

Wohnraumversorgung und Wohnqualität einkommensschwacher Haushalte. Herausforderungen, Handlungsmöglichkeiten und Grenzen für Wohnungspolitik und Stadtentwicklung am Beispiel des Sonnenbergs in Chemnitz

Dörthe Brinker · Heidi Sinning

Eingegangen: 19. August 2013 / Angenommen: 8. Januar 2014 / Online publiziert: 1. Februar 2014
© Springer-Verlag Berlin Heidelberg 2014

Zusammenfassung Soziale Disparitäten zwischen Arm und Reich sowie das Armutsrisiko, insbesondere Alleinerziehender, von Personen mit niedrigem Erwerbseinkommen sowie vermehrt auch Älterer, nehmen in Deutschland stetig zu. Dieser Missstand stellt nicht nur gesellschaftlich, sondern auch für die Städte und Gemeinden eine große Herausforderung dar. Dabei wird die Ausgangslage vielerorts zusätzlich durch eine angespannte Wohnungsmarktsituation verschärft. Diese ist vor allem dadurch gekennzeichnet, dass zu wenig Wohnraum für einkommensschwächere Haushalte zur Verfügung steht und dass bezahlbarer, bedarfsorientierter Wohnraum durch Segregation und Gentrifizierung verknappt wird. Mit Hilfe verschiedenster Strategien und Maßnahmen, etwa Mietpreisbindung oder veränderter Vergabepaxis städtischer Wohnbauflächen, wird bereits versucht, die Wohnraumversorgung und Wohnqualität einkommensschwacher Haushalte sicher zu stellen, Verdrängungstendenzen entgegen zu wirken und sozial durchmischte Quartiere zu erhalten. Der vorliegende Beitrag befasst sich in diesem Zusammenhang mit zwei ausgewählten Strategieansätzen, der Kooperation zwischen Wohnungswirtschaft und Stadtentwicklung sowie der integrierten Quartiersentwicklung. Am Beispiel des Quartiers Sonnenberg in Chemnitz werden entsprechende Handlungsmöglichkeiten und Grenzen der Wohnraumversorgung exemplarisch ausgelotet und in den wissenschaft-

lichen Kontext einer kooperativen und sozial ausgleichenden Stadtentwicklungspolitik eingeordnet.

Schlüsselwörter Wohnungspolitik · Wohnraumversorgung · Wohnqualität · Einkommensschwache Haushalte · Wohnungsunternehmen · Stadtentwicklung

Housing Supply and Housing Quality of Low Income Households. Challenges, Options and Limitations of Housing Policy and Urban Development using the Example of Sonnenberg Neighbourhood in Chemnitz

Abstract In Germany, social disparities between the rich and the poor, and the poverty risk have been continuously increasing in recent years, in particular with regard to single parents, people with low income and increasingly also the elderly. This dilemma is not only a challenge to society in general but also a huge challenge for cities and communities. In addition, the problem is intensified by a tight housing market, characterized by a lack of housing for low-income households. Moreover, affordable and demand-oriented housing is becoming scarcer due to segregation and gentrification. A wide array of strategies has been developed to tackle these problems, e.g. rent control and new ways of providing public land for housing, to secure an appropriate supply of quality housing for low income households. Against this background the paper deals with two selected strategic approaches, namely cooperation of housing industry and urban development, and integrated area development. The case study of the Sonnenberg neighborhood in Chemnitz exemplarily describes options and limitations of housing supply. The results are

Prof. Dr.-Ing. H. Sinning (✉) · D. Brinker, M.Sc.
Institut für Stadtforschung, Planung und Kommunikation (ISP),
Fachhochschule Erfurt,
Altonaer Straße 25, 99085 Erfurt, Deutschland
E-Mail: sinning@fh-erfurt.de

D. Brinker, M.Sc.
E-Mail: doerthe.brinker@gmx.de

discussed with regard to scientific debates on cooperative and socially cohesive urban development policies.

Keywords Housing policy · Housing provision · Quality of housing conditions · Low-income households · Housing associations · Urban development

1 Einleitung

Der Ruf nach einer aktiveren Wohnungspolitik ist in vielen Städten wieder lauter geworden. Dabei geht es darum, insbesondere die Bedürfnisse einkommensschwächerer Haushalte stärker zu berücksichtigen und den sozialen Wohnungsbau und mehr bezahlbaren Wohnraum in der Stadt zu thematisieren, anstatt vor allem auf hochwertigen Wohnungsbau für Besserverdienende in der Innenstadt zu setzen. Dabei werden unter anderem wohnungspolitische Strategien diskutiert, welche die Möglichkeiten der Mietpreisbindung wieder konsequenter nutzen und eine veränderte Vergabep Praxis beim Verkauf städtischer Flächen umsetzen, um Verdrängungstendenzen entgegenzuwirken und sozial durchmischte Quartiere zu erhalten. Diese Ausgangssituation wird einleitend näher beschrieben. Anschließend wird die Fragestellung des Beitrags erläutert.

1.1 Ausgangssituation und Begriffsklärungen

Den steigenden Bedarf nach bezahlbarem¹ Wohnraum abzudecken und dies auch in innerstädtischen Lagen, stellt unter den aktuellen Wohnungsmarktbedingungen eine Herausforderung mit wachsender Bedeutung dar. Wohnen als existenzielles Bedürfnis ist immer auch eine soziale Aufgabe. Diese soziale Dimension ist ein wesentlicher Aspekt im Konzept der „Stadttrendite“² (vgl. Hunger 2011: 56) und auch für viele Wohnungsunternehmen zu einem Bestandteil ihres unternehmerischen Handelns geworden. „In der Programmatik und Praxis von Kommunen und Wohnungswirtschaft dominiert in Deutschland nach wie vor das ‚Mischungsideal‘³ nahezu unangefochten“ (Harlander/Kuhn 2012: 427), wenngleich dem in der Umsetzung starke Marktkräfte entgegenstehen. Mit dem Ansatz der sozialen Mischung ist

¹ Es existiert in Deutschland keine einheitliche Definition dazu. Bezahlbar meint im Kontext des vorliegenden Beitrags, dass Haushalte nicht mehr als 30% ihres Bruttoeinkommens für Wohnen im engeren Sinne aufwenden.

² „Das Konzept der Stadttrendite nimmt über die finanzwirtschaftliche Leistungsfähigkeit hinaus auch den sozialen, technologischen und ökologischen Beitrag für die Stadt in den Blick, den die Wohnungsgesellschaften leisten“ (Hunger 2011: 56).

³ Mit Mischungsideal ist vor allem die soziale und ethnische Bevölkerungsmischung als Sinnbild der urbanen, europäischen Stadt gemeint (vgl. Harlander/Kuhn 2012: 422 ff.).

vor allem das Ziel verbunden, räumlich konzentrierte Armut zu verhindern. Mit Hilfe stadtentwicklungspolitischer Strategien und unter anderem dem Programm „Soziale Stadt“ wird versucht, funktionierende Sozialstrukturen zu erhalten und der sozialen Entmischung von Stadtteilen entgegenzuwirken. Durch Mittelkürzungen und angespannte kommunale Haushalte nimmt der Handlungsspielraum jedoch zunehmend ab. Gleichzeitig hat das Phänomen Armut in Deutschland an Bedeutung gewonnen. Neben Alleinerziehenden und Personen mit niedrigem Erwerbseinkommen weisen zukünftig auch Ältere ein deutlich erhöhtes Armutsrisiko auf (vgl. Kap. 2.3).

Spricht man von Armut, ist dies stets vor dem Hintergrund zu betrachten, dass sich der Lebensstandard der Bevölkerung in Deutschland im globalen Vergleich zweifellos auf einem hohen Niveau befindet. „Absolute Armut“, das heißt die unmittelbare Gefährdung der physischen Existenz von Menschen durch mangelnde Nahrung, Unterkunft und medizinische Versorgung (vgl. BMAS 2008: 21), ist in Deutschland aufgrund des weitreichenden sozialen Sicherungssystems kaum anzutreffen. Sie beschränkt sich auf Personen, die in bestimmten Lebenslagen aus dem Netz der sozialen Sicherung fallen, wie zum Beispiel Wohnungslose (vgl. BMAS 2008: 21). In deutlich größerem Ausmaß festzustellen ist dagegen eine ‚relative Armut‘. Sie besteht, „wenn das Einkommen nicht ausreicht, um einen in der Gesellschaft als annehmbar geltenden Lebensstandard zu erreichen“ (Berthold/Zenzen 2010: 48).

Im Sinne der Daseinsvorsorge ist ‚Wohnen‘ ein zentrales Grundbedürfnis, insbesondere auch für Haushalte mit sehr niedrigem Einkommen. Was eine angemessene Form des Wohnens ist, was Wohnqualität bedeutet und welche Wohnungen, in welcher Lage, in welcher Größe, mit welcher Ausstattung der Sozialstaat finanzieren kann und will, liegt letztendlich im Ermessen der Politik (vgl. Heising/Baba 2011). Antworten auf diese Fragen sind stadtentwicklungspolitisch von hoher Bedeutung. Ebenso bedeutsam ist in diesem Zusammenhang, wie die Qualität des Wohnens in einem umfassenden Sinne Berücksichtigung findet. Wohnqualität umfasst in diesem Verständnis neben der Wohnung auch das Gebäude, das Wohnumfeld, wohnungsnah Infrastruktur und Dienstleistungen, soziale Netze und Nachbarschaften.

1.2 Zielsetzung und Fragestellung

Ziel des Beitrags ist es, Herausforderungen der Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte vor dem Hintergrund der aktuellen Rahmenbedingungen zu reflektieren und Handlungsmöglichkeiten sowie Grenzen für Stadtentwicklung und Wohnungspolitik – am Beispiel des Plattenbau-Wohngebietes „Südlicher Sonnenberg“ in Chemnitz – aufzuzeigen. Dabei stehen vor allem kommunale Woh-

nungsunternehmen, aber auch Kommunen als wesentliche Akteure im Mittelpunkt der Betrachtung. Folgenden Fragen geht der Beitrag nach:

- Welche Entwicklungen sind in Bezug auf einkommensschwache Haushalte und ihre Versorgung mit Wohnraum in Deutschland zu verzeichnen? Welche Herausforderungen ergeben sich daraus für kommunale Wohnungsunternehmen und Städte?
- In welchen Bereichen der Wohnungspolitik besteht vorrangiger Handlungsbedarf und -spielraum? Welche Ansätze – jenseits der Fördermittelkulisse – ermöglichen es Kommunen und kommunalen Wohnungsunternehmen, die Wohnraumversorgung für einkommensschwache Haushalte und eine bedarfsorientierte Wohnqualität auch zukünftig sicherzustellen?

Der Beitrag beruht auf empirischen Erkenntnissen, die im Rahmen des BMBF-Forschungsprojekts „Wohnen in Plattenbausiedlungen. Wohnqualität bei niedrigen Kosten – Konzepte, Strategien und Handlungsansätze auf dem Prüfstand (WiP)“ am Institut für Stadtforschung, Planung und Kommunikation (ISP) der Fachhochschule Erfurt gewonnen wurden.

2 Einkommensschwache Haushalte in Deutschland – Entwicklungen und Armutsrisiko

Im Folgenden wird der Frage nachgegangen, wie Einkommensarmut bemessen wird, welchen Anteil einkommensschwache Haushalte an der Bevölkerung in Deutschland haben und welche Entwicklungen aktuell zu verzeichnen sind.

2.1 Entwicklungsphasen der Einkommensarmut in Deutschland

Mit dem Ausbau des Sozialsystems in den 1950er und 1960er Jahren in Westdeutschland konnte die bestehende Armut im Nachkriegsdeutschland zunächst abgebaut werden. Mitte der 1970er Jahre zeichneten sich in den urbanen Gebieten erstmals Entmischungstendenzen in arme und wohlhabendere Stadtteile ab. Mit zunehmender Arbeitslosigkeit in den 1980er und 1990er Jahren und mit wachsender Heterogenität der Stadtbewohnerschaft (Einkommensungleichheit durch Arbeitsplatzverluste, höherer Anteil an Geringverdienern mit Migrationshintergrund) stiegen Armut wie auch ihre Konzentration in einzelnen Quartieren (vgl. Häußermann 2010: 24 ff.).

In Ostdeutschland wurde Armut zu DDR-Zeiten nicht offen thematisiert, sie galt seit Ende der 1950er Jahre offiziell als beseitigt. Aufgrund einer auf Gleichheit ausgerichteten Sozialpolitik waren die Einkommensunterschiede in

der Bevölkerung weit weniger ausgeprägt als in der alten Bundesrepublik. Gleichwohl existierte in der DDR eine dauerhafte kollektive Armut, bedingt durch ein unterdurchschnittliches Versorgungsniveau etwa bei Konsumgütern und Wohnraum. Zudem waren bestimmte Bevölkerungsgruppen zusätzlich unterversorgt (z. B. Altersarmut durch geringe Renten). Nach 1990 glichen sich die Einkommensunterschiede und in Teilen auch deren räumliche Ausprägungen denen der alten Bundesländer an (vgl. Lutz 1995: 346 ff.).

Zu Beginn dieses Jahrzehnts ist nun erneut eine Tendenz der Zunahme des Anteils einkommensschwacher Haushalte zu verzeichnen, wobei es unterschiedliche Bewertungen dazu gibt, wie diese Armut zu bestimmen ist und wie sie sich entwickeln wird.

2.2 Bemessung und Differenzierung von Armut

Um die relative Armut beziffern zu können, wird in der EU die „Armutsgefährdungsgrenze“ herangezogen. Demnach wird als armutsgefährdet eingestuft, wer weniger als 60 % des mittleren Nettoäquivalenzeinkommens der Gesamtbevölkerung zur Verfügung hat (vgl. Statistisches Bundesamt 2011b: 9). Die Armutsgefährdungsschwelle lag 2011 bei einem Jahreseinkommen von 11.426 € für eine alleinlebende Person und bei 23.994 € für eine Familie mit zwei Kindern unter 14 Jahren. Im selben Jahr verfügte jeder sechste Deutsche nur über ein Einkommen unterhalb dieser Armutsgefährdungsquote (vgl. Statistisches Bundesamt 2012a).

Neben der Armutsmessung anhand von Einkommensvergleichen kann Armut über die „Sozialhilfeschwelle“ (auch Grundsicherungsschwelle) abgegrenzt werden (Alisch/Dangschat 1998: 23): Arm ist demnach, wer berechtigt ist, staatliche Leistungen zur Mindestsicherung des grundlegenden Lebensunterhalts⁴ in Anspruch zu nehmen. Die Leistungshöhe der Mindestsicherung dient dabei „als gesetzlich fixiertes sozio-kulturelles Existenzminimum und damit als Einkommensarmutsgrenze“ (Hauser 2008: 429). 2011 waren 8,9 % der Bevölkerung in Deutschland auf existenzsichernde finanzielle Hilfen des Staates angewiesen (Statistisches Bundesamt 2012c). Die Mindestsicherungsschwelle zur Armutsbemessung lässt jedoch zwei Gruppen außer Acht: diejenigen, die aus bestimmten Gründen keine staatlichen Leistungen in Anspruch nehmen, und Personen, deren Arbeitseinkommen etwa den Umfang der Mindestsicherung hat.

Unabhängig davon, nach welcher Methode Armut definiert wird, ist zur Abschätzung des finanziellen Handlungsspielraums eines Haushalts zum einen das Einkommen

⁴ Die Mindestsicherungsleistungen umfassen in Deutschland heute das Arbeitslosengeld II, das Sozialgeld und die Sozialhilfe, ferner auch Asylbewerberleistungen und Kriegsopferfürsorge.

in Relation zu den Lebenshaltungskosten zu sehen. Zum anderen wird erst unter Einbezug der Lebenssituation einer Person verständlich, in welchem Wirkungszusammenhang ein niedriges Einkommen steht. Ein Studierender, der während der Hochschulausbildung den BAföG-Höchstsatz von derzeit 670 € erhält, lebt zwar in temporärer Armut, gleichwohl ist die prekäre Lebenssituation gesellschaftlich akzeptiert und in den meisten Fällen steht nach dem Studium der Weg in ein anderes Einkommensniveau offen. Ein Langzeitarbeitsloser, der ausschließlich vom Arbeitslosengeld (ALG) II lebt (monatlich 382 € und Übernahme von Miet- und Heizkosten innerhalb kommunal festgelegter Grenzen), sieht sich dagegen dauerhafter Armut ausgesetzt, der kaum zu entkommen ist: Der berufliche Wiedereinstieg ist aufgrund fehlender Berufspraxis am einfachsten allenfalls über unqualifizierte und damit gering bezahlte Tätigkeiten möglich. Der Übergang in die Rente garantiert somit kein Einkommen über dem Mindestsicherungsniveau. Die Chancen, als Langzeitarbeitsloser aus der Armut heraustreten zu können, sind folglich wesentlich geringer als etwa bei Studierenden.

2.3 Wachsendes Armutsrisiko und gesellschaftspolitische Herausforderungen

Der Dritte Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung verweist auf die Chancen, welche „flexible Beschäftigungsformen“ zum „Einstieg in den Arbeitsmarkt“ bieten: „Durch selbständige Tätigkeiten und flexible Beschäftigungsformen, wie beispielsweise geringfügige Beschäftigung und Leiharbeit, sind mehr Menschen erwerbstätig, die zuvor ausgegrenzt waren. Flexible Beschäftigungsformen dienen dem Wiedereinstieg und können auch eine Brücke in vollzeitahe Beschäftigung sein.“ Voraussetzung hierfür seien „faire Arbeitsbedingungen und angemessene Erwerbseinkommen“ (BMAS 2008: IV). Die „flexiblen Beschäftigungsformen“, wie sie der Bericht beschreibt, meinen Arbeitstätigkeiten außerhalb von Normalarbeitsverhältnissen. Unter diese atypischen Beschäftigungsverhältnisse fallen Teilzeitbeschäftigte mit einer 50 %-Stelle oder weniger, Mini-Jobber, die monatlich maximal 400 € verdienen, und Personen, die über Zeitarbeitsfirmen beschäftigt sind. Der Großteil der atypisch Beschäftigten lässt sich unter dem Begriff der „Working Poor“ zusammenfassen: erwerbstätig und trotzdem einkommensschwach – unter Umständen mit so geringem Verdienst, dass Anspruch auf staatliche Transferleistungen wie Wohngeld besteht. Von 2001 bis 2011 ist der Anteil der Beschäftigten in Normalarbeitsverhältnissen in Deutschland zurückgegangen, während atypische Beschäftigungsformen zugenommen haben: Mehr als jeder fünfte Arbeitnehmer ist atypisch beschäftigt (vgl. Statistisches Bundesamt 2012b; Lüken 2012).

Die Armutsgefährdungsquote in Deutschland bewegte sich von 2005 bis 2011 zwischen 14,0 % und 15,1 % (vgl. Statistisches Bundesamt 2013), ohne dass ein signifikanter Anstieg ablesbar war. Dennoch gibt es – neben dem wachsenden Anteil atypischer Beschäftigungsverhältnisse und damit auch der „Working Poor“ – weitere Hinweise darauf, dass die Einkommensarmut zukünftig zunehmen wird. Die Armutsrisikoquote der Unter-18-Jährigen liegt gegenwärtig bei 19,4 %, dies betrifft etwa 2,5 Mio. Kinder und Jugendliche in Deutschland (BMFSFJ 2012: 98). Da die Lebenslage von Kindern untrennbar mit der Einkommenssituation der Eltern verbunden ist (vgl. BMFSFJ 2012: 98) und die Entwicklungschancen von Kindern, die in einkommensarmen Haushalten aufwachsen, in Bezug auf Bildung und berufliche Qualifizierung beeinträchtigt sind (vgl. Hauser 2008: 428), besteht die Gefahr, dass Armutsrisiken von Generation zu Generation weitergegeben werden.

Zeitlich näher gelegen ist die zu erwartende Zunahme von Altersarmut. In der aktuellen Diskussion wird die Altersarmut als ein Phänomen betrachtet, das derzeit in einem vergleichsweise geringen und damit unkritischen Ausmaß vorkommt, wenngleich die Einkommenssituation der Älteren nach Bildungshintergrund, Geschlecht sowie zwischen Ost- und Westdeutschland teilweise deutlich variiert. Zukünftig wird Altersarmut jedoch mit hoher Wahrscheinlichkeit anwachsen und sich damit zu einer gesellschaftlichen Herausforderung entwickeln (vgl. BMAS 2008: V; Statistisches Bundesamt 2011a: 63; Gädker/Sinning/Thalheim 2012: 19 ff.). Insbesondere Beschäftigte in nicht versicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnissen und im Niedriglohnsektor, Langzeitarbeitslose und Personen mit kurzen bzw. unterbrochenen Versicherungszeiträumen tragen ein höheres Risiko, im Alter einkommensarm zu sein (vgl. Bäcker 2008: 357 ff.), wozu auch die zunehmende Verlagerung von der gesetzlichen hin zur privaten und betrieblichen Altersvorsorge beiträgt.

Nach heutigen Erkenntnissen sind folglich die Gruppen der „Working Poor“, Kinderarmut und Altersarmut im Wachsen begriffen. Nimmt ihr Anteil an der Gesamtgesellschaft zu, steigt gleichzeitig auch der Anteil von Menschen, deren Chancen auf einen Ausstieg aus der Armut lebenslang massiv eingeschränkt sind (vgl. Kap. 2.2). Der Armutsentwicklung kann aber entgegengewirkt werden, wenn es gelingt, Formen der sozialen Absicherung zu entwickeln, die für Arbeitnehmer mit langjähriger Berufstätigkeit im Niedriglohnsektor Wirkung zeigen, gute Bildungs- und Qualifizierungsangebote bereitzustellen und insbesondere Kinder und Jugendliche aus bildungsfernen Haushalten zu fördern und im System der Altersvorsorge auch für diejenigen, die nur phasenweise oder gar nicht privat vorsorgen können, Lösungen jenseits der Altersarmut zu entwickeln.

Dennoch gibt es Faktoren der Armutsentwicklung, die sich dem staatlichen Einfluss weitgehend entziehen und

damit für entsprechende Interventionen Grenzen setzen – allem voran die globale wirtschaftliche Entwicklung. Diese kann sich in Krisenzeiten negativ auf die Konjunktur und damit die Beschäftigungszahlen einzelner Staaten auswirken, was Armut befördern und gleichzeitig den finanziellen Handlungsrahmen für ihre Bekämpfung einschränken kann.

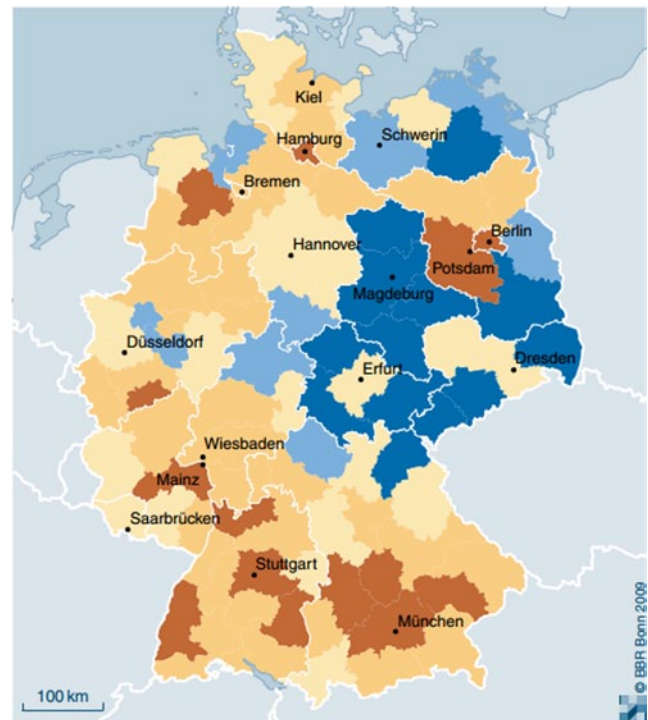
3 Einkommensschwache Haushalte auf dem Mietwohnungsmarkt

Jenseits der komplexen gesamtgesellschaftlichen Perspektive auf das Armutsthema stellen sich für das Handlungsfeld Wohnen, vor allem wenn der Anteil einkommensschwacher Haushalte in Deutschland zukünftig weiter anwächst, sehr konkrete Herausforderungen und Fragen: Wie sieht vor diesem Hintergrund die Situation der Wohnraumversorgung gegenwärtig aus? Welche Herausforderungen stellen sich zukünftig für den Mietwohnungsmarkt? Welchen spezifischen Wohnbedarfen ist nachzukommen?

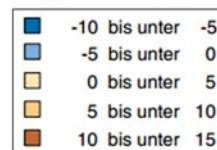
3.1 Wohnraumversorgung und Bedeutung des Mietwohnungsbestandes

Relativ gesehen liegt der *Status Quo* der Wohnraumversorgung in Deutschland auf einem hohen Niveau. Wenngleich für bestimmte Haushalte auf bestimmten Teilmärkten des Wohnungsmarktes Zugangsschwierigkeiten bestehen, ist die Wohneigentumsquote in Deutschland im europäischen Vergleich gering und der Mietwohnungsbestand genießt eine hohe Akzeptanz. Letzteres lässt sich vor allem auf verlässliche Regelungen im Mietrecht zurückführen (vgl. Kirchner 2006: 13). Gleichwohl sind regionale Unterschiede bei der Wohnraumversorgung zu verzeichnen. Die Wohnungsmarktprognose 2025 erwartet die höchsten Zuwächse bei der Wohnungsnachfrage in Städten wie München, Berlin, Hamburg, Bonn und Stuttgart, auf regionaler Ebene in Teilen Brandenburgs, Nordniedersachsens, Bayerns und Baden-Württembergs. Ein deutlicher Nachfragerückgang wird für einen Großteil der Regionen in den neuen Ländern sowie für Teile Niedersachsens, Nordhessens, des Ruhrgebiets und Oberfrankens prognostiziert (BBSR 2010: 5 f.; vgl. Abb. 1).

Insbesondere in Großstädten sind bereits heute deutliche Mietpreissteigerungen zu verzeichnen (BMVBS 2012: 31 ff.), in deren Folge weitreichendere Segregationsprozesse befürchtet werden. Da der Mietwohnungsbestand eine „wichtige Versorgungsfunktion für einkommensschwache Haushalte und Problemgruppen“ übernimmt (BBSR 2011: 12), mehrten sich Forderungen unter anderem nach umfangreichem sozialem Wohnungsbau und der Stärkung des Genossenschaftsgedankens in der Wohnungspolitik.



Entwicklung der Wohnflächennachfrage insgesamt 2010 bis 2025 in %



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktprognose 2025
Geometrische Grundlagen: BKG, Raumordnungsregionen, Stand 31.12.2006

Abb. 1 Entwicklung der Wohnflächennachfrage. (Quelle: BBSR (2010: 6))

3.2 Wohnbedürfnisse, Wohnbedarfe und Zugangsschwierigkeiten einkommensschwacher Haushalte

Betrachtet man Wohnbedürfnisse unterschiedlicher Haushaltsformen, so bestehen *per se* keine Unterschiede zwischen einkommensschwachen und finanziell besser gestellten Haushalten. Das Einkommen eines Haushalts kommt erst dann zum Tragen, wenn ein Wohnbedürfnis unerfüllt ist und hiermit ein Mangelempfinden verbunden wird. Mit der konkreten Vorstellung, wie das Bedürfnis erfüllt und der Mangel beseitigt werden kann, entsteht ein Bedarf – als „Ergebnis objektivierbarer Bedürfnisse, die messbar und in Zahlen ausdrückbar sind“ (o. V. 1990: 84).⁵

⁵ Wohnbedürfnisse sind Bedürfnisse, die im Zusammenhang mit dem Wohnen und all seinen Facetten (Wohnung, Gebäude, Umfeld, sozialer Interaktionsraum, Infrastruktur) stehen. Mit einem Bedürfnis wird dem Ausdruck verliehen, was eine Person zu ihrem Lebenserhalt und für ihre persönliche Entfaltung benötigt (Häcker/Stapf 1998: 103). Es wird unterschieden zwischen primären, physiologisch notwendigen

An diesem Punkt besteht ein elementarer Unterschied zwischen einkommensschwachen und finanziell besser gestellten Haushalten als Akteure auf dem Wohnungsmarkt: Mit einem niedrigen Einkommen ist der Handlungsspielraum, einen Bedarf zu decken, in der Regel deutlich eingeschränkt.

Parallel hierzu müssen zwei weitere Faktoren benannt werden, welche die Wahlmöglichkeiten für Haushalte mit geringem Einkommen auf dem Wohnungsmarkt einschränken können. Zum einen werden einkommensschwache Haushalte bei der Wohnungssuche aufgrund ihres Einkommens benachteiligt. Ebenso wie Personen mit nichtdeutscher Herkunft, Alleinerziehende, Familien mit Kindern und insbesondere große Familien sowie Arbeitslose ohne Aussicht auf eine reguläre Beschäftigung bei der Wohnungsvergabe häufig benachteiligt werden, ist auch ein geringes Einkommen ein Haushaltsmerkmal, dem Vermieter ablehnend gegenüberstehen (vgl. Wfa 2009: 6). Zum anderen bestehen deutliche Angebotslücken für Haushalte mit niedrigem Einkommen, wenn sie Wohnungstypen nachfragen, deren Angebot auf regionalen Teilmärkten tendenziell eher gering ist und die somit auch bereits für Besserverdiener nicht immer verfügbar sind, etwa barrierearme Wohnungen oder Wohnungen für große Familien mit fünf oder mehr Personen.

4 Wohnraumversorgung als Herausforderung für Städte und Wohnungswirtschaft

Einkommensschwache Haushalte stehen auf dem Mietwohnungsmarkt vor einer doppelten Herausforderung: Sowohl ihr eigener Handlungsspielraum als auch das ihnen zur Verfügung stehende Angebot an Wohnraum ist jeweils stark eingeschränkt. Mit welchen Ansätzen – jenseits der Fördermittelkulisse – können Städte und Wohnungsunternehmen die Wohnraumversorgung für einkommensschwache Haus-

halte und eine bedarfsorientierte Wohnqualität sicherstellen? In welchen Bereichen besteht Handlungsspielraum?

4.1 Staatliche Eingriffe zur Sicherung des Wohnens

Da Wohnraum als ein Existenzgut gilt, setzt bei haushaltsimmanenten Zugangsschwierigkeiten wie auch bei marktbedingten Versorgungsengpässen die staatliche Daseinsvorsorge ein (vgl. Heitel/Lohse/Zahn et al. 2011: 4). Die soziale Sicherung des Wohnens, die eine Gewährleistung übernimmt für „die Wohnraumversorgung für Haushalte, die sich aus eigener Kraft nicht mit ausreichendem Wohnraum versorgen können“ (Deutscher Bundestag 2011: 13), setzt sich aus der Objektförderung (soziale Wohnraumversorgung durch die Länder) und der Subjektförderung (Wohngeld, Übernahme der Kosten der Unterkunft und Heizung im Rahmen der Grundsicherung) zusammen.

Der Soziale Wohnungsbau im Rahmen des Wohnraumförderungsgesetzes stellt eine kostengünstige Alternative zu Wohnungseigentum und frei finanzierten Wohnungen dar. Zielgruppe sind Haushalte, „die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind“ (BBSR 2011: 4), neben Familien mit Kindern, Alleinerziehenden, älteren und behinderten Menschen sind dies insbesondere auch Haushalte mit geringem Einkommen. Der Soziale Wohnungsbau wird bisher jedoch vorrangig in den alten Bundesländern und Berlin umgesetzt, in den neuen Bundesländern sind seit 1989 über diese Förderung kaum Wohnungen entstanden.

Da der Wohnungsmarkt Ende der 1990er Jahre als größtenteils ausgeglichen erachtet wurde (BBSR 2011: 4), wurden die Ziele der Objektförderung neu ausgerichtet: Statt auf die Unterbringung breiter Bevölkerungsschichten wird der Fokus heute auf benachteiligte Haushalte gelegt (Kirchner 2006: 34). In der Folge ist bis heute ein kontinuierlicher Rückgang der belegungsgebundenen Wohnungen zu verzeichnen. Der Anteil der Sozialwohnungen am gesamten Wohnungsbestand ist in den alten Bundesländern seit Ende der 1960er Jahre stark gesunken (Kirchner 2006: 1).

Im Gegenzug ist die Subjektförderung im Wachsen begriffen. „2009 entlastete die öffentliche Hand mit Wohngeld und KdU⁶ über 5 Mio. Haushalte mit 17 Mrd. € wirkungsvoll bei den Wohnkosten. Davon erhielten 4 Mio. Bedarfsgemeinschaften⁷ KdU [...] und 1 Million Haushalte Wohngeld. Damit profitierten 12% aller Haushalte

Bedürfnissen, z. B. Schutz vor Witterung oder Ruhe zum Schlafen, und sekundären, das heißt erlernten und sozial vermittelten Bedürfnissen, etwa über einen Rückzugsort oder eine repräsentative Wohnung zu verfügen (Pilloud 2004: 15). Sekundäre Wohnbedürfnisse können je nach Lebensphase, sozialer Lage und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen stärker oder schwächer ausgeprägt sein (Pilloud 2004: 15). Angelehnt an die Bedürfnishierarchien nach Maslow (1943) und Flade (1987: 52 ff.) umfassen sekundäre Wohnbedürfnisse Sicherheitsbedürfnisse (Beständigkeit, Vertrautheit, Schutz der körperlichen Unversehrtheit und des persönlichen Eigentums), soziale Bedürfnisse (Alleinsein und Privatheit, Kommunikation und Zugehörigkeit) sowie Bedürfnisse der Anerkennung und der Selbstverwirklichung (Wertschätzung, Respekt, Selbstbestimmung, Möglichkeit der persönlichen Entwicklung). Ein Bedarf ist im Gegensatz zu einem Bedürfnis konkret und quantifizierbar und äußert sich in einer entsprechenden Nachfrage, das heißt, der Entscheidung und dem Streben, Güter zu erwerben (o. V. 1992: 2344). Lassen Angebot, Marktpreis und individuelle Kaufkraft es zu, kann ein Mieterhaushalt seinen Wohnbedarf decken.

⁶ KdU = Kosten der Unterkunft und Heizung (Anmerkung der Autorinnen)

⁷ Eine Bedarfsgemeinschaft besteht aus dem Antragsteller der Unterstützung und allen weiteren in seinem Haushalt lebenden erwachsenen und minderjährigen Personen, die überwiegend gemeinsam mit ihm leben und wirtschaften (z. B. Ehepaare und Eltern mit ihren ledigen Kindern bis 25 Jahre ohne eigenes Einkommen) (Anmerkung der Autorinnen).

von einer vollständigen oder teilweisen Entlastung bei den Wohnkosten“ (Deutscher Bundestag 2011: 26). Nichtsdestotrotz wird aktuell ein enormer Nachholbedarf für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums, vor allem in Wachstumsregionen, sichtbar. Da diesem nur verzögert entsprochen wird und werden kann, sind Handlungsstrategien für eine vorsorgende Wohnungspolitik zu forcieren (unter anderem Bündnisse für Wohnen, kommunale Konzepte zur Wohnraumversorgung; vgl. auch Kap. 6).

4.2 Konkurrenz zwischen Leistungsempfängern und sonstigen Einkommensschwachen

Während das Wohngeld, welches im Sinne eines Mietkostenzuschusses gezahlt wird, den Leistungsempfängern bei der Wohnungswahl freie Hand lässt, sind Bedarfsgemeinschaften abhängig von einem Wohnungsmarktsegment, dessen Mietpreise die kommunale Höchstgrenze für die Kosten der Unterkunft nicht überschreiten. Dem Wohngeld wird zugeschrieben, „die Erhaltung und Schaffung stabiler Bewohnerstrukturen in den Wohnquartieren“ zu unterstützen und „wohnungspolitisch unerwünschte Spaltungen des Wohnungsmarktes“ zu vermeiden (BMVBS/BBSR 2009: 63). Dieser Annahme steht die Tatsache entgegen, dass auch Wohngeldempfänger einkommensschwach sind und dementsprechend auf günstigen Wohnraum angewiesen sind, der nur in bestimmten Wohnlagen einer Stadt vorhanden ist. Wenn beispielsweise in einem innerstädtischen Altbauquartier die Mietpreise steigen, wird ab einer bestimmten Miethöhe auch das Wohngeld nicht verhindern, dass sich ein Haushalt eine günstigere Wohnung außerhalb der Innenstadt suchen muss. Demgegenüber werden durch die Regelung die Kosten für Unterkunft und Heizung betreffend auch von öffentlicher Seite „mittelfristig spürbare Auswirkungen auf die lokalen Wohnungsmärkte und die Stadtentwicklung“ als denkbar erachtet, da die mietpreislichen Festlegungen „erhebliche Rückwirkungen auf die Mietanpassungsspielräume und die Investitionstätigkeit der örtlichen Wohnungswirtschaft“ haben können (BMVBS/BBSR 2009: 67).

Etwa drei Millionen Haushalte mit niedrigem Arbeits-einkommen unterhalb der Armutsrisikogrenze müssen sich eigenständig am Wohnungsmarkt versorgen (Deutscher Bundestag 2011: 13). Wohngeldempfänger und einkommensschwache Haushalte, die keine Form der Subjektförderung in Anspruch nehmen können, stehen hierbei in direkter Konkurrenz zu den Bedarfsgemeinschaften. Letztere können für einen Vermieter mancherorts eine Sicherheit der Mieteinnahme bedeuten, da Kommunen die Mietkosten für Bedarfsgemeinschaften direkt an den Vermieter überweisen können (vgl. § 22 Abs. 7 S. 1–2 SGB II). Zum anderen legen Kommunen – gestaffelt nach der Anzahl der Haushaltsmitglieder – Mietobergrenzen für angemessenen Wohnraum fest, welche den Bedarfsgemeinschaften maximal erstattet

werden. Es ist zu vermuten, dass in bestimmten Teilmärkten Mietanpassungen für zuvor sehr günstige Wohnungen ‚nach oben‘, das heißt der Mietobergrenze entgegen, stattfinden. Indem Vermieter die maximalen Obergrenzen ausreizen, schrumpft dadurch gleichzeitig der Bestand an günstigeren Wohnungen.

4.3 Herausforderungen und Handlungsbedarf für Kommunen und Wohnungsunternehmen

Der Wohnungsmarkt gilt heute nicht mehr als ausgeglichen. Dem demographischen Wandel und einer erwarteten Entspannung auf dem Mietwohnungsmarkt zum Trotz werden aktuell vielerorts deutliche Preissteigerungen verzeichnet, vorrangig in den Wachstumsregionen. „Nicht mehr nur die typischen Städte mit hohen Mieten, wie beispielsweise München oder Hamburg, sondern auch etwa Jena, Karlsruhe, Mannheim, Münster, Trier, Weimar und Wolfsburg verzeichneten in den letzten Jahren kontinuierliche Steigerungen. Die Zahl der Städte und Kreise mit hohen Mietensteigerungen nimmt zu“ (Deutscher Bundestag 2011: 10). Zudem gibt es lokale Angebotsengpässe, etwa bei preisgünstigen und kleineren Ein- und Zweiraumwohnungen (vgl. GdW 2010: 9 f.). Der zu erwartende Anstieg einkommensschwacher Haushalte und die aktuellen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt in wachsenden Regionen werden dazu führen, dass es zunehmend schwieriger werden wird, preisgünstigen Wohnraum zu finden.

Das Phänomen fehlender preisgünstiger Wohnungen wird in strukturschwachen Regionen in West- wie in Ostdeutschland weniger ausgeprägt sein, da hier Wohnungsleerstand vorzufinden ist, der weiterhin anwachsen wird (Deutscher Bundestag 2011: 10). Jedoch sind auch hier qualitative Anpassungsmaßnahmen und umfangreiche Investitionen in Wohnungsbestände erforderlich, um diese zukunftsfähig zu entwickeln (BBSR 2011: 12; Heitel/Lohse/Zahn et al. 2011: 1), etwa energetische Sanierungen (vgl. BMU 2011), Schaffung barrierearmer Wohnungen für die wachsende Zahl Älterer und Hochbetagter, Rückbau nicht zukunftsfähiger Wohnbestände und Verbesserung der Qualitäten im Wohnumfeld und in der Quartiersinfrastruktur.

Die Umsetzung dieser Maßnahmen wäre für viele Wohnungsunternehmen ohne den Einsatz öffentlicher Mittel, wie der Städtebauförderung oder dem Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“ der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), nicht denkbar. Die bereitgestellten Fördermittel können einen Teil der erforderlichen Investitionen abdecken. Offen ist jedoch die Frage, wie Kommunen und Wohnungsunternehmen parallel zu den bereits genannten generellen Herausforderungen der wachsenden Armut auf der Seite der Nachfrager begegnen können. Einkommensschwachen Haushalten stehen wesentlich eingeschränkte Mittel zur Bedürfnisbefriedigung zur Verfügung. Insbeson-

dere von Altersarmut betroffene Haushalte sind finanziell weniger leistungsfähig, gleichzeitig steigt der Bedarf nach angepasstem Wohnraum (vgl. BBSR 2011: 12). Für einkommensschwache Haushalte ergeben sich in der Folge dieser Entwicklungen schlechtere Wohnbedingungen und ein Absinken der Wohnqualität.

Daraus leiten sich die verschiedenen wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Herausforderungen ab, die im Fazit dieses Beitrags in Bezug auf mögliche Handlungsansätze aufgegriffen werden:

- mehr verfügbaren bezahlbaren Wohnraum schaffen,
- Diskrepanz zwischen kostengünstigem, bezahlbarem Wohnraum und Erfordernissen der energetischen Sanierung lösen,
- mehr kleine und barrierefreie Wohnungen, insbesondere auch für einkommensschwache Haushalte, schaffen,
- gemischte Quartiere erhalten und entwickeln,
- Kommunikation mit schwer erreichbaren Bewohnergruppen ermöglichen und
- Finanzierung und Ausrichtung der Wohnraumförderung von Bund und Ländern intensiver an kommunale Bedarfe anpassen.

Insbesondere für kommunale Wohnungsunternehmen stellt sich angesichts ihres Versorgungsauftrages die Aufgabe, nicht nur Wohnraum zur Verfügung zu stellen, sondern auch durch Sozialmanagement und die Beteiligung an der Quartiersentwicklung soziale Prävention zu betreiben. Zudem stellt sich die Frage, wie sie ihre Werterhaltungsstrategien weiter effektivieren können (u. a. durch Reduktion der Bewohnerfluktuation zur Kostensenkung, Verringerung der Betriebskosten, kostengünstige, aber qualitätsvolle Instandsetzung und Modernisierung von imageprägenden Bereichen wie Hauseingänge, Treppenhäuser und Fassaden).

5 Fallbeispiel Wohnquartier Sonnenberg in Chemnitz

Wie stellen sich die beschriebenen Problemlagen und Herausforderungen in der konkreten städtischen Realität dar? Im Folgenden wird ein Quartier in der sächsischen Stadt Chemnitz herangezogen, um die Ausgangslage zu erkunden, die Rolle von Stadt, Wohnungsunternehmen und Bevölkerung zu beschreiben sowie Handlungsmöglichkeiten und Lösungsstrategien der Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte zu diskutieren.

Das Wohnquartier „Südlicher Sonnenberg“ ist Bestandteil des innerstädtischen Stadtteils Sonnenberg mit rund 11.000 Einwohnern (Stadt Chemnitz 2010c: 12) und einem verhältnismäßig hohen Anteil an einkommensschwachen Haushalten gegenüber der Gesamtstadt (241.537 Einwohner; Stand: 30.04.2013). Die Fallstudie beruht auf empirischen Erhebungen in Form einer repräsentativen Befragung

der Einwohner des Südlichen Sonnenberg sowie von Datenauswertungen, Bestandsanalysen vor Ort und Expertengesprächen mit Vertretern der Stadtverwaltung und der Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-Gesellschaft mbH (GGG) als kommunalem Wohnungsunternehmen.

5.1 Struktur und Armutsmerkmale im Fallquartier

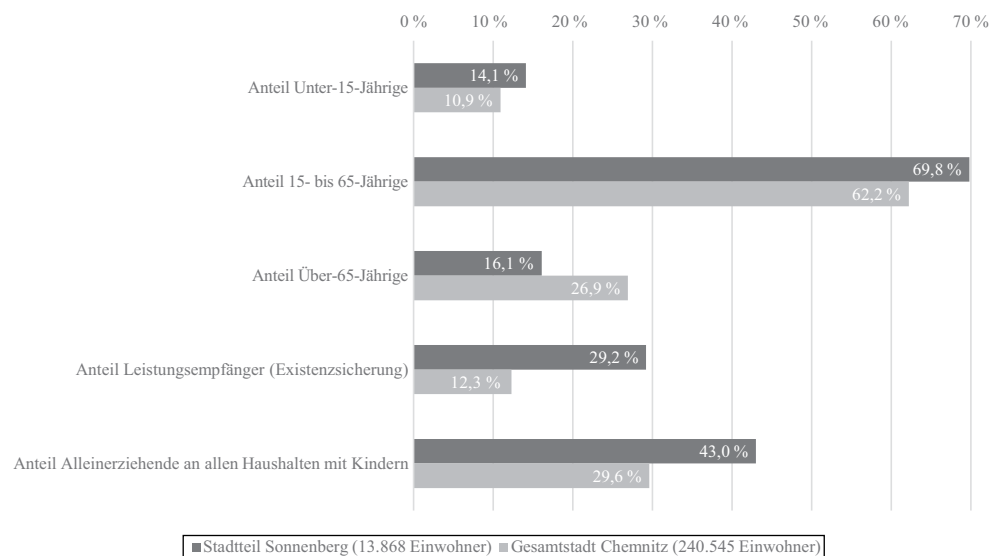
Der Stadtteil Sonnenberg gliedert sich bauhistorisch in zwei unterschiedliche Quartiere: Während die ursprüngliche gründerzeitliche Bausubstanz im nördlichen Teil weitgehend erhalten ist, wurde ein Großteil des Südlichen Sonnenberg ab 1985 flächenhaft saniert und durch Wohnungsneubau ersetzt (vgl. Stadt Chemnitz 2010a: 142), wobei die dichte Blockstruktur mit drei- bis fünfgeschossiger Bebauung und begrünten Innenhöfen als charakteristisches städtebauliches Merkmal beibehalten wurde. Während das nördliche Altbauquartier von einer Vielzahl an Einzeleigentümern geprägt ist, teilt sich der Wohnungsbestand des Südlichen Sonnenberg in einen geringeren Anteil an Altbauwohnungen und einen höheren Anteil an Mietwohnungen in Plattenbauweise (Stadt Chemnitz 2010b: 60). Der Mietwohnungsbestand befindet sich im Wesentlichen im Besitz zweier Wohnungsunternehmen, der kommunalen GGG und der Sächsischen Wohnungsgenossenschaft Chemnitz (SWG).

Sonnenberg grenzt östlich an das Chemnitzer Stadtzentrum an. Trotz der zentrumsnahen Lage und einer guten Verkehrsanbindung ist das Quartier in der stadträumlichen Wahrnehmung der Chemnitzer aufgrund einer Gleisanlage, die eine starke Barrierewirkung entfaltet, abseits gelegen. Es ist fußläufig aus dem Stadtzentrum nur über wenige direkte Verbindungen zu erreichen.

Der massive Wohnungsleerstand, der sich seit den 1990er Jahren in Chemnitz ergeben hat, führte 2008 zu 33.000 leer stehenden Wohnungen, was einem Anteil von 21 % am gesamten Wohnungsbestand entsprach (Stadt Chemnitz 2010b: 21). In Sonnenberg ist dieser Anteil noch deutlich höher: 2008 stand ein Drittel der 12.300 Wohnungen im Stadtteil leer. Dieser Anteil hält sich bis heute konstant (Stadt Chemnitz 2009b: 41).⁸ Sonnenberg ist von einer hohen Fluktuationsrate geprägt und verliert vor allem durch Binnenwanderung innerhalb von Chemnitz an Einwohnern (Stadt Chemnitz 2010b: 25, 66). Beachtenswert ist hierbei, dass die Binnenwanderung „durch [...] den positiven natürlichen Saldo etwas gemindert“ werden kann (Stadt Chemnitz 2010b: 25), denn anders als in der Gesamtstadt ist der demographische Wandel in Sonnenberg derzeit kein Thema. Der Anteil an Kindern und Jugendlichen ist im gesamtstädtischen Vergleich wesentlich höher, der Anteil der Über-

⁸ Mündliche Auskunft des Quartiersmanagements Sonnenberg vom 20. Februar 2013.

Abb. 2 Einwohnerstruktur Sonnenbergs im Vergleich zur Gesamtstadt (Ende 2011). (Quelle: Eigene Darstellung nach Stadt Chemnitz (2012: 5 f.))



65-Jährigen deutlich geringer (Stadt Chemnitz 2010a: 26, 142; vgl. Abb. 2). Ein Grund hierfür könnten die günstigen Mietpreise sein, die gerade für junge Familien und Alleinerziehende attraktiv sind (vgl. Kap. 5.3). Sonnenberg ist somit einer der jüngsten und gleichzeitig einer der mobilsten Stadtteile in Chemnitz. Das für Plattenbausiedlungen bekannte Phänomen des gemeinsamen Älterwerdens der altershomogenen Erstbezieher ist im Südlichen Sonnenberg nicht in ausgeprägter Form zu finden.

Einkommensschwache Haushalte, die Transferleistungen beziehen, verteilen sich im gesamten Stadtgebiet, in einfachen wie in den ‚besseren‘ Quartieren sowie ausgewogen im Altbau und im Plattenbau.⁹ Gleichwohl weist Sonnenberg gemeinsam mit randstädtischen Großwohnsiedlungen die höchsten Anteile an Arbeitslosen bzw. Bedarfsgemeinschaften unter den Bewohnern auf (Stadt Chemnitz 2010b: 27). Der Anteil an Transferleistungsbeziehern ist unter den Mietern verhältnismäßig hoch und steigt weiter an: Jeder Dritte, der nach Sonnenberg zieht, ist Empfänger von Arbeitslosengeld II oder Wohngeld (Stadt Chemnitz 2010b: 48).

5.2 Entwicklung des Südlichen Sonnenberg seit der Wende

In den frühen 1990er Jahren stand zunächst die Gründerzeitbebauung von Sonnenberg im Fokus der Stadtentwicklung: Mit Ausweisung eines Sanierungsgebietes wurden die privaten Einzeleigentümer darin unterstützt, den gefährdeten Altbaubestand zu erhalten. 2006 wurde der Stadtteil zum Stadtumbaugebiet und gleichzeitig zum Schwerpunktgebiet des Wohnungsrückbaus in Chemnitz. In Sonnenberg wurden bis 2007 rund 1.300 Wohneinheiten, etwa ein Zehn-

tel des Wohnungsbestandes, abgerissen (Stadt Chemnitz 2009b: 39). Die Zielsetzung des Rückbaus, den hohen Leerstand zu reduzieren, wurde im Gegensatz zu anderen Chemnitzer Stadtteilen nicht erreicht (Stadt Chemnitz 2009b: 40). Immerhin stagniert die Leerstandsquote in Sonnenberg seit Ende 2009 bei etwa 34 % – nach wie vor eine der höchsten Quoten der Stadt (Chempirica 2010: 40).¹⁰

Derzeit werden die Bestände des industriellen Wohnungsbaus im Südlichen Sonnenberg saniert. Zur Werterhaltung ihrer Bestände führen GGG und SWG eine Kombination aus Teilrückbau und Modernisierung sowie ergänzende Wohnumfeldmaßnahmen durch. Sofern dies baulich möglich ist, werden alten- und behindertenfreundliche Wohnungen geschaffen. Neben der Wärmedämmung werden einige Gebäude zudem durch Balkonanbauten und neugestaltete Hauseingänge aufgewertet. Da die Maßnahmen vor allem durch öffentliche Fördermittel finanziert werden, erhöhen sich die Mieten trotz Modernisierung und Aufwertung nur minimal und bewegen sich auch weiterhin im Rahmen der „Kosten der Unterkunft“. ¹¹ Eine öffentliche Förderung bzw. Bezuschussung der energetischen Sanierung und Schaffung alten- und behindertenfreundlicher Wohnungen hat allerdings nicht stattgefunden.

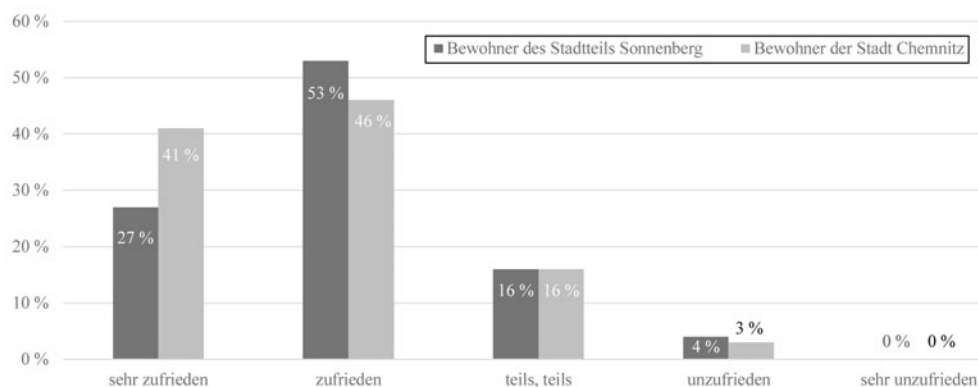
Neben den Bemühungen auf baulicher Ebene verfügt der Stadtteil Sonnenberg seit 2007 über ein von der Stadt getragenes und derzeit über EFRE-Fördermittel finanziertes Quartiersmanagement, welches die Kooperation der verschiedenen Akteure im Stadtteil und das zivilgesellschaftliche Engagement der Bewohner unterstützt (Stadt Chemnitz 2009a: 123; Stadt Chemnitz o. J.). Zu den Stadtteilakteu-

⁹ Schriftliche Auskunft der Abteilung Stadtentwicklungsplanung, Stadtplanungsamt der Stadt Chemnitz vom 3. Mai 2013.

¹⁰ Mündliche Auskunft des Quartiersmanagements Sonnenberg vom 20. Februar 2013.

¹¹ Mündliche Auskunft des Quartiersmanagements Sonnenberg vom 20. Februar 2013.

Abb. 3 Wohnzufriedenheit im Vergleich. (Quelle: Eigene Darstellung nach Stadt Chemnitz (2012: 5 f.))



ren gehören außer den Wohnungsunternehmen, sozialen Trägern und öffentlichen Einrichtungen auch eine überdurchschnittlich hohe Anzahl aktiver Vereine und Initiativen. Während das Quartiersmanagement mit thematischen Stadtteilrunden und der „Sonnenbergrunde“ bereits feste Formen der Kooperation und des Austausches unter den Funktionsträgern und Multiplikatoren etabliert hat, konzentrieren sich das zivilgesellschaftliche Engagement und die Partizipation an konkreten Projekten derzeit vor allem auf bereits aktive Bewohner und Interessengruppen. Insbesondere diejenigen Haushalte, die bereits über Jahre von Transferleistungen leben und sich oft vom öffentlichen Leben abkoppeln, können mit den bestehenden Angeboten des Quartiersmanagements weder angesprochen noch aktiviert werden. Wesentlich engeren Kontakt zu diesen Haushalten haben die Wohnungsunternehmen durch ihre Sozialarbeiter, die unabhängig vom Quartiersmanagement agieren und beispielsweise im Vorfeld der Sanierungen mit jedem Haushalt persönlich Kontakt gesucht haben.¹²

5.3 Image und Wohnzufriedenheit

Im gesamtstädtischen Vergleich wies Sonnenberg im September 2010 die günstigsten Mietpreise in der Chemnitzer Innenstadt auf (Chempirica 2010: 41). Aufgrund der festgesetzten Mietobergrenzen ist davon auszugehen, dass dies auch nach der Modernisierung der Plattenbauten bestehen bleiben wird, so dass keine wesentliche Verdrängung von Mietern zu erwarten ist.

Einfache Wohnungen und eingeschränkte Innenstadt Nähe waren seit jeher prägend für Sonnenberg als Wohnraum und für dessen Image als benachteiligter Stadtteil. Das preiswerte Wohnungsangebot ist attraktiv für Haushalte mit geringem Einkommen, gleichzeitig führt dies bei Außenstehenden allerdings tendenziell zu einer abwertenden Wahrnehmung.

Die baulichen und stadträumlichen Aufwertungen der letzten Jahre konnten wenig zum Imagegewinn beitragen. Die Bewohner Sonnenbergs bewerten ihr eigenes Wohnumfeld weit positiver als Außenstehende. Grund hierfür ist ein für den Bedarf der Mieter stimmiges Wohnungsangebot und eine mindestens als gut empfundene Wohnqualität (Stadt Chemnitz 2010b: 81). Auch die Ergebnisse einer Bewohnerbefragung in Chemnitz lassen vermuten, dass die Sonnenberger durchaus um die Defizite ihres Stadtteils wissen, diese jedoch nach innen nicht als Einschränkung der Wohnqualität empfinden (vgl. Abb. 3).

5.4 Handlungsansätze und Perspektiven

Eine Strategie, mit dem Leerstand umzugehen, besteht für Vermieter im Quartier Sonnenberg in dessen aktiver Nutzung. Die Öffnung für unkonventionelle Nutzungen kann dazu beitragen, den Stadtteil zu beleben und gleichzeitig Gestaltungsräume für Bewohner zu schaffen. Kooperationsansätze hierzu bieten die zahlreichen Initiativen, Vereine und Privateigentümer vor Ort und insbesondere der Verein Stadthalten-Chemnitz, der sich die innerstädtische Revitalisierung und die Belebung von Stadtteilen zum Ziel gesetzt hat. Weiterhin besteht die Chance, in Zusammenarbeit mit dem Quartiersmanagement Nutzungsideen und konkrete Raumbedarfe aus den Reihen der Bewohner zu identifizieren – etwa für die Kunstszone, die sich derzeit im Südlichen Sonnenberg entwickelt.¹³ Auch für Studierende sind die un- bzw. gering sanierten Beständen mit günstigen Mieten attraktiv.

Obwohl Sonnenberg über Jahre „Schwerpunktgebiet des öffentlichen Mittel- und Ressourceneinsatzes“ war (Stadt Chemnitz 2010a: 143), besteht bis heute ein hoher Entwicklungsrückstand (Stadt Chemnitz 2009a: 123). Insbesondere die Lenkungswirkung des Stadtumbauprogramms hat sich für Wohnlagen wie Sonnenberg als begrenzt wirksam erwiesen. Zwar ist die Nachfrage nach Wohnungen in den dorti-

¹² Mündliche Auskunft des Quartiersmanagements Sonnenberg vom 20. Februar 2013 und mündliche Auskunft der Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-Gesellschaft mbH (GGG) Chemnitz vom 22. August 2012.

¹³ Mündliche Auskunft des Quartiersmanagements Sonnenberg vom 20. Februar 2013.

gen sanierten Plattenbauten gut und die Identifikation mit dem eigenen Stadtteil hoch, doch schreiben Prognosen den Trend der negativen Einwohnerentwicklung für den Stadtteil fort – von 2007 bis 2020 ein Rückgang um 10,5 % – von 14.200 auf 12.700 Bewohner (Stadt Chemnitz 2009a: 27).

Für Chemnitz liegen zwar keine spezifischen Prognosen zur Armutsentwicklung vor, die gesamtgesellschaftlichen Tendenzen zu wachsender Armut werden sich jedoch auch hier zeigen. Für Sonnenberg bedeutet dies aller Wahrscheinlichkeit nach eine wachsende Anzahl einkommensschwacher Älterer und die Verfestigung der bestehenden Armutsstruktur unter den jüngeren Haushalten. Hiermit ist wiederum die Gefahr der zunehmenden Stigmatisierung als armer Stadtteil verbunden. Die Grundlagen dafür sind in den vergangenen Jahren auch dadurch gelegt worden, dass es keine Prämisse war, die Mischung unterschiedlicher Einkommensgruppen zur Sicherung der sozialen Stabilität im Stadtteil zu fördern. Die im Quartier Sonnenberg tätigen Wohnungsunternehmen sehen sich deshalb der Anforderung ausgesetzt, auf die beschriebenen Veränderungen zu reagieren und die mittelfristig absehbaren Entwicklungen abzufangen (u. a. Leerstand aktiv betreuen, Wohnzufriedenheit der Sonnenbergbewohner sichern, Wohnungen und Wohnumfeld an sich verändernde Bedarfe, vor allem für die ältere Generation, anpassen). Ohne staatliche, bedarfsorientierte Unterstützung von Seiten des Bundes und des Landes wird dies durch den zunehmenden Leerstand und die knappen kommunalen Mittel allerdings nicht in ausreichendem Maße möglich sein. Um innerstädtische Stadtteile vor allem bei entspannten Wohnungsmärkten zu stabilisieren, sind deshalb spezifische Instrumente, unter anderem eine Kombination von Wohnungsbau- und Städtebauförderung, weiter zu entwickeln. Unter den gegebenen Marktbedingungen ist keine kostendeckende Sanierung, insbesondere des Altbaubestandes, aber auch von Plattenbauten möglich.

6 Fazit und Ausblick

Die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem und angemessenem Wohnraum zählt zu den wichtigsten Aufgaben kommunaler Daseinsvorsorge. In Deutschland hat der Mietwohnungsmarkt, insbesondere in den Städten, für breite Schichten der Bevölkerung einen hohen Stellenwert. Gesund, sicher und zu bezahlbaren Mieten wohnen zu können, sollte für alle Gruppen der Bevölkerung möglich sein. Wie kann dies jedoch in Anbetracht der aktuellen gesellschaftlichen und ökonomischen Rahmenbedingungen realisiert werden? Welche Möglichkeiten haben Kommunen und Wohnungswirtschaft, die Wohnraumversorgung für einkommensschwache Haushalte und eine bedarfsorientierte Wohnqualität zukünftig sicherzustellen?

Das Fallbeispiel Chemnitz-Sonnenberg diene dazu, die allgemeine Problematik der Wohnraumversorgung und Wohnqualität einkommensschwacher Haushalte zu veranschaulichen und auf besondere Herausforderungen hinzuweisen. Das Fazit bezieht diese Erfahrungen mit ein, greift darüber hinaus aber vor allem die allgemeine Fachdiskussion auf und identifiziert zentrale Handlungsansätze, die für eine sozial verantwortliche Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik prägend sein sollten.

Von grundlegender Bedeutung ist eine Neuorientierung dahingehend, die soziale Wohnraumversorgung zeitlich und räumlich nach Bedeutung und Dringlichkeit stärker zu differenzieren. Für wachsende, stagnierende und schrumpfende Städte sind unterschiedliche Konzepte und Ansätze zur Sicherstellung der Wohnraumversorgung und Wohnqualität einkommensschwacher Haushalte erforderlich. Vor diesem Hintergrund ergeben sich die folgenden Ansätze für Stadtentwicklung und Wohnungswirtschaft. Exemplarisch werden sie am Fallbeispiel Chemnitz reflektiert.

Ausreichend bezahlbaren und bedarfsorientierten Wohnraum schaffen: Um der Konzentration von Armut in einzelnen Stadtteilen sowie der Verdrängung armer Menschen in „abgehängte“ Wohnlagen mit städtebaulichen, wirtschaftlichen und sozialen Defiziten entgegenzuwirken, wird bezahlbarer Wohnraum – nicht in Einzellagen, sondern im Stadtraum gestreut – benötigt. In wachsenden Stadtregionen ist eine Angebotsausweitung unter anderem durch sozialen Wohnungsbau unabdingbar, um relativ niedrige Mietpreise zu gewährleisten. Auch mit dem Kauf von Belegungsrechten für ältere Wohnungen in Beständen ist eine Steuerung der Wohnraumversorgung möglich, wobei die Auswahl von Wohnungen bedarfsorientiert und zur Durchmischung von Quartieren erfolgen kann (vgl. Heising/Baba 2011).

In schrumpfenden Städten, wie Chemnitz, zeigt sich häufig, dass die quantitative Wohnraumversorgung zwar gegeben ist, qualitativ jedoch Handlungsbedarf besteht. Wie Aufwertungen der Wohnqualität stattfinden können, zeigt das Beispiel Sonnenberg unter anderem durch Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung, Wärmedämmung, teilweise Balkonanbauten und neugestalteten Hauseingängen. Dabei wurde darauf geachtet, dass die Maßnahmen – vor allem durch die Finanzierung über öffentliche Fördermittel – die Mieten nicht wesentlich erhöhen und weiterhin im Rahmen der Kosten der Unterkunft liegen. Dies verhindert eine Verdrängung der bisherigen Bewohner. Dem wachsenden Bedarf an alten- und behindertenfreundlichen Wohnungen für einkommensschwache Haushalte nachzukommen, bleibt jedoch eine Herausforderung.

Kommunale Konzepte zur Wohnraumversorgung von Haushalten mit niedrigen Einkommen erstellen: Durch Bestandsaufnahme und -analyse auf Stadtteilebene ermöglichen Wohnraumversorgungskonzepte, die Probleme und Chancen einzelner Teilmärkte einer Stadt differenziert zu analysieren und spezifische Konzepte zu entwickeln. Mit Hilfe der Wohnraumkonzepte können Städte die verschiedenen Instrumente des Wohnraumförderungsgesetzes, unter anderem Eigenheimzulagen für Einkommensschwache, sozialen Wohnungsbau, Ausbau von Mietwohnungen, Modernisierung und Instandsetzung, gezielter einsetzen und auf veränderte Bedarfe wie Barrierefreiheit oder Wohnungsgrößen spezifisch reagieren.

Für Chemnitz wurde beispielsweise 2009/2010 ein Wohnraumbedarfskonzept erstellt. Dabei wurden eine weiterhin rückläufige Wohnungsnachfrage, eine Zunahme an Seniorenhaushalten, ein wachsender Anteil an Seniorenhaushalten unter den Einkommensschwachen und sich weiterhin ausdifferenzierende Wohntrends prognostiziert. Als Handlungsempfehlungen enthält das Konzept unter anderem Maßnahmen für die Stärkung der Nachbarschaften und ein Steuerungsinstrumentarium für die Kosten der Unterkunft, um die langfristigen Auswirkungen der Angemessenheitskriterien auf den Wohnungsmarkt überprüfen zu können. Da sich das Chemnitzer Wohnraumbedarfskonzept jedoch nur auf einer strategischen und gesamtstädtischen Ebene bewegt, besteht die nächste Herausforderung darin, eine Grundlage für die Stadtverwaltung zu schaffen, wie sie die Instrumente gezielt einsetzen und kleinräumig auf veränderte Bedarfe reagieren kann (vgl. Stadt Chemnitz 2010b: 133, 135, 137 f.).

Kooperation zwischen Wohnungswirtschaft und Kommunen verstetigen: Viele Kommunen, darunter auch Chemnitz, verfügen über langjährige Erfahrungen in der Zusammenarbeit mit den vor Ort ansässigen Wohnungsunternehmen, etwa bei der sozialen Wohnraumversorgung, bei Stadtumbauprojekten oder Sanierungsvorhaben, wie beispielsweise am Südlichen Sonnenberg.¹⁴ Die enge Zusammenarbeit mit strategischen Partnern bei Fragen des Wohnens kann zu tragfähigeren Lösungen führen. Ein Ausbau der Kooperation kann z. B. über Vereinbarungen, wie im Falle des „Hamburger Bündnisses für Wohnen“ (vgl. Freie und Hansestadt Hamburg 2011), oder durch informelle Formen der Zusammenarbeit erfolgen, etwa mit Runden Tischen oder Arbeitskreisen zum Thema Wohnen mit Vertretern der kommunalen Wohnungsunternehmen, der Wohnungsgenossenschaften, großer privater Wohnungsbaugesellschaften, des Mietervereins sowie Haus- und Grundstückseigentümern,

wie dies in zahlreichen Städten, so auch in Chemnitz, inzwischen bereits etabliert ist.

Mixed income housing-Quartiere sichern und entwickeln: Eine siedlungsstrukturelle Antwort auf die Schaffung von Wohnqualitäten für einkommensschwache Haushalte ist die langfristige Dekonzentration, das heißt die räumliche Verteilung einkommensschwacher Haushalte über die Gesamtstadt (z. B. durch Angebotsausweitung von bezahlbarem Wohnraum, Ausweitung von Belegungsbindungen). Ziel ist die Entwicklung von „Mixed income housing“-Quartieren, um der Tendenz der Polarisierung zwischen wohlhabenden und ärmeren Quartieren entgegenzuwirken (vgl. Häußermann 2010). Durchmischung ist nicht über Maßstabssprünge erreichbar: Eine am Stadtrand gelegene Plattenbausiedlung, der das Image eines Armutsviertels anhaftet, wird auch durch massive Aufwertungsmaßnahmen mittelfristig nicht für Besserverdienende attraktiv werden. Eine erfolversprechende Strategie richtet sich am jeweils vorherrschenden Einkommensmaßstab im Quartier aus und legt den Fokus auf Einkommensgruppen, die etwas über diesem Niveau liegen. Diese behutsame Form der Durchmischung fördert „mixed income housing“ nur in einem begrenzten Einkommensspektrum. Gleichwohl können Quartiere mit dieser Strategie bei langfristiger Perspektive behutsam stabilisiert werden, ohne einkommensschwache Haushalte zu verdrängen.

Wohnungsunternehmen und Stadtentwicklung können durch gezielte Sanierungs- und Modernisierungsstrategien sowie eine entsprechende Wohnungsmarktpolitik zu gemischten Gebieten beitragen. Wirken sie dagegen nicht der sozialen Entmischung entgegen, wächst die Gefahr der Verfestigung von Armut in den betroffenen Haushalten und die sozialen Problemlagen nehmen zu. Neben Sanierungs- und Modernisierungsstrategien zeigt sich, dass die Verbesserung des Quartiersimages maßgeblich ist. Letzteres zeigt sich auch im Fallquartier Sonnenberg.

Mietobergrenzen realistisch festlegen: Um die Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte mit bezahlbaren ‚angemessenen‘ Wohnungen sicherzustellen, können Kommunen Mietobergrenzen festlegen. Dieses Instrument kann insbesondere in Sanierungsgebieten Anwendung finden, deren ursprünglich günstiges Mietpreisniveau auch nach einer Modernisierung erhalten bleiben soll, um einkommensschwachen Bestandsmieter*innen zumindest über einen bestimmten Zeitraum Wohnsicherheit zu gewährleisten. Dies kommt auch in der Stadt Chemnitz zum Einsatz.¹⁵ Da quartiersweite Mietobergrenzen jedoch einer kostendeckenden Sanierung entgegenstehen können, sind mitunter Kom-

¹⁴ Schriftliche Auskunft der Abteilung Stadtentwicklungsplanung, Stadtplanungsamt der Stadt Chemnitz vom 3. Mai 2013.

¹⁵ Schriftliche Auskunft der Abteilung Stadtentwicklungsplanung, Stadtplanungsamt der Stadt Chemnitz vom 3. Mai 2013.

promisslösungen gefragt – wie etwa die Begrenzung der gedeckelten Miete auf bestimmte Bestände oder einen Teil der sanierten Wohnungen.

Integrierte Quartierspolitik unterstützen: Die Komplexität der Problemlagen in Stadtteilen ist mitunter groß: Zur Einkommensarmut kommen Bildungsarmut, Arbeitslosigkeit, Schulden und soziale Konflikte, aber auch prekäre Wohnsituationen oder Unsicherheit im öffentlichen Raum hinzu. Eine umfassende Förderung von Stadtteilen mit einem hohen Anteil an benachteiligten Bewohnern durch eine integrierte Quartiersentwicklung, die verlässliche, dauerhafte Strukturen sowie unterstützende Angebote schafft, hat hier einen hohen Stellenwert. Es hat sich vielfach gezeigt, dass mit der Städtebauförderung, insbesondere dem Programm „Soziale Stadt“, wertvolle Beiträge geleistet werden können. Allerdings setzt dies eine entsprechende Mittelausstattung voraus, wie es im Programm „Soziale Stadt“ zurzeit nur begrenzt der Fall ist. Das Quartiersmanagement hat dabei eine Schlüsselrolle, wie dies auch im Fallquartier Sonnenberg in Chemnitz zu sehen ist. Insbesondere für schwer erreichbare Bewohnergruppen haben sich dabei ergänzende Sozialmanager und Nachbarschaftshelfer als „Kümmerer“ und wichtige Mittler erwiesen.

Quartiersimage stabilisieren und verbessern: Häufig ist das Außenimage von Quartieren mit einem hohen Anteil einkommensschwacher Haushalte negativ geprägt. Dies muss nicht mit der Eigensicht (Innenimage) übereinstimmen, wie das Chemnitzer Beispiel Sonnenberg zeigt. Das Vorhandensein ‚guter Adressen‘ ist jedoch für die soziale Integration in die Stadtgesellschaft von hoher Bedeutung. Da Images ein dauerhaftes Phänomen sind und ein Imagewandel nur über Jahre und teilweise Jahrzehnte hinweg möglich ist, ist es strategisch sinnvoll, Images inkremental und behutsam (weiter) zu entwickeln – anstatt neue einzusetzen.

Stärkung von Selbstorganisation und politischer Repräsentanz: „Durch soziale Entmischung gehen mit dem Wegzug integrierter Mittelschichten Ressourcen für Organisation und politische Repräsentation verloren, die in sozial und funktional heterogenen Quartieren vorhanden waren. Da die Wahlbeteiligung in den Armutsvierteln in der Regel sehr niedrig ist, wird deren Bevölkerung auch politisch marginalisiert“ (Häußermann 2010: 25). Dieser Zusammenhang zeigt, wie wichtig es ist, Möglichkeiten und Anreize für einkommensschwache Haushalte zu schaffen, Verantwortung für das eigene Lebensumfeld zu übernehmen, also für Wohnung, Gebäude, Wohnumfeld und Quartier. Zuwanderer, Alleinerziehende, Arbeitslose und Sozialhilfebezieher lassen sich allerdings häufig nicht leicht für die Teilhabe an Stadtteilentwicklungsprozessen gewinnen (vgl. BMVBS 2008: 22; Beck/Gutknecht 2011: 309), doch werden die

Gründe dafür vor allem in Defiziten der Quartiersarbeit gesehen, etwa im Bereich aufsuchender Arbeit, bei der Identifizierung spezifischer Bedürfnisse und Problemlagen einzelner Bevölkerungsgruppen oder bei Sprachbarrieren (Müller-Zick/Schreiber 2005: 92; Polkowski 2005: 100). „Eine der Herausforderungen besteht darin, sich verstärkt um die Integration bislang wenig oder gar nicht erreichter Bevölkerungsgruppen zu bemühen, Beteiligungskonzepte noch deutlicher milieu- und generationenübergreifend anzulegen sowie zielgruppenspezifische Angebote auszubauen, um Partizipation an der Stadtteilentwicklung zu verbessern“ (Sinning 2013: 16). Eine entsprechende und ausreichende finanzielle Ausstattung für Personal bzw. die Aktivierung der Bewohner (u. a. Verfügungsfonds für Mikroprojekte) ist dafür eine maßgebliche Voraussetzung, die jedoch aktuell, unter anderem durch die Kürzung des Programms „Soziale Stadt“, vielerorts sehr eingeschränkt ist. Für einkommensschwache Haushalte wären Ansätze der Selbsthilfe und des eigenen bzw. nachbarschaftlichen Engagements eine Möglichkeit, ihre Lebenssituation zu verbessern und gegebenenfalls sogar zusätzliche Einkommensquellen zu schaffen (z. B. „Urban Gardening“, *Sharing*-Konzepte, selbstständige Betriebe).

Das Beispielquartier Chemnitzer Sonnenberg zeigt, dass zur Sicherung der Wohnzufriedenheit der Bewohner und zur Förderung der Identität mit dem eigenen Quartier mit Hilfe des Quartiersmanagements eine Reihe von Angeboten und Aktionen gestartet worden sind. Die Ansätze zeigen, dass – neben anderen maßgeblichen Politikfeldern – sowohl die zukünftige Stadtentwicklungs- als auch die Wohnungspolitik konkrete Möglichkeiten haben, einen substanziellen Beitrag zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität von einkommensschwachen Haushalten zu leisten. Dazu ist eine integrierte Herangehensweise nötig, die Wohnen, Wohnumfeld und Quartier in enger Verflechtung betrachtet, bei der Stadt und Wohnungsunternehmen intensiv zusammenarbeiten und die der Selbstorganisation der Bewohner einen besonderen Stellenwert einräumt, sowie nicht zuletzt natürlich der entsprechende politische Wille, einkommensschwache Haushalte gezielt zu unterstützen.

Literatur

- Alisch, M.; Dangschat, J. (1998): Armut und soziale Integration – Strategien sozialer Stadtentwicklung und lokaler Nachhaltigkeit. Opladen.
- Bäcker, G. (2008): Altersarmut als soziales Problem der Zukunft? In: Deutsche Rentenversicherung 63 (4), 357–367.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2010): Wohnungsmärkte im Wandel – Zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2025. Bonn. = BBSR-Berichte Kompakt 1.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2011): Fortführung der Kompensationsmittel für die Wohnraumförderung. Endbericht. Bonn.

- Beck, S.; Gutknecht, S. (2011): Talkshow statt Teilhabe? Ein lebensweltlicher Blick auf die Kommunikationsstruktur in der Stadtgesellschaft. In: *Forum Wohnen und Stadtentwicklung* 3 (6), 309–313.
- Berthold, N.; Zenzen, J. (2010): Armutsatlas – Armutszeugnis der sozialpolitischen Kartographie. Berlin. In: *Wirtschaftsdienst* 90 (1), 48–53.
- BMAS – Bundesministerium für Arbeit und Soziales (Hrsg.) (2008): Lebenslagen in Deutschland. Der dritte Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung. Berlin.
- BMFSFJ – Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (2012): Familienreport 2011– Leistungen, Wirkungen, Trends. Berlin.
- BMU – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (2011): Das Energiekonzept und seine beschleunigte Umsetzung, Stand Oktober 2011. http://www.bmu.de/energie/wende/beschuesse_und_massnahmen/doc/47892.php (04.12.2013).
- BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2008): Statusbericht 2008 zum Programm Soziale Stadt. Berlin.
- BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2012): Zweiter Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland. Berlin.
- BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2009): Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte. Auswirkungen der Regelungen zur Übernahme der Kosten für Unterkunft auf Transferleistungsempfänger und Kommunen. Bonn = Forschungen 142.
- Chempirica Markt-, Meinungs- und Sozialforschung (2010): Stadtteil-Atlas Chemnitz 2010/11. Chemnitz.
- Deutscher Bundestag (2011): Wohngeld- und Mietenbericht 2010. Berlin. = Drucksache 17/6280 vom 24.06.2011.
- Flade, A. (1987): Wohnen psychologisch betrachtet. Bern.
- Freie und Hansestadt Hamburg (2011): Bündnis für das Wohnen in Hamburg. Vereinbarung für das Wohnen zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und den wohnungswirtschaftlichen Verbänden Hamburgs über Wohnungsneubau, Klimaschutz und Energieeffizienz, Erhalt der Backsteinfassaden und integrative Wohnungspolitik für die 20. Legislaturperiode. <http://www.hamburg.de/contentblob/3459978/data/buendnis-fuer-das-wohnen.pdf> (05.12.2013).
- Gädker, J.; Sinning, H.; Thalheim, K. (2012): 50plus als Zielgruppe der Wohnungswirtschaft und Stadtentwicklung. Systematisierungsansätze, Anforderungen und Handlungsstrategien. Erfurt. = ISP-Schriftenreihe 4.
- GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (2010): GdW-Wohnungsunternehmen trotz der Krise: Stabile Investitionen, weniger Mietschulden, geringerer Leerstand sowie mehr energetisch sanierte und altengerechte Wohnungen. Medien-Information Nr. 31/10 vom 22.06.2010. Berlin.
- Häcker, H.; Stapf, K. (1998): Dorsch Psychologisches Wörterbuch. Bern.
- Harlander, T.; Kuhn, G. (2012): Aktive Mischung – zur Zukunft der Städte. In: Harlander, T.; Kuhn, G. (Hrsg.): Soziale Mischung in der Stadt. Case Studies – Wohnungspolitik in Europa – Historische Analyse. Neustadt an der Weinstraße, 420–429.
- Hauser, R. (2008): Der 3. Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung – Diagnoseinstrument und Basis für Therapievor schläge. In: *Wirtschaftsdienst* 88 (7), 427–432.
- Häußermann, H. (2010): Armutsbekämpfung durch Stadtplanung? In: *Aus Politik und Zeitgeschichte* 51–52, 23–29.
- Heising, P.; Baba, L. (2011): Neue Ansätze für kommunale Konzepte zur Wohnraumversorgung von Haushalten mit niedrigen Einkommen. In: *Informationen zur Raumentwicklung* 9, 521–533.
- Heitel, S.; Lohse, M.; Zahn, M.; Pfnür, A.; Damianakis, M. (2011): Wohnungswirtschaft im Wandel: Möglichkeiten und Grenzen öffentlicher Finanzierung in der Wohnraumversorgung. Darmstadt. = Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis 24.
- Hunger, B. (2011): Großsiedlungen ab 1945 in Ost und West. „Gut und sicher zur Miete wohnen, ist keine Selbstverständlichkeit“, Bernd Hunger von „GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.“ im Gespräch mit Sabine Kraft und Philipp Schneider. In: *ARCH + 44* (203), 54–57.
- Kirchner, J. (2006): Wohnungsversorgung für unterstützungsbedürftige Haushalte. Deutsche Wohnungspolitik im europäischen Vergleich. Wiesbaden.
- Lüken, S. (2012): Licht und Schatten am Arbeitsmarkt. https://www.destatis.de/DE/Publikationen/STATmagazin/Arbeitsmarkt/2012_01/Arbeitsmarkt2012_01.html (04.12.2013).
- Lutz, R. (1995): Armut in der früheren DDR – Armut in Ostdeutschland heute. In: *Theorie und Praxis der sozialen Arbeit* 46 (9), 346–355.
- Maslow, A.H. (1943): A Theory of Human Motivation. In: *Psychological Review* 50, 370–396.
- Müller-Zick, K.; Schreiber, K. (2005): Zwischenevaluierung des Programms „Stadt-Vision-Saar“: Soziale Stadt im Saarland. In: *Informationen zur Raumentwicklung* 2/3, 87–94.
- o. V. (1990): Gabler-Volkswirtschafts-Lexikon. Wiesbaden.
- o. V. (1992): Gabler-Wirtschafts-Lexikon. Wiesbaden.
- Pilloud, J. (2004): Wohnzeiten. Wohnbedürfnisse im gesellschaftlichen Wandel. Zürich.
- Polkowski, D. (2005): Hamburgisches Stadtteilentwicklungsprogramm – Zwischenevaluation. In: *Informationen zur Raumentwicklung* 2/3, 95–101.
- Sinning, H. (2013): Partizipation in der sozialen Stadtteilentwicklung. Daueraufgabe für öffentliche Hand und Wohnungswirtschaft. In: *Forum Wohnen und Stadtentwicklung* 5 (1), 13–18.
- Stadt Chemnitz (2009a): Städtebauliches Entwicklungskonzept – Chemnitz 2020. Beschlussvorlage. Chemnitz.
- Stadt Chemnitz (2009b): Städtebauliches Entwicklungskonzept, Fachkonzept Wohnen. Chemnitz.
- Stadt Chemnitz (2010a): Städtebauliches Entwicklungskonzept – Chemnitz 2020, Gebietspässe, Entwurf vom September 2010. Chemnitz.
- Stadt Chemnitz, Stadtplanungsamt (2010b): Wohnraumbedarfskonzept 2009/2010. Chemnitz.
- Stadt Chemnitz, Amt für Baukoordination (2010c): Integriertes Handlungskonzept für den Stadtteil Sonnenberg, Fortschreibung 2010, Mai 2010. Chemnitz.
- Stadt Chemnitz, Sozialamt (2012): Jahresbericht des Sozialamtes 2011. Ausgewählte soziale Entwicklungen in der Stadt Chemnitz. Chemnitz.
- Stadt Chemnitz (o. J.): Europäischer Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) – Stadtentwicklungsgebiet Sonnenberg. http://www.chemnitz.de/chemnitz/de/die-stadt-chemnitz/stadtentwicklung/efre-foerderung/efre_stadtentwicklungsgebiet_sonnenberg.html (05.12.2013).
- Statistisches Bundesamt (2011a): Ältere Menschen in Deutschland und der EU. Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt (2011b): Wirtschaftsrechnungen. Leben in Europa (EU-SILC), Einkommen und Lebensbedingungen in Deutschland und der Europäischen Union. Wiesbaden. = Fachserie 15, Reihe 3.
- Statistisches Bundesamt (2012a): Lebensbedingungen, Armutsgefährdung. Gemeinschaftsstatistik über Einkommen und Lebensbedingungen (EU-SILC). Armutschwelle und Armutsgefährdung in Deutschland. https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/EinkommenKonsumLebensbedingungen/LebensbedingungenArmutsgefaehrung/Tabellen/EUArmutschwelleGefaeehrung_SILC.html (21.02.2013).

- Statistisches Bundesamt (2012b): 2011: Zahl der unbefristet in Vollzeit Beschäftigten steigt deutlich. Wiesbaden. Pressemitteilung Nr. 263 vom 30.07.2012.
- Statistisches Bundesamt (2012c): Quote der Empfänger sozialer Mindestsicherung sinkt auf 8,9 %. Wiesbaden. Pressemitteilung Nr. 383 vom 07.11.2012.
- Statistisches Bundesamt (2013): Armutsgefährdungsquote in Deutschland von 2005 bis 2012. <http://de.statista.com/statistik/daten/studie/72188/umfrage/entwicklung-der-armutsgefaehrungsquote-in-deutschland/> (04.12.2013).
- Wfa – Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen (2009): Mieterbefragung NRW. Schwerpunkt: Zur Situation einkommensschwacher Haushalte. Düsseldorf.