

Sichere Wohnquartiere – Stabile Nachbarschaften

Der Beitrag der Wohnungswirtschaft

Vortrag auf dem 11. Deutschen Präventionstag

Nürnberg, 8. Mai 2006

Dr. Bernd Leutner

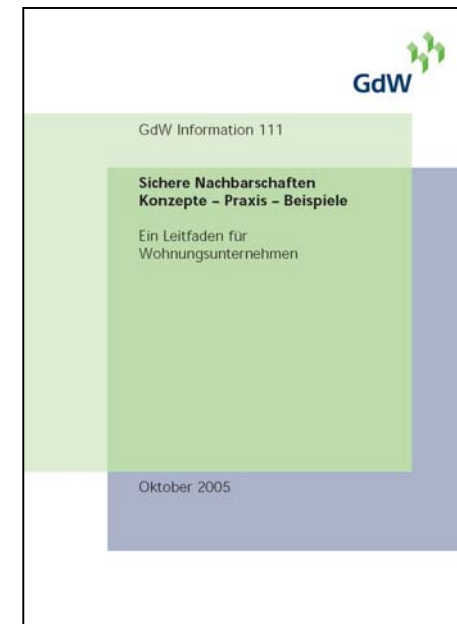
F+B Forschung und Beratung für Wohnen,
Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg

Inhalt

- 1 Einführung
- 2 Warum und wann ist Sicherheit ein wichtiges Thema für Wohnungsunternehmen?
- 3 Sicherheit hat viele Facetten: Was wirkt auf die Wohnzufriedenheit?
- 4 Der Zusammenhang zwischen Nachbarschaft und Sicherheit
- 5 Überblick: Maßnahmen und Projekte von Wohnungsunternehmen
- 6 Fazit

Grundlage des heutigen Vortrags

- ✚ Durchführung des Projekts „Zukunftsorientierte Wohnungsunternehmen – Sichere Nachbarschaften“ im Zeitraum 2003 bis 2005; gefördert durch das Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) im Programm Bauen und Wohnen
- ✚ Derzeit Anschlussprojekt mit drei Fallstudien mit Wohnungsunternehmen
- ✚ Methoden: u. a. bundesweite Expertengespräche, Expertenworkshops, Erhebungen/Befragungen bei Wohnungsunternehmen/Bewohnern, Projektevaluationen
- ✚ Informationen zum Weiterlesen:
 - GdW Information 111: Sichere Nachbarschaften
 - Artikel in „Die Wohnungswirtschaft“: 12/2004, 1,2,4,11/2005
 - Schlussbericht (Veröffentlichung Herbst 2006)



Fragestellung des Forschungsvorhabens

Wie können Wohnungsunternehmen das Sicherheitsgefühl Ihrer Bewohner stärken?

Dazu Rückgriff auf bestehende Ansätze aus ...

- ✚ ... der Kriminalprävention: z. B. übersichtliche und vertrauenserweckende Gestaltung von Gebäuden und Grundstücken, „Vermeidung von Tatgelegenheiten“
- ✚ ... der Stadtteilentwicklung, sozialen Stadtentwicklung: z. B. Ideen zur Bewohnerbeteiligung und Bewohneraktivierung
- ✚ ... dem Sozialmanagement in Wohnungsunternehmen: z. B. Strategien zur Konfliktlösung, Betreuung von Mietern in sozialen Problemlagen, Einrichtung von Nachbarschaftstreffs

Neue Herausforderungen für Wohnungsunternehmen

- ✚ Veränderungen in den Wohngebieten aufgrund unterschiedlicher Entwicklungen: Wandel von Wohngebieten hinsichtlich der Zusammensetzung der Bewohnerschaft (Alter, Haushalts-größen, Herkunft, Lebensstile)
- ✚ Verunsicherung vieler Menschen aufgrund von Veränderungen im Arbeitsleben und der sozialen Sicherung, z.B. anhaltend hohe Arbeitslosigkeit, „Hartz IV“
- ✚ Alle Ergebnisse von Befragungen zeigen: Verunsicherung und oftmals diffuse Ängste vor Kriminalität sind hoch und nehmen zu

Wohnungsunternehmen als Partner der Kommunen

- ✚ Finanzielle Spielräume der Kommunen werden enger
- ✚ Handlungsmöglichkeiten: Verringerung oder Beendigung des Engagements der Kommunen in vielen Bereichen oder Einbeziehung neuer Partner zur Aufgabenbewältigung
- ✚ Unter den privaten Institutionen, denen künftig verstärkt eine Übernahme von Aufgaben als Partner der Städte und Gemeinden zugetraut werden kann, spielen Wohnungsunternehmen eine wichtige Rolle
- ✚ Dies gilt insbesondere für die weitere Entwicklung von bestehenden Wohngebieten


Pressemeldungen Herbst 2005 aus Frankreich

- ✦ Entwicklungen in einem Ausmaß wie in Frankreich sind in Deutschland bislang nicht absehbar...

Die sozialen Brennpunkte der Stadt – ist Paris überall?

ANGST VOR FRANZÖSISCHEN
VERHÄLTNISSEN

**Brennende Autos -
auch in Berlin und
Bremen**

 In Berlin und Bremen
brannten in der Nacht die
ersten Autos. Politiker w

Gewalt in Frankreich DIE WELT
„Auch wir sind davor nicht
gefeit“



Französische Städte in Flammen

Mehr als 170 Festnahmen / Zehn Polizisten und Kl
verletzt / Länderspiel nicht gefährdet



Brennende Autos (ap)

Paris (ap/dpa). Die Ausschreitungen in
Frankreich haben in der Nacht zu
mit mehr als 1.400 angezündete
Fahrzeugen einen neuen Höhepunkt
erreicht. In der elften Nacht der
infolge steckten Randalierer auch
Schulen und eine Kindertagesstätte
Brand. 173 Personen wurden bis
frühen Montagmorgen festgenommen, wie
Polizeisprecher Patrick Hamon mitteilte.

Montag, 7. November 2005

+++ EILMELDUNG +++

Erstes Todesopfer in Frankreich

Bei den Krawallen in Frankreich gibt es ein erstes Todesopfer. Ein Mann, der von den Randalierern verprügelt wurde, erlitt an seinen Verletzungen den Tod, teilte die Polizei mit.

Aktuelle Pressemeldungen 2006 aus dem Inland

✚ ... im kleineren Maßstab aber doch auch Alltag für viele Wohnungsunternehmen

MECKLENBURGISCHE ZEITUNG
Schweriner Volkszeitung
v. 07 | 08. 01. 2006

vnw
Hamburg
Mecklenburg-Vorpommern
Schleswig-Holstein
Presseschau
09. 01. 2006

„Tür zu – und hoffen, dass nichts passiert“

Lankower Hochhaus für Randalereien und Gewalt berüchtigt

Lankow • Das Hochhaus in der Polentzstraße hat keinen guten Ruf: Lärm, Saufgelage, Pöbeleien, Randalereien und Schlägereien sind keine Seltenheit auf den Fluren. Aber im vergangenen April folterten zwei junge Männer einen 61-Jährigen so brutal, dass er an den Verletzungen starb. Und erst am 18. November wurde ein dort wohnender Mann so zusammengetrieben, dass ihn nur eine Not-Operation retten konnte. Ist der Block ein Horrorhaus? Ja, sagt die Mutter des jüngsten Opfers...

Beate Schulz ist eine resolute Frau und lässt sich so leicht

Beate Schulz ist nach den Ereignissen um ihren Sohn Wochen später noch wütend: „Dieses Haus ist unnormal.“ Angesichts der vielen Vorfälle müsse die Wohnungsgesellschaft Schwerin (WGS) als Eigentümer des Blocks endlich etwas unternehmen: „Mein Sohn traut sich ja kaum noch vor die Tür.“ Und auch viele andere Mieter, das habe sie bei Gesprächen vor Ort erfahren, lebten dort mittlerweile nach dem Motto: „Tür zu – und hoffen, dass nix passiert.“ Und schwiegen aus Angst...

WGS will zur Sicherheit Kamerasystem installieren

Ein Horror-Haus, das sei der Bau in der Polentzstraße nicht, sagt WGS-Geschäftsführer Guido Müller auf SVZ-Nachfrage: „Unser Mietercenter kündigt durchaus auch mal Bewohnern, die mehrfach Käse machen.“

Sohn fast so ergangen wie im April dem alten Mann.“ Damals waren zwei junge Männer über einen 61-Jährigen in dessen

Hannoversche Allgemeine
ZEITUNG
vdw
Niederlächel
Bremen
Presseschau:
03.03.2006

Ein Stadtteil in Unordnung

VON STEFAN WITKE

Der 18-jährige Ali A. aus dem Sahlkamp wird jetzt auch offiziell bei der Polizei als Intensivtäter geführt. Sein Name ist nach HAZ-Informationen allerdings erst nach seinen jüngsten Straftaten in der entsprechenden Datei aufgetaucht. Er hatte gestern vor einer Woche im Sahlkamp nach einem Autounfall, bei dem sein jüngerer Bruder verletzt wurde, einen Tumult auf der Straße angezettelt, den 44-jährigen Unfallfahrer bedroht und zwei Polizeibeamte mit Reizgas angegriffen. Nach einem Klosettnbruch wurde er dann festgenommen, kam aber wieder frei.

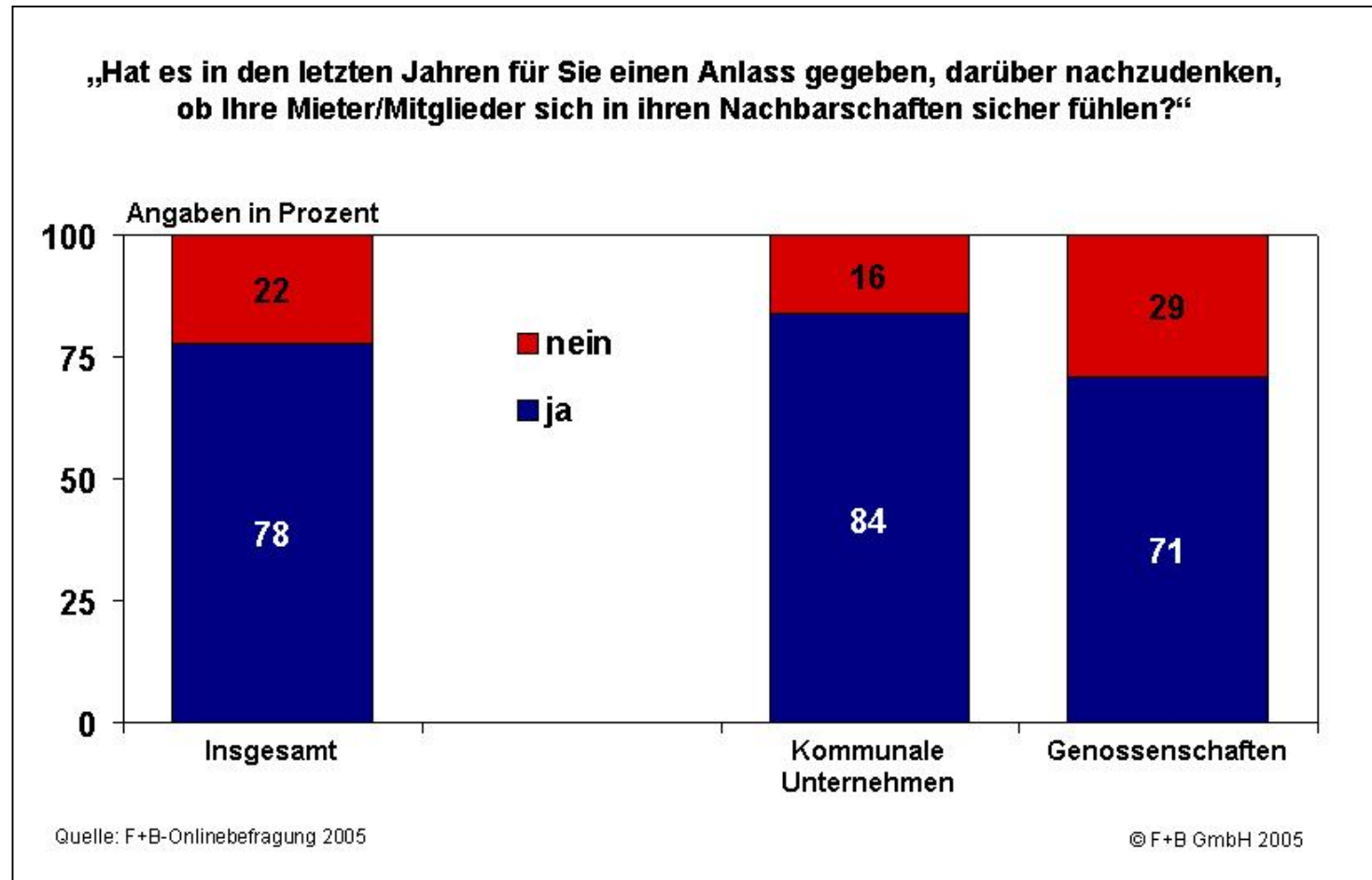
In der Folge gab es Verwirrung um den „Status“ des 18-jährigen. Polizeibeamte bezeichneten ihn als so genannten Intensivtäter, die Staatsanwaltschaft bestritt diese Einstufung. Wie aus Polizeikreisen verlautete, galt Ali A. für die Ermittler schon vor den Vorfällen als Intensivtäter und wurde auch so behandelt – es habe aber technische Probleme gegeben, das Foto des 18-Jährigen und damit seinen ganze Akte in die Datei einzustellen, heißt es. Daher sei der Staatsanwaltschaft der Fall wohl noch nicht bekannt gewesen.

Diese Panne wurde gestern nicht offiziell bestätigt – Staatsanwaltschaft und Polizei sind sich aber einig, wie in dem Fall jetzt zu verfahren ist: Ali A. soll unter besonderer Beobachtung der Polizei bleiben und möglichst schnell vor Gericht kommen. Unklar ist noch, ob dann auch wegen eines Vorfalles vom 3. Juni 2005 Anklage erhoben wird: Damals soll Ali A. während eines Streits einen Nachbarn mit einem Schlagstock auf den Kopf geschlagen und verletzt haben.

Die Polizei führt derzeit 25 Erwachsene – unter ihnen jetzt Ali A. – und 26 Jugendliche in getrennten Intensivtäterdateien.

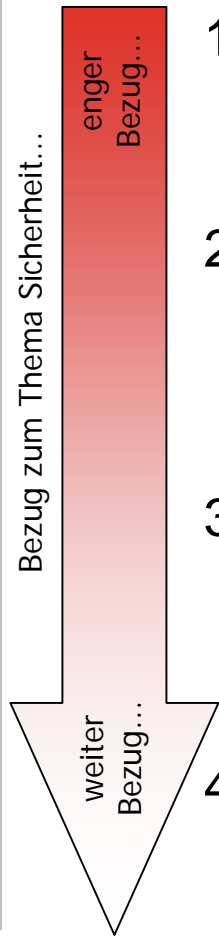
Eine aggressive Menschenmenge bedroht einen Unfallfahrer – der Vorfall im Sahlkamp lässt aufhorchen. Wie ernst ist die Lage in dem Stadtteil, in dem jeder Fünfte ausländischer Herkunft ist?

Wie häufig sind Wohnungsunternehmen von sicherheitsrelevanten Entwicklungen betroffen?



[Basis: Befragung von 76 Wohnungsunternehmen in Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen-Anhalt und Schleswig-Holstein]

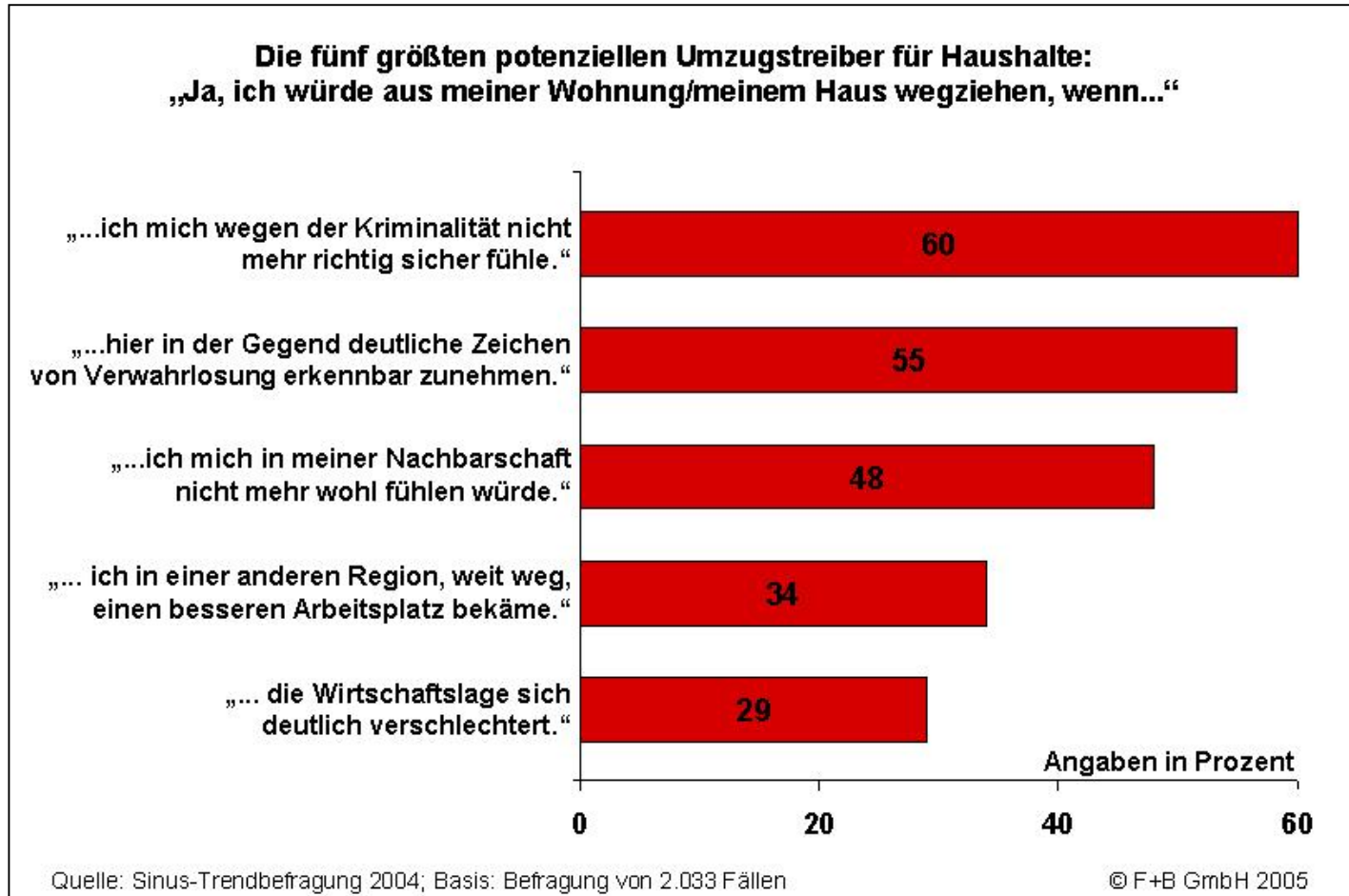
Was veranlasst Wohnungsunternehmen, sich mit dem Thema Sicherheit auseinander zu setzen?

- 
1. Bedrohliche Vorfälle in den eigenen Wohnanlagen: z. B. Brandstiftung, Wohnungseinbrüche, Diebstähle, Gewalttaten, Konflikte
 2. Mieter, die „Probleme machen, weil sie Probleme haben“: z. B. aggressive Personen, Suchtkranke, psychisch Kranke, ältere Menschen, die im Alltag nicht mehr zurecht kommen
 3. Bestehende oder sich anbahnende soziale Probleme in Quartieren: Merkmale sind z. B. steigender Leerstand/ Fluktuation, Auffälligkeiten in der Bevölkerungsstatistik, Graffiti, Müll, Vandalismusschäden u. ä.
 4. Prognosen zukünftiger Sicherheitsprobleme in Wohnanlagen oder Quartieren: z.B. Portfolio-Analysen und Zukunftsprognosen zur Entwicklung von Wohnanlagen, Quartieren und Stadtteilen

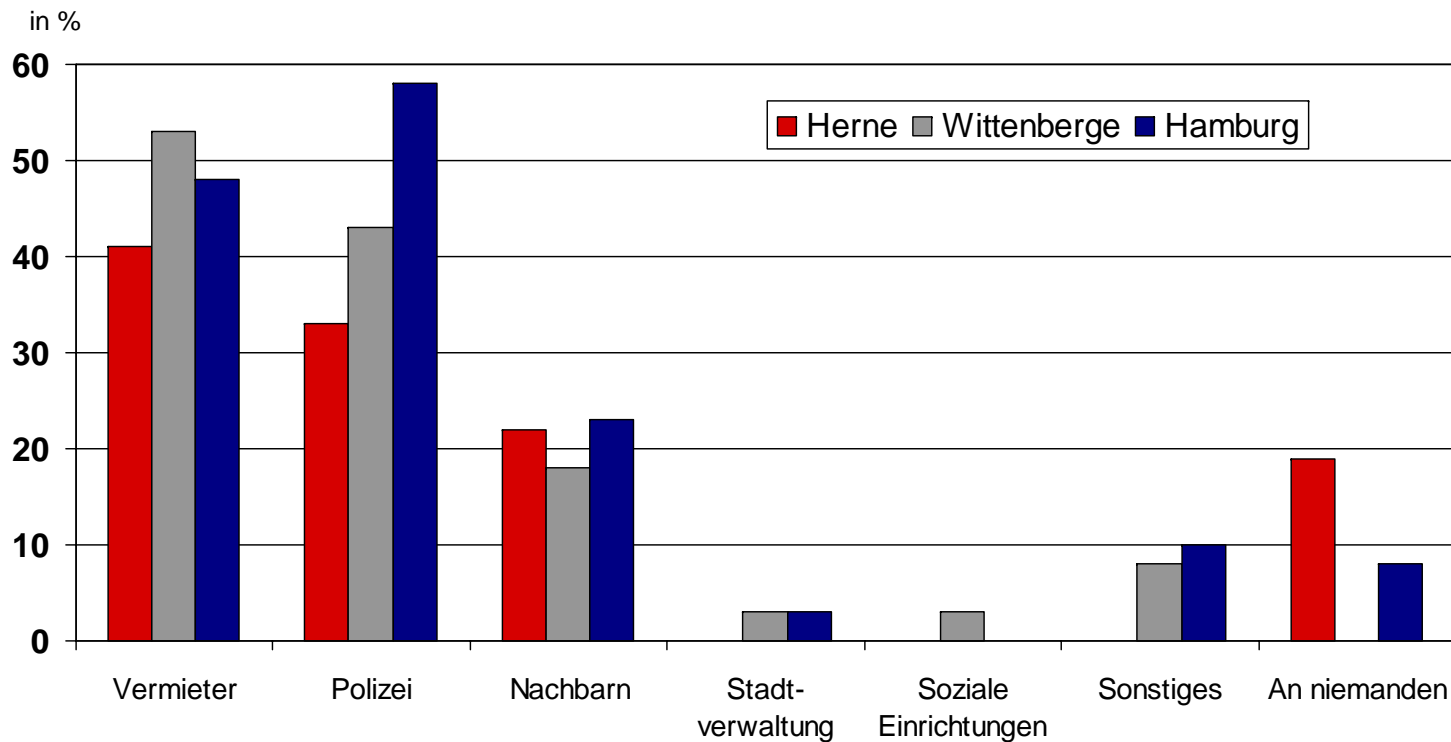
Bedeutung von Sicherheit für Mieter und Wohnungsunternehmen

- ✚ Sicherheit in Wohnung und Wohnggebiet ist elementar für die Wohnzufriedenheit
- ✚ Viele Faktoren sind wichtig, damit sich Menschen in ihrer Umgebung sicher fühlen, nicht nur gut beleuchtete Eingänge und Wege und intakte Türen. Sicherheit heißt auch:
 - ✚ In einer vertrauten Umgebung zu leben
 - ✚ Kontakt zu Nachbarn und Bekannten zu haben
 - ✚ Überzeugt zu sein, dass Nachbarn nicht wegsehen
 - ✚ Überzeugt zu sein, dass geholfen wird, wenn es nötig ist
 - ✚ Festzustellen, dass es möglich ist, Einfluss zu nehmen
- ✚ Entscheidend ist das subjektive Sicherheitsgefühl
- ✚ Die Förderung von Sicherheit bzw. des subjektiven Sicherheitsgefühls von Mietern ist eine Investition in die Zukunft, weil...

... Kriminalitätsfurcht, Verwahrlosung des Wohngebiets und Unzufriedenheit mit der Nachbarschaft die größten Umzugstreiber für Haushalte sind



Praxisbeispiel: „Wenn es Probleme mit Nachbarn oder dem Sicherheitsempfinden gibt, an wen wenden Sie sich dann?“



Wohnungsunternehmen sind für Bewohner in diesem Zusammenhang wichtige Ansprechpartner. Den Unternehmen wird durch die Befragten sowohl Verantwortung als auch Kompetenz für die Thematik zugewiesen.

[Mehrfachnennungen waren möglich; Quelle: F+B-Erhebung in Wohnanlagen von Wohnungsunternehmen in Hamburg, Herne, Wittenberge 12/2005]

Wissenschaftliche Ausgangslage: Drei Dimensionen von Unsicherheit

- ✚ Der Begriff „Sicherheit“ vereint verschiedene Bedeutungsfacetten:
 1. Schutzlosigkeit („unsafety“)
 2. Handlungsunsicherheit („insecurity“)
 3. Ungewissheit („uncertainty“)

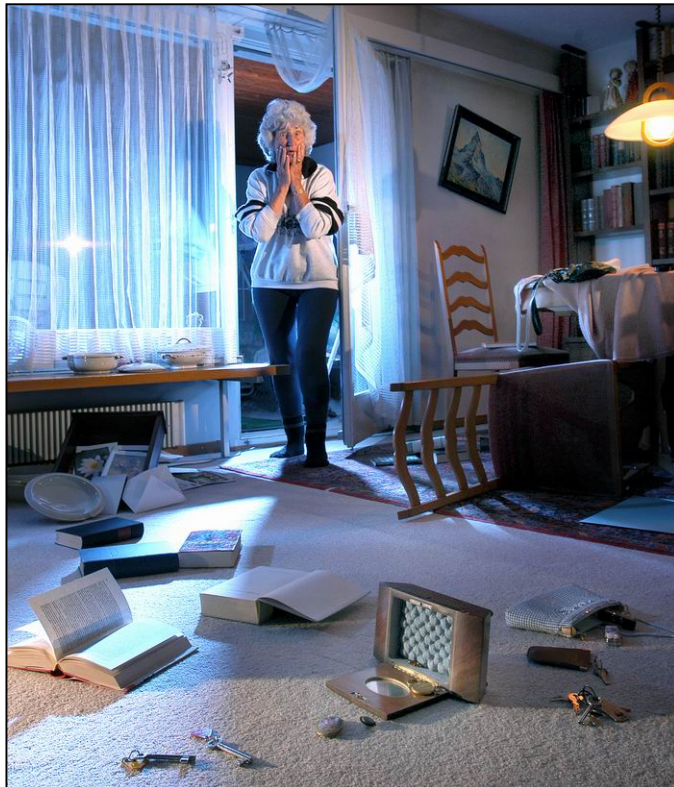
Nach Zygmunt Baumann (2000)

➔ Wenn Defizite im Sicherheitsempfinden von Mietern die Wohnzufriedenheit beeinträchtigen, ist sehr genau hinzuschauen, welche Aspekte von Unsicherheit zutreffen

3 Sicherheit hat viele Facetten: Was wirkt auf die Wohnzufriedenheit?

Dimensionen von Unsicherheit: Schutzlosigkeit

Wenn die eigene Wohnung oder das Quartier keine Sicherheit und keinen Schutz vor den Gefahren der Außenwelt gibt: z.B. Furcht vor Überfällen, Einbrüchen, gewalttätigen Auseinandersetzungen u. ä.



Hamburger Abendblatt

Hamburg

Bandenkrieg am Osdorfer Born

Eskalation: Gewalt unter Jugendlichen. Behörden alarmiert. Polizeigewerkschaft: "Da kocht sozialer Sprengstoff hoch."

Von Leontine Köhler, Christian Denso



Starke Polizei-Präsenz: Wie diese drei Beamte gestern Nachmittag im „Born-Center“ sollen Polizisten vor Ort neue Gewalttaten verhindern. Foto: BODIG

Es gab eigentlich nur einen nichtigen Streit um eine Skaterbahn, um Musik und Mädchen - das reichte aus. Seit dem Wochenende kommt es in Osdorf immer wieder zu gewalttätigen Auseinandersetzungen unter Jugendlichen. Mehrere Dutzend Südosteuropäer und Deutsch-Russen gehen dabei nach Erkenntnissen der Polizei mit Messern, Baseballkeulen und sogar Gaspistolen aufeinander los - mit großer Brutalität. Die Schläger sind durchweg noch keine 18 Jahre alt.

Zunächst war es nur ein Streit zwischen zwei jungen Männern gewesen, ermittelte die Polizei. Am vergangenen Sonntagnachmittag eskalierte dann die Lage: Etwa 70 Jugendliche, darunter 40 Deutsch-Russen und 30 Südosteuropäer, zumeist

Dimensionen von Unsicherheit: Handlungsunsicherheit

Wenn das Verhalten anderer Bewohner von vermeintlich selbstverständlichen Regeln abweicht: z.B. Unsicherheit im Umgang mit Nachbarn, deren Verhalten nicht vorhersehbar ist (andere Herkunft, andere Lebensstile etc.)



3 Sicherheit hat viele Facetten: Was wirkt auf die Wohnzufriedenheit?

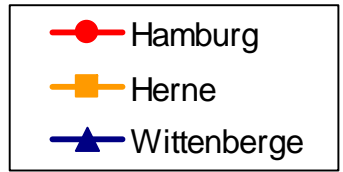
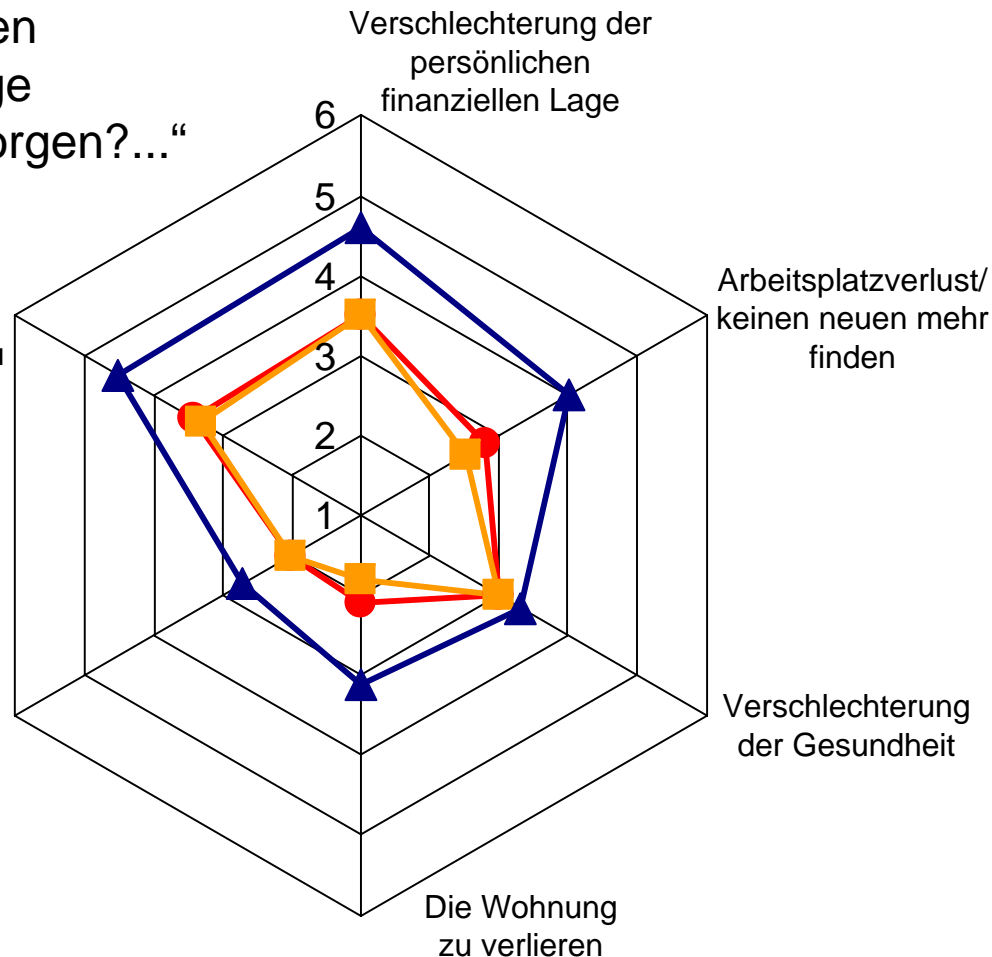
Dimensionen von Unsicherheit: Ungewissheit

Beeinträchtigung der Wohnzufriedenheit durch unsichere Zukunftsperspektiven, Angst um die eigene Wohnung u.ä.

„Bereiten Ihnen folgende Dinge momentan Sorgen?“

Im Alter für Lebensunterhalt/ Gesundheitskosten nicht aufkommen zu können

Bei Veränderungen mit eigenem Wissen nicht mithalten zu können

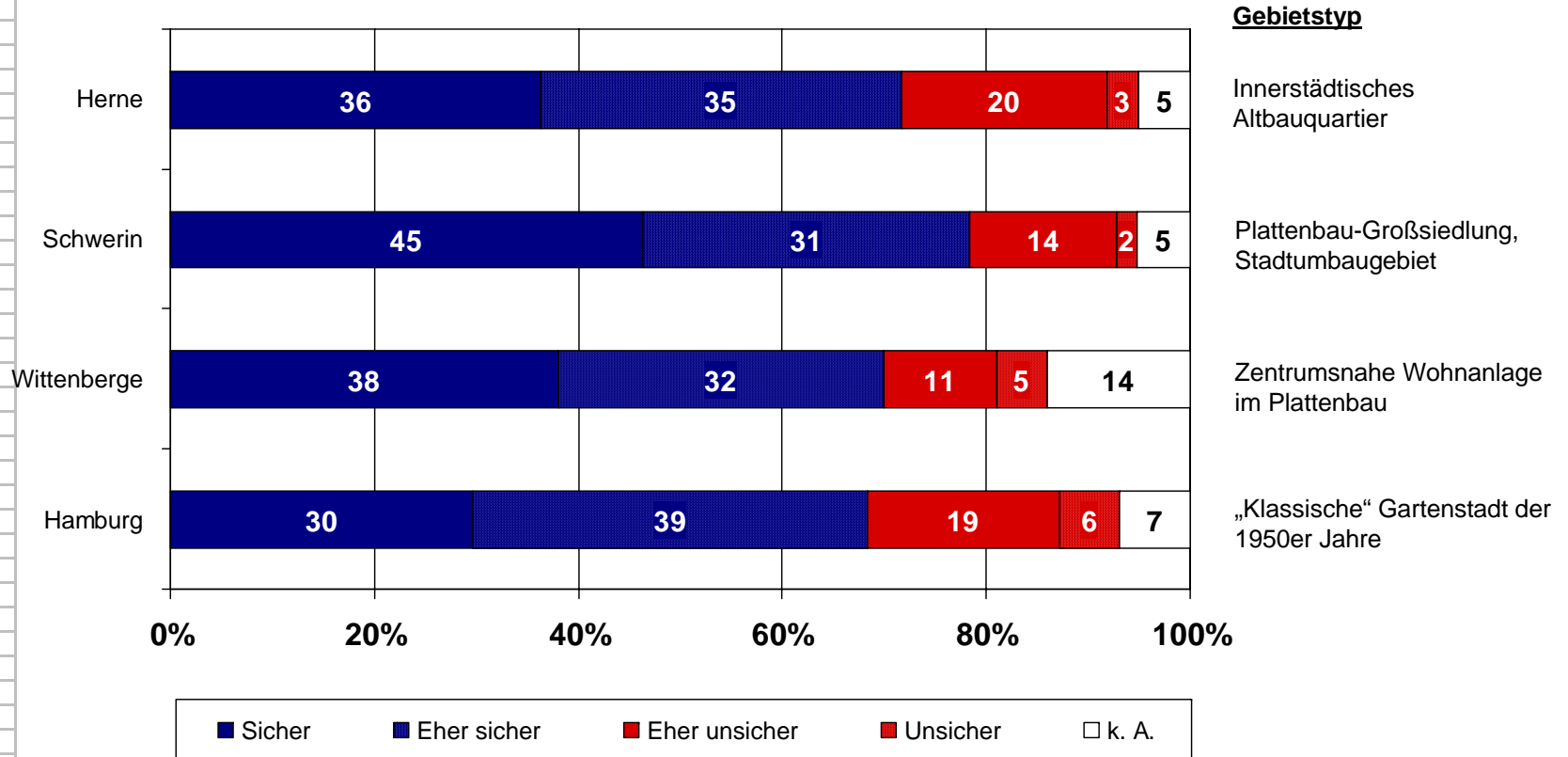


Skala:
 1=„gar keine Sorgen“ bis
 6=„sehr große Sorgen“

[Quelle: F+B-Erhebung in Wohnanlagen von Wohnungsunternehmen in Hamburg, Herne, Wittenberge 12/2005]

3 Sicherheit hat viele Facetten: Was wirkt auf die Wohnzufriedenheit?

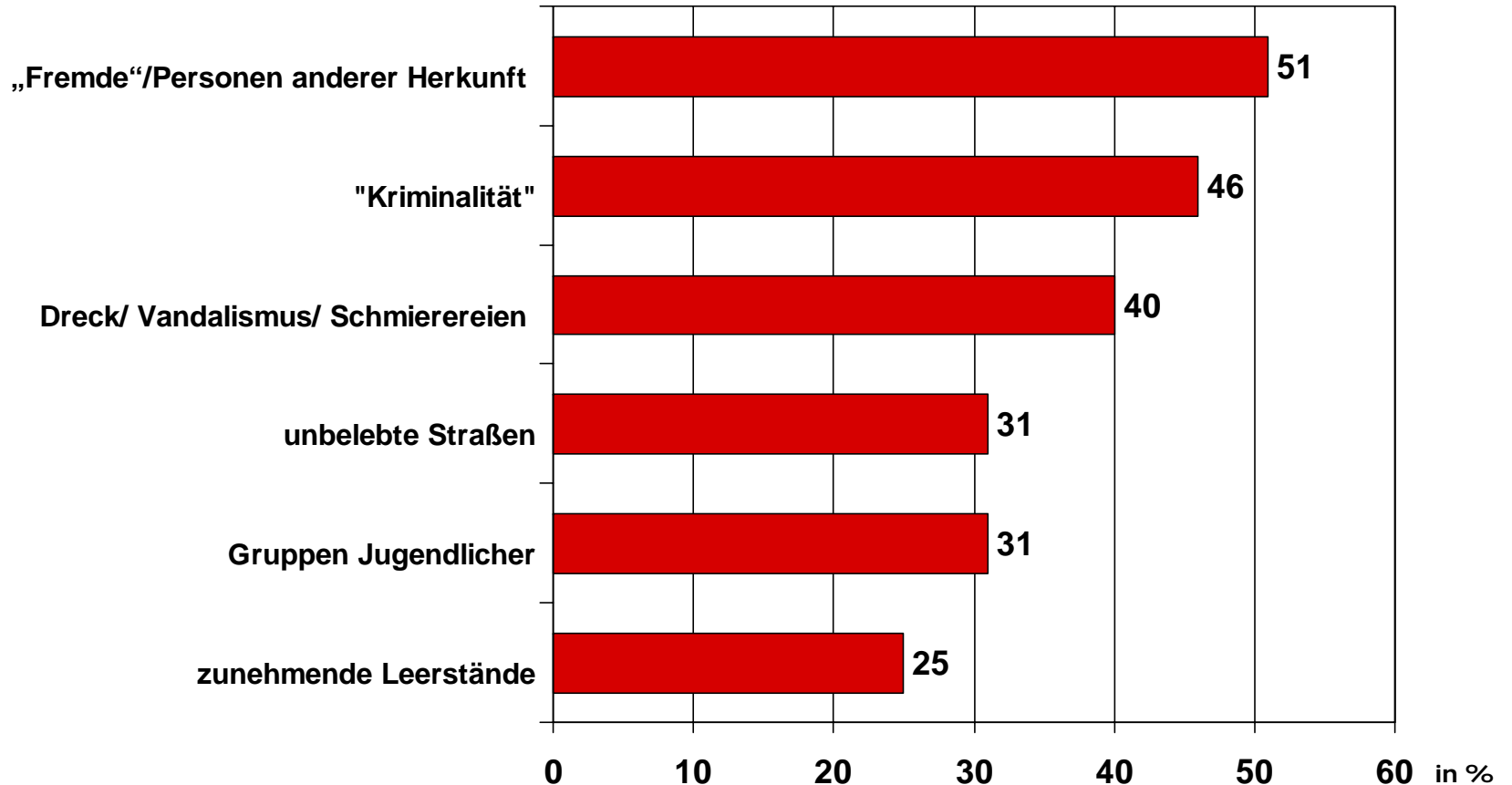
Praxisbeispiel: „Wie sicher fühlen Sie sich insgesamt gesehen in Ihrem Wohngemeinde?“



✚ Auch in Quartieren, die nach „objektiver“ Einschätzung Außenstehender wenig verunsichernde Faktoren aufweisen, bekunden relevante Anteile der Befragten Unsicherheitsgefühle

Praxisbeispiel: Ergebnisse einer Bewohnerbefragung in Schwerin-Neu Zippendorf

„Können Sie uns Gründe nennen, warum Sie sich unsicher fühlen? ...“



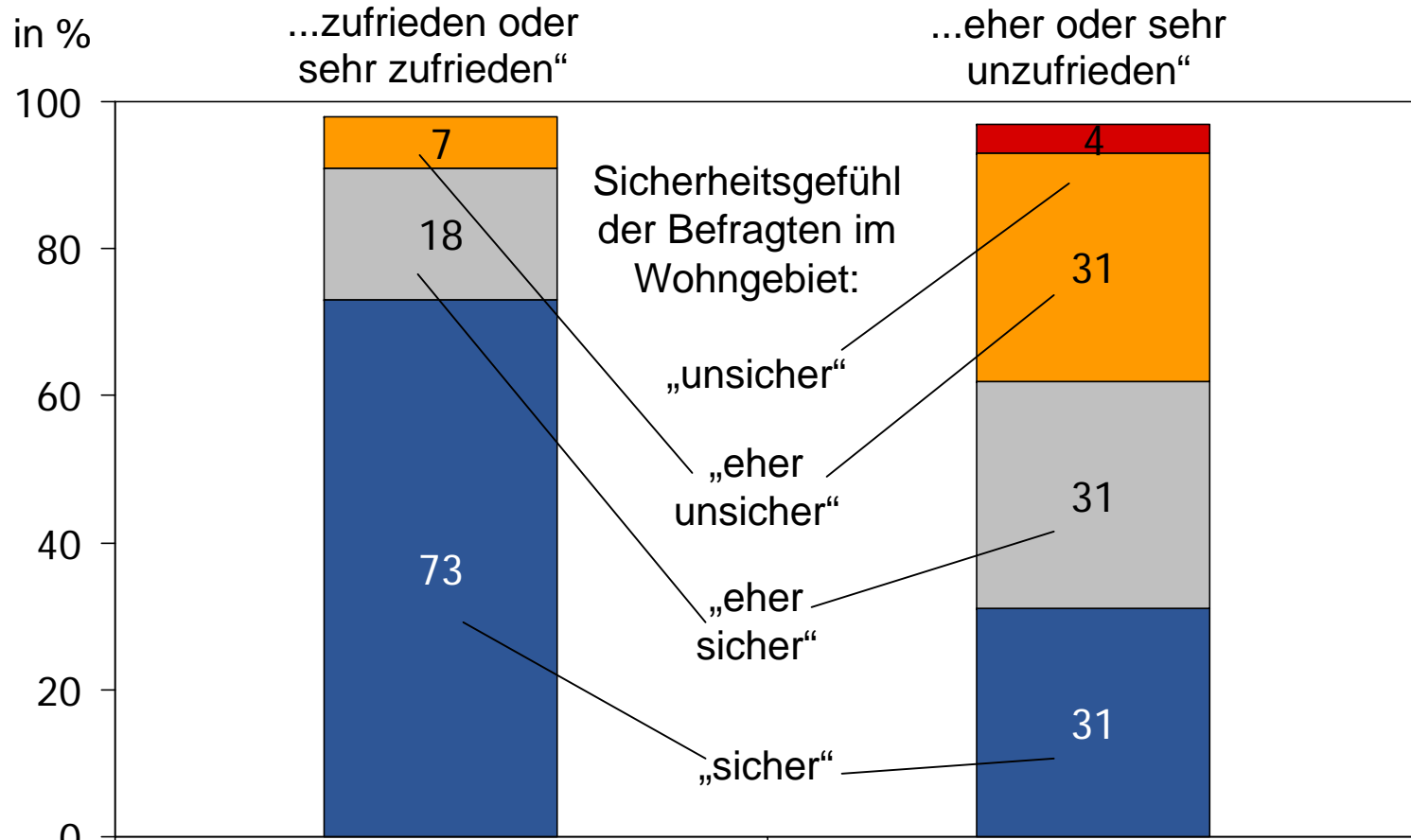
(Basis: Nur Befragte, die sich nach eigener Angabe im Wohngebiet „eher unsicher“ oder „unsicher“ fühlen; Mehrfachnennungen waren möglich; hier nur Gründe mit mindestens 25% Nennungen)

Nachbarschaft und Sicherheit – Wie hängt das zusammen?

- ✚ Beziehungsgeflechte im Wohnquartier bilden wichtige Grundlage für Stabilität von Wohnquartieren
- ✚ Intensität sozialer Beziehungen im Nahbereich unterscheidet sich nach Lebensphasen und Lebensstilen und ist entsprechend variabel im Lebensverlauf
- ✚ Auch lockere Beziehungen signalisieren Hilfefpotenziale, tragen zum Gefühl der Sicherheit und Vertrautheit bei und fördern Identifikation mit dem Wohngebiet: Ereignisse werden vorhersagbar
- ✚ Positive Nachbarschaftsbeziehungen erhöhen die soziale Kontrolle und damit die Einhaltung von Regeln des Zusammenlebens

Praxisbeispiel: Nachbarschaftsverhältnis und Sicherheitsempfinden

„Mit dem nachbarschaftlichen Zusammenleben bin ich ...



Quelle: F+B-Erhebung unter Genossenschaftsmitgliedern der SWG eG, 2004

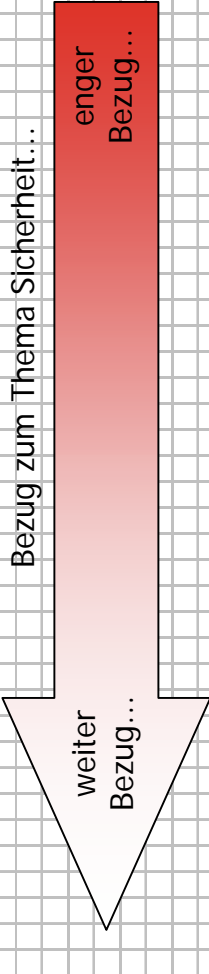
Drei Zielsetzungen für sichere Nachbarschaften: Sicherheit im Sinne der Verminderung oder Beseitigung...

- ✚ ... von Schutzlosigkeit – z. B. durch technische Sicherheitsvorkehrungen oder einen Wachdienst
- ✚ ... von Handlungsunsicherheit im Zusammenleben – z. B. durch die Vereinbarung von Regeln in einer Nachbarschaft oder die Lösung von Konflikten
- ✚ ... von Ungewissheit – z. B. durch ein „sicheres Wohnverhältnis“ oder ein Netzwerk aus Kontakten zu Nachbarn, die im Bedarfsfall Unterstützung bieten

Drei Strategien zur Erreichung der Ziele: Stärkung des Sicherheitsempfindens ...

- ✚ ... durch städtebauliche, architektonische und baulich-technische Maßnahmen
- ✚ ... durch Beratung und Betreuung von Zielgruppen, durch Maßnahmen zur Integration sowie durch Verbesserung sozialer Infrastruktureinrichtungen
- ✚ ... durch Förderung von Bürgerverantwortung und Nachbarschaftsnetzwerken sowie durch Unterstützung und Ermutigung von Bewohnern zu eigenem Handeln („Partizipation und Empowerment“)

Übersicht: Maßnahmen/Projekte von Wohnungsunternehmen



Strategien	A Baulich-technische Maßnahmen	B Beratung und Betreuung	C Mitgliederbeteiligung und Förderung von Verantwortung
Zielsetzungen			
1 Verminderung von Schutzlosigkeit	Sicherung von Türen und Fenstern, Beleuchtung, Wegeführungen, Videoüberwachung	Polizeipräsenz, Sicherheits- und Wachdienste Sicherheitstechnische Beratung	Unterstützung von Nachbarschaftsinitiativen: „Wachsame Nachbarn“
2 Verminderung von Unsicherheit	Pförtner-Logen / Concierge-Logen	Konfliktmanagement, Mediation	Beteiligungsverfahren, gemeinsames Aufstellen von Regeln, (Beteiligung an der Auswahl neuer Mieter)
3 Verminderung von Ungewissheit	Kommunikationsorte: Gestaltung Außenbereiche (Grünanlagen, Bänke, Spielplätze, Grillplätze, o.ä.), Gemeinschaftsräume	Einzelfallorientierte Sozialberatung: Suchtberatung, Schuldnerberatung, Sozialarbeit etc.	Gemeinwesenorientiertes Sozialmanagement: Nachbarschaftstreffs, Mieterfeste, Fußballturniere, etc.

Projektbeispiel 1: Verminderung von Schutzlosigkeit durch den permanenten Einsatz eines Sicherheitsdienstes (B1)

- ✚ Beispiel der jenawohnen GmbH
- ✚ Sicherheit – Ordnung – Sauberkeit-
Konzept des Unternehmens
- ✚ Einsatz eines Sicherheitsdienstes
- ✚ Rundgänge in den Quartieren in
den Abend- und Nachtstunden
- ✚ Ansprechpartner für Mieter
(„Stärkung der Vor-Ort-Kompetenz“)
- ✚ Morgendliche Protokolle an das
Unternehmen
- ✚ Kosten werden auf die Neben-
kosten umgelegt (ca. 1,20 EUR
monatlich je WE), Mieterakzeptanz
nach anfänglicher Skepsis gut



Projektbeispiel 2: Verminderung von Unsicherheit durch Beratung und Betreuung bei Nachbarschaftskonflikten (B2)

- ✚ Beispiel der Baugenossenschaft Dennerstraße Selbsthilfe eG
- ✚ Konfliktmoderation (Mediation) kann dazu beitragen, Nachbarschaftskonflikte konstruktiv zu lösen
- ✚ Sowohl intern durch Fortbildung von Mitarbeitern als auch extern durch Einkauf der Leistung möglich
- ✚ Kosten Fortbildung ab 2.500 EUR zzgl. Kosten für Abwesenheit Mitarbeiter



Projektbeispiel 3: Verminderung von Unsicherheit durch Einrichtung eines Nachbarschaftstreffs (C3)

- ✚ Beispiel der Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft
- ✚ Als Treffpunkt umgebaute Wohnung, die vom Nachbarschaftsverein und Ehrenamtlichen betreut wird
- ✚ Der Nachbarschaftstreff ist Begegnungs- und Kommunikationsraum mit Freizeit- und Beratungsangebot
- ✚ Viele Bewohner haben an Vertrauen in die Nachbarschaftshilfe und damit an Sicherheit gewonnen. Das betrifft vor allem die wachsende Gruppe älterer alleinstehender Bewohner



Fazit

- ✚ Verunsicherung vieler Menschen nimmt zu – Wohnungsunternehmen sollten diesen Aspekt in ihrer Arbeit berücksichtigen
- ✚ Sicherheit im Wohnggebiet ist elementar für die Wohnzufriedenheit – Förderung von Sicherheit bzw. des subjektiven Sicherheitsgefühls ist damit eine sinnvolle Investition
- ✚ Sicherheit umfasst viele Aspekte – Es ist wichtig zu wissen, was in der Wohnanlage/im Quartier Verunsicherung hervorruft
- ✚ Gute nachbarschaftliche Beziehungen tragen erheblich zum subjektiven Sicherheitsgefühl bei

Wirkungen

Das Unternehmen:

“Mit dem Sozialmanagement ist es in unserem Wohngebiet, in dem erheblicher Entwicklungsbedarf besteht, gelungen, über 40 ehrenamtliche Mitstreiter zu aktivieren.“

(Geschäftsführer einer norddeutschen Genossenschaft)

Die Mieter:

„Seit wir hier den Nachbarschaftstreff haben, ist es in unserem Viertel einige Grad wärmer geworden.“

(Gerda S., Rentnerin)

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!

Dr. Bernd Leutner

F+B Forschung und Beratung für
Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH
Adenauerallee 28
20097 Hamburg
Telefon: 040/280 810-10
E-Mail: bleutner@f-und-b.de
Internet: www.f-und-b.de

