>	31.12.2002	96,7	96,7
	31.12.2020	98,6	99,5
<b>Bedarfskomponenten 2002 - 2020</b>	Neubedarf	3.746	3.780
	Nachholbedarf	1.174	1.761
	Ersatzbedarf	2.244	2.244
	Bedarf insg.	7.164	7.785

## Wohnungsmarktlage: Wohnraumversorgung, Leerstände und Mieten

Im Jahr 2002 beträgt der Offenbacher Wert der Wohnraumversorgungsquote 96,7 %.

Die Miethöhe für mittlere Lagen wird in Offenbach von HVB-Expertise<sup>29</sup> aktuell (2008) mit 6,00 € bis 7,50 € angegeben. Der Wert ist in den letzten Jahren leicht gestiegen. Der im Schnitt mit seinen Werten tiefer liegende Immobilienverband Deutschland gibt für 2005 im mittleren Segment von Nachkriegswohnungen einen Wert von 5,90 € an. Der Offenbacher Mietspiegel von 2006, der auch in den letzten Jahren erhöhte Bestandsmieten umfasst, setzt für eine 70-m<sup>2</sup>-Wohnung Baujahr 1950 mit Bad und Heizung in mittlerer Lage einen Wert von 5,65 € an.

Informationen zum Leerstand liegen für das Offenbacher Stadtgebiet nicht vor. Aus den Expertengesprächen ging jedoch hervor, dass bedingt durch die Lage Offenbachs im Rhein-Main-Gebiet keine nennenswerten Leerstände zu verzeichnen sind.

<sup>28</sup> Der Wohnungsbestand der amtlichen Statistik wird um eine Schätzung für Wohnungen ausländischer Streitkräfte und Zweitwohnungen bereinigt und um die Wohnungen in Wohnheimen ergänzt.

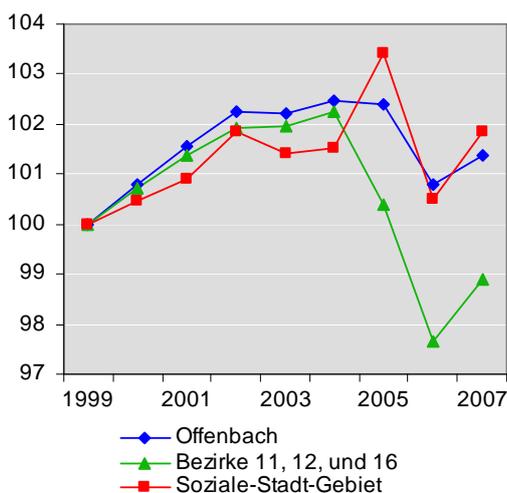
<sup>29</sup> www.hvbexpertise.de, Stand 31.12.2008.

### 4.11.2 Quartiersebene

#### Nachfrage: Bevölkerung und Haushalte

Das Programmgebiet hatte im Jahr 2007 eine Einwohnerzahl von 11.958. Da sich das Programmgebiet wie eingangs beschrieben nicht an den Grenzen städtischer statistischer Bezirke orientiert, ist in vielen Fällen eine Hilfskonstruktion über die Summe der drei Bezirke elf, zwölf und 16 nötig. Dieses Gebiet hat bei prinzipiell vergleichbarer Sozial- und Baustruktur 17.810 Einwohner und schließt das Quartier der Sozialen Stadt vollständig ein. Die Bevölkerungsentwicklung seit dem Programmstart weist keine besonderen Auffälligkeiten auf.

**Abb. 4-15: Bevölkerungsentwicklung in Offenbach, den relevanten statistischen Bezirken und dem Programmgebiet selbst im Vergleich (Index mit 1999 = 100). Quelle: Stadt Offenbach**



Offenbach-Östliche Innenstadt war und ist ein vergleichsweise junger Stadtteil. So leben prozentual weniger Über-60-Jährige in den drei Stadtbezirken elf, zwölf und 16 als Über-65-Jährige in Offenbach. Auch die Rate der Unter 18-Jährigen ist leicht erhöht. Zu berücksichtigen ist dabei, dass Offenbach und Rüsselsheim bereits die jüngsten Städte unter den gewählten Fallstudienstädten sind.

Bereits im gesamtstädtischen Kapitel wurde die hohe Quote der Menschen mit Migrationshintergrund in Offenbach beschrieben. Dabei liegt die Quote der Ausländer 2007 bei 49,3 % (5.898 Personen). Tab. 4-3 zeigt die aktuell häufigsten Nationalitäten im

Programmgebiet. Auffallend ist der für Gebiete mit hoher Fluktuation typische Männerüberschuss.

Unter den 0- bis 6-Jährigen ist die Quote der Ausländer bedingt durch das neue Einbürgerungsrecht besonders niedrig (22,4 %), bei den 10- bis 18-Jährigen besonders hoch (61,9 %). Inwieweit sich in diesen Zahlen auch eine Flucht deutscher Vorschulkinder vor den ausländerreichen Schulen spiegelt, ist nicht zu sagen.

Ein räumliches Muster ist bei der Ausländerquote nicht zu beobachten. Zwar sind Unterschiede zwischen den Baublöcken zu beobachten, aber nicht in Form eines regelmäßigen Nord-Süd-Gefälles o.ä. Die Verteilung der Nationalitäten schwankt. Auffällig ist die Konzentration der Türken im Mainpark. Auch im statistischen Bezirk 11 (Nordwesten) dominieren sie (siehe auch die türkische Großbäckerei in diesem Gebiet). Der Süden, Zentrum und Osten des Gebiets finden sich etliche Blöcke, in denen Griechen, Italiener, Serben oder Polen die größte Gruppe nichtdeutscher Staatsbürgerschaften darstellen.

**Tab. 4-3: Häufigste Nationalitäten der Ausländer im Programmgebiet Östliche Innenstadt. Quelle: Stadt Offenbach**

	Männlich	Weiblich	Gesamt
Türkei	659	565	1224
Griechenland	396	351	747
Italien	353	301	654
Serbien und Montenegro	270	259	529
Polen	269	146	415
Marokko	122	93	215
Kroatien	97	99	196
Bosnien-Herzegowina	91	73	164
Portugal	67	59	126
Rumänien	59	67	126
Afghanistan	62	60	122

Die Ausländerquote unterschätzt jedoch die Zahl der Menschen mit Migrationshintergrund. Zwar spielt die größte Gruppe, die für diese Unterschätzung verantwortlich ist – die Russlanddeutschen – in Offenbach-Östliche Innenstadt keine große Rolle, doch die vereinfachte Einbürgerung sorgt dafür, dass die Staatsangehörigkeit nur noch ein bedingt guter Indikator ist. Die Auswertung der Meldedaten auch nach zweiten Staatsangehörigkeiten und Geburtsorten durch die Stadt Offenbach liegt allerdings nur auf Ebene der statistischen Bezirke vor. In den drei betroffenen Gebieten steht einer Ausländerquote von 49,5 % (Programmgebiet: 49,3 %) eine Quote des Migrationshintergrundes von 62,5 % gegenüber. Der Ausländeranteil ist in den letzten Jahren gesunken – für den Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund ist diese Zeitreihenanalyse leider (noch) nicht möglich.

Auf der Ebene der Stadtbezirke liegen in Offenbach

die Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort vor. Dabei war spiegelbildlich zur Offenbacher Situation von 2002 bis 2006 ein Rückgang von 6.230 auf 5.152 Personen zu verzeichnen. 2007 stieg die Zahl der Arbeitnehmer wieder an auf 5.309. Die Schwankungen sind mit ca. 20 % des Bestandes von 2002 deutlich höher und geben einen Anhaltspunkt dafür, dass es sich hier um eher niedrige Qualifikationsniveaus mit hoher Konjunkturabhängigkeit handelt.

Die Arbeitslosenquote (definiert in dieser Studie als Arbeitslose pro Summe aus sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und Arbeitslosen und somit höher als die von der Bundesanstalt für Arbeit berichteten Zahlen) lag in den drei Stadtbezirken elf, zwölf und 16 insbesondere in den wirtschaftlich schwachen vergangenen Jahren deutlich höher als im (ohnein hohen) Offenbacher Durchschnitt: z.B. 2005 mit 26,8 % gegenüber 19,3 %. Inzwischen (2007) ist der Wert in den drei Bezirken aber auf 21,5 % gefallen.

Schätzungen der Offenbacher Stadtverwaltung zum Anteil aller Transferleistungsbeziehender an der Gesamtbevölkerung gehen aktuell davon aus, dass ca. 60 % der Bevölkerung im Quartier Arbeitslosengeld I, II, Grundsicherung oder Sozialgeld beziehen.

In den drei statistischen Bezirken gab es 2007 geschätzt 9.571 Haushalte.

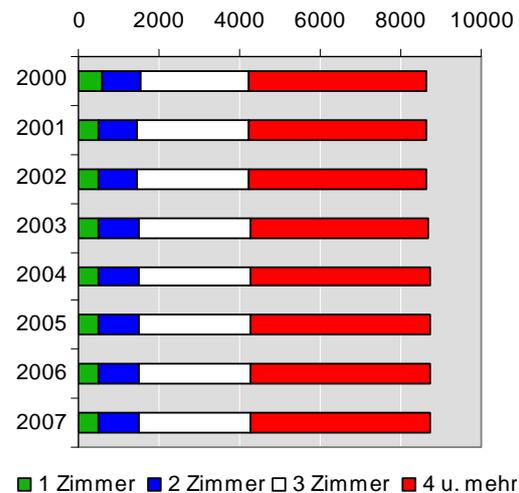
### Angebot: Wohnungen und Bauflächen

Den Haushalten als Nachfragern steht auf der Angebotsseite die Zahl der Wohnungen gegenüber. In den drei Stadtbezirken elf, zwölf und 16 gab es 2007 8.729 Wohnungen. Der Wert stieg in den letzten Jahren leicht an (2000: 8.645 Wohnungen), ohne dass dabei der Offenbacher Anstieg massiv übertroffen wurde. Großflächige Neubaumaßnahmen fanden in den letzten Jahren im Gebiet aber nicht statt.

2005 betrug die Wohnfläche in den drei Stadtbezirken knapp 559.000 m<sup>2</sup>. Eine Wohnung ist somit durchschnittlich 64,0 m<sup>2</sup> groß – deutlich kleiner als in ganz Offenbach. Die Wohnungsbestandsstatistik nach Anzahl der Zimmer zeigt aber, dass die drei Stadtbezirke überwiegend durch Wohnungen mit drei, vier oder mehr Zimmern geprägt werden und der Anteil dieser Wohnungen auch noch zunimmt. Offensichtlich dominieren enge Grundrisse.

Die Wohnflächenversorgung der Bevölkerung lag 2007 mit 31,4 m<sup>2</sup> noch deutlich unter dem Niveau Offenbachs.

**Abb. 4-16: Wohnungstypen in den Stadtbezirken 11, 12 und 16. Quelle: Stadt Offenbach**



### Wohnungsmarktlage: Wohnraumversorgung, Leerstände und Mieten

Das Mietniveau der östlichen Innenstadt in Offenbach ist auf dem stadttüblichen Niveau einzuordnen. Besondere zeitliche Bewegungen sind im Rahmen der Expertengespräche nicht berichtet worden. Allerdings wurden während der Programmlaufzeit die von der ARGE akzeptierten Obergrenzen für die Mietübernahme um ca. 15 % gesenkt, um das Geschäftsmodell einer überteuerten Vermietung an Sozialfälle auf Marktpreise zurückzustützen.

Zum Leerstand liegen auf der Ebene der Stadtviertel keine Informationen vor.

## 5 Fallstudie Rüsselsheim-Dicker Busch II

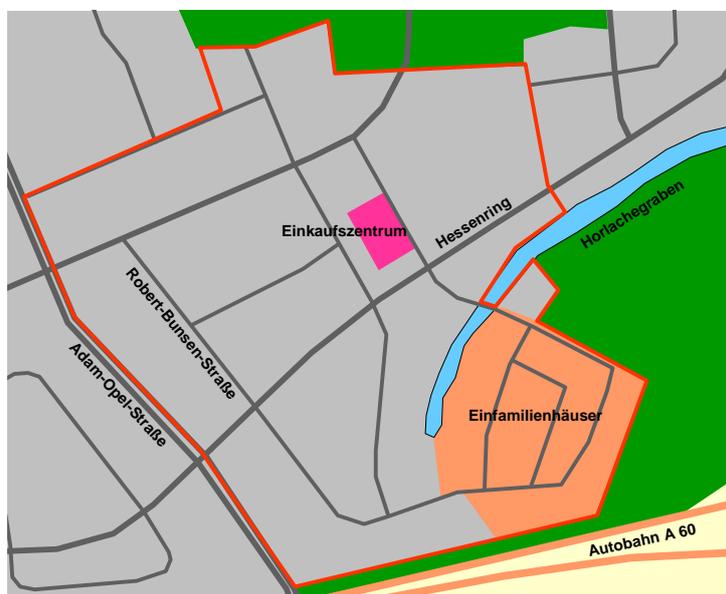
Die Fallstudie Rüsselsheim im vorliegenden Leitfaden vertritt einerseits den prosperierenden Ballungsraum Rhein-Main, andererseits eine Situation in einer Stadtrandsiedlung, die maßgeblich durch einen großen Eigentümer – die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Rüsselsheim (*gewobau*) – geprägt wird.

### 5.1 Gebietsbeschreibung

Rüsselsheim ist die Stadt der Firma Opel. Sie entstand in den überwiegenden Bereichen nach dem Krieg (1949 hatte Rüsselsheim knapp 19.000 Einwohner, 2007 waren es 59.300). In den letzten Jahrzehnten sind jedoch umfangreiche Arbeitsplätze insbesondere im niedriger qualifizierten Segment weggefallen. Die Funktion des wichtigsten Arbeitgebers hat der nahe gelegene Flughafen übernommen. Rüsselsheim als Ganzes ist dabei soziostrukturell eine Arbeiterstadt geblieben, die durch einen hohen Anteil von Migranten geprägt ist.

Der Dicke Busch ist ein Stadtteil am südöstlichen Stadtrand von Rüsselsheim entlang der BAB 60. Der Name geht auf einen alten Flurnamen zurück. Das Gebiet wurde ab den 50er Jahren bis Anfang der 70er Jahre bebaut, als die wirtschaftliche Lage von Opel und das Bevölkerungswachstum der Stadt Entwicklungsszenarien bis auf 100.000 Einwohner entstehen ließen. Der östlich – hin zum Ortsteil Hassloch – gelegene Dicke Busch I ist durch Zeilenbauten der unmittelbaren Nachkriegszeit geprägt. Das *Soziale-Stadt*-Gebiet Dicker Busch II ist nahezu identisch mit dem gleichnamigen Statistischen Bezirk der Stadt Rüsselsheim. Es füllt den Bereich zwischen Dicker Busch I und der Adam-Opel-Straße (der Haupteinfallsstraße nach Rüsselsheim von Süden her) auf und wurde Ende der 60er Jahre / Anfang der 70er Jahre bebaut. Dabei ist das damalige städtebauliche Leitbild „Urbanität durch Dichte“ beispielhaft umgesetzt. Zur Adam-Opel-Straße hin werden Geschosshöhen bis 14 Geschosse erreicht, nach Osten hin stehen abgestuft niedrigere Gebäude, begleitet durch Punkthochhäuser am Horlachegraben. Im Zentrum des Quartiers befindet sich ein Einkaufs-

**Abb. 5-1: Übersicht über das Programmgebiet Rüsselsheim – Dicker Busch II. Grafik: IWU.**



zentrum mit eingeschossigen Gebäuden, erschlossen durch einen von der Straße aus nicht einsehbaren Fußgängerbereich. Jenseits des Horlachegrabens gehört noch ein kleineres Einfamilienhausgebiet zum Quartier. Insgesamt ist der Dicke Busch II 73 ha groß.

War der Dicke Busch II anfangs noch ein Stadtteil, der durch die deutschstämmige Stammbegleichschaft von Opel geprägt war, so zogen ab den 80er Jahren zunehmend Migranten in die Bestände. Der hohe Anteil gebundener Wohnungen und die sozial selektiven Anforderungen an die Bewohner gebundener Wohnungen sorgten dafür, dass es kaum noch berechtigten Nachrücker ohne Migrationshintergrund gab.

## 5.2 Problemlagen bei der Programmaufnahme

### Generelle Probleme

Den Ausschlag für die Teilnahme am *Soziale-Stadt*-Programm gab in Rüsselsheim eine Kombination aus sozialen und (städte-)baulichen Problemen. Im soziostrukturellen Bereich nennen die Förderanträge sowie die befragten Experten folgende Aspekte:

- Das Quartier habe einen hohen Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund und Integrationsdefiziten.
- Die Zahl der Arbeitslosen sei erhöht, ebenso die Zahl der Sozialhilfeempfänger.
- Die hohe Zahl ausländischer Familien impliziere eine hohe Zahl an Kindern, auf die durch entsprechende öffentliche Maßnahmen und Einrichtungen reagiert werden müsse.
- Auch die ältere alteingesessene Bevölkerung sei durch den Wandel der Sozialstruktur überfordert.
- Das ganze Quartier leide unter einem schlechten Image – dies äußere sich darin, dass bei der Wohnungsbaugesellschaft *gewobau* Mietbewerbungen mit der Wunschangabe „alles außer Dicker Busch“ eingingen.
- Die Perspektivlosigkeit unter den Jugendlichen sorge für Vandalismus.

Insgesamt wurde befürchtet, dass sich das Gebiet zu einem sozialen Brennpunkt entwickeln würde, auch wenn es dies zum damaligen Zeitpunkt noch nicht wirklich war.

Ein Grund für die sozialen Probleme im Stadtteil lag in den (städte-)baulichen Problemen:

- Die gesamte städtebauliche Struktur sei unattraktiv.
- In den Beständen gebe es einen umfangreichen Instandhaltungsstau. Dies ist vor dem Hintergrund zu sehen, dass die Politik der beteiligten Wohnungsbaunehmen zum damaligen Zeitpunkt primär auf Neubau fixiert war, die Gebäude nach 30 Jahren aber erste umfangreiche Modernisierungen notwendig werden ließen.

- Aufgrund der eben genannten Gründe resultierten sich erstmals Probleme bei der Anschlussvermietung und somit erste Leerstände über die Fluktuationsreserve hinaus.
- Im Quartier konzentrierten sich große Wohnungen, so dass die nachfragende Zielgruppe fast ausschließlich aus Familien mit Migrationshintergrund bestehe.
- Das Einkaufszentrum sei unattraktiv.
- Die Wohnumfeldgestaltung und das Freizeitangebot für Kinder und Jugendliche seien unattraktiv.

### **Konkreter Anlass**

Ein konkretes Einzelereignis, welches die Aufnahme des Gebietes in das *Soziale-Stadt*-Programm forcierte, gab es nicht. Wohl aber wurde eine teils heftige öffentliche Debatte geführt über den absehbaren sozialen Abstieg des Gebiets und erste aus der Sicht einer Bürgerinitiative untaugliche Gegenmaßnahmen der Stadtverwaltung bzw. der Wohnungsgesellschaft. Die damals schon aktiven Bürger und engagierten Profis aus verschiedenen Sozialberufen brachten einen Grundstock an sozialem Kapital ein, so dass die Stadt mit Ausschreibung des Programms sich unmittelbar bewerben konnte.

## **5.3 Handlungsrelevante Rahmenbedingungen**

### **5.3.1 Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes**

#### **Nachfrage**

Im Jahr 2007 zählte die Stadt Rüsselsheim 59.300 Einwohner. Prognosen der Regionalplanung gehen von einem leichten Rückgang auf 57.266 bis 2020 aus.

Rüsselsheim hat mit 23,2 % einen selbst für das Rhein-Main-Gebiet überdurchschnittlich hohen Ausländeranteil. Der Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund liegt deutlich höher. Die Zu- und Fortzugsstatistik zeigt, dass Rüsselsheim mehr Ausländer aus der Ferne gewinnt und mehr Deutsche an die Nachbarkreise verliert.

Rüsselsheim verfügt als zudem über eine im südhessischen Vergleich erhöhte Arbeitslosenquote (gemessen in Arbeitslose geteilt durch Arbeitslose und Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte ergibt sich 2007 eine Quote von 14,0 % gegenüber 10,6 % in ganz Hessen). In den Jahren nach 1999 verlor Rüsselsheim ca. 20 % seiner Sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze. Es ist allerdings davon auszugehen, dass der Flughafen außerhalb der Stadtgrenzen dies teilweise kompensiert. Der Anteil älterer Menschen in Rüsselsheim bewegt sich im Rahmen anderer Städte bei einer leicht überdurchschnittlichen Quote der jungen Bevölkerung.

Trotz rückläufiger Einwohnerzahl ist davon auszugehen, dass die Haushaltszahl in Rüsselsheim bis 2020 wegen der Verkleinerung der Haushalte noch um ca. 1.000 steigen wird. Insgesamt ist Rüsselsheim ein für das Rhein-Main-Gebiet entspannter Wohnungsmarkt, der allerdings von den klassischen Zielgruppen der *Sozialen Stadt* geprägt wird.

### **Angebot**

Ähnlich wie in ganz Hessen ging in Rüsselsheim die Zahl der fertig gestellten Wohnungen in den letzten Jahren massiv zurück. Der Geschosswohnungsbau hatte bis 2005 hieran aber immer noch einen großen Anteil. Inzwischen existiert fast nur noch das Segment des Einfamilienhausbaus.

### **Marktlage**

Mit einer Wohnraumversorgungsquote von 101,2 % (2002) zählt Rüsselsheim zu einer entspannten Ausnahmeerscheinung im Rhein-Main-Gebiet. Trotzdem ist der Leerstand nach Aussagen der Experten gering.

Die Miete liegt auf einem für das Rhein-Main-Gebiet relativ niedrigen Niveau von bis zu 7,75 € (Neuvermietung nach HVB Expertise). Grund hierfür ist die Tatsache, dass ganz Rüsselsheim auf regionaler Ebene eher der einfachen Lage zuzuordnen ist.

### **Bedarfsprognose**

Die Bedarfsprognose des IWU geht auf Basis der Haushaltsprognose unter der Annahme einer steigenden Wohnraumversorgungsquote davon aus, dass in Rüsselsheim in den nächsten Jahren ca. 2.600 Wohnungen benötigt werden.

### **Soziale Wohnraumversorgung**

Belegungen erfolgen inzwischen in den Beständen der *gewobau* durch Listenbelegung, d.h. die *gewobau* kann selbst die Wohnungssuchenden so zuordnen, dass Spannungen minimiert werden. Darauf aufbauend entwickelte die *gewobau* ein Belegungsmanagement, bei dem die Bewohner einer Hausgemeinschaft ein Mitspracherecht haben, wen sie sich als neue Nachbarn wünschen. Die Freiheitsgrade bei der Entscheidung sind natürlich limitiert. Gerade bei großen Wohnungen ist es mehr oder weniger klar, dass Familien mit Kindern (die zu großen Anteilen einen Migrationshintergrund haben) untergebracht werden müssen. Man bemüht sich aber, beispielsweise das Alter der Kinder aufeinander abzustimmen. Außerdem werden die neuen Mieter den Nachbarn beim Einzug vorgestellt, was nach Aussagen der *gewobau* zu einer starken Senkung der Anonymität führt.

## **5.3.2 Eigentümerstruktur im Gebiet**

Wesentlicher Akteur im Gebiet ist die *gewobau*. Ihr gehören ca. 900 der 2.000 im Gebiet befindlichen Wohneinheiten. Die Strategie der Gesellschaft zielt klar auf die Aufwertung der

Bestände und die Sicherstellung der langfristigen Vermietbarkeit. Weitere Akteure sind eine kleinere Genossenschaft (Gemeinnützige Baugesellschaft, ca. 200 Wohneinheiten) sowie die Einzeleigentümer einer größeren Wohnanlage mit Teileigentum in der Robert-Bunsen-Straße. Hier steht bei nicht im Gebiet wohnenden Eigentümern die Erzielung einer möglichst hohen Rendite im Vordergrund. Im Keplerring befinden sich Einfamilienhäuser. Die vorwiegend selbst dort wohnenden Eigentümer sind an einer Aufwertung des Gebietes interessiert. Das Einkaufszentrum ist eine Teileigentumsanlage, d.h. aufgesplittet im Eigentum mit Einzeleigentümern für jeden einzelnen Laden. Diese Struktur erweist sich als äußerst schwerfällig bei der Gestaltung eines Gesamtkonzeptes.

Bei der Eigentümerstruktur gab es während der Laufzeit des Programms *Soziale Stadt* eine wesentliche Änderung: Für das ehemalige Möbelhaus Flabb im Einkaufszentrum wurde der Caritasverband als Eigentümer gewonnen. Durch diesen neuen Eigentümer wurde eine stabile Nutzung dieses Schlüsselstandorts gewährleistet. Daneben konnten in diesem Gebäude Räume für die Bürgerschaft geschaffen werden. Diese Räume beinhalten ein Nachbarschaftszentrum mit Bürgerräumen, ein Nachbarschaftscafé, das Busch-Café und Büroräume. Sie wurden zu 100% durch das Programm „Soziale Stadt“ gefördert und stehen den Bürgern des Stadtteils für 25 Jahre zur Nutzung im Sinne der Sozialen Stadt zur Verfügung.

### 5.3.3 Positionierung des *Soziale-Stadt*-Gebietes im gesamtstädtischen Wohnungsmarkt

#### *Nachfrage*

Die Bevölkerungsentwicklung im *Soziale-Stadt*-Gebiet Rüsselsheim-Dicker Busch II war in den letzten Jahren gemäß der kommunalen Statistik leicht rückläufig, ohne dass daraus aber ein signifikanter Trend ablesbar wäre. Das Viertel ist dabei durch einen hohen und in den letzten Jahren sogar noch gestiegenen Anteil von Kindern und Jugendlichen geprägt. Die Ausländerquote ist mit 35,2 % (2007) selbst für Rüsselsheimer Verhältnisse sehr hoch. Über die Zahl der Transferleistungsempfänger liegen keine Zahlen vor. Nach Aussage der Experten handelt es sich aber beim Dicken Busch II eindeutig um ein sozio-strukturell benachteiligtes Gebiet.

#### *Angebot*

Passend zur großen Zahl an Familien mit Kindern auf der Nachfrageseite stehen in den Wohnungen der *gewobau* im Dicken Busch II überwiegend große Wohnungen zur Verfügung.

#### *Marktlage*

Zu den Leerständen liegt auf der Ebene des Stadtviertels keine Information vor. Die Miete liegt mit 5,20 €/ m<sup>2</sup> zumindest im Bereich der Neuvermietungen deutlich unter dem Niveau der Gesamtstadt. Die *gewobau* als größter beteiligter Akteur verlangt gut 5,00 €/ m<sup>2</sup>.

## **Soziale Wohnraumversorgung**

Im Quartier Dicker Busch II bestehen in den Beständen der *gewobau* noch umfangreiche Belegungsbindungen. Sie werden sich in den nächsten Jahren reduzieren, in ihrer Substanz aber erhalten bleiben. Ein Problemfall sind dabei 2,5-Zimmer-Wohnungen, die belegungsgebunden, aber wegen ihrer Größe für Zweipersonenhaushalte nicht Harzt-IV-fähig sind. Für Dreipersonenhaushalte sind sie wiederum zu klein bzw. ungünstig geschnitten. Hier zeigt sich, dass eine Änderung bzw. Parallelstruktur der wohnungspolitischen Instrumente problematische Auswirkungen auf die in ihrer Struktur kaum veränderbaren Immobilienbestände haben kann.

### **5.3.4 Schulische Rahmenbedingungen**

Im Gebiet des Dicken Busches II sind alle Schularten vorhanden. Bei den weiterführenden Schulen besteht ein Einzugsbereich über das Gebiet hinaus. Bei den Grundschulen muss jedoch davon ausgegangen werden, dass sie aufgrund des hohen Migrantenanteils als Hemmschwelle für den Zuzug von Mittelschichtfamilien wirken.

## **5.4 Zielsetzung bei der Programmaufnahme**

In Rüsselsheim gab es keine explizite Zielsetzung einer Veränderung der Bevölkerungsstruktur. Dies wurde vor dem Hintergrund des vorhandenen Bestandes und der hohen städtebaulichen Dichte auch nicht als machbar und erstrebenswert angesehen. Ziel war deshalb die Verbesserung der Lebensbedingungen der Bewohner des Quartiers. Dies implizierte zum einen die (städte-) bauliche Stabilisierung des Stadtteils, v.a. über die Aufwertung des Wohnumfeldes, sowie die Modernisierung der Wohnungsbestände durch die Wohnungseigentümer. Zum anderen zielte das städtische Konzept auf die Aktivierung der Einwohnerschaft und die Verbesserung ihrer Lebenschancen, v.a. auf dem Arbeitsmarkt.

Eine Sonderstellung unter den Zielen nimmt das Einkaufszentrum ein. Hier sollte über ein verbessertes Erscheinungsbild die Nahversorgung langfristig sichergestellt werden und auch für Nachfrager von außerhalb des Quartiers attraktiver gemacht werden. Dabei wirkt das Parkplatzangebot unterstützend.

## **5.5 Akteursstruktur, Konzepte und Analysen**

### **Akteure der Sozialen Stadt**

Zu Beginn der Programmlaufzeit wurde zunächst eine Struktur geschaffen, welche die Kooperation zwischen den verschiedenen städtischen Ämtern und der Wohnungswirtschaft institutionalisierte. Da sich die privaten Wohneigentümergeinschaften und die kleine Ge

nossenschaft aber nicht einbrachten, schief die Struktur langsam wieder ein und die Kooperation erfolgte projektbezogen zwischen Stadtplanungsamt und *gewobau*.

Das Quartiersmanagement (Stadtteilwerkstatt) wurde in einem kleinen Häuschen der *gewobau* im Gebiet angesiedelt und von der Stadt Rüsselsheim aus Programmmitteln angemietet. Die Stadtteilkoordination bzw. das Stadtteilmanagement haben hier in Kooperation der Deutsche Kinderschutzbund und die Neue Wohnraumhilfe Darmstadt gGmbH übernommen.

Im Bereich des bürgerschaftlichen Engagements ist eine Vielzahl von Strukturen entstanden, die aber nicht alle nachhaltig waren. Ein Stadtteilbeirat mit gewählten Mitgliedern aus dem Vierteln und Vertretern des Stadtrates war einige Jahre aktiv, hat sich nun aber aufgrund der extrem niedrigen Wahlbeteiligung aufgelöst. Ein neu gegründeter Stadtteilverein kann hier evtl. Nachfolgestrukturen schaffen. Durch den Betrieb einer Solaranlage kann der Stadtteilverein zumindest eine geringfügige Geschäftstätigkeit auch über die Programmlaufzeit hinaus finanzieren.

### **Konzepte und Analysen**

Die Maßnahmen der Entwicklung des Dicken Busches II stützen sich konzeptionell im Wesentlichen auf das Integrierte Handlungskonzept aus dem Jahr 2005, erstellt vom Institut für Stadt- und Regionalentwicklung (ISR) an der Fachhochschule Frankfurt. Außerdem liegen Förderanträge für das Programm *Soziale Stadt* beim hessischen Wirtschaftsministerium vor.

## **5.6 Geplante Maßnahmen bei der Programmaufnahme**

In Rüsselsheim gab es kein großes städtebauliches Leitprojekt, anhand dessen eine Aufwertung des gesamten Quartiers vorangetrieben werden sollte. Vielmehr stand im baulichen und städtebaulichen Bereich eine Aufwertung der Bestandsimmobilien im Vordergrund. Dies sollte durch folgende Maßnahmenbereiche erreicht werden:

- Die Sanierung der Wohnungen, die (energetische) Sanierung der Gebäudehüllen und die Aufwertung der Eingangsbereiche,
- die Einrichtung von Conciergen,
- die Aufwertung des Wohnumfelds, insbesondere der Spielplätze, Sportplätze, Schulhöfe und Treffpunkte,
- die Umgestaltung und Verkehrsberuhigung von Straßen,
- die Einrichtung von Mietergärten und
- die Aufwertung des zentralen Einkaufszentrums.

Das zweite Ziel in Rüsselsheim betraf die Aktivierung der Bewohnerschaft und die Verbesserung des Zusammenlebens. Hier wurden deshalb im Rahmen des Sozialmanagements der *gewobau* Maßnahmen wie das Lärmtelefon, die Nachbarschaftskonfliktvermittlung und Haus-

treffs konzipiert. Das Belegungsmanagement der *gewobau* wurde darauf ausgelegt, die künftigen Nachbarn neuer Bewohner einzubinden.

Festzustellen ist, dass in Rüsselsheim wesentliche Bereiche des Maßnahmenkatalogs durch die Wohnungswirtschaft erbracht werden sollten. Dies betrifft nicht nur die baulichen Maßnahmen, sondern explizit auch die sozialen Projekte, welche von der *gewobau* im Rahmen ihres Sozialmanagements geplant wurden.

## 5.7 Realisierte und nicht realisierte Maßnahmen

### 5.7.1 Realisierte Projekte

Tab. 5-1: *Projekte in Rüsselsheim – Dicker Busch II*

Instandsetzung und Modernisierung	Private Eigentümer	Instandhaltungsmaßnahmen
	Kommunales Wohnungsbauunternehmen	Umfangreiche Sanierung der Bestände, Geförderte Aufwertung der Hauseingänge in den <i>gewobau</i> -Beständen*
Serviceleistungen	Kommunales Wohnungsbauunternehmen	Conciergen
Privatisierung		
Wohnumfeldmaßnahmen	Stadt	Neugestaltung von Spielplätzen, Bolzplätzen, Schulhöfen*; Verkehrsberuhigung und Tempo 30; Aufwertung der zentralen Fußgängerbereiche im Einkaufszentrum*, Mietergärten
Gemeinbedarfseinrichtungen	Kommunales Wohnungsbauunternehmen	Gebäude für die Stadtteilwerkstatt
	Caritasverband Stadt	Kauf und Nutzung des ehem. Möbelhauses Flabb im Einkaufszentrum Im Gebäudekomplex der Caritas Nachbarschaftszentrum mit Bürgerräumen, Nachbarschaftscafé und Büroräume, die vom Stadtteilverein genutzt werden.*
Neubau und Neubauförderung		
Rückbau und Rückbauförderung		
Behutsame Gentrifizierung		
Belegungsmanagement	Kommunales Wohnungsbauunternehmen	Partizipation an der Belegung durch Nachbarn (Wahlmöglichkeit bzgl. des Alters der Kinder; Vorstellung der Nachbarn durch Wohnungsunternehmen)
Öffentlichkeitsarbeit	Stadt / Kommunales Wohnungsbauunternehmen	Wettbewerb um von der Wohnungswirtschaft verwendetes Stadtteillogo
Sozialmanagement	Kommunales Wohnungsbauunternehmen	Lärmtelefon, Beschwerdemanagement, weitere Maßnahmen siehe Belegung und Serviceleistungen

Förderung bürger-schaftlichen Engagements	Stadt / Kommunales Wohnungsbauunternehmen	Gestaltung des Wohnumfelds durch Mieter, Etablierung eines Stadtteilvereins
Leitprojekte		

\* **Projekt wurde durch HEGISS gefördert**

### 5.7.2 Nicht realisierte Projekte

Nicht realisiert wurden von der *gewobau* anfängliche Planungen zu einer noch umfangreicheren Modernisierung der Gebäude, die v.a. auch die Bäder und Grundrissanpassungen betrafen. Es zeigte sich, dass diese vor dem Hintergrund der dann steigenden Mieten von den Bewohnern nicht gewünscht wurden, so dass die *gewobau* schließlich darauf verzichtete und sich auf Fenster, Balkone, die Gebäudehülle, die Treppenhäuser, die Haustechnik und die Eingangsbereiche konzentrierte.

Die geplante Vergrößerung des Lebensmittelmarktes im Einkaufszentrum war zunächst gefährdet durch den Umstand, dass die gleiche Firmengruppe einen großflächigen Konkurrenzmarkt an der Adam-Opel-Straße platziert hatte, so dass die langfristige Existenz eines Vollsortimenters im Gebiet nicht unbedingt sichergestellt schien. Überlegungen, die *gewobau* zum Kauf der gesamten Ladenpassage zu bewegen, scheiterten am Widerstand der *gewobau*, die hier keine originäre Kompetenz des Unternehmens sieht. Nach langer Diskussion wurde im Februar 2009 bekannt, dass die Niederlassung des Einkaufsmarktes im Dicken Busch II gesichert sei und die Verkaufsfläche vergrößert werden kann. Dies ist für den Stadtteil von großer Bedeutung, denn die Stärkung der wohnungsnahen Versorgung ist im Interesse der gesamten Bürgerschaft dringend wünschenswert.

Auch die Verkehrsberuhigung wurde nicht in dem Maße umgesetzt, wie sie ursprünglich aus dem Quartier heraus gewünscht wurde. Gleiches gilt für den Wunsch nach „mehr Kultur“ im Quartier, was an fehlendem Angebot und fehlender Nachfrage scheiterte.

Anders als geplant wurde das Projekt Mietergärten realisiert. Hier waren die Widerstände von Bewohnern im Quartier, die selbst kein Interesse an einem Garten hatten, zu groß, so dass das Projekt letztendlich auf einer Fläche außerhalb der Stadt (Fahrradentfernung) realisiert wurde.

## 5.8 Entwicklung des Programmgebietes

Die quantitativen Indikatoren legen nahe, dass sich die Sozialstruktur während der Programmlaufzeit nicht wesentlich verändert hat. Ein tendenzieller Rückgang der älteren Bevölkerung, ein leichter Anstieg der Jüngeren und die trotz Einbürgerungen stabil gebliebene Quote der ausländischen Staatsbürger belegen jedoch, dass es im Generationswechsel einen Trend hin zu kinderreichen Familien mit Migrationshintergrund gab.

Die Gesprächspartner vor Ort gehen von einer soziostrukturell im Wesentlichen ähnlichen Bevölkerung aus. Allerdings hat sich bei unverändertem Sozialprofil der Bewohnerschaft vor Ort dennoch die Wahrnehmung in Bezug auf Partizipation, Gestaltungsmöglichkeiten, Image, Sicherheitsempfinden und Rückgang des Vandalismus verbessert.

Während der Programmlaufzeit fanden in den Beständen der *gewobau* umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen statt. Allerdings wurden anfängliche Pläne zu einem Eingriff auch in die Grundrissstrukturen und zur aufwändigen Modernisierung der Bäder wieder fallen gelassen, da die Akzeptanz hierfür angesichts der dann resultierenden Mieterhöhungen bei den Bewohnern nicht gegeben war.

Verbessert wurden deshalb – teilweise mit Mitteln der *Sozialen Stadt* – Treppenhäuser, Eingänge, Außenanlagen und die Haustechnik. Das Investitionsvolumen der *gewobau* betrug hierbei ca. 40,5 Mio. €, davon waren ca. 750.000 € Zuschüsse durch die *Soziale Stadt*.

In den anderen Beständen wurden die Wohnungen eher auf dem aktuellen Stand instand gehalten. Dies betrifft v.a. die am Ort noch ansässige Genossenschaft. Die Teileigentumsanlage wurde auch neu gestrichen. Hier kann von einem gewissen Folgeeffekt durch die Maßnahmen der *gewobau* ausgegangen werden, da die Anlage vor dem Anstrich gegenüber den Gebäuden im Umfeld optisch deutlich abfiel.

**Abb. 5-2: Einkaufspassage im Dicken Busch II. Bildquelle: IWU.**



## 5.9 Wirkungsanalyse und Beurteilung der Entwicklung

Das Ziel einer Verbesserung des Wohnwertes wurde im Dicken Busch II erreicht – und zwar am deutlichsten von allen untersuchten Standorten. Grund hierfür sind die Maßnahmen der *gewobau*, die allerdings auch unabhängig vom Programm *Soziale Stadt* geplant waren, was auch an dem relativ geringen Anteil von Programmmitteln an der Gesamtinvestition deutlich wird.

Dennoch war das Programm HEGISS aus Sicht der *gewobau* eine deutliche Unterstützung. Die *gewobau* sieht die *Soziale Stadt* gerade dahingehend positiv, dass sie im Rahmen des Programms stärker auf die Mieterinteressen einging und somit auch genau denjenigen Modernisierungsgrad wählte, der von den Mietern unter Abwägung von Kosten und Nutzen auch gewünscht wurde.

In den anderen Beständen des Quartiers sieht die Lage weniger positiv aus. Allerdings sind nirgends Substandardbestände vorhanden; zumindest die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen scheinen – trotz der problematischen Teileigentümerstruktur östlich der Robert-Bunsen-Straße – geleistet zu werden. Durch den guten Zustand der *gewobau*-Immobilien

**Abb. 5-3: Rüsselsheims schönster Spielplatz liegt im Dicken Busch II.  
Bildquelle: IWU.**



wird auf den Restbestand im Gebiet auch ein gewisser Druck ausgeübt, mit dem Konkurrenten mitzuziehen.

In Folge der Maßnahmen der Verbesserung des Wohnwerts, aber auch in Folge Maßnahmen zur Verbesserung des Zusammenlebens und zur Verbesserung des Images gingen die Leerstände im Bereich des Dicken Busches II zurück.

Eine Veränderung der Bevölkerungsstruktur war im Dicken Busch II weder gewollt noch realistisch. Eingetreten ist eine Stabilisierung auf einem unterdurchschnittlichen sozialen Niveau.

Positiv hervorzuheben ist dabei das Belegungsverfahren der *gewobau*, bei dem Bewohner an der Wahl ihrer künftigen Nachbarn beteiligt werden.

Auch das weitere soziale Engagement der *gewobau* ist im Vergleich zu anderen Wohnungsunternehmen als innovativ, umfangreich und vorbildlich zu bezeichnen. Trotz der Tatsache, dass die *gewobau* ca. die Hälfte der Wohnbestände im Gebiet bewirtschaftet, taucht auch hier ein Trittbrettfahrerproblem auf. Sowohl die Genossenschaft als naturgemäß auch die Kleineigentümer halten sich in ihrem (finanziellen) Engagement für die soziale Infrastruktur des Quartiers so stark zurück, dass sich die *gewobau* auch nur sehr bedingt in der Lage sieht, die Komplettfinanzierung für quartiersbezogene Einrichtungen zu übernehmen. Insgesamt wird von den Vertretern der *gewobau* die Bedeutung der sozialen Teilprojekte des HEGISS-Programms herausgestellt. Während im baulichen Bereich inzwischen sehr viel abgearbeitet sei, bestehe hier weiterhin Handlungsbedarf.

Ein weiterer wesentlicher Ansatz der Sozialen Stadt in Rüsselsheim war die Förderung des bürgerschaftlichen Engagements. Hier sind ehrenamtliche Strukturen entstanden. Auch die Tatsache der Ansiedlung der Caritas im Gebiet ist als sehr sinnvoll zu werten. Darüber hinaus ist durch die Gründung des Stadtteilvereins Dicker Busch e.V. ein Fortbestand der Stadtteilarbeit auch nach Auslaufen des Förderprogrammes „Soziale Stadt“ zumindest zum Teil gewährleistet, zumal der Stadtteilverein durch das Förderprogramm für die nächsten 25 Jahre mit Räumen im Nachbarschaftszentrum und Geldern durch den Stromverkauf einer Fotovoltaikanlage ausgestattet ist. Interessant ist die Tatsache, dass wesentliche Aktive des bürgerschaftlichen Engagements aus dem kleinen Einfamilienhausgebiet am Südrand des Gebietes stammen. Ein etwas großzügigerer Zuschnitt des Sozialen-Stadt-Gebietes scheint somit die Einbindung des sozialen Kapitals mittelschichtnaher Gruppen zu fördern.

In Rüsselsheim scheint insgesamt auch ohne ein großes Leitprojekt ein Imagewandel eingetreten zu sein. Das starke Engagement des kommunalen Wohnungsunternehmens dürfte hierfür einen entscheidenden Beitrag geleistet haben. Inwiefern diese Tendenzen in der Verstetigungsphase anhalten, bleibt abzuwarten.

Die Stadtverwaltung bewertet die Resultate im Quartier in der Schlussbilanzierung zur *Sozialen Stadt* außerordentlich positiv. Die entsprechenden guten und sehr guten Bewertungen beziehen sich v.a. auf die Bereiche Wohnumfeldverbesserungen, Reduzierung von Vandalismus, Stärkung der Nahversorgung, Verhalten der Wohnungsunternehmen, subjektive Sicherheit, langfristige Vermietbarkeit, Belegungssteuerung und Imageverbesserung.

### **5.10 Anpassung der Zielsetzung und Festlegung zukünftiger Maßnahmen**

In baulicher Hinsicht wurden die wesentlichen Ziele der *Sozialen Stadt* im Programmgebiet während der Programmlaufzeit erreicht. Es ist davon auszugehen, dass die noch fehlenden Sanierungen durch die Eigentümer – allen voran die kommunale *gewobau* – zeitnah durchgeführt werden. Inzwischen scheinen andere Stadtviertel einen gewissen Nachholbedarf an öffentlichen und wohnungswirtschaftlichen Investitionen angemeldet zu haben. Dabei sollte nach Ansicht der befragten Experten aber sichergestellt werden, dass das Erreichte im Dicken Busch II deshalb nicht leidet.

Eine tragende Säule der Aktivitäten und Maßnahmen im Gebiet war die Stärkung des bürgerschaftlichen Engagements. Die Fortführung dieser Aufgabe liegt v.a. in den Händen des Stadtteilvereins. Die Finanzierung einer regelmäßig besetzten Vereinsgeschäftsstelle über die Errichtung einer Solaranlage ist eine sehr interessante Lösung, auch wenn im konkreten Fall schwierige vertragsbedingte Nachverhandlungen mit dem Gebäudeeigentümer Caritas noch nicht abgeschlossen sind. Der Verein zieht daraus den Schluss, dass bei derartigen Konstruktionen die Stadtverwaltungen von vorneherein für größtmögliche vertragliche Klarheit sorgen sollten.

Die Stadt sieht in ihrem Nachhaltigkeitskonzept vor, dass der Verein umfangreiche Aufgaben im Bereich auch der Mittelakquisition übernimmt. Aus Sicht der Autoren bietet sich hier ein interessantes Anschauungsobjekt, inwiefern diese starke Aufgabendelegation in den ehrenamtlichen Bereich langfristig tragfähig ist.

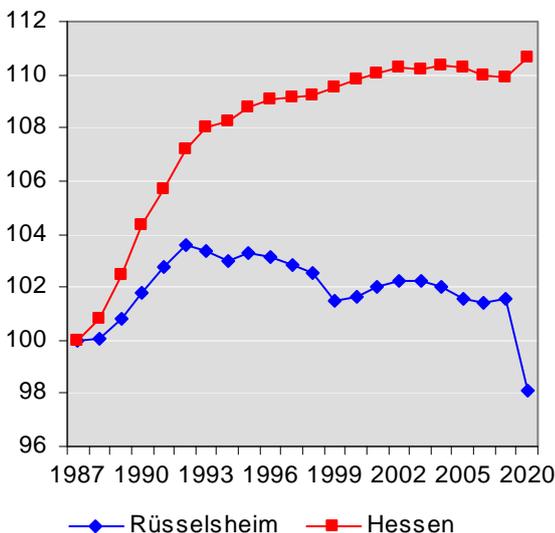
## 5.11 Statistischer Anhang

### 5.11.1 Stadtebene

#### Nachfrage: Bevölkerung und Haushalte

Im Jahr 2007 zählte die Stadt Rüsselsheim 59.300 Einwohner. In den letzten 20 Jahren zeichnete Rüsselsheim die Wellenbewegungen der Bevölkerungszahl des Landes Hessen im Grundsatz nach, allerdings auf einem deutlich niedrigeren bis sinkenden Niveau. Als Konsequenz liegt die heutige Einwohnerzahl nur geringfügig über der von 1987. Bis 2020 prognostiziert die Regionalplanung eine Abnahme der Bevölkerungszahl auf 57.266. Mit dieser Entwicklung bildet Rüsselsheim eine Ausnahme im Rhein-Main-Gebiet.

**Abb. 5-4: Bevölkerungsentwicklung in Rüsselsheim und Hessen im Vergleich (Index mit 1987 = 100). Quelle: Statistisches Landesamt, Regionalplanung**

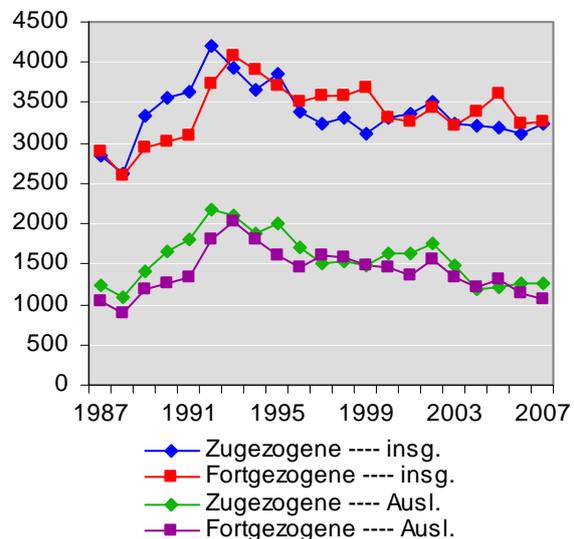


Die Bevölkerungsfuktuation in Rüsselsheim ist im hessischen Vergleich sehr hoch. Dabei dominierten in den letzten 20 Jahren per Saldo die Fortzüge. Zuzugsüberschüsse gab es nur in den wirtschaftlich starken Perioden um 1990 und um die Jahrtausendwende. Daten über die Nahwanderungen liegen in Rüsselsheim nicht vor. Die Aufschlüsselung der Zu- und Fortzugsstatistik

nach Ausländern und deutschen Staatsbürgern zeigt, dass bei den Ausländern höhere Zu- als Fortzüge zu verzeichnen waren. Dementsprechend nimmt die Zahl der ausländischen Bürger in Rüsselsheim zu.

**Bei der Bevölkerungsstruktur bilden sich in**

**Abb. 5-5: Bevölkerungsfuktuation in Rüsselsheim insgesamt und für ausländische Staatsangehörige**



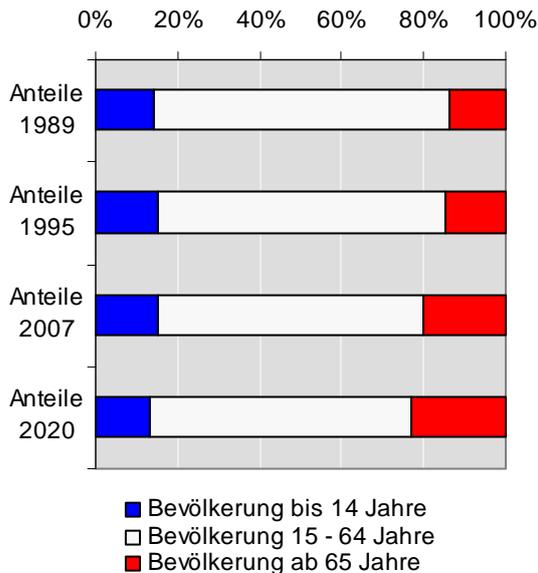
Auch in Rüsselsheim bilden sich die zwei wesentlichen deutschlandweiten Entwicklungen ab: Die Bevölkerung wird älter und die Zahl der Personen mit Migrationshintergrund steigt.

Die Alterung der Gesellschaft lässt sich relativ gut fortschreiben. Ähnlich wie in anderen Städten wird der Anteil der unter 15-Jährigen um ca. 1 ½ Prozentpunkte abnehmen. Der Anteil der über 65-Jährigen steigt um ca. 3 Prozentpunkte.

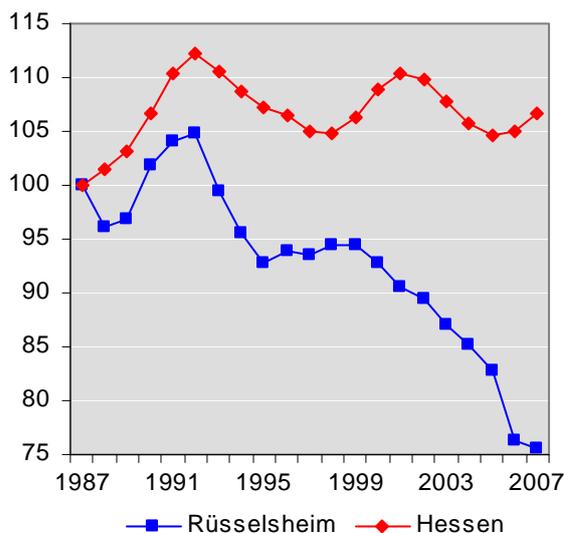
Schwieriger ist die ethnische Zusammensetzung der Bevölkerung zu quantifizieren. Die amtliche Statistik erfasst lediglich den Parameter der Staatsangehörigkeit; durch die jüngsten Änderungen des Einbürgerungsrechts, der Zunahme binationaler Ehen und der Zuwanderung von Deutschen aus den Ländern der ehemaligen Sowjetunion wird die Zahl der Personen mit Migrationshintergrund dabei massiv unterschätzt. Die Statistik des statistischen Bundesamtes zum Migrationshintergrund geht für den Regierungsbezirk Darmstadt davon aus, dass neben den

14,3 % Ausländern weitere 12,5 % deutsche Staatsbürger einen Migrationshintergrund mit eigener oder ohne eigene Migrationserfahrung haben. Rüsselsheim selbst hat einen deutlich höheren Ausländeranteil. Er betrug 2007 23,2 %. Es ist davon auszugehen, dass der Anteil der Einwohner mit Migrationshintergrund deutlich über 30 % liegt.

**Abb. 5-6: Entwicklung der Bevölkerungsstruktur in Rüsselsheim nach Altersgruppen. Quelle: Regionalplanung**



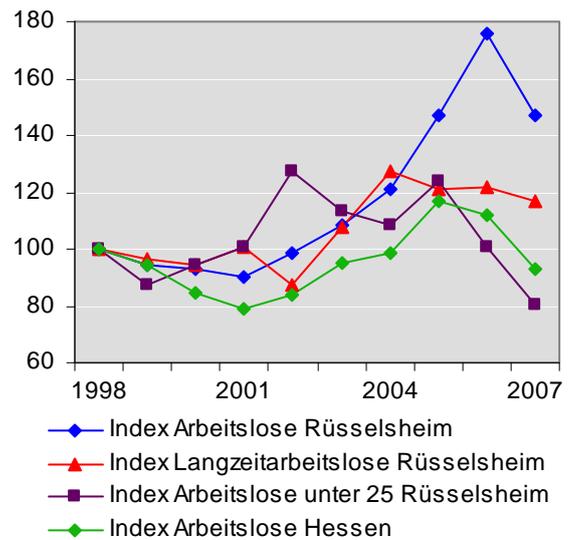
**Abb. 5-7: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Rüsselsheim und Hessen im Vergleich (Index mit 1987 = 100). Quelle: Statistisches Landesamt**



Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zeichnet noch stärker als die Bevölkerungszahl die konjunkturelle Entwicklung nach. Insbesondere in den Jahren ab 1999 verlief die Entwicklung jedoch extrem negativ. In Rüssels-

heim fielen ca. 8.000 sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse weg. Bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort sieht die Lage jedoch nicht ganz so dramatisch aus. Es ist zu vermuten, dass der Flughafen jenseits der Stadtgrenzen einen Teil der weggefallenen Beschäftigungsverhältnisse innerhalb der Stadt kompensiert hat.

**Abb. 5-8: Index von der Zahl der Arbeitslosen, Jugendarbeitslosen und Langzeitarbeitslosen in Rüsselsheim sowie Vergleichswerte der Arbeitslosigkeit in Hessen**

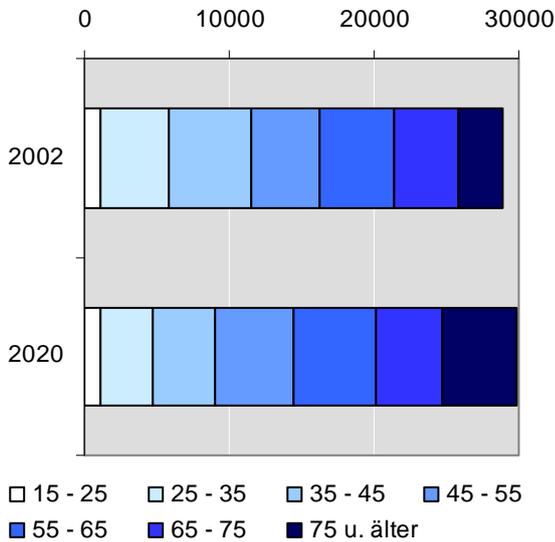


Eine kommunale Arbeitslosenquote, die auf dieser räumlich detaillierten Ebene hilfsweise über die Größe Arbeitslose geteilt durch Arbeitslose und Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte berechnet werden kann, ergibt für Rüsselsheim 2007 einen Wert von 14,0 % gegenüber 10,6 % in ganz Hessen. Die Arbeitslosigkeit in Rüsselsheim ist dabei stärker von konjunkturellen Entwicklungen abhängig wie in ganz Hessen. 2006 und 2007 sind aber insbesondere die Langzeitarbeitslosigkeit und die Jugendarbeitslosigkeit in Rüsselsheim zurückgegangen.

Trotz der prognostizierten leicht negativen Bevölkerungsentwicklung in Rüsselsheim in den nächsten Jahren wird die Zahl der Haushalte noch weiter zunehmen. Grund hierfür ist die Zunahme Älterer, Geschiedener und Singles. Das IWU geht von einem Absinken der Zahl von 2,07 Personen pro Haushalt im Jahr 2002 auf 1,92 Personen pro Haushalt im Jahr 2020 aus. Dementsprechend ergeben sich für das Jahr 2002 geschätzt 28.902 Haushalte. Für 2020 prognostiziert das IWU nach der Methode der Haushaltsvorstandsquoten 29.878 Haushalte. Die Gründe für die beschriebene Entwicklung lassen sich verstehen, wenn man sich die Altersstruktur der Haushalte (bzw. der Haushaltsvorstände) ansieht. Dabei nimmt vor allem die Zahl der jüngeren Haushalte in der Familiengrün-

dungsphase (25 – 45) massiv ab. Während die Zahl der ganz jungen Haushalte konstant bleibt, steigt vor allem die Zahl der Haushalte in den Altersgruppen 55 – 65 und über 75.

**Abb. 5-9: Entwicklung der Haushaltsstruktur in Rüsselsheim nach Altersgruppen. Quelle: Berechnungen des IWU**

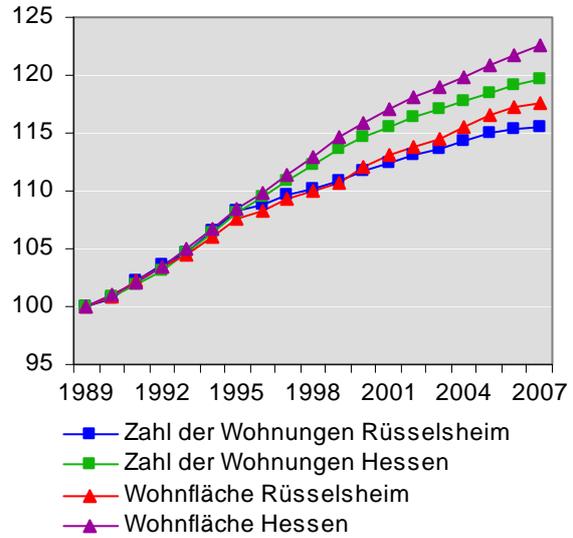


**Angebot: Wohnungen und Bauflächen**

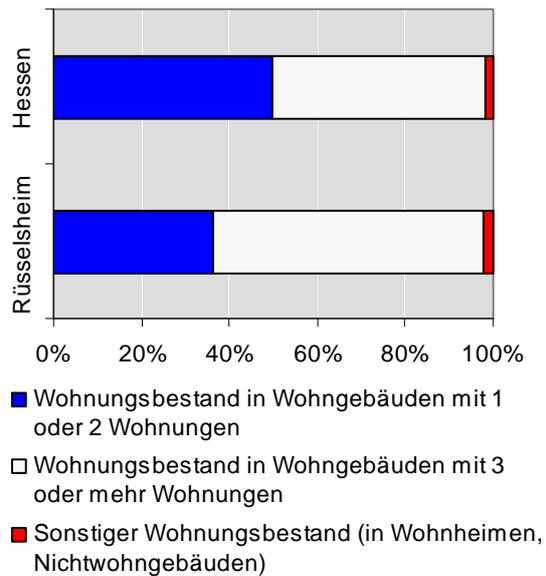
Den Haushalten als Nachfragern steht auf der Angebotsseite die Zahl der Wohnungen gegenüber. Im Jahr 2007 gab es in Rüsselsheim 27.978 Wohnungen. Der Vergleich der Zeitreihen zeigt, dass die Zahl der Wohnungen in Rüsselsheim in den vergangenen Jahren nur geringer anstieg als in ganz Hessen. Dabei stieg die Wohnfläche auch in Rüsselsheim stärker als die Zahl der Wohnungen – allerdings erst seit der Jahrtausendwende.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße in Rüsselsheim ist mit 79,5 m<sup>2</sup> (2007) deutlich kleiner als in ganz Hessen (91,2 m<sup>2</sup>). Auch die pro Person zur Verfügung stehende Wohnfläche liegt – bedingt durch die Wirtschaft und Bevölkerungsstruktur der Stadt – mit 37,5 m<sup>2</sup> deutlich unter dem hessischen Durchschnitt. Wie für eine Industriestadt typisch befindet sich ein überdurchschnittlich großer Teil der Wohnungsbestände in Mehrfamilienhäusern.

**Abb. 5-10: Entwicklung der Zahl der Wohnungen und der gesamten Wohnfläche in Rüsselsheim und Hessen im Vergleich**

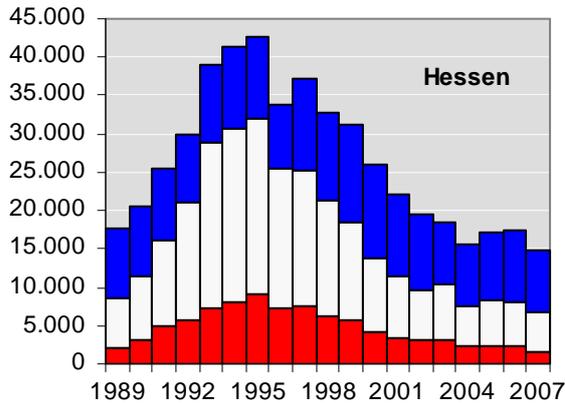


**Abb. 5-11: Bestandsstruktur der Wohnungen nach Gebäudetyp**



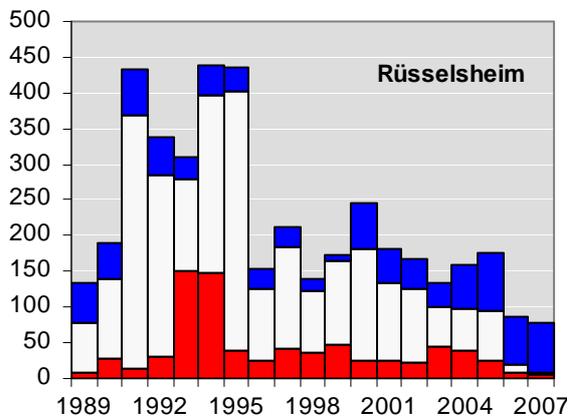
Die Fertigstellungszeitreihe von Wohnungen in Rüsselsheim korrespondiert grundsätzlich mit derjenigen von ganz Hessen. Dabei wird der massive Bevölkerungsanstieg von 1987 – 1995 abgebildet durch eine zeitlich leicht nachgelagerte Welle von erhöhten Fertigstellungen, die sich in einem überwiegenden Teil auf Mehrfamilienhäuser konzentriert. In den letzten beiden Jahren schlägt auch in Rüsselsheim der Trend weg vom Geschosswohnungsbau durch. Momentan werden jährlich nur noch zwischen 50 – 100 Wohnungen gebaut. Bauflächen sind in den südlichen Umlandgemeinden Rüsselsheims verfügbar. Der Bedarf in Rüsselsheim wird folglich stark durch den Ersatzbedarf beeinflusst.

**Abb. 5-12: Wohnungsfertigstellungen in Hessen nach Gebäudetyp**



- Fertigstellungen in neuen Wohngebäuden mit 1 oder 2 Wohnungen
- Fertigstellungen in neuen Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen
- Fertigstellungen in sonstigen Gebäuden (Wohnheime, Nichtwohngebäude, Bestandswohngebäude)

**Abb. 5-13: Wohnungsfertigstellungen in Rüsselsheim nach Gebäudetyp**



- Fertigstellungen in neuen Wohngebäuden mit 1 oder 2 Wohnungen
- Fertigstellungen in neuen Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen
- Fertigstellungen in sonstigen Gebäuden (Wohnheime, Nichtwohngebäude, Bestandswohngebäude)

## Wohnungsbedarf

Die Wohnungsbedarfsprognose des IWU wurde in Rüsselsheim bis 2020 in nur einem Szenario durchgerechnet. Anders als in anderen Städten ist die Wohnraumversorgungsquote in Rüsselsheim bereits so hoch, dass der bedarfsgerechte Anstieg auf 103 % für realistisch gehalten wird.

Die Ergebnisse des Bedarfs – aufgegliedert in die Bedarfskomponenten Neubedarf (durch steigende Haushaltszahlen), Nachholbedarf (durch die Verbesserung der Wohnraumversorgungsquote) und Ersatzbedarf – zeigt die nachfolgende Tab. XY.

**Tab. 5-2: Wohnungsbedarf in Rüsselsheim**

<b>Modifizierter Wohnungsbestand<sup>30</sup></b>	31.12.2002	29.236
<b>Sollwohnungsbestand</b>	31.12.2020	30.774
<b>Wohnungsversorgungsquote</b>	31.12.2002	101,2
	31.12.2020	103,0
<b>Bedarfskomponenten 2002 - 2020</b>	<b>Neubedarf</b>	987
	<b>Nachholbedarf</b>	551
	<b>Ersatzbedarf</b>	1.105
	<b>Bedarf insg.</b>	2.644

## Wohnungsmarktlage: Wohnraumversorgung, Leerstände und Mieten

Im Jahr 2002 betrug der Rüsselsheimer Wert der Wohnraumversorgungsquote 101,2 %. Dieser Wert deutet auf einen entspannten Wohnungsmarkt hin und ist für das Rhein-Main-Gebiet eher untypisch.

Die Miethöhe für mittlere Lagen wird in Rüsselsheim von HVB-Expertise mit 6,50 € bis 7,75 € angegeben.<sup>31</sup>

Leerstandsdaten sind für die Stadt Rüsselsheim nicht verfügbar. Aus den Expertengesprächen konnte jedoch geschlossen werden, dass Leerstand aktuell kein Problem ist. Ende der 90er Jahre traten insbesondere im Dicken Busch Leerstandsprobleme auf.

### 5.11.2 Quartiersebene

#### Nachfrage: Bevölkerung und Haushalte

Das Programmgebiet Dicker Busch II ist nahezu identisch mit dem Stadtbezirk Dicker Busch II (Nr. 033). Dieses hatte im Jahr 2007 eine Einwohnerzahl von 6.147 nach Werten von 6.211 im Jahr 2005 und von 6.229 im Jahr 2003. Die Altersstruktur im Dicken Busch II ist insofern untypisch, als sie genau gegenläufig zur aktuellen

<sup>30</sup> Der Wohnungsbestand der amtlichen Statistik wird um eine Schätzung für Wohnungen ausländischer Streitkräfte und Zweitwohnungen bereinigt und um die Wohnungen in Wohnheimen ergänzt.

<sup>31</sup> Vgl. www.hvbexpertise.de, Stand 31.12.2008.

demografischen Entwicklung verläuft. So ist der Anteil der unter 18-Jährigen bis 2004 auf über 25 % gestiegen (Wert der Gesamtstadt: 15,7 %), der Bevölkerungsanteil der über 60-Jährigen ist gefallen auf 19,3 % (Gesamtstadt 24,8 %). Die Ausländerquote im Stadtbezirk ist selbst für Rüsselsheimer Verhältnisse sehr hoch. Sie beträgt im Dicken Busch 35,2 % (2007). Ein deutlicher Rückgang lässt sich in den letzten Jahren nicht feststellen, was darauf hinweisen könnte, dass der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund weiter gestiegen ist. Über die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und die Zahl der Arbeitslosen liegen in Rüsselsheim keine Zahlen auf Stadtbezirksebene vor. Gleiches gilt für den Anteil der ALG II-Empfänger. Auch über die Haushaltsentwicklung liegen in Rüsselsheim auf diesem räumlich detaillierten Niveau keine Angaben vor. Angesichts der eher großen Wohnungen in Teilen des Dicken Buschs belegt insbesondere die *gewobau* diese Bestände jedoch gezielt mit Familien. Diese Aussage wird durch den hohen Anteil der Kinder an der Gesamtbevölkerung bestätigt.

### **Angebot: Wohnungen und Bauflächen**

Den Haushalten als Nachfragern steht auf Angebotsseite die Zahl der Wohnungen gegenüber. Auch hierüber gibt es im Stadtbezirk Dicker Busch allerdings keine Statistik. Die *gewobau* hat für ihre Bestände eine Wohnfläche von nur 28,2 m<sup>2</sup> pro Person erhoben.

### **Wohnungsmarktlage: Wohnraumversorgung, Leerstände und Mieten**

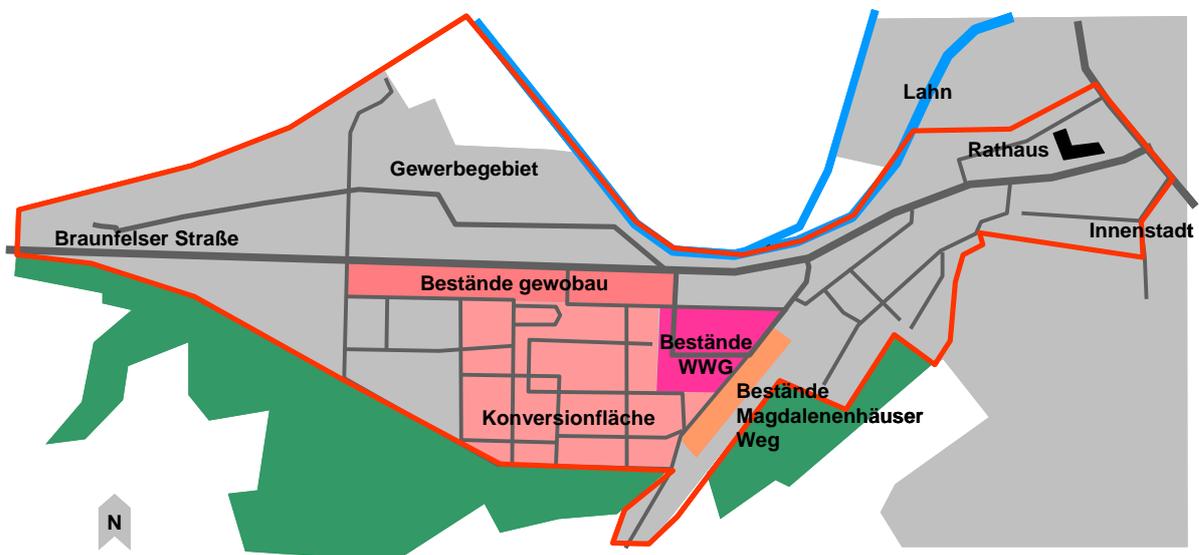
Das Mietniveau ist im Dicken Busch niedriger als im gesamtstädtischen Durchschnitt. Die *gewobau* verlangt in ihren Beständen im Durchschnitt 5,00- € bis max. 5,20 €. Die Mieten sind mit den Angemessenheitsstandards der ARGE des Kreises Groß-Gerau vereinbar. Die zu Beginn der Laufzeit des Programms *Soziale Stadt* aufgetretenen Leerstände in den Beständen an der Robert-Bunsen-Straße haben sich im Laufe der Jahre abgebaut. Grund hierfür sind die umfangreichen Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten durch die *gewobau*. Vermietungsschwierigkeiten bestehen nach Aussage der *gewobau* im Regelfall nicht. Problematisch sind lediglich diejenigen 2 ½-Zimmer-Wohnungen, die für Zwei-Personen-Haushalte mit Hartz IV von der Fläche her zu groß sind, aber dennoch einer Bindung unterliegen. Hierfür existieren quasi keine Zielgruppen.

## 6 Fallstudie Wetzlar-Silhöfer Aue

Wetzlar als Fallstudienstadt im Rahmen der HEGISS-Begleitforschung ist ein Vertreter für ein kleineres Oberzentrum in einem Raum mit Entwicklungsperspektiven, der im Mittelfeld zwischen prosperierenden Ballungsräumen und strukturschwachen Regionen anzusiedeln ist. Als wesentliche Rahmenbedingung resultiert daraus eine stagnierende Bevölkerungszahl bei weiterhin steigender Haushaltszahl. Das Programmgebiet ist gleichzeitig Vertreter für den Siedlungsbau der Nachkriegszeit. Als Besonderheit und Chance ist die Konversion eines ehemaligen Kasernengeländes im Programmgebiet zu nennen. Es wurde von der Bundeswehr genutzt und Anfang der 90er Jahre aufgegeben. Die Stadt sieht die baulichen, wohnungspolitischen und sozialen Maßnahmen der letzten Jahre als sehr erfolgreich an und hatte aus diesem Grund Interesse an der Mitwirkung in der HEGISS-Begleitforschung zum Themenfeld Wohnen bekundet.

### 6.1 Gebietsbeschreibung

Abb. 6-1: Übersicht über das Programmgebiet Silhöfer Aue. Grafik: IWU.



Das Programmgebiet Silhöfer Aue liegt westlich der Innenstadt im Lahntal. Quer durch das Gebiet verläuft die Braunfelser Straße, die Nordgrenze bildet die Lahn, die Südgrenze die Hangkante des Tals. Das Programmgebiet deckt sich mit dem statistischen Bezirk Wetzlar-Silhöfer Aue (Bezirk 08), hat 2.354 Einwohner (2007) und umfasst 98 ha. Baustrukturell besteht der Bezirk aus den inzwischen abgerissenen Kasernengebäuden im südlichen Zentrum, den umliegenden Zeilenbauten aus der unmittelbaren Nachkriegszeit sowie einen Gewerbegebiet nördlich der Braunfelser Straße.

Am Anfang der gesamten Entwicklung im Bereich des Westends stand die Auflösung des dortigen Bundeswehrstandorts, der zu Beginn der 90er Jahre die Stadtplanung vor neue Herausforderungen stellte. Zu diesem Zeitpunkt wurden in Wetzlar zwei Bundeswehr-Standorte aufgelöst, wodurch die Stadt insgesamt einen erheblichen Verlust an ökonomischer Potenz zu verkraften hatte. Darüber hinaus hinterließ der Abzug der Bundeswehr im Westend eine städtebaulich ungeordnete und dringend reparaturbedürftige Situation. Die Vermarktung der Bundeswehr-Areale lag in den Händen der Bundesvermögensverwaltung, die im Einvernehmen mit der Stadt Wetzlar und den Zielen der Stadtplanung auf die Suche nach privaten Investoren ging, die mit dem Kaufpreis eine Erschließungsabgabe zugunsten der Stadt zu leisten hatten. Die gewerblichen Flächen wurden problemlos veräußert. An der Braunfelser Straße siedelte sich v.a. großflächiger Einzelhandel an. Deshalb ist auch die Versorgungssituation des Gebietes als sehr gut zu bezeichnen. Als unverkäuflich erwiesen sich jedoch die zentral gelegenen Flächen mit den großen Mannschaftsgebäuden.

## **6.2 Problemlagen bei der Programmaufnahme**

### **Generelle Probleme**

Auch in Wetzlar stand die Kombination soziokultureller und städtebaulicher Probleme im Vordergrund der Antragstellung: „Der Stadtbezirk ist ausgewiesen als derjenige mit den höchsten Graden an sozialen Auffälligkeiten innerhalb Wetzlars und einem hohen Bedarf an städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen.“<sup>32</sup>

Dabei wurden die folgenden Probleme genannt:

- Erhöhter Handlungsbedarf im sozialen Bereich;
- Konzentration benachteiligter Bewohnergruppen, Arbeitslosigkeit / Jugendarbeitslosigkeit sowie überforderte Nachbarschaften mit Konflikten zwischen Spätaussiedlern, türkischstämmigen Bewohnern und Alteingesessenen;
- Beeinträchtigung des subjektiven Sicherheitsgefühls im öffentlichen Raum;
- Erhöhter interkultureller Integrationsbedarf – neben der erhöhten Zahl an ausländischen Staatsbürgern betreffe dies v.a. Spätaussiedler, welche die freigezogenen Bundeswehrwohnungen nutzen.

Wohnungspolitisch wurde auch das zunehmende Auslaufen von Belegungsbindungen als Problem betrachtet.

Bezüglich des Grades der Probleme ist es jedoch notwendig, zwischen den Beständen der drei Haupteigentümer im Gebiet (siehe Akteursstruktur) zu unterscheiden: Am problematischsten waren (und sind) die ehemaligen Bundeswohnungen am Magdalenenhäuser Weg.

---

<sup>32</sup> www.wetzlar.de, Stand 01.06.2008

Hier konzentrierten sich die Interventionen der sozialen Dienste und alle entsprechenden Auffälligkeiten. Im Gegensatz dazu waren die Mieter der *GeWoBau* unauffällig. Die Mieterschaft der WWG in den überwiegend kleinen Wohnungen nahm eine mittlere Stellung zwischen diesen beiden Polen ein.

Die Bausubstanz selbst im Gebiet war laut Förderantrag teilweise schlecht – es bestünden umfangreiche Modernisierungsrückstände. Bedingt durch die zum Programmstart erst beginnende Konversionsmaßnahme leide das ganze Quartier unter städtebaulichen Gestaltungsmängeln, fehlenden Spielplätzen, einer mangelhaften Verknüpfung zwischen dem Quartier und der an sich nahen und attraktiven Landschaft (Lahn, Kalsmunt, Weinberg) sowie fehlenden Räumen mit Aufenthaltsqualität im Quartier.

### **Konkreter Anlass**

Wie an den meisten Standorten der *Sozialen Stadt* gab es neben den längerfristigen sozialstrukturellen Problemen einen konkreten Anlass, der dafür sorgte, dass genau dieses Gebiet in das Programm aufgenommen wurde.

In Wetzlar war dies die genannte Herausforderung der Konversion des ehemaligen Kasernengeländes, welches für die Silhöfer Aue einen Grund für die negative Situation, aber gleichzeitig auch eine Chance für die zukünftige Gestaltung darstellte.

Nach dem Abzug der Bundeswehr 1992 setzte ein rascher sozialer Abstieg des Gebiets ein. Es kam zu einer Verdichtung von Armutsbevölkerung mit hohen Migrantenanteilen in den zuerst privatisierten ehemaligen Wohnblocks für Bundeswehrangehörige, die schon bald überwiegend ausgezogen waren. Außerdem wirkte sich die Zwischennutzung von Mannschaftsgebäuden für die Unterbringung von Asylsuchenden und Flüchtlingen negativ auf das Gebietsimage aus.

**Abb. 6-2: Zentralbereich der Konversionsfläche im August 2008. Bildquelle: IWU.**



nicht als aufnahmefähig für dieses zusätzliche Angebot an Geschosswohnungen eingeschätzt wurde. Problematisch waren auch die potenziellen Altlasten und die Fernwärmepflicht.

Zunächst sollten alle vorhandenen Gebäude, einschließlich der Kasernen, weitgehend erhalten, umgebaut und umgenutzt werden. Dieser Plan ging für die zur Wohnnutzung bestimmten Kasernengebäude nicht auf und wurde nach durchweg negativen Reaktionen der wohnungswirtschaftlichen Marktakteure aufgegeben – zum einen wegen des hohen Investitionsbedarfs, zum anderen, weil der Markt generell

Um die festgefahrene Vermarktung und Entwicklung des Gebietes trotz unrealistischer Preisvorstellungen des Bundes selbst gestalten zu können, wurde von der Stadt Wetzlar die Stadtentwicklungsgesellschaft (SEG) gegründet als Anlaufstelle für alle potentiell interessierten Investoren in enger Verbindung mit der Planungsverwaltung. Zugrunde lag die Absicht, die Entwicklung maßgeblich steuern zu können, ohne kommunales Eigentum zu begründen.

Nach Vermarktung der unproblematischen Gewerbebereiche insbesondere für großflächigen Einzelhandel kam es zu einem Strategiewechsel auf kommunaler Seite. Die SEG kaufte große Flächen, um die vorhandenen Kasernengebäude abbrechen zu können und das Gebiet neu als Bauplätze für Eigenheime vermarkten zu können.

Die Umsetzung dieser Entscheidung fiel zusammen mit der parallel betriebenen Aufnahme des Standorts in das Bund-Länder-Programm *Soziale Stadt*. Durch dieses Timing und die inhaltliche Übereinstimmung der vorrangig städtebaulichen Defizite im Westend mit der Logik des Förderprogramms passte die Stadt Wetzlar gut in das Programm. Das Konzept wurde im Zuge der Antragstellung zur Aufnahme in das Programm weiter ausgearbeitet. Mit dem Antrag kamen insbesondere der Ausbau der sozialen Infrastruktur und die Erweiterung des öffentlichen Freiflächenangebots hinzu.

## **6.3 Handlungsrelevante Rahmenbedingungen**

### **6.3.1 Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes**

#### ***Nachfrage***

Im Jahr 2007 zählte Wetzlar 51.934 Einwohner. Die Prognosen der Regionalplanung gehen von einer stabil gleich bleibenden Einwohnerzahl bis 2020 aus. Aktuell gewinnt Wetzlar eher Einwohner aus dem Umland als dass es Einwohner abgibt. Strukturell gibt es ebenfalls nur geringe Änderungen: Wetzlar ist bereits jetzt eine relativ alte Stadt. In den nächsten Jahren wird sich deshalb keine größere Verschiebung hin zur Klasse der Über-65-Jährigen ergeben.

Der Ausländeranteil in Wetzlar beträgt nur 12,0 %, die Arbeitslosenquote, gemessen als Arbeitslose geteilt durch Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Arbeitslose, beträgt 15,6 %. Die Zahl der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten brach Ende der 80er Jahre ein, seitdem entwickelt sich Wetzlar parallel zum hessischen Durchschnitt.

Anders als die Bevölkerungszahl wird die Haushaltszahl bis 2020 noch ansteigen. Grund hierfür ist der Trend hin zu kleineren (Senioren- / Single-) Haushalten. Insbesondere in kleineren Städten und ländlichen Regionen besteht hierbei ein deutlicher „Nachholbedarf“ gegenüber den Großstädten. Das IWU prognostiziert bis 2020 ca. 1.200 Haushalte mehr in Wetzlar. Insgesamt ist Wetzlar also ein durchschnittlicher Wohnungsmarkt, der weder durch massive Nachfrageüberhänge noch durch einen problematischen Bevölkerungsrückgang gekennzeichnet ist.

### **Angebot**

Ähnlich wie in ganz Hessen ging in Wetzlar die Zahl der fertig gestellten Wohnungen in den letzten Jahren massiv auf ca. 100 – 150 Wohneinheiten pro Jahr zurück. Die Verteilung zwischen Ein- / Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern entspricht dabei in etwa dem hessischen Durchschnitt.

### **Marktlage**

Als Mietpreise werden in Wetzlar für Neuvermietungen 5,00 € bis 6,00 € angegebene (Quelle: HVB Expertise). Die Wohnraumversorgungsquote liegt bei relativ niedrigen 98,5 %. Dementsprechend gibt es in Wetzlar von Problemimmobilien abgesehen – keinen nennenswerten Leerstand.

### **Bedarfsprognose**

Das IWU prognostizierte für Wetzlar von 2002 bis 2020 einen Bedarf von gut 2.000 Wohnungen. Bleiben die Fertigstellungen auf dem aktuellen Niveau, so decken sie in etwa den Bedarf.

### **Soziale Wohnraumversorgung**

Die Kooperationsvereinbarung der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft WWG mit der Stadt sieht vor, dass das Unternehmen seine Bestände - auch die noch gebundenen - selbst belegt und sich über die Unterbringung schwieriger Einzelfälle mit der Stadt verständigt. Ein Tausch von Belegungsbindungen findet nicht statt.

Wohnungsnotfälle werden in Wetzlar effektiv über eine spezielle Fachstelle bei der Stadt, das Wohnhilfebüro, meist schon im Ansatz aufgefangen, d.h. bevor eine Kündigung wegen Mietrückstand ausgesprochen werden muss. Bei Haushalten, die Transferleistungen enthalten, werden an diesen Notfallregelungen auch die zuständigen Mitarbeiter der ARGE beteiligt. Gegebenenfalls leistet auch die Wohnungsgesellschaft ihren Beitrag durch Mietverzicht.

## **6.3.2 Eigentümerstruktur im Gebiet**

Der Wohnungsbestand befindet sich überwiegend im Eigentum von Wohnungsbaugesellschaften. Darunter befinden sich mit der Wetzlarer Wohnungsbaugesellschaft (WWG) und der Gesellschaft für Wohnen und Bauen (*GeWoBau*) zwei der drei großen Gesellschaften in Wetzlar, die sich überlappende Marktsegmente bedienen und strategisch langfristig orientiert sind:

- 400 Wohneinheiten, v.a. entlang der Braunfelser Straße, sind Eigentum der *GeWoBau*, ein Wohnungsunternehmen, welches zu 25 % der Stadt gehört (70 % sind im Eigentum einer Genossenschaft). Es verfügt in Wetzlar und umliegenden Gemeinden insgesamt über 4.000 Wohneinheiten. Traditionell waren diese Wohnungen v.a. mit Leitz-Arbeitern belegt.

- 300 Wohnungen im Bereich „Im Winkel“ sind Eigentum der städtischen Wetzlarer Wohnungsbaugesellschaft WWG (95 % Stadt Wetzlar, 5 % Nassauische Heimstätte).
- Weitere Wohnungen in ähnlicher Zahl befinden sich am Magdalenenhäuser Weg. Sie waren früher als Bundeswehr-Wohnungen im Eigentum des Bundes. Hier übernahmen zunächst zwei Rechtsanwälte aus Wetzlar die Bestände, bevor sie Anfang 2008 an einen privaten Investor aus Berlin verkauften. Hier steht die Erzielung einer hohen Rendite bei minimalem Kostenaufwand im Vordergrund.
- Im Rahmen der Konversion wurden bislang ca. 40 Einfamilienhäuser gebaut, im Endstadium sind hier ca. 100 Wohneinheiten geplant.

### **6.3.3 Positionierung des Soziale-Stadt-Gebietes im gesamtstädtischen Wohnungsmarkt**

#### ***Nachfrage***

Die Silhöfer Aue verzeichnete in den letzten Jahren einen deutlichen Anstieg der Bevölkerung. Grund hierfür sind die Baumaßnahmen im Konversionsgebiet, die im Rahmen des Programms Soziale Stadt eingeleitet wurden. Die Silhöfer Aue ist gekennzeichnet durch einen für Wetzlarer Verhältnisse hohen Ausländeranteil (2007: 21,8 %), zu dem neben den Eingebürgerten auch noch zahlreiche Russlanddeutsche hinzukommen. Im Jahr 2004 erhielten 16,8 % der Bevölkerung Hilfen zum Lebensunterhalt. Bei allen Sozialindikatoren schneidet die Silhöfer Aue im Wetzlarer Vergleich recht negativ ab. Zu berücksichtigen ist bei diesen Zahlen, die aus dem Sozialatlas 2004 / 05 der Stadt Wetzlar stammen, dass die Effekte der Konversionsmaßnahme auf die Bevölkerungsstruktur sich noch nicht auswirken.

#### ***Angebot***

Die Zahl der Wohnungen im Quartier kann nur näherungsweise durch Addition der einzelnen Bestände auf ca. 1.500 abgeschätzt werden. Die Wohnungsgrößen sind unterschiedlich, wobei jede Wohnungsbaugesellschaft jeweils meist recht homogene Bestände besitzt. Durch die Konversionsmaßnahme ist die Zahl der Wohneinheiten angestiegen.

#### ***Marktlage***

Das Mietniveau der Silhöfer Aue ist im Wesentlichen abhängig vom Sanierungszustand der Wohnungen und bewegt sich zwischen 4,00 € und 5,95 €. Die ARGE akzeptiert all diese Mietpreise, auch die Mieten für Wohnungen auf Niedrigenergiestandard werden bezahlt. Leerstände sind in nennenswertem Umfang nicht bekannt.

### **Soziale Wohnraumversorgung**

In den Beständen der *GeWoBau* ist nur noch ein kleiner Teil der Wohnungen gebunden. Die WWG hat nur noch zwei Blöcke, die durch öffentliche Förderung gebunden sind.

#### **6.3.4 Schulische Rahmenbedingungen**

Eine wesentliche Rahmenbedingung für das Viertel war und ist die schulische Situation vor Ort. Die Silhöfer Aue hat den theoretischen Standortnachteil, dass im Stadtbezirk keine Schule steht und die Kinder weite Wege haben. Angesichts der problematischen Sozialstruktur wird so jedoch eine schulische Ghettoisierung vermieden. Die zuständigen Schulen haben sehr gemischte Einzugsbereiche und dadurch keinen schlechten Ruf. In der Folge spielt das Schulargument, welches an anderen *Soziale-Stadt*-Standorten den Wegzug von Familien (auch aus dem aufsteigenden Migrantenmilieu) befördert und den Zuzug hemmt, in Wetzlar keine Rolle.

#### **6.4 Zielsetzung bei der Programmaufnahme**

**Zentrales Ziel des Wetzlarer Handlungsansatzes war die soziale Stabilisierung des Gebietes mit städtebaulichen Mitteln. Durch Neubaumaßnahmen auf Konversionsflächen sollten neue Bevölkerungsgruppen und neue über das Gebiet hinaus attraktive Gemeinbedarfseinrichtungen zum Gebiet hinzugefügt werden.**

Die frei werdende Konversionsfläche sollte gezielt für Eigentumsmaßnahmen für Schwellenhaushalte genutzt werden, so dass die Bevölkerung um weniger problematische Gruppen ergänzt und somit eine gemischtere Bevölkerungsstruktur wiederhergestellt werden sollte. Ziel war dabei v.a. auch die Öffnung des Stadtbezirks zur Gesamtstadt, die Aufwertung des Wohnumfeldes für den gesamten Stadtbezirk und die Stärkung des Sicherheitsgefühls. Das Angebot des städtischen Immobilienmarktes sollte durch ein preisgünstiges innerstädtisches Segment ergänzt werden.

Parallel hierzu ging es aber auch um die Verbesserung der Lebensumstände in den Bestandswohnungen – einmal durch die angesprochenen städtebaulichen Maßnahmen der Wohnumfeldgestaltung im Zuge der Neubebauung, darüber hinaus aber auch durch die konzentrierte Sanierung der Wohnungsbestände. Dabei sollten durch die städtischen Investitionen der komplementäre Einsatz wohnungswirtschaftlicher und privater Mittel induziert werden.

## 6.5 Akteursstruktur, Konzepte und Analysen

### Akteure der Sozialen Stadt

Von städtischer Seite wurde eine ämterübergreifende Arbeitsgruppe eingerichtet, an der auch das Quartiersmanagement der Caritas sowie das Projekt steuernde Planungsbüros *projekt.stadt* aus Bensheim mitwirkt. Die Projektleitung liegt beim städtischen Koordinationsbüro für Jugend und Soziales. Im Quartier selbst wurden eine Stadtbezirkskonferenz sowie ein Beirat hierzu eingerichtet.

Die Mitwirkung und Einbindung der Wohnungswirtschaft gestaltete sich in den letzten Jahren sehr uneinheitlich: Die *GeWoBau* hat sich erst in den letzten beiden Jahren formell am Prozess der *Sozialen Stadt*, d.h. an systematischen Abstimmungen, an geregelten Kommunikationswegen, festen Treffs etc. beteiligt. Grund hierfür war ein mangelndes Interesse der früheren Geschäftsführung bzw. eine gestörte Kommunikation mit den anderen Akteuren. Die Kooperation ergab sich dann auch eher aus einem konkreten Anlass, der Einrichtung einer Wegeverbindung unter Inanspruchnahme von Grundstücken der *GeWoBau*. Bei der Besetzung der Stadtbezirkskonferenzen teilten sich die Gesellschaften die beiden *Soziale-Stadt*-Gebiete Silhöfer Aue und Niedergirmes auf.

Unabhängig von den Strukturen der *Sozialen Stadt* gibt es eine „Wohnungswirtschaftliche Runde“, in der zweimal im Jahr alle wichtigen Akteure auf dem Wetzlarer Wohnungsmarkt zusammenkommen und anstehende Fragen abstimmen. Für die Verbindung zwischen Stadtverwaltung und Wohnungswirtschaft spielte auch das persönliche Engagement des Oberbürgermeisters eine Rolle.

### Konzepte und Analysen

Auf folgende Dokumente der *Sozialen Stadt* bzw. des Wohnungsmarktbeobachtung kann die Fallstudie in Wetzlar zurückgreifen:

- Die Sozialstrukturatlanten den Stadt von 1998 / 99 und 2004 / 05,
- Der städtebauliche Rahmenplan des Gebietes von 2003, erstellt durch das mit der planerischen Koordination beauftragte Büro *projekt.stadt* aus Bensheim<sup>33</sup>,
- Eine Halbzeitbilanz des Programms *Soziale Stadt* auf der Homepage der Stadt Wetzlar sowie
- Die HEGISS-Förderanträge an das hessische Wirtschaftsministerium

---

<sup>33</sup> Der entsprechende Bebauungsplan liegt vor, hat aber noch keine Rechtskraft erlangt.

## **6.6 Geplante Maßnahmen bei der Programmaufnahme**

Die geplanten Maßnahmen in der Silhöfer Aue lassen sich größtenteils unter das Leitprojekt der Konversion des zentral gelegenen Kasernenareals subsumieren. Hierzu wurde ein städtebaulicher Rahmenplan beauftragt. Da das Konversionsvorhaben längerfristig war, sollten bereits in der Anfangsphase erste Erfolge sichtbar werden. Hierzu wurde die von den Bewohnern gewünschte zügige Öffnung des Kasernenzauns projektiert. An den Planungsmaßnahmen, insbesondere an der vorgesehenen zentralen Grünanlage, sollten die Bewohner im Rahmen einer Planungswerkstatt beteiligt werden. Die zentrale Grünanlage an der Schnittstelle zwischen alter und neuer Bebauung sollte zum Zusammenwachsen der beiden Teile des Westends beitragen.

Die Wohnungsbaumaßnahmen sollten gezielt auf die Eigentumsbildung für Schwellenhaushalte fokussiert werden. Die Entwicklung des Wohnbaugebietes sollte die Stadtentwicklungsgesellschaft (SEG) übernehmen. Vorgesehen war hierfür zunächst die Übernahme von Baufeldern durch jeweils einen Architekten, um so die städtebauliche Qualität zu sichern.

Über die städtebaulichen Maßnahmen in den Nutzungen Wohnen und Grün hinaus sollte zusätzliche Infrastruktur in Form eines Nachbarschaftszentrums, eines Gründerzentrums sowie einer Fun-Sporthalle geschaffen werden.

Am Rande des Gebietes wurden Maßnahmen zur besseren Einbindung des Quartiers in die Landschaft und in die angrenzenden Gebiete hinein geplant – sowohl auf der Lahnseite (neuer Lahnsteg), als auch auf der Bergseite (Kalsmunt). Die innenstadtnahe Mischbaufläche an der Ernst-Leitz-Straße sollte städtebauliche geordnet werden.

## **6.7 Realisierte und nicht realisierte Maßnahmen**

### **6.7.1 Realisierte Projekte**

Die Mehrzahl der Projekte in Wetzlar steht im Zusammenhang mit dem Leitprojekt, der Konversionsmaßnahme auf dem ehemaligen Kasernenareal. Neben dem Flächenerwerb waren die bedeutenden Kostenfaktoren Maßnahmen zur Gestaltung und Nutzung der Freiflächen sowie die Einrichtung der Gemeinbedarfseinrichtungen.

Tab. 6-1: Projekte in Wetzlar-Silhöfer Aue

Instandsetzung und Modernisierung	Wetzlarer Wohnungsbau-gesellschaft <i>GeWoBau</i>	Modernisierungen Im Winkel*  Modernisierungen entlang der Braunfelser Straße
Serviceleistungen		
Privatisierung		
Wohnumfeldmaßnahmen	Stadt	Phoenixstraße*, Platzgestaltung an der Lahn / Braunfelser Straße*, Zentrale Gründfläche im Konversionsgebiet*, Lahnsteg * Umgestaltung Grünfläche Starke Weide*, Ausbau Fußwegeverbindungen*
	Bundesvermögensamt	Zaunöffnung zum Kasernengelände
Gemeinbedarfseinrichtungen	Stadt	Freizeitsporthalle*, Multifunktionssportfeld*, Bolzplatz / Beachvolleyballfeld* Erwerb und Umbau Nachbarschaftszentrum mit neuer KiTa*
Neubau und Neubauförderung	Stadt, Stadtentwicklungsgesellschaft	Neubaugebiet mit Einfamilienhäusern für Schwellenhaushalte, Mischgebiet
Rückbau und Rückbauförderung		
Behutsame Gentrifizierung		
Belegungsmanagement		
Öffentlichkeitsarbeit		
Sozialmanagement		
Förderung bürgerschaftlichen Engagements		Etablierung eines Fördervereins
Leitprojekte	Stadtentwicklungsgesellschaft	Flächenerwerb, Abbruch und Entsiegelung des Kasernenareals*
Aufkauf von Problemimmobilien		

\* Projekt wurde durch HEGISS gefördert

Im Folgenden soll insbesondere das Leitprojekt der Neubebauung des ehemaligen Kasernenareals eingehender dargestellt werden.

Ab 2000 fing die SEG an, insgesamt 44.000 m<sup>2</sup> Flächen (20.000 m<sup>2</sup> Bauflächen, 24.000 m<sup>2</sup> Grün- und Gemeinbedarfsflächen) zu kaufen und die dort vorhandenen Gebäude abzubauen. Dem war eine längere Phase der Auseinandersetzung über ein angemessenes Preisniveau vorangegangen, wodurch weitere Entwicklungsmaßnahmen zunächst blockiert waren. Der Einkaufspreis von 22,00 €/ m<sup>2</sup> beinhaltete alle noch vorhandenen Altlasten und Risiken und beruhte auf einer Wertberichtigung, die vom Bund schließlich akzeptiert wurde. Grund für diese im Vergleich zum benachbarten Marburg vergleichsweise niedrigen Preise war der spätere Zeitpunkt der Verhandlungen im Anschluss an bereits umgesetzte Entwicklungen im Bereich des großflächigen Einzelhandels.

Herzstück des Entwicklungskonzepts und Basis der erreichten Erfolge ist das Angebot günstiger Einfamilienhausparzellen in überwiegend bescheidener Größe ab ca. 250 - 300 qm. Der realisierte Verkaufspreis an die Schwellenhaushalte von ca. 120,- € lag merklich unter dem Wetzlarer Vergleichsniveau von ca. 150-170 €/qm, um die durch das schlechte Gebietsimage bedingten Standortnachteile auszugleichen und Anreize zu setzen. Die Differenz zum günstigen Einkaufspreis reicht aller Voraussicht nach dennoch aus für die Finanzierung aller Entwicklungskosten einschließlich der gesamten technischen Erschließung. Das Schlussergebnis wird aber auch keinen Gewinn ausweisen. Gewinnerzielung war zu keinem Zeitpunkt beabsichtigt.

Die Kaufverträge beinhalteten einige Besonderheiten:

- alle Risiken und Altlasten werden vom Käufer übernommen (Alte Leitungen, Blindgänger)
- anfallender Aushub muss kontrolliert werden,
- die Abnahmeverpflichtung für Fernwärme wird vom Käufer übernommen,
- die Häuser sind nicht unterkellert, um die Kosten zu senken und die „schlummernde“ Altlastenproblematik nicht akut werden zu lassen.

Die Parzellen wurden von der Zielgruppe der Schwellenhaushalte mit Kindern gut angenommen, ca. 95 % aller Käuferhaushalte sind Familien, darunter etwa 40 % Russlanddeutsche, 30 % „Einheimische“ und die restlichen 30% aufgestiegene Migrantenhaushalte unterschiedlicher Herkunft. Die meisten Erwerber haben auch vorher schon in Wetzlar gewohnt, ca. ein Drittel ist aus dem Umland zugezogen. Die anfängliche große Skepsis innerhalb der Verwaltung wurde mit zunehmendem Vermarktungserfolg positiv widerlegt. Von den Käufern wurde viel in Eigenleistung erledigt.

Im ersten Bauabschnitt der Eigenheim-Kolonie wurden 40 Einheiten ausgewiesen und inzwischen fast vollständig ausgeführt. Im zweiten bereits begonnenen Bauabschnitt sollen 22 Einheiten folgen. Der dritte Bauabschnitt ist auf weitere 40 Einheiten ausgelegt. Derzeit stockt die Vermarktung, da im benachbarten Aßlar ein konkurrierendes billiges Baugebiet entstanden ist.

Die für den Ausbau der sozialen Infrastruktur vorgesehenen Flächen des Konversionsgebietes (Nachbarschaftshaus, Funsporthalle) und öffentliche Freiräume benötigten Flächen wurden von der Stadt angekauft bzw. vom Bund übernommen, wofür auch Programmmittel der *Sozialen Stadt* eingesetzt werden konnten. Insgesamt wurden so ca. 24.000 qm zu einem Vorzugspreis von 30-40,- €/qm kommunalisiert.

### 6.7.2 Nicht realisierte Projekte

Das Konversionsprojekt ist inzwischen in seinen wesentlichen Zügen realisiert. Insbesondere die öffentlichen Einrichtungen sind fertig gestellt. Die Vermarktung der restlichen Parzellen wird in den nächsten Monaten und Jahren weitergeführt.

Im Laufe der Umsetzung gab es folgende Änderungen bzgl. der ursprünglichen Pläne:

- Der anfängliche einer privaten Vermarktungsagentur übertragene Versuch einer Anwendung des Tübinger Modells, d.h. des Verkaufs von größeren Parzellen an selbst organisierte Bauherrngruppen musste erfolglos abgebrochen werden. Dafür fehlten in Wetzlar offensichtlich die soziokulturellen Voraussetzungen.
- Vor Seiten des Stadtplanungsamtes war ursprünglich eine Verfahrensweise vorgegeben worden, die ein Mindestniveau geordneter Gestaltung absichern sollte: Das erste Baufeld wurde in Quartiere bzw. Hausgruppen aufgeteilt, die von jeweils einem Architekten gestaltet werden sollten. Diese Vorgabe bremste die Vermarktung der Parzellen stark. Sie war auf ein Jahr befristet und nach Ablauf dieser Frist beschleunigte sich der Absatz merklich.

Folgende noch offene Probleme der Konversion bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch:

- Die SEG ist nun daran interessiert, auch die letzte noch verbliebene Fläche mit einem seit längerem leer stehenden Mannschaftsblock zu kaufen und frei zu machen, kommt aber wiederum infolge der bestehenden Lasten (Fernwärme) und überhöhten Preisvorstellungen des Bundes nicht zum Abschluss. Im Keller des Blocks befindet sich das Verteilzentrum für Fernwärme, welches erhalten werden muss und somit die Nutzung des Grundstücks nach Abbruch massiv einschränkt.
- Ein zentrales brachliegendes privates Grundstück kann derzeit nicht angekauft werden, da der Besitzer im Gegenzug eine Spielhallenlizenz bekommen möchte.

## 6.8 Entwicklung des Programmgebietes

Wichtigster Effekt der Maßnahmen während der Programmlaufzeit ist der bereits angesprochene Anstieg der Bevölkerung im Quartier in Folge der neuen Einfamilienhäuser. Dabei war von vorne herein klar, dass die Schwellenhaushalte im Neubaugebiet keiner gehobenen sozialen Schicht angehören.

Die Datenlage zur Einschätzung der Fragestellung, wie sich das *Soziale-Stadt*-Gebiet im Bestand während der Programmlaufzeit soziostrukturell und in Bezug auf die Wohnungsmarktindikatoren verändert hat, ist relativ dürftig. Eine Verbesserung der Sozialstruktur lässt sich (bisher) nicht ablesen. Trotz statistischer Problemen der Vergleichbarkeit (Änderung des Einbürgerungsrechts, Hartz-IV-Gesetze) ist durchaus einleuchtend, dass angesichts des

entspannten Wetzlarer Wohnungsmarktes die Konzentration sozialer Problemfälle in Geschosswohnungsbauten eher zunimmt. Ungeachtet des erreichten überwiegend guten Standards der Wohnungen von WWG und *GeWoBau* zieht das dort konzentrierte Angebotssegment aufgrund des günstigen, d.h. transferleistungskompatiblen, Mietniveaus ei die entsprechenden Bedarfsgemeinschaften an.

Infolgedessen sind auch die Möglichkeiten einer Aufwertung des Gebiets durch selektive Vermietung an Interessenten in mittleren sozialen Lebensverhältnissen eng begrenzt. Die Nachfrage wird durch die kleinen Wohneinheiten weitgehend auf Alleinstehende reduziert, die oft arbeitslos sind oder von prekärer Beschäftigung leben. Einzelne „Problemmieter“ können ganze Nachbarschaften stark belasten. Eine mögliche problemlose, aber nicht sehr umfangreiche und sozial distanzierte Zielgruppe sind Berufspendler, die sich nur unter der Woche in Wetzlar aufhalten. Die Quoten der Sozialtransfers im Gebiet werden daher zukünftig eher weiter ansteigen. Schulversager kommen nach wie vor aus den Problemfamilien, die in den denselben Häusern wohnen wie zu Beginn des Förderzeitraums, als die entsprechend auffälligen Werte der Sozialstatistik in die offizielle Begründung für die Anmeldung des Gebiets zum Programm *Soziale Stadt* eingegangen waren. Es kann aber auch nicht als Ziel bezeichnet werden, diese Bevölkerungsgruppen aus dem Stadtbezirk zu vertreiben, zumal die Fortdauer der sozialen Prägung des Gebietes mit individueller sozialer und räumlicher Mobilität einhergeht.

Während der Programmlaufzeit fanden neben der nachfrageseitigen Entwicklung wesentliche angebotsseitige Veränderungen statt. Zum einen kamen die bereits angesprochenen Bauplätze im Konversionsgebiet hinzu, zum anderen investierte die örtliche Wohnungswirtschaft in die Bestände.

Bei der *GeWoBau* konnten mit erheblichen Investitionen aus Eigenmitteln die eigenen Bestände im Gebiet durchweg in Ordnung gebracht werden. Aus der Sicht der Unternehmensführung ist damit ein insgesamt zufrieden stellender Zustand ihres Bestandes im Gebiet erreicht worden.

**Abb. 6-3: Im Winkel wurden die Eingangsbereiche durch die WWG auf die Straßenseite verlegt und neu gestaltet. Bildquelle: IWU.**



Im Vordergrund stand immer die Vermietungssicherheit, die primär abhängt vom Anbau eines attraktiven (und die Wohnfläche vergrößernden) Balkons und vom Zustand des Bades. In den letzten Jahren konnte man verstärkt zur Überarbeitung auch der Gebäudehüllen übergehen und damit auch einiges tun für das städtebauliche Erscheinungsbild der Quartiere. Obwohl ältere Bewohner einen Großteil der Mieterschaft ausmachen, wird im Zuge der Modernisierungen kein durchgängiger Standard der Barrierefreiheit – etwa in allen Erdgeschossen – angestrebt, vielmehr bevorzugt die *GeWoBau* individualisierte Lösungen im Einzelfall, da entsprechende Bedarfe bisher nur sehr selten

aufgetreten seien und durch Umsetzung in Erdgeschosswohnungen meist befriedigend gelöst werden konnten. Wichtig sei vor allem die gezielte Vergrößerung der Bäder.

Die WWG ist erst in der Schlussphase mit konzentrierten Investitionen eingestiegen, die über Bestandserhaltung hinausgehen und durchaus Wert steigernden Charakter haben. Schon in den 90er Jahren wurde damit begonnen, den erheblichen Renovierungs- und Modernisierungsbedarf im Bestand der WWG in der Silhöfer Aue abzarbeiten. Zunächst wurden Fassaden rein äußerlich, d.h. ohne energetische Ertüchtigung erneuert. In den letzten Jahren wurde die Renovierung mit umfassenden Verbesserungen der Substanz verbunden; so soll der Gesamtbestand im Unternehmen schrittweise auf einen Niedrigenergiestandard gebracht werden. Dabei wurden Eingangsbereiche attraktiv gestaltet und die gesamten Erdgeschosebenen unter Aufgabe von Wohneinheiten für barrierearmes / behindertenfreundliches Wohnen ausgebaut, d.h. vor allem wurden durch Aufschüttungen vor den Häuserzeilen durchgehend stufenfreie Zugänge hergestellt und zugleich die wohnungsnahen Freiräume deutlich aufgewertet. Zur Erhöhung der gefühlten Sicherheit wurden Wohnungseingänge „Im Winkel“ auf die Straßenseite verlegt. Ältere Mieterhaushalte wurden gezielt unterstützt, um sie als stabilisierende Kräfte im Gebiet zu halten. Deshalb ist Schallschutz ein wesentliches Ziel der Qualitätsentwicklung und die Vermeidung von Lärm ein wichtiger Gesichtspunkt für die Vermietung.

Auch die ca. 50 Einfachstwohnheiten im Eigentum der Stadt sind durchweg modernisiert. In den Gebäuden am Magdalenenhäuser Weg wurden lediglich Balkone angebaut, ansonsten wurden aber keine weiteren Maßnahmen durchgeführt.

## **6.9 Wirkungsanalyse und Beurteilung der Entwicklung**

Insgesamt kann das Wetzlarer Projekt – nach Ansicht der Stadtverwaltung, des Quartiersmanagements und auch nach objektiven Maßstäben eines Vergleichs mit den anderen Standorten – als erfolgreich bezeichnet werden.

Hauptziel der letzten zehn Jahre war es, durch das zusätzliche Einfügen eines Neubaugebietes die Sozialstruktur zu verbessern und das problematische Image des Stadtteils abzulegen. Über den Zielerreichungsgrad gibt es durch die Beteiligten vor Ort jedoch unterschiedliche Einschätzungen.

Hier wurde besonders von den Beteiligten aus der Wohnungswirtschaft die Frage aufgeworfen, ob diese Bevölkerungsgruppen die Zinsen ihrer Häuser auf Dauer bezahlen können und ob die Einfamilienhäuser angesichts der zu erwartenden Entwicklungen von demographischer Struktur und Energiepreisen nicht auf Dauer sehr riskante Investitionen sind. Hinzu kommt die eigenwillige Gestaltung der Einfamilienhäuser, die einen Weiterverkauf erschweren kann („mit ästhetischen Maßstäben kann man das Quartier nicht messen“, Zitat eines Befragten). Eine Konkurrenz in der Form, dass der Eigentumsmarkt nun den städtischen Gesellschaften den besseren Teil ihrer Kundschaft wegnimmt, wird von den Wohnungsbau-gesellschaften nicht gesehen, könnte sich in Zukunft aber vielleicht noch bemerkbar machen.

Über den Imagewandel des Gebietes wurden sehr unterschiedliche Aspekte berichtet. Einerseits lehnen manche Interessenten für einen Bauplatz das Gebiet nach Aussage der Stadtentwicklungsgesellschaft von vorneherein ab, andererseits ist unter den Kindern des Neubaugebietes nach Aussagen des Quartiersmanagements ein gewisser Stolz auf das eigene Quartier zu beobachten – von Stigmatisierung kann hier keine Rede sein. Die zugezogenen Schwellenhaushalte – mehrheitlich Migrantenaufsteiger – entsprechen zwar nicht ganz den verbreiteten Erwartungen an eine soziale Aufwertung zur Normalität der Mittelschichten, sie führen dem Gebiet aber neue soziale und multikulturelle Ressourcen zu und verstärken die Präsenz eines auf Erwerbsarbeit gegründeten Lebensstils.

Die Stadtentwicklungsgesellschaft SEG hat ihre Ziele nun nahezu vollständig erreicht. Der Zeitpunkt ist absehbar, zu dem die der SEG gestellten Aufgaben erfüllt sind und damit zugleich die Geschäftsgrundlage für die Gesellschaft entfällt, die dann aufgelöst werden soll.

Ein weiterer Baustein der Konversionsmaßnahme mit dem Ziel des Imagewandels war die Ansiedelung von Infrastruktureinrichtungen, die auch für Benutzer von außerhalb des Gebietes attraktiv sind. Im konkreten Fall gehören hierzu die Funsporthalle und das Nachbarschaftszentrum. Dies ist grundsätzlich eine sinnvolle und auch in Wetzlar erfolgreiche Strategie, allerdings kommen hier hohe Folgekosten auf die Kommune zu. Inwiefern hier durch die starke Einbindung von bürgerschaftlichem Engagement etwas erreicht werden kann, bleibt abzuwarten. Derartige Strukturen sind in zehn Jahren sicherlich schwierig aufzubauen.

Die entscheidende Frage für das Themenfeld Wohnen im Programm *Soziale Stadt* ist, ob mit den öffentlichen Investitionen auch Investitionen der Eigentümer im Wohnungsbestand induziert wurden. Dabei ist zunächst festzustellen, dass im Gegensatz zu den privaten Eigentümern am Magdalenenhäuser Weg nur die beiden Gesellschaften mit kommunaler Beteiligung investiert haben. Die Frage ist hier aber der Zusammenhang zwischen Programm „*Soziale Stadt*“ und den Investitionen.

Die *GeWoBau* hat keinerlei Fördermittel aus dem Programm erhalten bzw. in Anspruch genommen. Die Investitionsplanung der *GeWoBau* verlief völlig unkoordiniert neben der Projektsteuerung der *Sozialen Stadt* und unbeeinflusst von den im Fördergebiet verfolgten Zielen. Die Maßnahmen konnten aus laufenden Erträgen unter Zuhilfenahme der z.T. günstigen KfW-Kredite für energetische Modernisierungen finanziert werden. Die Wünsche der Stadt nach einer Fassadenrenovierung an der hinteren Braunfelder Straße wird die Gesellschaft vorerst zugunsten anderer Prioritäten außerhalb des Gebiets nicht erfüllen können. Gleiches gilt für Wünsche nach einer Diversifizierung des Wohnungsangebotes. Verpflichtungen zur koordinierten Investitionstätigkeit auf der Basis städtebaulicher Verträge würde die *GeWoBau* keinesfalls eingehen.

Dessen ungeachtet stellt die Geschäftsführung der *GeWoBau* dem Einsatz des Programms *Soziale Stadt* an der Silhöfer Aue ein gutes Zeugnis aus. Durch das Programm sei im Gebiet eine starke positive Dynamik ausgelöst worden, die dazu geführt habe, dass heute die vorher abgehängte Westend im Vergleich mit anderen Stadtteilen nicht nur aufgeholt habe,

sondern zum Teil sogar besser abschneide. Als besonders wichtig und nachhaltig wirkungsvoll werden die qualifizierten, gut ausgebauten sozialen Dienste und Infrastruktur-Leistungen im Stadtteil eingestuft, die im Zuge der *Sozialen Stadt* entstanden sind und im Kernbestand unbedingt erhalten bleiben sollten.

Das späte Engagement der WWG liegt nicht im Takt der *Sozialen Stadt*, weil das Unternehmen seine Priorität auf die Erneuerung des Stadtteils Niedergirmes gesetzt hatte, der inzwischen ebenfalls ins Programm *Soziale Stadt* aufgenommen wurde. Generell folgt diese Investitionsplanung der WWG nicht speziellen Vorgaben oder Absprachen im Rahmen der *Sozialen Stadt*, sondern den mittel- bis längerfristigen Zielsetzungen im Unternehmen. Auf dieser unternehmensinternen Basis werden Standards und Prioritäten festgelegt.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass die beiden öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften langsam aber sicher ihre Bestände aufwerten. Da der Wohnungsmarkt in Wetzlar auf absehbare Zeit ausgeglichen bleiben wird, kann das Ziel der Vollvermietung auch nur erreicht werden um den Preis kontinuierlicher Investitionstätigkeit. Wohnungen, die vom Investitionsfluss abgekoppelt werden, verlieren auch nach Ansicht der Verantwortlichen in den Gesellschaften ihre Marktfähigkeit und werden auf mittlere Sicht abgängig. Wichtig ist dabei aber auch, dass die ARGE mit ihren Angemessenheitskriterien für die KdU-Übernahme die höheren Mieten infolge einer energetischen Sanierung – wie im Wetzlarer Fall – trägt.

Von einem koordinierten Vorgehen zwischen Sozialer Stadt und öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften kann allerdings keine Rede sein. Es ist auffallend, dass die Investitionsplanung der Gesellschaften nur schwach mit dem Rhythmus der *Sozialen Stadt* korreliert. Hier sind für die Weiterentwicklung des Programms *Soziale Stadt* bzw. Nachfolgeprogramme Überlegungen notwendig, wie die Induzierung von Investitionen der Wohnungseigentümer verbessert werden kann. Im konkreten Fall Wetzlar halten sich die Auswirkungen durch die fehlende Kooperation aber in Grenzen.

Als Erfolg ist es zu werten, dass die Ausweisung von Bauflächen auf dem Konversionsgelände tatsächliche private Investitionen in das Gebiet gelenkt hat.

Am problematischsten stellt sich die Situation nach wie vor in den Beständen am Magdalenenhäuser Weg (Eigentum eines Berliner Privatinvestors) dar. Schon die bisherigen Eigentümer hatten sich kaum um die Objekte gekümmert und waren selten präsent. Der neue Eigentümer war seit fast einem Jahr ebenfalls noch nicht vor Ort und hat die Häuser der bisherigen Verwaltung überlassen. Dieses Beispiel zeigt sehr konkret, wie gefährlich bestimmte Geschäftsmodelle privater Eigentümer für die Quartiersentwicklung werden können: Jeder wird als Mieter akzeptiert, bevorzugt solche mit sicheren Sozialtransfers. So kann man mit wenigen Investitionen dennoch durchschnittliche Mieten erzielen, immer dicht an der Grenze der Angemessenheitskriterien für die Übernahme der Wohnkosten nach SGB II/XII.

Die Stadtverwaltung bewertet die Resultate im Quartier in der Schlussbilanzierung zur *Sozialen Stadt* äußerst positiv. Herausragend sind dabei v.a. die Aspekte Wohnumfeldmaßnahmen, Rückgang des Vandalismus, Steigerung des subjektiven Sicherheitsgefühls, Verhalten

der Wohnungsunternehmen, Auffächerung des Angebots durch Neubau und Verbesserung des Images.

### **6.10 Anpassung der Zielsetzung und Festlegung zukünftiger Maßnahmen**

Für das Wetzlarer Leitprojekt der Konversion ist eine Anpassung der Zielsetzung nicht erforderlich, da das Vorhaben über kurz oder lang abgeschlossen sein wird. Der städtebauliche Fokus liegt nun v.a. auf Maßnahmen im Umfeld, z.B. entlang der Braunfelser Straße und bei der Verbesserung des Zugangs zu den Naherholungsräumen. Hier werden in vermindertem Umfang Maßnahmen durchgeführt.

Für die jetzt bevorstehende Phase der Erfolgssicherung im Bereich der Gemeinbedarfseinrichtungen sind die Weichen noch nicht verbindlich gestellt. Den Betriebskostensockel der Einrichtungen übernimmt die Stadt Wetzlar. Es wird aber allgemein anerkannt, dass der Stadtteil und insbesondere das Nachbarschaftszentrum auch nach Auslaufen der Förderung einen professionellen „Kümmerer“ brauchen. Mit dieser Aufgabe ist ein ehrenamtlich engagierter Förderverein allein überfordert. Ziel ist es jedoch, hier die ehrenamtliche Komponente auszuweiten, das Engagement der Stadt fortzuführen und die Ergebnisse nach weiteren fünf bis zehn Jahren sozialplanerisch auszuwerten.

Die im Förderzeitraum geschaffene Kommunikationsplattformen „Stadtteilkonferenz“ wird fortgeführt, der „Beirat“ als formales Beteiligungsgremium hingegen wird eingestellt. Als interne Kommunikationsplattform sollte die AG *Soziale Stadt* erhalten bleiben. Das Quartiersmanagement wird mit reduziertem Umfang von der Stadt weiterfinanziert.

Die Wohnungsbaugesellschaften sind dabei, weiter in das Quartier zu investieren. Als nächster Schritt im Engagement der WWG ist geplant, die Vor-Ort-Präsenz des Unternehmens im Wohngebiet zu erhöhen. Dazu soll eine Wohnung aufgegeben und in ein Filialbüro mit wöchentlichen Sprechzeiten umgewandelt werden. Eine systematische Kooperation mit dem Quartiersmanagement der Stadt findet nicht statt.

Insgesamt ist der Verstetigungsaufwand in Wetzlar durch die Tatsache, dass das ganze Programm an einer großen städtebaulichen Maßnahme „aufgehängt“ wurde, als eher gering zu bezeichnen. Von Interesse wird aber die weitere Entwicklung der Betreuung und der Finanzierung der Gemeinbedarfseinrichtungen sein.

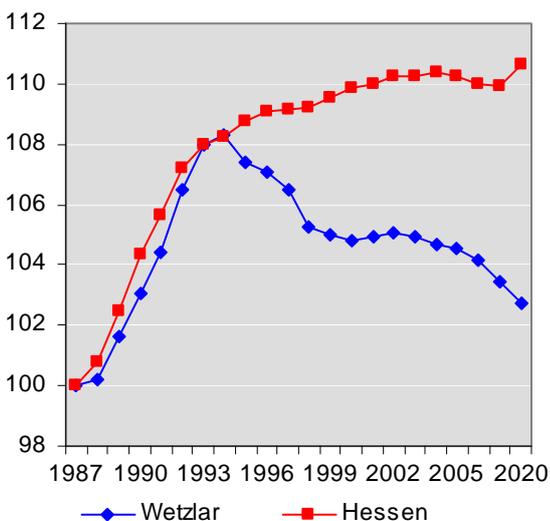
## 6.11 Statistischer Anhang

### 6.11.1 Stadtebene

#### Nachfrage: Bevölkerung und Haushalte

Im Jahr 2007 zählte die Stadt Wetzlar 51.934 Einwohner. Dabei profitierte die Stadt ähnlich wie der Landesdurchschnitt vom allgemeinen Bevölkerungswachstum um 1990 (Wiedervereinigung, Bosnien-Flüchtlinge). Im Vergleich zu den anderen Fallstudienstädten koppelte sich Wetzlar dann relativ spät vom Landestrend ab und zeigte Mitte der Neunziger Jahre einen moderaten Rückgang. Allerdings zeigt in Wetzlar sowohl der Trend der letzten Jahre als auch die weiteren Bevölkerungsprognose leicht nach unten. Konkret ergibt sich nach den Prognosen der Regionalplanung für 2020 ein Bevölkerungswert für Wetzlar von 51.550. Als grundlegende Veränderung kann dies aber nicht bezeichnet werden. Für die entscheidenden Veränderungen ist ein vertiefter Blick auf die Ebene der Bevölkerungsstruktur und der Haushalte notwendig.

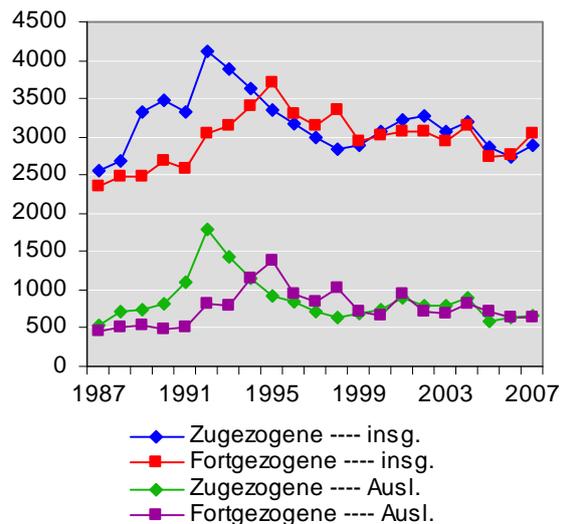
**Abb. 6-4: Bevölkerungsentwicklung in Wetzlar und Hessen im Vergleich (Index mit 1987 = 100). Quelle: Statistisches Landesamt, Regionalplanung**



Vor dem Hintergrund der im Vergleich zu den Wanderungsbewegungen untergeordneten Be-

deutung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung für die Einwohnerzahl von Städten stimmt Abb. 6-5 über jährliche Zu- und Abwanderungen erkennbar überein mit der Wachstumsperiode (Zuzugsüberschuss) bis 1994 und der Schrumpfungsperiode (Fortzugsüberschuss) bis 1999 in Abb. 6-4. Dabei unterscheidet sich der Zuwanderungssaldo der Ausländer insgesamt nicht wesentlich vom Saldo der gesamten Wanderungsbewegungen.

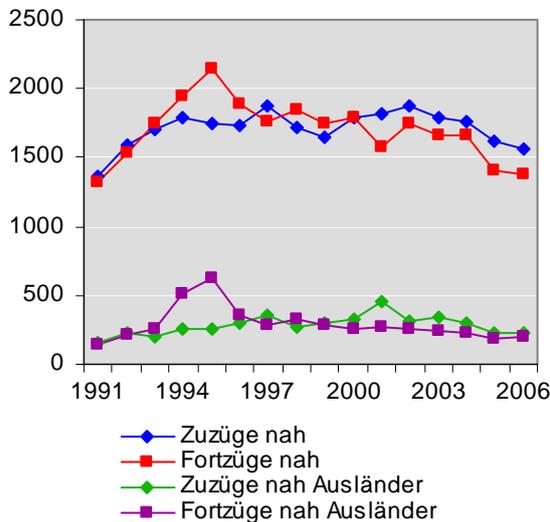
**Abb. 6-5: Bevölkerungsfuktuation in Wetzlar insgesamt und für ausländische Staatsangehörige**



Gleiches gilt in Wetzlar für die Nahwanderungen: Von der Besonderheit des ausschließlich von Fernwanderungen geprägten Ausländerzuzugs Anfang der 90er Jahre (Jugoslawien-Kriege) abgesehen, kann keine Entwicklung der Form „Zuzug von Ausländern aus der Ferne – Fortzug von Deutschen ins Umland“ festgestellt werden. Vielmehr ist der Nahwanderungssaldo seit 2001 für Deutsche und Ausländer positiv. Dies betrifft sowohl die direkten Umlandgemeinden im Kreis Wetzlar als auch den Kreis Gießen. In geringem Umfang profitiert Wetzlar also vom oft diskutierten, aber in der Praxis noch selten nachweisbaren „Trend zurück in die Städte“. Insgesamt ist die Fluktuation in Wetzlar mit jährlichen Werten zwischen fünf und sechs Prozent aber am unteren Ende der untersuchten Fallstudienstädte.

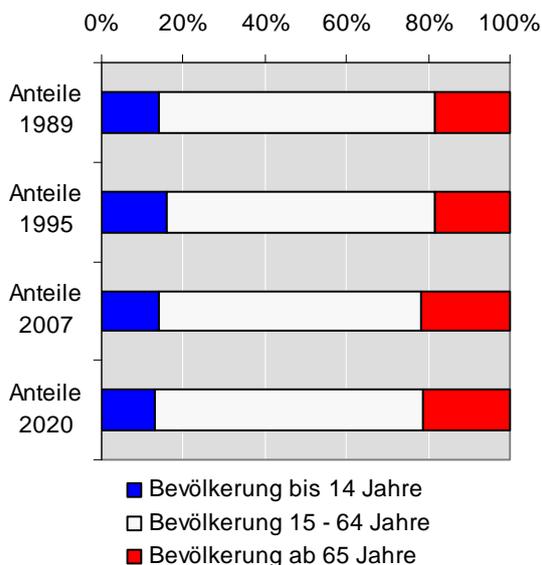
Grund hierfür dürfte die nicht vorhandene Universität sein.

**Abb. 6-6: Nahwanderungen (zwischen Wetzlar und den übrigen Gemeinden des Landkreises Wetzlar sowie dem Landkreis Gießen) insgesamt und für ausländische Staatsangehörige<sup>36</sup>**



Die Bevölkerung in Deutschland wird derzeit von zwei wesentlichen Megatrends geprägt: Die Bevölkerung wird älter und die Zahl der Personen mit Migrationshintergrund steigt.

**Abb. 6-7: Entwicklung der Bevölkerungsstruktur in Wetzlar nach Altersgruppen. Quelle: Regionalplanung**



Die Alterung der Gesellschaft lässt sich relativ gut fortschreiben. In Wetzlar ergibt sich nach den Prognosen der Regionalplanung allerdings quasi

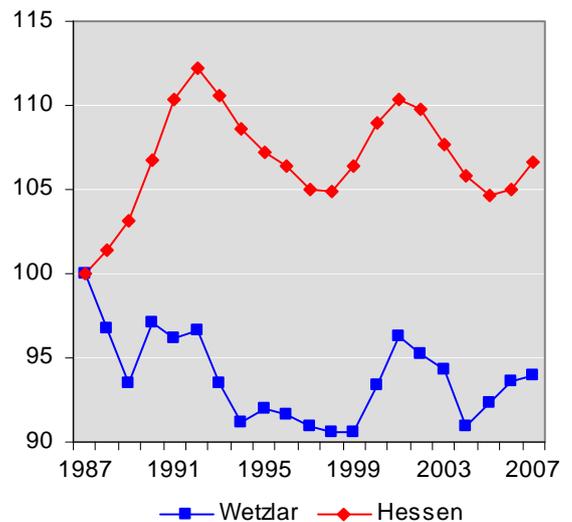
keine Verschiebung der Altersstruktur bis 2020. Bei einer gleich bleibenden Zahl an Älteren nimmt lediglich die Zahl der Kinder unter 15 zu Gunsten der erwerbsfähigen Jahrgänge ab. Hintergrund dieser Zahlen ist allerdings die Tatsache, dass die Wetzlarer Bevölkerung bereits 2006 die älteste aller Fallstudienstädte war.

Schwieriger ist die ethnische Zusammensetzung der Bevölkerung zu quantifizieren. Die amtliche Statistik erfasst lediglich den Parameter der Staatsangehörigkeit. In Wetzlar beträgt die Ausländerquote demnach 12,0 % (nach 15,1 % im Jahr 1995). Durch die jüngsten Änderungen des Einbürgerungsrechts, der Zunahme binationaler Ehen und die Zuwanderung von Deutschen aus den Ländern der ehemaligen Sowjetunion wird die Zahl der Personen mit Migrationshintergrund massiv unterschätzt und es ergibt sich eine geringe Aussagekraft der amtlichen Zahlen. Es ist deshalb davon auszugehen, dass der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund über 20 % liegt.

In Wetzlar waren im Jahr 2006 25.612 sozialversicherungspflichtige Arbeitnehmer beschäftigt. Bei der Betrachtung der Zeitreihe fällt auf, dass der hessenweite Boom am Arbeitsmarkt rund um die deutsche Wiedervereinigung komplett ausfiel. Grund hierfür sind die Standortschließungen durch die Bundeswehr, verbunden mit dem Stellenabbau im produzierenden Gewerbe der Stadt (Leitz, Buderus).

Seit 1992 bewegt sich die Indexreihe der Beschäftigung parallel zur hessischen auf deutlich niedrigerem Niveau.

**Abb. 6-8: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Wetzlar und Hessen im Vergleich (Index mit 1987 = 100). Quelle: Statistisches Landesamt**

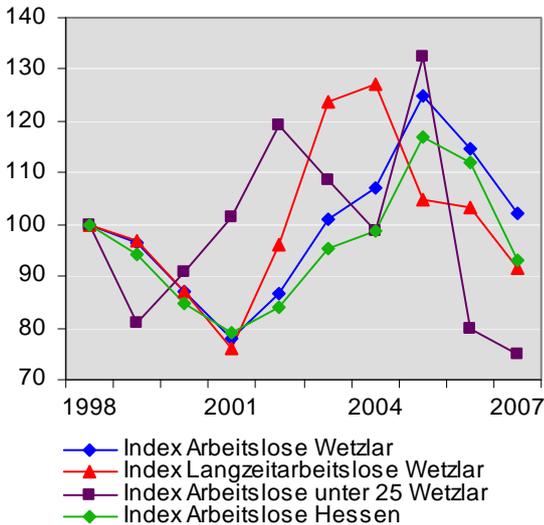


Eine kommunale Arbeitslosenquote, die auf dieser räumlich detaillierten Ebene hilfswiese über die Größe Arbeitslose geteilt durch Arbeitslo-

<sup>36</sup> Für die Jahre 1987 - 1990 waren keine Werte verfügbar.

se und Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte berechnet werden kann, ergibt für Wetzlar 2007 einen Wert von 15,6 % gegenüber 10,6 % in ganz Hessen.

**Abb. 6-9: Index von der Zahl der Arbeitslosen, Jugendarbeitslosen und Langzeitarbeitslosen in Wetzlar sowie Vergleichswerte der Arbeitslosigkeit in Hessen**



Die Indexzahl der absoluten Werte der Arbeitslosigkeit zeigt in den letzten Jahren eine ähnliche konjunkturbeeinflusste Entwicklung wie in ganz Hessen. Gerade die Zahl der Langzeitarbeitslosen und der jungen Arbeitslosen ging in den letzten Jahren wie in den anderen Fallstudienstädten auch stark zurück.

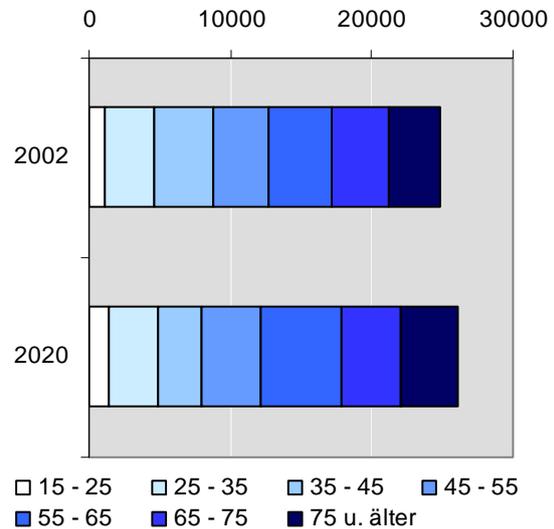
Trotz der stagnierenden bis leicht rückläufigen Bevölkerungsentwicklung in Wetzlar ist davon auszugehen, dass die Zahl der Haushalte noch wächst. Grund hierfür ist die Zunahme kleinerer Haushalte (Ältere, Geschiedene, Singles). Dabei haben kleinere Städte noch nicht das Niveau größerer Städte erreicht, liegen aber immer noch deutlich vor ländlichen Kommunen. Daraus ergibt sich ein „Nachholbedarf“ bei der Haushaltsverkleinerung, der zu einem deutlicheren Absinken als in den Großstädten führt. 2002 bestand ein Haushalt durchschnittlich aus 2,12 Personen. Bis 2020 geht das IWU von einem Wert von 1,98 aus.

Dementsprechend ergeben sich für 2002 geschätzt 24.867 Haushalte. Für 2020 prognostiziert das IWU nach Methode der Haushaltsvorstandsquoten 26.063 Haushalte.

Die Gründe für die beschriebene Entwicklung lassen sich verstehen, wenn man sich die Altersstruktur der Haushalte (bzw. der Haushaltsvorstände) ansieht. Dabei nimmt v.a. die Zahl der jüngeren Haushalte in der Familiengründungsphase (25 bis 45 Jahre) massiv ab. Während die Zahl der ganz jungen Haushalte in Wetzlar leicht zunimmt, wächst v.a. die Zahl der Haushalte aller

Altersgruppen über 55 Jahre stark. Besonders ausgeprägt fällt das Wachstum für die Gruppe 55 - 65 aus.

**Abb. 6-10: Entwicklung der Haushaltsstruktur in Wetzlar nach Altersgruppen. Quelle: Berechnungen des IWU**



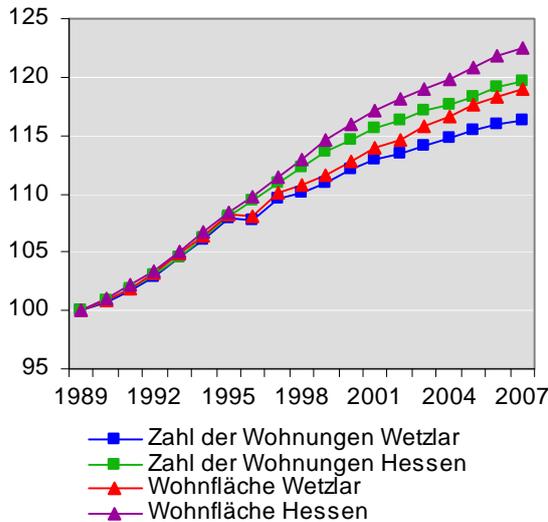
**Angebot: Wohnungen und Bauflächen**

Den Haushalten als Nachfragern steht auf der Angebotsseite die Zahl der Wohnungen gegenüber. Im Jahr 2006 gab es in Wetzlar 24.814 Wohnungen. Der Vergleich der Zeitreihen zeigt, dass die Zahl der Wohnungen in ganz Hessen in den vergangenen Jahren leicht schneller stieg als in Wetzlar. Im Vergleich zu den anderen Fallstudienstädten war der Anstieg in Wetzlar deutlich stärker. Damit zeigt sich, dass die für Städte typischen Flächenengpässe bzw. das im Vergleich zum ländlichen Raum geringe Marktsegment der bauenden Privathaushalte in der Mittelstadt Wetzlar nicht in dem Maße hemmend für die Wohnungsfertigstellung sind wie in größeren Städten.

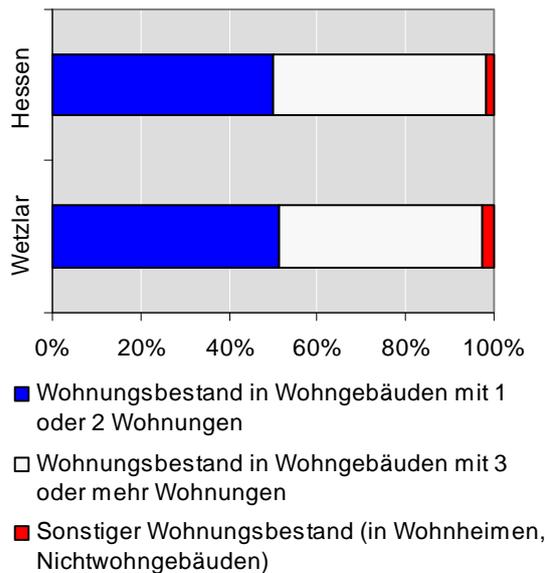
Abb. 6-11 zeigt, dass die Wohnfläche sowohl in Wetzlar als auch in ganz Hessen schneller steigt als die Zahl der Wohnungen. Die durchschnittliche Wohnungsgröße nimmt also zu.

Dabei erreicht die durchschnittliche Wohnungsgröße in Wetzlar mit 88,1 m<sup>2</sup> (2006) annähernd hessisches Niveau (91,2 m<sup>2</sup>). Gleiches gilt für die für die Wohnfläche pro Person (41,8 m<sup>2</sup> in Wetzlar gegenüber 42,6 m<sup>2</sup> in Hessen). Ebenfalls im hessischen Durchschnitt bewegt sich die Bestandsstruktur der Wohnungen mit ihrer Aufteilung auf gut 50 % Ein- und Zweifamilienhäuser, ca. 45 % Mehrfamilienhäuser und einen geringen Rest an Nichtwohngebäuden und Wohnheimen.

**Abb. 6-11: Entwicklung der Zahl der Wohnungen und der gesamten Wohnfläche in Wetzlar und Hessen im Vergleich<sup>37</sup>**



**Abb. 6-12: Bestandsstruktur der Wohnungen nach Gebäudetyp**

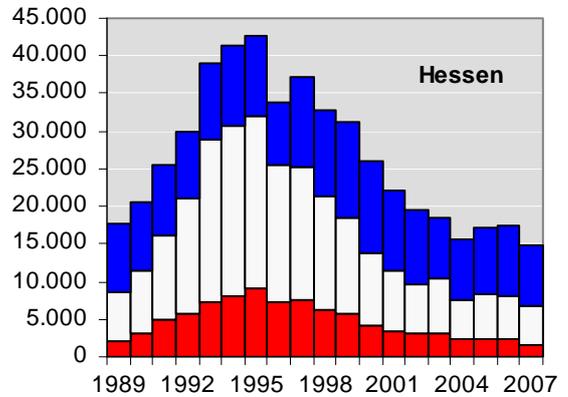


Die Fertigstellung von Wohnungen zeigt in den letzten Jahren deutliche Schwankungen. Auf der Ebene des gesamten Bundeslandes Hessen wird der massive Bevölkerungsanstieg von 1987 – 1995 abgebildet durch eine zeitlich leicht nachgelagerte Welle von erhöhten Fertigstellungen. Dabei stieg die Zahl der jährlichen Wohnungsfertigstellungen auf das zweieinhalbfache des Wertes der Jahre vor und nach der Welle an. Dabei geht der Zuwachs nahezu ausschließlich auf das Konto der Mehrfamilienhäuser. Die Zahl der kleineren Wohngebäude ist über die Jahre äußerst konstant mit einem leichten Anstieg wäh-

<sup>37</sup> Für das Jahr 1996 waren keine Werte verfügbar.

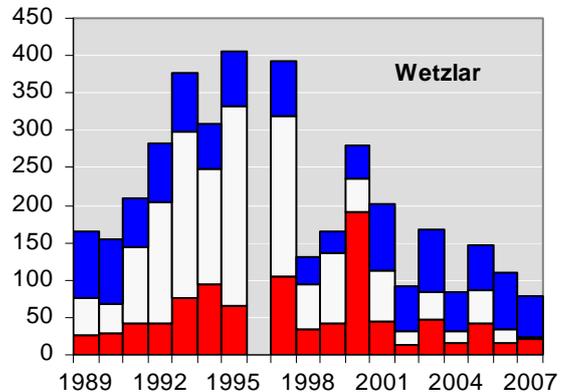
rend der wirtschaftlichen Aufschwungjahre um die Jahrtausendwende.

**Abb. 6-13: Wohnungsfertigstellungen in Hessen nach Gebäudetyp**



- Fertigstellungen in neuen Wohngebäuden mit 1 oder 2 Wohnungen
- Fertigstellungen in neuen Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen
- Fertigstellungen in sonstigen Gebäuden (Wohnheime, Nichtwohngebäude, Bestandswohngebäude)

**Abb. 6-14: Wohnungsfertigstellungen in Wetzlar nach Gebäudetyp<sup>38</sup>**



- Fertigstellungen in neuen Wohngebäuden mit 1 oder 2 Wohnungen
- Fertigstellungen in neuen Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen
- Fertigstellungen in sonstigen Gebäuden (Wohnheime, Nichtwohngebäude, Bestandswohngebäude)

In Wetzlar stellt sich die Lage – bei größeren jährlichen Schwankungen aufgrund der kleineren Gebietseinheit – ähnlich dar. Allerdings entfiel in den Jahren des Baubooms 1993 – 1997 ein

<sup>38</sup> Für das Jahr 1996 waren keine Werte verfügbar.

noch höherer Prozentsatz auf die Mehrfamilienhäuser als in Hessen. Umgekehrt dominieren seit 2001 die Ein- und Zweifamilienhäuser stärker als im Landesschnitt.

Wetzlar selbst verfügt neben der Silhöfer Aue über weitere, aber teurere Neubaugebiete. Konkurrenz entsteht der Stadt durch Neubaugebiete in Aßlar und Hüttenberg, wobei in Aßlar der Grundstückspreis bei 130 €/ m<sup>2</sup> liegt.

### Wohnungsbedarf

Die Ergebnisse der IWU-Wohnungsbedarfsprognose – aufgliedert in die Bedarfskomponenten Neubedarf (durch steigende Haushaltszahlen), Nachholbedarf (durch die Verbesserung der Wohnungsversorgungsquote) und Ersatzbedarf – zeigt die nachfolgende Tab. 6-2.

**Tab. 6-2: Wohnungsbedarf in Wetzlar**

		Szenario 1	Szenario 2
<b>Modifizierter Wohnungsbestand<sup>39</sup></b>	31.12.2002	24.501	24.501
	31.12.2020	26.170	26.415
<b>Sollwohnungsbestand</b>	31.12.2002	98,5	98,5
	31.12.2020	100,3	101,2
<b>Bedarfskomponenten 2002 – 2020</b>	Neubedarf	1.200	1.211
	Nachholbedarf	469	704
	Ersatzbedarf	573	573
	Bedarf insg.	2.242	2.488

### Wohnungsmarktlage: Wohnraumversorgung, Leerstände und Mieten

Im Jahr 2002 betrug der Wetzlarer Wert der Wohnraumversorgungsquote 98,5 %.

Die Miethöhe für mittlere Lagen wird in Wetzlar von HVB-Expertise<sup>40</sup> mit 5,00 € bis 6,00 € angegeben. Der Immobilienverband Deutschland (IVD) erfasst in Wetzlar keine Mieten. Ein Mietpiegel liegt in Wetzlar nicht vor.

Leerstandsdaten sind für die Stadt Wetzlar nicht verfügbar. Aus den Expertengesprächen konnte jedoch geschlossen werden, dass der stadtweite

<sup>39</sup> Der Wohnungsbestand der amtlichen Statistik wird um eine Schätzung für Wohnungen ausländischer Streitkräfte und Zweitwohnungen bereinigt und um die Wohnungen in Wohnheimen ergänzt.

<sup>40</sup> www.hvbexpertise.de, Stand 31.12.2008

Leerstand von einigen Problemimmobilien abgesehen nicht über die Fluktuationsreserve hinausgeht.

### 6.11.2 Quartiersebene

#### Nachfrage: Bevölkerung und Haushalte

Das Programmgebiet – gleichzeitig Stadtbezirk 08 (Silhöfer Aue) hatte im Jahr 2007 eine Einwohnerzahl von 2.354. Gegenüber 1997 gab es einen Anstieg um knapp 250 Personen, der zum größten Teil auf die Neubaumaßnahmen zurückgehen dürfte.

Die Stadt Wetzlar beschreibt die soziale Struktur ihrer Stadtbezirke in unregelmäßigen Abständen durch einen Sozialstrukturatlas mit umfangreichen Materialien und Zahlen zu verschiedensten Indikatoren. Die vorliegende Auswertung stützt sich insbesondere auf den Sozialstrukturatlas 1998 / 1999 (Daten des Jahres 1997), der die Situation zum Programmstart gut wiedergibt, und den Sozialstrukturatlas 2004 / 2005 (Daten des Jahres 2004), der leider etwas zu früh erschien, um die Wirkungen der Neubaumaßnahmen auf den Konversionsflächen gut abbilden zu können.

Wetzlar-Silhöfer Aue war bereits zu Programmstart geprägt durch eine für Wetzlarer Verhältnisse hohe Ausländerquote von 22,8 % (1997). Diese Bevölkerungsgruppe ist gemäß dem Sozialstrukturatlas auch besonders jung – der Anteil von Kindern und Jugendlichen in Silhöfer Aue bewegte sich 1997 im Wetzlarer Durchschnitt, der Anteil von ausländischen Kindern und Jugendlichen jedoch deutlich darüber. In den Jahren bis 2004 stieg die Zahl der Ausländer auf 23,3 %. Danach machten sich die Auswirkungen des neuen Einbürgerungsrechts bemerkbar und der Anteil sank auf 21,8 % (2006).

Die Stadt Wetzlar hat 2008 erstmals einen Migrationsbericht vorgelegt. Einer Quote von 24,98 % in der Gesamtstadt steht eine Quote in der Silhöfer Aue von 47,7 % gegenüber. Grund für die hohen Unterschiede zwischen Quote der Ausländer und Quote der Menschen mit Migrationshintergrund ist der hohe Anteil an Russlanddeutschen im Gebiet.

Aussagen zu Sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung und Arbeitslosigkeit liegen auf der Ebene der Stadtbezirke in Wetzlar nicht vor. Die Stadt erhob allerdings die Zahl der Bezieher von Sozialhilfe bzw. Hilfe zum Lebensunterhalt. Der Anteil dieser Personengruppe ist zwischen 1999 und 2004 deutlich gestiegen von 10,5 % auf 16,8 % (gesamstädtischer Wert 2004: 5,9 %). Die Auswirkungen der Hartz-IV-Gesetze sind auf Stadtteilebene statistisch nicht dokumentiert.

Insgesamt kann das Fazit gezogen werden, dass

sich die Sozialstruktur des Stadtbezirks Silhöfer Aue in den letzten Jahren eher hin zu einer Zunahme problematischer Gruppen verschoben hat. Allerdings muss berücksichtigt werden, dass die Zuzugsbewegungen durch die Neubebauung der Konversionsflächen in diesen Daten noch nicht enthalten sind.

Daten über die Haushaltsentwicklung liegen in Wetzlar auf dieser räumlich detaillierten Ebene nicht vor.

### **Angebot: Wohnungen und Bauflächen**

Den Haushalten als Nachfragern steht auf der Angebotsseite die Zahl der Wohnungen gegenüber. Über sie liegen in Wetzlar auf Stadtbezirksebene keine Daten vor.

Wesentliche Informationen können hier – angesichts der beschränkten Zahl der Anbieter – mit Hilfe einer Summenbildung der Bestände der einzelnen Wohnungsbaugesellschaften (siehe Kapitel Eigentümerstruktur) gewonnen werden.

- 400 Wohneinheiten der GeWoBau: Die Mehrzahl sind 3-Zimmer-Wohnungen.
- 300 Wohnungen im Bereich „Im Winkel“ der städtischen Wetzlarer Wohnungsbaugesellschaft WWG: Die Wohnungen verfügen über eher beengte Grundrisse. In den letzten Jahren hat sich die Zahl durch die Umlegung von Treppenhäusern leicht verringert.
- Weitere Wohnungen in ähnlicher Zahl am Magdalenenhäuser Weg. Die Wohnungen sind relativ groß und daher geeignet für Familien.

Die über diese drei Gebäude- bzw. Eigentümergruppen hinaus gehende Zahl an Wohneinheiten ist äußerst gering. U.a. besitzt die Stadt Wetzlar 50 Wohneinheiten.

Das Wohnungsangebot erhöht sich aktuell durch die Neubaumaßnahmen auf der Konversionsfläche. Im ersten Bauabschnitt der Eigenheim-Kolonie wurden 40 Einheiten ausgewiesen und inzwischen fast vollständig ausgeführt. Im zweiten bereits begonnenen Bauabschnitt sollen 22 Einheiten folgen. Der dritte Bauabschnitt ist auf weitere 40 Einheiten ausgelegt.

### **Wohnungsmarktlage: Wohnraumversorgung, Leerstände und Mieten**

Das Mietniveau der Silhöfer Aue ist im Wesentlichen abhängig vom Sanierungszustand der Wohnungen. Die WWG verlangt für zeitgemäßen Normalstandard 5,00 €/ m<sup>2</sup>, für Niedrigenergiestandard 5,95 €. Die GeWoBau liegt mit Mieten

zwischen 4,50 € und 5,00 € für vollmodernisierte Wohnungen unter dem Wetzlarer Durchschnitt. Die ARGE akzeptiert all diese Mietpreise, auch die Mieten für Wohnungen auf Niedrigenergiestandard werden bezahlt.

Bei den bisherigen Modernisierungsmaßnahmen der kommunalen Gesellschaften war es nicht erforderlich, den gesetzlichen Spielraum der 11%-igen Umlage auszuschöpfen. Von Seiten der Stadt als Eigentümerin wurden und werden keine Vorgaben gemacht für die Mietgestaltung oder andere Grundlinien der Unternehmensführung.

Informationen zum Leerstand konnten auf der räumlich detaillierten Ebene der Stadtviertel auch nur durch die Expertengespräche erfragt werden. Bei WWG und GeWoBau gibt es keinen nennenswerten Leerstand über die Fluktuationsreserve hinaus. In den Häusern am Magdalenenhäuser Weg gab es zeitweise 15 % Leerstand.

## 7 Fallstudie Kassel-Nordstadt

Der HEGISS-Standort Kassel-Nordstadt steht für einen Vertreter eines strukturschwachen Oberzentrums, in welchem sich die Auswirkungen des demographischen Wandels in den nächsten Jahren besonders bemerkbar machen werden. Dabei ist Kassel-Nord (Holland) als Stadtbezirk der beispielhafte Fall einer problematischen Zwischenkriegssiedlung in unternehmerischem Eigentum. Besonderheit ist hier die Zersplitterung der Eigentümerstruktur durch die wiederholten Verkäufe der Bestände.

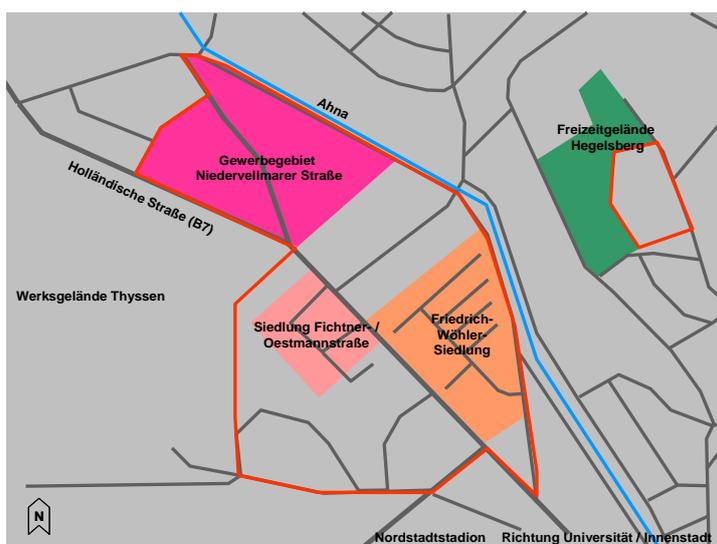
### 7.1 Gebietsbeschreibung

Der Stadtbezirk Kassel-Nord (Holland) wird v.a. durch die Holländische Straße als große Verkehrsachse, die parallel östlich fließende Ahna sowie durch die Universität am Südrand des Bezirks geprägt. Im Westen befinden sich der Industriepark Mittelfeld sowie der Hauptfriedhof der Stadt.

Das Programmgebiet der *Sozialen Stadt* umfasst allerdings nur nördliche Teile des Stadtbezirks (ca. 36 ha). Es setzt sich zusammen aus folgenden Teilbereichen:

- Die Friedrich-Wöhler-Siedlung östlich der Holländischen Straße mit Zeilenbauten in Richtung Ahna – sie wurde in der Zwischenkriegszeit hauptsächlich für Henschel-Arbeiter erbaut.
- Die Siedlung Fichtner- / Oestmannstraße westlich der Holländischen Straße. Sie stammt ebenfalls aus der Zwischenkriegszeit und war ursprünglich eine Thyssen-Werkssiedlung.
- Das untergenutzte Gewerbegebiet an der Niedervellmarer Straße im Norden des Gebietes. Hier befindet sich der städtische Bauhof.
- Als Exklave zählt auch das Freizeitgelände auf dem Hegelsberg zum Gebiet. Im Programmjahr 2002 wurde außerdem das südlich liegende Nordstadtstadion in das Fördergebiet aufgenommen.

**Abb. 7-1: Übersicht über das Programmgebiet Kassel-Nordstadt. Grafik: IWU.**



## 7.2 Problemlagen bei der Programmaufnahme

### Generelle Probleme

Der wirtschaftsstrukturelle Wandel in Kassel löste ab den 60er-Jahren eine Welle von Betriebs-schließungen und Desinvestitionen in der Nordstadt aus. Es entstanden innerstädtische Branchen. Der Verkauf ehemaliger Werkwohnungen zog Spekulationen nach sich, und es entstanden soziale Brennpunkte. Die Nordstadt wurde zudem zum

Zuzugsgebiet von Migranten. Um den negativen Entwicklungen in der Nordstadt entgegenzuwirken, wurde in den 70er Jahren gezielt die Universität / Gesamthochschule im Kasseler Norden angesiedelt. Der Campus ist vom Programmgebiet allerdings 1,5 km entfernt.

Im Programmgebiet selbst traten ähnlich wie in den anderen Fallstudien städtebauliche und soziale Probleme in Kombination auf. Förderanträge und Zwischenberichte<sup>41</sup> nennen die folgenden sozialen Problemkomplexe:

- Das Quartier verfüge über einen deutlich überproportionalen Anteil an Migranten, Arbeitslosen und Sozialhilfeempfängern. Auch die Zahl der Kinder und Jugendlichen sei hoch.
- Größere ausländische Familien wohnten häufig beengt in zu kleinen Wohnungen.
- Die Nordstadt leide unter einem schlechten Image. Dies wirke sich – so die betroffenen Mieterbeiräte im Gebiet – auch aus in Form eines geringen Interesses der Politik und in einer undifferenzierten Schlagzeilenberichterstattung der Lokalpresse.
- Die Verwahrlosung des Viertels erzeuge ein Gefühl der Unsicherheit.

In der Nordstadt bestehe zugleich Handlungsbedarf aufgrund folgender städtebaulicher Probleme:

- Die Bausubstanz sei in weiten Teilen instandsetzungs- und sanierungsbedürftig;

**Abb. 7-2: Holländische Straße – Barriere im Quartier.**  
**Bildquelle: IWU.**



<sup>41</sup> Vgl. Dezernat für Arbeitsförderung, Frauen, Gesundheit und Soziales: Neunter Zwischenbericht zum "Nordstadt- Projekt - Soziale Stadterneuerung"- ein Projekt im Rahmen der Lokalen Agenda 21 in Kassel. September 2002; und: Dezernat für Arbeitsförderung, Frauen, Gesundheit und Soziales: 10. Zwischenbericht zum "Nordstadt- Projekt - Soziale Stadterneuerung"- ein Projekt im Rahmen der Lokalen Agenda 21 in Kassel. Oktober 2003; und: Mussel, Christine / Kreisl, Peter / Vettermann, Antonia: Kassel-Nordstadt; in: DIFU (Hg.): Die Soziale Stadt. Eine erste Bilanz des Bund-Länder-Programms „Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf – die soziale Stadt“. Berlin, 2002, S. 168 ff.

- Mängel in der Wohnumfeldsituation; mangelhafte Ausstattung mit Freiflächen und das Fehlen von Sport- und Spielplätzen;
- hohe Verkehrsbelastung (Zerschneidungswirkung der B7)
- Zahlreiche Gewerbebrachen im Programmgebiet sowie im angrenzenden Bereich, die für städtebauliche Defizite sorgten, aber gleichzeitig ein Potenzial für die weitere Entwicklung seien (ein weiteres Potenzial bietet die Universität, welche externe Standorte in die Nordstadt verlegen will).

### **Konkreter Anlass**

Auch der Einstieg der Kasseler Nordstadt in das Programm *Soziale Stadt* wurde durch einen damals akuten Problemfall ausgelöst: Ein Brandfall im Wohngebiet lenkte schlagartig die öffentliche Aufmerksamkeit auf die seit Jahren schon ablaufenden Veränderungen in der sozialen Lage des Quartiers.

## **7.3 Handlungsrelevante Rahmenbedingungen**

### **7.3.1 Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes**

#### **Nachfrage**

Im Jahr 2007 zählte Kassel 193.803 Einwohner. Die Prognosen der Regionalplanung bis 2020 gehen davon aus, dass die Einwohnerzahl auf 180.000 Einwohner zurückgeht, was einem Rückgang von ca. 7 % entspricht. Kassel leidet somit stark unter den Folgen des ökonomischen und demografischen Wandels. Dementsprechend geht auch der Anteil der Bevölkerung im arbeitsfähigen Alter bis 2020 zurück.

Der Ausländeranteil in Kassel beträgt nur 12,0 %, die Arbeitslosenquote, gemessen als Arbeitslose geteilt durch sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Arbeitslose, beträgt 19,7 %, nach Werten von 26,0 % im Jahr 2005. Die Entwicklung der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt konstant unter dem hessischen Durchschnitt. Angesichts der negativen Bevölkerungsprognose ist davon auszugehen, dass sich die Haushaltszahl ebenfalls verringert. Das IWU geht von einem Rückgang um 1.500 Haushalte bis 2020 aus. Kassel ist somit ein Wohnungsmarkt, der durch einen Einbruch der Nachfrage gekennzeichnet ist und es in noch viel stärkerem Maße sein wird.

#### **Angebot**

Nach umfangreichen Baumaßnahmen Anfang der 90er Jahre ging in den letzten Jahren die Zahl der fertig gestellten Wohnungen pro Jahr massiv auf ca. 200 zurück. Dabei hat der Geschosswohnungsbau immer noch einen Anteil von ca. 50 %.

## **Marktlage**

Als Mietpreise werden in Kassel für Neuvermietungen 4,00 € bis 5,50 € angegeben (Quelle: HVB Expertise). Die Wohnraumversorgungsquote liegt bei 101,4 %. Dies weist bereits auf einen entspannten Wohnungsmarkt hin, zumal in Kassel viele studentische Haushalte gemeinsam eine Wohnung teilen. Noch deutlicher ist allerdings der Indikator Leerstand: Der Wohnungsmarktbericht der Stadt weist hier eine über der Fluktuationsreserve liegende Quote von 4,2 % aus.

## **Bedarfsprognose und Fertigstellungen**

Die Bedarfsprognose des IWU von 2002 differenziert zwischen den Zeiträumen bis 2010 und ab 2010. Während im ersten Zeitraum bedingt durch hohen Ersatzbedarf noch ein Wohnungsbedarf von insgesamt über 2.000 Wohnungen (Stand 2002) prognostiziert wurde, geht der Wohnungsbedarf für die Folgejahre nahezu auf Null zurück. Bleibt das aktuelle Niveau der Baufertigstellungen pro Jahr erhalten, so bedeutet dies, dass in Kassel Wohnungen über den Bedarf hinaus produziert werden. Dies wird unweigerlich zu einer Erhöhung der Leerstandsquote in denjenigen Beständen führen, die nicht attraktiv sind.

## **Soziale Wohnraumversorgung**

In Kassel sind noch 7.949 Wohnungen gebunden. Ihre Zahl wird sich bis 2020 auf 5.943 reduzieren.<sup>42</sup> Es werden nur noch äußerst wenige Neubauten gefördert. Die Miete liegt dann bei ca. 5,00 €/ m<sup>2</sup> und überschreitet damit die Obergrenzen der angemessenen Kosten der Unterkunft (KdU). Das Fördergeschehen konzentriert sich auf den Einsatz staatlicher Mittel in der Bestandsmodernisierung. Belegungsbenennungen gibt es in Kassel nicht.

### **7.3.2 Eigentümerstruktur im Gebiet**

Zu Beginn der Programmlaufzeit war die Friedrich-Wöhler-Siedlung im Eigentum der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft Hessen (GWH). Die Stadt hatte mit der GWH einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen, in dem die wohnungswirtschaftlichen und städtischen Flächen neu geordnet wurden und mit Geldern der *Sozialen Stadt* umfangreiche Wohnumfeldmaßnahmen durchgeführt werden sollten. An letzteren musste sich die Eigentümerin GWH mit 20 % beteiligen. Sanierungs- und Modernisierungsverpflichtungen wurden nicht vereinbart, waren aber nach Aussagen der Aktiven vor Ort abgesprochen. Das ganze Konzept der *Sozialen Stadt* wurde unter Rahmenbedingung erarbeitet, dass mit der GWH ein öffentlicher Eigentümer mit langfristigen Interessen als strategischer Kooperationspartner zur Verfügung stand.

Für alle am Prozess der Sozialen Stadt Beteiligten völlig überraschend wurde die Siedlung 2003 / 2004 verkauft. Nach Auskunft der Mieterbeiräte wurde ein Teil direkt weiterverkauft,

---

<sup>42</sup> Vgl. Stadt Kassel: Wohnungsmarktbericht 2007.

so dass zwei privatisierte Siedlungsteile entstanden: Teil Grünberger (Nordteil) und Teil Diestelhorst (Südteil). Letzterer Eigentümer ging schon bald darauf in Konkurs. In der Folge kam es zu weiteren Verkäufen bis zu den beiden derzeitigen Eigentümern Arsago (ein Münchener Immobilienfonds, Südteil) und ZBI (ein fränkischer Immobilienfonds, Nordteil). Die neuen Eigentümer mussten in den städtebaulichen Vertrag eintreten. Dieser belastete sie aber faktisch mit keinen Investitionspflichten.

Die Siedlung Fichtner- / Oestmannstraße war ursprünglich eine Thyssen-Werkssiedlung. Sie wurde bereits 1977 an einen Privatinvestor und 1984 wiederum an eine Gesellschaft weiterverkauft. Sie stand nach deren öffentlich geförderten Sanierungsversuchen in den 80er Jahren (u.a. Dachstühle, Öffentlicher Straßenraum) und einem anschließenden Konkurs jahrzehntelang unter Zwangsverwaltung im Auftrag einer Gläubigerbank. Zahllose Verwalter lösten einander ab, wobei die Siedlung zunehmend herunterkam. Erst 2006 gelang es einem Zwangsverwalter, die verschleppten Nebenkostenabrechnungen in den Griff zu bekommen. Schließlich wurde die Siedlung von einem neuen Eigentümer (Cosmo Solo, ein Frankfurter Immobilienfonds) übernommen, der den hinteren, seit Jahren leerstehenden Block an einen weiteren Privatinvestor (Öztürk) weiterverkaufte. Die neuen Eigentümer wollen die baulichen Missstände beseitigen und die Häuser wieder auf dem Markt platzieren. Cosmo Solo hat bereits einige – allerdings eher kosmetische – Maßnahmen durchgeführt (Fassadenanstrich an einzelnen Blöcken).

Nachdem schon der frühere Eigentümer vor seinem Konkurs alle Angebote der Stadt zur gemeinsamen Lösung der baulichen Probleme ausgeschlagen hatte, ist aus dem gleichen Grund auch in der Phase der *Sozialen Stadt* – von Kleinigkeiten abgesehen – nichts an der baulichen Situation innerhalb und außerhalb der Häuser geändert worden. Deshalb sind die *Soziale-Stadt*-Mittel in die Friedrich-Wöhler-Siedlung bzw. das großräumige Umfeld (Nordstadtstadion, Hegelsberg) geflossen.

Ein Kauf der Bestände durch die städtische Wohnungsbaugesellschaft GWG wurde nicht in Betracht gezogen. Die damit verbundenen Risiken waren offensichtlich mit der Ausrichtung der Gesellschaft auf eine rentierliche Geschäftspolitik nicht zu vereinbaren.

### **7.3.3 Positionierung des *Soziale-Stadt*-Gebietes im gesamtstädtischen Wohnungsmarkt**

#### ***Nachfrage***

Das Gebiet der *Sozialen Stadt* umfasst den nördlichen Teil des Stadtbezirks Kassel-Nord (Holland). Die Mehrzahl der relevanten Daten liegt nur auf dieser Ebene vor. Nach Rückgängen um die Jahrtausendwende hat sich die Bevölkerungszahl des Stadtbezirks inzwischen stabilisiert und lag 2007 bei 13.789. Der Stadtbezirk ist gekennzeichnet durch eine sehr junge Bevölkerung (18,3 % unter 18; 2006). Stark überdurchschnittlich ist auch die Ausländerquote im Stadtbezirk mit 34,8 % (2006). Der Anteil der ALG II-Empfänger an der Gesamtbevölkerung liegt bei 33,6 % (2006). Die Daten zeigen, wie problematisch die Sozialstruktur

selbst in der gesamten Kasseler Nordstadt ist, die ja in Teilen auch durch die Studierenden der Universität geprägt ist.

### **Angebot**

Zahlreiche Wohnungsbestände, besonders in der Siedlung Fichtner-/ Oestmannstraße, verfügen über äußerst enge Grundrisse. In Kombination mit der Tatsache, dass in den Siedlungen zahlreiche Migrantenfamilien leben und die Wohnraumversorgung im ganzen Quartier nur 29,2 m<sup>2</sup> pro Person beträgt, kann davon ausgegangen werden, dass es zahlreiche Fälle von Unterversorgung mit Wohnraum gibt.

### **Marktlage**

Das Mietniveau ist in Kassel-Nordstadt niedriger als im gesamtstädtischen Durchschnitt. Für die unsanierten Bauten der 20er Jahre liegt das Mietniveau in der Größenordnung um 3,50 €. Diese Preise üben einen Sog auf die von Sozialtransfers abhängigen Haushalte aus.

Zum Leerstand liegen auf der Ebene der Stadtviertel keine quantitativen Informationen vor. In der Siedlung Fichtner- / Oestmannstraße stehen jedoch einzelne Blocks komplett leer, andere stehen zu mehr als der Hälfte leer. Der Zustand der Wohnung zeigt, dass es sich hier um einen schwer zu revitalisierenden Sockelleerstand handelt.

### **Soziale Wohnraumversorgung**

In der Nordstadt unterliegen aktuell insgesamt noch 535 WE der Mietpreisbindung. Diese Zahl ist in den letzten Jahren kleiner geworden und wird weiter schrumpfen. Auf die Belegungsstruktur der Wohnungen wird sich dies aber nicht auswirken.

## **7.3.4 Schulische Rahmenbedingungen**

Als hemmend für die Entwicklung wurde von den befragten Bewohnern die Schulsituation beschrieben. Die hohe Konzentration von Migranten und sozial niedrigeren Schichten verursache ungeachtet des Engagements der Schulleitungen und des Lehrkörpers einen schlechten Ruf und wirke als Beschleuniger von Wegzügen. Für die Schulabgänger wirkten die Herkunftsadressen ihrer Abgangszeugnisse bei der Suche nach Ausbildungsplätzen wie ein soziales Handicap.

## **7.4 Zielsetzung bei der Programmaufnahme**

Der Anstoß zu einem Integrierten Handlungskonzept für die Kasseler Nordstadt ging vom Dezernat für Arbeitsförderung, Frauen, Gesundheit und Soziales aus. Um der Häufung sozialer und baulich-räumlicher Problemlagen in der Kasseler Nordstadt zu begegnen, forderte die zuständige Dezernentin einen „Paradigmenwechsel in der Stadtpolitik“: Eine amts- und dezernatsübergreifende Arbeitsweise solle Synergien bewirken, die Verwaltung solle sich als

**Abb. 7-3: Friedrich-Wöhler-Siedlung: Beengte Grundrisse aus den 20er Jahren. Bildquelle. IWU.**

„Dienstleistungsbetrieb“ begreifen. Die Einbeziehung aktiver Bewohner sowie Kooperationspartner im Stadtteil sollte direkt erlebbare Erfolge bewirken und soziale Ausgrenzungen rückgängig machen.<sup>43</sup>

Dabei lag ein gewisser Schwerpunkt der Zielsetzungen auf den sozialen und partizipativen Handlungsfeldern. Partizipative Ansätze sollten zur Bewohnereinbindung insbesondere auch im wohnungspolitischen und städtebaulichen Teil des *Soziale-Stadt*-Programms angewandt werden. Zielsetzung war hier die Aufwertung der Wohnungen und des Wohnumfelds zur Verbesserung der Lebensbedingungen, z.B. der Ausbau des Nordstadtparks oder die Renaturierung der Ahna.

Die Gemengelage an der Niedervellmarer Straße sollte durch ein Entwicklungskonzept aufgewertet werden. Wohnungspolitisch wurde hier auf die Wohneigentumsbildung von Migrantenhaushalten gesetzt.



**Festzustellen ist im Programmgebiet Kassel-Nordstadt, dass das in vielen Städten als Leitbild dienende Ziel der stärker gemischten Sozialstruktur als nicht mehr realisierbar galt und das Programm deshalb ganz gezielt auf im Quartier lebende Zielgruppen abstellte.**

Der außerhalb des Programmgebietes liegende südliche Teil der Nordstadt sollte durch die Bereitstellung von nicht mehr genutzten Flächen für diejenigen Teile der Universität, die noch außerhalb untergebracht waren bzw. es noch sind, gefördert werden. Ausstrahlungswirkungen bis in den Norden der Nordstadt wurden aufgrund der Baustruktur der problematischen Siedlungen nur in geringem Umfang erwartet.

## **7.5 Akteursstruktur, Konzepte und Analysen**

### **Akteure der Sozialen Stadt**

Von Seiten der Stadt existiert für das Gebiet eine dezernatsübergreifende Steuerungsgruppe. Die Projektleitung liegt beim Stadtplanungsamt. Der Organisationsgrad im Stadtviertel

<sup>43</sup> Vgl. Mussel / Kreissl / Vettermann, in: DIFU (Hg.), 2002, 168 ff.

selbst ist durch eine jährliche Stadtteilkonferenz, den „Runden Tisch Nordstadt“ sowie verschiedene Arbeitsgruppen und Mieterbeiräte hoch.

Mieterbeiräte wurden im Rahmen des Programms *Soziale Stadt* neu gegründet. Nach einer Übernahme des Mieterbeirates der Friedrich-Wöhler-Siedlung durch vorbestrafte Neonazis musste das Gremium neu installiert werden. Die Beiräte arbeiten unter den Bedingungen der veränderten Eigentümerstruktur weiter und werden auch von den neuen Eigentümern respektiert. Ihre Wahl wird von einer ehrenamtlichen AG Wohnen in Verbindung mit dem Ortsvorsteher organisiert.

Die neuen Privateigentümer der Siedlungen kooperieren und kommunizieren nur sehr eingeschränkt mit den Akteuren und Gremien der *Sozialen Stadt*. Anfängliche Teilnahme an Treffen der AG Wohnen wurden von einer Eigentümergesellschaft inzwischen ganz eingestellt – der Hausverwaltung wurde explizit verboten, daran teilzunehmen. Die kommunale Wohnungsgesellschaft GWG wurde an den Projekten der *Sozialen Stadt* mangels Beständen im Gebiet nicht beteiligt.

Der Einstieg in das Programm *Soziale Stadt* war für die Nordstadt noch möglich ohne die gebietsbezogenen Ziele von vornherein in eine umfassende Stadtentwicklungskonzeption einzubeziehen, die einen Zusammenhang herstellt zwischen Städtebau, Wohnungsversorgung und dem Handeln kommunaler Gesellschaften in den Teilgebieten sowie der Gesamtstadt.

### **Konzepte und Analysen**

Auf folgende Dokumente der *Sozialen Stadt* bzw. der Wohnungsmarktbeobachtung kann die Fallstudie in Kassel zurückgreifen:

- Der Endbericht der Programmbegleitung vor Ort (Kassel war 2002 Vertreter Hessens in der Evaluierung 16 deutscher *Soziale-Stadt*-Standorte);
- diverse Zwischenberichte aus verschiedenen Jahren;
- der Statistische Jahresbericht der Stadt 2006;
- der Wohnungsmarktbericht der Stadt 2007 sowie
- die HEGISS-Förderanträge an das hessische Wirtschaftsministerium.

Ein Wohnraumversorgungskonzept wurde erarbeitet, ist aber in den städtischen Gremien nicht verabschiedet worden.

## **7.6 Geplante Maßnahmen bei der Programmaufnahme**

Für den Bereich an der Niedervellmarer Straße wurde ein Entwicklungskonzept vorgesehen, welches sowohl die Ziele der Ansiedlung lokaler Gewerbebetriebe als auch die Wohneigentumsbildung in ein städtebauliches Konzept umsetzt.

Die Zielsetzung der Aufwertung des Wohnumfeldes sollte einerseits durch öffentliche Infrastrukturmaßnahmen umgesetzt werden. Hierzu gehörten diverse Spielplatzplanungen, Kunstprojekte (u.a. das Bataille-Monument in der Friedrich-Wöhler-Siedlung anlässlich der documenta), der Ausbau des Nordstadtparks, die Renaturierung der Ahna und die Aufwertung von Sportflächen. Der freiraumplanerische Teil sollte durch ein Freiflächenkonzept geplant werden.

Andererseits ging es der Stadt um die Aktivierung der Wohnungswirtschaft. Hierzu sollte zwischen Stadt und GWH als damaliger Eigentümerin der Friedrich-Wöhler-Siedlung ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden und ein Quartiersmanagement installiert werden.

## 7.7 Realisierte und nicht realisierte Maßnahmen

### 7.7.1 Realisierte Projekte

**Tab. 7-1: Projekte in Kassel-Nordstadt**

Instandsetzung und Modernisierung	Private Wohnungsunternehmen	Rudimentäre Instandhaltung
Serviceleistungen		
Privatisierung		
Wohnumfeldmaßnahmen	Stadt	Gestaltung Freizeitgelände Hegelsberg*, Verkehrsberuhigungsmaßnahmen
	Stadt mit Wohnungswirtschaft	Wohnumfeldgestaltung (insbes. Spielplätze) in der Fr.-Wöhler-Siedlung*
Gemeinbedarfseinrichtungen	Stadt	Um- und Ausbau des Nordstadtstadions*, Weitere Sporteinrichtungen (Skateranlage, Basketball und Spielgelände in der J.-Fischer-Str.)*, Jugendtreffpunkte (Stadtteiletage / Mobiler Unterstand)*
Neubau und Neubauförderung	Stadt	Entwicklungskonzept Niedervellmarer Straße*
Rückbau und Rückbauförderung		
Behutsame Gentrifizierung		
Belegungsmanagement		
Öffentlichkeitsarbeit	Stadt	Energieberatung der Stadt
Sozialmanagement		
Förderung bürgerschaftlichen Engagements	Mieter / Unterstützung durch Stadt und Quartiersmanagement	Etablierung von Mieterbeiräten
Leitprojekte		
Aufkauf von Problemimmobilien		

\* **Projekt wurde durch HEGISS gefördert**

Zu berücksichtigen ist bei den Projekten, dass der räumliche Umgriff für andere ebenfalls in Anspruch genommene Förderprogramme (z. B. URBAN II) teilweise unterschiedlich ist, so dass über diese Programme Maßnahmen in der Nähe gefördert wurden, die auch dem Programmgebiet selbst zugute kommen. Zu nennen ist hier der Nordstadtpark, die Umgestaltung der Carl-Anton-Henschel-Schule sowie die Wohnumfeldgestaltung im Bereich Heinrichstraße / Holländische Straße. Das hessische Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung hat diese Kumulation von Förderprogrammen ausdrücklich unterstützt. Außer der Wohnumfeldgestaltung der Friedrich-Wöhler-Siedlung wurden deshalb wichtige Projekte (v.a. teure wie das Stadion) mehrheitlich außerhalb HEGISS finanziert.

Die Siedlung Fichtner- / Oestmannstraße bot nach jahrelanger Zwangsverwaltung eine ganz andere Ausgangslage. Dort war ein Sanierungsgebiet ausgewiesen worden, das nach Abschluss einiger Maßnahmen im öffentlichen Raum (Parkbuchten, Müllplätze) jetzt aufgehoben werden soll.

### **7.7.2 Nicht realisierte Projekte**

Zurückgestellt ist noch das Freiflächenkonzept für den Bereich Niedervellmarer Straße sowie das entsprechende Konzept für den Bereich Fichtner- / Oestmannstraße. Das Projekt „Sicherheit im Straßenraum“ entfiel, da die Mängel durch die Städtischen Werke behoben wurden. Ein geplantes Projekt zur Einrichtung von Mietergärten fand keine Zustimmung im Ortsbeirat.

Für den durch eine Gemengelage aus noch laufenden und aufgegebenen gewerblichen Nutzungen geprägten Bereich an der Niedervellmarer Str. wurde ein Entwicklungskonzept zur städtebaulichen Neuordnung erarbeitet. Davon konnte bisher wenig umgesetzt werden (die „Etage“ als Gemeinbedarfseinrichtung). Für die geplante Wohnbebauung auf dem ungenutzten und zur Verlagerung vorgesehenen städtischen Bauhof konnte noch kein Investor gefunden werden. Zielgruppen waren – ähnlich wie in Wetzlar – Aufsteiger unter den Migranten, die sich Eigentum leisten können. Problematisch sind hier jedoch der schlechte Ruf der Schulen im Quartier sowie das Konkurrenzangebot an Eigenheimen in anderen Stadtvierteln.

## **7.8 Entwicklung des Programmgebietes**

Die sozialen Auffälligkeiten und akuten Probleme im Gebiet haben sich nicht wesentlich verändert, die Kasseler Nordstadt ist kein Kriminalitätsschwerpunkt, sie war es allerdings auch nicht vor dem Start der *Sozialen Stadt*. Kriminelle Aktivitäten, Drogen und Prostitution gibt es zwar im Fördergebiet, aber eher weniger als in anderen Problemgebieten der Stadt. Die Kriminalisierung, die für die politischen Motive zur Antragstellung eine Rolle gespielt hat, ist vor allem das Ergebnis von Wahrnehmungen und Zuschreibungen von außen. In der Stadt gilt das Nordend als eine Art Supermarkt für alles Illegale. Bedrohlich ist jedoch die ständige

Zunahme von Spielclubs entlang der Holländischen Straße, die wiederum kriminelle Szenen auch aus anderen Teilen der Stadt anzieht.

Nach Angaben der Befragten war die Bevölkerung vor zwanzig Jahren, also auch vor Beginn des Programms *Soziale Stadt* sozial gemischerter als heute. Insbesondere gab es mehr Studierende in der Siedlung sowie türkische Familien mit festen Erwerbseinkommen. Heute finden Studierende auch in anderen Teilen der Stadt günstige Altbauwohnungen, die zudem groß genug sind für Wohngemeinschaften. Auch besser gestellte türkische Familien mit sozialen Aufstiegchancen verlassen das Gebiet und erwerben preiswerte Einfamilienhäuser.

Die Sozialindikatoren geben hierzu allerdings keine deutliche Bestätigung. Die Ausländerquote ist im Gegensatz zur Gesamtstadt gesunken, was allerdings auch an der höheren Quote der Einbürgerungen liegen könnte. Die Zahl der Arbeitslosen ist konjunkturbedingt sehr volatil – was ein typisches Phänomen von Gebieten mit einem hohen Anteil gering qualifizierter Beschäftigter ist.

Die Auffälligkeit und Unterstützungsbedürftigkeit von Familien mit akuten Problemen hat nach Auskunft der Bewohnervertreter spürbar zugenommen. Das Jugendamt greife inzwischen stärker wegen Vernachlässigung ein. Auch vereinzelte islamistische Tendenzen werden stärker.

Auf der Angebotsseite des Wohnungsmarktes steht die Frage im Vordergrund, wie sich die Zahl und der Zustand der Bestände verändert haben. Mangels Nachfrage unterblieben Neubaumaßnahmen, gleichzeitig kam es (noch) nicht zu Abrissen derjenigen Immobilien, die teilweise oder ganz leer stehen. Zentrale Frage ist jedoch, inwieweit in die Bestandsimmobilien investiert wurde. Dabei lässt sich in der Siedlung Fichtner-/ Oestmannstraße feststellen, dass entweder wesentliche Instandhaltungsmaßnahmen bspw. wegen aktuell laufender

Konkursverfahren komplett unterblieben, oder aber die Investitionen nur oberflächlich die größten Defizite beseitigten, ohne an der in weiten Teilen vorhandenen Substandardstruktur grundsätzlich etwas zu ändern. Eine Beispiel hierfür sind die inzwischen teilweise durchgeführten Fassadenanstriche. In einem Beispiel in der Friedrich-Wöhler-Siedlung fand der Fassadenanstrich nur auf den zwei Schauseiten statt, nicht jedoch auf den beiden der Straße abgewandten. Wärmeschutz wurde bei keinem Fassadenanstrich angebracht. Auch der Anbau

**Abb. 7-4: Soccer Box. Bildquelle: IWU.**



von Balkonen, die Veränderung von Grundrissen oder die partielle Anpassung auf barrierefreien Standard wurde nirgends durchgeführt. Insofern sind weite Teile der Wohnungen klar als Substandardwohnungen zu klassifizieren. Gravierend ist auch der Fall, in dem einer der beteiligten Privatinvestoren die mit Mitteln der *Sozialen Stadt* finanzierten Wohnumfeldverbesserungen auf seinem Gebiet verkommen lässt. Dies betrifft v.a. die so genannte *Soccer Box*, einen kleinen Fußballplatz.

## 7.9 Wirkungsanalyse und Beurteilung der Entwicklung

Die verschiedentlich anklingende Zielsetzung, eine stärker gemischte Sozialstruktur durch den Zuzug von Studierenden im Rahmen der Universitätserweiterung oder durch die Ansiedlung von Eigenheimen im Niedrigpreissegment zu schaffen, tauchte bereits in den Antragsunterlagen nicht auf und darf wohl als unrealistisch bezeichnet werden. Die Aufgabe im Kasseler Programmgebiet bestand vielmehr darin, die Lebenssituation vor Ort zu verbessern. Angesichts der eher problematischer gewordenen Sozialstruktur zeigt es sich allerdings, wie schwierig dies in einem Umfeld ist, welches bedingt durch die Wohnungsmarktlage und die Eigentümerstruktur im Gebiet schwierigste Rahmenbedingungen mit sich bringt. Realistischer könnte schon die Bereitstellung von Gewerbeflächen für universitäre Ausgründungen sein. Auch hier ist allerdings die Entfernung und die Zahl an Alternativen ein Problem. In der südlichen Nordstadt hat sehr wohl eine behutsame Gentrifizierung eingesetzt, die allerdings keine signifikanten Wirkungen bis ins das Programmgebiet zeigt. In den nächsten Jahren sind weitere Verlagerungen von peripher angesiedelten Teilen der Universität in die Nordstadt zu erwarten, so dass sich der Aufwertungsprozess im Süden der Nordstadt durchaus noch verstärken könnte.

Die großen Projekte im Gebiet sind an sich positiv zu beurteilen. Das – allerdings überwiegend aus anderen Programmen finanzierte – Nordstadtstadion kann als Art Leuchtturmprojekt, welches andere Bevölkerungsgruppen in den betroffenen Bereich bringt, funktionieren. Allerdings sind seine Verknüpfung zu den betroffenen Wohngebieten und seine Wirkung auf das Image der Wohnlage nicht ausreichend stark. Es ist sicherlich nicht genug, um die soziale und bauliche Abwärtsspirale des Gebietes umzukehren.

Angesichts der Probleme, eine Aufwertung des Quartiers durch bauliche Maßnahmen zu erreichen, standen in Kassel deshalb umfangreiche soziale Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensverhältnisse im Vordergrund. In der Startphase hat sich hier ein breites Spektrum sozialer Aktivitäten in Formen der Selbsthilfe, der Beteiligung, in Projekten und Initiativen entwickelt. Diese Aufbruchsstimmung scheint inzwischen zum großen Teil verflogen und einer Rückzugstendenz gewichen zu sein. Verstärkt wird sie durch die Tatsache, dass nichtinvestive Maßnahmen (wie die Stadtteilzeitung) mit dem Auslaufen des Programms aus Kostengründen reduziert werden müssen. Dabei zeigt sich auch eine gewisse gewachsene Anspruchsmentalität, die durch die Mieterbeiräte artikuliert wird. So wird die Zusammenlegung von zwei Schuldnerberatungsstellen (verbunden mit der Aufgabe des Standorts direkt

im Programmgebiet) als wesentlicher Rückschlag beurteilt, auch wenn die Entfernungen zum neuen Standort sicherlich zumutbar sind und die Zahl der Stellen nicht reduziert wurde.

Die gesamte Konzeption des Programms *Soziale Stadt* im Gebiet war daraufhin ausgerichtet, mit der GWH zumindest für den Bereich Friedrich-Wöhler-Siedlung einen Investor gefunden zu haben, der trotz wirtschaftlichen Zwängen eine langfristige Strategie und eine gewisse Gemeinwohlorientierung erkennen lässt und diese sogar durch Unterzeichnung eines allerdings nicht sehr weit reichenden städtebaulichen Vertrages dokumentierte. Diese Erwartung ist durch den Verkauf gescheitert.

Somit ist Kassel derjenige Standort, der von den Autoren dieses Leitfadens im Einklang mit dem Urteil von Beteiligten mit am negativsten eingeschätzt wurde. Die Haltung ist nachvollziehbar, da sich außer der Stadtverwaltung selbst und verschiedenen von ihr unterstützten sozialen Trägern nahezu jeglicher konstruktiv arbeitende privatwirtschaftliche Investor aus dem Immobilienbereich zurückgezogen hat. Die wiederholten Verkäufe von einem Immobilienfonds zum nächsten deuten auf eine auch preisliche Abwärtsspirale hin, die zeigt, dass mit den Mitteln der *Sozialen Stadt* einem generellen Nachfrageeinbruch am Wohnungsmarkt schwer beizukommen ist.

Im Gegensatz zu den heruntergekommenen Beständen im privaten Eigentum vermitteln die öffentlichen Räume zwischen den Wohnungen einen sehr ordentlichen Eindruck. Gepflasterte Parkbuchten sind aber offensichtlich nicht in der Lage, private Investitionen zu induzieren.

Lösungen für diese verfahrenere Situation sind äußerst schwierig. Es ist jedoch davon auszugehen, dass eine Sanierung der Wohnungen mit massiven Instandhaltungsrückständen wirtschaftlich nicht zu leisten ist. Eine öffentliche Förderung hierfür ist ebenfalls kaum sinnvoll. Letztendlich wird man sich in Standorten wie der Kasseler Nordstadt damit abfinden müssen, dass es bei sinkender Wohnungsnachfrage für gewisse Teile des Wohnungsbestandes keine nachhaltige Nachfrage mehr gibt und diese über kurz oder lang abgerissen werden müssen. Hierfür ist allerdings dann tatsächlich öffentliche Hilfe erforderlich – andernfalls treten beim Leerzug der Siedlungen unerwünschte Nebeneffekte auf (vgl. Kapitel 2.3.2).

Die Stadtverwaltung bewertet die Resultate im Quartier in der Schlussbilanzierung zur *Sozialen Stadt* gemischt. Positiven Ergebnissen im Bereich Wohnumfeld und subjektiver Sicherheit stehen Defizite im Bereich der Nahversorgung gegenüber. Der Rückgang des Vandalismus wird mit mittleren Einschätzungen bewertet.

## **7.10 Anpassung der Zielsetzung und Festlegung zukünftiger Maßnahmen**

Das Nachhaltigkeitskonzept der Stadt Kassel bezeichnet die Stabilisierung und Entwicklung des Stadtteils als fortlaufende Aufgabe. Im Wohnumfeldbereich sind die wesentlichen Aufgaben erfüllt. Auf die Modernisierung der Wohnungen selbst hat die Stadt mangels Ansprechpartner, der sich für eine Förderung auch nur interessieren würde, keinen Einfluss. Für die

geplanten städtebaulichen Maßnahmen an der Niedervellmarer Straße ist kein Zeitplan in Sicht. Ohne Investor ist dies auch kaum in Gang zu setzen – es bleibt aber wünschenswertes Ziel.

Der fortgesetzte Unterstützungsbedarf für das Quartier wird von der Stadtverwaltung v.a. im sozialen Bereich gesehen. Das Quartiersmanagement wird mit Mitteln der Kommune zumindest bis 2011 fortgeführt, wechselt aber aus der unmittelbaren Einbindung in die Stadtverwaltung jetzt zum stadteigenen Jugendberufshilfe-Träger Jafka. Die Nachhaltigkeit soll vor allem durch Beibehaltung von insgesamt vier Vollzeit-Stellen gesichert werden, die auch in anderen institutionellen Arrangements wirksam werden können. Nachfolgestrukturen, etwa in der Art einer Stadtteil-Stiftung, fehlen bisher. Neuer Schwerpunkt wird in den nächsten Jahren das Programm „Niemand geht verloren“ sein, welches sich dem Übergangsmanagement zwischen Familie, Kindergarten, Schule und Beruf widmet und vorbeugend wirken soll gegen Erziehungs-, Sprach-, Drogen- und Gewaltprobleme.

Nichtsdestotrotz wird der Abzug sozialer Einrichtungen aus den Siedlungen und deren (bspw. der Schuldnerberatung zwei Straßenbahnhaltestellen südlich und somit noch in der Nordstadt) von den Einwohnern kritisch gesehen. Die Stadt verweist hier auf die Zumutbarkeit der Entfernungen.

Die Autoren der vorliegenden Studie sehen die Zukunft des Programmgebiets in Kassel – wobei hier explizit nur das Programmgebiet in der nördlichen Nordstadt gemeint ist – sehr kritisch. Durch den Bevölkerungsrückgang in Kassel und die Baumaßnahmen im Umland wird der Leerstand vermutlich weiter steigen. Von den Rahmenbedingungen her und von den staatlichen Interventionsmaßnahmen, die in den nächsten Jahren im Hinblick auf Rückbau im Quartier auf der Tagesordnung stehen könnten, müsste die Kasseler Nordstadt ein Fall für das Programm Stadtumbau-West sein.

Eine konstruktive Alternative für die Zukunft des Gebietes könnte dabei neben dem Rückbau allenfalls die nach Konkurs der Eigentümer quasi kostenfreie Überführung von sinnvoll aufgeteilten Wohnbereichen in die Verfügung selbst nutzender Eigentümer sein, gerade auch solcher mit Migrationshintergrund. Dazu bedürfte es nicht nur eines begleitenden Managements für Planung, Beratung, Finanzierung etc., sondern zunächst einer entsprechenden Kooperationsbereitschaft auf Seiten der aktuellen bzw. zukünftigen Eigentümer oder der Übernahme der Bestände durch einen stadtnahen Entwicklungsträger.

In der südlichen Nordstadt verspricht die bisherige Strategie einer sanften Gentrifizierung durch Studierende weiterhin Erfolg. Der Charakter des Gebietes könnte durch die Ansiedlung weiterer Fachbereiche der Universität zusätzlich aufgewertet werden. Große Verdrängungseffekte sind im entspannten Kasseler Wohnungsmarkt eher nicht zu erwarten. Ebenso unrealistisch ist jedoch eine signifikante Ausstrahlungswirkung auf das Programmgebiet im Norden des Stadtbezirks.

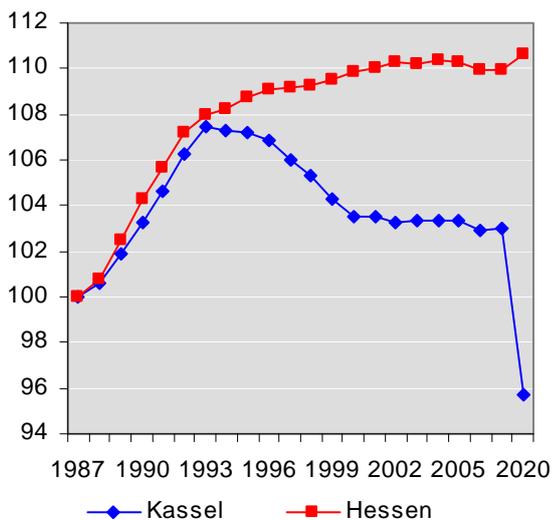
## 7.11 Statistischer Anhang

### 7.11.1 Stadtebene

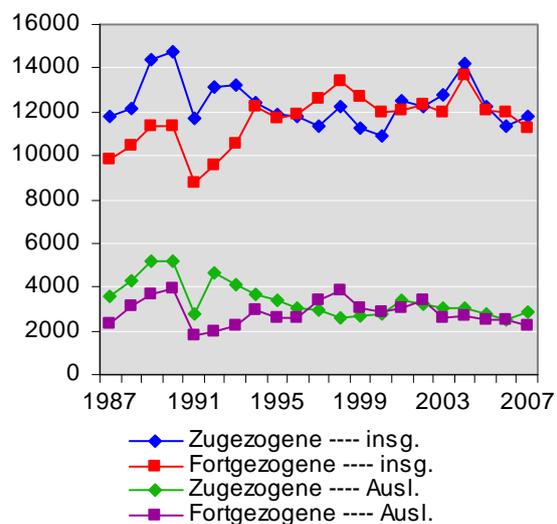
#### Nachfrage: Bevölkerung und Haushalte

Im Jahr 2007 zählte die Stadt Kassel 193.803 Einwohner. Im Zuge der hessenweiten Bevölkerungszunahme rund um die deutsche Vereinigung und den Jugoslawien-Krieg profitierte auch die Stadt Kassel durch eine Bevölkerungszunahme, welche annähernd das gesamthessische Niveau erreichte. Danach setzte jedoch bis 2000 eine kontinuierliche Abnahme ein, welche bis 2006 pausierte, sich aber laut den Prognosen der Regionalplanung bis 2020 (und darüber hinaus) fortsetzen soll. Für 2020 wird ein Wert von 180.011 Einwohnern erwartet, was einem weiteren Rückgang von knapp 7 % entspricht. Kassel gehört somit zu denjenigen Städten in Deutschland, in denen der demographische Wandel für eine deutliche Abnahme der Bevölkerung sorgt.

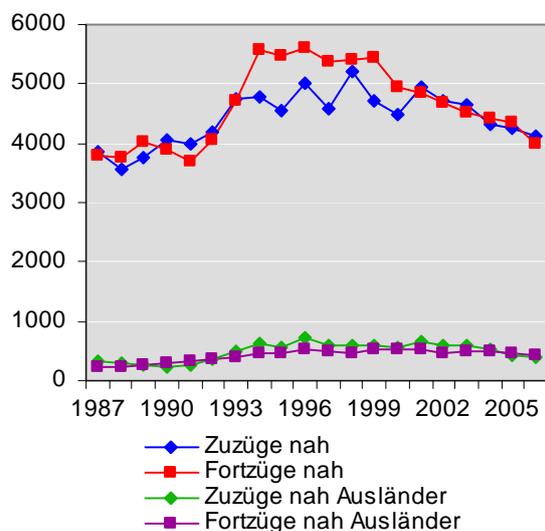
**Abb. 7-5: Bevölkerungsentwicklung in Kassel und Hessen im Vergleich (Index mit 1987 = 100). Quelle: Statistisches Landesamt, Regionalplanung**



**Abb. 7-6: Bevölkerungsfluktuation in Kassel insgesamt und für ausländische Staatsangehörige**



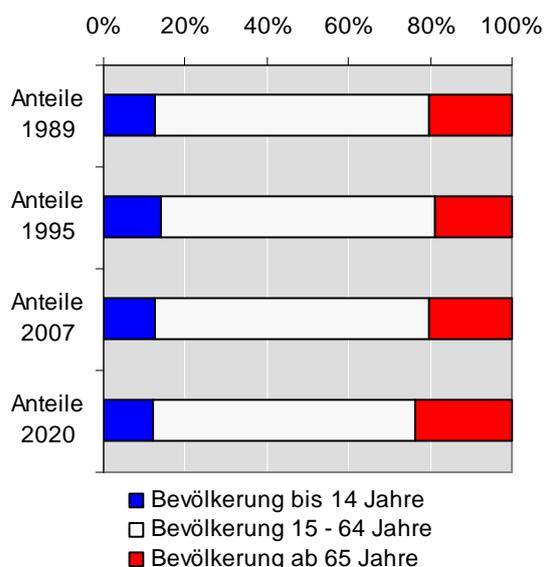
**Abb. 7-7: Nahwanderungen (zwischen Kassel-Stadt und den Landkreisen Kassel, Werra-Meißner und Schwalm-Eder) insgesamt und für ausländische Staatsangehörige**



Vor dem Hintergrund der im Vergleich zu den Wanderungsbewegungen untergeordneten Bedeutung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung für die Einwohnerzahl von Städten stimmt Abb. 7-5 über jährliche Zu- und Abwanderungen erkennbar überein mit der Wachstumsperiode (Zuzugsüberschuss) bis 1993 und der Schrumpfungsperiode (Fortzugsüberschuss) bis 2000 Abb. 7-6. Danach ist bei stabiler Bevölkerungszahl der Wanderungssaldo annähernd ausgeglichen. Zwischen Ausländern und Deutschen bestehen bei Betrachtung aller Wanderungen keine großen Unterschiede. Anders sieht das Bild bei den Nahwanderungen in die benachbarten Landkreise aus: Zwischen 1994 und 2000 war der Zuzugssaldo (nah) bei den Ausländern leicht positiv, bei den deutschen Staatsbürgern jedoch deutlich stärker negativ. Der Bevölkerungsrückgang der Gesamtstadt in diesen Jahren dürfte somit im Wesentlichen auf Suburbanisierungstendenzen der deutschen Bevölkerung zurückzuführen sein. Dieser Trend scheint aber vorerst gestoppt zu sein. Insgesamt ist die Fluktuation in Kassel mit jährlichen Werten zwischen sechs und sieben Prozent auf einem für Universitätsstädte eher niedrigen Niveau.

Auch bei der Bevölkerungsstruktur bilden sich in Kassel zwei wesentliche deutschlandweite Entwicklungen ab: Die Bevölkerung wird älter und die Zahl der Personen mit Migrationshintergrund steigt.

**Abb. 7-8: Entwicklung der Bevölkerungsstruktur in Kassel nach Altersgruppen.**  
Quelle: Regionalplanung



Die Alterung der Gesellschaft lässt sich relativ gut fortschreiben. In Kassel ergibt sich nach den Prognosen der Regionalplanung ein Zuwachs der über 65-Jährigen um ca. dreieinhalb Prozentpunkte. Dabei sinkt der Anteil der Unter-15-Jährigen allerdings nur um einen Prozentpunkt.

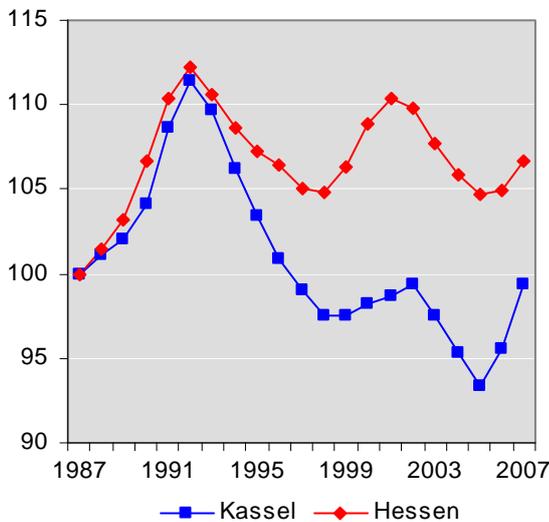
Schwieriger ist die ethnische Zusammensetzung der Bevölkerung zu quantifizieren. Die amtliche Statistik erfasst lediglich den Parameter der Staatsangehörigkeit. Durch die jüngsten Änderungen des Einbürgerungsrechts, der Zunahme binationaler Ehen und die Zuwanderung von Deutschen aus den Ländern der ehemaligen Sowjetunion wird die Zahl der Personen mit Migrationshintergrund massiv unterschätzt und es ergibt sich eine geringe Aussagekraft der amtlichen Zahlen. Die Statistik des statistischen Bundesamtes zum Migrationshintergrund geht für den Regierungsbezirk Kassel davon aus, dass neben den 10,1 % Ausländern weitere 5,6 % deutsche Staatsbürger einen Migrationshintergrund mit eigener oder ohne eigene Migrationserfahrung haben. In Kassel bspw. ist die Zahl der ausländischen Staatsangehörigen seit 1996 von 14,9 % auf 11,9 % zurückgegangen. Es ist davon auszugehen, dass die Zahl der Personen mit Migrationshintergrund in Kassel über 15 % liegt.

Die Stadt Kassel konnte bis 1992 von der Öffnung der nahe gelegenen Grenze zur ehemaligen DDR so profitieren, dass sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nahezu im hessischen Durchschnitt entwickelte. Angesichts der Tendenz zur Suburbanisierung von Arbeitsplätzen schnitt die Stadt mit diesen Werten in diesen Jahren besser als alle anderen untersuchten Fallstudienstädte ab. Auffallend ist aber, dass nach der überdurchschnittlich starken Abnahme der Beschäftigung bis 1998 der Aufschwung am Arbeitsmarkt um die Jahrtausendwende nahezu vollständig ausblieb.

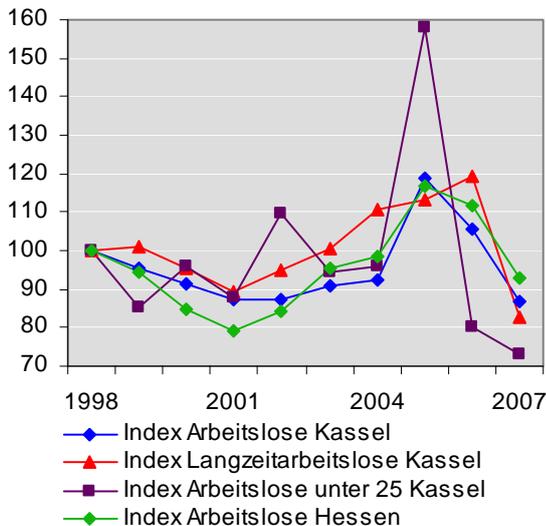
Die strukturellen Probleme der Stadt Kassel zeigen sich v.a. bei der Betrachtung der Arbeitslosenquote. Sie lag 2007 bei 13,8 % gegenüber 7,6 % in ganz Hessen. Eine kommunale Arbeitslosenquote, die auf dieser räumlich detaillierten Ebene hilfsweise über die Größe Arbeitslose geteilt durch Arbeitslose und Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte berechnet werden kann, ergibt für Kassel 2007 einen Wert von 19,7 % gegenüber 10,6 % in ganz Hessen.

Die zeitliche Entwicklung in den letzten Jahren bewegte sich jedoch weitgehend parallel zur Entwicklung in Hessen. Auch in Kassel kam es 2007 zu einem deutlichen Rückgang der Zahl der Arbeitslosen, insbesondere auch bei den Problemgruppen der Langzeitarbeitslosen und der jungen Arbeitslosen.

**Abb. 7-9: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Kassel und Hessen im Vergleich (Index mit 1987 = 100). Quelle: Statistisches Landesamt**



**Abb. 7-10: Index von der Zahl der Arbeitslosen, Jugendarbeitslosen und Langzeitarbeitslosen in Kassel sowie Vergleichswerte der Arbeitslosigkeit in Hessen**



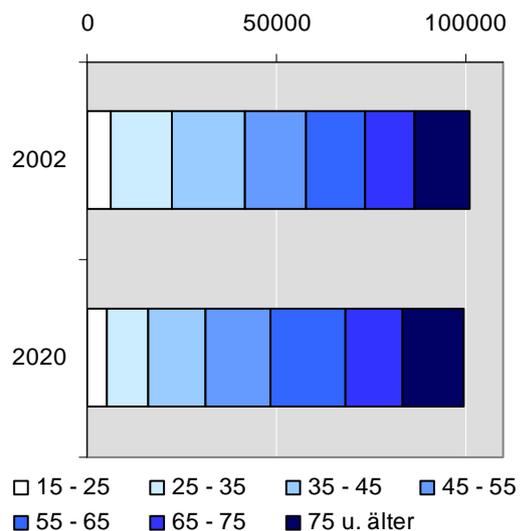
Die rückläufige Bevölkerungsentwicklung ist in Kassel so stark, dass sie auch die Zahl der Haushalte in den nächsten Jahren beginnen wird zu sinken. Diese Abnahme ist aber prozentual deutlich geringer als die Abnahme der Bevölkerung, da sie überlagert wird von einem noch anhaltenden Trend zur Haushaltsverkleinerung – bedingt durch die Zunahme Älterer, Geschiedener und Singles). Dabei hat Kassel mit 1,92 Personen pro Haushalt bereits einen relativ niedrigen Stand erreicht. Bis 2020 geht das IWU von einem weiteren Absinken auf 1,81 aus.

Dementsprechend ergeben sich für 2002 geschätzt 101.103 Haushalte. Für 2020 prognostiziert das IWU nach der Methode der Haushalts-

vorstandsquoten 99.610 Haushalte. Aktuell macht sich der Rückgang der Haushaltsgröße in Kassel durch eine verstärkte Nachfrage nach kleinen Wohnungen bemerkbar.<sup>44</sup>

Die Gründe für die beschriebene Entwicklung lassen sich verstehen, wenn man sich die Altersstruktur der Haushalte (bzw. der Haushaltsvorstände) ansieht. Dabei nimmt v.a. die Zahl der jüngeren Haushalte in der Familiengründungsphase (25 bis 45 Jahre) massiv ab – in Kassel noch stärker als in den anderen Fallstudienstädten. Während die Zahl der ganz jungen Haushalte konstant bleibt, wächst v.a. die Zahl der Haushalte aller Altersgruppen über 45 Jahre stark. Besonders ausgeprägt fällt das Wachstum für die Gruppe 55 – 65 aus, da hier die zunehmende Zahl an Singles am stärksten durchschlagen dürfte.

**Abb. 7-11: Entwicklung der Haushaltsstruktur in Kassel nach Altersgruppen. Quelle: Berechnungen des IWU**



**Angebot: Wohnungen und Bauflächen**

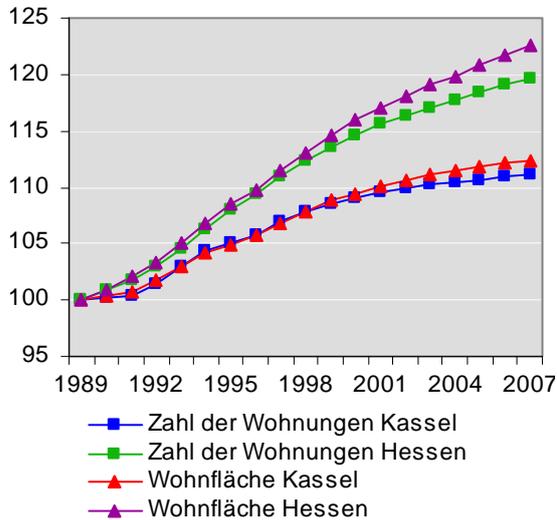
Den Haushalten als Nachfragern steht auf der Angebotsseite die Zahl der Wohnungen gegenüber. Im Jahr 2006 gab es in Kassel 102.720 Wohnungen. Der Vergleich der Zeitreihen zeigt, dass die Zahl der Wohnungen in ganz Hessen in den vergangenen Jahren deutlich schneller stieg als in Kassel. Markant ist v.a. der kontinuierliche Rückgang der Steigerungsraten. Hierbei dürften sich v.a. die weniger werdende Nachfrage sowie die negativen Nachfrageprognosen auf das Angebot auswirken.

Abb. 7-12 zeigt auch, dass die Wohnfläche sowohl in Kassel, als auch in ganz Hessen schnell-

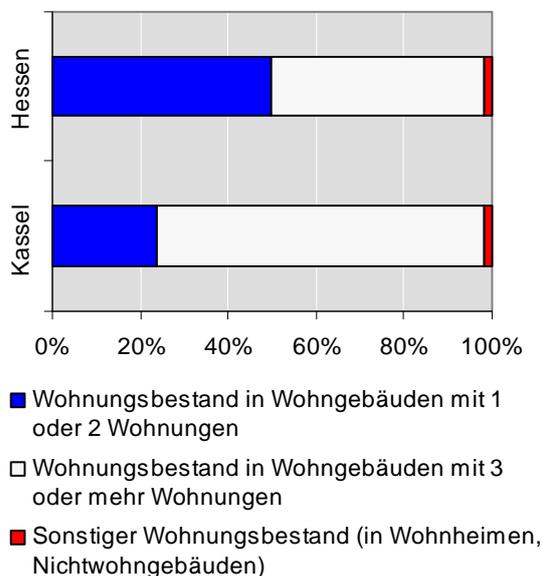
<sup>44</sup> Vgl. Stadt Kassel: Wohnungsmarktbericht 2007.

ler steigt als die Zahl der Wohnungen. Die durchschnittliche Wohnungsgröße nimmt also zu. In Kassel ist dieser Effekt aber weniger ausgeprägt als in den anderen Fallstudienstädten.

**Abb. 7-12: Entwicklung der Zahl der Wohnungen und der gesamten Wohnfläche in Kassel und Hessen im Vergleich**

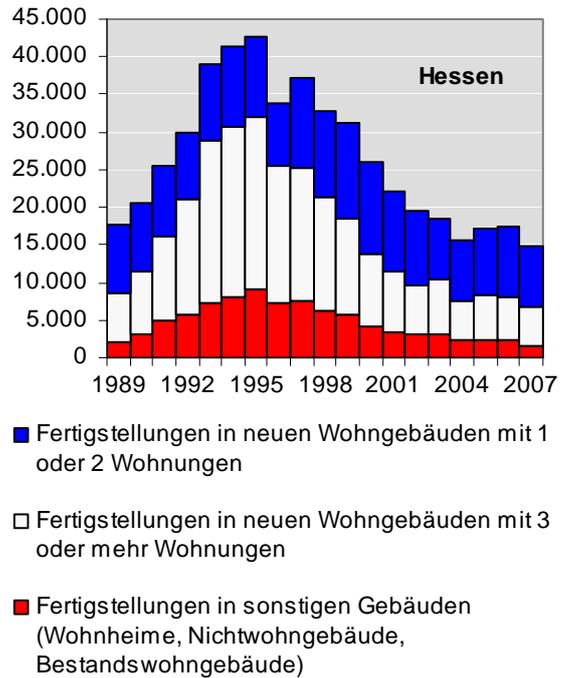


**Abb. 7-13: Bestandsstruktur der Wohnungen nach Gebäudetyp**

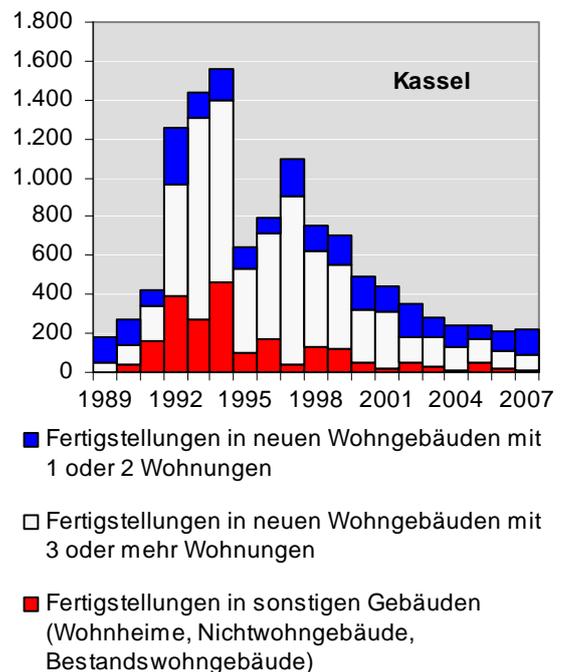


Die durchschnittliche Wohnungsgröße in Kassel ist mit 75,9 m<sup>2</sup> (2006) deutlich kleiner als in ganz Hessen (91,2 m<sup>2</sup>). Im Vergleich zum Ballungsraum Rhein-Main ist jedoch die pro Person zur Verfügung stehende Wohnfläche mit 40,2 m<sup>2</sup> (2006) deutlich höher und erreicht schon fast gesamthessischen Durchschnitt. Grund hierfür ist der entspannte Wohnungsmarkt mit niedrigen Mietpreisen in Kassel. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in diese Kennzahl der gesamte Wohnungsbestand (einschließlich der Leerstände) eingeht.

**Abb. 7-14: Wohnungsfertigstellungen in Hessen nach Gebäudetyp**



**Abb. 7-15: Wohnungsfertigstellungen in Kassel nach Gebäudetyp**



Sowohl die hessische als auch die Kasseler Wohnfläche pro Person sind nach Abschluss der starken Zuwanderung im Zuge von Wiedervereinigung und Bosnien-Krieg kontinuierlich leicht angestiegen. Wie für eine Großstadt typisch befindet sich der Kasseler Wohnungsbestand zum größeren Teil in Mehrfamilienhäusern (vgl. Abb. 7-15).

Die Fertigstellungszeitreihe von Wohnungen in Kassel korrespondiert von den grundsätzlichen zeitlichen Trends her mit derjenigen von Hessen. Dabei wird der massive Bevölkerungsanstieg von 1987 – 1995 abgebildet durch eine zeitlich leicht nachgelagerte Welle von erhöhten Fertigstellungen, die sich in einem überwiegenden Teil auf Mehrfamilienhäuser konzentriert. Allerdings waren die Fertigstellungen in Kassel vor und nach dieser Welle mit nur ca. 0,2 bis 0,3 % des Bestandes fast vernachlässigbar. Wohnungsneubau findet in Kassel mangels Bedarf momentan kaum mehr statt.

Für *Soziale-Stadt*-Gebiete in schrumpfenden Städten ist die Konkurrenz durch Bauflächen innerhalb der Stadt und im Umland besonders problematisch. In Kassel selbst sind im Bereich Fasanenhof preisgünstige Eigenheime auf dem Markt. Sie bewirken, dass Aufsteiger bzw. besser gestellte Migrantenfamilien, die z.B. in der Autoindustrie feste Arbeitsplätze haben, das Gebiet verlassen. Zusätzliche konkurrierende Bauflächen wird es in Kassel aber schon deswegen nicht geben, weil kaum noch Flächenreserven vorhanden sind und die Konversionsflächen bereits mit einigem Erfolg umgewidmet und entwickelt worden sind. Es ist damit zu rechnen, dass die bisherige Praxis offensiver Ausweisungen im Speckgürtel der Umlandgemeinden fortgesetzt wird.

### Wohnungsbedarf

Die Ergebnisse der IWU-Wohnungsbedarfsprognose – aufgliedert in die Bedarfskomponenten Neubedarf (durch steigende Haushaltszahlen), Nachholbedarf (durch die Verbesserung der Wohnungsversorgungsquote) und Ersatzbedarf – zeigt die nachfolgende Tab. 7-2 In Kassel wurde dabei die in den anderen Fallstudien übliche Gesamtbedarfsprognose aufgeteilt in die zwei Intervalle bis 2010 und nach 2010, da dann erstmals ein negativer Neubaubedarf auftritt.

Tab. 7-2: Wohnungsbedarf in Kassel

		Szenario 1	Szenario 2
<b>Modifizierter Wohnungsbestand<sup>45</sup></b>	31.12.2002	102.469	102.469
	31.12.2010	103.605	104.011
<b>Sollwohnungsbest.</b>	31.12.2020	102.574	102.574
<b>Wohnungsversorgungsquote</b>	31.12.2002	101,4	101,4
	31.12.2010	102,2	102,6
	31.12.2020	103,0	103,0
<b>Bedarfskomponenten 2002 - 2010</b>	Neubedarf	324	325
	Nachholbed.	811	1.217
	Ersatzbed.	1.148	1.148
	Bedarf insg.	2.283	2.690
<b>Bedarfskomponenten 2010 - 2020</b>	Neubedarf	-1.862	-1.863
	Nachholbed.	831	426
	Ersatzbed.	1.435	1.435
	Bedarf insg.	404	-3

### Wohnungsmarktlage: Wohnraumversorgung, Leerstände und Mieten

Im Jahr 2002 betrug der Kasseler Wert der Wohnraumversorgungsquote 101,4 %. Kassel verfügt somit über den entspanntesten Wohnungsmarkt aller vier Fallstudienstädte.

Die Miethöhe für mittlere Lagen wird in Kassel von HVB-Expertise<sup>46</sup> mit 4,00 € bis 5,50 € angegeben. Der im Schnitt mit seinen Werten tiefer liegende Immobilienverband Deutschland gibt für 2005 im mittleren Segment von Nachkriegswohnungen einen Wert von 4,30 € an. Diesen Wert hat die Stadt Kassel für ihren Wohnungsmarktbericht übernommen.

Der Wohnungsmarktbericht der Stadt Kassel greift auf den Techem-Empirica-Leerstandsindex zurück und weist hier im Jahr 2006 eine Leerstandsquote von 4,2 % für den frei finanzierten Wohnungsbau aus. Damit liegt der Wert über der Fluktuationsreserve. Es ist davon auszugehen, dass sich der über die Fluktuationsreserve hinaus gehende Leerstand in bestimmten Marktsegmenten konzentriert.

<sup>45</sup> Der Wohnungsbestand der amtlichen Statistik wird um eine Schätzung für Wohnungen ausländischer Streitkräfte und Zweitwohnungen bereinigt und um die Wohnungen in Wohnheimen ergänzt.

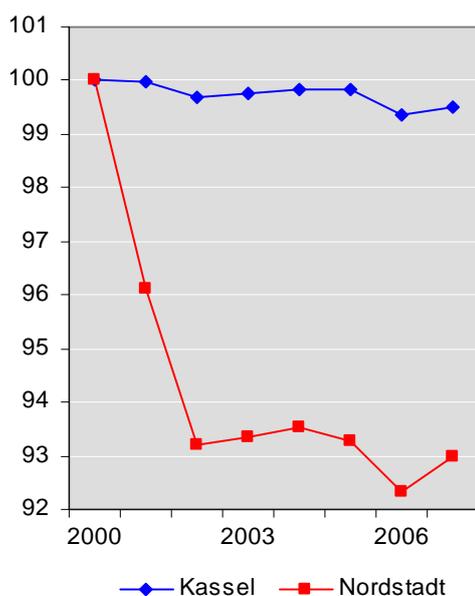
<sup>46</sup> www.hvbexpertise.de, Stand 31.12.2008

## 7.11.2 Quartiersebene

### Nachfrage: Bevölkerung und Haushalte

Das Programmgebiet ist wie eingangs beschrieben Teil des Stadtbezirks Kassel – Nord (Holland), der 2007 eine Einwohnerzahl von 13.789 Personen hatte. Er wird für die nachfolgend vorgestellten Statistiken herangezogen, da keine Daten über das Programmgebiet vorliegen und das Programmgebiet und die gesamte Nordstadt grundsätzlich recht ähnlich strukturiert sind. Einziger Unterschied ist die Tatsache, dass im südlichen Teil der Nordstadt sich Auswirkungen der Universität bemerkbar machen. Die Bevölkerungszahl im Stadtbezirk war um die Jahrtausendwende stark rückläufig, danach stabil mit unregelmäßigen Schwankungen.

**Abb. 7-16: Bevölkerungsentwicklung in Kassel, und dem statistischen Bezirk Nordstadt im Vergleich (Index mit 2000 = 100). Quelle: Stadt Kassel.**



Der Stadtbezirk Nord (Holland) ist ein vergleichsweise junger Stadtteil. Der Anteil der Unter-18-Jährigen liegt mit 18,3 % leicht über dem gesamtstädtischen Prozentsatz von 12,8 % (2006). Deutlich stärker abweichend ist die Zahl der Über-65-Jährigen: Einem Prozentsatz von 10,6 % in der Nordstadt stehen 18,6 % gesamtstädtisch gegenüber.

Die Ausländerquote im Stadtbezirk ist selbst für Kasseler Verhältnisse sehr hoch. Besitzen in der gesamten Stadt 13,3 % der Bevölkerung keinen deutschen Pass, so sind es im Stadtbezirk Nordstadt 34,8 % (2006). Die Werte sind in der Nordstadt seit 2002 bedingt durch das geänderte Einbürgerungsrecht rückläufig – nicht jedoch in der Gesamtstadt. Die Zahl der Personen mit

Migrationshintergrund wird von der Stadt Kassel nicht erfasst. Sie liegt aus den an verschiedene er Stelle bereits genannten Gründen höher als die Zahl der Ausländer.

Über die Zahl der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegen in Kassel keine Zahlen auf Stadtbezirksebene vor. Erfasst und an die HEGISS-Servicestelle weitergegeben werden durch die Stadt jedoch die Quote der Arbeitslosen an allen Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und Arbeitslosen. Sie stieg von 2002 bis 2005 von 23,7 % auf 37,1 %, um dann wieder auf 32,4 % (2006) abzunehmen. Der Anteil der ALG-II-Empfänger an der Gesamtbevölkerung liegt bei 33,6 % (2006). Diese Werte sind für Kassel und umso mehr für ganz Hessen extrem hoch.

Daten über die Haushaltsentwicklung liegen in Kassel auf dieser räumlich detaillierten Ebene nicht vor. Durch die kleinen Wohnungen in der Friedrich-Wöhler-Siedlung und deren Angemessenheit für die Kosten der Unterkunft steigt nach Aussage der befragten Experten hier der Anteil der Alleinstehenden spürbar an.

### Angebot: Wohnungen und Bauflächen

Den Haushalten als Nachfragern steht auf der Angebotsseite die Zahl der Wohnungen gegenüber. 1999 wurden im Stadtbezirk Nordstadt 7.722 Wohnungen gezählt. Je Gebäude gab es 6,8 Wohnungen (gegenüber 3,4 in der Gesamtstadt). Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag mit 1,96 Personen im gesamtstädtischen Durchschnitt. Die Wohnfläche pro Einwohner betrug nur 29,2 m<sup>2</sup> pro Person. Dieser Wert liegt massiv unter dem Wert der ganzen Stadt Kassel (37,2 m<sup>2</sup>). Die Grundrisse sind im Regelfall äußerst eng. In der Friedrich-Wöhler-Siedlung dominieren kleine Wohnungen, die innerhalb der Angemessenheitsgrenzen für eine Person liegen. In der Fichtner-Oestmann-Siedlung sind die Wohnungen deutlich größer.

### ***Wohnungsmarktlage: Wohnraumversorgung, Leerstände und Mieten***

Die Wohnraumversorgungsquote kann mangels Informationen über die Haushaltszahlen im Gebiet nicht berechnet werden. Angesichts der Leerstände ist von einem Wert deutlich über 100 auszugehen.

Das Mietniveau ist in Kassel-Nordstadt niedriger als im gesamtstädtischen Durchschnitt. Für die unsanierten Bauten der 20er Jahre liegt das Mietniveau in der Größenordnung um 3,50 €. Die Mieten sind mit den kommunalen Angemessenheitsstandards vereinbar. Sie üben einen Sog auf die von Sozialtransfers abhängigen Haushalte aus.

Zum Leerstand liegen auf der Ebene der Stadtviertel keine quantitativen Informationen vor. In

der Siedlung Fichtner- / Oestmannstraße stehen einzelne Blocks komplett leer, andere stehen zu mehr als der Hälfte leer. Die Gründe für den erheblichen und andauernden Leerstand liegen vor allem in den Folgen unterlassener Instandhaltung mit z. T. unbewohnbaren Zuständen, aber auch in der generellen Nachfrageschwäche des Kasseler Wohnungsmarkts und unpassenden Grundrissen (kleine 3-Zimmer-Wohnungen). Insgesamt ist in der gesamten Nordstadt von umfangreichen Leerständen auszugehen.

Dies betrifft nach Aussage der Stadtverwaltung nicht die gebundenen Sozialwohnungen. Vermietungsschwierigkeiten sind hier dank der ausreichenden Nachfrage berechtigter Haushalte mit ausreichendem Erwerbseinkommen noch nicht aufgetreten.

## 8 Zusammenfassende Empfehlungen

Insbesondere die Fallstudien geben Hinweise auf die Bewertung der verschiedenen Ziele und Maßnahmen und ihre Eignung für unterschiedliche Fallkonstellationen. Als Fazit daraus sollen im Folgenden deshalb nochmals die wesentlichen Schlussfolgerungen in Form von Thesen zusammengefasst werden, zu denen das Autorenteam nach Abschluss der Untersuchungen gelangt ist. Adressaten dieser Empfehlungen sind einerseits die Kommunen, die mit Wahl der Maßnahmen den Grad des Erfolges der Sozialen Stadt mitbestimmen. Andererseits ist auch der Fördermittelgeber aufgerufen, die Bedingungen so zu gestalten, dass ein Maximum an Wirkung erzielt werden kann.

In allen Fallstudienstädten ist es schwer, eine konkrete quantitative Evaluierung des Programms vorzunehmen, da das Nullszenario, also die hypothetische Entwicklung ohne das Förderprogramm, ja nicht bekannt ist. Außerdem sind qualifizierte Erfolgsindikatoren wie das jährliche regionalisierte Investitionsvolumen kaum verfügbar. Vor dem Hintergrund der gesamtgesellschaftlichen Herausforderungen in Form des demografischen Wandels, des zunehmenden Anteils von Menschen mit Migrationshintergrund, der wachsenden Kluft zwischen reichen und armen Haushalten und der Privatisierung von öffentlichen Wohnungsbeständen ist jedoch in vielen Quartieren bereits eine Stabilisierung auf niedrigem Niveau als Erfolg zu werten. Das Programm *Soziale Stadt* setzt hier mit seiner Kombination aus städtebaulichen und sozialplanerischen Maßnahmen an der richtigen Stelle an und hat in den letzten Jahren umfangreiche Erfolge erzielt. Auch wenn im Folgenden teilweise Kritik anklingt, so sollte sie nicht als grundsätzliche Infragestellung des Programms, des Mitteleinsatzes an sich oder der Notwendigkeit eines staatlichen Eingriffs in die Wohnungsmärkte von Problemvierteln verstanden werden, sondern als konstruktive Kritik für die bessere Bekämpfung der oben genannten sozialen Probleme, die sich in den nächsten Jahrzehnten sicherlich eher verschärfen werden.

**Abb. 8-1: Fehlende Instandhaltung und fehlende Nachfrage werden in Zukunft auf angespannten Märkten Rückbau statt Aufwertung erforderlich werden lassen. Bildquelle: IWU.**

**I. Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes entscheiden über Erfolg oder Misserfolg von Neubau- oder Modernisierungsvorhaben. Auch Rückbau wird in Zukunft auf der Tagesordnung stehen.**

Strategische Orientierung kann für das Handlungsfeld Wohnen nicht nur innerhalb des Programmgebiets gewonnen werden. Maßgeblich sind die Faktoren, die auf Seiten von Angebot und Nachfrage über eine nachhaltige Platzierung des Gebiets bzw. der dortigen Bestände bzw. Neubauten auf den lokalen und regio-



nen Wohnungsmärkten entscheiden. Die Frage, in welchen Marktsegmenten die Wohnungsangebote in einem Gebiet auf mittlere Sicht marktfähig sein werden, ist eine Schlüsselfrage, die im Rahmen der Zieldefinition unbedingt erörtert werden sollte.

Auch in ausgeglichenen Wohnungsmärkten wird es in Zukunft vorkommen, dass andere Wohnungstypen (z.B. Einfamilienhäuser, kleine Wohnungen) benötigt werden und nicht diejenigen, die der Markt aktuell bereitstellt. Hier – wie auch in den Märkten mit starkem Angebotsüberhang – muss deshalb in Zukunft verstärkt die Fragestellung des Abrisses nicht mehr nachgefragter Gebäudetypologien erörtert werden. Auch wenn das Programm der Sozialen Stadt dies als Ziel eigentlich nicht vorsieht, sondern verstärkt auf Modernisierung setzt, ist es in manchen Fällen illusorisch, die entsprechenden Modernisierungsmaßnahmen zu finanzieren und adäquate Nachfrager dafür zu finden. Notwendig ist deshalb eine genaue Analyse des Wohnungsmarkts, zu der der vorliegende Leitfaden beitragen soll. Ohne plausible Antworten auf die Frage nach dem mittel- und langfristigen Bedarf kann nur große Zurückhaltung für Förderung und Investitionstätigkeit empfohlen werden.

Bezüglich der Folgen entspannter Wohnungsmärkte in Kombination mit Privatisierungen bildet der Standort Kassel-Nord ein aufschlussreiches Beispiel – gerade in Anbetracht der engagierten Arbeit, die hier zur Verbesserung des sozialen Klimas geleistet wurde.

## **II. Problemimmobilien können ganze Stadtviertel entwerten – hierfür müssen strategische Investoren gefunden werden.**

Bei den Untersuchungen war festzustellen, dass das schlechte Image von Stadtquartieren im Wesentlichen durch problematische Einzelobjekte entsteht, die auf ihr Umfeld ausstrahlen. Bei genauerer Betrachtung dieser Wohnungsbestände werden Risikopotentiale deutlich erkennbar, die zunächst nicht immer im Blick sind:

- Bei großformatigen Teileigentumsanlagen aus den frühen Boomjahren der Baurärgemodelle ist die Größe der Eigentümergemeinschaften mit einer koordinierten Bewirtschaftung kaum zu vereinbaren. Es bleibt abzuwarten, ob die Reform des WEG-Rechtes mit dem (neuen) Institut der Mehrheitsentscheidung daran etwas ändern kann. Ein noch größeres Risiko liegt in der mit dem Generationswechsel beschleunigten Aufspaltung der Eigentümergemeinschaft in Selbstnutzer und Vermieter, deren überwiegend wirtschaftliche Interessenlage sich oft nachteilig auf die Mieterauswahl auswirkt.
- Das gleiche gilt auch für kleinere Objekte, deren Eigentümer von vornherein als Kapitalanleger agieren und aus wirtschaftlichem Unvermögen oder Desinteresse eine konsequente Desinvestitionsstrategie betreiben, von der sie auch mit Beratungsangeboten und Umfeldverbesserungen im Rahmen der Sozialen Stadt kaum abzubringen sind. Natürlich verengt sich die Vermietbarkeit solcher Objekte auf eine Gruppe von deutlich benachteiligten Haushalten mit erheblichen einkommensbedingten oder sonstigen sozialen Zugangsproblemen auf anderen Segmenten des örtlichen Woh-

nungsmarktes. Hier ergibt sich das erzielbare Mietaufkommen im Wechselspiel mit der örtlichen Ausgestaltung von Transferleistungen für Wohnkosten (KdU). Beispiele für dieses tendenziell destruktive Geschäftsmodell der Bewirtschaftung von erneuerungsbedürftigen oder minderwertigen Immobilien als cash cows finden sich an mehreren Untersuchungsstandorten – besonders deutlich in Offenbach, aber auch in Wetzlar und Kassel, wo größere Objekte durch Privatisierungen in die Verfügung von „Rest verwertenden“ Eigentümern gelangt sind.

**Abb. 8-2: Drei Kategorien problematischer Immobilien: Teileigentumsanlagen (im Bild: Offenbach), Desinvestitionsstrategien (ebenfalls Offenbach) und wiederholte Verkäufe ehemals öffentlicher Wohnungsbestände (im Bild: Kassel). Bildquelle: IWU.**



- Problematisch sein können auch Privatisierungen von ehemals öffentlichen Wohnungsbeständen. In besonderem Maße gilt das für wiederholte Weiterverkäufe an immer neue Anleger. Die Frage, ob positive Effekte in Problemquartieren überhaupt mit Hilfe neuer privater Eigentümer zu erreichen sind, muss offen bleiben. Dafür war das Beobachtungsfeld zu begrenzt. Allerdings bleiben erhebliche Zweifel an den Erfolgsaussichten solcher Strategien. Fest steht, dass Privatisierungen ein erhebliches Risiko ungesteuerter und kaum mehr steuerbarer Entwicklungen beinhalten, die den Zielen des Programms *Soziale Stadt* entgegen wirken. Die für die kleineren Objekte erwähnten Cash-Cow-Modelle werden auch hier zu Treibern für soziale Abstiegsbewegungen, die durch Quartiersmanagement kaum mehr zu beeinflussen sind. Diese Gefahr ist auf entspannten Märkten besonders groß, weil die nötigen Investitionen für die privaten Eigentümer keine Aussichten auf Rentabilität etwa durch Mieterhöhungen bieten.

Ziehen sich in den drei genannten Problemfällen die Eigentümer vollständig aus dem Prozess einer Instandhaltung des Quartiers zurück, können die fatalen Auswirkungen durch staatliche Investitionen im öffentlichen Raum nicht kompensiert werden. Entsprechende Risikoimmobilien sollten also frühzeitig identifiziert und vor unkalkulierbaren Privatisierungsfolgen geschützt werden. Für die bestehenden Problemimmobilien bleibt nur noch der Aufkauf durch die Kommunen selbst oder durch strategische Investoren. Gute Erfahrungen haben in der Regel diejenigen Städte gemacht, deren (kommunale) Wohnungsbaugesellschaft entsprechende Immobilien aufgekauft hat. Allerdings ist es unrealistisch, dass öffentliche Gesellschaften in großem Umfang am Markt aktiv werden. Gefragt sind daher gezielte Eingriffe. Die Autoren der Studie sehen hier aber ein Instrument, bei dem Mittel der Sozialen Stadt mit hohen Wirkungen für das Umfeld eingesetzt werden können.

**III. Wohnumfeldverbesserungen alleine können soziale Probleme und den Verfall privaten Gebäudebestands nicht lösen. Es bedarf der Flankierung durch soziale Maßnahmen und strategische Investitionen im Gebäudebestand.**

Wohnumfeldverbesserungen sind ein zentrales Element der *Sozialen Stadt* und aus keinem Programmgebiet wegzudenken. Die Vorteile von Wohnumfeldmaßnahmen liegen auf der Hand:

- Sie sind relativ schnell realisierbar und zeigen, „dass etwas geschieht“;
- sie erhöhen die Lebensqualität und somit den Wohnwert im Umfeld;
- sie aktivieren Bewohnergruppen durch Partizipationsangebote und bieten Beschäftigungsmöglichkeiten;
- sie lassen sich nutzen, um Netzwerke verschiedener Akteure auch auf Seiten der Wohnungswirtschaft zu bilden oder zu erweitern;
- sie helfen, den Vandalismus einzudämmen.

Die Bedeutung dieser bewährten operativen Instrumente sollte allerdings auch nicht überbewertet werden. Sie sind ein sinnvolles taktisches Element in der Startphase der Sozialen Stadt, aber nicht in der Lage, die strategische Entwicklung eines Stadtbezirks anzustoßen. Es sollte deshalb vermieden werden, die *Soziale Stadt* ausschließlich auf Wohnumfeldverbesserungen aufzubauen.

Substantielle Verbesserungen der Bausubstanz im Stadtbezirk, ebenso wie die Verbesserung des Images, lassen sich insbesondere dann realisieren, wenn über Wohnumfeldverbesserungen und flankierende soziale Maßnahmen hinaus größere (bauliche) Projekte durchgeführt werden, die positiv auf ihr Umfeld ausstrahlen, eine Aufbruchstimmung im Stadtbezirk erzeugen und so auch private Investitionen induzieren (siehe nachfolgender Abschnitt).

**Abb. 8-3: Wohnumfeldmaßnahmen implizieren nicht notwendigerweise die Bereitschaft privater Eigentümer zu Investitionen im Gebäudebestand. Im Bild Kassel-Nordstadt. Bildquelle: IWU**



**IV. Wirkungsvolle Strukturveränderungen brauchen tiefere Eingriffe mit einem erheblichen Investitionsvolumen. Impulsprojekte strategischer Investoren können hier stärker strahlen als eine Vielzahl kleiner Projekte.**

Strategische Impulsprojekte werden auch außerhalb der Gebiete positiv wahrgenommen und können zur nachhaltigen Aufwertung eines Gebiets beitragen. So fördern sie zum einen ein besseres Image des Quartiers. Werden durch ein Infrastrukturprojekt von gesamtstädtischer Bedeutung Menschen aus anderen Stadtvierteln in das Gebiet gebracht, so leistet dies einen wesentlichen Beitrag zur Entstigmatisierung des Gebietes.

Derartige strategische Impulsprojekte können – wie in Wetzlar – städtebauliche Neubauprojekte auf Quartiersebene sein, aber auch größere öffentliche Infrastrukturprojekte, wie beispielsweise Sportanlagen, übergeordnete Freizeiteinrichtungen oder Schulen. Ein gutes Beispiel hierfür ist das Gründerzentrum in Offenbach, wo zugleich neue Einrichtungen wie Gruppenräume oder das Café auch den umliegenden Stadtvierteln zugute kommen.

Gerade in der mittleren bis späten Phase des *Soziale-Stadt*-Programms sollten deshalb über die reinen Wohnumfeldmaßnahmen hinaus strategische Impulsprojekte entwickelt und gefördert werden. Da die Zahl an dafür geeigneten privaten Investoren relativ gering ist, kommen insbesondere städtische Entwicklungsgesellschaften oder öffentliche Wohnungsbaugesellschaften als strategische Partner in Frage. Sie sind deshalb in den Prozess der sozialen Stadt entsprechend einzubinden.

Dabei hängt es von verschiedenen Faktoren des Wohnungsmarktes ab (siehe oben), ob und wie schnell ein Leuchtturmeffekt auch die umliegenden Wohnlagen aufwertet. Es muss davor gewarnt werden, hier auf einen Automatismus zu setzen.

**Abb. 8-4: Leuchtturm mit Strahlkraft:  
Der Offenbacher Ostpol. Bildquelle:  
IWU.**



Am weitesten auf der Skala der Strukturveränderungen gekommen ist das Wetzlarer Gebiet mit der Entscheidung, vorhandene nicht marktfähige Substanz (Kasernengebäude) abzurechen und durch eine völlig andere Bautypologie zu ersetzen: privat finanzierte Eigenheime auf preisgünstigen Mini-Parzellen. Mit dieser bemerkenswerten strategischen Wendung wurden tatsächlich Schwellenhaushalte erreicht und ins Gebiet gezogen, d.h. eine soziale Zwischengruppe eher unterhalb der Mittelschicht. Das Beispiel zeigt, dass Struktureffekte nur mit wirklich einschneidenden Maßnahmen erreichbar sind und dabei eher nicht der große Sprung auf ein soziales Niveau in der allgemein erwünschten Mittelklassennormalität gelingt. Dennoch ist dieses Ergebnis positiv zu bewerten, weil dem Quartier soziales Kapital zugeführt wurde und damit bessere Chancen entstehen, sich auch als Gebiet mit eher niedrigem sozialem Status auf Dauer gegen weitere Abwärtsbewegungen zu stabilisieren.

#### **V. Die Mitwirkung der privaten oder professionellen Eigentümer am Programm „Soziale Stadt“ sollte intensiviert werden.**

Das koordinierte Vorgehen zwischen Sozialer Stadt und öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften ist in den Fallstudienstädten teilweise verbesserungsfähig. Es ist auffallend, dass die Investitionsplanung der Gesellschaften nur bedingt mit dem geplanten Ablauf des örtlichen Programms der Sozialen Stadt abgestimmt wurde. Auch sind die wichtigen wohnungswirtschaftlichen Akteure zum Teil nicht, zum Teil nur schwach oder erst zu einem relativ späten Zeitpunkt in die Gremien der Programmsteuerung eingebunden worden oder sie haben aller Einbindung zum Trotz unabgestimmte unternehmerische Entscheidungen getroffen wie

z.B. beim Verkauf der Friedrich-Wöhler-Siedlung in Kassel-Nord durch die GWH. Diese Tendenz gibt es auch bei stadtnahen Unternehmen. Eine Sonderstellung unter den Fallstudienstädten nimmt die Rüsselsheimer kommunale Wohnungsgesellschaft (*gewobau*) ein, die von Anfang an ein zentraler Akteur im Prozess der *Sozialen Stadt* war – dies sicher auch aufgrund einer besonderen Interessenlage infolge öffentlicher Kontroversen über den absehbaren sozialen Abstieg des von ihren Beständen dominierten Wohngebietes.

Gleichwohl haben öffentliche (v.a. kommunale) Unternehmen sich nach Maßgabe ihrer unternehmensinternen Planungen und Prioritäten in den betreffenden Gebieten mit Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen engagiert. Eine sinnvolle Strategie ist dabei die konsequente Ausrichtung der Maßnahmen an den Wünschen und an der Zahlungsbereitschaft der Bewohner. Dies mag auch bedeuten, dass teure Maßnahmen (Vergrößerung von Bädern, Zusammenlegung von Wohnungen, generell Grundrissänderungen) entfallen und stattdessen Modernisierungen auf niedrigerem Niveau durchgeführt werden. Mieterbefragungen können dabei helfen, die richtige Strategie zu finden.

Ein besonderer Stellenwert kommt den erst in der Schlussphase des Förderzeitraums angelaufenen energetischen Modernisierungen zu. Denn hier geht es sowohl um erhebliche Investitionen, als auch um die langfristige Aufwertung der Immobilien durch Minderung von Heizkosten. Diese Effekte kommen direkt den Bewohnerhaushalten, aber auch indirekt den öffentlichen bzw. kommunalen Trägern von Sozialtransfers nach SGB II / XII zugute. Hier wird die Inanspruchnahme von staatlichen Förderprogrammen (insbesondere über die KfW) weiterhin eine wichtige Rolle spielen müssen, um die Finanzierung über Mieterhöhungen auf ein sozialverträgliches Maß zu begrenzen.

Ungünstiger stellt sich die Bilanz für das investive Engagement privater Kleineigentümer dar, das für die innerstädtischen älteren Wohnstandorte von großer Bedeutung ist. Hier zeigt das Offenbacher Beispiel, dass auch intensive Kontaktpflege und Beratung keine ungünstigen Investitionsbedingungen kompensieren kann, die bspw. mit kapitalschwachen Eigentümern, einer insgesamt negativen Standortbewertung und entsprechend erschwerten Zugängen auf dem Kreditmarkt gegeben sind. Hier ist ein Eingriff der öffentlichen Hand sinnvoll.

Zur Verbesserung dieser Instrumente besteht Forschungsbedarf über die Entscheidungslogiken privater Kleineigentümer. Förderprogramme für diese Gruppe werden offensichtlich nur dann angenommen, wenn sie hochgradig attraktiv und gut kommuniziert sind. Angesichts der Eigentümerstruktur im (innerstädtischen) *Soziale-Stadt*-Gebieten muss man davon ausgehen, dass kleine Anreize, selbst wenn sie Wirtschaftlichkeit ermöglichen, noch nicht zum gewünschten Verhalten der Eigentümer führen, da diese zu großen Teilen weder ausreichend informiert noch handlungsfähig sind. Ein entsprechender Markteingriff in Form einer Modernisierungsförderung sollte deswegen vor allem auf unrentable und nach außen sichtbare Maßnahmen konzentriert werden (Begrünung von Höfen, Fassadenrenovierung, fachliche Beratung). Hierfür eignen sich gerade problematische Konstellationen, da hier wirksamere Ausstrahleffekte zu erwarten sind. In der Psychologie des guten Beispiels liegt eine echte

Chance und der Erfolg wird dann ggf. messbar durch das Verhältnis von öffentlicher Förderung und privater Investition.

Neubau im Geschosswohnungsbau spielt in den untersuchten Standorten quasi keine Rolle. Nicht anders verhält es sich daher mit den entsprechenden Angeboten der staatlichen oder kommunalen Förderung des Mietwohnungsbaus. Mit Ausnahme von günstigen Krediten der KfW zur Energieeinsparung erscheint staatliche Förderung insgesamt von relativ geringer Bedeutung für die Entwicklung von Wohnqualität im Rahmen der *Sozialen Stadt*.

Für die Weiterentwicklung des Programms *Soziale Stadt* bzw. Nachfolgeprogramme sind hier Überlegungen notwendig, wie die Induzierung von Investitionen auf Seiten der Eigentümer (Wohnungsunternehmen und Kleineigentümer) verbessert werden kann bzw. welche öffentlichen Maßnahmen bzw. Kompromisslinien etwa in der Frage der Wohnungsbelegung überhaupt geeignet sind, um die nötigen privaten Investitionen zu induzieren bzw. mit dem gesamten Projektverlauf abzustimmen.

#### **VI. Die Entwicklung der Soziale-Stadt-Gebiete hängt maßgeblich vom Handeln im räumlichen Umfeld, aber auch von anderen Fachressorts ab.**

Aus der eingangs angesprochenen Verflechtung von Faktoren der örtlichen sowie regionalen Wohnungsmärkte und der Stadtentwicklung folgt, dass die integrierten Handlungskonzepte einen strategischen Referenzrahmen brauchen, der den engen Rahmen der Programmstandorte übergreift.

Der wichtigste überörtliche Einfluss geht dabei von Neubauprojekten bzw. der Ausweisung von Bauflächen aus. Je mehr vor allem auch niedrigpreisige Konkurrenz im Umland geschaffen wird, desto eher werden die jeweils bessergestellten Zielgruppen in *Soziale-Stadt*-Gebieten ermutigt, das Quartier zu verlassen und die ärmere Bevölkerung in z. T. problematischen Lebenslagen zurückzulassen. Diese Prozesse verschärfen sich bei entspannten Wohnungs- bzw. Grundstücksmärkten. Eine gemeindeübergreifende Lösung kann nur auf der regionalen Ebene durch interkommunale Kooperation erfolgen, wobei diese schwierig zu erreichen ist. Auf der Ebene der einzelnen Städte kann eine stadtweit abgestimmte Strategie im Rahmen von Wohnraumversorgungskonzepten (vgl. IWU 2005) formuliert werden.

Auch durch die räumliche Verteilung der Belegungsbindungen im Rahmen eines Belegungsmanagements bzw. des Belegungstausches können die Kommunen bzw. die Wohnwirtschaft steuern. Einschränkend muss jedoch festgestellt werden, dass sich die soziale Zusammensetzung gebundener und nicht-gebundener Wohnungen in den *Soziale-Stadt*-Quartieren nicht wesentlich unterscheidet.

Im Interesse der sozialen Stabilisierung bzw. Entstigmatisierung von Wohngebieten ist es unerlässlich, ein besonderes Augenmerk auf die schulische Situation zu legen. Bekanntlich wirkt die Schule als hochwirksamer Verstärker für die soziale Segregation. Das gilt zumindest dann, wenn die Einteilung der Grundschulbezirke Kinder ohne (aber auch mit) Migrationshintergrund aus Familien, die sich eher den Mittelschichten zuordnen, in eine Minderheitenposition bringt, wobei diese meist um einiges markanter ausfällt als die allgemeine Relation von Migranten und Nicht-Migranten in der jeweiligen Wohngebietsbevölkerung.

In Kassel wie auch in Offenbach sind diese Tendenzen deutlich erkennbar, die fatalerweise selbst durch außergewöhnliches Engagement der Schulleitungen und des Lehrkörpers nicht ohne weiteres ausgeglichen werden können. Die Wirkung der Schulsegregation ist besonders ernst zu nehmen, weil sie sich nicht nur im Querschnitt der jeweiligen sozialen Mischungen, sondern auch im zeitlichen Längsschnitt der Schulkarrieren und somit oft auch der Lebensverläufe niederschlägt.

Unverzichtbar für eine nachhaltige Stabilisierung der Programmstandorte ist daher ein mit breitem Konsens getragenes positives stadtpolitisches Klima, das den strategischen Partnerschaften wichtiger Partner innerhalb und außerhalb öffentlicher Institutionen Rückendeckung gibt, zumindest aber die nötigen Freiräume und Handlungssicherheiten verschafft.

**VII. Die Bedingungen für den Transferleistungsbezug – und hier insbesondere die Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft – sind ein entscheidender Faktor für die Zusammensetzung der Wohnungsnachfrage sowie die Belegungspraxis und die Geschäftsmodelle der jeweiligen Eigentümer im Gebiet.**

Die Bevölkerung der meisten *Soziale-Stadt*-Standorte wird auch in Zukunft durch geringe Bildung und geringe Einkommen belastet bleiben. In Zeiten günstiger Arbeitsmarktentwicklung wie 2006 / 2007 können die Programmgebiete wegen der besonderen Volatilität der Arbeitslosenquote im gering qualifizierten Segment sogar überproportional profitieren. Dafür bewegt sich der „Fahrstuhl“ in Phasen des konjunkturellen Abschwungs auch schneller abwärts. Die meisten Standorte des Programms *Soziale Stadt* werden deshalb durch einen hohen Anteil von Transferleistungen am Einkommen der Bevölkerung bestimmt. Entsprechende Regularien auf örtlicher wie überörtlicher Ebene schlagen somit unmittelbar auf die Entwicklungschancen der Gebiete durch. Dabei entsteht eine – wenn auch meist unfreiwillige – Steuerung.

Zentrale Auswirkungen auf die Standortallokation der betroffenen Haushalte sind deshalb von den Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft (KdU) im Rahmen des Arbeitslosengeldes II zu konstatieren. Wenn die Angemessenheitsgrenzen für die gesamte Stadt gleich definiert sind, so liegen sie in einfachen Wohnlagen, die im Regelfall identisch sind mit den Gebieten der *Sozialen Stadt* und anderen Problemvierteln, tendenziell über Marktniveau und in guten Lagen unter Marktniveau. So riskiert man eine Konzentration der Empfänger von Transferleistungen in den betroffenen Gebieten. Dies führt auch dazu, dass finanziell leistungsschwache Mieter mit hohem kulturellem Kapital, aber ohne Transferleistungsein-

kommen (bspw. Studierende, Künstler) verdrängt werden. Dies betrifft aber nur Gebiete mit zersplitterter Eigentümerstruktur, d.h. ohne Belegungsmanagement.

Eine starke räumliche Differenzierung der Angemessenheitsgrenzen trägt wiederum zur Stigmatisierung der betroffenen Gebiete bei und entzieht investitionsbereiten Eigentümern die Möglichkeit, die zur Sanierung erforderlichen Mieteinnahmen zu erwirtschaften.

Die Arbeitsgemeinschaften (ARGE) haben für die KdU-geförderten Segregationstendenzen im Regelfall ein untergeordnetes Problembewusstsein, welches noch verstärkt wird, wenn die Städte und Gemeinden kreisangehörig sind. Konsequentester Lösungsansatz dieser Problematik ist die stärkere Verbreitung von räumlich ausdetaillierten qualifizierten oder grundsicherungsrelevanten Mietspiegeln.

### **VIII. Die Kompetenz in der Bewirtschaftung der Wohnungsbestände eröffnet große strategische Chancen für die Stabilisierung akzeptabler Lebensverhältnisse in den Programmgebieten.**

An allen untersuchten Programmstandorten finden sich Beispiele für die vielfältigen Möglichkeiten einer qualifizierten Bewirtschaftung von Wohnungsbeständen auch unter schwierigen sozialen Bedingungen.

In jedem Fall bedarf es einer tragfähigen Kommunikationsbasis durch erhöhte Präsenz und Ansprechbarkeit der Wohnungsunternehmen, um aus guter, jeweils aktueller Kenntnis des nachbarschaftlichen Klimas die richtigen Maßnahmen aus einem breiteren Methodenrepertoire auszuwählen (vgl. Kapitel 2; IWU 2008). Beispielweise kann es in einen Fall hilfreich sein, einen Mieterbeirat zu bilden, im anderen nicht, wenn – wie in Rüsselsheim – die nötige Resonanz bei den Mietern ausbleibt.

Flexible Belegungsverfahren mit Mieterbeteiligung verstärken ebenso wie eine insgesamt transparente Handhabung etwa anstehender baulicher Veränderungen oder organisatorischer Maßnahmen das Vertrauen und die Bereitschaft, sich im Wohngebiet „zu Hause“ zu fühlen. Gesellschaften, die wie in Wetzlar oder Rüsselsheim den Interessenausgleich mit ihren Mietern bei der Durchführungen von Modernisierungen, Veränderungen im Wohnumfeld etc. suchen, entziehen destruktiven Verhaltensweisen den Boden und gewinnen so auch wirtschaftliche Vorteile.

Wegweisend wird diese Erfahrung aus der Sicht des Rüsselsheimer Stadtteilvereins so zusammengefasst: Auch wenn die große Mehrheit der Bewohner sich bei der aktiven Partizipation jenseits aktueller Anlässe eher zurückhält, wirken positive Erfahrungen der Teilhabe und des gegenseitig respektvollen Umgangs in insgesamt zivilisierten alltäglichen Verkehrsformen trotzdem nach, und zwar in besonnenem Konfliktverhalten und im Einschalten von Instanzen, die regelnd eingreifen können. Allerdings wäre es lebensfern zu verkennen, dass mit jeder nachrückenden Generation diese sozialen Standards auch wieder verloren gehen können, wenn sie nicht gepflegt und neu bestätigt werden.

**IX. Die Ziele der Sozialen Stadt sollten realistisch eingeschätzt werden – die *Soziale Stadt* kann gesamtgesellschaftliche Megatrends nicht umkehren.**

Liest man Förderanträge aus der Frühphase des Programms *Soziale Stadt*, so geben die Ziele, die von Städten im Rahmen der *Sozialen Stadt* formuliert wurden, teilweise Visionen und Wünsche wieder. Vor dem Hintergrund des zunehmenden Anteils von Menschen mit Migrationshintergrund und einer wachsenden Kluft zwischen Arm und Reich ist es in manchen Fällen bereits ein Erfolg, eine weitere Abwärtsentwicklung aufgehalten zu haben.

Der Appell zu realistischen Zielsetzungen darf allerdings nicht so missverstanden werden, dass Programmziele auf breiter Front verfehlt worden wären oder das Programm *Soziale Stadt* generell ineffizient sei. Im Gegenteil ist zu erwarten, dass erst durch eine realistische Einschätzung des Möglichen auch die Qualität der Förderanträge und die Wirkung der umgesetzten Maßnahmen gesichert werden.

Wichtig sind deshalb eine realistische Einschätzung, in welche Segmente des Wohnungsmarktes sich die vorhandenen Bestände sich in zehn bis zwanzig Jahren einordnen können, sowie eine Ableitung angemessener Maßnahmen aus dieser strategischen Einordnung. Hier sei nochmals betont, dass in Städten mit entspannten Wohnungsmärkten in den nächsten Jahren das Thema Rückbau auf der Tagesordnung stehen wird.

## Anhang

### Literatur

ARGEBAU (Konferenz der Bauminister der Länder): Leitfaden zur Ausgestaltung der Gemeinschaftsinitiative „Soziale Stadt“, Stand 29. August 2005.

Büro GfK Bad Homburg: Der städtebauliche Rahmenplan des Gebietes Silhörer Aue / Westend von 2003.

Deutscher Mieterbund -Mieterverein Offenbach a.M. e.V.-; Haus & Grund, Verein der Haus-, Grund- und Wohnungseigentümer Offenbach am Main e.V.; Magistrat der Stadt Offenbach a.M. -Wohnungs-, Versicherungs- und Standesamt: MIETSPIEGEL für das Stadtgebiet von Offenbach a.M. Stand: 01.01.2006.

Dezernat für Arbeitsförderung, Frauen, Gesundheit und Soziales: Neunter Zwischenbericht zum "Nordstadt- Projekt - Soziale Stadterneuerung"- ein Projekt im Rahmen der Lokalen Agenda 21 in Kassel. September 2002.

Dezernat für Arbeitsförderung, Frauen, Gesundheit und Soziales: 10. Zwischenbericht zum "Nordstadt- Projekt - Soziale Stadterneuerung"- ein Projekt im Rahmen der Lokalen Agenda 21 in Kassel. Oktober 2003.

Förderanträge der Programmgebiete Offenbach-Östliche Innenstadt, Rüsselsheim-Dicker Busch II, Wetzlar-Silhörer Aue und Kassel-Nordstadt.

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. März 2007 (BGBl. I S. 370).

Guido Kleinhubbert: Jungakademiker erobern Problemviertel. In: Spiegel Online, 03.04.2008.

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung. Leitlinien zur Hessischen Gemeinschaftsinitiative Soziale Stadt.

Institut für Stadt- und Regionalentwicklung: Rüsselsheim –Soziale Stadt Dicker Busch II Integriertes Handlungskonzept Teil 1: Bestandsaufnahme. Rüsselsheim, 2004.

Institut Wohnen und Umwelt: Leitfaden zur Erstellung kommunaler Wohnraumversorgungskonzepte in Hessen. Darmstadt, 2005.

Institut Wohnen und Umwelt: Housing Improvement Districts / HID – ein Weg zur Aufwertung von Wohngebieten mit Entwicklungsbedarf auch in Deutschland. Literaturübersicht und Einschätzungen. Unveröffentlicht, 2007.

Institut Wohnen und Umwelt: Neue Soziale Fragen des Wohnens. Studie im Auftrag des Verbandes der südwestdeutschen Wohnungsunternehmen. Darmstadt, 2008.

Lynch, Kevin: Das Bild der Stadt. Braunschweig, 1975.

Magistrat der Stadt Wetzlar Koordinationsbüro für Jugend und Soziales Kommunalstatistikstelle: Sozialstrukturatlas 1998 / 99 und 2004 / 2005.

Mussel, Christine / Kreisl, Peter / Vettermann, Antonia: Kassel-Nordstadt; in: DIFU (Hg.): Die Soziale Stadt. Eine erste Bilanz des Bund-Länder-Programms „Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf – die soziale Stadt“. Berlin, 2002, S. 168 ff.

Spars, Guido; Heinze, Michael; Mrosek, Holger: Stadttrendite durch kommunale Wohnungsunternehmen. Bonn, BBR, 2008.

Stadt Kassel Personal- und Organisationsamt - Fachstelle Statistik - :Jahresbericht 2006. Kassel, Juni 2007.

Stadt Kassel: Wohnungsmarktbericht 2007. Kassel 2007.

Stadt Offenbach am Main: Rahmenkonzept der Umsetzung in der Stadt Offenbach am Main. In: Deutsches Institut für Urbanistik. Datenbank ORLIS.

Stadt Offenbach am Main: Städtebauliche Rahmenplanung östl. Innenstadt OF. Offenbach am Main 2001.

Stadt Offenbach: Soziale Stadt Offenbach – Stadtentwicklung Östliche Innenstadt. Erster Zwischenbericht Dezember 2000. In: [www.offenbach.de](http://www.offenbach.de), Stand 01.05.2008.

Stadt Offenbach: Soziale Stadt Offenbach – Stadtentwicklung Östliche Innenstadt – Sachstandsbericht Quartiersmanagement Stand Januar 2008.

Stadt Wetzlar: Halbzeitbilanz - Soziale Stadt Silhörer Aue / Westend. In: [www.wetzlar.de](http://www.wetzlar.de), Stand 01.06.2008.

Universität Kassel; Forschungs- und Entwicklungsgesellschaft Hessen mbH: Bund-Länder-Programm .Soziale Stadt. Modellgebiet Kassel-Nordstadt. Endbericht der Programm-Begleitung vor Ort, April 2002.

[www.hvbexpertise.de](http://www.hvbexpertise.de), Stand 31.12.2008 (Die Homepage wurde zum Ende 2008 vom Netz genommen).

## Prognosen auf der Kreisebene

Kreis-kennziffer	Stadt- bzw. Landkreis	Bevölkerung <sup>1</sup> 31.12.2006	Privat-haushalte <sup>2</sup> 31.12.2006	Modifizierter Wohnungs-bestand <sup>3</sup> 31.12.2006	WVQ <sup>4</sup> 2002	WVQ 2006	Bevölkerungs-prognose <sup>5</sup> 2020 (aus dem Jahr 2002)	Bevölkerungs-pro-gnose <sup>6</sup> 2020 (aus dem Jahr 2008)	Haushalts-prognose <sup>5</sup> 2020 (aus dem Jahr 2002)	Haushalts-prognose <sup>7</sup> 2020 (aus dem Jahr 2008)
411000	Darmstadt, St..	141.257	76.220	77.057	99,4	101,1	145.907	146.440	81.701	81.737
412000	Frankfurt am Main, St.	652.610	372.216	359.163	96,5	96,5	650.163	661.825	381.817	386.910
413000	Offenbach am Main, St.	117.564	60.602	60.076	96,7	99,1	119.823	124.414	65.220	66.485
414000	Wiesbaden, St..	275.562	142.987	139.134	97,2	97,3	285.131	285.880	153.870	154.645
431000	Bergstraße	264.985	120.438	117.879	97,8	97,9	267.239	263.800	128.228	128.567
432000	Darmstadt-Dieburg	289.635	131.305	126.173	95,5	96,1	294.764	291.534	142.195	142.699
433000	Groß-Gerau	252.133	118.057	116.596	97,6	98,8	249.061	254.171	124.409	126.151
434000	Hochtaunuskreis	226.552	107.108	109.685	100,7	102,4	231.075	226.513	114.875	112.698
435000	Main-Kinzig-Kreis	408.826	185.913	186.487	99,6	100,3	419.415	408.149	200.220	198.465
436000	Main-Taunus-Kreis	224.347	106.566	106.388	98,9	99,8	232.539	229.262	116.607	114.286
437000	Odenwaldkreis	99.640	42.915	43.652	98,8	101,7	99.673	98.664	45.024	46.117
438000	Offenbach	336.579	161.393	158.039	97,5	97,9	353.914	337.325	178.492	170.327
439000	Rheingau-Taunus-Kreis	184.288	84.294	82.989	97,1	98,5	187.086	179.327	90.204	88.329
440000	Wetteraukreis	298.928	130.687	126.286	95,7	96,6	321.016	302.550	145.917	140.793
531000	Gießen	255.925	127.442	122.788	96,6	96,3	251.100	257.416	130.894	136.094
532000	Lahn-Dill-Kreis	259.359	116.164	114.846	97,4	98,9	257.250	249.118	122.672	119.534
533000	Limburg-Weilburg	174.541	76.372	77.480	100,6	101,5	172.800	172.026	80.921	80.651
534000	Marburg-Biedenkopf	252.938	121.229	106.900	88,4	88,2	252.500	247.095	126.227	125.204
535000	Vogelsbergkreis	114.790	48.092	47.967	96,3	99,7	112.450	106.259	48.943	47.985
611000	Kassel, documenta-St.	193.518	103.168	104.194	101,4	101,0	180.011	189.383	99.610	105.094
631000	Fulda	219.420	96.921	99.562	103,5	102,7	221.386	220.845	99.998	104.896
632000	Hersfeld-Rotenburg	126.100	57.434	57.798	100,0	100,6	118.215	114.856	55.124	55.666
633000	Kassel	242.117	112.265	112.237	101,3	100,0	238.371	230.290	112.786	115.505
634000	Schwalm-Eder-Kreis	188.335	83.199	79.746	97,1	95,9	183.850	176.807	83.038	84.350
635000	Waldeck-Frankenberg	167.121	72.251	76.597	104,8	106,0	163.746	158.473	71.859	73.423
636000	Werra-Meißner-Kreis	108.289	51.063	52.906	103,1	103,6	102.773	95.067	49.281	48.143
400000	RB Darmstadt	3.772.906	1.840.700	1.809.604	97,6	98,3	3.856.806	3.809.855	1.968.780	1.958.211
500000	RB Gießen	1.057.553	489.300	469.981	95,4	96,1	1.046.100	1.031.913	509.657	509.469
600000	RB Kassel	1.244.900	576.300	583.040	101,6	101,2	1.208.352	1.185.721	571.697	587.076
	<b>Hessen</b>	<b>6.075.359</b>	<b>2.906.300</b>	<b>2.862.625</b>	<b>98,0</b>	<b>98,5</b>	<b>6.111.258</b>	<b>6.027.489</b>	<b>3.050.134</b>	<b>3.054.756</b>

Kreis- kennziffer	Stadt- bzw. Landkreis	Wohnungsbedarfsprognose <sup>5</sup> 2002 - 2020 (aus dem Jahr 2002)				Wohnungsbedarfsprognose <sup>7</sup> 2006 - 2020 (aus dem Jahr 2008)			
		Szenario 1 <sup>8</sup>		Szenario 2 <sup>9</sup>		Szenario A <sub>10</sub>		Szenario B <sup>11</sup>	
		gesamt	pro Jahr	gesamt	pro Jahr	gesamt	pro Jahr	gesamt	pro Jahr
411000	Darmstadt, Wissenschaftsst.	10.815	601	11.608	645	6.765	483	7.680	549
412000	Frankfurt am Main, St.	39.044	2.169	42.654	2.370	19.710	1.408	24.043	1.717
413000	Offenbach am Main, St.	7.164	398	7.785	433	6.757	483	7.502	536
414000	Wiesbaden, Landeshauptst.	20.667	1.148	22.167	1.232	13.487	963	15.219	1.087
431000	Bergstraße	16.965	942	18.123	1.007	11.752	839	13.192	942
432000	Darmstadt-Dieburg	20.937	1.163	22.345	1.241	15.012	1.072	16.610	1.186
433000	Groß-Gerau	15.088	838	15.910	884	11.749	839	13.162	940
434000	Hochtaunuskreis	14.640	813	15.064	837	9.256	661	9.926	709
435000	Main-Kinzig-Kreis	28.375	1.576	29.723	1.651	18.596	1.328	20.819	1.487
436000	Main-Taunus-Kreis	18.063	1.004	18.988	1.055	11.133	795	12.413	887
437000	Odenwaldkreis	5.238	291	5.582	310	4.663	333	5.179	370
438000	Offenbach	28.411	1.578	30.108	1.673	13.838	988	15.745	1.125
439000	Rheingau-Taunus-Kreis	11.812	656	12.544	697	6.644	475	7.633	545
440000	Wetteraukreis	24.945	1.386	26.254	1.459	13.832	988	15.409	1.101
531000	Gießen	12.817	712	14.032	780	12.290	878	13.814	987
532000	Lahn-Dill-Kreis	13.017	723	14.144	786	7.030	502	8.369	598
533000	Limburg-Weilburg	9.297	516	9.696	539	6.836	488	7.739	553
534000	Marburg-Biedenkopf	13.069	726	14.248	792	6.947	496	8.350	596
535000	Vogelsbergkreis	2.930	163	3.278	182	1.438	103	1.975	141
611000	Kassel, documenta-St.	2.687	149	2.687	149	3.550	254	4.727	338
631000	Fulda	11.757	653	11.859	659	11.397	814	11.687	835
632000	Hersfeld-Rotenburg	1.057	59	1.217	68	82	6	706	50
633000	Kassel	8.506	473	8.854	492	6.853	490	8.147	582
634000	Schwalm-Eder-Kreis	5.515	306	6.147	342	3.672	262	4.616	330
635000	Waldeck-Frankenberg	4.148	230	4.302	239	3.708	265	3.708	265
636000	Werra-Meißner-Kreis	304	17	430	24	-1.322	-94	-1.322	-94
400000	RB Darmstadt	262.163	14.565	278.855	15.492	163.194	11.657	184.534	13.181
500000	RB Gießen	51.131	2.841	55.398	3.078	34.541	2.467	40.247	2.875
600000	RB Kassel	33.973	1.887	35.497	1.972	29.263	2.090	33.591	2.399
	<b>Hessen</b>	<b>347.267</b>	<b>19.293</b>	<b>369.750</b>	<b>20.542</b>	<b>226.998</b>	<b>16.214</b>	<b>258.371</b>	<b>18.455</b>

## Prognosen auf der Gemeindeebene

Gemeindekennziffer	Gemeindename	Bevölkerung <sup>1</sup> 31.12.2002	Privathaushalte <sup>2</sup> 31.12.2002	Wohnungs- bestand <sup>3</sup> 31.12.2002	WVQ <sup>4</sup> 2002	Bevölkerungs- prognose <sup>5</sup> 2020 (aus dem Jahr 2002)	Haushalts- prognose <sup>5</sup> 2020 (aus dem Jahr 2002)	Wohnungsbedarfsprognose <sup>5</sup> 2002 -2020 (aus dem Jahr 2002)	
								Szenario 1 <sup>6</sup>	Szenario 2 <sup>7</sup>
411000	Darmstadt, Wissenschaftsstadt	138.959	75.263	74.819	99,4	145.907	81.701	10.815	11.608
412000	Frankfurt am Main, Stadt	643.726	362.538	349.801	96,5	650.163	381.817	39.044	42.654
413000	Offenbach am Main, Stadt	119.233	61.416	59.370	96,7	119.823	65.220	7.164	7.785
414000	Wiesbaden, Landeshauptstadt	271.553	141.021	137.042	97,2	285.131	153.870	20.667	22.167
431001	Abtsteinach	2.471	1.054	1.056	100,2	2.364	1.113	120	130
431002	Bensheim, Stadt	38.976	17.470	16.882	96,6	39.425	19.082	2.569	2.755
431003	Biblis	8.791	3.746	3.601	96,1	8.351	3.956	413	451
431004	Birkenau	10.425	4.690	4.466	95,2	9.904	4.922	483	529
431005	Bürrstadt, Stadt	15.305	6.799	6.432	94,6	16.070	7.557	1.110	1.185
431006	Einhausen	5.959	2.504	2.428	97,0	5.993	2.813	448	476
431007	Fürth	11.164	4.550	4.454	97,9	10.794	4.920	626	673
431008	Gorxheimertal	4.218	1.833	1.783	97,2	4.007	1.913	181	198
431009	Grasellenbach	3.888	1.706	1.519	89,0	3.694	1.650	36	51
431010	Groß-Rohrheim	3.691	1.538	1.535	99,8	3.506	1.563	111	125
431011	Heppenheim (Bergstraße), KSt.	25.482	11.554	11.605	100,4	26.756	12.935	2.083	2.157
431012	Hirschhorn (Neckar), Stadt	3.724	1.754	1.790	102,1	3.538	1.779	110	110
431013	Lampertheim, Stadt	32.053	14.765	14.580	98,8	33.656	16.482	2.575	2.739
431014	Lautertal (Odenwald)	7.383	3.114	3.035	97,5	7.014	3.229	287	317
431015	Lindenfels, Stadt	5.323	2.285	2.264	99,1	5.057	2.294	135	156
431016	Lorsch, Stadt	12.545	5.478	5.435	99,2	13.172	6.181	1.027	1.089
431017	Mörlenbach	10.605	4.537	4.236	93,4	10.125	4.800	497	543
431018	Neckarsteinach, Stadt	3.902	1.818	1.990	109,4	3.707	1.867	128	128
431019	Rimbach	8.459	3.593	3.548	98,7	8.036	3.696	304	339
431020	Viernheim, Stadt	32.622	15.232	15.179	99,7	34.253	17.190	2.870	3.042
431021	Wald-Michelbach	11.521	4.783	4.675	97,7	10.945	4.897	378	423
431022	Zwingenberg, Stadt	6.984	3.053	2.758	90,4	6.872	3.387	474	507
432001	Alsbach-Hähnlein	9.363	4.070	3.891	95,6	9.048	4.490	637	681
432002	Babenhausen, Stadt	16.409	6.935	6.592	95,1	17.151	7.872	1.299	1.378
432003	Bickenbach	5.374	2.442	2.390	97,9	5.616	2.745	442	470
432004	Dieburg, Stadt	15.297	7.846	6.762	86,2	16.062	8.994	1.428	1.519
432005	Eppertshausen	5.727	2.470	2.384	96,5	5.791	2.747	412	440

Gemeindekennziffer	Gemeindenname	Bevölkerung <sup>1</sup> 31.12.2002	Privathaushalte <sup>2</sup> 31.12.2002	Wohnungs- bestand <sup>3</sup> 31.12.2002	WVQ <sup>4</sup> 2002	Bevölkerungs- prognose <sup>5</sup> 2020 (aus dem Jahr 2002)	Haushalts- prognose <sup>5</sup> 2020 (aus dem Jahr 2002)	Wohnungsbedarfsprognose <sup>5</sup> 2002 -2020 (aus dem Jahr 2002)	
								Szenario 1 <sup>6</sup>	Szenario 2 <sup>7</sup>
432006	Erzhausen	6.752	3.090	2.989	96,7	6.877	3.405	485	518
432007	Fischbachtal	2.674	1.023	1.017	99,4	2.600	1.095	132	142
432008	Griesheim, Stadt	24.958	11.656	11.532	98,9	26.206	13.207	2.237	2.369
432009	Groß-Bieberau, Stadt	4.518	1.801	1.802	100,0	4.422	1.976	281	300
432010	Groß-Umstadt, Stadt	21.620	9.052	8.655	95,6	22.701	10.310	1.738	1.842
432011	Groß-Zimmern	13.817	5.783	5.234	90,5	14.047	6.539	1.014	1.079
432012	Messel	3.961	1.799	1.673	93,0	3.963	2.005	295	315
432013	Modautal	5.104	1.931	1.910	98,9	4.849	2.016	195	213
432014	Mühltal	13.774	6.256	6.139	98,1	13.085	6.549	643	705
432015	Münster	13.833	5.930	5.489	92,6	13.502	6.544	905	969
432016	Ober-Ramstadt, Stadt	15.490	6.875	6.623	96,3	15.532	7.546	1.045	1.119
432017	Otzberg	6.364	2.581	2.578	99,9	6.346	2.799	370	397
432018	Pfungstadt, Stadt	25.117	11.313	11.190	98,9	26.373	12.706	2.055	2.182
432019	Reinheim, Stadt	18.011	7.614	7.050	92,6	18.228	8.434	1.192	1.276
432020	Roßdorf	12.032	5.383	5.186	96,3	12.230	5.895	805	862
432021	Schaafheim	8.808	3.568	3.532	99,0	8.842	3.959	599	638
432022	Seeheim-Jugenheim	16.564	7.636	7.397	96,9	15.936	7.820	602	674
432023	Weiterstadt, Stadt	24.150	10.938	10.167	93,0	25.357	12.539	2.128	2.255
433001	Biebesheim am Rhein	6.631	2.822	2.734	96,9	6.638	3.101	434	465
433002	Bischofsheim	12.227	5.772	5.726	99,2	11.249	5.818	368	421
433003	Büttelborn	13.281	5.617	5.698	101,4	13.303	6.083	783	783
433004	Gernsheim, Schöffersstadt	9.474	4.202	4.097	97,5	9.900	4.776	811	859
433005	Ginsheim-Gustavsburg	16.155	7.467	7.372	98,7	15.681	7.767	720	792
433006	Groß-Gerau, Stadt	23.565	10.419	10.246	98,3	25.075	11.889	2.074	2.194
433007	Kelsterbach, Stadt	14.270	7.121	6.808	95,6	15.340	8.227	1.483	1.567
433008	Mörfelden-Walldorf, Stadt	33.197	16.235	14.834	91,4	31.739	17.237	1.805	1.969
433009	Nauheim	10.395	4.919	4.547	92,4	9.698	5.083	419	466
433010	Raunheim, Stadt	13.491	5.914	5.652	95,6	12.412	6.230	633	692
433011	Riedstadt, Stadt	20.984	8.485	8.346	98,4	21.988	9.750	1.758	1.857
433012	Rüsselsheim, Stadt	59.677	28.902	29.236	101,2	57.266	29.878	2.644	2.644
433013	Stockstadt am Rhein	5.797	2.495	2.261	90,6	5.840	2.757	378	405
433014	Trebur	12.876	5.353	5.394	100,8	12.932	5.812	778	796
434001	Bad Homburg v.d. Höhe, Stadt	52.513	26.505	26.822	101,2	51.267	27.196	2.204	2.204

Gemeindekennziffer	Gemeindename	Bevölkerung <sup>1</sup> 31.12.2002	Privathaushalte <sup>2</sup> 31.12.2002	Wohnungs- bestand <sup>3</sup> 31.12.2002	WVQ <sup>4</sup> 2002	Bevölkerungs- prognose <sup>5</sup> 2020 (aus dem Jahr 2002)	Haushalts- prognose <sup>5</sup> 2020 (aus dem Jahr 2002)	Wohnungsbedarfsprognose <sup>5</sup> 2002 -2020 (aus dem Jahr 2002)	
								Szenario 1 <sup>6</sup>	Szenario 2 <sup>7</sup>
434002	Friedrichsdorf, Stadt	24.572	11.361	11.070	97,4	24.818	12.512	1.786	1.909
434003	Glashütten	5.403	2.313	2.336	101,0	5.123	2.445	268	271
434004	Grävenwiesbach	5.284	2.050	1.987	96,9	5.604	2.373	436	460
434005	Königstein im Taunus, Stadt	15.681	7.245	7.853	108,4	15.900	7.866	969	969
434006	Kronberg im Taunus, Stadt	17.780	9.236	9.160	99,2	18.332	9.482	765	852
434007	Neu-Anspach	15.201	6.124	6.022	98,3	14.442	6.687	912	978
434008	Oberursel (Taunus), Stadt	42.531	20.509	20.767	101,3	45.339	22.732	3.432	3.432
434009	Schmitten	8.751	3.828	3.695	96,5	8.414	4.043	423	462
434010	Steinbach (Taunus), Stadt	10.217	4.823	4.746	98,4	10.162	5.309	762	814
434011	Usingen, Stadt	13.474	5.611	5.964	106,3	15.050	6.733	1.419	1.419
434012	Wehrheim	9.195	3.865	3.908	101,1	9.826	4.428	800	800
434013	Weilrod	6.565	2.754	2.644	96,0	6.798	3.070	463	494
435001	Bad Orb, Stadt	10.026	5.085	4.798	94,4	10.527	5.265	449	498
435002	Bad Soden-Salmünster, Stadt	13.818	5.832	5.982	102,6	14.509	6.610	1.052	1.052
435003	Biebergemünd	8.376	3.394	3.433	101,2	8.187	3.643	449	449
435004	Birstein	6.566	2.307	2.529	109,6	6.302	2.375	170	170
435005	Brachtal	5.430	2.083	2.202	105,7	5.276	2.152	157	157
435006	Bruchköbel, Stadt	20.570	9.139	9.059	99,1	21.281	10.124	1.519	1.619
435007	Erlensee	12.394	5.640	5.564	98,7	13.265	6.514	1.205	1.272
435008	Flörsbachtal	2.589	1.072	1.071	99,9	2.460	1.107	95	106
435009	Freigericht	14.886	6.133	6.027	98,3	14.892	6.756	973	1.040
435010	Gelnhausen, Barbarossastadt	21.670	9.663	10.047	104,0	22.753	10.878	1.643	1.643
435011	Großkrotzenburg	7.174	3.227	3.208	99,4	8.149	3.853	825	865
435012	Gründau	14.827	6.051	6.033	99,7	14.280	6.504	805	868
435013	Hammersbach	4.868	1.975	2.006	101,6	4.855	2.165	299	299
435014	Hanau, Stadt	89.185	43.146	43.248	100,2	88.213	45.671	5.034	5.428
435015	Hasselroth	7.475	3.225	3.234	100,3	7.101	3.408	371	399
435016	Jossgrund	3.828	1.489	1.501	100,8	3.682	1.627	227	231
435017	Langenselbold, Stadt	12.651	5.657	5.884	104,0	13.533	6.496	1.096	1.096
435018	Linsengericht	9.762	4.156	4.039	97,2	9.274	4.349	422	463
435019	Maintal, Stadt	38.443	18.615	17.683	95,0	39.716	20.684	3.044	3.249
435020	Neuberg	5.328	2.261	2.334	103,2	5.387	2.460	294	294
435021	Nidderau, Stadt	20.036	8.310	8.395	101,0	23.051	10.258	2.488	2.488

Gemeindekennziffer	Gemeindename	Bevölkerung <sup>1</sup> 31.12.2002	Privathaushalte <sup>2</sup> 31.12.2002	Wohnungs- bestand <sup>3</sup> 31.12.2002	WVQ <sup>4</sup> 2002	Bevölkerungs- prognose <sup>5</sup> 2020 (aus dem Jahr 2002)	Haushalts- prognose <sup>5</sup> 2020 (aus dem Jahr 2002)	Wohnungsbedarfsprognose <sup>5</sup> 2002 -2020 (aus dem Jahr 2002)	
								Szenario 1 <sup>6</sup>	Szenario 2 <sup>7</sup>
435022	Niederdorfelden	2.948	1.300	1.353	104,1	3.587	1.661	427	427
435023	Rodenbach	11.544	5.095	4.860	95,4	12.748	5.762	936	994
435024	Ronneburg	3.287	1.338	1.337	99,9	3.306	1.455	196	210
435025	Schlüchtern, Stadt	17.218	7.092	7.127	100,5	17.579	7.800	1.135	1.177
435026	Schöneck	11.216	4.924	4.873	99,0	12.814	5.978	1.353	1.417
435027	Sinntal	9.769	3.812	3.894	102,2	9.281	3.955	327	327
435028	Steinau an der Straße, Stadt	11.230	4.543	4.459	98,2	10.964	4.861	574	620
435029	Wächtersbach, Stadt	12.373	5.316	5.049	95,0	12.442	5.848	811	868
436001	Bad Soden am Taunus, Stadt	20.977	10.170	10.301	101,3	20.860	10.355	754	754
436002	Eppstein, Stadt	13.557	5.872	5.946	101,3	14.015	6.675	1.154	1.154
436003	Eschborn, Stadt	20.153	9.962	9.850	98,9	20.919	11.172	1.792	1.903
436004	Flörsheim am Main, Stadt	19.612	8.786	8.749	99,6	18.183	9.029	739	823
436005	Hattersheim am Main, Stadt	25.093	11.922	11.451	96,0	27.858	14.107	2.825	2.971
436006	Hochheim am Main, Stadt	17.219	8.016	7.653	95,5	17.713	8.904	1.313	1.401
436007	Hofheim am Taunus, Kreisst.	37.924	17.226	17.044	98,9	39.446	19.209	2.989	3.180
436008	Kelkheim (Taunus), Stadt	26.863	12.767	12.712	99,6	29.632	14.810	2.817	2.969
436009	Kriftel	10.613	4.994	4.821	96,5	11.053	5.696	976	1.033
436010	Liederbach am Taunus	8.460	3.964	3.796	95,8	9.034	4.625	871	919
436011	Schwalbach am Taunus, Stadt	14.153	6.796	6.974	102,6	14.764	7.409	921	921
436012	Sulzbach (Taunus)	8.268	3.943	3.925	99,5	9.062	4.616	913	960
437001	Bad König, Stadt	9.392	4.103	3.951	96,3	9.422	4.297	418	458
437002	Beerfelden, Stadt	6.956	2.927	2.992	102,2	6.958	3.129	344	344
437003	Brensbach	5.484	2.238	2.259	100,9	5.220	2.377	271	275
437004	Breuberg, Stadt	7.512	3.125	3.061	98,0	7.437	3.375	426	459
437005	Brombachtal	3.696	1.486	1.483	99,8	3.511	1.498	95	109
437006	Erbach, Kreisstadt	13.422	5.896	5.866	99,5	14.093	6.515	966	1.030
437007	Fränkisch-Crumbach	3.374	1.351	1.396	103,3	3.205	1.411	115	115
437008	Hesseneck	716	298	336	112,9	680	310	27	27
437009	Höchst i.Odw.	10.107	4.268	4.072	95,4	9.852	4.606	565	610
437010	Lützelbach	7.335	2.872	2.797	97,4	7.171	3.086	373	403
437011	Michelstadt, Stadt	17.191	7.424	7.336	98,8	17.551	8.179	1.184	1.265
437012	Mossautal	2.681	1.050	1.099	104,6	2.547	1.099	93	93
437013	Reichelsheim (Odenwald)	9.196	3.651	3.492	95,6	8.736	3.759	305	340

Gemeindekennziffer	Gemeindenname	Bevölkerung <sup>1</sup> 31.12.2002	Privathaushalte <sup>2</sup> 31.12.2002	Wohnungs- bestand <sup>3</sup> 31.12.2002	WVQ <sup>4</sup> 2002	Bevölkerungs- prognose <sup>5</sup> 2020 (aus dem Jahr 2002)	Haushalts- prognose <sup>5</sup> 2020 (aus dem Jahr 2002)	Wohnungsbedarfsprognose <sup>5</sup> 2002 -2020 (aus dem Jahr 2002)	
								Szenario 1 <sup>6</sup>	Szenario 2 <sup>7</sup>
437014	Rothenberg	2.452	991	1.015	102,5	2.329	985	38	38
437015	Sensbachtal	1.011	394	412	104,5	960	397	19	19
438001	Dietzenbach, Kreisstadt	33.187	15.514	14.801	95,4	31.983	16.534	1.848	2.006
438002	Dreieich, Stadt	40.422	19.390	19.458	100,4	41.917	21.384	3.158	3.303
438003	Egelsbach	9.736	4.477	4.259	95,1	10.918	5.303	1.057	1.112
438004	Hainburg	15.300	6.680	6.281	94,0	16.198	7.621	1.276	1.353
438005	Heusenstamm, Stadt	18.968	9.098	8.553	94,0	18.826	9.713	1.087	1.180
438006	Langen, Stadt	35.497	17.165	17.137	99,8	37.518	19.158	3.018	3.208
438007	Mainhausen	8.743	3.713	3.710	99,9	8.642	4.144	653	694
438008	Mühlheim am Main, Stadt	26.396	12.517	12.283	98,1	29.166	14.739	2.950	3.103
438009	Neu-Isenburg, Stadt	35.628	19.009	19.053	100,2	34.214	19.338	1.404	1.581
438010	Obertshausen, Stadt	24.521	11.481	11.042	96,2	23.634	12.261	1.403	1.520
438011	Rodgau, Stadt	43.397	19.501	18.332	94,0	49.139	23.803	5.243	5.496
438012	Rödermark, Stadt	26.285	11.724	11.341	96,7	30.588	14.401	3.325	3.479
438013	Seligenstadt, Stadt	19.371	8.641	8.651	100,1	21.171	10.094	1.989	2.073
439001	Aarbergen	6.649	2.789	2.754	98,7	6.377	2.915	283	310
439002	Bad Schwalbach, Kreisstadt	11.193	5.258	5.157	98,1	11.753	5.768	808	865
439003	Eltville am Rhein, Stadt	16.686	7.582	7.362	97,1	16.920	8.049	885	962
439004	Geisenheim, Stadt	11.932	5.536	5.346	96,6	12.029	5.991	758	816
439005	Heidenrod	8.183	3.360	3.287	97,8	7.795	3.554	382	416
439006	Hohenstein	6.265	2.576	2.489	96,6	6.052	2.716	281	307
439007	Hünstetten	9.924	3.951	3.771	95,4	9.927	4.389	648	691
439008	Idstein, Stadt	22.998	10.078	9.629	95,5	24.148	11.542	1.997	2.114
439009	Kiedrich	3.876	1.702	1.726	101,4	3.682	1.712	103	103
439010	Lorch, Stadt	4.302	1.950	2.032	104,2	4.087	1.993	121	121
439011	Niedernhausen	14.768	6.635	6.737	101,5	14.467	7.068	797	797
439012	Oestrich-Winkel, Stadt	11.948	5.509	5.563	101,0	11.351	5.718	528	537
439013	Rüdesheim am Rhein, Stadt	9.933	4.484	4.215	94,0	10.430	5.000	744	794
439014	Schlangenbad	6.186	2.906	2.866	98,6	5.877	2.961	216	244
439015	Taunusstein, Stadt	29.113	13.292	12.700	95,5	30.569	15.109	2.521	2.674
439016	Waldems	5.840	2.478	2.149	86,7	5.548	2.626	259	284
439017	Walluf	5.869	2.770	2.708	97,8	6.076	3.093	480	511
440001	Altenstadt	12.337	5.013	4.473	89,2	12.423	5.645	846	902

Gemeindekennziffer	Gemeindename	Bevölkerung <sup>1</sup> 31.12.2002	Privathaushalte <sup>2</sup> 31.12.2002	Wohnungs- bestand <sup>3</sup> 31.12.2002	WVQ <sup>4</sup> 2002	Bevölkerungs- prognose <sup>5</sup> 2020 (aus dem Jahr 2002)	Haushalts- prognose <sup>5</sup> 2020 (aus dem Jahr 2002)	Wohnungsbedarfsprognose <sup>5</sup> 2002 -2020 (aus dem Jahr 2002)	
								Szenario 1 <sup>6</sup>	Szenario 2 <sup>7</sup>
440002	Bad Nauheim, Stadt	30.411	14.930	13.752	92,1	34.317	16.855	2.631	2.800
440003	Bad Vilbel, Stadt	30.290	14.145	14.619	103,3	32.014	15.780	2.242	2.242
440004	Büdingen, Stadt	21.550	8.588	8.299	96,6	22.627	9.691	1.575	1.672
440005	Butzbach, Stadt	25.310	10.734	10.115	94,2	28.825	12.881	2.676	2.811
440006	Echzell	5.973	2.398	2.094	87,3	5.974	2.612	317	342
440007	Florstadt, Stadt	8.821	3.468	3.433	99,0	9.580	4.026	765	806
440008	Friedberg (Hessen), Kreisstadt	27.508	12.888	12.162	94,4	31.540	15.694	3.441	3.608
440009	Gedern, Stadt	7.845	2.925	2.942	100,6	7.853	3.130	377	393
440010	Glauburg	3.235	1.313	1.268	96,6	3.073	1.371	130	143
440011	Hirzenhain	3.073	1.246	1.175	94,3	3.070	1.269	90	102
440012	Karben, Stadt	21.492	9.262	9.136	98,6	24.228	11.040	2.330	2.445
440013	Kefenrod	3.086	1.057	1.054	99,7	3.100	1.113	117	128
440014	Limeshain	5.480	2.165	1.955	90,3	5.666	2.485	414	439
440015	Münzenberg, Stadt	5.646	2.198	2.066	94,0	5.882	2.476	389	414
440016	Nidda, Stadt	18.356	7.357	7.008	95,3	19.274	8.107	1.139	1.218
440017	Niddatal, Stadt	8.969	3.731	3.635	97,4	9.386	4.177	656	697
440018	Ober-Mörlen	5.946	2.532	2.449	96,7	6.276	2.899	507	536
440019	Ortenberg, Stadt	9.361	3.871	3.725	96,2	9.393	4.169	508	549
440020	Ranstadt	5.085	2.006	1.860	92,7	5.052	2.139	234	255
440021	Reichelsheim (Wetterau), Stadt	6.914	2.702	2.589	95,8	7.483	3.176	618	651
440022	Rockenberg	4.080	1.671	1.580	94,5	4.435	1.979	392	412
440023	Rosbach v.d.Höhe, Stadt	11.500	4.903	4.588	93,6	12.779	5.893	1.224	1.286
440024	Wölfersheim	9.434	3.699	3.436	92,9	10.365	4.351	826	871
440025	Wöllstadt	6.161	2.595	2.491	96,0	6.400	2.957	502	532
531001	Allendorf (Lumda), Stadt	4.157	1.690	1.692	100,1	4.000	1.793	177	194
531002	Biebertal	10.489	4.777	4.672	97,8	10.000	4.889	309	354
531003	Buseck	13.249	5.878	5.622	95,6	13.000	6.387	742	804
531004	Fernwald	6.645	3.154	3.118	98,9	6.450	3.302	281	312
531005	Gießen, Universitätsstadt	73.580	42.546	41.301	97,1	73.250	44.693	3.893	4.315
531006	Grünberg, Stadt	14.324	5.857	5.726	97,8	14.500	6.595	987	1.053
531007	Heuchelheim	7.558	3.782	3.552	93,9	7.100	3.735	106	139
531008	Hungen, Stadt	12.852	5.497	5.484	99,8	12.450	5.710	447	500
531009	Langgöns	12.123	5.153	4.882	94,7	11.900	5.621	668	722

Gemeindekennziffer	Gemeindenname	Bevölkerung <sup>1</sup> 31.12.2002	Privathaushalte <sup>2</sup> 31.12.2002	Wohnungs- bestand <sup>3</sup> 31.12.2002	WVQ <sup>4</sup> 2002	Bevölkerungs- prognose <sup>5</sup> 2020 (aus dem Jahr 2002)	Haushalts- prognose <sup>5</sup> 2020 (aus dem Jahr 2002)	Wohnungsbedarfsprognose <sup>5</sup> 2002 -2020 (aus dem Jahr 2002)	
								Szenario 1 <sup>6</sup>	Szenario 2 <sup>7</sup>
531010	Laubach, Stadt	10.358	4.385	4.239	96,7	9.950	4.542	336	378
531011	Lich, Stadt	13.412	5.889	5.662	96,1	13.400	6.459	807	870
531012	Linden, Stadt	12.378	6.163	5.725	92,9	12.250	6.719	781	847
531013	Lollar, Stadt	10.185	4.354	4.024	92,4	10.050	4.828	628	675
531014	Pohlheim, Stadt	17.442	7.811	7.491	95,9	17.700	8.917	1.417	1.507
531015	Rabenau	5.501	2.282	2.217	97,2	5.200	2.294	105	126
531016	Reiskirchen	10.722	4.479	4.151	92,7	10.600	4.962	643	692
531017	Staufenberg, Stadt	7.984	3.501	3.644	104,1	7.600	3.646	236	236
531018	Wettenberg	12.411	5.780	5.562	96,2	11.700	5.801	255	307
532001	Aßlar, Stadt	14.053	6.016	5.671	94,3	13.450	6.370	587	648
532002	Bischoffen	3.539	1.386	1.424	102,7	3.400	1.467	120	120
532003	Braunfels, Stadt	11.419	5.303	5.268	99,3	10.900	5.289	204	252
532004	Breitscheid	5.055	1.991	1.902	95,5	5.000	2.269	356	379
532005	Dietzhöhlztal	6.493	2.683	2.561	95,5	6.450	3.025	447	477
532006	Dillenburg, Stadt	24.923	11.104	10.560	95,1	25.250	12.522	1.846	1.972
532007	Driedorf	5.280	2.111	2.055	97,3	5.200	2.318	295	318
532008	Ehringshausen	9.436	4.074	3.946	96,9	8.850	4.137	229	267
532009	Eschenburg	10.698	4.384	4.017	91,6	10.800	5.203	953	1.007
532010	Greifenstein	7.448	3.068	2.957	96,4	6.950	3.087	144	172
532011	Haiger, Stadt	20.169	8.454	8.123	96,1	20.350	9.669	1.553	1.651
532012	Herborn, Stadt	21.304	9.535	9.426	98,9	20.700	9.893	758	851
532013	Hohenahr	5.081	2.087	2.008	96,2	4.950	2.254	251	273
532014	Hüttenberg	10.379	4.138	4.083	98,7	10.450	4.702	747	794
532015	Lahnau	8.453	3.701	3.660	98,9	8.100	3.866	321	357
532016	Leun, Stadt	6.043	2.443	2.471	101,2	6.050	2.748	421	423
532017	Mittenaar	5.091	2.082	2.081	100,0	5.000	2.261	271	293
532018	Schöffengrund	6.439	2.609	2.605	99,8	6.250	2.787	291	318
532019	Siegbach	2.975	1.157	1.190	102,9	2.900	1.276	153	153
532020	Sinn	6.645	2.918	2.815	96,5	6.250	3.032	233	261
532021	Solms, Stadt	13.984	6.096	5.994	98,3	13.350	6.196	351	408
532022	Waldsolms	5.222	2.080	1.985	95,5	5.100	2.240	243	264
532023	Wetzlar, Stadt	52.723	24.867	24.501	98,5	51.550	26.063	2.242	2.488
533001	Beselich	5.788	2.309	2.266	98,1	5.800	2.653	444	471

Gemeindekennziffer	Gemeindenname	Bevölkerung <sup>1</sup> 31.12.2002	Privathaushalte <sup>2</sup> 31.12.2002	Wohnungs- bestand <sup>3</sup> 31.12.2002	WVQ <sup>4</sup> 2002	Bevölkerungs- prognose <sup>5</sup> 2020 (aus dem Jahr 2002)	Haushalts- prognose <sup>5</sup> 2020 (aus dem Jahr 2002)	Wohnungsbedarfsprognose <sup>5</sup> 2002 -2020 (aus dem Jahr 2002)	
								Szenario 1 <sup>6</sup>	Szenario 2 <sup>7</sup>
533002	Brechen	6.729	2.825	2.902	102,7	6.500	3.000	257	257
533003	Bad Camberg, Stadt	13.929	6.162	6.302	102,3	13.900	6.804	858	858
533004	Dornburg	8.686	3.754	3.635	96,8	8.400	3.974	373	411
533005	Elbtal	2.585	1.071	1.013	94,6	2.550	1.159	130	141
533006	Elz	7.975	3.520	3.510	99,7	7.400	3.593	221	254
533007	Hadamar, Stadt	12.292	5.089	5.279	103,7	12.550	5.828	891	891
533008	Hünfelden	10.356	3.916	3.935	100,5	10.250	4.346	609	644
533009	Limburg a.d.Lahn, Kreisstadt	33.635	14.909	15.642	104,9	33.850	16.520	2.056	2.056
533010	Löhnberg	4.509	1.944	1.984	102,1	4.200	1.950	70	70
533011	Mengerskirchen, Marktflecken	6.167	2.432	2.390	98,3	6.150	2.819	494	523
533012	Merenberg, Marktflecken	3.502	1.411	1.380	97,8	3.500	1.600	249	265
533013	Runkel, Stadt	9.803	4.036	4.174	103,4	9.800	4.493	570	570
533014	Selters (Taunus)	8.281	3.299	3.046	92,3	7.600	3.317	148	178
533015	Villmar	7.363	3.027	2.983	98,6	7.050	3.195	296	326
533016	Waldbrunn (Westerwald)	6.141	2.409	2.357	97,8	6.250	2.815	510	539
533017	Weilburg, Stadt	13.768	6.267	6.109	97,5	13.400	6.625	617	680
533018	Weilmünster, Marktflecken	9.545	3.968	3.941	99,3	9.150	4.170	371	410
533019	Weinbach	4.796	2.013	1.989	98,8	4.500	2.061	132	151
534001	Amöneburg, Stadt	5.301	2.144	2.083	97,1	5.400	2.459	405	430
534002	Angelburg	3.760	1.531	1.389	90,7	3.650	1.654	176	192
534003	Bad Endbach	8.824	3.692	3.416	92,5	8.500	3.944	388	426
534004	Biedenkopf, Stadt	13.863	6.066	6.054	99,8	13.450	6.329	522	582
534005	Breidenbach	6.952	2.598	2.638	101,5	7.150	3.141	667	667
534006	Cölbe	7.145	3.316	2.889	87,1	7.000	3.611	395	430
534007	Dautphetal	12.152	4.638	4.521	97,5	12.050	5.164	722	773
534008	Ebsdorfergrund	8.975	3.433	3.330	97,0	8.700	3.652	360	395
534009	Fronhausen	4.097	1.749	1.645	94,1	3.800	1.739	60	76
534010	Gladenbach, Stadt	12.619	5.079	4.993	98,3	12.500	5.595	735	790
534011	Kirchhain, Stadt	16.408	6.858	6.592	96,1	16.650	7.677	1.095	1.171
534012	Lahntal	6.767	2.962	2.691	90,8	6.900	3.393	523	558
534013	Lohra	5.756	2.204	2.159	97,9	5.700	2.431	321	345
534014	Marburg, Universitätsstadt	78.138	45.196	35.235	78,0	78.500	47.148	3.230	3.672
534015	Münchhausen	3.733	1.278	1.287	100,7	3.650	1.387	167	174

Gemeindekennziffer	Gemeindename	Bevölkerung <sup>1</sup> 31.12.2002	Privathaus- halte <sup>2</sup> 31.12.2002	Wohnungs- bestand <sup>3</sup> 31.12.2002	WVQ <sup>4</sup> 2002	Bevölkerungs- prognose <sup>5</sup> 2020 (aus dem Jahr 2002)	Haushalts- prognose <sup>5</sup> 2020 (aus dem Jahr 2002)	Wohnungsbedarfsprognose <sup>5</sup> 2002 -2020 (aus dem Jahr 2002)	
								Szenario 1 <sup>6</sup>	Szenario 2 <sup>7</sup>
534016	Neustadt (Hessen), Stadt	9.256	3.912	3.635	92,9	9.000	4.232	465	505
534017	Rauschenberg, Stadt	4.896	1.933	1.813	93,8	4.850	2.127	266	287
534018	Stadtallendorf, Stadt	21.704	9.125	8.307	91,0	22.400	10.504	1.664	1.771
534019	Steffenberg	4.427	1.819	1.712	94,1	4.300	1.970	220	239
534020	Weimar (Lahn)	7.011	2.909	2.732	93,9	6.850	3.116	318	348
534021	Wetter (Hessen), Stadt	9.487	3.793	3.542	93,4	9.000	3.918	273	309
534022	Wohratal	2.617	973	898	92,3	2.500	1.034	97	107
535001	Alsfeld, Stadt	18.012	7.974	7.346	92,1	17.300	8.229	560	636
535002	Antrifttal	2.223	836	847	101,3	2.150	901	102	102
535003	Feldatal	2.904	1.057	1.083	102,5	2.700	1.050	24	24
535004	Freiensteinau	3.469	1.177	1.103	93,7	3.100	1.116	-12	-3
535005	Gemünden (Felda)	3.266	1.298	1.294	99,7	3.200	1.387	146	159
535006	Grebenau, Stadt	2.795	1.145	1.105	96,5	2.550	1.092	-6	3
535007	Grebenhain	5.321	1.999	1.935	96,8	4.950	1.990	72	90
535008	Herbstein, Stadt	5.197	2.043	1.939	94,9	5.050	2.226	262	284
535009	Homburg (Ohm), Stadt	8.032	3.140	3.230	102,9	7.700	3.286	230	230
535010	Kirtorf, Stadt	3.566	1.339	1.417	105,8	3.350	1.359	53	53
535011	Lauterbach (Hessen), Kreisst.	14.677	6.592	6.268	95,1	14.050	6.602	276	335
535012	Lautertal (Vogelsberg)	2.667	937	902	96,3	2.500	930	32	40
535013	Mücke	10.290	4.032	4.224	104,8	10.050	4.331	412	412
535014	Romrod, Stadt	3.071	1.214	1.207	99,4	3.000	1.308	147	159
535015	Schlitz, Stadt	10.272	4.093	3.773	92,2	9.950	4.224	288	327
535016	Schotten, Stadt	11.535	4.676	4.231	90,5	10.900	4.680	187	229
535017	Schwalmtal	3.224	1.269	1.236	97,4	2.950	1.232	14	25
535018	Ulrichstein, Stadt	3.321	1.338	1.260	94,2	3.100	1.300	16	28
535019	Wartenberg	4.107	1.641	1.621	98,8	3.900	1.699	127	143
611000	Kassel, documenta-Stadt	194.146	101.103	102.469	101,4	180.011	99.610	2.687	2.687
631001	Bad Salzschlirf	3.318	1.560	1.434	91,9	3.065	1.446	-45	-33
631002	Burghaun	6.706	2.622	2.848	108,6	6.555	2.807	273	273
631003	Dipperz	3.448	1.330	1.383	104,0	3.617	1.548	262	262
631004	Ebersburg	4.603	1.826	1.895	103,8	4.645	2.008	237	237
631005	Ehrenberg (Rhön)	2.795	1.059	1.152	108,8	2.720	1.151	129	129
631006	Eichenzell	10.608	4.203	4.412	105,0	11.533	5.041	991	991

Gemeindekennziffer	Gemeindename	Bevölkerung <sup>1</sup> 31.12.2002	Privathaushalte <sup>2</sup> 31.12.2002	Wohnungs- bestand <sup>3</sup> 31.12.2002	WVQ <sup>4</sup> 2002	Bevölkerungs- prognose <sup>5</sup> 2020 (aus dem Jahr 2002)	Haushalts- prognose <sup>5</sup> 2020 (aus dem Jahr 2002)	Wohnungsbedarfsprognose <sup>5</sup> 2002 -2020 (aus dem Jahr 2002)	
								Szenario 1 <sup>6</sup>	Szenario 2 <sup>7</sup>
631007	Eiterfeld	7.600	2.878	2.952	102,6	7.552	3.166	384	384
631008	Flieden	8.780	3.512	3.734	106,3	8.769	3.793	393	393
631009	Fulda, Stadt	63.149	28.637	28.925	101,0	64.264	30.511	3.205	3.268
631010	Gersfeld (Rhön), Stadt	6.415	2.694	2.656	98,6	6.409	2.897	322	350
631011	Großenlüder	8.723	3.461	3.679	106,3	9.079	3.959	622	622
631012	Hilders	4.924	1.917	2.156	112,5	4.710	1.965	108	108
631013	Hofbieber	6.317	2.372	2.478	104,5	6.716	2.830	541	541
631014	Hosenfeld	4.696	1.798	1.943	108,1	4.932	2.000	267	267
631015	Hünfeld, Konrad-Zuse-Stadt	16.256	6.543	6.785	103,7	16.990	7.256	910	910
631016	Kalbach	6.394	2.502	2.694	107,7	6.714	2.813	403	403
631017	Künzell	16.302	7.126	7.218	101,3	15.957	7.868	1.081	1.081
631018	Neuhof	11.529	4.702	4.945	105,2	11.475	5.195	643	643
631019	Nüsttal	2.859	1.064	1.169	109,9	3.011	1.224	206	206
631020	Petersberg	14.375	6.361	6.650	104,5	13.846	6.775	599	599
631021	Poppenhausen (Wasserkuppe)	2.637	1.072	1.113	103,8	2.635	1.133	91	91
631022	Rasdorf	1.856	715	749	104,7	1.763	790	97	97
631023	Tann (Rhön), Stadt	4.744	1.836	2.075	113,0	4.431	1.823	38	38
632001	Alheim	5.331	2.054	2.088	101,7	5.585	2.279	315	315
632002	Bad Hersfeld, Kreisstadt	30.650	15.094	13.891	92,0	29.049	15.056	585	720
632003	Bebra, Stadt	15.105	6.231	6.450	103,5	13.714	6.116	43	43
632004	Breitenbach a. Herzberg	1.965	739	751	101,7	1.584	656	-57	-57
632005	Cornberg	1.732	697	695	99,7	1.223	590	-80	-76
632006	Friedewald	2.459	1.005	1.089	108,4	2.346	985	6	6
632007	Haunack	3.406	1.376	1.409	102,4	3.176	1.371	39	39
632008	Haunetal	3.245	1.239	1.290	104,2	3.134	1.310	107	107
632009	Heringen (Werra), Stadt	8.152	3.663	3.718	101,5	6.428	3.265	-267	-267
632010	Hohenroda	3.448	1.405	1.465	104,3	2.906	1.311	-60	-60
632011	Kirchheim	3.990	1.823	1.696	93,0	3.366	1.778	32	47
632012	Ludwigsau	5.974	2.408	2.441	101,4	5.827	2.441	136	136
632013	Nentershäusen	3.227	1.338	1.374	102,7	2.638	1.226	-77	-77
632014	Neuenstein	3.210	1.172	1.291	110,1	2.913	1.166	25	25
632015	Niederaula	5.567	2.178	2.343	107,6	5.196	2.140	18	18
632016	Philippsthal (Werra)	4.542	1.933	2.110	109,1	3.969	1.753	-144	-144

Gemeindekennziffer	Gemeindename	Bevölkerung <sup>1</sup> 31.12.2002	Privathaushalte <sup>2</sup> 31.12.2002	Wohnungs- bestand <sup>3</sup> 31.12.2002	WVQ <sup>4</sup> 2002	Bevölkerungs- prognose <sup>5</sup> 2020 (aus dem Jahr 2002)	Haushalts- prognose <sup>5</sup> 2020 (aus dem Jahr 2002)	Wohnungsbedarfsprognose <sup>5</sup> 2002 -2020 (aus dem Jahr 2002)	
								Szenario 1 <sup>6</sup>	Szenario 2 <sup>7</sup>
632017	Ronshausen	2.579	1.045	1.056	101,0	2.428	1.044	44	46
632018	Rotenburg a.d. Fulda, Stadt	14.531	6.459	6.533	101,1	14.079	6.658	489	493
632019	Schenklengsfeld	4.825	1.858	1.914	103,0	4.136	1.801	-11	-11
632020	Wildeck	5.215	2.316	2.452	105,9	4.519	2.176	-87	-87
633001	Ahnatal	8.360	3.724	3.782	101,6	7.802	3.817	246	246
633002	Bad Karlshafen, Stadt	4.278	1.986	2.048	103,1	3.594	1.816	-124	-124
633003	Baunatal, Stadt	28.132	12.238	12.466	101,9	28.324	13.162	1.416	1.416
633004	Breuna	3.931	1.527	1.592	104,2	3.867	1.572	87	87
633005	Calden	7.854	3.257	3.276	100,6	7.181	3.356	244	265
633006	Bad Emstal	6.296	2.660	2.568	96,5	5.893	2.706	159	183
633007	Espenau	5.033	2.255	2.305	102,2	4.932	2.415	242	242
633008	Fuldabrück	9.079	4.278	4.223	98,7	8.624	4.450	359	401
633009	Fuldatal	12.230	5.744	5.841	101,7	10.694	5.529	-2	-2
633010	Grebenstein, Stadt	6.181	2.687	2.710	100,9	5.811	2.754	187	197
633011	Habichtswald	5.365	2.232	2.250	100,8	6.047	2.558	436	448
633012	Helsa	5.939	2.768	2.771	100,1	5.788	2.673	22	45
633013	Hofgeismar, Stadt	16.646	7.222	7.130	98,7	15.587	7.283	372	438
633014	Immenhausen, Stadt	7.229	3.275	3.409	104,1	7.042	3.432	249	249
633015	Kaufungen	12.729	5.632	5.936	105,4	13.398	6.231	781	781
633016	Liebenau, Stadt	3.681	1.455	1.496	102,8	3.344	1.450	35	35
633017	Lohfelden	13.841	6.344	6.421	101,2	14.337	6.886	843	843
633018	Naumburg, Stadt	5.542	2.213	2.199	99,4	5.080	2.199	81	100
633019	Nieste	1.740	709	739	104,2	1.992	817	131	131
633020	Niestetal	10.489	5.057	5.150	101,8	11.028	5.497	647	647
633021	Oberweser	3.739	1.518	1.559	102,7	3.008	1.366	-113	-113
633022	Reinhardshagen	5.190	2.302	2.239	97,3	4.358	2.250	46	66
633023	Schauenburg	10.468	4.563	4.757	104,3	9.895	4.713	277	277
633024	Söhrewald	5.271	2.305	2.325	100,9	5.087	2.376	174	182
633025	Trendelburg, Stadt	5.762	2.394	2.440	101,9	5.487	2.345	36	36
633026	Vellmar, Stadt	18.244	8.595	8.663	100,8	18.637	9.260	1.068	1.108
633027	Wahlsburg	2.441	1.116	1.122	100,5	2.099	1.071	1	8
633028	Wolfhagen, Stadt	13.310	5.566	5.524	99,2	13.040	5.816	497	551
633029	Zierenberg, Stadt	6.837	2.955	3.091	104,6	6.394	2.985	108	108

Gemeindekennziffer	Gemeindename	Bevölkerung <sup>1</sup> 31.12.2002	Privathaushalte <sup>2</sup> 31.12.2002	Wohnungs- bestand <sup>3</sup> 31.12.2002	WVQ <sup>4</sup> 2002	Bevölkerungs- prognose <sup>5</sup> 2020 (aus dem Jahr 2002)	Haushalts- prognose <sup>5</sup> 2020 (aus dem Jahr 2002)	Wohnungsbedarfsprognose <sup>5</sup> 2002 -2020 (aus dem Jahr 2002)	
								Szenario 1 <sup>6</sup>	Szenario 2 <sup>7</sup>
634001	Borken (Hessen), Stadt	13.789	5.874	5.859	99,7	12.529	5.758	134	184
634002	Edermünde	7.381	3.164	2.906	91,9	7.279	3.383	340	372
634003	Felsberg, Stadt	11.335	4.820	4.962	102,9	10.312	4.668	-29	-29
634004	Frielendorf	8.238	3.451	3.419	99,1	8.269	3.708	412	448
634005	Fritzlar, Dom- und Kaiserstadt	14.804	6.266	6.062	96,7	14.429	6.679	679	743
634006	Gilserberg	3.596	1.342	1.279	95,3	3.291	1.316	31	43
634007	Gudensberg, Stadt	9.092	3.710	3.366	90,7	9.339	3.991	417	456
634008	Guxhagen	5.420	2.280	2.295	100,7	5.168	2.414	238	252
634009	Homburg (Efze), Kreisstadt	15.190	6.323	5.836	92,3	14.757	6.559	487	548
634010	Jesberg	2.740	1.074	1.135	105,6	2.251	980	-71	-71
634011	Knüllwald	5.122	2.037	1.974	96,9	4.795	2.051	100	118
634012	Körle	2.880	1.236	1.246	100,8	2.820	1.328	150	156
634013	Malsfeld	4.342	1.783	1.668	93,6	4.129	1.847	136	154
634014	Melsungen, Stadt	14.135	6.242	6.406	102,6	13.349	6.317	262	262
634015	Morschen	3.891	1.657	1.554	93,8	3.390	1.623	36	50
634016	Neuental	3.457	1.388	1.471	106,0	3.372	1.461	115	115
634017	Neukirchen, Stadt	7.677	3.037	2.980	98,1	7.471	3.072	165	193
634018	Niederstein, Stadt	5.681	2.391	2.181	91,2	5.560	2.560	258	283
634019	Oberaula	3.493	1.443	1.397	96,8	2.951	1.359	-23	-12
634020	Ottrau	2.527	945	929	98,3	2.135	895	-10	-3
634021	Schrecksbach	3.327	1.302	1.301	99,9	3.055	1.324	79	91
634022	Schwalmstadt, Stadt	19.649	8.299	7.798	94,0	19.507	8.835	868	953
634023	Schwarzenborn, Stadt	1.197	459	436	94,9	1.218	518	77	82
634024	Spangenberg, Liebenbachstadt	6.666	2.821	2.782	98,6	5.881	2.726	24	48
634025	Wabern	7.741	3.199	3.145	98,3	7.415	3.315	256	287
634026	Willingshausen	5.312	2.196	2.168	98,7	4.911	2.246	146	167
634027	Bad Zwesten	4.265	1.939	1.780	91,8	4.267	2.104	237	258
635001	Allendorf (Eder)	5.762	2.043	2.124	104,0	5.883	2.263	282	282
635002	Bad Arolsen, Stadt	16.979	7.554	7.974	105,6	16.725	7.827	489	489
635003	Bad Wildungen, Stadt	18.154	8.489	8.812	103,8	17.532	8.608	346	346
635004	Battenberg (Eder), Stadt	5.782	2.122	2.229	105,1	5.872	2.235	176	176
635005	Bromskirchen	1.956	761	770	101,2	1.874	771	43	43
635006	Burgwald	5.209	1.946	1.934	99,4	4.720	2.001	140	158

Gemeindekennziffer	Gemeindenname	Bevölkerung <sup>1</sup> 31.12.2002	Privathaushalte <sup>2</sup> 31.12.2002	Wohnungs- bestand <sup>3</sup> 31.12.2002	WVQ <sup>4</sup> 2002	Bevölkerungs- prognose <sup>5</sup> 2020 (aus dem Jahr 2002)	Haushalts- prognose <sup>5</sup> 2020 (aus dem Jahr 2002)	Wohnungsbedarfsprognose <sup>5</sup> 2002 -2020 (aus dem Jahr 2002)	
								Szenario 1 <sup>6</sup>	Szenario 2 <sup>7</sup>
635007	Diemelsee	5.562	1.982	2.203	111,1	5.145	1.980	53	53
635008	Diemelstadt, Stadt	5.731	2.231	2.364	106,0	5.206	2.167	-8	-8
635009	Edertal	6.994	2.791	2.958	106,0	6.667	2.866	154	154
635010	Frankenau, Stadt	3.631	1.342	1.411	105,2	3.109	1.330	23	23
635011	Frankenberg (Eder), Stadt	19.248	7.970	7.841	98,4	19.772	8.734	1.120	1.205
635012	Gemünden (Wohra), Stadt	4.269	1.687	1.613	95,6	4.077	1.770	153	170
635013	Haina (Kloster)	3.749	1.343	1.416	105,5	3.581	1.321	13	13
635014	Hatzfeld (Eder), Stadt	3.369	1.289	1.275	98,9	3.033	1.271	36	48
635015	Korbach, Kreisstadt	24.537	10.796	11.175	103,5	24.483	11.273	775	775
635016	Lichtenfels, Stadt	4.447	1.566	1.756	112,2	3.962	1.477	-55	-55
635017	Rosenthal, Stadt	2.240	817	891	109,0	2.122	826	32	32
635018	Twistetal	4.840	1.784	1.832	102,7	4.427	1.798	66	66
635019	Vöhl	6.345	2.473	2.429	98,2	5.843	2.480	113	135
635020	Volkmarsen, Stadt	6.990	2.878	2.955	102,7	6.484	2.899	106	106
635021	Waldeck, Stadt	7.897	3.135	3.397	108,3	7.344	3.166	119	119
635022	Willingen (Upland)	6.710	2.889	3.900	135,0	5.886	2.796	-27	-27
636001	Bad Sooden-Allendorf, Stadt	9.104	4.296	4.353	101,3	8.259	3.952	-179	-179
636002	Berkatal	1.825	724	768	106,1	1.668	694	-13	-13
636003	Eschwege, Kreisstadt	21.597	10.481	11.142	106,3	19.771	9.943	-292	-292
636004	Großalmerode, Stadt	7.602	3.379	3.364	99,5	7.036	3.349	114	144
636005	Herleshausen	3.121	1.187	1.269	106,9	3.328	1.192	37	37
636006	Hessisch Lichtenau, Stadt	13.567	6.160	5.980	97,1	12.704	6.287	389	447
636007	Meinhard	5.326	2.421	2.556	105,6	4.463	2.274	-91	-91
636008	Meißner	3.493	1.408	1.537	109,1	3.043	1.315	-63	-63
636009	Neu-Eichenberg	1.965	863	905	104,8	1.787	835	-6	-6
636010	Ringgau	3.427	1.301	1.388	106,7	3.050	1.290	24	24
636011	Sontra, Stadt	8.804	3.906	3.821	97,8	7.903	3.850	110	144
636012	Waldkappel, Stadt	5.002	1.985	2.153	108,5	4.750	1.963	31	31
636013	Wanfried, Stadt	4.604	2.073	2.273	109,7	3.538	1.831	-208	-208
636014	Wehretal	5.583	2.375	2.406	101,3	4.936	2.348	73	73
636015	Weißborn	1.253	523	523	99,9	1.171	512	11	15
636016	Witzenhausen, Stadt	16.169	7.495	7.703	102,8	15.366	7.646	367	367
<b>Hessen gesamt</b>		<b>6.091.618</b>	<b>2.840.853</b>	<b>2.783.527</b>	<b>98,0</b>	<b>6.111.258</b>	<b>3.050.134</b>	<b>347.267</b>	<b>369.750</b>