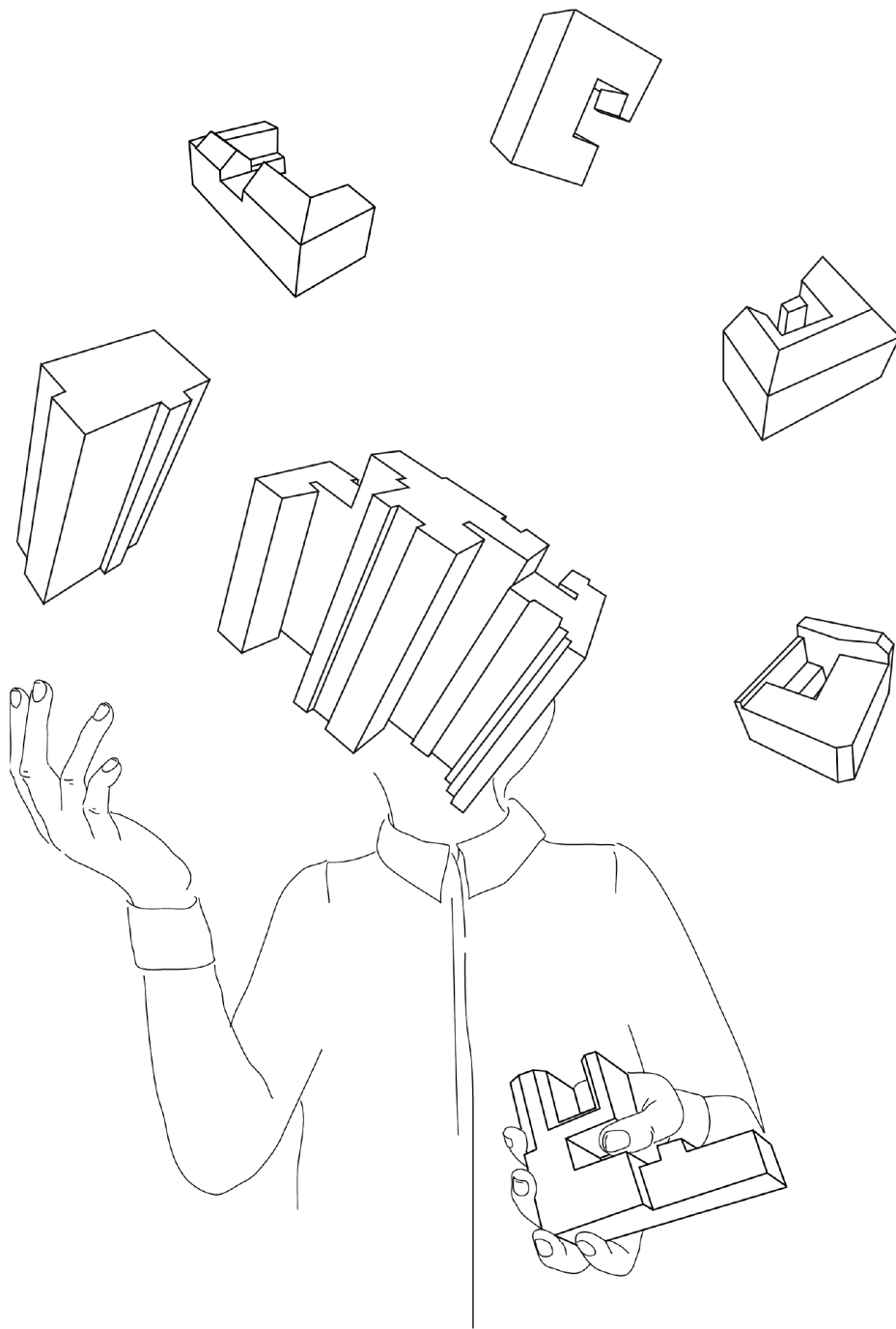


obenplus



Vertical Increase of the Urban Space

How to Reshuffle Society

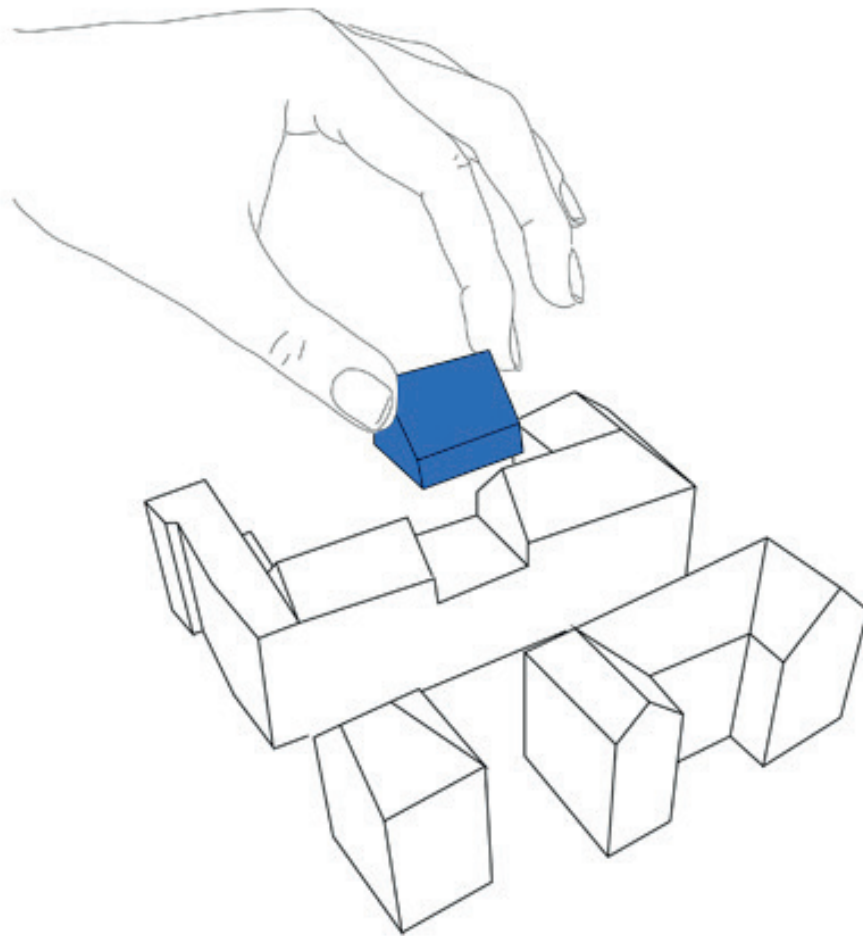
As an Architect

www.obenplus.de

Inhaltsverzeichnis

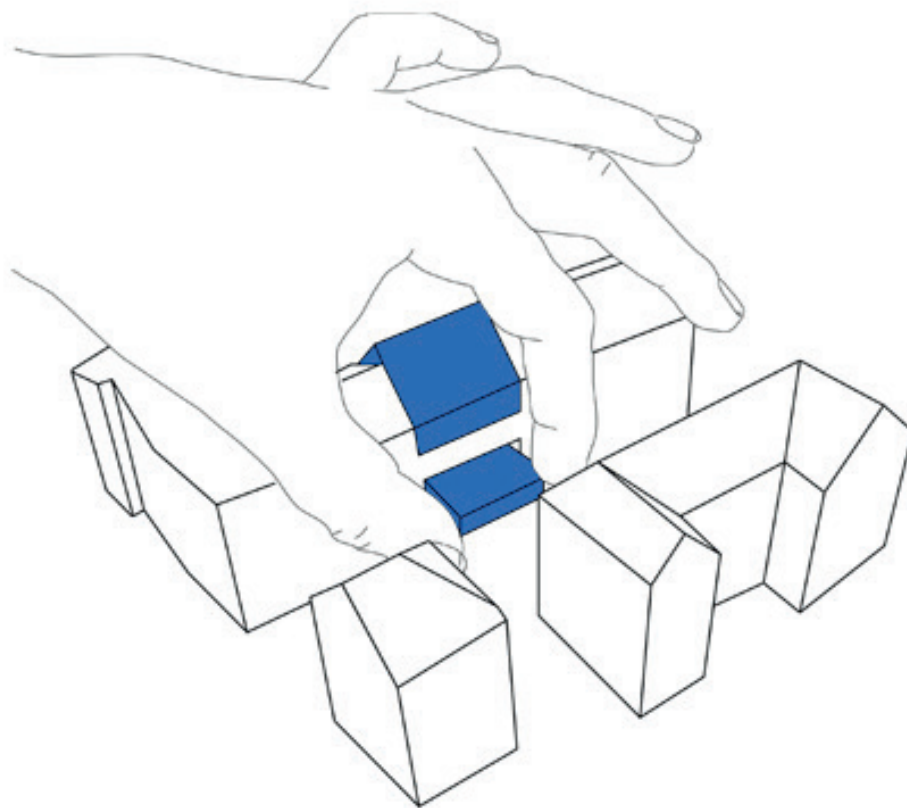
Manual for Social Mix	4
Prolog	9
Businessplan	12
1.Executive Summary	12
Kurzfassung Ihres Geschäftskonzepts	
2.Geschäftsidee	13
Worin besteht Ihre Geschäftsidee?	
Welchen Nutzen hat Ihr Angebot?	
Wie bekannt ist Ihr Produkt/Ihre Dienstleistung?	
Welchen Service bieten Sie?	
Wie sieht Ihr Alleinstellungsmerkmal aus?	
Was bieten Sie wirtschaftlich im Unterschied zu Wettbewerbern?	
3.Markteinschätzung	46
Welche Kunden sprechen Sie an?	
Kennen Sie die Wünsche Ihrer Kunden/Innen?	
Wie groß ist das Marktvolumen dieser Zielgruppe?	
Wie (mit welchen Maßnahmen) erreichen Sie diese Zielgruppe?	
Sind Sie von wenigen Großkunden abhängig?	
Haben Sie schon Kundenkontakte?	
Kennen Sie für Ihren Markt Betriebsvergleichszahlen der Kammern oder Verbände?	
5.Wettbewerbssituation	51
Treten Sie als einziger Anbieter oder als zusätzlicher auf?	
6.Treten Sie als Anbieter in einem bereits bestehenden Markt auf?.....	52
Wer sind Ihre Konkurrenten?	
Welchen Service bieten Sie zu welchen Preisen?	
Wo ist ihre Konkurrenz besser/schlechter als sie?	
Wie können Sie Ihren Kunden mehr Nutzen bieten?	
7.Zukunftsaussichten	54
Welche Ziele haben Sie sich für Ihre Firma gesetzt?	
Mit welchen Maßnahmen wollen Sie diese Ziele erreichen?	
SEO (Search Engine Optimization)	57
Resümee	61
Literaturverzeichnis	62
Weblinks.....	63
Abbildungsverzeichnis	65

Manual for Social Mix: Step 1



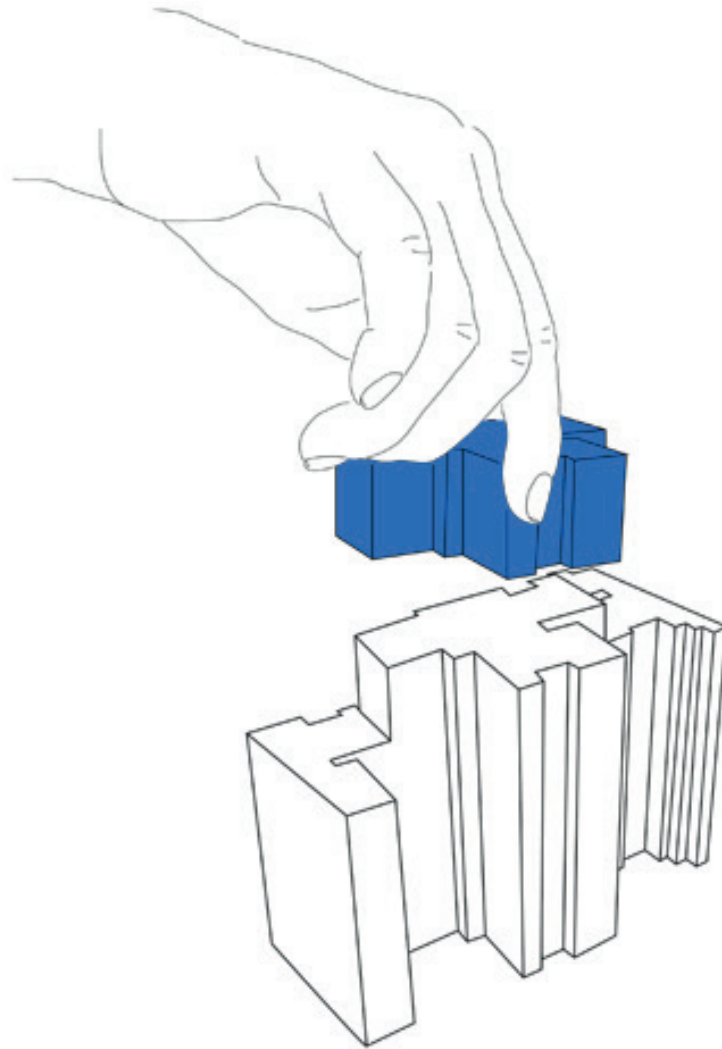
1. Neuen normalen oder geförderten Wohnraum als Dachaufstockung aufsetzen und den/ die Kunde/In überzeugen, den zweiten Schritt zu machen.

Manual for Social Mix: Step 2

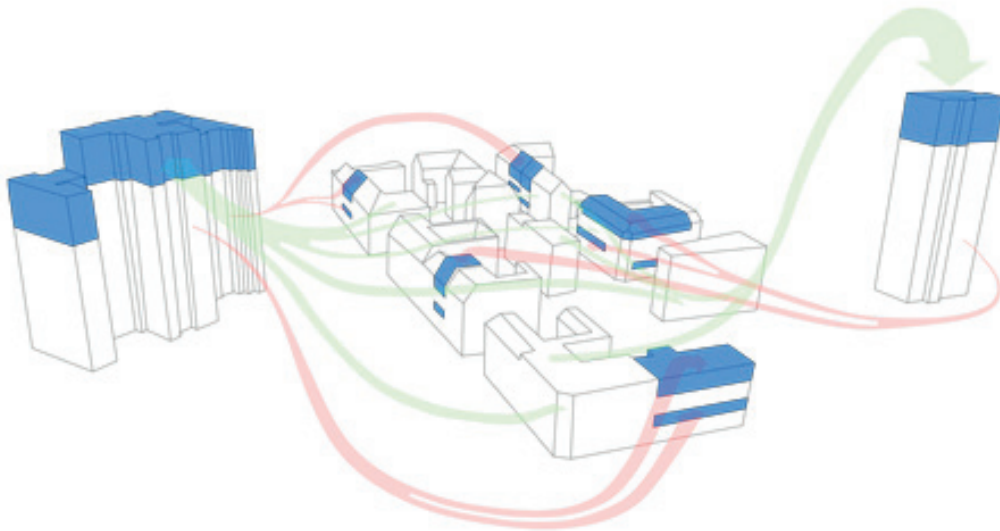


2. Durch das Belegungsrecht wird der Stadt für einen bestimmten Zeitraum eine Wohnung vermietet. Dafür gibt es auch finanzielle Anreize.

Manual for Social Mix: Step 3



3. Penthäuser und andere teure Wohntypologien werden auf Sozialwohnungsbauten aufgestockt, um eine soziale Mischung in den Randbereichen zu schaffen.



Ergebnis:

Die intelligente Nutzung des Nachverdichtungspotentials des urbanen Dachraums kann negative Segregation verhindern und eine gesunde soziale Mischung in der urbanen Struktur unterstützen. Urbane Planungsfehler aus der Vergangenheit können ausgebessert und die soziale Struktur in der Stadt stabilisiert werden.

obenplus

Ich bin **PlanerIn**

Ich bin **BauherrIn**

Wir kümmern uns darum, dass sie als BauherrIn den perfekten Dachausbau oder die optimale Dachaufstockung bekommen.



Bildquelle: obenplus

obenplus

Nur noch 3 Schritte zu ihrem Entwurf



1.Pläne hochladen

2.Wünsche beschreiben

3.SiegerIn wählen



Hier Beispiele sehen!



obenplus

Nur noch 3 Schritte zu ihrem Projekt



1.Projekt wählen

2.Entwurf machen

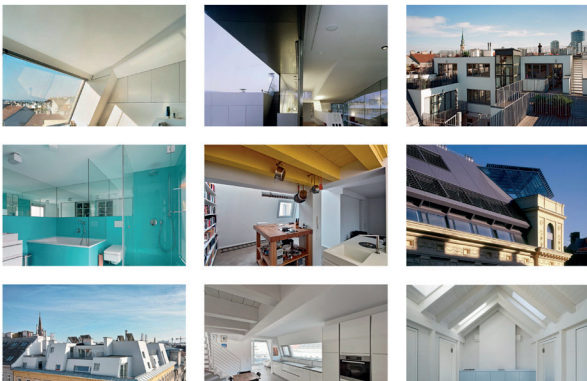
3.Entwurf hochladen



Hier Beispiele sehen!



obenplus



obenplus



Prolog

Unsere Gesellschaft spaltet sich zunehmend und die daraus resultierende soziale Ungleichheit wird unsere Städte in den nächsten Jahrzehnten vor eine große Herausforderung stellen.

Die "Deutschland- Studie 2015 - Wohnraumpotentiale durch Aufstockungen" der Technischen Universität Darmstadt hat gezeigt, dass in den urbanen Räumen von Deutschland das enorme Potential von 1,5 Millionen Wohnungen schlummert. ¹

Mit dem Potential der vertikalen Erweiterung des urbanen Raumes soll die Gesellschaft unserer urbanen Räume neu gemischt werden.

Aufstockungen und Ausbauten im zentralen Stadtraum des Bestands sind mit dem Verkauf von Belegungsrecht an die Städte zu verbinden und sorgen so für eine soziale Mischung im einzelnen Haus.

Große soziale Wohneinheiten in den Randbereichen der Städte werden mit Penthäusern bestückt, mit deren Verkauf die Wohneinheiten saniert werden und gesellschaftlichen Aufschwung erfahren.

Dadurch kann der Rosinenpflückerstrategie der privaten Investoren entgegengewirkt werden und nachträglich eine soziale Mischung ganze Stadtteile aufwerten.

Obenplus bietet einen Online Plattform, welche die Leerstände und die Potentiale der Dächer akquiriert und sich darauf spezialisiert alle an diesem Markt Beteiligten miteinander zu verbinden.

1,5 Millionen Wohnungen sind durch Aufstockungen und Ausbau in Deutschland möglich. Wenn dafür in den jeweiligen Gebäuden eine geförderte Wohnung entsteht, könnte die Anzahl der geförderten Wohnungen in Deutschland fast verdoppelt werden - und das im Bestand.

Die Plattform obenplus hat zudem zum Ziel öffentliche Programme im urbanen Dachraum zu etablieren, um dort Ausgleichsflächen für fehlende Angebote im Erdgeschossbereich zu schaffen. Darüber können soziale Schnittstellen zwischen verschiedenen Gesellschaftsschichten geschaffen werden.

Das Konstrukt dieser Onlineplattform ist ein Planungswerkzeug mit dem auf den größten Nachverdichtungsbereich unserer Städte positiv Einfluss genommen werden soll.

Der schriftliche Teil der Arbeit ist nicht als klassisch wissenschaftliche Arbeit zu betrachten, sondern als rhizomatisches, also poststrukturalistisches Modell der Wissensorganisation; Themenüberpunkten werden miteinander verknüpft, um einen Lösungsansatz für die immer größer werdenden sozialen Ungleichheiten zu schaffen - dies geschieht in Form einer Internetplattform. Diese soll dem Potential der Nachverdichtung unserer Städte gesellschaftlichen Nutzen hinzufügen.

Aufgrund der Tatsache, dass Kapital und Investitionen hauptverantwortlich für Bewegungen und Strömungen unserer Gesellschaft sind, ist die Arbeit symbolisch in den Rahmen eines Businessplans für ein „Lean Startup“ gepackt. Ein „Lean Startup“ wird von der Plattform gruenderszene.de folgend definiert:

„Lean-Startup umfasst eine ganz bestimmte Theorie und Geisteshaltung, mit der Unternehmer ein Unternehmen gründen können. Der Begriff Lean-Startup stammt aus dem englischen Sprachraum, wobei „Lean“ mit „schlank“ ins Deutsche übersetzt werden kann. Diese Übersetzung des „Schlanken Startups“ verrät auch schon in den ersten Ansätzen, mit was sich der Grundgedanke der Lean-Startup-Theorie befasst.

Der Lean-Startup-Ansatz beschreibt nämlich eine Unternehmensgründung oder auch einen Produkt-Launch, bei dem mit möglichst wenig Kapital ein erfolgreiches Unternehmen gegründet werden kann. Der Fokus liegt hierbei nicht etwa auf einer langen Vorab-Planung, sondern vielmehr auf Learning-by-doing durch das frühzeitige „An den Markt bringen“ des Produktes oder der Dienstleistung.

1 Deutschland - Studie 2015, Wohnraumpotentiale durch Aufstockungen /Technische Universität Darmstadt

Die Elemente der Lean-Startup-Theorie sind hierbei der interaktive Produkt-Launch, ein sehr kurzer Produktentwicklungs-Zyklus und, als wichtiges Element, das Kunden-Feedback. Das Feedback zu dem jungen Produkt ermöglicht das messbare Lernen bezüglich der Kundenwünsche und der Bedürfnisse des Marktes. Die gewonnenen Erkenntnisse führen dann wiederum zu einem weiteren Produktentwicklungs-Zyklus. Als Basis dient dem Lean-Startup der Lean-Management-Ansatz, nur wird Lean-Management in diesem Zusammenhang auf den speziellen Vorgang der Unternehmensgründung übertragen. Das bedeutet, dass es im Lean-Startup darum geht, mit möglichst wenig Kapital und reduzierten Prozessen, ein erfolgreiches Unternehmen aufzubauen. Hierbei kommt es vor allem darauf an, nicht lange zu konzipieren, sondern so schnell wie mögliche einen Prototypen oder eine Beta-Version an den Markt zu bringen. Darüber hinaus soll der Produktzyklus so reduziert wie nur möglich gehalten werden, sodass mithilfe des Kundenfeedbacks schnell auf Wünsche oder Änderungen reagiert werden kann, ohne das dem Unternehmen große Kosten entstehen.“²

obenplus will mit der Form eines Lean-Startups so schnell wie möglich in den Markt des Nachverdichtungspotentials einsteigen, um damit möglichst viele involvierte Akteure zu erreichen und diese positiv zu beeinflussen.

2 <http://www.gruenderszene.de/lexikon/begriffe/lean-startup/> / 28.10.2016

Tobias Sebastian Mueller

“Weiterhin viel Erfolg für Ihre Arbeit,
mit besten Grüßen

Tilman Harlander”

Prof. Dr. Tilman Harlander (em.)
Institut Wohnen und Entwerfen
Fakultät für Architektur und Stadtplanung
Universität Stuttgart

“Lieber Herr Müller,
Gutes Projekt, Glückwunsch!”

Prof. Dr.-Ing. Hans-Henning von Winning (em.)
Raumplanung und Infrastruktur
Hochschule Liechtenstein
Honorarprofessor für Verkehrswesen und Raumentwicklung
Universität Kassel

Die Masterthesis ist gepackt in einen Businessplan, der neben den wirtschaftlichen Aspekten einer Vermittlungsplattform für architektonische Leistungen im Dachraum auch die Aspekte des Wohnungsmarktes bezüglich einer sozialen Mischung behandelt.

Der Abschluss der These ist die Installation einer Internetplattform, welche der Ursprung für die Reflexion der Themen war.

Die folgenden Bausteine sind elementare Bestandteile, die über den Businessplan verteilt enthalten sind.



Businessplan

1.Executive Summary

Kurzfassung Ihres Geschäftskonzepts

obenplus ist eine Online Plattform für private Architekturwettbewerbe für Dachaufstockungen und Dachausbauten und öffentliche Programme im Dachbereich unserer urbanen Räume.

Der/ die Kunde/In wird über die Google Suche oder andere Suchmaschinen durch die bereits bestehende Suchmaschinenoptimierung und andere Vertriebswege auf die Dienstleistung von obenplus aufmerksam gemacht.

Auf der Startseite von obenplus wird erklärt, dass dort

1. Bestandspläne und Fotos des bestehenden Gebäudes hochgeladen werden können
2. Wünsche und das Raumprogramm beschrieben werden
3. Der/ die Kunde/In eine Vielzahl von Entwürfen und Ideen für den Dachausbau / Dachaufstockung bekommt und eine/n SiegerIn kürt

An dem Wettbewerb können alle PlanerInnen teilnehmen. Ein bei obenplus festangestellter PlanerIn prüft vor Weitergabe an die WettbewerbsteilnehmerInnen die vom/ von der EigentümerIn hochgeladenen Bestandspläne bezüglich der Rahmenbedingungen wie Statik, Brandschutz, Fluchtwege, Denkmalschutz ect. Somit wird gewährleistet, dass der BauherrIn realistische Pläne für eine spätere Baugenehmigung erhält. Durch Standardisierung und die Vorgabe von Planungsregeldetails wird eine hohe Effizienz im Ablauf erreicht.

Betrachtet man das Volumen für die Leistungsphase 1, die Machbarkeitsstudie für den Dachausbau und die Dachaufstockung und den Entwurf des/ der Architekten/In, so wären das ca. 1,5 Millionen Wohnungen, die in ca. 375.000 Aufstockungen untergebracht werden. Bei einem Preis von 1000 Euro pro privatem Wettbewerb gehen 30 % an Vermittlungsgebühr an die Plattform. Das macht ein Marktvolumen für Vermittlung von Entwürfen in Deutschland von 112.500.000 Euro.

Zusätzlich ist mittelfristig eine Vermittlungsleistung zwischen Baubehörden, ArchitektenInnen, HandwerkerInnen und EigentümerInnen vorgesehen. Diese Vermittlungsleistung soll langfristig in der Funktion eines Generalunternehmens für die auf der Plattform gewonnenen Wettbewerbe enden.

Das Marktvolumen liegt in Deutschland bei 210.000.000.000 Euro für Planung und Bauleistungen in Wohnungen, die aufgestockt werden können. Wenn man von einer Gebühr für Vermittlung von 1 % ausgeht, macht das ein Marktvolumen für Vermittlung in Deutschland von 210.000.000 Euro.¹

Der Erfolg von ähnlichen Crowdsourcing Modellen wie „99.Designs“, das sich erfolgreich auf die Vermittlung von Grafikdesign spezialisiert hat und „Archbazar“, welches sich in den USA als Architektur Vermittlungsplattform bereits etabliert hat, bestätigt deren Wirtschaftlichkeit. Im deutschsprachigen Raum ist diese Art von Crowdsourcing jedoch noch nicht angekommen. Besonders nicht in der Architektur und deren Spezialisierung auf den Dachraum.

Dass großes Potential für den Markt des urbanen Dachraumes existiert, zeigt das bestehende Firmenmodell der Firma „OBENAUF“ in Wien, die sich auf den Dachausbau und Dachaufstockungen in Wien und Umland spezialisiert hat und nach 7 Jahren bereits mehr als 100 Mitarbeiter und stetiges Wachstum als Generalunternehmer vorweisen kann.

1 siehe: „Markteinschätzung“ S.48

2. Geschäftsidee

Worin besteht Ihre Geschäftsidee?

Die Geschäftsidee besteht darin, den privaten EigentümerInnen und BauherrInnen die Möglichkeit zu geben, ihre Bestandspläne und Fotos auf das Onlineportal obenplus hochzuladen und dort Entwürfe und Ideen für ihren gewünschten Dachausbau oder ihre Dachaufstockung zu erhalten. Der BauherrIn legt den Parameter Entwurfszeit fest, lobt eine Siegesprämie für den besten Entwurf seines Bauvorhabens aus und bekommt nach Ablauf der Abgabefrist eine große Anzahl von guten Ideen und Entwürfen (mind. 4, nach oben hin offen) bezahlt aber nur den Preis für einen Entwurf.

Das System ähnelt dem Wettbewerbssystem für öffentliche Wettbewerbe für ArchitektInnen. Die teilnehmenden PlanerInnen nehmen an dem privaten Wettbewerb teil, um zu gewinnen, veröffentlicht zu werden oder um den Austausch und professionelle Kontakte zu den örtlichen oder überregionalen Arbeitsgruppen der Plattform zu pflegen.

Diese Arbeitsgruppen sind wichtig, um von den PlanerInnen als noch attraktiveres Wettbewerbsmodell wahrgenommen zu werden; der Kontakt zu den neuen EntwurfspartnerInnen aus der Projektarbeit kann einen großen Mehrwert darstellen. Man schließt sich über soziale Netzwerke zu Arbeitsgruppen für einen Wettbewerb zusammen, um wichtigen Wohnraum im Bestand zu gestalten. Als Sieger überzeugt man den/ die Bauherren/In davon, frei werdende Wohnungen im Bestandsgebäude im Zuge des Belegungsrechts an die Stadt vertraglich zu vermieten, sodass dieser mehr geförderter Wohnungsraum zur Verfügung steht. Warum solches idealistisches Denken in Zukunft ein großer Motivationsfaktor sein wird, beschreibt der weltweit anerkannte Unternehmer und Begründer der "Purpose Economy" Aaron Hurst. Laut ihm gibt es entscheidende Triebkräfte, die uns Menschen fördern und fast unentgeltlich gute Arbeit erledigen lassen:

*"Würde man eine solche Frage im zivilgesellschaftlichen oder religiösen Bereich stellen, würde sie absurd wirken. Anderen zu dienen und sich engere, tiefer gehende Bindungen zu den Mitmenschen zu wünschen, liegt geradezu in der DNS dieser Lebensbereiche. In der Geschäftswelt wird uns hingegen beigebracht, uns selbst als Maschinen zu sehen, als Agenten von Eigeninteresse, Optimierung, Effizienz und Produktivität. Demgegenüber hat Hurst vier zutiefst menschliche Triebkräfte ausgemacht, die hinter der starken Nachfrage nach Probono-Tätigkeiten stecken: (1) neue Leute kennenlernen;(2) besser werden in dem, was man macht;(3) wichtige gesellschaftliche Herausforderungen angehen; und (4) Beziehungen mit anderen pflegen."*²

Wenn der/die BauherrIn ein Design gewählt hat, wird er über die Plattform, mit dem zur Ausführung notwendigen größeren Planungsbüro, vermittelt. Der/die AutorIn des Entwurfs darfs das Projekt in Zusammenarbeit mit diesem Planungsbüro weiter begleiten.

Die Plattform aktiviert somit auch die Begeisterung, Kreativität und die Arbeitskraft der jungen ArchitektenInnen, die mit der Teilnahme am privaten Wettbewerb die Aussicht auf die Realisierung eines selbst entworfenen Projekt haben und führt diese Arbeitskraft mit dem ungenutzten Potential der Dächer der Stadt zusammen.

Für die Realisierung des Bauvorhabens vermittelt die Plattform anschließend kompetente, zertifizierte und erfahrene Handwerksbetriebe. Dieser Pool von geprüften erfahrenen HandwerkerInnen wird durch den Abruf der Handwerkerdatenbank von Servicedienstleister wie "DachKomplett" gewährleistet. "DachKomplett" ist eine Dienstleistung des deutschen Zimmereiverbandes, der sich mit den professionellen Ausbau von Dächern beschäftigt. Dort findet man deutschlandweit an mehr als 330 Standorten geprüfte und zertifizierte Handwerker, die sich auf den Dachausbau und Dachaufstockungen spezialisiert haben.³

Die Plattform finanziert sich dadurch, dass sie beim privaten Wettbewerb eine Kommission von der Siegesprämie bekommt. Bei entstandenen Vermittlungen von Aufträgen an Handwerksbetrieben bekommt die

2 Tim Leberecht / J.(2015) / Business Romantiker / Droemer Kanur / S. 32 / ISBN: 978-3-426-27632-7

3 <https://www.bewertet.de/dachdecker/dachkomplett> / 26.07.2016

Plattform eine Kommission prozentual von der Auftragssumme. Ein Teil der Geschäftsidee ist es also auch, dem/der Bauherren/In Entscheidungen abzunehmen. Die erste Entscheidung sich für ein Architekturbüro oder Ingenieurbüro zu entscheiden wird dem Bauherren abgenommen, indem er seine Pläne hochlädt und im Anschluss verschiedene Vorschläge zur Auswahl hat, bei denen er dann intuitiv den für ihn/Sie besten Entwurf wählen kann. Der/die BauherrIn profitiert dadurch, sich nicht von Anfang an auf etwas festlegen zu müssen.

Er/Sie bekommt eine Vielzahl von Entwürfen und muss nur einen Entwurf wählen und das Preisgeld bezahlen, kann aber auch alle anderen Entwürfe nutzen. Möchte der/die BauherrIn im Anschluss einen dieser Entwürfe realisieren lassen, so wird ihm erneut die Entscheidung bei der Wahl des ausführenden Planungsbüros und der Handwerker abgenommen. Der Service des Komplettangebots und die Abnahme dieser Entscheidungen hilft vielen potentiellen Bauherren/Innen dabei, sich dafür zu entscheiden ihre ungenutzten Dachräume zu nutzen.

Ein bei obenplus festangestellter/e PlanerIn prüft vor Weitergabe an die WettbewerbsteilnehmerInnen die Bestandspläne bezüglich der Rahmenbedingungen wie Statik, Brandschutz, Fluchtwege, Denkmalschutz ect. Somit wird gewährleistet, dass der/die BauherrIn realistische Pläne, mit Aussicht auf eine Baugenehmigung, erhält.

Welchen Nutzen hat Ihr Angebot?

Die Stadt bekommt mehr notwendigen Wohnraum, weil ihre ungenutzten Räume ausgebaut werden und kann gezielt soziale Mischung durch die Implementierung des Belegungsrechts erzeugen. (mehr zum großen Mehrwert der sozialen Mischung für Städte unter dem Punkt „Wie sieht ihr Alleinstellungsmerkmal aus“)

Die Bauenden profitierten von einer Vielzahl und Vielfalt von Entwürfen und Vorschlägen für ihre Bauvorhaben, bezahlen aber nur den Preis für einen Entwurf. Der/die Kunde/In hat die Möglichkeit, zu einem sehr guten Preis- Leistungsverhältnis verschiedene Entwürfe und Ideen für seinen Dachausbau oder seine Dachaufstockung zu bekommen. Das liegt daran, dass die Machbarkeitsstudie und die Rahmenbedingungen über obenplus einmal geprüft werden und daraufhin mehrere PlanerInnen ihre Entwürfe planen können. Ohne den Service von obenplus hätten die Bauenden nicht ein so vielfältiges Angebot an Planungsleistung.

Die jungen Architekten/Innen haben die Chance, über obenplus an einen Auftrag zu kommen, welchen sie ohne die Plattform nicht bekämen. obenplus übernimmt somit eine Akquisefunktion für PlanerInnen.

Die Handwerksbetriebe erhalten lukrative und geprüfte Aufträge über die Plattform. Sie profitieren somit von einer Planungsgrundlage, auf der sie ein verlässliches Angebot machen können. Davon profitieren die Handwerksbetriebe wirtschaftlich, weil ihre HandwerksmeisterInnen effektiv weniger Zeit dafür verwenden, Unklarheiten und Defizite in der Vorplanung zu klären. In der Praxis gibt es oft Unstimmigkeiten zwischen dem Planungsbüro und den ausführenden Handwerkern. Durch ein gutes Schnittstellenmanagement über obenplus fallen diese Komplikationen weg bzw. werden minimiert.

Grundsätzlich hat das Angebot von obenplus zwei große Nutzen.

Der erste große Nutzen ist die Überzeugungsarbeit, die obenplus bei den privaten BauherrenInnen leistet, um Sozialwohnungen und geförderte Wohnungen in bestehenden Stadtstrukturen zu ermöglichen. Ziel ist es für jede Aufstockung und jeden Dachausbau den EigentümerIn davon zu überzeugen frei werdende Wohnungen im selben Gebäude als Belegungsrecht an die Stadt für einen längeren festgelegten Zeitraum zu vermieten. Genaueres dazu ist unter der Absatzüberschrift >Wie sieht Ihr Alleinstellungsmerkmal aus< zu lesen.

Der zweite große Nutzen ist der wirtschaftliche Nutzen für alle Beteiligten. Die PlannerInnen haben die Möglichkeit auf eine Siegesprämie und / oder einer Veröffentlichung ihrer Arbeit auf der Internetseite, die

BauherrInnen erhalten diverse Entwürfe zum Preis für einen; zudem erhalten Erleichterungen, Zeiteinsparungen und somit wirtschaftliche Einsparungen im Zuge des weiteren Planungsprozesses.

Die Handwerker bekommen Pläne, für die sie keine Zeit mehr in ein Redesign stecken müssen. Diese schlanken Planungsprozesse basieren auf dem "leanWOOD" Forschungsprojekt der TU München. Bei diesem Forschungsprojekt wurde herausgearbeitet, dass durch die frühzeitige Zusammenarbeit von ArchitektenInnen und HandwerkerInnen im Holzbau die Planungszeit deutlich reduziert und somit die Wirtschaftlichkeit von diesem Gewerk deutlich erhöht werden kann.⁴ Die bei dem "leanWOOD" behandelte Schnittstelle zwischen der planenden und der ausführenden Partei wird von festangestellten Planern der obenplus Plattform übernommen.

Wie bekannt ist Ihr Produkt/Ihre Dienstleistung?

Der Stand von obenplus bei Google⁵, der meistgenutzten Suchmaschine in Deutschland mit 95 % Marktanteil, liegt bei der Suche nach "Dachaufstockung München" auf der ersten Seite an erster Stelle, "Dachaufstockung Berlin" auf der zweiten Seite.

Ziel ist es, durch Suchmaschinenoptimierung, die auf dem Beiblatt "Keywords SEO" zum angestrebten Markt wichtigsten und meistgesuchten Keywörter über die Plattform so zu verlinken, dass die Suche auf der Dienstleistungsplattform obenplus endet. Das wird für alle Großstädte in Deutschland und deutschsprachigen Raum gemacht. Dadurch wird ein Großteil der potentiellen Kunden bei ihrer Internetrecherche nach ihrer gewünschten Dienstleistung direkt auf den Service von obenplus geleitet. Dort werden sie auf das Angebot des Wettbewerbs für Dachaufstockungen und Dachausbau aufmerksam gemacht.

Jährlich gibt es ca. 10 Millionen Suchen bei Google, dessen Suchwörter in den Markt der Nachverdichtung fallen. Diese analysierten Keywords und ihre monatlichen Suchanfragen sind auf dem Beiblatt "Keywords SEO" zu sehen. Allein das Wort "Penthouse" wird in Deutschland jährlich ca. 260.000 auf Google gesucht. Bei der Google Suche nach "Penthouse München" erscheint obenplus momentan auf Seite 3 mit Tendenz zu den vorderen Seiten.

Langfristig ist es wichtig, auf die Keywörter, die mit dem Markt der Aufstockungen vernetzt werden können, zu reagieren. Wenn z.B. jährlich ca.220.000 mal nach dem Begriff "Betreutes Wohnen" gesucht wird, dann wird obenplus so darauf reagieren, dass Online Angebote für diese Keywords erstellt werden, die barrierefreies und altersgerechtes Wohnen in einem ausgebauten Dachgeschoss oder einer Dachaufstockung ermöglichen, um diese potentiellen Kundenwünsche zu bedienen.

Um ein Gefühl für Onlineportale bezüglich ihrer Bekanntheit zu bekommen ist das Portal 99designs ein gutes Beispiel.

Die Crowdsourcing Seite www.99designs.com ist Marktführer in der Vermittlung von Grafikdesign und dennoch in der Arbeitswelt der Designer nur flüchtig bekannt. Trotzdem bedient das amerikanische Start Up, welches seit 2012 auch in Deutschland ist, enorm vom Markt. Daraus kann man schließen, dass der Bekanntheitsgrad nicht unbedingt ausschlaggebend für den Onlineerfolg einer Servicedienstleistung ist. 99.designs.de hat auf seiner Facebookseite ca.160.000 likes und scheint über Empfehlungen von Kunden zu Kunden neue Kunden zu gewinnen.

Die Dienstleistung von „99.designs“ ist nur auf den hinteren Rängen bei der Google Suche zu finden. Angefangen hat das Unternehmen in Deutschland als 12designer.de mit 12 festangestellten Designern. Wegen der großen Nachfrage der Kunden mussten sie dann, aber weitere Designer zum internen Wettbewerb hinzuziehen und hatten somit das Modell von „99.designs.de“, das im Jahre 2012 „12.designer“ aufgekauft hat.

4 <http://www.holz.ar.tum.de/leanwood/about-leanwood/> 18.08.2016

5 <http://de.statista.com/statistik/daten/studie/167841/umfrage/marktanteile-ausgewaehlter-suchmaschinen-in-deutschland/> 18.08.2016

Man kann von dem aufgeführten Vergleichsportal für Designleistungen ableiten, dass sich das System des kleinen Wettbewerbs scheinbar so gut selbst verkauft, dass die Dienstleister nicht einmal großem Wert darauf legen sich im Internet übermäßig weit vorne zu positionieren.

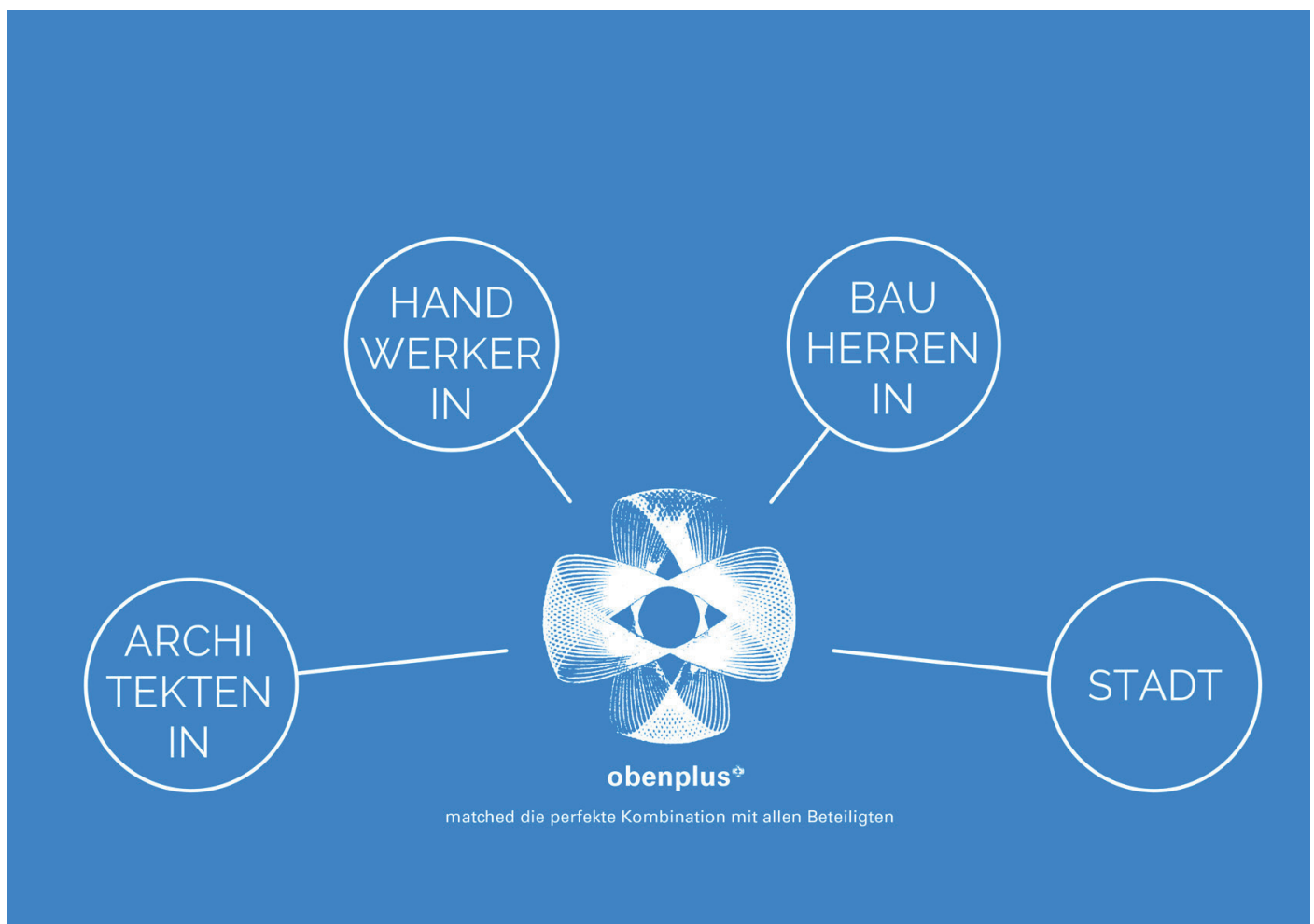
Crowdsourcing Modelle im Dienstleistungsbereich der Architektur sind im deutschsprachigen Raum kaum oder fast überhaupt nicht bekannt. Bei persönlichen Umfragen von Architekturstudenten/Innen in München, Berlin und Darmstadt hat sich gezeigt, dass dieser Service in Deutschland noch nicht angekommen ist.

Welchen Service bieten Sie?

Die Vermittlungsplattform obenplus bietet den Service von professioneller Vermittlung von architektonischen Entwürfen, spezialisiert auf den Bereich von Dachausbau und Dachaufstockung und öffentlichen Programmen im urbanen Dachraum an.

Der Service beginnt mit der Vermittlung für eine Machbarkeitsstudie und endet mit der Vermittlung eines Gutachters, der den Dachausbau oder die Dachaufstockung evaluiert und abnimmt. Dabei übernimmt die Plattform eine Akquisefunktion für junge ArchitektenInnen und PlanerInnen und vermittelt entstehende handwerkliche Arbeiten an Handwerksbetriebe.

Alle am Prozess einer Nachverdichtung durch Dachausbau und Dachaufstockung Beteiligten werden über die Schnittstelle obenplus zusammengeführt.



Bildquelle: obenplus

Wie sieht Ihr Alleinstellungsmerkmal aus?

Es gibt mehrere Unternehmen, die sich auf den urbanen Dachbereich spezialisiert haben oder gerade dabei sind, sich zu spezialisieren.

Das Model von obenplus bleibt trotz der zahlreichen Konkurrenten auf dem Markt des urbanen Dachraumes beispiellos. Es ist das einzige Modell, das nachhaltige soziale Mischung, Wirtschaftlichkeit, städtebauliche Seriosität gleichzeitig anstrebt und realisierbar macht.

Zur Einschätzung der Situation: ein entstehendes Unternehmen aus Berlin, welches sich ebenfalls mit dem ungenutzten Dachraum der Großstädte beschäftigt.

Das 2016 gelaunchte Start Up www.cabinspacey.com aus Berlin verkündet:

“We will change the way people are going to live on this planet”⁶

“Cabin Spacey exploits previously untapped potential. The minimal homes for new living conquer your city’s upper-most level – its rooftops. Berlin alone has 55,000 unused roofs that are unsuitable for regular development. This is where Cabin Spacey comes in.”⁷



obenplus

obenplus setzt sich für sinnvollen und nachhaltigen Ausbau und Nutzen des urbanen Dachraumes ein. Dafür wird mit CABIN SPACEY eine Partnerschaft eingegangen.

6 Simon Becker Co - Founder / <http://www.cabinspacey.com/team/> 18.08.2016

7 <http://www.cabinspacey.com/> 18.08.2016

Bis jetzt gibt es auf dem Markt noch keine vergleichbaren Anbieter, die sich auf die Vermittlung von Dachaufstockungen und Nachverdichtungen im Dachraum durch einen privaten architektonischen Wettbewerb spezialisiert haben.

Die weltweit größte Crowdsourcing Plattform für architektonische Entwurfsleistung www.archbazar.com ist in Amerika bereits seit 2010 auf dem Markt. Sie bietet die Dienstleistung des privaten Wettbewerbs für komplette Neubauten an und ist eher auf Ideen bezogen als auf Realisierbarkeit bedacht. Dennoch ist sie einigen Jahren auch in Deutschland mit ihrer Dienstleistung vertreten.

Das Generalunternehmen www.obenauf.at in Wien hat sich erfolgreich auf Dachausbau und Dachaufstockungen spezialisiert bietet aber keinen vorgeschalteten Wettbewerb und keine Vermittlung an, sondern generiert lediglich Arbeiten, die sie selbst ausführen können.

Das rasante Wachstum dieses Unternehmens seit der Gründung im Jahre 2009 mit jetzt über 100 Mitarbeitern zeigt, dass der Markt für Standardisierung im Bereich des urbanen Dachraumes vorhanden ist.

Das hauptsächliche Alleinstellungsmerkmal von obenplus ist der Leitsatz, dass in jedem Gebäude, das eine teuer vermietete Nachverdichtung aufgesetzt bekommt, als Ausgleich auch eine geförderte Wohnung entstehen soll. Mit anderen Worten obenplus will die "Purpose Industry" in der Bauwelt etablieren.

Dadurch schafft die Plattform einen unbezahlbaren Mehrwert, weil sie ihren Nutzern also den BauherrenInnen, PlanerInnen und HandwerkerInnen die Möglichkeit gibt, an einem gemeinschaftlichen höheren Ziel zu arbeiten. Dieses gemeinschaftliche übergeordnete Ziel heißt nicht Nachverdichten, sondern neuen wichtigen Wohnraum für Menschen aller sozialen Schichten so in der Stadt zu platzieren, dass es sinnvoll und nachhaltig ist.

Eine wichtige Funktion der PlanerInnen, die über und mit obenplus arbeiten ist bei den BauherrenInnen Aufklärungsarbeit zu leisten, dass eine soziale Mischung in ihrer Stadt langfristig eine Stadt mit bleibender Lebensqualität bedeutet. Wenn private Hauseigentümer überzeugt werden können, die nächste frei werdende Wohnung ihres Gebäudes für einen festgelegten Zeitraum vertraglich an die Stadt als Belegungsrecht zu vermieten, damit die Stadt diese Wohnung als Sozialwohnung oder geförderte Wohnung vergünstigt weiter vermieten kann, wäre das ein großer Erfolg.

Sozialwohnungen und geförderte Wohnungen könnten somit einzeln und bewußt verteilt im Bestand subventioniert werden und müssten nicht im Neubau als Ansammlung von Sozialwohnungen gebaut werden. Denn diese Ansammlungen von Sozialwohnungen laufen Gefahr sofort oder langfristig stigmatisiert zu werden. Sobald durch die Aufklärung von obenplus eine Bereitschaft von privaten Eigentümern vorhanden ist, eine Wohnung als Belegungsrecht zu vermieten, kann diese der Stadt vorgelegt werden und die vertraglichen Aspekte dafür können geprüft werden.

Auch politische Arbeit für eine Änderung im Steuerrecht bezüglich Dachausbau und Dachaufstockung, die keine soziale Ausgleichsfläche mit sich bringen wären denkbar. Durch diese Art der Kommunikation des Projektes wird ein deutlicher Unterschied zu Mitbewerbern geschaffen, denn alle Involvierten arbeiten an dem gemeinschaftlichen übergeordneten Vorhaben unsere Gesellschaft zu verbessern. Analysen von Unternehmen haben gezeigt, dass bei MitarbeiterInnen ein Großteil ihrer Arbeitsleistung dadurch geschaffen wird, indem sie das Gefühl haben, eine sinnvolle Tätigkeit mit einem übergeordneten Ziel zu verfolgen. Gerade in unserer übersättigten Gesellschaft, in der wir alles im Überfluss haben, werden solche Ziele immer wichtiger.

*"Die Purpose Economy, so behauptet Hurst, werde das nächste Paradigma nach dem Niedergang der Informationsökonomie." ... "und Hurst ist sich sicher, dass unternehmersiche Sinnstiftung eine der stärksten Antriebskräfte für die nächste Generation sein werde."*⁸

Deshalb ist das Modell der Plattform obenplus nicht nur eine Vermittlungsplattform für Bau- und Planungsleistungen, sondern eine Marke, die für den tieferen Sinn steht, neuen Wohnraum für alle gesellschaftlichen Schichten in unseren bestehenden Stadtstrukturen zu schaffen, so dass dadurch auch Fehler in vergangener Stadtplanung ausgebessert werden können und eine nachhaltige soziale Mischung gefördert wird.

Das Vorhaben auf oder in jedem Gebäude, das eine teure Wohnraumerweiterung aufgesetzt bekommt, auch eine soziale Ausgleichsfläche zu subventionieren, hilft dabei unsere Städte davor zu bewahren in Teile von „arm und reich“ geteilt zu werden. Die Menschen sollen in den Städten miteinander leben und nicht nebeneinander in Parallelgesellschaften, denn wenn die Menschen miteinander leben, erkennen sie die wirtschaftliche Fehlverteilung, die immer größer wird, greifbar nah in ihrer eigenen Nachbarschaft.

obenplus fördert eine soziale Mischung unter einem Dach und in der gesamten Stadt.

Das Thema der sozialen Mischung im urbanen Raum hat in der Fachöffentlichkeit und in der allgemeinen Diskussion über die Zukunft unserer Städte an Aufmerksamkeit gewonnen. Auch in anderen europäischen Ländern ist die soziale Mischung ebenfalls ein Thema auf der Agenda der nationalen Integrations- und Wohnungspolitik. Das wird der Text im Laufe der Arbeit wiederholt mit Beispielen erläutern.

Für Städte deren Politiker gehören die Konzipierung und Umsetzung der sozialen Mischung zu den Hauptaufgaben, die sie für die Entwicklung unserer Städte zu stemmen haben.

Seit langem gibt es in der Geschichte unserer Städte gibt es viele Erscheinungsformen der sozialen Mischung und auch für unsere modernen Städte ist eine ausgewogene soziale Mischung Grundlage eines sozialen Staates.

Kümmert sich die Gesellschaft nicht darum, so kann dies zu Problemvierteln in Stadtteilen führen, die aus dem Teufelskreis der Benachteiligung und Perspektivlosigkeit nicht mehr herauskommen, bis die Menschen der Gewalt und Selbstjustiz verfallen, wie man es in den letzten Jahre über viele europäische Städte in den Medien lesen konnte. Ausschnitte dieser Artikel sind im folgenden Text verteilt zu finden.

Die Erkenntnis, dass soziale Ungleichheit sich langfristig sehr verheerend auf unsere Gesellschaft auswirkt, wird dadurch scheinbar nicht gewonnen, obwohl dies schon 400 v. Chr. der antike Philosoph Platon über das Thema Stadt und Ungleichheit zum Besten gab, wie er in diesem Auszug aus dem Bericht "Harmonious Cities" der UN-HABITAT zitiert wird.

"if a state is to avoid ... civil disintegration ... extreme poverty and wealth must not be allowed to rise in any section of the citizen-body because both lead to disasters".²⁶ When the disadvantaged realize that economic growth and development do not benefit them directly, or when they perceive that they will never attain their desired living standard and expected personal outcomes despite contributing to economic growth with their labour, it is likely that they will react to perceived or real unfairness through protest, violence or apathy, depending on prevailing cultural and political norms. The responses driven by indignation can entail different forms of rebellion that can range from simple protests to full-blown civil war as the disadvantaged seek more equal relationships or punish those they perceive to have behaved unfairly by violently transforming the status quo.²⁷"⁹

An der Wahrheit der Aussage Platons hat sich bis heute nichts geändert. Wir müssen nur unseren Blick auf jene Städte der Welt richten, wo man sich nicht gekümmert hat große Ungleichheiten zu vermeiden. Städte wie Sao Paulo oder Rio de Janeiro sind die Finanzzentren ihres Landes, und nirgendwo spiegeln sich die Folgen der extremen Ungleichheit von Reichtum und Armut mehr. An diesen extremen Beispielen kann man die Folgen von Parallelgesellschaften für eine Stadt sehen. Menschen, die sich vor ihrer eigenen Stadt fürchten. Die Wohlhabenden schließen sich in Gated Communities ein und trauen sich nicht mehr in den öffentlichen Raum.

Wir können von diesen brasilianischen Beispielen lernen.

Die Lebensqualität in diesen Städten sinkt durch extreme Ungleichheit. Die Bewohner der reichen Viertel haben Angst vor Einbrüchen, Überfällen und Übergriffen aus den ärmeren Vierteln. Dadurch steigt der Markt für die Sicherheit. Immer mehr private Überwachungsfahrzeuge patrouillieren nachts durch die zahlungskräftigen Viertel. Die FahrerInnen dieser Sicherheitsautos wohnen jedoch in den sozialen Wohnbauten außerhalb oder illegalen Siedlungen / Favelas. Ich nenne dies das „Porteiro Syndrom“ der brasilianischen Gesellschaft.

Das „Porteiro Syndrom“ ist ein paradoxer Zustand.

In den wohlhabenden Stadtteilen Brasiliens gibt es in jedem noch so kleinen Wohnhaus einen Mann an der Pforte, den sogenannte Porteiro. Er hat die Aufgabe, für Sicherheit und Ordnung zu sorgen. Das paradoxe daran ist, dass dieser Porteiro in den meisten Fällen aus einer Favela kommt; diese sind jedoch für die BewohnerInnen des Hauses Synonym für Unsicherheit und Gefahr. Die reiche Bevölkerung holt sich also die Armen zum Schutz vor anderen Armen ins eigene Haus.

Die Themen Sicherheit und soziale Mischung sind also in einen bestimmten Zusammenhang zu setzen.

Auch in Deutschland wächst der Markt für Sicherheit in den Städten rasant. Die Menschen, die für diesen Markt arbeiten, sind jedoch selbst die Benachteiligten unserer Gesellschaft. Sie werden für wenig Geld dafür bezahlt, für Sicherheit zu sorgen. Ein Auszug aus einer persönlichen Arbeitserfahrung des Journalisten Arno Frank schildert das wie folgt:

“Wer bei dieser Firma anheuerte, um die toten Winkel der Gesellschaft zu überwachen, gehörte selbst zum Rand der Gesellschaft. Längst nicht alle, aber doch die meisten meiner Kollegen hatten die entscheidenden Niederlagen ihres Lebens längst erlitten.”¹⁰

Das Verheerende an der Situation ist, dass die Politik nicht schnell genug bzw. überhaupt nicht auf die Ursache der ansteigenden Kriminalität reagiert. Die soziale Schere geht immer weiter auseinander und private Sicherheitsfirmen haben ihr Marktpotential darin erkannt, dem Staat seine Verantwortung für dieses Problem abzunehmen.

“Und ein solches System wird derzeit als wichtiger Pfeiler der inneren Sicherheit einer Gesellschaft bezeichnet, die die fortschreitende Privatisierung inzwischen als Naturgesetz hinzunehmen gelernt hat. In 20 Jahren hat sich die Zahl der Firmen auf 4000 verdoppelt.”¹¹

Die Politik äußert sich mittlerweile kritisch zu diesem Trend und gibt wie hier in einer Stellungnahme des NRW-Wirtschaftsministeriums öffentlich bekannt, dass die Wirtschaftsprognosen der privaten Sicherheitsfirmen langfristig unserem Staatssystem schaden, denn

“Im Hinblick auf das staatliche Gewaltmonopol ist diese Entwicklung besorgniserregend.”¹²

Natürlich kann man mit der örtlichen Mischung des sozialen Wohnraums in der Stadt nicht automatisch die immer größer werdende Armut und wirtschaftliche Ungerechtigkeit unter ihren Bewohner bekämpfen, aber des Bewusstsein in der gesamten Bevölkerung steigern, dass unser Wohlstand immer ungerechter verteilt wird.

Es gehört zu den Hauptaufgaben unserer modernen Gesellschaft, die Ungleichheit in unseren urbanen Räumen zu verhindern, bevor sich diese in Szenarien - wie in den Banlieu Frankreichs im Jahre 2006 drastisch zu erkennen geben. Letzteres ist nichts anderes als ein Hilferuf eines gesamten Stadtbereichs, nicht vergessen zu werden. Wir müssen heute auf die sich im Stadtbild abbildende Spaltung unserer Gesellschaft reagieren, um zukünftige urbane Großkonflikte zu verhindern.

10 Arno Frank / Private Sicherheitsdienste: Verlierer in Uniform / <http://www.spiegel.de/kultur/gesellschaft/private-sicherheitsdienste-staat-lagert-verantwortung-aus-a-994647.html> / 01.10.2014

11 “ “

12 Kristian Frigelj / Wo Streifen sind, hält sich das Gesindel fern / <http://www.welt.de/politik/deutschland/article136256108/Wo-Streifen-sind-haelt-sich-das-Gesindel-fern.html> / 12.01.2015

Frankreich hat dies nun erkannt und kümmert sich in einer sehr eigenartigen Weise um eine schnelle Lösung. Um die soziale Mischung in den Städten und Gemeinden zu verbessern wurden radikale Gesetze erlassen. Fragwürdig bleibt, ob diese Art von forcierter sozialer Mischung tatsächlich die Effekte erzielt, welche sich die Regierung erhofft.

„Gemäss dem neuen Gesetz, das vom Parlament in diesem Sommer genehmigt werden soll, werden die Gemeinden mit mehr als 3500 Einwohnern gezwungen, 25 Prozent Sozialwohnungen bereitzustellen: Widerspenstige – meist reichere – Orte erhalten Bussen von bis zu zehn Prozent des kommunalen Budgets. Ausserdem erhalten die Präfekten als Staatsvertreter in den Departementen das Recht, über die Köpfe der Gemeinderäte hinweg Sozialwohnungen anzusiedeln. Das neue Gesetz erlaubt dem Verband für Sozialwohnungen sogar, innerhalb desselben Gebäudes verschieden hohe Mietsätze anzuwenden. Das soll es ärmeren Familien erlauben, in besseren Vierteln eine Wohnung zu finden. Die Regierung will aber auch das Umgekehrte: Aussenstehende Familien sollen vermehrt auch Wohnraum in renovierten Banlieue-Zonen finden. Die Erfahrung in Problemstädten wie Clichy-sous-Bois zeigt allerdings, dass allein schon der Ortsname abschreckend wirkt. In der Vorstadt Mantes-la-Jolie zeigte eine Reportage des Radiosenders «France-Inter», dass nur Angehörige der bereits dort wohnhaften Familien in das renovierte Banlieue-Viertel Val Fourré zurückkehrten.“¹³

Es bleibt die Frage, ob wir mit Modellen wie das Münchener Modell, welches mit einer 30%igen Förderung von sozialen Wohnungen im Neubau vorschreibt, langfristig eine gesunde soziale Mischung in der Stadt erzeugen können. Diese Modelle greifen bei Neubaugebieten von Investoren, und liegen diese Neubaugebiete üblicherweise in der Stadt oder im Rand oder Außenbereich?



Abb. 1 Bildquelle: Wikipedia.de Unruhen in Frankreich 2005

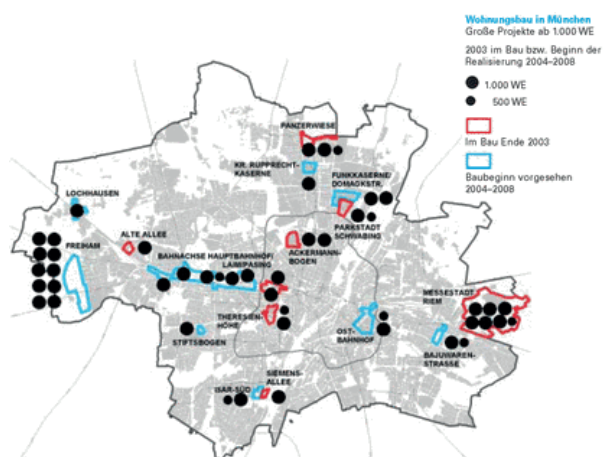


Abb. 2 Bildquelle: Das München Modell <http://www.urbanes-wohnen.de/>

Wenn man auf einer Karte den Standort der großen signifikanten Baugebiete betrachtet, bei denen das Münchener Modell greift, so fällt schnell auf, dass überwiegend sozialer Wohnraum im Außenbereich entsteht. Gleiche Tendenzen sind bei ähnlichen Modellen anderer Großstädte zu beobachten.

Die deutschen Städte sind noch von urbanen Horrorszenerarien entfernt, aber auch in der Gegenwart gibt es dringende Hinweise, jetzt schon zu handeln, um gesellschaftlich nachhaltige Städte für die Zukunft zu ermöglichen.

Dennoch muss man sich bewusst sein, dass soziale Ungleichheiten zu einer jeden Gesellschaft dazugehören. Es gab sie schon immer, und es wird sie vermutlich auch in der Zukunft geben. Aus ihnen bilden sich die Ecken und Kanten, die ein spannendes Gefüge in der Stadt möglich machen.

13 Stefan Brändle / Frankreich bekämpft seine «Apartheid» – Einwanderergettos per Gesetz verhindert werden / <http://www.aargauerzeitung.ch/ausland/frankreich-bekaempft-seine-apartheid-einwanderergettos-per-gesetz-verhindert-werden-130196652> / 13.04.2016

„Soziale Ungleichheiten sind wichtige Aspekte menschlichen Zusammenlebens. Es handelt sich dabei um zentrale menschliche Daseinsbedingungen, um Vorteile und Nachteile, die das Leben der einzelnen und die Gesellschaft im ganzen wesentlich beeinflussen.“¹⁴

Es gab sie schon immer, wie zum Beispiel in der historischen Erscheinungsform der Kleiderordnung in Kiel aus dem Jahre 1417, mit ihr wurde genau festgelegt ist, wie viel Schmuck und welche Kleider eine Frau besitzen darf und wie viel ihr Mann dafür an Steuern zahlen muss.¹⁵ Heutzutage sind solche Diskriminierungen immer noch in abgeschwächter und veränderter Form vorhanden. Der große Unterschied zur damaligen Zeit ist, dass sich unsere Gesellschaft zunehmend polarisiert, denn

„Die aus dem Untergang der feudalen Gesellschaft hervorgegangene bürgerliche Gesellschaft hat die Klassegegensätze nicht aufgehoben. Sie hat nur neue Klassen, neue Bedingungen der Unterdrückung, neue Gestaltung des Kampfes an die Stelle der alten gesetzt.

Unsere Epoche, die Epoche der Bourgeoisie, zeichnet sich jedoch dadurch aus, daß sie die Klassensätze vereinfacht hat. Die ganze Gesellschaft spaltet sich mehr und mehr in zwei große feindliche Lager, in zwei große einander direkt gegenüberstehende Klassen: Bourgeoisie und Proletariat.“¹⁶

Dafür lohnt sich ein Blick in die Jahre der Nachkriegszeit. Bereits damals fiel besonders auf, dass die Kinder bestimmter Eltern viel geringere Möglichkeiten hatten um sich weiter zu entwickeln. Sie wurden also durch ihre soziale Herkunft frühzeitig geprägt und hatten deshalb weniger Chancen.

„Einen der Brennpunkte der bildungspolitischen Diskussion bildete schon zur Zeit der „Bildungskampagne“ der 60er Jahre die Abhängigkeit der Bildungschancen von der sozialen Herkunft. Damals hatte sich gezeigt, daß vor allem Kinder aus Arbeiterfamilien, Kinder wenig gebildeter Eltern und Kinder aus einkommensschwachen Familien deutlich seltener auf weiterführenden Bildungseinrichtungen zu finden waren, als ihrem Bevölkerungsanteil entsprach.“¹⁷

Damals hatte Deutschland noch einen sehr kleinen prozentualen Ausländeranteil und die soziale Ungleichheit hielt sich in der deutschen Bevölkerung noch in Grenzen. In den letzten Jahrzehnten ist hat das Land jedoch sehr viel Zuwanderung erfahren. Diese Zuwanderer zählen heute zu den großen Verlierern bezüglich der Bildungschancen ihrer Kinder.

„Als in den 60er Jahren „entdeckt“ wurde, daß die Bildungschancen bestimmter Gruppierungen viel ungleicher waren als bis dahin angenommen, zählten Ausländer noch nicht zu den als benachteiligten erkannten Gruppen. Dazu waren es zu wenige. Es gab im Jahre 1960 nur 1,2 % Ausländer in der Bundesrepublik. Dabei handelte es sich, vor dem Zustrom von „Gastarbeitern“, auch keineswegs überwiegend um bildungsferne Personengruppen. Seither ist der Anteil der ausländischen Bevölkerung in Deutschland beträchtlich gestiegen.“¹⁸

Im Jahr 2014 hatten 16,4 Millionen der insgesamt 80,9 Millionen Einwohner in Deutschland einen Migrationshintergrund. Insgesamt 9 % der Bevölkerung Deutschlands sind Ausländer. Durch die Immigration ist in Zukunft noch ein höherer Prozentsatz zu erwarten. Eine Ungleichheit bei den Bildungschancen kann sich der deutsche Staat bei diesen Zahlen nicht erlauben.¹⁹

„Die Zahl der Ausländer in Deutschland hielt sich bis zum Anfang der 60er Jahre in engen Grenzen. .. Ende 1997 lebten 7,4 Millionen Ausländer (9 % der Bevölkerung) in Deutschland. Damit war Deutschland nach den USA weltweit das Land mit den meisten ausländischen Zuwanderern.“²⁰

14 Stefan Hradil / (8.Auflage 2001) / Soziale Ungleichheit in Deutschland / 8.Auflage Lehrbuch / VS Verlag für Sozialwissenschaften / ISBN 3-8100-3000-7/ S.15

15 Stefan Hradil / (8.Auflage 2001) / S.16

16 Stefan Hradil / (8.Auflage 2001) / S.22

17 Stefan Hradil / (8.Auflage 2001) / S.164

18 Stefan Hradil / (8.Auflage 2001) / S.170

19 <http://www.bpb.de/nachschlagen/zahlen-und-fakten/soziale-situation-in-deutschland/61646/migrationshintergrund-i> / 30.09.2016

20 Stefan Hradil / (8.Auflage 2001) / S.232

Das bedeutet, dass dieser große neue Anteil der Bevölkerung unbedingt so in die Gesellschaft integriert werden muss, damit für ihre Kinder die gleichen Bildungschancen zur Verfügung stehen. Nur so kann sich die Gesellschaft insgesamt weiterentwickeln. Wird durch Segregation ein Umfeld geschaffen, unter dem die Kinder bezüglich ihrer Chancen leiden, so wird sich das auch später signifikant auf ihr Arbeitsleben übertragen, was sich wiederum auf ihre soziale Lage auswirkt.

„Die Chancen, eine Erwerbstätigkeit, zumal eine gutdotierte, und Zugang zu einheimischen Einrichtungen und Bevölkerungsgruppen zu finden, sind in hohem Maße an den Besitz weiterführender Bildungs- und Ausbildungsabschlüsse gebunden. (Aus-) Bildungszertifikate können so als „Eintrittskarten“ zu gesellschaftlicher Integration angesehen werden.“²¹

Werden diese „Eintrittskarten“ den Benachteiligten vorenthalten, so kann das rasch in einer konzentrierten Ansammlung von Arbeitslosigkeit und Perspektivlosigkeit enden. Ist dies dann räumlich in einem Stadtteil zu verorten, so verschärft sich die Situation immer mehr für seine Bewohner.

„Ebenso vielfältig wie die Ursachen von Arbeitslosigkeit sind ihre individuellen und gesellschaftlichen Folgen. Für die einzelnen macht sich Arbeitslosigkeit unter anderem durch verminderte Einkommen, abnehmende soziale Kontakte, aber auch in psychischen und physischen Gesundheitsproblemen bemerkbar. Für die Gesellschaft im Ganzen schlägt sich die Massenarbeitslosigkeit u.a. in wachsender Unzufriedenheit, zunehmenden politischen Konflikten, steigenden öffentlichen Kosten und schärferen sozialstrukturellen Disparitäten nieder. Diese gesamtgesellschaftlichen Auswirkungen beeinflussen wiederum die Situation der einzelnen Menschen.“²²

Durch die Anhäufung und Konzentration von Menschen, die schlechte Perspektiven in der Gesellschaft haben, entsteht ein Zusammengehörigkeitsgefühl, das sich mit Sicherheit nicht positiv auf die Entwicklung der gesamten Gesellschaft auswirkt.

„Das Leben dieser Dauerarbeitslosen ist weitgehend von Arbeitslosigkeit bestimmt, bis hin zur Zerstörung von Kontakten, Selbstwert- und Zeitgefühl, der Herausbildung spezifischer Bewußtseinsformen und eines bestimmten Milieus. „Nicht mehr nur >>ich<< bin aus der Gesellschaft ausgeschlossen, sondern >>wir<< stehen der Gesellschaft derer, die Arbeit haben, gegenüber.“(Gerlach/ Kronauer/ Vogel 1993,208)“²³

Um in Zukunft eine Spaltung der Gesellschaft in Gewinner und Verlierer zu vermeiden, muss verhindert werden, dass zu große Ungleichheiten entstehen. Einer der wichtigsten Grundsteine dafür ist die Art wie man in den Städten zusammenlebt ohne zu große Diskrepanzen entstehen zu lassen.

„Die Beschaffenheit der Wohnung und des Wohnumfeldes ist seit langem als eine wichtige Rahmenbedingung menschlichen Lebens erkannt. ... Arbeits-, Wohnungs-, Freizeitbedingungen entscheiden über Gesundheit, Handlungschancen, persönliche Entwicklung und individuelle Entfaltung.“²⁴

Wenn eine Stadt kein allgemein ansprechendes Wohnumfeld für ihre Bewohner bereitstellen kann, so führt dies zu Konzentration von Problemen. Bestimmte Teile der Bevölkerung werden marginalisiert und an den Rand gedrängt. Was draus entsteht sind schlechte Perspektiven für deren Kinder und noch schlechtere für die darauf folgenden Generationen.

*„Bestimmte Bevölkerungsgruppen sind zwar nicht unbedingt im Hinblick auf alle Kriterien sozialer Ungleichheit schlecht gestellt, vereinigen aber solche sozialen Benachteiligungen auf sich, die sie vom üblichen Leben in der Gesellschaft mehr oder minder ausschließen und sie zu einer „Randgruppe“ machen. Diese Zugehörigkeit kann sowohl aus ungünstigen materiellen Lebensbedingungen (z.B. Armut oder Wohnungslosigkeit) als auch aus einem besonderen Verhältnis zu staatlichen Stellungen (Betreuung, Aufsicht, Haft, etc.) oder aus problematischen Beziehungen zur übrigen Bevölkerung (Vorurteile, Diskriminierung, Isolation o.ä.) herrühren.“⁷³
Im Vergleich mit anderen Schlechterstellungen ist der unfreiwillige Ausschluß vom „normalen“ gesellschaftli*

21 Stefan Hradil / (8.Auflage 2001) / S.342

22 Stefan Hradil / (8.Auflage 2001) / S.208

23 Stefan Hradil / (8.Auflage 2001) / S.210

24 Stefan Hradil / (8.Auflage 2001) / S.300

chen Leben besonders fühlbar. Er greift weit in das Alltagsleben ein und läßt Benachteiligungen immer wieder neu spürbar werden. Er kann insofern als ein „harter Kern“ sozialer Ungleichheit bezeichnet werden, als eine ganze Reihe von bisher genannten Benachteiligungen (zum Beispiel des Einkommens, der Bildung, des Ansehens, der Wohnbedingungen etc.) dann eine besonders intensive Qualität annimmt, wenn sie zur Ausgrenzung von Menschen führt (infolge z.B. von Armut, Analphabetismus, der vorurteilshaften Verachtung oder Wohnungslosigkeit). Hinzu kommen können verfehlte Versuche der Einbindung, Ausstattung und Anpassung von Randgruppen, die deren Ausgrenzung vollends machen (Sidler 1989, 155).“²⁵

Bei den zuvor erwähnten Zahlen zum gesellschaftlichen Wandel in Deutschland ist es also sehr wichtig für Immigranten ein Wohnumfeld zu bieten, dass ihnen alle Möglichkeiten offen lässt sich zu integrieren und die gleichen Chancen zu erfahren.

„Der Wille von Immigranten im Land zu bleiben und die Sprache der neuen Heimat zu lernen lässt sie sich nicht automatisch integrieren. Wichtig für eine Integration sind Bildungserfolge und eine Berufstätigkeit der man nachgehen kann sowie Austausch und Beziehungen zu Einheimischen. Viele Migranten deren Kinder sind schon viele Jahre bzw. schon seit ihrer Geburt in Deutschland und sprechen die deutsche Sprache sehr gut. Trotzdem hat ein Großteil keine deutschen Bezugspersonen oder engere Freunde.“²⁶

Das ist auf die Tatsache der Segregation zurückzuführen. Besonders signifikant dabei ist, dass ein Großteil der Ausländer im urbanen Raum wohnt und sich dort - abhängig von den Mitteln, welche ihnen zur Verfügung stehen - konzentriert. Damit ist auch erklärt, warum kein engerer Kontakt zu deutschen Bürgern entstehen kann.²⁷

Im Bewusstsein der Bevölkerung machen sich diese Prozesse immer mehr bemerkbar. Es herrscht verstärkt die Meinung, dass die sozialen Ungleichheiten sich vergrößert haben. Und diese Meinungen kurbeln letztendlich wieder die Imagemaschine für gute oder schlechte Stadtteile an.

„In den 70er Jahren war noch fast die Hälfte der Menschen, darunter besonders viele Selbständige, der Auffassung, die sozialen Ungleichheiten seien in den letzten Jahren geringer geworden. Nur ein Viertel der Bevölkerung meinte, im ganzen sei alles bei alten geblieben und ein weiteres Viertel glaubte, die Kluft zwischen Oben und Unten sei eher größer geworden. Allem Anschein nach haben sich diese Einschätzungen deutlich verschoben. In den 90er Jahren waren mehr Menschen als zuvor der Auffassung, soziale Ungleichheiten seien in letzter Zeit gewachsen.“²⁸

Im Zeitalter der Globalisierung gibt eine immer größer werdende Schere zwischen Gewinnern und Verlieren. Als Folge spiegelt sich diese Ungleichheit auch in den urbanen Räumen wider. Länder, die wirtschaftlich über zu langen Zeitraum ausgebeutet worden sind oder unter Interessenskonflikten der Wirtschaftsnationen leiden, erfahren eine starke Abwanderung in die Länder von denen sie sich den Wohlstand erhoffen.

„Als eine Konsequenz aus der fortschreitenden Globalisierung der wirtschaftlichen und ökologischen Entwicklung verstärken sich auch die sozialen Spaltungsprozesse auf lokaler Ebene (vgl. Dangschat 1997), was sich auf sozialräumlicher Ebene als Segregation, Heterogenisierung und Polarisierung niederschlägt (vgl. auch Kap.I). Damit verbunden wachsen die Probleme, eine politische, kulturelle und soziale Integration der Städte (oder Stadtregionen) herzustellen (vgl. Franz 1997). Diese Entwicklung zeigen allesamt den Entwicklungspfad einer „gespaltenen Stadt“: ... - Konzentration von Sozialgruppen mit besonderen Risikolagen in bestimmten Stadtteilen oder Straßenzügen mit der Gefahr der Entstehung sozialer Brennpunkte, wo räumliche und soziale Benachteiligungen kumulieren.“²⁹

25 Stefan Hradil / (8.Auflage 2001) / S.318

26 Stefan Hradil / (8.Auflage 2001) / S.351

27 Stefan Hradil / (8.Auflage 2001) / S.318

28 Stefan Hradil / (8.Auflage 2001) / S.410

29 Annette Harth, Ulfert Herlyn, Gitta Scheller / J.(1998) / Segregation in ostdeutschen Städten, Eine empirische Studie / Leske + Budrich, Opladen 1998 / ISBN 3-8100-1988-7 / S. 254

Auch der Wohnsoziologe Tilman Harlander sieht die Gefahr, dass sich die Gesellschaft in unseren Städten durch sozialräumliche Polarisierung und Segregation spaltet. Deshalb rät er zum Erhalt einer ausgewogenen sozialen Mischung in der Stadt.³⁰

Um die Bedeutung einer sozialen Mischung besser zu verstehen, muss man den Blick auf internationale Beispiele richten. Wie zuvor schon angeführt, kann man die Folgen bei den internationalen Großstädten, die sich nicht ausreichend um eine soziale Mischung bezüglich des Wohnraums gekümmert haben, besonders stark sehen. Natürlich bemerken wir ähnliche Prozesse in den europäischen Städten nicht so stark, weil es dort ein verhältnismäßig kleines Wachstum der Städte gibt. Deshalb sollte man sich aber nicht auf der bestehenden Situation ausruhen, sondern von den negativen Ereignissen und Erfahrungen der betroffenen internationalen Großstädte lernen.

“Zunächst muss man noch mal unterstreichen, wie wichtig dieses Ziel des Erhalts einer sozialen Durchmischung und des Erhalts sozialer Vielfalt in den Städten überhaupt ist, da lohnt sich schon der Blick auch noch mal über die Grenzen: Die United Nations haben etwa in ihrem Bericht über den Zustand der Städte von 2010/11, nannten sie als eine der wichtigsten und größten Herausforderungen des 21. Jahrhunderts, bridging the urban divide, die städtische Spaltung zu überwinden.”³¹

Das extreme Auseinanderdriften von Arm und Reich, wie es in den am schnellsten wachsenden Metropolen dieser Welt deutlich wird, kann als Indikator für europäische Entwicklung angesehen werden. Die in den Metropolen entstehenden Gruppierungen wie Slums und bewachte, abgeschlossene Reichtenviertel, spiegeln sich in sehr stark abgeschwächter Form in den europäischen Städten wider. Private Sicherheitsfirmen patrouillieren bereits durch zahlungskräftige Viertel, andere Stadtteile hingegen sind fast vollkommen der Selbstjustiz überlassen, weil die Polizei dort kaum mehr Streife fährt.³² Die soziale Ungleichheit existiert und

“Wir wissen alle, worin sich die im Weltmaßstab manifestiert: Das ist auf der einen Seite in einem gravierenden Slumwachstum - wir können davon ausgehen, dass weltweit etwa eine Milliarde Menschen in Slums wohnen auf der einen Seite - und auf der anderen Seite in einer enorm raschen Expansion von Enklaven des Reichtums, mehr oder weniger abgeschlossen, Gated Communities. Das ist eine Entwicklung, die uns längst auch in Europa erreicht hat und auch in Deutschland Sorgen macht, das Auseinanderdriften der Stadtgesellschaften. Im Hintergrund steht natürlich eine Auseinanderentwicklung von arm und reich, die OECD beobachtet das für Europa und auch für Deutschland, und die unterstreicht regelmäßig, dass es in Deutschland in dieser Hinsicht keinen Anlass gibt für Selbstzufriedenheit.”³³

Deshalb reagieren die Städte und Kommunen seit einigen Jahren verstärkt darauf und entwerfen politische Modelle, welche die soziale Mischung in der Stadt fördern sollen. In München gibt es seit 2000 das Münchener Modell, welches damals in ganz Deutschland einmalig war. Ein vergleichbares Modell ist das Stuttgarter Innenstadtentwicklungsmodell SIM, dessen Einführung 2011 im Gemeinderat von Stuttgart beschlossen wurde, um Bauherren zu verpflichten bestimmte Prozentsätze ihres Bauvorhabens für geförderten Wohnraum der Stadt bereitzustellen, weil in Stuttgart Wohnungen für die unteren und mittleren Einkommensgruppen fehlen. Diese Modelle funktionieren gut im Neubau wie der Wohnsoziologe Herr Tilman Harlander zu Wort gibt:

“Ich nenne vielleicht gleich das wichtigste Instrument jetzt im Neubau - wir müssen getrennt betrachten den Neubau und den Bestand - im Neubau hat sich vielleicht zum wichtigsten Instrument entwickelt - da war München ein Schrittmacher -, die sogenannte Förderquote. Das meint, immer dann, wenn die Stadt neues Baurecht vergibt und ermöglicht, muss sich der Investor verpflichten, in einem gewissen Prozentsatz auch geförderten Wohnraum für einkommensschwächere Gruppen zu errichten, und das ist in München eine

30 Der Wohnsoziologe Tilman Harlander im Gespräch mit Jochen Rack

31 Der Wohnsoziologe Tilman Harlander im Gespräch mit Jochen Rack / Nebeneinander von neuer Wohnungsnot und Abrissprogrammen / http://www.deutschlandfunk.de/die-stadt-planen-2-4-nebeneinander-von-neuer-wohnungsnot.1184.de.html?dram:article_id=337795, 17.01.2016

32 Sabine Altorfer / Pariser Banlieues sind gefährlich gross / <http://www.aargauerzeitung.ch/kultur/pariser-banlieues-sind-gefaehrlich-gross-128744332> / 17.01.2015

33 Der Wohnsoziologe Tilman Harlander im Gespräch mit Jochen Rack

30-Prozent-Quote, auf städtischen Grundstücken sogar 50 Prozent.”³⁴

Doch dabei kommt die Frage auf, wie man eine soziale Mischung in bestehenden innerstädtischen Strukturen erreichen will, wenn in diesen kaum mehr neu bebaut wird, weil es kaum innerstädtische Neubauf Flächen gibt.

Wie kann man in solchen Situationen noch als Stadt oder Verwaltungseinheit eingreifen, um nicht alles dem Kräftespiel des Kapitalismus zu überlassen? Den Bestand unserer Städte teilnahmslos der Wirtschaft zu überlassen würde heißen, dass dort langfristig Viertel entstehen, die überhaupt nichts mit einer sozialen Mischung zu tun haben. Gerade eben auch im gentrifizierten Bestand ist es wichtig, Wege und Anreize zu schaffen, um nachträglich wieder eine soziale Mischung zu ermöglichen.

Die Vermittlungsplattform obenplus vermittelt mehr als nur den Bau von nachverdichteten Wohnraum. Sie versteht sich als Vermittlungsplattform für soziale Werte, welche die Planer/Innen beim Kontakt mit dem Bauherren/Innen übermitteln, indem sie diese aufklären, was es für das Stadtbild bedeutet eine soziale Ausgleichsfläche in ihrem privaten Stadtgebäude zu schaffen. Hier stellt sich die Frage wie viel Verantwortung Architekten/Innen und PlanerInnen heutzutage übernehmen wollen. Die Plattform obenplus hilft dabei das Verantwortungsbewusstsein dafür schon beim Vermittlungsprozess zu etablieren. Das ist im Funktionsschema “Vermittlung Belegungsrecht” zu sehen.³⁵

In deutschen Städten gibt es das Belegungsrecht.

“Das Prinzip ist einfach: Die Stadt zahlt dem Eigentümer eines Hauses oder einer Wohnung einen bestimmten Betrag und erwirbt damit für einen festgelegten Zeitraum das Recht, einen Mieter mit Wohnberechtigungsschein dort unterzubringen. Das Wohnungsamt schlägt berechnete Mieter vor, der Eigentümer wählt dann den Mieter aus. Der Mieter zahlt eine vergünstigte Miete, der Vermieter bekommt von der Stadt zum Ausgleich eine Subvention.”³⁶

Mit dem Belegungsrecht können spezifisch Wohnungen von der Stadt angemietet werden, um bestimmte Viertel und Stadtteile nachträglich bezüglich der sozialen Mischung zu verbessern. Auch wirtschaftlich können die Städte davon profitieren, weil diese Wohnungen nicht erst gebaut werden müssen.

“Für die Stadt hat das Verfahren den Vorteil, dass sie viel schneller auf Wohnungsengpässe reagieren kann, als wenn sie erst Sozialwohnungen bauen müsste. Die Belegungsrechte sind auch günstiger als der Neubau. Zudem kann man unabhängig von verfügbarem Bauland gezielt in den Stadtteilen ankaufen, in denen gebundene Wohnungen fehlen, und damit die soziale Mischung beeinflussen. So könnte man zum Beispiel im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, wo es wenige Sozialwohnungen gibt und die städtischen Wohnungsbau-gesellschaften kaum vertreten sind, ein Wohnungsangebot für Geringverdiener schaffen.”³⁷

Die Vermittlung und Bewerbung dieses in der Bevölkerung und auch in Fachkreisen der Planer/Innen größtenteils unbekanntes, aber höchst sinnvolles Belegungsrecht verknüpft die Vermittlungsplattform obenplus direkt mit dem wirtschaftlichen Potential der Nachverdichtungen für den urbanen Dachbereich. Immer wenn ein/e EigentümerIn sein/ihr Gebäude mit neuem teuren Wohnraum in die Höhe erweitert, wird er/sie darüber aufgeklärt und überzeugt, welchen Beitrag man durch eine Wohnung, die der Stadt langfristig vermietet wird, leisten kann.

Die Stadt München schafft bezüglich des Belegungsrechts zusätzlich Anreize für Eigentümer, indem sie ihnen die Differenz zwischen vorgegebenem Mietspiegel und dem auf dem Markt vorherrschenden Mietpreis in einer Einmalzahlung für die gesamte Vertragszeit ausbezahlt.

Das Modell des Belegungsrechts ist natürlich nicht die optimale Lösung, um den Wohnungsmarkt in den Griff zu bekommen. Wenn man es aus wirtschaftlicher Sicht genauer betrachtet, wird durch das Eingreifen des Staates in Form von Ankauf von Belegungsrechten der Wohnungsmarkt noch etwas verschärft, weil dann der Staat als zusätzlicher Interessent auf dem Markt auftritt.

34 Der Wohnsoziologe Tilman Harlander im Gespräch mit Jochen Rack

35 siehe: Abbildung “Vermittlung Belegungsrecht” / S.43

36 Jens Sethmann / <http://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0114/011432.htm> / veröffentlicht 28.01.2014 / 27.08.2016

37 Jens Sethmann

Und wenn der Staat selbst die Wohnungen im Bestand anmietet und anschließend gefördert weiter vergibt, dann bleibt immer noch die Frage offen, ob die zukünftigen Mieter überhaupt Miete zahlen können oder ob der Staat diese dann auch noch übernimmt. Dieses Modell ist und bleibt eine Notlösung, sollte aber in Betracht der Tatsache, dass es dennoch eine Lösung ist, nicht vergessen werden. Der Chefredakteur des Deutschen Architektenblatts Roland Stempel schreibt darüber in seinem Buch „Der verbaute Markt“ etwas höhnisch über das Modell und seine Verfechter.

„Manchen Markt-Liberalen, die jedes zu offensichtliche Staatsengagement im Wohnungsbau mißtrauisch macht, ist auch der abgespeckte Sozialbau von heute noch zu fett. So etwa Walter Hitschler, dem wohnungspolitischen Sprecher der FDP - Bundestagsfraktion. Er favorisiert eine Politik, die „wesentlich kostengünstiger und effektiver als die Subventionsspritze in staatlichen Neubauprogrammen“ sei: Der Staat solle sich statt dessen auf wirkliche Notfälle konzentrieren - wirtschaftliche und soziale, etwa benachteiligte Gruppen wie kinderreiche Familien und Arbeitslose, die von Vermietern diskriminiert werden. Für diese Gruppen solle der Staat selbst Wohnungen mieten und an die Bedürftigen weitergeben. Der Staat, das wären in diesem Fall die Gemeinden, die für die Grundversorgung mit Wohnraum zuständig sind. Sie bekämen von Bund und Ländern eine neue Last aufgebürdet - ähnlich wie die der Langzeitarbeitslosen, für die sie Sozialhilfe aufbringen müssen. Die Gemeinden also sollen nach Hitschlers Ansicht die Folgen von Knappheit nicht durch Ausweitung des Angebots kompensieren, sondern indem sie selbst als Nachfrager auftreten.“³⁸

Herr Stempel hat damals, der Text wurde Ende der 1980er Jahre verfasst, nicht viel vom „abgespeckten Sozialbau“ gehalten und das Belegungsrecht ganz klar als Notlösung beschrieben. Er gibt als Argument dagegen an, dass durch ein Belegungsrecht immer noch nicht gesichert ist, wer die Miete letztendlich zahlt.

„Doch selbst wenn die Stadt die Kosten für ein Belegungsrecht aufbringt - wer zahlt dann die Mieten, die ja im Preis für das Belegungsrecht noch nicht enthalten sind? Daß die Stadt das übernimmt, wäre bei diesem Verfahren sinnlos - da hätte sie gleich die Wohnung selbst mieten und dann weitergeben können, statt auch noch Geld für ein Belegungsrecht auszugeben. Und für die potentiellen Mieter ist die Miete oft einfach zu hoch. Selbst mit Hilfe von Wohngeld, denn damit werden die Mieten bei Quadratmeterpreisen bis zu 15 DM längst nicht so heruntersubventioniert wie nötig.“³⁹

In den letzten 30 Jahren haben sich die Städte stark gesellschaftlich polarisiert, und wenn man dafür eine Lösung sucht, bietet sich heute erneut - vielleicht mehr denn je - die „Notlösung“ des Belegungsrechtes an. In Deutschland ziehen über neun Millionen Bundesbürger jährlich um. Das heißt: im Schnitt zieht jeder Bürger über 18 Jahren jedes siebte Jahr um.⁴⁰ Das heißt, es gibt viele Möglichkeiten, frei werdende Wohnungen über das Belegungsrecht an Städte zu vermieten.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass obenplus es gut findet, dass geförderter Wohnraum im Bereich der Innenstadt wie durch das SIM - Das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell⁴¹ und das Münchener Modell⁴² gefördert wird. Diese

Modelle setzen auf Stadtqualität und optimale Lebensbedingungen und sehen diese in einer ausgewogenen sozialen Mischung.

Der Ansatz dieser Modelle, Wohnungen in allen Neubaugebieten des Geltungsbereichs bis zu 30 % des Bauvolumens zu fördern, ist zu begrüßen. Ärgerlich dabei ist, dass viele der Baugebiete im Außenbereich der sogenannten Peripherie liegen, weil im Innenbereich der Städte bereits alles erschlossen ist, dass bestätigt auch Wilhelm Prey, Vorsitzender der Vereinigung Münchener Wohnungsunternehmen.⁴³

38 Roland Stempel / J.(1990) / Der verbaute Markt / Fischer Wirtschaft / ISBN: 3-596-10152-2 / S.100 - 101

39 Roland Stempel / S.100 - 101

40 <http://www.presseportal.de/pm/51498/2793804> / 28.07.2014

41 <http://www.stuttgart.de/SIM> / 28.07.2014

42 <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau/Muenchen-Modell-Mietwohnungen.html>

43 Bernd Kastner / Keine Warteschlangen / <http://www.sueddeutsche.de/geld/foerderprogramm-muenchen-modell-keine-warteschlangen-1.532259> / 17.05.2010

Hinzu kommt, dass die durch Profitgier getriebenen Investoren durch geschickte Anordnung die Möglichkeit haben, den geförderten Wohnungsbau in diesen Bauprojekten so weit zu vernachlässigen wie es nur geht, um für den Rest des Bauprojektes die höchsten Preise verlangen zu können. Dadurch können langfristig sogenannte "Poor Doors" wie in New York oder London realisiert werden. Dort haben es die Investoren schon geschafft, bei Neubaugebäuden mit geförderten Wohnungsbau separate Eingänge, Müllräume und Fahrradkeller einzurichten, damit die Menschen der verschiedenen sozialen Schichten keine Berührungsfächen im Gebäude haben.

Es wird bewusst eine beschämende Situation für die Bewohner der geförderten Wohnungen erzeugt.

Die Journalistin Hilary Osborne, Gewinnerin des „Property Journalist of the Year 2015“, berichtet 2014 darüber mit ihrem Artikel „Social exclusion“ in der Zeitung The Guardian. Frau Osborne beschreibt dort das Auftreten der zwei getrennten Eingänge als

“Side-entrance shame”

“The brochure for the upmarket apartments of One Commercial Street, on the edge of the City, boasts of a “bespoke entrance lobby ... With the ambience of a stylish hotel reception area, it creates a stylish yet secure transition space between your home and the City streets”.

Wie sie darin schildert, erleben die Mieter, deren Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt sind, den Eingang zu ihrem Gebäude inszeniert wie eine Hotel Lobby, währenddessen der Eingang der Bewohner des geförderten Wohnungsbau diskriminierend in der Seitenstraße neben die Mülltonnen gelegt wurde.

In ihrem Artikel „Social exclusion“ spricht eine Bewohnerin des geförderten Wohnungsbaus über ihr Gefühl dort zu wohnen. Sie empfindet die Situation höchst beschämend und fühlt sich von der Gesellschaft ausgeschlossen.

“..also expected to be able to get to her flat through the main entrance. “I call it the posh door. I feel a little bit insulted. It’s segregation.” Brown said that the lifts kept breaking down and she often had to take the stairs to her ninth-floor flat. “When both the lifts weren’t working they did say that if you were pregnant, had a health problem or a baby in a buggy you could use the main entrance,” she said. Otherwise, the tenants said, they were “locked out” of the main lobby.”⁴⁴

Das Thema Scham, welches mit solchen getrennten Eingängen verbunden ist, sollte ein sehr wichtiger Hinweis sein, dass die Architektur hier grundlegend falsch ist.

Ich möchte sogar behaupten, dass sich die Bewohner des geförderten Bauteils schämten den Haupteingang zu nutzen, wenn bei ihnen beide Aufzüge ausgefallen und sie darauf angewiesen waren in den 9. Stock zu kommen. Sie schämten sich dann dafür etwas Ungewolltes zu sein, obwohl sie in der gleichen Stadt und im gleichen Gebäude wohnten und das nutzten, was ihnen zusteht, nämlich ein funktionierender Aufzug in den neunten Stock.

Diese Art von Wohnungsbau tritt einem psychologischen Double Bind gleich: auf der einen Seite das „Ja, ihr seid Teil unserer Gesellschaft und wohnt auch in unserer Stadt!“, gleichzeitig wird diese Aussage jedoch mit der degradierenden Geste eines gesonderten, vernachlässigten und fast schon verachtenden Hintereingangs dementiert. Diese verschobene Realität kann unter Umständen zu Schizophrenie führen, die heutzutage nicht grundlos als Krankheitsbild immer häufiger in Erscheinung tritt. Psychosen kommen in unseren Städten um ein Vielfaches häufiger vor als auf dem Land, was dem Zerfall der sozialen Strukturen in unseren Städten zugrunde liegt. Durch solche städtebaulichen Maßnahmen werden soziale Strukturen eher geschwächt und gestört. Jegliche Art von Ausgrenzung kann erhebliche Folgen für die Bewohner der Stadt haben. Zum Beispiel die soziale Ausgrenzung von Einwanderern.

“Prof. Andreas Heinz, Direktor der Charité-Klinik für Psychiatrie und Psychotherapie, sieht in der aktiven sozialen Ausgrenzung von Einwanderern ein dringliches Problem. In London sei die Zahl der psychischen Erkrankungen bei Migranten aus der Karibik acht Mal so hoch wie bei Einheimischen. „Wenn zu viele gewachsene, soziale Strukturen weg gespart werden, reißt das Auffangnetz irgendwann.“ Mit der Gentrifizierung von Straßen und ganzen Stadtvierteln würden nicht nur alteingesessene Bewohner verdrängt, sondern auch deren Anlaufstellen wegfallen.”⁴⁵

44 <https://www.theguardian.com/society/2014/jul/25/poor-doors-segregation-london-flats>

45 <http://www.handelsblatt.com/panorama/aus-aller-welt/stress-and-the-city-schizophrenie-risiko-fuer->

Wir brauchen mehr Inklusion, um den Zerfall der sozialen Strukturen in unseren Städten zu verhindern. Gerade in der momentanen politischen Lage in der Welt kommen viele neue Mitbürger nach Deutschland, für deren Integration das Thema Neubau und soziale Mischung besonders genau betrachtet werden sollte. Die für die Zuwanderer übereilt neugebauten Wohnräume sind meist nicht gut für eine funktionierende Inklusion geeignet. Es stellt sich generell die Frage, ob dieser Wohnraum im Neubau überhaupt gebraucht wird, wenn man sich unter den Umständen einer stark schrumpfenden Bevölkerung Deutschlands trotz der großen Einwanderungswelle nur einen realen Zuwachs der Bevölkerung von 1% errechnet. Für die größeren Player unserer Bauwirtschaft kommt die Situation sehr gelegen; für den vermeintlich dringend benötigten Wohnraum im Neubau wurden die baulichen Auflagen und Genehmigungen gelockert, und sind somit leichter zu erfüllen.

Entwarnung für fehlenden Wohnraum gibt auch, Henning von Winning, Honorarprofessor für Verkehrsweisen und Raumentwicklung an der Universität Kassel. Die urbanen Räume müssten laut ihm nachverdichtet werden, anstatt überstürzte Neubauprojekte zu fördern. Generell liegt dem Problem des fehlenden Wohnraums eine Wurzel zu Grunde, die sich dadurch nährt, dass in Deutschland Immobilien und Wohnraum immer mehr als Anlageform genutzt werden anstatt als Wohnraum.

“Im Zuge der Panikwellen von Einwandererzahlen und schiefen sozialen und räumlichen Verteilungen blüht Aktionismus: Sofort mehr Bauland „mobilisieren“, mehr Wohnungen bauen, (natürlich für Bedürftige; gemeint ist: subventionieren!); dazu lästige Bindungen, z.B. für Planung, Bau oder Umwelt, mal kurz aushebeln. Dem ist Einiges entgegenzuhalten. 1-3% des Gebäudebestandes kann und muss wegen Alterung jedes Jahr ersetzt werden – in gleicher oder anderer Art und Lage. 15-20% der Bewohner ziehen jedes Jahr um. Und diese Wohnungsnachfrage findet statt in einem Bestand von üppigen 45qm je Einwohner. Dieser Wohnungsbestand ist vor Allem durch zwei wenig diskutierte, im internationalen Vergleich exotische Steuervorteile politisch aufgebläht: Keine Kapitalertragssteuer auf den Ertrag der Eigennutzung von Wohnungen, und keine Wertzuwachssteuer auf Immobilien in Privatvermögen; das bedeutet, dass der Staat 1/3-1/2 der Gesamtwohnfläche bezahlt; die Vorteile haben aber nur die sehr Wohlhabenden mit eigener Wohnung und/oder hohem Steuersatz.”⁴⁶

Was aber im Moment passiert ist, dass überall günstiger, schnell aufgebauter, neuer Wohnraum für Zuwanderer bereitgestellt wird. Die Lage und die Einflechtung dieser Wohnräume lassen kaum Möglichkeiten für Inklusion; von sozialer Mischung kann kaum die Rede sein, wenn dieser neue Wohnraum geballt in großteils peripheren Stadtteilen errichtet wird. Henning von Winning erklärt in der Zeitschrift „mobilogisch“ :

“Das ist nicht „Wohnungsnot“, sondern künstlich aufgeblähte Gesamtnachfrage und schiefe Verteilung. Zudem wächst die Bevölkerung inklusive Zuwanderung netto kaum mehr als 1% pro Jahr. Wenn wir die schiefe Verteilung nicht ändern, wird von noch so wilder Neubauhektik wenig bei Bedürftigen ankommen. Wenn wir aber die politische Pflicht zu einer besseren Verteilung erfüllen, brauchen wir keinen besonderen, schon gar nicht subventionierten Neubau: in der Jahresstatistik bedeutete 1% z.B. statt 45qm „nur“ 44, 5qm. 1% weniger beim Umzug ist auf allen Niveaus der Wohnungsgrößen individuell nicht spürbar.”⁴⁷

Gerade bei der Integration von neuen Mitbürgern sollte besonders an die Option einer sozialen Mischung für die neuen Bewohner gedacht werden. Dies soll nicht gleichzeitig heißen, dass eine freiwillige Segregation verhindert werden soll, aber es muss die Möglichkeit für die Neuankömmlinge geben, sich in ein funktionierendes Stadtviertel mit vorhandener guter Infrastruktur zu integrieren. Und dafür eignet sich am Besten der Altbau im Bestand. Dort hat die Stadt die Möglichkeit, gezielt Wohnungen zu subventionieren und als geförderte Wohnungen anzubieten.

” Soziale Mischung wird hier nur stark verkürzt zur Diskussion gestellt. Zur Frage der Integration und Inklusion von Bedürftigen (z.B. auch: Einwanderern) wird hier (neben dem Hinweis „Arbeit und Schule im Quartier“) vor Allem der Aspekt „Zuschuss zum Wohnen“ angesprochen. Sinnvoll ist eine Subventionierung der Mieter; am besten durch sorgfältig ausgewählte und verwaltete, dezentrale kommunale Rechte; eher in Altbauten(tendenziell immer billiger als Altbauten); und eher für größere Wohnungen (tendenziell weniger Kosten für Funktionsflächen, Sanitär, Schallschutz usw.). Luxuswohnung oder Sozialwohnung ist keine architektonische oder städtebauliche Frage, sondern eine Frage der Bewohneranzahl und der Preisverhand-

stadtmenschen-doppelt-so-hoch/8716742.html?share=direct / 30.08.2013 / aufgerufen 18.08.2016

46 Dr.-Ing. Hans-Henning von Winning, erscheint in Kürze in „mobilogisch“, Berlin, 4/2016

47 Dr.-Ing. Hans-Henning von Winning, erscheint in Kürze in „mobilogisch“, Berlin, 4/2016

lung/-subvention. Breiter Öffentlicher („Sozialer“) Wohnungsbau war sinnvoll 1950; heutige Anforderungen würde er weitgehend verfehlen.“⁴⁸

Durch eine regelmäßige und etablierte Anwendung des Belegungsrechtes kann eine kleinteiligere Verteilung der geförderten Bewohner in der Stadt viel effektiver ermöglicht werden. Historische Beispiele aus der Stadtplanung zeigen, dass sich kleinteilige Verteilungen bewährt haben. Die verbesserte Kommunikation und Bewerbung des Belegungsrechtes erhöht die Bereitschaft der Eigentümer, eine ihrer Wohnungen dafür zur Verfügung zu stellen. obenplus vermittelt bei jedem Eingriff in den Bestand die Rahmenbedingungen eines Belegungsrechts an die EigentümerInnen. Mit dem dadurch entstehenden Potential, die geförderten Wohnungen räumlich besser zu verteilen, steigt auch die Möglichkeit für gelungene Integration und Inklusion in den Stadtteilen.

Ein überzeugendes Konzept, die Eigentümer/Innen auf das Produkt des Belegungsrechtes aufmerksam zu machen und ihn/sie vom Gebrauch zu überzeugen wäre, dass sie bei Abschluss des Vertrags die Summe für die komplette Vertragslaufzeit in Form einer Finanzierung für den Ausbau des Dachgeschosses bekommen.

Diese Art oder andere Arten von partiellen höheren Teilauszahlungen könnten Eigentümer/Innen auch nach dem Ablauf der ersten Vertragszeit dazu bewegen, eine Verlängerung für ein Belegungsrecht mit der Stadt zu unterschreiben, weil sie eine Einmalzahlung der Stadt als Finanzierung für die Instandhaltung und Sanierung des Gebäudes gut gebrauchen könnten.

*“Die räumliche Verteilung der geförderten Bewohner ist außerordentlich wirksam für Art und Maß der Integration und Inklusion. Natürlich sind Möglichkeiten und Geschichte vielfältig – von Margarethenhöhe/Essen, Sonnenstraße/Berlin, bis zu Migranten-Stadtgründungen mit oft kolonialer (jedenfalls nicht inklusiver) Zielsetzung und Geschichte (Milet? Goa? Philadelphia? Neugablonz?). Betroffen sind immer alle verschiedenen Migrantengruppen samt ihrer Herkunfts- und Diasporagesellschaften. Alle stadtplanerischen Ziele sprechen für eine ganz kleinteilige – praktisch wohnungsweise – Verteilung, jedenfalls in urbane Quartiere.“*⁴⁹

Es gibt somit die Möglichkeit für die Städte in die Bildung von Stadtteilen und Vierteln aktiv einzugreifen anstatt das der freien Marktwirtschaft zu überlassen. Der freie Immobilienmarkt denkt nicht langfristig an eine lebenswerte Stadtgemeinschaft, sondern an die Kapitalerträge, die ohne Rücksicht auf die Gesellschaft gezogen werden können. Laut Henning von Winning könnten folgende Richtwerte Indikatoren für eine gesunde Stadt sein:

*“Eine Untergrenze von 1% verhindert Bildung von Reinghettos, eine Obergrenze von 10% verhindert Armenghettos oder Parallelgesellschaften. Maßstab wäre Stadt, Quartier, Straßenabschnitt und sogar Hausgemeinschaft, Das klingt vordergründig sehr normativ. Angesichts der mangelnden Politik-, Markt- oder Verhandlungsfähigkeit der Betroffenen scheint aber Politikpflicht der Aufnahmegesellschaften - für sich selbst und alle Betroffenen richtiger als „freies Spiel“ der Kräfte.“*⁵⁰

Für die Städte und Vermieter bringt das viele Vorteile. Es für die Städte wirtschaftlich rentabler in Altbauwohnungen anstelle von Neubauwohnungen zu subventionieren. Die Städte profitieren auch von einer größeren Flexibilität durch einzelne gezielte Anmietungen. Die Vermieter/Innen, welche der Stadt ihre Wohnung als Belegungsrecht vermieten, profitieren davon, dass sie über einen Zeitraum von 10 - 25 Jahren durchgehende und sichere Mieteinnahmen haben und sich um nichts kümmern müssen.

*“Für viele derart fein verteilte, vornehmlich große, Altbauwohnungen könnten die Kommunen (ggf. über ihre Wohnungsgesellschaften) langfristige Rechte erwerben, z.B. als Zwischenmieter. Die Förderung der Bewohner könnte im Zeitverlauf bei wachsenden Einkommen angemessen angepasst werden. Die Städte hätten höhere Wirtschaftlichkeit, weniger Kapitalbindung und verdeckte Subventionen, sowie flexible Verfügungs- und Belegungsmöglichkeiten. Und Vermieter hätten sicherere Mieten.“*⁵¹

48 Dr.-Ing. Hans-Henning von Winning, erscheint in Kürze in „mobilogisch“, Berlin, 4/2016, ISSN 1611-9169

49 Dr.-Ing. Hans-Henning von Winning, erscheint in Kürze in „mobilogisch“, Berlin, 4/2016

50 Dr.-Ing. Hans-Henning von Winning, erscheint in Kürze in „mobilogisch“, Berlin, 4/2016

51 Dr.-Ing. Hans-Henning von Winning, erscheint in Kürze in „mobilogisch“, Berlin, 4/2016

obenplus arbeitet ehrenamtlich als Schnittstelle zwischen Stadt und Eigentümer/Innen, die Architekten/Innen und PlanerInnen können ihre soziale Verantwortung in ihre Projekte mit einbringen, indem sie Überzeugungsarbeit leisten. Bei jeder Sanierung, Dachaufstockung und Dachausbau steht man als ArchitektIn und PlanerIn direkt im Kontakt mit den Bauenden und EigentümerInnen und kann somit Aufklärungsarbeit leisten, um die soziale Mischung und Inklusion in der Stadt zu fördern und einer Bildung von sogenannten Reichen- und Armenghettos in der Stadt langfristig entgegen zu wirken, indem sie Wohnungen aus ihrem Besitz als Belegungsrecht an die Stadt vermieten.

Der Begriff „Ghetto“ hat sich in seiner Bedeutung über die Zeit geändert. Dies ist im deutschen Rechtsschreibduden unter der Bedeutungsübersicht zu lesen. Unter dem Wort Ghetto versteht man heutzutage auch

“.. (meist abwertend) Stadtviertel, in dem diskriminierte Minderheiten, Ausländer oder auch privilegierte Bevölkerungsschichten zusammenleben”⁵²

Die neue Definition des Wortes Ghetto ist immer häufiger in den Medien zu lesen und zu hören, wenn es um Stadtteile geht, in denen übermäßig viele Bewohner mit geringen Perspektiven leben. Auch in den sehr guten situierten Städten Nordeuropas kommt das immer häufiger vor.

“Umso größer ist die Aufmerksamkeit, wenn im friedlichen Schweden Autos brennen, Mitglieder krimineller Banden aufeinander schießen und mit Granaten werfen. Das liegt auch daran, dass es immer wieder dieselben Orte sind, an denen so etwas passiert: Den Stockholmer Vorort Husby beispielsweise kennt man, seit dort im Sommer 2013 Autos brannten und Steine flogen, die Bilder gingen um die Welt. Rosengård in Malmö hat seit Jahren den Ruf eines Ghettos, vergangenen Sommer gab es dort eine Anschlagsserie mit Handgranaten. In Göteborg ist es Biskopsgården, wo nun der achtjährige Junge durch eine Granate starb.”

Es ist klar zu erkennen, was verwaltungstechnische Ignoranz und Verantwortungslosigkeit der Stadtregierung zusammen mit der freien Immobilienwirtschaft bewirken.

“Biskopsgården, Husby, Rosengård sind Beispiele dafür, wo Integration in Schweden nicht funktioniert. Es sind frühere Arbeiterviertel, einst Heimat für Arbeitsmigranten, heute Abstellgleise für Ausländer, die häufig keine Chance auf einen Job haben. In einigen Orten liegt der Ausländeranteil bei mehr als 80 Prozent, die Arbeitslosigkeit ist dort oft doppelt so hoch wie im Rest des Landes. “Die Vororte, die Mutter Svea vergaß” heißt eine Studie über 38 dieser Stadtviertel aus dem Jahr 2015. Der Autor beschreibt sie als eine Art “Aufbewahrung” für alle, “die nicht in die normale Gesellschaft passen”. Sie lebten beengt in Häuserblocks, die dringend renoviert werden müssten. Keine guten Voraussetzungen für die Kinder, die dort aufwachsen, in den Schulen der Vororte kaum schwedische Mitschüler treffen und viel seltener einen Abschluss schaffen, der ihnen zu einem guten Job verhelfen würde.”⁵³

Diese ghettoisierten Stadtviertel stehen in der Regel in Verbindung mit einer hohen Segregation. Aber Segregation muss nicht immer negativ für Integration von Minderheiten in einer Gesellschaft sein. Beispiele wie China Town oder Little Italy in New York oder der stark japanisch geprägte Stadtteil Liberdade in Sao Paulo sind Beispiele für gelungene Integration trotz oder sogar durch Segregation. Die Menschen haben dort eine Ankunftsstelle, ein Netzwerk von Gleichgesinnten, ein heimisches Umfeld, das ihnen den Einstieg in die neue Gesellschaft erleichtert.

Man muss sich aber bei diesen Beispielen auch die Frage stellen, was man unter einer gelungenen Integration versteht. Versteht man eine reibungslose, positiv wirtschaftliche Einbindung dieser genannten Minderheiten, kann man den Erfolg bejahen. Die Tatsache, dass im New Yorker China Town laut einer Studie vom Jahre 2000 mehr als die Hälfte seiner Bewohner nur teilweise Englisch können,

52 Duden Erscheinungsjahr: 2014 ISBN: 978-3-411-04650-8

53 Silke Bigalke, Stockholm / <http://www.sueddeutsche.de/panorama/goeteborg-schwedische-sp-irale-1.3133005> / 23.08.2016

“..According to the 2000 census, 57 percent (46,377) of Chinatown residents had Limited English Proficiency (LEP),⁸”⁵⁴

lässt die Frage offen, ob es sich bei diesem Beispiel um eine Parallelgesellschaft handelt. Man hat dort teilweise ohne Chinesischkenntnisse kaum die Möglichkeit eine Straße zu finden oder Preise im Markt zu lesen.

Solche homogenen Viertel funktionieren dennoch gut, wenn die Wertesysteme der Minderheit mit dem bereits vorhandenem Wertesystem des Immigrationslandes größtenteils übereinstimmen. Wenn diese jedoch größere Ungleichheiten aufweisen und die Minderheit sich total abschottet und ihr Wertesystem, das eventuell nicht mit dem Immigrationsland kompatibel ist, dort beibehält, sollte man die Möglichkeit einer Integration durch Segregation nochmals überdenken.

Andererseits darf eine freiwillige Segregation nicht vom Staat verhindert werden. Es muss den Neuankömmlingen in einer Stadt möglich sein, frei zu entscheiden, welcher Stadtteil ihnen mehr liegt. Walter Siebel, einer der bekanntesten deutschen Stadtsoziologen, schreibt dazu in einem Artikel für die Zeitung Zeit:

” Es ist also wichtig, zwischen freiwilliger und erzwungener Segregation zu unterscheiden, was nur in der Theorie, nicht aber in der Praxis einfach ist. Das aber rechtfertigt keineswegs, nun durch Stadt- und Wohnungspolitik jede Form der Segregation zu verhindern. Erzwungene Desegregation ist ebenso wenig integrationsfördernd wie erzwungene Segregation, da sie den Aufbau der informellen Netze behindert, auf die gerade neu Zugewanderte besonders angewiesen sind. Zuwanderung verlangt daher eine Wanderung auf schmalem Grat: Freiwillige Segregation muss von der Stadtpolitik ermöglicht und erzwungene verhindert werden, etwa durch mehr erschwinglichen Wohnraum in allen Teilen der Stadt. Einwandererquartiere sollten als Dauerinstitution der Stadt akzeptiert werden, und zugleich muss alles darangesetzt werden, dass sie nicht zu Fallen werden, aus denen die Zuwanderer keinen Weg mehr in die Aufnahmegesellschaft finden.”⁵⁵

Das große Problem an der unfreiwilligen Segregation ist, dass oft Menschen mit Migrationshintergrund aufgrund ihrer finanziellen Lage gezwungen sind in bestimmte Viertel zu ziehen. Diese Viertel stellen dann eine Verdichtung von mangelnden Perspektiven und hoher Arbeitslosigkeit dar. Ist dann aufgrund des Migrationshintergrundes die Mehrheit der Bewohner dieses Viertels durch ein bestimmtes Aussehen oder eine Religion zu charakterisieren, so wird dies schnell mit Arbeitslosigkeit, Gewalt und Perspektivlosigkeit in den Augen der restlichen Bevölkerung gleichgesetzt. Natürlich kann auch der positive Effekt einer Segregation eintreten, indem die Bewohner ein neues eigenes Netzwerk aufbauen; wie zum Beispiel in Liberdade Sao Paulo oder in wirtschaftlichen Zusammenschlüssen, wie des vietnamesischen Dong Xuan Centers in Berlin Lichtenberg.

Für hohe Lebensqualität und durchwegs lebenswerte Stadtquartiere muss darauf geachtet werden, dass sich stigmatisierende Viertel nicht im Stadtbild manifestieren können. Das Zusammentreffen von ethnischer und sozialer Segregation führt jedoch unmittelbar dazu. Medienberichte über Vorfälle in diesen Stadtteilen zeigen dann religiöse Symbole und Bauwerke und erwecken damit den Eindruck in der Bevölkerung, dass Arbeitslosigkeit, Gewalt, Perspektivlosigkeit ect. mit diesen ethnischen Gruppen direkt in Verbindung stünden.

In einer Veröffentlichung des Instituts für Stadtforschung, Planung und Kommunikation der Stadt Erfurt wird darauf hingewiesen:

54 2003, 2004 Asian American Federation of New York First Printing - December 2003
12/04 - Version 2.1 / [www.aafny.org / chinatownbrief.pdf](http://www.aafny.org/chinatownbrief.pdf)

55 <http://www.zeit.de/2013/18/essay-segregation-migranten-integration> / Walter Siebel
25. April 2013, 8:00 Uhr Editiert am 3. Mai 2013, 16:35 Uhr DIE ZEIT Nr. 18/2013

„Das Leitbild des lebenswerten, bezahlbaren und von urbaner Vielfalt geprägten Quartiers (im Folgenden abgekürzt verwendet als lebenswerte Quartiere; vgl. u.a. Bukow 2011; Bürgin 2013) begründet sich in einer sozialorientierten Stadtentwicklungspolitik und wird im Folgenden hergeleitet. Dabei wird vor allem Bezug genommen auf das Leitbild der sozialen Mischung (vgl. Harlander, Kuhn, Wüstenrot Stiftung 2012). Hinter der Argumentation für eine soziale Mischung²⁵ steht die Annahme, dass Segregation (verstanden als die Verräumlichung sozialer Ungleichheit) „selbst die bestehenden sozialen Ungleichheiten verstärkt“ (SenStadtUm 2013b: 18). Die zentrale Annahme dabei ist, dass aufgrund der symbolischen Quartierseffekte in Form der Stigmatisierung (s. Kap. 2.4.2) zusätzliche Benachteiligungen ausgelöst werden (zum Beispiel bei einer ethnischen Segregation). „Die höhere Sichtbarkeit der Migranten durch den Ausbau einer ethnischen Infrastruktur, durch die Errichtung kultureller Symbole (z. B. Moscheen) und durch die starke Präsenz im öffentlichen Raum erlaubt es den Medien, bestimmte Stadtviertel ethnisch zu kodieren. [...] Soziale Probleme werden dann ethnisiert“ (Häußermann 2007: 236).“⁵⁶

Um diese Stigmatisierungsgefahren zu verhindern, muss darauf geachtet werden, dass Segregation nur aus freien Stücken und keinesfalls aus einer finanziellen Abhängigkeit heraus entsteht. Für eine langfristige Integration und den Aufbau für Verständnis füreinander brauchen Städte eine soziale Mischung, damit interkulturelle Kontaktstellen im Alltag gegeben sind. Ohne jegliche Reibungsfläche zwischen verschiedenen Kulturen kann man nicht behaupten, miteinander zu leben; es wird viel mehr aneinander vorbei gelebt. Die nach außen hin proklamierte Toleranz gegenüber anderen Kulturen wird zur Ignoranz. Es ist normal, dass es zwischen verschiedenen Kulturen Missverständnisse und Vorurteile gibt und diese im Zusammenleben abzulegen, nennt man Toleranz.

„Soziale Mischung gilt daher aus stadtplanerischer und stadtpolitischer Sicht oft als das Ideal der Stadtentwicklung (vgl. von Lojewski 2013: 175; Harlander, Kuhn 2012: 389), da ihr (v. a. in benachteiligten Quartieren, im Sinne einer hohen Konzentration einkommensschwacher Personen) eine stabilisierende Wirkung zugesprochen wird (vgl. Hanhörster, Barwick 2013: 208; vgl. auch SenStadtUm 2013b: 18ff). Eine Politik der sozialen Mischung trage demnach zur Verringerung von Ungleichheiten bei und wirke der sozialräumlichen Ausgrenzung entgegen. Damit wird der konzeptualisierten Heterogenität eine positive Wirkung auf die Stadtgesellschaft zugeschrieben (vgl. ebd.). Sie zielt auf das bessere Kennenlernen und häufigere Kontakte, die das unmittelbare Nebeneinanderwohnen mit sich bringe. So sollen auf der Seite der Mehrheit Misstrauen und Vorurteile abgebaut und auf der Seite der Minderheit Verständnis aufgebaut werden. Zudem soll die Übernahme der Kulturmuster, der Verhaltenskodizes und der Aspirationen der Mehrheitsgesellschaft, ohne die eine vollständige Integration nicht möglich erscheint, erreicht werden (vgl. Spiegel 2001: 76).“⁵⁷

Die Trennung von Gesellschaftsschichten in der Stadt ist immer ein Vorgang, der negative Folgen für das Gesamtbild der Stadt mit sich bringt. Die betroffenen Viertel leiden unter schlechter Infrastruktur und dem Fehlen von sozialen Einrichtungen. Ihre Stigmatisierung treibt den Prozess der Abwertung zusätzlich an. Als Folge davon wird die Bewohnerschaft zusätzlich zu ihrer schlechten gesellschaftlichen Lage diskriminiert. Wenn einmal dieser Mechanismus in Gang gekommen ist, dann ist es sehr schwer diesen wieder zu stoppen.

„Als Prozeß versteht man unter sozialer Segregation die räumliche Sortierung und Separierung sozialer Gruppen - in statischer Betrachtung ist sie das Muster disproportionaler Verteilung von Bevölkerungsgruppen im städtischen Raum. Die Untersuchung von Segregation leistet einen Beitrag zur Diskussion der Entwicklung sozialer Ungleichheit und besitzt deswegen einen so hohen Stellenwert, da die sozialräumliche Entmischung erhebliche Konsequenzen sowohl für Quartiere als auch für die verschiedenen sozialen Gruppen haben kann. Als quartierliche Folge ist z.B die geringere Ausstattung mit sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtungen in Arbeitergebieten umfassend belegt worden (vgl. Herlyn (Hg.)1980), wodurch die Lebenslage ohnehin schon Benachteiligter weiter negativ beeinflusst wird.

56 Institut für Stadtforschung, Planung und Kommunikation, Erfurt / ISP-Schriftenreihe - Band 6 / "Images innenstadtnaher Wohnquartiere" S.63 / ISSN 1868-2324

57 Institut für Stadtforschung, Planung und Kommunikation, Erfurt / S.64

*Außerdem kann sich die räumliche Distanz sozialer Gruppen in einer erhöhten Kategorisierungs- und Stigmatisierungsbereitschaft äußern, bis hin zu einer offenen Diskriminierung der Bewohnerschaft negativ etikettierter Viertel (vgl. Vaskovics 1976). Solche Images können dann selbst zur Ursache weiterer Segregationsvorgänge werden, so daß ein Teufelskreis der Abwertung entstehen kann.*⁴⁵⁸

Wenn man in die Geschichte der Länder und Städte zurückblickt, gab es schon immer Segregation in der Gesellschaft. Es gab schon immer die Arbeiterschaft sowie Bürgerschaft und der Zugehörigkeit entsprechend lebten die Bewohner in bestimmten Stadtteilen und Gebäuden. Im Zeitalter der Industrialisierung entstanden große Arbeiterviertel, die zu einem hohen prozentualen Anteil nur aus Arbeitern bestanden. Dennoch lassen Artikel über diese Zeit verlauten, dass trotz einer damaligen hohen gesellschaftlichen Trennung, die Stadtteile und Viertel nie eine komplett einseitige Besetzung hatten. Es waren damals in jedem Viertel auch Anteile und Reste der anderen Gesellschaftsschicht zu finden. Heutzutage laufen wir Gefahr genau das zu verlieren.

*„Über das Ausmaß der faktischen Trennung von Arbeitern und Bürgern gibt es unterschiedliche, z.T. widersprüchliche Berichte. Nach Aufarbeitung verschiedener Quellen kommt A. v. Saldern zu einer abgewogenen Einschätzung: Neben der Konzentration von Arbeitern in den transitorischen Zonen der inneren Stadt entstanden großflächige Stadtteile, die überwiegend von der Industriearbeiterschaft bewohnt wurden: „Im allgemeinen machten die Arbeiterinnen und Arbeiter in sog. Arbeitervierteln einen Anteil von rund 65 Prozent der Wohnbevölkerung aus“ (v. Saldern 1995,49). Das ist zwar gemessen am heutigen Segregationsumfang bestimmter Berufsstellungsgruppen viel, macht aber deutlich, daß die Trennung auch damals nicht absolut war, denn in vielen Quartieren gab es eine ziemlich hohe sozialstrukturelle Durchmischung. So wird das Paris um die Mitte des 19. Jahrhunderts beschrieben: „Aber wiewohl jedes Quartier sein bestimmtes Sozialprofil hatte, war keines vollständig homogen: selbst mitten unter den Reichen hielten sich Reste der Elendsbevölkerung, wie auch umgekehrt ganz in der Nähe der verkommenen Slums... einige ziemlich wohlhabende Familien lebten“ (Daumard 1965, zit. bei Olsen 1988, 178).“*⁵⁹

Besonders in den alten Bundesländern ist, geprägt durch den freien Wohnungsmarkt, eine Dynamik entstanden, die allen Versuchen, soziale Mischgebiete zu generieren, trotz.

*„In den Städten der alten Bundesrepublik herrschte eine marktvermittelnde soziale Segregation vor, d.h. die eigene ökonomische Potenz und die soziale Kompetenz bestimmten weitgehend die Standortverteilungsmuster der Wohnungen. Trotz vieler sozioökonomischer Mischgebiete wohnen die sozialstrukturellen extremen Gruppen am stärksten separiert: Die Reichen wohnen, wo sie wollen - die Armen, wo sie müssen (Hoyt). Die Planbarkeit der Allokation bestimmter sozialer Gruppen ist wegen des individualistischen Bodenrechtes nur begrenzt möglich.“*⁶⁰

In den neuen Bundesländern gab es die Meinung, dass Segregation gut ist für die Bevölkerungsteile, welche unter ihres gleichen wohnen wollen. Dadurch entstünde ein besonderer Zusammenhalt unter den Bewohnern und die sozialen Kontakte untereinander würden dadurch gefördert. Mehr als doppelt so viele vertreten die Auffassung, dass die Bevölkerung gemischt wohnen soll. Die Mehrheit der Personen haben eine Meinung, welche gerade eben die Probleme in unseren Städten entstehen lässt: Sie sind zwar prinzipiell für Wohnmöglichkeiten für alle gesellschaftlichen Schichten in allen Stadtteilen, bevorzugen aber, dass diese nicht bei ihnen wohnen.⁶¹

Genau an dieser Stelle muss ein neues Bewusstsein in unserer Gesellschaft entstehen. Es sollte eine große Bereitschaft in der Bevölkerung vorherrschen, die soziale Mischung durch sehr kleinteilige fokussierte Eingriffe zu gestalten, damit sich nicht Viertel und Gegenden mit einem belasteten Image entwickeln können. Eine Stadt, welche darauf achtet, eine ausgewogenes und attraktives Stadtbild in allen Stadtteilen zu erzeugen, hat die besten Chancen langfristig gesellschaftlich nachhaltigen Lebensraum zu gewährleisten.

58 Annette Harth, Ulfert Herlyn, Gitta Scheller / J.(1998) / Segregation in ostdeutschen Städten, Eine empirische Studie / Leske + Budrich, Opladen 1998 / ISBN 3-8100-1988-7 / S. 11-12

59 Annette Harth, Ulfert Herlyn, Gitta Scheller / J.(1998) / Segregation in ostdeutschen Städten, Eine empirische Studie / Leske + Budrich, Opladen 1998 / ISBN 3-8100-1988-7 / S. 14

60 Annette Harth, Ulfert Herlyn, Gitta Scheller / S.29

61 Annette Harth, Ulfert Herlyn, Gitta Scheller / S.169

„Es lässt sich also festhalten, daß nicht Segregation als solche generell unerwünscht und desintegrierend für die Gesamtstadt ist. Sie kann auch als Ausdruck einer vermehrten Freiheit der Wohnstandortwahl und einer zunehmend präferenzgesteuerten Wohnungsnachfrage angesehen werden - und dies nicht nur bei einer kleinen privilegierten Nachfragegruppe. Außerdem ist sie eine Begleiterscheinung und Ursache der „bunten Stadt“, also des für Urbanität kennzeichnenden und immer wieder erwünschten Mosaiks unterschiedlicher sozialer Welten. Allerdings wird Segregation dann problematisch, wenn sie zur Ursache sozialer Ausgrenzung und gesellschaftlicher Benachteiligung einzelner Sozialgruppen oder Stadtteile wird. Wann allerdings der Übergang von einer pluralen Differenzierung zu einer sozialräumlichen Ausgrenzung gegeben ist, dafür gibt es keine festliegenden Kriterien oder gar Maßzahlen (etwa wie hoch „darf“ der Ausländeranteil in einem Viertel sein, damit es nicht zum Ghetto wird o.ä).“ ⁶²

Es wäre zu planwirtschaftlich den Ansatz zu verfolgen, dass in der Bevölkerung überhaupt keine Segregation vorherrschen dürfte. Städte leben von ihren unterschiedlichen Facetten und Vierteln und schaffen somit für unterschiedliche Bewohner unterschiedliche Lebensräume. Dennoch bleibt es eine Aufgabe der Stadtverwaltung in manchen Fällen gezielter einzugreifen, um Extremsituationen zu verhindern.

„Die Vermeidung bzw. Abschaffung von Segregation der Wohnbevölkerung in den unterschiedlichen Wohnanlagen ist ebensowenig realistisch wie wünschenswert. Unter dem Gesichtspunkt einer Integration der Stadtgesellschaft muß das Ziel vielmehr sein, eine Kumulation benachteiligter räumlicher und sozialer Bedingungen in bestimmten Stadtquartieren zu verhindern bzw. zu beseitigen. Ein Aufgeben des Versuchs der sozialräumlichen Integration aller Sozialgruppen in der Stadt würde nicht nur eine Marginalisierung einzelner Gruppen bedeuten, sondern auch zu sozialen Brennpunkten hin zur Ghettoisierung von Stadtteilen führen, womit nicht nur die soziale, sondern auch die räumliche Erfahrungswelt aller StadtbewohnerInnen erheblich beschnitten würde.“ ⁶³

Obwohl es, wie soeben aufgeführt, keine festen Kriterien gibt, ab wann ein bestimmtes Mischungsverhältnis in Stadtteilen sich schlecht für die Bewohner auswirkt, sollte es doch sehr sinnvoll sein, dass bei städtebaulichen Eingriffen eine bestimmte Analyse vorab geschieht, welche die vielen kleinen Potentiale des Bestands bezüglich des Erhalts einer soziale Mischung in Betracht zieht. Ansonsten kommt es zur Anhäufung von geförderten Wohnräumen und den damit verbundenen Folgen.

„Die segregationsrelevante Frage ist, ob und wo sich die belegungsgebundenen Wohnungen räumlich konzentrieren. Während die Städte daran interessiert sind, Wohnraum in allen Stadtteilen, auch in guten Lagen zu belegen, streben die Wohnungsunternehmen durchaus teilweise eine Konzentration in den schlechten Wohnanlagen an (z.B. in Dresden, Halle, Magdeburg, Schwerin).

...Als Fazit kann festgehalten werden, daß der Erhalt und die Verbesserung der preisgünstigen Wohnungsbestände zur Vermeidung negativer Segregationsfolgen ist. Dadurch kann gewährleistet werden, daß sich ein möglichst großer Teil der Bevölkerung selbst auf dem Wohnungsmarkt versorgen kann und nicht auf die Belegung durch die Wohnungsämter (in benachteiligende Wohngebiete) angewiesen ist.“ ⁶⁴

Denn über die übliche Belegungspolitik der Wohnungsämter entstehen, aus verwaltungstechnischen und wirtschaftlichen Gründen, Konzentrationen von geförderten Wohnungen, die vor allem in den Randbereichen und Großsiedlungen zu finden sind.

„Ein zentraler Punkt für die sozialstrukturelle Weiterentwicklung der Großsiedlungen - die Belegungspolitik - erscheint nur am Rande in den Studien oder Expertengesprächen (Magdeburg, Leipzig, Schwerin). Es besteht in allen Städten die Tendenz, daß Personengruppen mit besonderen Risikolagen in einzelnen belegungsgebundenen Beständen der Großsiedlungen konzentriert werden, besonders in den neueren Großsiedlungen und den Hochhäusern in den älteren.“ ⁶⁵

62 Annette Harth, Ulfert Herlyn, Gitta Scheller / S.231

63 Annette Harth, Ulfert Herlyn, Gitta Scheller / S.259

64 Annette Harth, Ulfert Herlyn, Gitta Scheller / S.244

65 Annette Harth, Ulfert Herlyn, Gitta Scheller / S.252

Ein Lösungsansatz wäre spezifische Eingriffe in Stadtteile für die Verbesserung der sozialen Strukturen zu gewährleisten. Die folgenden Punkte sollten auf eine Kompatibilität mit dem Potential der Nachverdichtung und dadurch möglichen Belegungsrechten im aufgestockten Neubau oder den darunter liegenden Bestandswohnungen überdacht werden.

„ - *Effektive Regionalplanung mit Steuerungsmöglichkeiten, die auch in der Vergangenheit getroffenen Fehlplanungen korrigieren kann.*

- *Kleinräumige, dauerhafte Raumbesetzungen und Langzeitstudien zur Entwicklung der Sozialstruktur in den unterschiedlichen Quartieren.*

- *Integrationsfördernde und einzelfallorientierte Belegungspolitik. Damit ist nicht eine generelle Förderung der Mischung gemeint, sondern eine Belegung, die sich an den konkreten Verhältnissen in einzelnen Quartieren orientiert und die räumlichen Konzentrationen sozial Benachteiligter in weiter benachteiligenden Wohnanlagen vermeidet. Eine solche Ballung, die Ausgangspunkt der Entstehung sozialer Brennpunkte ist, führt - wie viele westdeutsche Beispiele zeigen (vgl. Bericht über Hannover - Vahrenheide; HAZ v. 18.06.97), mittelfristig zum Imageverfall ganzer Stadtteile und zu erheblichen und dauerhaften Kosten.“⁶⁶*

Es gilt also Planungswerkzeuge zu entwickeln, die kleinteilige und spezifische Eingriffe in die soziale Stadtstruktur ermöglichen. Dadurch könnte langfristig eine bestimmte, nachhaltige soziale Mischung aufrecht erhalten, beziehungsweise aufgebaut werden.

„Dies bedeutet in sozialer Hinsicht den Schutz vor Ausgrenzung, Toleranz, Chancengleichheit und die Hilfe zur Selbsthilfe, Konkret gehört dazu eine sozialverantwortliche Wohnungspolitik, die Schaffung differenzierter Angebote unterschiedlicher Wohnformen sowie die Förderung sozial- und altersgemischter Nachbarschaften. Hierbei ist nicht zuletzt der Einsatz neuer Beteiligungs- und kooperativer Verfahren notwendig:“ - *Die Zukunftsvision einer nachhaltigen Stadtentwicklung beinhaltet ein Planungsverständnis, das additive Planwerke durch integrative Planungsprozesse ersetzt und statt auf kurzfristige Reparaturen verstärkt auf langfristige Strategien setzt“⁶⁷*

Die soziale Mischung ist schon beim Neubau von größeren Wohnanlagen als wichtiges Planungskriterium zu betrachten. Im Zusammenspiel mit der vorhandenen Infrastruktur geben diese Indikatoren an, in welche Richtung sich ein Neubaugebiet langfristig entwickeln wird. Wie bei den meisten großen Wohnbauprojekten wurde beim Beispiel des Wohnbau Lörrach auf dem Oberen Salzert fast ausschließlich geförderte Wohnungsbau implementiert. Was daraus nach kurzer Zeit entstand war ein Teufelskreis aus schlechtem Image der Gegend und daraus folglich noch schlechteren Bewohnern, deren Perspektivlosigkeit wiederum zur Bildung des negativen Images beitrug.

„Der Wohnbau Lörrach gehören auf dem Oberen Salzert 426 größtenteils öffentlich geförderte Sozialmietwohnungen, davon 144 mit langfristigen Belegungsbindungen. Gerade diese konzentrierten sich in den Hochhäusern Salzertstraße 58-64. Der Niedergang der anfänglich als „Sonnenseite des sozialen Wohnungsbaus“ gepriesenen Siedlung begann schon kurz nach Fertigstellung der Gebäude. Das Quartier, im Volksmund als „Assiloch“ apostrophiert, war schnell als Wohnstandort stigmatisiert. Ein kleines Jugendzentrum geriet mit Meldungen über Vandalismus und Brandstiftung schnell in die Negativ-Schlagzeilen. Das Image des Oberen Salzert wurde immer schlechter. Das triste Erscheinungsbild der Gebäude und sichtbare Baumängel beschleunigten die soziale Erosion. In der Folge häuften sich die Auffälligkeiten im Quartier.“⁶⁸

Bestehende Sozialbauprojekte mit schlechtem Ruf können nachträglich durch den Verkauf einer teuren vertikalen Wohnraumerweiterung renoviert werden und tragen zur sozialen Mischung bei.

Ein positives Beispiel für eine soziale Mischung aus der Stadt Lörrach zeigt wie obenplus die soziale Mischung in den Städten ermöglichen will. Durch das Aufsetzen und den Verkauf von teuren Penthousewohnungen im Dachgeschossbereich kann das gesamte Bestandsgebäude energetisch und optisch saniert werden und schafft im Zusammenspiel mit den neuen Bewohnern auf dem Dachgeschoss, einen neues Selbstwertgefühl der gesamten Hausbewohner.

66 Annette Harth, Ulfert Herlyn, Gitta Scheller / S.258

67 Annette Harth, Ulfert Herlyn, Gitta Scheller / S.255

68 Wüstenrot Stiftung und Deutsch-Französisches Institut (Hrsg.) / Stadtentwicklung und Integration Jugendlicher in Deutschland und Frankreich / ISBN 978-3-933249-71-5 / S.135 /

Dieses Modell der Penthouse Aufstockungen auf Viertel mit schlechter sozialer Mischung und einem darunter leidenden Ruf ist ein effektives Mittel, soziale Schichten, die ohne das Angebot des Penthouses nicht in diese Viertel ziehen würden, dort anzusiedeln. Die einkommensstarke Klasse hat immer eine bestimmte Etage im Stadtgebäude bewohnt. Diese „Belle Etage“ ist heutzutage als Penthouse auf dem Dach zu finden.⁶⁹

Wirtschaftlich macht es Sinn, Plattenbauten nach oben hin zu erweitern. Es muss dafür kein neues Bauland entwickelt werden und die Anbindung an die Infrastruktur ist schon vorhanden. Wichtig ist aber, dass man die Gelegenheit bei vertikalen Erweiterungsprogrammen nutzt, um die damals versäumte soziale Mischung zu fördern. Es mag vielleicht absurd klingen zu sagen, man tut den Bewohnern eines runtergekommen Plattenbaus etwas Gutes, indem man auf ihr Dach teure Penthäuser baut, aber es entsteht mit dem finanziellen Erlös der neuen Wohnungen auf dem Dach und dem neuen Mieterklientel eine neue positive Atmosphäre im gesamten Komplex.

“Die Sanierung der Gebäude mit hohem architektonischem Anspruch wirkte für die Bewohner wie ein Fanal, dass sich ihre Situation zum Besseren wenden wird. Ihre bislang hoch stigmatisierte Adresse, oft schamhaft verschwiegen, war plötzlich Gegenstand öffentlicher Bewunderung. Mit Stolz öffneten sie das

Haus Freunden, Bekannten und neuen Mitbewohnern. Ein neues Wir-Gefühl entstand. Nach außen gelingt es immer mehr Bewohnern, die aus Scham oft selbst gewählte Isolation zu durchbrechen. Die zunächst unrentierlich scheinenden überproportional hohen Aufwendungen für Baukultur erwiesen sich als Fundament für den behutsamen Aufbau einer stabileren sozialen Mischung. Das neue Erscheinungsbild der Fassade, ein großzügiges Entree, elegante Treppenhäuser, wo möglich ein eigener Garten und hochwertige Penthousewohnungen auf einst maroden Dächern weckten plötzlich Begehrlichkeiten auch am freien Markt.”⁷⁰

Durch vereinfachte und gezielte Genehmigungen können Städte eine soziale Mischung im Nachhinein gezielt fördern. Privater Bestand kann für die Sanierung und Ausbau von der Stadt bezuschusst werden und im Gegenzug dafür erhält die Stadt ein Belegungsrecht.

Dieses Modell funktioniert bei größeren Siedlungen, die durch private Firmen, Hausverwaltungen oder Mietervereinen verwaltet werden und kann auch bei einzelnen privaten Gebäuden angewendet werden. Natürlich ist bei vielen kleinen privaten Eigentümern/Innen der Arbeitsaufwand im Verhältnis zur entstehenden Wohnfläche aus bürokratischer Sicht viel größer als bei Großprojekten; insgesamt jedoch ist das Wohnraumpotential bezüglich der Fläche im privaten Nachverdichtungsbereich größer als das der großen Gebäudekomplexe. Vor allem das Potential der sozialen Mischung wäre durch viele kleine geförderte Nachverdichtungen mit integriertem Belegungsrecht deutlich höher. Möglichkeiten für die Entwicklung von Applikationen und flexiblen Datenbanksystemen, welche die Organisation der vielen kleinen Potentiale verwaltbar und nutzbar machen, gibt es heutzutage genügend auf dem Markt. Durch diese Maßnahmen können Hausverwaltungen, Eigentümervereine und private Eigentümer/Innen im Zusammenarbeit mit der Stadt gezielt zu einer sozialen Mischung beitragen.

Folgend ein Auszug einer Begründung zur Magistratsvorlage der Stadtentwicklungspolitik der Stadt Darmstadt aus dem Jahre 2010.

Beim Beispiel der „Bauverein AG“ wurden von der Stadt Darmstadt der Aufbau von Dachgeschossen bezuschusst, indem die Stadt ein Belegungsrecht für die jeweiligen Wohnungen für eine festgelegte Zeit von 20 Jahren bekommt und die Differenz der Marktmiete zur vereinbarten Miete als Zuschuss auszahlt.

69 Wüstenrot Stiftung und Deutsch-Französisches Institut (Hrsg.) / Stadtentwicklung und Integration Jugendlicher in Deutschland und Frankreich / ISBN 978-3-933249-71-5 / S.135 /

70 Wüstenrot Stiftung und Deutsch-Französisches Institut (Hrsg.) / S.135 /

“Beschlussvorschlag:

1. Der BVD Immobilien GmbH & Co. Postsiedlung KG, vertreten von der Bauverein AG, wird zur Modernisierung der Wohnhäuser Moltkestraße 27 - 37 ein Zuschuss in Höhe von 471.405,00 Euro gewährt.

2. Durch die Gewährung des Zuschusses erhält die Stadt Darmstadt für die Dauer von 20 Jahren das Belegungsrecht an 14 Wohnungen in dem Objekt. Die Modalitäten werden durch einen gesonderten Vertrag geregelt.

“Die Höhe des Zuschusses errechnet sich aus der Differenz der kalkulierten Miethöhe von 8,90 Euro/qm zu der vereinbarten Miete von 5,50 Euro/qm im Monat, abgezinst auf die Bindungsdauer von 20 Jahren. Umgerechnet ergibt sich aus dem Zuschuss von 471.405,00 Euro eine städt. Beteiligung in Höhe von rund 33.672,00 Euro pro Wohnung. Damit liegt die städt. Beteiligung am unteren Rand dessen, was üblicherweise im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung an kommunaler Beteiligung erforderlich ist, um die gleichen Bedingungen zu erreichen. Darmstadt, 26.04.2010 64 bin-ge”⁷¹

Mit Finanzierungsmodellen wie diesem Beispiel der Stadt Darmstadt können günstige Wohnungen inmitten einer teuren Lage angeboten werden. Der Stadt kommen diese Modelle entgegen, weil sie für den geförderten Wohnraum nicht mehr ausgeben muss als üblich. Das Wichtigste daran ist, dass dadurch gezielt eine soziale Mischung gefördert werden kann.

In fast allen Großstädten gibt es den groß angelegten Wohnungsbau, der durch eine Aufstockung mehr Wohnraum schaffen kann und / oder eine signifikante Aufwertung des Gebäudekomplexes ermöglicht. Insbesondere das Thema des Dachraumes spielt dabei eine wichtige Rolle als Regulierungseinheit für die soziale Mischung.

Ein sinnvolles Verhältnis wie im folgenden Beispiel kann als Indikator genommen werden.

“.. mit der Modernisierung wurden 20 Wohnungen durch Dachaufstockung neu geschaffen. Die Stadt hat sich im Rahmen der kommunalen Finanzierungsbeitragung durch die Gewährung eines städtischen Darlehens das Belegungsrecht an 7 Wohnungen gesichert. Im zweiten Abschnitt, Moltkestraße 27 – 37, wurden 42 Wohnungen modernisiert und unter gleichzeitiger Aufstockung und Ausbau der Dachgeschosse 28 Mietwohnungen neu geschaffen. Für einen Teil der 70 Wohnungen hat die Bauverein AG der Stadt Darmstadt den Erwerb von Belegungsrechten angeboten. Dieses Angebot wurde für 14 Wohnungen in Anspruch genommen. Alle Belegungsrechte sind für die Zielgruppe der Wohnungssuchenden aus dem Bereich der sozialen Wohnraumförderung.”⁷²

Auch die Bauministerin von Berlin Barbera Hendricks sieht viele Möglichkeiten im Aufstocken von bestehenden Plattenbauten in Berlin. Die Wohnungsbaugesellschaft Berlin Mitte testet das Aufstocken von 50.000 Wohnungen auf bestehenden Plattenbau.⁷³

Klug wäre es, mit den Wohnungen, die aufgestockt werden, auf die vorhandene Situation im Bestand zu reagieren. Wenn zum Beispiel der gesamte Plattenbau bereits teuer vermietet wird, sollte sehr günstiger und geförderter Wohnraum aufgestockt werden. Falls der gesamte Plattenbau von sozial schwachen Mietern bewohnt wird, sollten teure Eigentumswohnungen aufgesetzt werden; deren Erlös wiederum in die Grundsanierung des Gebäudes gesteckt werden sollte. Durch eine gezielte Art der Aufstockung kann somit nachträglich auch in, von Plattenbau geprägten Stadtteilen eine gute soziale Mischung entstehen. Die Einkommensgruppen, welche unter normalen Umständen gewisse Viertel und Stadtteile nicht für ein Eigenheim in Erwägung ziehen, sind von attraktiven Penthäusern zu günstigen Konditionen angetan.

71 Vorlage vom: 26. 4.2010 Erwerb von Belegungsrechten an dem Objekt Moltkestraße 27 - 37
Vorlage-Nr. 2010/0197 Stadt Darmstadt

72 Öffentlichen Magistratsvorlagen Nr. 2007/0695 und 2010/0197 Stadt Darmstadt

73 Thomas Loy / <http://www.tagesspiegel.de/berlin/pilotprojekt-in-friedrichshain-in-berlin-sollen-die-plattenbauten-wieder-wachsen/14457460.html> / 26.08.2016

„Es sind vielerorts auch bauliche Ergänzungen und die Förderung attraktiver Wohnungsformen in den Großsiedlungen geplant, um durch eine Mischung unterschiedlicher Wohnformen und Teilwohnungsmärkte auch den Grad der sozialen Mischung zu erhalten....

Durch Grundrißveränderungen könne man die Defizite in den Wohnungen (z.B. innenliegende Küchen) beseitigen, die Monotonie der Standardisierung durchbrechen somit die Attraktivität der Plattenbauwohnung erhöhen...

Generell aber werden städtebauliche und wohnungsbezogene Differenzierungen innerhalb der Großsiedlungen unverzichtbar sein, allein um den standardisierten Monotoniecharakter und einseitige Belegungen zu vermeiden.“⁷⁴

Städte und Wohnungsbaugesellschaften sind darauf bedacht, ihre großen Wohnkomplexe langfristig durch eine soziale Mischung aufzuwerten. Eine Nachverdichtung durch Aufstockung großzügiger Wohnungstypologien würde auch als Werbung und öffentliche Aufwertung dienen können.⁷⁵

Im Zusammenspiel mit dem Gebrauch vom Belegungsrecht der Städte könnten somit Menschen, die normalerweise in einen Plattenbau am Rand der Stadt ziehen müssten, in den etablierten Bestand ziehen und andersherum Menschen aus den etablierten Vierteln in, beziehungsweise auf den Plattenbau. Dadurch erreicht man eine soziale Mischung vom Stadtinneren in die Peripherie und von der Peripherie ins Stadtinnere.

In vielen Deutschen Städten können solche Belegungsrechte und Besatzungsrechte im direkten Verfahren von privaten Eigentümern an die Stadt verkauft werden. Die Tatsache, dass die Existenz dieses Belegungsrechts jedoch in Architekturkreisen sowie in der Bevölkerung kaum bekannt ist führt dazu, dass es im Verhältnis zum durch Neubau geförderten Wohnungsbau kaum angewandt wird. Dabei ist es - wie hier von der Stadt München beschrieben - ein ganz klares Ziel kostengünstigen Wohnraum im Bestand zu erhalten.

“Mit dem Ankauf von Belegungsrechten im Rahmen des Kommunalen Wohnungsbauprogramms verfolgt die Landeshauptstadt München das Ziel, kostengünstigen Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen im Münchner Wohnungsbestand zu erhalten. Sowohl Privateigentümer als auch Wohnungsgesellschaften, die über freie Einzelwohnungen oder auch größere Bestände verfügen und für diese dem Amt für Wohnen und Migration mittel- oder langfristig das Belegungsrecht zur Verfügung stellen möchten, sollen mit diesem Programm angesprochen werden.“⁷⁶

Aufgrund der Erkenntnis, dass eine soziale Mischung im Bestand wichtig für die Stadt ist, entstand dieses Belegungsrecht, um nachträglich in unausgeglichene soziale Strukturen in der Stadt einzugreifen. Dafür schaffen die Städte auch Anreize, indem sie Auszahlungen im Voraus bezahlen. Die Verträge zwischen dem Wohnungseigentümer und der Stadt können individuell gestaltet werden. Wichtige Fakten sind:

“- die Belegungsdauer, die zwischen 15 und 25 Jahren liegen sollte,

- die Art der Belegung aussuchen. Zur Auswahl stehen z.B. die höher prämierte Direktbelegung durch die Stadt, oder die beschränkte oder freie Auswahl durch den Wohnungseigentümer, dem die potenziellen Mieterhaushalte vom Amt für Wohnen und Migration vorgeschlagen werden.

- die Einkommensgruppe der künftigen Mieter. Abhängig von der jeweiligen Auswahl ist die Kaltmiete fest gesetzt: Geringverdiener zahlen eine günstigere Miete als Haushalte mit höherem Einkommen. Der Differenzbetrag zwischen vergünstigter und ortsüblicher Marktmiete, die sich am Münchner Mietspiegel orientiert, sowie die Belegungsprämie wird von der Landeshauptstadt München als Einmalzahlung zu Beginn der Vertragslaufzeit an den Eigentümer ausgereicht.“⁷⁷

74 Annette Harth, Ulfert Herlyn, Gitta Scheller / J.(1998) / Segregation in ostdeutschen Städten, Eine empirische Studie / Leske + Budrich, Opladen 1998 / ISBN 3-8100-1988-7 / S. 251

75 Annette Harth, Ulfert Herlyn, Gitta Scheller / S.253

76 Belegungsrechte vom Wohnungseigentümer ankaufen: Sozialreferat, Sozialplanung Wohnen/ Wohnungslosenhilfe München / <http://www.muenchen.de/dienstleistungsfinder/muenchen/1076759/>

77 Belegungsrechte vom Wohnungseigentümer ankaufen: Sozialreferat, Sozialplanung Wohnen/ Wohnungslosenhilfe München / <http://www.muenchen.de/dienstleistungsfinder/muenchen/1076759/>

Sollte Interesse vom/von der EigentümerIn bestehen seine/ihre frei werdende Wohnung oder freie Wohnung als Belegungsrecht zu vermieten, kann ein Beratungstermin vereinbart werden, um für die Wohnung die finanziellen Rahmenbedingungen sowie Vertragsverbindungen zu besprechen. Und hier ist der springende Punkt: Wie werden die privaten EigentümerInnen auf diese Möglichkeit von der Stadt überhaupt aufmerksam gemacht, bzw. werden sie überhaupt darauf aufmerksam gemacht? Kann sich ein/e privater/e EigentümerIn für eine sinnvolle soziale Maßnahme anmelden, von der er/sie überhaupt nicht weiß, dass sie existiert?⁷⁸

Es ist wichtig, dass die Information über das Modell des Belegungsrechts wie eine Kampagne in der Stadt publiziert wird. Es muss an die private Bevölkerung herangetragen werden, dass es dieses Angebot gibt, damit vor allem alle Kinder und Jugendlichen in der Stadt wieder die Möglichkeit haben in einem sozial gesunden Umfeld aufzuwachsen. Gerade eben Kinder sind laut einem Auszug aus dem Bericht des Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik (IfS) besonders benachteiligt durch die ungerechte räumliche Verteilung in der Stadt.⁷⁹

Wenn soziale und ethnische Segregation aufeinander fallen erfahren dadurch vor allem Kinder und Jugendliche extreme Benachteiligungen. Durch das Aufwachsen in einem kulturell stark heterogenen Viertel, fällt es den Heranwachsenden besonders schwer die Sprachkenntnisse zu erwerben, die von ihnen für eine gute Integration ins Schulsystem verlangt werden. Daraus resultiert oft, dass diesen Kindern und Jugendlichen der Übertritt in höhere Schulen zusätzlich erschwert wird.

“Ein weiteres Ergebnis der empirischen Untersuchungen ist, dass es insbesondere in Westdeutschland eine Vielzahl an Quartieren gibt, in denen soziale und ethnische Segregation aufeinandertreffen. Diese Gebiete stellen aufgrund ihres erhöhten Integrationsbedarfes eine besondere Herausforderung für die Politik von Bund, Ländern und Gemeinden dar. Die bislang in kommunalen Bildungsberichten durchgeführten kleinräumigen Analysen zeigen eine starke Konzentration von Kindern mit Sprachförderbedarf in den sozial benachteiligten Stadtteilen sowie große sozialräumliche Unterschiede in den Übergangsquoten in die weiterführenden Schulen. Kinder aus benachteiligten Stadtteilen wechseln weitaus seltener nach der Grundschule in das Gymnasium als Kinder aus begünstigten Stadtteilen.”⁸⁰

Um das zu verhindern, ist es somit unabdingbar für die Verwaltung unserer urbanen Räume dafür zu sorgen, dass die Inklusion in und von allen Stadtteilen gefördert wird, um Kindern und Jugendlichen in Zukunft in allen Vierteln und Quartieren die gleichen Möglichkeiten zu bieten. In Bremen leidet knapp jedes 3. Kind an Kinderarmut.⁸¹ Man muss sich die Frage stellen, in welchen Stadtteilen und Vierteln die Eltern oder alleinerziehenden Elternteile dieser Kinder wohnen.

In Deutschland ist der Begriff Armut beziehungsweise Kinderarmut genauer zu betrachten. In Deutschland leiden Kinder und Jugendliche meist nicht unter materieller Armut. Sie haben in der Regel einen festen Wohnsitz und genügend zu essen. Auch medizinische Grundversorgung ist ausreichend vorhanden. Aber in einem Land mit hohem Wohlstandsniveaus zeichnet sich diese Kinderarmut durch deutlich schlechtere Bildungschancen und fehlender sozialer Integration aus.⁸²

Kinder und Jugendliche, die einkommensschwache Eltern haben, leben zunehmend in Stadtteilen und Vierteln, die ihnen für ihre Zukunft nicht die gleichen Chancen geben werden wie die Stadtteile der wohlhabenden Familien.

78 siehe: “Zukunftsaussichten” / S.53

79 Prof. Dr. Hartmut Häussermann, Kristin Schwarze, Wolfgang Jaedicke, Gesine Bär, Ina Bugenhagen /

80 Prof. Dr. Hartmut Häussermann, Kristin Schwarze, Wolfgang Jaedicke, Gesine Bär, Ina Bugenhagen / Möglichkeiten der verbesserten sozialen Inklusion in der Wohnumgebung / ISSN 1614-3639 / Bundesministerium für Arbeit und Soziales

81 http://www.boeckler.de/wsi_63017.htm

82 <http://www.bpb.de/apuz/29680/kinderarmut-im-stadtteil-intervention-und-praevention> / 19.08.2016

“Während in der Mehrzahl wohlhabender Gebiete nur wenige einkommensarme Familien leben, beträgt die Sozialhilfequote von Kindern in einigen städtischen Wohngebieten mehr als 40 Prozent. Die lokalen Wohnbedingungen sind durch eine schlechte Infrastruktur geprägt; unter den Bewohnern befinden sich viele Arbeitslosengeld-II-Empfänger, Minderjährige, Geringverdienende und Migranten. In diesen von der gesamtstädtischen Entwicklung zunehmend abgekoppelten “Armutinseln” häufen sich Risiken, welche die Lebenschancen der Bewohner erheblich belasten.[6]”⁸³

Von einer Inklusion kann da keine Rede sein. Diesen Kindern und Jugendlichen wird die Möglichkeit verweigert gute, soziale Netzwerke aufzubauen und Gesellschaftsschichten übergreifende Beziehungen zu etablieren. Bei homogenen sozialen Strukturen wird es den betroffenen Kinder und Jugendlichen fast unmöglich gemacht sich den Folgen ihres sozialen Umfeldes zu entziehen. Es ist also sehr wichtig eine soziale Mischung diesbezüglich zu fördern.

“... Einfluss geht von sozialen Netzen aus, die Ressourcen in verschiedener Weise bereitstellen können. Ihre Qualität hängt vom darin verfügbaren sozialen und kulturellen Kapital ab. Enge soziale Netze, die sich auf die Verwandtschaft oder auf Personen in ähnlicher sozialer Lage beschränken, gelten als wenig hilfreich (“Netzwerkarmut”), heterogen strukturierte Netze dagegen können Ressourcen bieten, die für den einzelnen Chancen (opportunities) bieten. c) Die Wohnumgebung vermittelt Normen, stellt Vorbilder bereit, und übt soziale Kontrolle aus. Dadurch werden Lernmotivation und die Aspirationen insbesondere von Jugendlichen beeinflusst.”⁸⁴

Für Kinder und Jugendliche ist es wichtig, sich an an bestehenden gut funktionierenden sozialen Strukturen zu orientieren und ihre sozialen Kontakte selbst zu bestimmen. Kinder und Jugendliche werden sehr stark durch ihre soziale Umgebung geprägt und sollten die Möglichkeit haben negativen Einflüssen aus dem Umfeld aus dem Weg zu gehen. Die Wohnumgebung

“...ist als Sozialraum ein Ort für informelles Lernen und bildet ein Normensystem, dem sich der einzelne nur dann entziehen kann, wenn er sich bewusst dem sozialen Druck widersetzt. Die jeweiligen individuellen Eigenschaften (Vulnerabilität/Resilienz) wirken gewissermaßen als Filter für die Belastungs-/Ressourcen-Bilanzen. Dazu gehört, soziale Kontakte bewusst auszuwählen und mögliche negative Einflüsse abzuwehren.”⁸⁵

Auch die meiste Freizeit verbringen Kinder und Jugendliche in ihrer Wohnumgebung. Dort knüpfen sie Freundschaften und definieren ihre Vorbilder und Idole des Alltags. Dieser Entwicklungsabschnitt von Kindern und Jugendlichen ist für ihr restliches Leben prägend. Dafür müssen Stadtstrukturen langfristig für Gleichberechtigung sorgen, um die Entstehung eines Teufelskreises für sozial benachteiligte Gesellschaftsschichten zu verhindern.

“Das Freizeitverhalten wird vor allem bei engen und auf den Nachbarschaftsraum beschränkten Kontakten durch die soziale Umgebung geprägt; auch welches gesundheitsrelevante Verhalten (Ernährung, Bewegung, Suchtmittelkonsum, Körperpflege, Sexualität etc.) eingeübt wird, wird durch die wichtigsten Sozialkontakte vermittelt; insbesondere bei Migranten ist relevant, welche Sprachfertigkeiten man durch die soziale Umgebung erwirbt.”⁸⁶

83 <http://www.bpb.de/apuz/29680/kinderarmut-im-stadtteil-intervention-und-praevention> / 19.08.2016
6.Vgl. Frank Bertsch/Michael B. Piorkowsky, Impulse für die neue Politik der Sozialen Stadt, in: Aus Politik und Zeitgeschichte (APuZ), (2005) 3, S. 33.

84 Prof. Dr. Hartmut Häussermann, Kristin Schwarze, Wolfgang Jaedicke, Gesine Bär, Ina Bugenhagen / S.38

85 Prof. Dr. Hartmut Häussermann, Kristin Schwarze, Wolfgang Jaedicke, Gesine Bär, Ina Bugenhagen / S.38

86 Prof. Dr. Hartmut Häussermann, Kristin Schwarze, Wolfgang Jaedicke, Gesine Bär, Ina Bugenhagen / S.38

Doch nicht nur Kinder und Migranten sind besonders davon betroffen. In naher Zukunft wird es noch eine weitere Gesellschaftsgruppe geben, die unter den Folgen von erzwungener Segregation leiden. Das deutsche Rentenversicherungssystem hat seine Kapazitäten ausgeschöpft. Wirtschaftliche Aspekte bestimmen bald, in welchen Stadtteil die Rentner umziehen werden, um ihren Lebensabend bestreiten zu können. Die Mieten nehmen keine Rücksicht auf die Finanzen ihrer Bewohner und:

„Die Rentenwirklichkeit ist nüchtern. Zwar weist die Politik unermüdlich darauf hin, dass Rentner, die 45 Jahre lang Beiträge aus einem Erwerbseinkommen geleistet haben, das sich parallel zum Durchschnittseinkommen aller abhängig Beschäftigten entwickelte, eine Rente in Höhe von 70 % ihres letzten Nettolohns erhalten. Doch diese Aussage beinhaltet wenig. Denn erstens sind Rentner, die 45 Jahre lang ununterbrochen gearbeitet haben, die Ausnahme. Zweitens haben die wenigsten während eines so langen Zeitraums ein sich völlig gleichförmig entwickeltes Erwerbseinkommen erzielt. Und drittens sind selbst 70 % nicht mehr als der Sozialhilfesatz, wenn das Einkommen im Laufe des Lebens nur halb so hoch war wie die Durchschnittseinkommen - ein Sachverhalt, der vor allem auf Frauen zutrifft.“⁸⁷

Dass diese Problematik nicht nur in den alten Bundesländern stark verbreitet ist, sondern seit der Wiedervereinigung auch den neuen Bundesländern zu schaffen macht, wurde empirisch bewiesen.

„Wie die Analyse der Umzugsgründe zeigt (vgl. 2.3), ist etwa jede/r Zehnte unfreiwillig umgezogen oder rechnet mit einer Verdrängung, was überproportional für die unteren Sozialstatus-, Bildungs- und Einkommensgruppen sowie Arbeitslose und RentnerInnen gilt. Diese müssen dann mit Stadtteilen vorlieb nehmen, in denen die Wohnungen für sie bezahlbar sind.“⁸⁸

In den Städten der neuen Bundesländern kann man nun, bedingt durch ihre wirtschaftliche Gesamtsituation, verstärkt erkennen wie rasch in zuvor ausgewogenen Städten ein Spalt in der Gesellschaft entstehen kann. Ganze Stadtteile haben innerhalb von Jahren das Image von „Ghettos“ bekommen. Es entsteht dort eine Spirale, die nur in einer Richtung geht, und deren Ausläufer dadurch immer größer werden. Die Folgen einer erzwungenen Segregation für einen Stadtteil und seine Bewohner werden unterschätzt.

„Die Befragten befürchten, daß der schlechte Ruf des Stadtteils ihnen schaden könnte. Sie bekommen die negativen Folgen der Segregation bereits deutlich zu spüren und fühlen sich in ihrem Lebensalltag in unterschiedlichster Weise beeinträchtigt und gegenüber den BewohnerInnen anderer Wohngebiete benachteiligt. Insbesondere Angst vor Kriminalität und Vandalismus, aber auch die Angst, aufgrund des Wohngebiets negativ etikettiert zu werden - „Wo wohnst du? In Olvenstedt. Oh Gott! Problemsiedlung!“ - werden von den Verdrängten genannt. Wenn nicht bald etwas gegen den Verfall des Wohngebietes unternommen werde - so lautet ihre Prognose - dann sei die Entwicklung in Richtung ´Ghetto´unaufhaltsam. Ghetto heißt für einen Befragten, „daß das hier alles verkommt“.

Die Haltung zur sozialen Mischung spielte bei den Umzügen der ´Verdrängten´gar keine Rolle für die Festlegung ihres neuen Wohngebietes, da sie ohnehin aufgrund ihrer eingeschränkten Ressourcen keine andere Wahl hatten. Sie mußten akzeptieren, was ihnen angeboten wurde. In diesen Fällen handelt es sich um eine erzwungene ressourcen- und opportunitätenbestimmte Segregation, d.h. der Umzug in ein Wohngebiet mit Negativimage ist einerseits Folge der geringen ökonomischen Ausstattung und andererseits durch die Wohngelegenheit bestimmt.“⁸⁹

Die Initiativen von Städten und dem Bundesland Deutschland die Inklusion in unseren urbanen Räumen zu fördern ist vorhanden. Es fehlt jedoch noch eine effektive und zeitgemäße Schnittstelle, die zwischen den Akteuren Stadt, PlanerInnen, EigentümerInnen vermittelt. Soziale Stadt bedeutet soziale Mischung und um eine soziale Mischung im Bestand zu ermöglichen, müssen Modelle wie das Belegungsrecht mehr in das Bewusstsein der Bevölkerung aufgenommen werden. Mit der Etablierung des Belegungsrechts kann erzwungene Segregation verhindert werden. Die Städte sehen Programme vor, Stadtteile sozialer zu machen, aber es ist schwer diese in die Praxis umzusetzen.

87 Dr.Reiner Braun, Prof. Dr. Meinhard Miegel, Ulrich Pfeiffer J.(2000, Köln) / Vermögensbildung unter neuen Rahmenbedingungen / Deutsches Institut für Altersvorsorge / ISBN - 3-934446-206-X

88 Annette Harth, Ulfert Herlyn, Gitta Scheller / J.(1998) / Segregation in ostdeutschen Städten, Eine empirische Studie / Leske + Budrich, Opladen 1998 / ISBN 3-8100-1988-7 / S.165

89 Annette Harth, Ulfert Herlyn, Gitta Scheller / J.(1998) / S.167

“Durch das Bund-Länder-Programm Soziale Stadt konnten in vielen Kommunen ressortübergreifende Handlungsansätze etabliert werden. Allerdings wurden diese bisher nur in einzelnen Kommunen im gesamtstädtischen Verwaltungshandeln verankert. Auch auf Bundes- und Länderebene bleibt die ressortübergreifende Zusammenarbeit hinter den Erwartungen, die mit der Einführung des Bund-Länder-Programms verbunden waren, zurück. Die Bündelung von Mitteln zugunsten der benachteiligten Stadtteile ist für die lokalen Akteure weiterhin sehr schwierig und aufwändig.”⁹⁰

Um die Bevölkerung auf ein essentielles Thema, das ihre Zukunft betrifft hinzuweisen, muss es dementsprechend kommuniziert werden. Es gibt keine Produkte und keine Serviceleistungen, die ohne Werbung auskommen. Ein so wichtiges Thema muss öffentlich stärker kommuniziert werden.

Die Vermittlung des Belegungsrechts ist ein essentielle Aufgabe um die soziale Mischung im Bestand zu verbessern.⁹¹

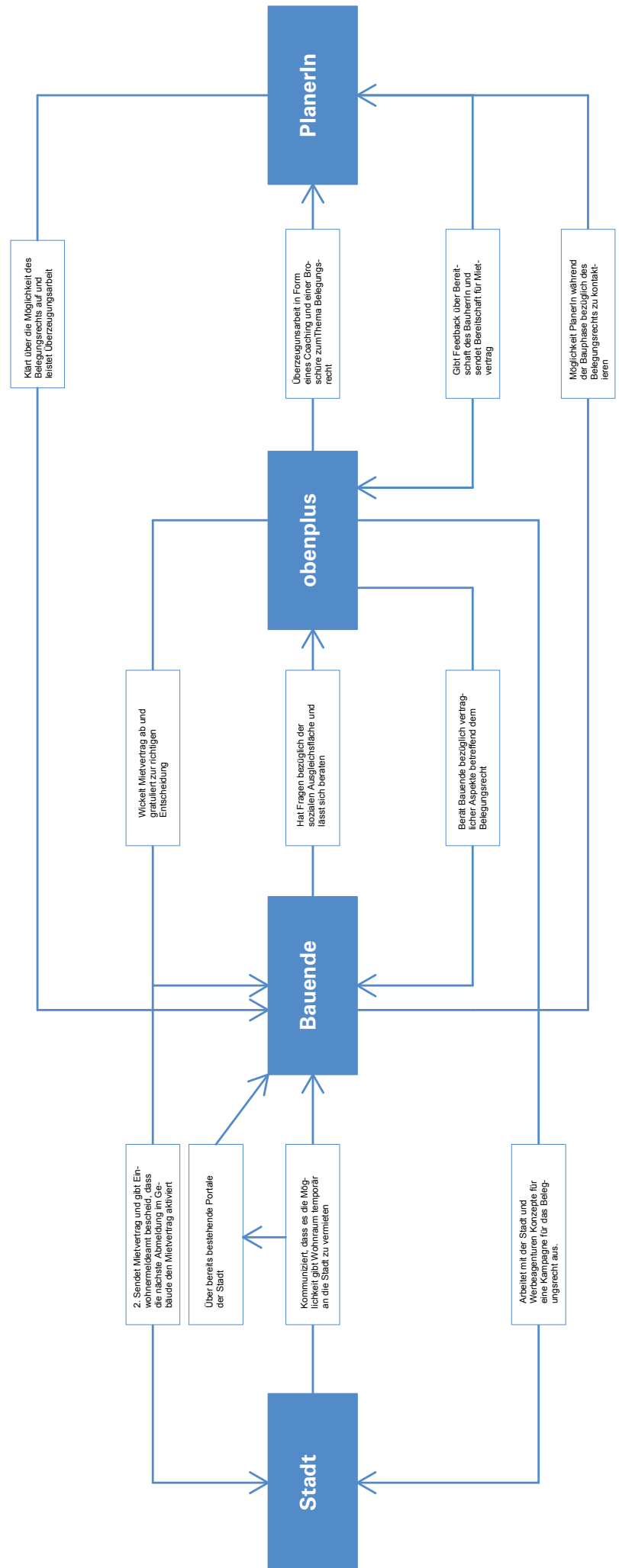
90 Prof. Dr. Hartmut Häussermann, Kristin Schwarze, Wolfgang Jaedicke, Gesine Bär, Ina Bugenhagen / S.92

91 siehe: “Zukunftsaussichten” S.53

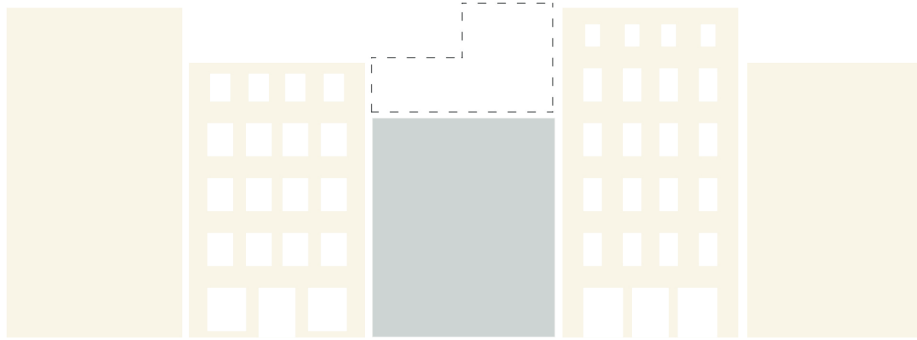
Belegungsrechteinbindung

Einbindung des Belegungsrechts bei Nachverdichtung über die On-line Plattform obenplus

Bildquelle: obenplus



Ungenutztes Potential des urbanen Dachraumes



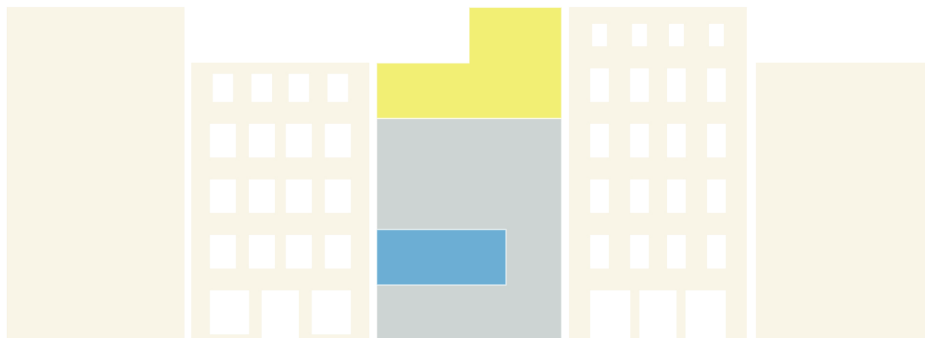
Mischung im Haus



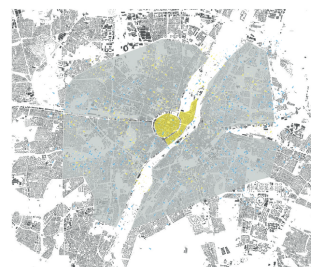
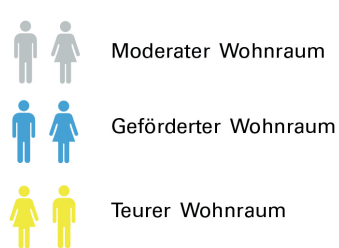
Mischung in der Stadt

Bildquelle: obenplus

Genutztes Potential des urbanen Dachraumes mit Belegungsrecht verbunden



Mischung im Haus



Mischung in der Stadt

Bildquelle: obenplus

Was bieten Sie wirtschaftlich im Unterschied zu Wettbewerbern?

Im Unterschied zu Wettbewerbern bietet obenplus den Bauenden als Primärkunden/Innen einen signifikanten Mehrwert zum gleichen Preis an, denn sie bezahlen den Preis für ein Design, bekommen aber über den Wettbewerb eine große Variation, aus der sie auswählen können.

Den Erfolg dieser Modelle kann man bei Online Vermittlern, welche das gleiche Geschäftskonzept zu Grunde gelegt haben, wie z.B. "99 Designs" oder "CoContest" einsehen. Zudem greift die Plattform durch standardisierte Prozesse und direkter Zusammenarbeit mit dem Handwerksgewerbe auf einen großen Erfahrungsschatz zurück, katalogisiert alle neu gewonnenen Erfahrungen, sodass sie in kommende Planungsprozesse einfließen.

Somit entsteht in kurzer Zeit ein großer Pool an informativem Mehrwert, der sich für die Bauherren/Innen durch bessere Bauleistung, Ausführung und Termineinhaltung zu erkennen gibt. Durch den privaten Wettbewerb haben Eigentümer/Innen, Eigentümergemeinschaften und Hausverwaltungen die Möglichkeit für weniger Kosten diverse ambitionierte Designs und Entwürfe zu erhalten.

3. Markteinschätzung

Welche Kunden sprechen Sie an?

Die primäre Zielgruppe sind Eigentümer/Innen, Wohnungseigentümergeinschaften und Hausverwaltungen.

In den nächsten Jahren wollen die großen Wohnungsbaugesellschaften ihren Bestand aufstocken. Allein die Wohnungsbaugesellschaft Berlin Mitte (WBM) will in den kommenden zehn Jahren 10.000 Wohnungen aufstocken.⁹² obenplus spricht diese Wohnungsbaugesellschaften an, um das architektonische Niveau ihrer Bauvorhaben durch die Crowdsourcing Dienstleistung der obenplus Plattform zu verbessern. Für ein Preisgeld, das im Verhältnis zu den gesamten Planungs- und Baukosten nicht der Rede wert ist, können sie von hunderten ambitionierten jungen PlanerInnen Entwürfe erhalten. Diese Entwürfe basieren auf geprüften Rahmenbedingungen. Dabei wird das Angebot von obenplus der Führungsspitze von zum Beispiel „Haus und Grund München“ vorgestellt. Dadurch kann ein Großteil der Münchener Eigentümer adressiert werden.

Die damit verknüpfte sekundäre Zielgruppe sind Architekten/Innen, PlanerInnen und Handwerksbetriebe. Die tertiäre Zielgruppe sind Baumaterialhersteller, welche sich subtil, aber erkennbar, mit Bauten, welche mit ihren Baumaterial realisiert wurden, auf obenplus positionieren.

Können hohe Besucherzahlen der Zielgruppen auf der Seite durch Google Analytics⁹³ nachgewiesen werden, so ist es auch für Baumaterialhersteller interessant dort vertreten zu sein.

Durch Vermittlung und Beratung von allen Beteiligten am Bauprozess werden durch die anfallende Vermittlungsgebühr, zum Beispiel Vermittlung eines Auftrags an einen Holzbaubetrieb, alle zu Kunden.

Die Voraussetzung für die Vermittlung ist jedoch die Generierung der primären Zielgruppe.

Es werden alle Mitglieder der primären Zielgruppe angesprochen. Die primäre Zielgruppe besteht aus: Kunden/Innen, die ein finanzielles Interesse an einer Aufstockung haben; Kunden/Innen, die aus eigenem Interesse an einem Penthouses / einer Dachgeschosswohnung aufstocken; Kunden, die eine Firma haben und ihre Mitarbeiter mit Wohnraum binden wollen; Kunden, die sozialen Wohnraum auf ihren Dach ermöglichen wollen, Kunden/Innen, welche für ihr altersgerechtes Wohnen aufstocken wollen;

92 Michael Bauchmüller, Sophie Burfeind und Benedikt Müller / <http://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/wohnungsbau-in-staedten-deutschland-stockt-auf-1.3137101> / 28.08.2016

93 https://www.google.com/intl/de_ALL/analytics/features/content.html

Kunden/Innen, die ihre Kinder oder Enkelkinder absichern wollen; Kunden/Innen, die gerne eine öffentliche Nutzung, wie zum Beispiel eine Open Air Bibliothek, aufstocken möchten und an einem Pächter vermieten; Kunden/Innen, die ihr Dach verändern möchten.

obenplus erschließt parallel zum Vermittlungsmarkt für aufgestockten Wohnraum die potentiellen öffentlichen Dachflächen der urbanen Räume und trägt damit zu einer Bereicherung des öffentlichen Lebens der Stadtgesellschaft bei.

Es gibt viele gute öffentliche aufgestockte Programme wie zum Beispiel das „Haus des Meeres“ in Wien, „Keine Welle im Wedding“ oder der „Klunkerkranich“ in Berlin. Um solche Projekte durchzusetzen braucht es ein strukturiertes Management, das sich juristisch, politisch und bautechnisch für öffentliche Projekte im Dachraum einsetzen kann.

Kennen Sie die Wünsche Ihrer Kunden/Innen?

Die Wünsche der Kunden/Innen variieren grundsätzlich nach der Art der Kunden/In wie im Punkt zuvor beschrieben.

Alle Kundenwünsche haben aber Gemeinsamkeiten: die Betreuung der Machbarkeitsstudie über die Bauleitung bis hin zur Schlüsselübergabe. Die Kunden/innen wollen einen/eine AnsprechpartnerIn für ihr Objekt haben.

Städte und Gemeinden wünschen sich bei zunehmender Nachverdichtung auch die notwendige Infrastruktur dazu, wie Klaus Honold im Echo Online zitiert:

“... Mehr Bewohner bedeutet aber nicht nur mehr Autos. Es bedeutet insgesamt mehr Bedürfnisse - eine höhere Nachfrage jeglicher Infrastruktur, Bedarf an Radwegen, Spielplätzen, Kitas und so fort. Und, was wie ein Paradox klingt: Je stärker die bauliche Verdichtung, desto größer wird auch die Bedeutung des freien Raums in der Stadt, der Grünflächen und Parks.”⁹⁴

Die Wünsche des/der Kunden/In werden von obenplus generiert und dem/der Kunde/In suggeriert; zum Beispiel über Werbeträger für gesponserte Ideenwettbewerbe für ungenutzte Gebäudedächer, auf die KITAS oder öffentliche Programme, wie die Veranstaltungsfläche „Klunkerkranich“ in Berlin, installiert werden sollen. Projekte solchen Formats sollen auch über die Wettbewerbsplattform ausgeschrieben werden und danach der Stadt und InvestorInnen gleichermaßen präsentiert werden. Dabei werden die Akteure ArchitektIn, Stadt, InvestorIn zusammengeführt.

94 Klaus Honold / http://www.echo-online.de/lokales/darmstadt/aufstockung-in-darmstadt-wo-und-wie-ist-das-moeglich_16757482.htm I Artikel vom 25.03.2016 aus dem Echo-online.de

Wie groß ist das Marktvolumen dieser Zielgruppe?

Das Marktvolumen dieser Zielgruppe liegt nach einer Studie der Technischen Universität Darmstadt bei 1,5 Millionen Wohnungen die alleine in Deutschland aufgestockt werden können.⁹⁵

Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei ca. 90 m²⁹⁶ und der durchschnittliche Herstellungspreis für einen Quadratmeter aufgestockten Wohnraum Dachausbau-Kosten nach der DIN-Norm 276 Kosten im Hochbau bei ca. 2000 Euro⁹⁷ für private Erweiterungen und ca.850 Euro für Wohnungsbaugesellschaft.⁹⁸

Aus diesen Parametern ergibt sich ein Volumen von 210.000.000.000 Euro für Planungs- und Bauleistungen in Deutschland für Wohnungen, die aufgestockt werden können. Wenn man von einer Gebühr für Vermittlung von 1 % ausgeht macht das ein Marktvolumen von für Vermittlung in Deutschland von 210.000.000 Euro.

Betrachtet man das Volumen für die Leistungsphase 1, die Machbarkeit und den Entwurf des/der Architekten/Innen, so wären das ca. 1,5 Millionen Wohnungen, die in ca. 375.000 Aufstockungen untergebracht werden. Bei einem Preisgeld von 1000 Euro pro privatem Wettbewerb gehen 30 % an Vermittlungsgebühr an die Plattform. Das macht mögliche Einnahmen für Vermittlung von Entwürfen in Deutschland von 112.500.000 Euro.

Das Marktvolumen der tertiären Zielgruppe durch Werbeeinnahmen variiert von der Anzahl der Werbepartner und der Klicks auf das Projekt, in dem ihr Material als Baustoff aufgeführt wird. Große Baustofffirmen, deren Produkte dort subtil untergebracht werden könnten, werden darauf angesprochen. Auch Industrieverbände, die direkt an der Entwicklung der Erschließung des Marktes des Dachausbaus interessiert sind und auch schon die ausführliche Studie „Wohnraumpotentiale durch Aufstockung“ der TU Darmstadt mitfinanziert haben, wie zum Beispiel der „Bundesverband der Gipsindustrie e.V.“, sollen als Sponsor zum Ausbau ihres eigenen Marktes miteinbezogen werden.

Es fällt ein neuer Markt für Aufstockungen in der Stadt an, der durch die Überbauung von Parkplätzen von Supermärkten entsteht. Durch Kooperationen mit Wohnungsbaugesellschaften kann die Leistung der Crowdsourcing Plattform obenplus für Sammlung kreativer Ideen zur Überbauung von Parkplatzflächen im urbanen Raum genutzt werden.

Idealerweise werden genossenschaftliche Wohngebäude über die Parkplätze der innerstädtischen Supermärkte gebaut. Dadurch sind niedrige Mieten für sozial schwächere Gruppen im innerstädtischen Bereich langfristig gesichert. Neue junge genossenschaftliche Modelle wie das der „Kooperative Großstadt“ seien dafür gut geeignet.⁹⁹

Die Parkplätze werden einfach durch einen Stelzenbau überbaut und lassen im Erdgeschossbereich die Autos weiterhin gewähren, bieten aber nach oben hin wichtigen Wohnraum. In München gibt es schon die Genehmigung für dieses System. Münchens Oberbürgermeister Reiter sieht darin großes Potential für alle von der Wohnungsnot betroffenen Städte Deutschlands.

Um die Überbauten so gut wie möglich zu gestalten und um die Generation junger ArchitektenInnen miteinzubeziehen, sollten für diese Nachverdichtungsprojekte einzelne Wettbewerbe über obenplus ausgeschrieben werden.

95 Deutschland - Studie 2015, Wohnraumpotentiale durch Aufstockungen / Technische Universität Darmstadt / Univ. Prof. Dr.-Ing. Karsten Ulrich Tichelmann / Dipl.-Ing. (FH) M.Eng. Katrin Groß

96 <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/EinkommenKonsumLebensbedingungen/Wohnen/Tabellen/Wohnungsbestand.html> / Statistisches Bundesamt 22.07.2016

97 <http://www.hausmagazin.com/kosten-fuer-dachaufstockung-oder-aufsattelung-guenstig-mehr-wohnraum-schaffen/> Hausmagazin.com / 22.07.2016

98 <http://www.enbausea.de/projekte/mehrfamilienhaeuser/sanierung-mit-bewohnern.html> / 22.07.2016

99 <http://cargocollective.com/kooperative-grossstadt/> 29.08.2016

“Reiter hat auch die Supermarkt-Parkplätze im Fokus, die man überbauen könnte. Als Pilotprojekt dient das Wohnhaus der städtischen Gewofag am Dantebad, wo derzeit 100 Wohnungen auf einem Parkplatz in einem Stelzenbau entstehen. Reiter: „Ich habe vor, dass ich Manager der großen Konzerne zur Eröffnung des Neubaus am Dantebad einlade.“ Er möchte sie davon überzeugen, dem Beispiel der Gewofag zu folgen.”¹⁰⁰

Wie (mit welchen Maßnahmen) erreichen Sie diese Zielgruppe?

In der Tat ist die Akquise der primären Kunden der Vermittlungsplattform eine der größten Herausforderungen. Die primäre Zielgruppe der EigentümerInnen, Wohnungseigentümergeinschaften und Hausverwaltungen werden durch mehrere Maßnahmen erreicht. Die Wohnungseigentümergeinschaften werden dadurch überzeugt die Crowdsourcing Dienstleistung von obenplus für ihre Großbauprojekte in Anspruch zu nehmen, weil sie durch den Wettbewerb eine Vielzahl von Ideen und Möglichkeiten erhalten und von diesen immens profitieren.

Für die privaten EigentümerInnen gibt es Broschüren mit Typenmodellen, bei denen so viel als mögliche Interessen der EigentümerInnen abgedeckt werden. Das geht über eine Finanzierung des Bestands bis hin zur Aufstockung für Altersgerechtes Wohnen.

Eine sehr wichtige Maßnahme zur Neukundenakquise ist die Suchmaschinenoptimierung aufgrund der meistgesuchten Begriffe zu diesem Thema und diesem Markt. Der/die Eigentümer/In googelt zum Beispiel “Dachaufstockung München” und findet direkt auf der ersten Google Seite einen Eintrag zu dieser Dienstleistung von obenplus. An diesen hoch platzierten spezifischen Suchergebnissen wird bezüglich der Keywords des Marktes entsprechend gearbeitet. Den Prozess, den die Seite während der Zeit vom Mai - Oktober 2016 durch kontinuierliche Suchmaschinenoptimierung durchlaufen hat, kann man auf dem Beiblatt “SEO obenplus” sehen.¹⁰¹

Der zweite Weg ist, mit den Wohnungseigentümergeinschaften und Hausverwaltungen einen Vorstellungstermin für das Dienstleistungsmodell zu vereinbaren.

Einzelne EigentümerInnen werden über Flugsendungen an deren Mieter erreicht. Auf diesen Flugsendungen wird erklärt, dass im Rahmen eines Dachausbaus oder Dachaufstockung in der nächsten Zeit anfallende Kosten für zum Beispiel Fassadensanierung (Wärmedämmung), die Installation eines Aufzuges oder Erneuerung des Heizsystems im Falle einer einheitlichen Befürwortung aller Eigentümer durch den Neubau übernommen werden könnte.

Ein Beispiel aus der Praxis dafür ist die Aufstockung des „Bauverein Darmstadt AG“, die über den Verkauf einer aufgestockten Eigentumswohnung die Sanierung des kompletten restlichen Gebäudes finanziert hat.

“... wandte der Bauverein das “Investorenmodell” an: Die neuen Etagen werden von einem privaten Bauherrn errichtet und mit Eigentumswohnungen verkauft; der Investor verpflichtet sich zugleich, das Mietshaus darunter zu sanieren und technisch auf den neuesten Stand zu bringen - für den Bauverein eine erfolgreiche Finanzierungsmethode...”¹⁰²

100 <http://www.tz.de/muenchen/stadt/dieter-reiter-bringt-spektakulaere-idee-apartments-spiel-6706485.html> / 29.08.2016

101 siehe: “Verlauf” S.58

102 http://www.echo-online.de/lokales/darmstadt/aufstockung-in-darmstadt-wo-und-wie-ist-das-moeglich_16757482.htm I Artikel vom 25.03.2016 aus dem Echo-online.de von Klaus Honold I unter dem Reiter PROJEKTE

Um die Zielgruppe der PlanerInnen und ArchitektInnen zu erreichen, werden Emails an alle Mitglieder der Architektenkammern in Deutschland geschrieben, um sie auf die Möglichkeit der privaten Wettbewerbe sowie der Positionierung ihres Projektes auf der Plattform aufmerksam zu machen.

Die E-maildatenbanken der Kammern sind schon zusammengestellt und beinhalten über 20.000 E-mailadressen selbständiger Architekten/Innen. Dadurch wird auch erreicht, dass viele PlanerInnen und Architekten/Innen die Seite obenplus als Referenzseite für Beispiele spezialisiert auf den Bereich des Dachausbaus und Dachaufstockung verwenden.

ArchitektenInnen und PlanerInnen, die ihr Projekt auf der Seite publizieren wollen, um Online zum Thema Dachaufstockungen und Dachausbau in ihrer Stadt leichter gefunden zu werden, wird das über die Plattform obenplus angeboten.

Die Plattform profitiert dabei von den Referenzen zum Thema und die VerfasserInnen davon, dass sie leichter Online zu diesen Aufgabenbereich in ihrem Umkreis zu finden sind.

Um studentische PlanerInnen zu erreichen, werden die Verteiler der Architekturfakultäten gebeten, das Angebot der Wettbewerbsplattform an ihre Studenten/Innen weiterzugeben. Das liegt ganz im Sinne der Universitäten und Studenten/Innen, die sich mit realistischen Wettbewerbsbeiträgen für ihre Zukunft profilieren können und den Einstieg in diesen zukünftigen Markt der Sanierung leichter finden.

Um die PlanerInnen und ArchitektInnen an die Plattform zu binden, gibt es deutschlandweit inszenierte Treffen in Dachräumen und Dachgeschossen. Bei diesen Treffen werden besonders gelungene Dachaufstockungen und Dachausbauten und auch öffentliche Dachprogramme vorgestellt und Vorträge über internationale Dachlandschaften von Gastlektoren gehalten. Auch Änderungen von Baugesetzen und Präzedenzfällen zum Thema Dachausbau und Dachaufstockung werden dort vorgestellt.

Finanziert werden diese Treffen von Baumaterialherstellern, die von diesem Markt besonders profitieren wie zum Beispiel „Knauf Gips“, „Binderholz Massivholzwände“ oder „Elascon Holz- Beton Verbunddecken“.

Welche Kosten veranschlagen Sie für Ihre Marketingaktivitäten?

Die Kosten für das Marketing belaufen sich auf ca. 500 Euro im Monat für Suchmaschinenoptimierung. Diese Kosten können nach oben hin proportional zur dadurch erreichten Effizienz erhöht werden. Es ist geplant sämtliche Werbe- und Veranstaltungskosten, Flyer und Broschüren durch Sponsoring von Baumaterialherstellern und Beteiligten des Marktes zu finanzieren.

Die Kosten für virales Marketing auf Facebook und anderen sozialen Netzwerken sind mit einer Teilzeitstelle mit 600 Euro im Monat gesetzt.

Sind Sie von wenigen Großkunden abhängig?

Am Anfang spielen Großkunden wie Wohnungseigentümergeinschaften und Hausverwaltungen eine wichtige Rolle für den Markteintritt. Langfristig wird nicht geplant von Großkunden abhängig zu sein. Die Masse der privaten Eigentümer soll das primäre Geschäftsvolumen bilden.

Haben Sie schon Kundenkontakte?

Vereinzelt sind schon KundenInnen an einem Pilotprojekt über die Plattform interessiert.

Kennen Sie für Ihren Markt Betriebsvergleichszahlen der Kammern oder Verbände?

Es gibt zum Markt der Dachaufstockungen und Dachausbauten die von der TU Darmstadt veröffentlichte Studie aus dem Jahre 2016. Diese gibt an, dass bis zu 1,5 Millionen Wohnungen in Deutschland durch Dachausbau und Dachaufstockung gebaut werden können. Bei dieser Zahl ist der Denkmalschutz sowie der Erhalt des städtebaulichen Gesamtbildes schon berücksichtigt.

“... Im Fokus der Studie stehen die Wohnraum-Reserven von Mehrfamilienhäusern, die zwischen 1950 und 1990 gebaut wurden. Allein durch die Dach-Aufstockung von rund 580.000 dieser Nachkriegsbauten lassen sich 1,12 Millionen Wohnungen in Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt zusätzlich errichten, so die Studie. Darüber hinaus könnten weitere 420.000 Wohnungen auf Gebäuden entstehen, die vor 1950 gebaut wurden. „Das Potenzial ist enorm. Und das, obwohl bei der Auswahl der Gebäude, die für eine Dach-Aufstockung in Frage kommen, sowohl der Denkmalschutz als auch der Erhalt des Stadtbildes in der Studie berücksichtigt sind“, sagt Prof. Dr. Karsten Tichelmann von der TU Darmstadt.”¹⁰³

Weltweit zieht die Bevölkerung in die urbanen Räume. Auch in den europäischen Städten ist eine zunehmende Verstädterung zu erwarten. Jetzt leben schon 80% der deutschen Bevölkerung in Ballungsräumen und die Tendenz ist steigend.

Die Geschäftsführung der österreichischen Firma „OBENAUF“ gab dazu zum 18. Internationalen Holzbau-Forum 2012 zum Thema Nachverdichtung der Stadtzentren folgendes an:

“Die Stadt ist ein wachsender, sich wandelnder, attraktiver, kulturell und wirtschaftlich bedeutsamer Raum. Diesen gilt es zu gestalten und dabei den Maßgaben des gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Lebens und der Herausforderung der ökologischen Entwicklung unserer Welt gleichermaßen zu entsprechen. Die Weiterentwicklung des urbanen Bauens mit Holz könnte ein Weg sein, dieser Idee eines kulturell interessanten, ökonomisch relevanten und ökologisch umsichtigen Städtebaus gerecht zu werden. Der DACHRAUM stellt in der Stadt die einzige relevante Möglichkeit dar um neuen Wohn-, Lebens- und Arbeitsraum zu schaffen. Alle anderen Ressourcen – wie freie Flächen oder leerstehende Objekte – bewegen sich auf marginalem Flächenniveau und sind von untergeordneter Bedeutung. Städtebaulich und aus Sicht der Stadtentwicklung ist aber eine Nachverdichtung in der Stadt interessant.”¹⁰⁴

obenplus hat sich als Ziel gesetzt mit der Handwerkskammer und den Innungen zusammen zu arbeiten, um das vorhandene Marktpotential besser zu erschließen. Die Handwerkskammer und Innungen, die davon profitieren, dass verstärkt Dächer ausgebaut und aufgestockt werden, vertreten das Interesse ihrer Mitglieder, wenn sie dabei helfen, dass sich die Vermittlungsplattform obenplus auf dem Markt etabliert.

5. Wettbewerbssituation

Treten Sie als einziger Anbieter oder als zusätzlicher auf?

Mit der Gestaltung eines Onlineformats für private Architekturwettbewerbe, spezialisiert auf den Dachausbau und Dachaufstockungen sowie öffentliche Programme im Dachbereich, tritt obenplus bisher allein auf dem Markt auf.

103 Deutschland - Studie 2015, Wohnraumpotentiale durch Aufstockungen / Technische Universität Darmstadt / Univ. Prof. Dr.-Ing. Karsten Ulrich Tichelmann / Dipl.-Ing. (FH) M.Eng. Katrin Groß

104 P. Krabbe und R. Scheidle /18. Internationales Holzbau-Forum 2012 / Nachverdichtung der Kernstadt / PDF

Die Online Plattform „Arcbazar“ bietet privaten Onlinewettbewerb an, jedoch nicht spezialisiert auf Dachausbau und Dachaufstockungen. Zusätzlich will sich obenplus von der Plattform „Arcbazar“ architektonisch abgrenzen. Die dort als Referenzen gezeigten Beispiele weisen kaum Qualität auf und auf der Seite ist auch kein Hinweis oder eine Erklärung zu sehen, wie die baurechtlichen Richtlinien bezüglich einer Realisierung berücksichtigt werden müssen.

Das berliner Start Up „Cabin Spacey“ bereitet sich auf eine Erschließung der ungenutzten Dachpotentiale vor, betreibt dadurch jedoch in keinster Weise eine effektive Nutzung dieser Dachflächen.

6. Treten Sie als Anbieter in einem bereits bestehenden Markt auf?

Wer sind Ihre Konkurrenten?

Der Generalunternehmer „OBENAUF“ gehört zu den internationalen Konkurrenten was das Geschäftsmodell der Spezialisierung auf Dachaufstockung und Dachausbau angeht. Die Firma obenauf hat ihren Sitz in Wien und ist ein sehr gutes Beispiel, was die Machbarkeit und das Potential in der Branche des Dachbereiches zeigt. Anhand des Wachstums der Firma „OBENAUF“ mit dem Gründungsjahr 2009 erkennt man die Nachfrage nach diesen Angebot.

Im Jahre 2012 hatte die Firma 65 Mitarbeiter. Sieben Jahre nach ihrer Gründung sind es schon über 100 Mitarbeiter. Großen Erfolg konnte das Konzept von „OBENAUF“ als Generalunternehmer in dieser Branche auf dem 18. Holzbauforum 2012 in Garmisch nachweisen. Die Geschäftsführung hielt dort einen gut besuchten Vortrag über das Thema von Nachverdichtung in Holzelementbauweise im Bereich des Dachausbaus.¹⁰⁵

Das Generalunternehmen „OBENAUF“ in Wien beinhaltet jedoch nicht den privaten Wettbewerbsgedanken, bietet aber den Kunden/Innen an, mit dem von den/der Kunden/In gewählten Architekten/In zusammen zu arbeiten.

Des Weiteren ist bei dem österreichischen Generalunternehmen nicht der Gedanke von einer gesellschaftlichen Mission zu entnehmen. Das Unternehmen beschränkt sich auf das Erstellen von teuren Immobilien; es sieht nicht vor einen sozialen Mehrwert für die Stadt zu schaffen. In Betracht des Potentials, welches die Nachverdichtung im Sinne von sozialer Mischung hat, ist das schade, weil die Unternehmer in einer Position sind auf die Bauenden diesbezüglich Einfluss zu nehmen.

Welchen Service bieten Sie zu welchen Preisen?

obenplus bietet den Service der Vermittlung von der Machbarkeitsstudie bis hin zum schlüsselfertigen Projekt.

Durch die Spezialisierung auf das Gebiet Dachgeschossausbau und Dachaufstockung wird ein sehr hoher Standardisierungsgrad erreicht. Die preisliche Gestaltung richtet sich nach der HOAI. Der, durch die Standardisierung entstandene, Freiraum wird für die intensivere Betreuung der Kunden/Innen genutzt.

105 <http://archive-at-2014.com/open-archive/4028253/2014-05-29/55092c7fd3dc226f0f404bfa6f273aee>
25.07.2016 Homepage www.obenauf.de

Wo ist ihre Konkurrenz besser/schlechter als sie?

Wir sind in folgenden Punkten besser als die Konkurrenz:

Unsere Planungsprozesse orientieren sich an dem entstehenden Holzbau Detailkatalog vom Lehrstuhl für Holzbau der TU München. Dieser Holzbaudetailkatalog wird an der TU unter Professor Stefan Winter entwickelt und soll für den deutschen Holzbau zukünftig die gleiche standardisierende Funktion übernehmen wie der österreichische Katalog für bauphysikalisch ökologisch geprüfte Holzbauteile „dataholz.com“.¹⁰⁶

Durch geprüfte Rahmenbedingungen, welche vor Ausschreibung des privaten Wettbewerbs mit Holzbaudetails aus dem Holzbaukatalog verknüpft werden, wird sicher gestellt, dass später ein reibungsloser Ablauf an der Planungsschnittstelle von Architekten/Innen und der Ausführungsplanung der HandwerkerInnen entsteht.

Durch eine frühzeitige Einflechtung dieses Detailkataloges in die Planungs- und Vorplanungsprozesse kann eine hohe Standardisierung erreicht werden. Das spiegelt sich in rascher und qualitativ hochwertiger Ausführung wider. Durch fest angestellte HolzbauingenieurInnen und PlanerInnen wird bei obenplus ein hoher Implementierungsgrad dieser Holzbaudetails ermöglicht. Die Konkurrenz hat keine Fachkräfte in ihrem Unternehmen, die auf diese Planungsdetails spezialisiert sind, weil sie durchlaufend andere Bauvorhaben haben, die nichts mit einem Dachausbau zu tun haben und somit eine spezialisierte Fachkraft nicht ausgelastet werden kann.

obenplus will zukünftig mit Forschungsprojekten von Universitäten zusammen arbeiten, die sich mit dem Potential des urbanen Dachraumes auseinandersetzen. Das Urban Strategy Playground Projekt des Lehrstuhl für Architekturinformatik der TU München entwickelt mit Hilfe von Informatik Strategien und Methoden für den Nachverdichtungsbereich unserer Städte. Diese sind in der Zukunft möglich, um strukturierter und professioneller mit dem Bestand und dem Nachverdichtungspotential umzugehen.

“Metropolregionen in Deutschland verzeichnen eine wachsende Zuwanderung, da sie attraktive Angebote an Arbeitsplätzen, sowie Bildungs- und Kultureinrichtungen bieten. Dies hat zunehmend problematische Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Um dieser Herausforderung zu entgegnen und unkontrolliertes Wachstum zu vermeiden, bedarf es fundierter Methoden und Strategien, um Potentiale der existierenden Bausubstanz zu analysieren und daraus Strategien für die Nachverdichtung unter Abwägung sowohl übergeordneter stadträumlicher Belange, als auch quartierskontextueller Einflussfaktoren abzuleiten.”¹⁰⁷

Moderne Planungswerkzeuge, die dabei helfen den Bestand zu Analysieren und Konzeptionieren zu entwickeln, werden an der TU München erforscht. Diese neuen Werkzeuge sollten später auch wirtschaftlich so eingesetzt werden, dass ein gesellschaftlicher Mehrwert dadurch entsteht.

“Ziel des Forschungsfeldes USP ist es, Methoden und Werkzeuge zu entwickeln, mit denen Nachverdichtungspotentiale auf innerstädtischen Planungsflächen erkannt und Nachverdichtungsstrategien abgeleitet und überprüft werden können. Das Forschungsfeld setzt sich dabei auf verschiedenen Ebenen mit der Entscheidungsunterstützung im Kontext der Nachverdichtung auseinander. Die Themen erstrecken sich von der Erforschung grundlegender Methoden, beispielsweise zur Bereitstellung und informationstechnischen Abbildung von strategischem Planungswissen bis hin zur Konzeption, Entwicklung und Evaluierung von konkreten Softwareprototypen. Besonderes Augenmerk liegt auf der Erweiterung etablierter analoger Planungsmethoden durch digitale Informationsebenen sowie der Integration von semantischen 3D-Stadtmodellen.”¹⁰⁸

106 <http://www.dataholz.com/de/>

107 <https://www.ai.ar.tum.de/forschung/usp-urban-strategy-playground/> 18.08.2016

108 <https://www.ai.ar.tum.de/forschung/usp-urban-strategy-playground/> 18.08.2016

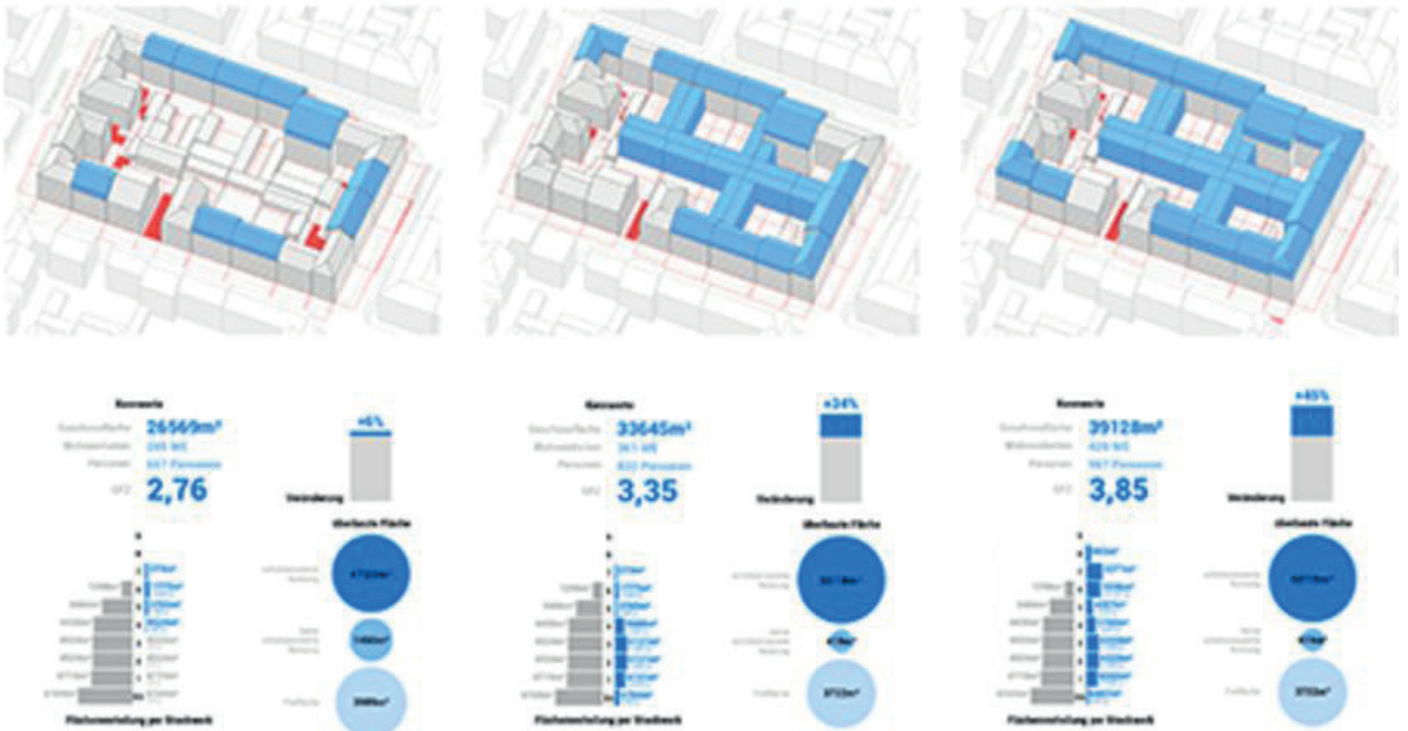


Abb. 3 Bildquelle: USP | TUM / <https://www.ai.ar.tum.de/forschung/usp-urban-strategy-playground/>

Wie können Sie Ihren Kunden mehr Nutzen bieten?

In sozialer Hinsicht profitieren die Kunden/Innen von obenplus, weil sie als EigentümerInnen einer städtischen Immobilie aktiv an der Stadtgestaltung teilnehmen können. Die EigentümerInnen helfen dadurch eine Stadt mit ausgewogener sozialer Mischung zu bewahren und profitieren selbst davon, insbesondere weil sie ihren Kindern und Enkelkindern eine Stadt mit funktionierender Gesellschaft weitergeben.

Wirtschaftlich profitieren die Kunden/Innen von einem kreativen Wettbewerb für ihren Dachausbau oder ihrer Dachaufstockung. Durch die anschließende Vermittlung mit einem kompetenten Büro für die Ausführungsplanung und Realisierung des Projekts wird, basierend auf den zuvor festgelegten Rahmenbedingungen der Holzbaudetails, eine reibungslose Erstellung des Projekts gewährleistet.

7. Zukunftsaussichten

Welche Ziele haben Sie sich für Ihre Firma gesetzt?

obenplus hat sich als Ziel gesetzt, den ungenutzten Dachraum des urbanen Raums zu einem Inkubator für eine soziale Mischung in der Stadt zu transformieren. Somit sollen gesellschaftlich nachhaltige Belegungsstrukturen im Stadtbild etabliert werden.

Dafür muss ein neues Bewusstsein für unser urbanes Zusammenleben entwickelt werden. obenplus sieht die Funktion der Online Plattform als eine Art Kampagne und Vermarktung für das Belegungsrecht. Wie im Einbindungsdiagramm für das Belegungsrecht zu sehen ist, wird dieses bei allen Teilnehmenden eines Planungsprozesses, der über obenplus läuft, eingebunden. Belegungsrecht heißt, dass einzelne Wohnungen im Bestand nachträglich von der Stadt oder dem Bund langfristig gemietet werden, um eine soziale Mischung zu erzeugen.

Diese Kampagne soll sich an großen bekannten Aufklärungskampagnen aus der Vergangenheit wie zum Beispiel der groß angelegten "Gib Aids keine Chance" orientieren. Die Kampagne der Bundeszentrale für

gesundheitliche Aufklärung ist einer der bekanntesten Kampagnen der Bundesregierung und hat mit ihren über 25 Jahren Laufzeit hat sie stark das Bewusstsein der Bevölkerung bezüglich ihres Sexuallebens verändert.

“Alles begann 1987, als die deutsche Bundesregierung als Reaktion auf die Entdeckung von Aids eine nationale Informations- und Aufklärungskampagne in Auftrag gab. Dieses Jahr markiert den Beginn des Kampfes von Werbung gegen Aids und ist die Geburtsstunde einer der erfolgreichsten Kampagnen Deutschlands. Das rot-weiß-schwarze Logo mit dem Claim “Gib Aids keine Chance” kennen heute 90 Prozent der Bevölkerung.”¹⁰⁹

Passt auf jede Gurke!



Abb. 4 Bildquelle: Bundeszentrale für gesundheitliche Aufklärung

Bildquelle: Fotomontage / obenplus

“Benutzten zu Beginn der Aidsaufklärung 1988 in der sexuell aktiven Gruppe der Alleinlebenden unter 45 Jahren 58 Prozent Kondome, so wurde 2009 mit 79 Prozent der bislang höchste Wert erreicht. Besonders die Kondomnutzung zu Beginn neuer Beziehungen hat sich weiter erhöht. 2009 verwendeten 86 Prozent der 16- bis 44-Jährigen, die in den vergangenen 12 Monaten eine neue Partnerschaft begannen, zu Beginn neuer Beziehungen Kondome.”¹¹⁰

Auch die Segregation in unseren urbanen Räumen, die nicht freiwillig entsteht, muss als schleichende Seuche erkannt werden und die Bevölkerung von der Bundesregierung darauf aufmerksam gemacht werden. In heruntergekommenen Stadtteilen, wo Menschen, gezeichnet durch Benachteiligung und Perspektivlosigkeit, sich selbst und ihren Mitmenschen Schaden anrichten, macht auch keine “Gib Aids keine Chance” Kampagne mehr einen Sinn.

Die Bauwirtschaft ist einer der größten Wirtschaftsfaktoren Deutschlands und setzt sogar deutlich mehr um als der Fahrzeugbau. Warum gibt es für diese Wirtschaftsmacht kein öffentliches Bewusstsein, das sich durch Kampagnen an Haltestellen, Litfaßsäulen, Kinosälen und Internet Pop Ups bemerkbar macht.

Ist die Frage nicht essentiell wie der Großteil der Menschheit in der Zukunft in unseren urbanen Ballungszentren zusammenlebt?

109 <http://www.horizont.net/marketing/nachrichten/-25-Jahre-Anti-Aids-Kampagne-Wie-sich-die-Werbung-ueber-die-Zeit-veraendert-hat-111382> / 18.08.2016

110 BZgA – Bundeszentrale für gesundheitliche Aufklärung / Aids im Öffentlichen Bewusstsein 2009 / www.bzga.de/forschung/studien-untersuchungen/studien/?sid=-1?=58 /18.08.2016

“Mit über 790.000 Unternehmen und rund 4 Millionen Erwerbstätigen ist die Immobilienwirtschaft nicht nur einer der größten Wirtschaftszweige Deutschlands, sondern mit einer Zunahme an Beschäftigung und Wertschöpfung auch eine der dynamischsten Wachstumsfelder. Die Branche vereinigt 24,5 % aller Unternehmen und 10 % aller Beschäftigten auf sich. Mit rund 434 Milliarden Euro und damit 19 % trug die Immobilienwirtschaft 2011 (zum Vergleich 2006: 390 Milliarden Euro) zur gesamtwirtschaftlichen Wertschöpfung bei. Sie ist damit wesentlich größer als der Fahrzeugbau, dessen Wertschöpfung bei 81 Milliarden Euro lag. Die Immobilienwirtschaft ist zudem stärker und komplexer mit der Volkswirtschaft verwoben.”¹¹¹

Ein wichtiges Ziel von obenplus ist es die Situation der Sozialwohnungen zu verbessern. Wir glauben daran, dass es sinnvoll ist Sozialwohnungen im Bestand unserer Städte zu fördern. Wir sehen unseren Ansatz gestützt durch ein Gutachten für die Innenstadtentwicklung der Stadt Heidelberg von Professor Henning von Winning, der darin sagt, dass

“Neben hochwertigem Wohnraum muss die Stadt um dauerhafte Bereitstellung von preiswertem Wohnraum bemüht sein. Der soziale Wohnungsbau hat dabei seine Grenzen erreicht. Tatsächlich ist es logischer, preisgünstigen Wohnraum im günstigeren Altbestand zu decken. Die soziale Aufgabe sollte daher eher über Rechte an Altbauten bzw. Altbauwohnungen gelöst werden. Diese könnten räumlich gleichmäßig verteilt werden. Mietsubventionen könnten flexibel an die Verhältnisse der Bewohner angepasst werden, Wohnungswechsel würden weder erzwungen noch verhindert, und sozial Schwächere würden gezielter gestützt. Wenn die Stadt alle Segmente des Wohnungsmarktes mit steuert, kann sie Tendenzen zu sozialer Segregation innerhalb des Stadtgebietes entgegen wirken.”¹¹²

In diesem Gutachten führt Herr von Winning an, dass unsere Städte bezüglich des demographischen und sozialen Wandels neue Strategien unterstützen und altbewährtes wieder aufleben lassen müssten.

“Die wichtigsten Reserven sind Dachgeschossausbauten, Aufstockungen und Anbauten.... Grundstückszuschnitte und Nachbarschaften, sowie Wohnformen und Eigentumsformen werden vielfältiger: Wohngemeinschaften, Generationenhäuser, Bauherrengemeinschaften, oder die Wiederbelebung des Genossenschaftsgedankens sind Stichworte dazu.”¹¹³

Einzelne Wohnungen, wie im Gutachten beschrieben, im Bestand zu subventionieren würde verhindern, dass zum Beispiel im geförderten sozialen Wohnungsbau in New York ein Gebäude zwei getrennte Eingänge und Erschließungen hat. Ein besserer Eingang für die reichere Bevölkerung und eine sogenannte “Poor Door” zum Treppenhaus für die Sozialwohnungen.¹¹⁴

Mit welchen Maßnahmen wollen Sie diese Ziele erreichen?

Um eine Kampagne für einen verantwortlichen Umgang mit dem urbanen Bestandes zu entwickeln, werden große Grafik und Werbebüros um eine Spende von kreativer Leistung angefragt. Die von den Werbebüros entwickelte Kampagnen werden dann den Sponsoren der Werbefläche vorgestellt. Sponsoren der Werbefläche sind Baumaterialhersteller aus dem Markt der Dachaufstockung.

Die potentiellen Bauherren/Innen und Kunde/Innen werden über die zuvor beschriebenen Vertriebswegen erreicht und staatliche Fördergelder als Anreiz zum Dachausbau und Dachaufstockung verwendet. Die KfW Bank fördert Sanierungen von Dächern und Dachaufstockungen mit Krediten bis zu 100.000 Euro je Wohneinheit und Zuschüssen bis zu 30.000 Euro je Wohneinheit.¹¹⁵

111 <http://www.zia-deutschland.de/marktdaten/daten-der-immobilienwirtschaft/> 19.08.016

112 Hans-Henning von Winning / Urbanität und Öffentlicher Raum / Gutachten zu einem Baustein der Innenstadtentwicklung Heidelberg / Januar 2009 / PDF S.20 /

113 Hans-Henning von Winning / Urbanität und Öffentlicher Raum / Gutachten zu einem Baustein der Innenstadtentwicklung Heidelberg / Januar 2009 / PDF S.19

114 Mireya Navarro / http://www.nytimes.com/2014/08/27/nyregion/separate-entryways-for-new-york-condo-buyers-and-renters-create-an-affordable-housing-dilemma.html?_r=0 / 26.08.2014

115 [https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote/Energieeffizient-Sanieren-Kredit-\(151-152\)/](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote/Energieeffizient-Sanieren-Kredit-(151-152)/) 22.07.2016 / KfW Bank

Resümee

Wir sollten das Nachverdichtungspotential der 1,5 Millionen Wohnungen verantwortungsbewusst dafür nutzen, Millionen von Kindern und Jugendlichen in einem Umfeld aufwachsen zu lassen, das ihnen zusteht.

Durch viele kleine, geschickte Eingriffe und mit Hilfe von Subventionen ist es möglich, den gentrifizierten Bestand wieder sozialer zu machen und abgeschriebene Randbereiche der Städte für kaufkräftige Kunden attraktiver. Ganze Stadtteile können neu gemischt werden.

Um die Bedeutung der sozialen Ungleichheiten unserer Gesellschaft zu verdeutlichen, wagt dieses Resümee einen kleinen Ausblick auf die Herausforderungen des urbanen Raums in der Zukunft.

Wenn intelligente Roboter die Arbeits- und Denkleistung des Menschen ablösen, dann wird sich unsere Gesellschaft gravierend verändern.

Die Revolution 4.0 wird durch den vielfältigen Einsatz von intelligenten Robotern und Systemen in den nächsten Jahrzehnten Millionen von Arbeitsplätze vernichten. Alleine durch die Einführung von selbstfahrenden Fahrzeugen werden Millionen von KraftfahrerInnen, BusfahrerInnen, TaxifahrerInnen, Lageristen/-innen und etlichen mehr innerhalb von kurzer Zeit arbeitslos werden. Es darf nicht passieren, dass diese Menschen an den Rand unserer Städte und somit unserer Gesellschaft gedrängt werden.

Dass die Regierung auf diese wirtschaftliche Veränderung rechtzeitig mit einem bedingungslosen Grundeinkommen reagiert, ist vorerst nicht abzusehen.

Hinzukommt, dass ein Großteil der Bevölkerung in Deutschland an Altersarmut leiden wird, weil die öffentlichen Rentensysteme an ihre Grenzen gestoßen sind. Die Altersarmut wird sich verstärkt in bestimmten Stadtteilen konzentrieren.

Wir werden Konzepte entwickeln müssen, welche auf diese Veränderungen und die daraus resultierenden Probleme eingehen und dennoch eine hohe Lebensqualität gewährleisten ohne Bevölkerungsteile auszugrenzen.

In Anbetracht dieser Zukunftsaussichten ist besonders wichtig dafür Sorge zu tragen, dass die soziale Mischung in allen Formen von Nachverdichtung bedacht wird.

Womöglich muss es neben dem bedingungslosen Grundeinkommen, ein ebenso bedingungsloses Wohnprogramm geben, das mit Hilfe von geförderten Wohnungen der Spaltung unserer Gesellschaft entgegenwirkt.

Die Möglichkeiten einer sozialeren Stadt müssen bei jeder gentrifizierenden Baumaßnahme dem Bauherren/Innen und EigentümerInnen nahe gelegt werden. Ansonsten sind die europäischen Staaten im Kampf für eine soziale Mischung ganz auf sich alleine gestellt; und sie werden sich schwer tun diesen zu gewinnen.

In der Zukunft lebt die Mehrheit der Menschen in urbanen Räumen. Wir müssen dafür ein neues Bewusstsein entwickeln. Der Kampf gegen eine soziale Ungleichheit wird eine der größten Herausforderungen der Zukunft sein.

Deshalb der Ansatz der Vermittlungsplattform obenplus, die versucht, so viele Nachverdichtungen wie möglich zu akquirieren, um die Möglichkeit zu nutzen, Bauherren/Innen und EigentümerInnen darauf aufmerksam zu machen, dass sie eine Verantwortung und einen Einfluss auf unsere Städte und somit unsere Zukunft haben.

“Wer an den Dingen der Stadt keinen Anteil nimmt, ist kein stiller, sondern ein schlechter Bürger.”
Perikles, um 500-429 v. Chr.

Literaturverzeichnis

- Dr.Reiner Braun, Prof. Dr. Meinhard Miegel, Ulrich Pfeiffer J.(2000, Köln) / Vermögensbildung unter neuen Rahmenbedingungen / Deutsches Institut für Altersvorsorge / ISBN - 3-934446-206-X
- Annette Harth, Ulfert Herlyn, Gitta Scheller / J.(1998) / Segregation in ostdeutschen Städten, Eine empirische Studie / Leske + Budrich, Opladen 1998 / ISBN 3-8100-1988-7
- Prof. Dr. Hartmut Häussermann, Kristin Schwarze, Wolfgang Jaedicke, Gesine Bär, Ina Bugenhagen / Möglichkeiten der verbesserten sozialen Inklusion in der Wohnumgebung / ISSN 1614-3639 / Bundesministerium für Arbeit und Soziales
- Stefan Hradil / (8.Auflage 2001) / Soziale Ungleichheit in Deutschland / 8.Auflage Lehrbuch / VS Verlag für Sozialwissenschaften / ISBN 3-8100-3000-7
- Tim Leberecht / J.(2015) / Business Romantiker / Droemer Kanur / S. 32 / ISBN: 978-3-426-27632-7
- Roland Stimpel / J.(1990) / Der verbaute Markt / Fischer Wirtschaft / ISBN: 3-596-10152-2
- Hans-Henning von Winning / Urbanität und Öffentlicher Raum / Gutachten zu einem Baustein der Innenstadtentwicklung Heidelberg / Januar 2009 / PDF S.20 /
- Dr.-Ing. Hans-Henning von Winning „mobilogisch“, Berlin, 4/2016 ISSN 1611-9169
- UN-HABITAT, State of the World's Cities 2008/2009 - Harmonious Cities S. 56 / 57 / ISBN: 978-92-1-132010-7
- Duden Erscheinungsjahr: 2014 ISBN: 978-3-411-04650-8
- Institut für Stadtforschung, Planung und Kommunikation, Erfurt
ISP-Schriftenreihe - Band 6 / "Images innenstadtnaher Wohnquartiere" / ISSN 1868-2324 / © 2016 ISP –
- Wüstenrot Stiftung und Deutsch-Französisches Institut (Hrsg.) / Stadtentwicklung und Integration Jugendlicher in Deutschland und Frankreich / ISBN 978-3-933249-71-5 / S.135 /
- Deutschland - Studie 2015, Wohnraumpotentiale durch Aufstockungen / Technische Universität Darmstadt Univ. Prof. Dr.-Ing. Karsten Ulrich Tichelmann / Dipl.-Ing. (FH) M.Eng. Katrin Groß
ISP Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V. Dipl.-Ök. Matthias Günther
- P. Krabbe und R. Scheidle / 18. Internationales Holzbau-Forum 2012 / Nachverdichtung der Kernstadt / PDF
- Vorlage vom: 26. 4.2010 Erwerb von Belegungsrechten an dem Objekt Moltkestraße 27 - 37
Vorlage-Nr. 2010/0197 Stadt Darmstadt
- Öffentlichen Magistratsvorlagen Nr. 2007/0695 und 2010/0197 Stadt Darmstadt
- 2003, 2004 Asian American Federation of New York First Printing - December 2003
12/04 - Version 2.1 / www.aafny.org / chinatownbrief.pdf

Weblinks

- <https://www.bewertet.de/dachdecker/dachkomplett/> / 26.07.2016
- <http://www.holz.ar.tum.de/leanwood/about-leanwood/> / 18.08.2016
- <http://de.statista.com/statistik/daten/studie/167841/umfrage/marktanteile-ausgewaehlter-suchmaschinen-in-deutschland/>
- Simon Becker Co - Founder / <http://www.cabinspacey.com/team/> / 18.08.2016
- <http://www.cabinspacey.com/> / 18.08.2016
- Arno Frank / Private Sicherheitsdienste: Verlierer in Uniform / <http://www.spiegel.de/kultur/gesellschaft/private-sicherheitsdienste-staat-lagert-verantwortung-aus-a-994647.html> / 01.10.2014
- Kristian Frigelj / Wo Streifen sind, hält sich das Gesindel fern / <http://www.welt.de/politik/deutschland/article136256108/Wo-Streifen-sind-haelt-sich-das-Gesindel-fern.html> / 12.01.2015
- Sabine Altorfer / Pariser Banlieues sind gefährlich gross / <http://www.aargauerzeitung.ch/kultur/pariser-banlieues-sind-gefaehrlich-gross-128744332> / 17.01.2015
- Der Wohnsoziologe Tilman Harlander im Gespräch mit Jochen Rack / Nebeneinander von neuer Wohnungsnot und Abrissprogrammen / http://www.deutschlandfunk.de/die-stadt-planen-2-4-nebeneinander-von-neuer-wohnungsnot.1184.de.html?dram:article_id=337795, 17.01.2016
- Jens Sethmann / <http://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0114/011432.htm> / veröffentlicht 28.01.2014 / 27.08.2016
- <http://www.presseportal.de/pm/51498/2793804> / 28.07.2014
- <http://www.stuttgart.de/SIM>
- <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau/Muenchen-Modell-Mietwohnungen.html>
- Bernd Kastner / Keine Warteschlangen / <http://www.sueddeutsche.de/geld/foerderprogramm-muenchen-modell-keine-warteschlangen-1.532259> / 17.05.2010
- Stefan Brändle / Frankreich bekämpft seine «Apartheid» – Einwanderergettos per Gesetz verhindert werden / <http://www.aargauerzeitung.ch/ausland/frankreich-bekaempft-seine-apartheid-einwanderergettos-per-gesetz-verhindert-werden-130196652> / 13.04.2016
- <https://www.theguardian.com/society/2014/jul/25/poor-doors-segregation-london-flats>
- <http://www.handelsblatt.com/panorama/aus-aller-welt/stress-and-the-city-schizophrenie-risiko-fuer-stadt-menschen-doppelt-so-hoch/8716742.html?share=direct> / 30.08.2013 / aufgerufen 18.08.2016
- Silke Bigalke, Stockholm / <http://www.sueddeutsche.de/panorama/goeteborg-schwedische-sp-irale-1.3133005> / 23.08.2016
- <http://www.zeit.de/2013/18/essay-segregation-migranten-integration> / Walter Siebel 25. April 2013, 8:00 Uhr Editiert am 3. Mai 2013, 16:35 Uhr DIE ZEIT Nr. 18/2013
- Thomas Loy / <http://www.tagesspiegel.de/berlin/pilotprojekt-in-friedrichshain-in-berlin-sollen-die-plattenbauten-wieder-wachsen/14457460.html> / 26.08.2016

- Belegungsrechte vom Wohnungseigentümer ankaufen: Sozialreferat, Sozialplanung Wohnen/ Wohnungslosenhilfe München / <http://www.muenchen.de/dienstleistungsfinder/muenchen/1076759/>
- http://www.boeckler.de/wsi_63017.htm
- <http://www.bpb.de/apuz/29680/kinderarmut-im-stadtteil-intervention-und-praevention> / 19.08.2016 / 6.Vgl. Frank Bertsch/Michael B. Piorkowsky, Impulse für die neue Politik der Sozialen Stadt, in: Aus Politik und -Zeitgeschichte (APuZ), (2005) 3, S. 33.
- Michael Bauchmüller, Sophie Burfeind und Benedikt Müller / <http://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/wohnungsbau-in-staedten-deutschland-stockt-auf-1.3137101> / 28.08.2016
- https://www.google.com/intl/de_ALL/analytics/features/content.html
- http://www.echo-online.de/lokales/darmstadt/aufstockung-in-darmstadt-wo-und-wie-ist-das-moeglich_16757482.htm | Artikel vom 25.03.2016 aus dem Echo-online.de von Klaus Honold
- <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/EinkommenKonsumLebensbedingungen/Wohnen/Tabellen/Wohnungsbestand.html> / Statistisches Bundesamt 22.07.2016
- <http://www.hausmagazin.com/kosten-fuer-dachaufstockung-oder-aufsattelung-guenstig-mehr-wohnraum-schaffen/> Hausmagazin.com / 22.07.2016
- <http://www.enbausa.de/projekte/mehrfamilienhaeuser/sanierung-mit-bewohnern.html> / 22.07.2016
- <http://cargocollective.com/kooperative-grossstadt/> 29.08.2016
- <http://www.tz.de/muenchen/stadt/dieter-reiter-bringt-spektakulaere-idee-apartments-spiel-6706485.html> / 29.08.2016
- <http://archive-at-2014.com/open-archive/4028253/2014-05-29/55092c7fd3dc226f0f404bfa6f273aee> 25.07.2016 Homepage www.obenauf.de
- <http://www.dataholz.com/de/>
- <https://www.ai.ar.tum.de/forschung/usp-urban-strategy-playground/> 18.08.2016
- <http://www.horizont.net/marketing/nachrichten/-25-Jahre-Anti-Aids-Kampagne-Wie-sich-die-Werbung-ueber-die-Zeit-veraendert-hat-111382> / 18.08.2016
- BZgA – Bundeszentrale für gesundheitliche Aufklärung / Aids im Öffentlichen Bewusstsein 2009 / www.bzga.de/forschung/studien-untersuchungen/studien/?sid=-1?#58 / 18.08.2016
- <http://www.zia-deutschland.de/marktdaten/daten-der-immobilienwirtschaft/> 19.08.016
- Mireya Navarro / http://www.nytimes.com/2014/08/27/nyregion/separate-entryways-for-new-york-condo-buyers-and-renters-create-an-affordable-housing-dilemma.html?_r=0 / 26.08.2014
- <http://www.gruene.de/themen/gerechtigkeit/gruenes-wohnen-bezahlbar-und-sozial.html> 26.08.2013
- [https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote/Energieeffizient-Sanieren-Kredit-\(151-152\)](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote/Energieeffizient-Sanieren-Kredit-(151-152)) 22.07.2016 / KfW Bank

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Bildquelle: Wikipedia.de Unruhen in Frankreich 2005 S.21

Abb. 2 Bildquelle: Das München Modell / <http://www.urbanes-wohnen.de/> S.21

Abb. 3 Bildquelle: USP | TUM / <https://www.ai.ar.tum.de/forschung/usp-urban-strategy-playground/> S.54

Abb. 4 Bildquelle: Bundeszentrale für gesundheitliche Aufklärung / S.55

Alle restlichen Abbildungen Bildquelle: obenplus