

Herbert Schacherer

Bezahlbarer Wohnraum allein reicht nicht

35 Jahre sozialintegrative Quartiersentwicklung in Trier-Nord

Nach 35 Jahren erfolgreicher Quartiersentwicklung lud die WOGEBE gemeinsam mit der Universität Trier im April 2026 zu einer bundesweiten Fachtagung ein, die dem Thema „Zukunft Sozialen Wohnens“ gewidmet war. Im Beitrag der WOGEBE zeigten das Gründungsmitglied Prof. Dr. Susanne Elsen und der geschäftsführende Vorstand der WOGEBE, Herbert Schacherer, die Entwicklung einer Genossenschaft nach, die für ihre Gesamtleistung im September 2025 mit einem „European Social Economy Award“ ausgezeichnet wurde. Der nachfolgende Beitrag basiert auf dem Vortrag des geschäftsführenden Vorstands unter dem Thema „Warum bezahlbares Wohnen nicht reicht“.

Herbert Schacherer, 1960;
Diplompädagoge / Betriebswirt (VWA); geschäftsführender Vorstand der WOGEBE Wohnungsgenossenschaft Am Beutelsweg eG, Trier



Die Gründung der Wohnungsgenossenschaft Am Beutelsweg eG (WOGEBE) erfolgte in einer Zeit, als noch niemand von „bezahlbarem Wohnen“ sprach. Als zu Beginn der 1990er Jahre die Wohngemeinnützigkeit abgeschafft und die Förderung sozialen Mietwohnungsbaus zurückgefahren wurde, schien die Neugründung einer Wohnungsgenossenschaft „aus der Zeit gefallen“.

Bezahlbarkeit des Wohnraums war für viele Menschen im nördlichen Trierer Stadtviertel in den 1980ern und 1990ern Jahren kein Problem, da innerhalb eines stark verwahrlosten Bestandes von rund 500 Wohnungen im Eigentum des Bundes und der Kommune die Mieten deutlich unterhalb des städtischen Durchschnitts lagen. Die Bezahlbarkeit hatte jedoch ihren Preis: Ein eklatanter Mangel an Wohn- und Umfeldqualität in einem abgehängten Wohnviertel hatte in Kombination mit Wohnungsbeständen in öffentlicher Verwaltung und niedrigen Mieten zu einer Monostrukturierung der Wohnbevölkerung geführt, die sich weiter auszubreiten drohte.

Warum bezahlbarer Wohnraum allein nicht reicht(e)

Die Gründer*innen der WOGEBE nahmen an, dass es bei Beibehaltung der Bezahlbarkeit zuvorderst einer erheblichen Qualitätssteigerung bedurfte, damit sich dieses Viertel entwickeln konnte. Die Steuerung der dazu erforderlichen Prozesse konnte ihrer Auffassung nach nur durch einen wohnungswirtschaftlichen Akteur vor Ort bewirkt werden, dem das Vorantreiben der Entwicklung des Viertels gemeinsam mit der angestammten Bewohnerschaft und der Kommune das zentrale Anliegen war.

Sogenannte „Investoren“, also dem Prinzip der Gewinnmaximierung verpflichtete Quartiersentwickler, hätten das Viertel

ebenso entwickeln können, dabei jedoch die Verdrängung der angestammten Wohnbevölkerung in Kauf genommen. Da es einen nicht an Gewinn- sondern an Nutzenmaximierung interessierten wohnungswirtschaftlichen Akteur nicht gab, schien die Gründung eines solchen geboten.

Der unmittelbar nach der Gründung von der WOGEBE vorangetriebene integrative Entwicklungsansatz deckte sich mit der Programmatik des Städtebauförderprogramms „Soziale Stadt“, in das das nördliche Stadtviertel im Jahr 2000 nach neun Jahren Entwicklungsarbeit aufgenommen wurde. Anders als die andernorts erfolgte Gentrifizierung unterstrich das Programm die Perspektiven für eine Aufwertung des Viertels, die gleichermaßen Alteingesessenen wie neu Zugewogenen zugutekam.

Abriss der Geschichte eines Quartiersentwicklers

Ein Modell dafür, wie die aus bürgerschaftlichem Engagement gegründete Genossenschaft eine integrative Sanierung der Wohnungsbestände unter aktivem Einbezug der Bewohner*innen betreiben und dabei dauerhaft den Erhalt von baulicher Qualität und Wirtschaftlichkeit gewährleisten konnte, stand nicht von Beginn an fest. Vielmehr wurde das Modell sukzessive gemeinsam mit der Kommune entwickelt, insbesondere vor dem Hintergrund einer existenziellen wirtschaftlichen Krise ab dem Jahr 2006.

Erste Phase (ab 1991) – Sanierung maroder Wohnungsbestände mit viel ehrenamtlichem Engagement, viel Selbsthilfe und ein wenig Sozialarbeit

Im Verbund mit der Gemeinwesenarbeit des Bürgerhauses Trier-Nord, der „Keimzelle“ der WOGEBE, griffen die Akteure die Verdrängungsangst der Bewohnerschaft anlässlich des geplanten Verkaufs ihrer Wohnungen auf. Nach deren Übernahme gelang es, die Bewohnerschaft in die Aufwertung ihres Viertels aktiv einzubeziehen.

Wesentliche Kennzeichen der ersten Phase waren:

- Sukzessiver Erwerb aller maroden Wohnungen und deren Sanierung unter Einbezug der Bewohner*innen im Rahmen von Maßnahmen der aktiven Arbeitsmarktpolitik, die eine Eigenleistung von 20% mobilisierten, welche das fehlende Eigenkapital ersetzte.
- Trotz einer innerhalb der ersten zehn Jahren von 100 auf über 500 Wohnungen angestiegenen Bestandsgröße leitete der Vorstand der WOGEBE die Genossenschaft bis 2002 vollständig im Ehrenamt.
- Angesichts der besonderen „Bewirtschaftungsrisiken“ erwies sich eine einzige Sozialarbeiterstelle, die bei den ersten Sanierungen den „Ringtausch“ organisierte, als nicht ausreichend.

Zweite Phase (ab 2000) – Aufnahme des Quartiers in die Förderkulisse SOZIALE STADT

Einen wesentlichen Schub für die Entwicklung des nördlichen Stadtviertels bewirkte die Aufnahme des Wohngebiets in das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“. Die Verknüpfung räumlicher und sozialer Entwicklungsperspektiven in Trägerschaft der Stadt Trier und die Steuerung durch das über 20 Jahre von der WOGEBE verantwortete Quartiersmanagement ermöglichte eine Vielzahl städtebaulicher und sozialer Projekte, die für die Überwindung des Makels „Sozialer Brennpunkt“ wesentlich waren. Wenn auch die Bauvorhaben selbst nicht gefördert wurden, so schuf das Programm wesentliche Grundlagen für die Wiederaufnahme der Bautätigkeit der WOGEBE durch das Projekt „Neues Wohnen in der Thyrsusstraße“ (2011-2014).

Dritte Phase (ab 2008) - Umbau nach existenzieller wirtschaftlicher Krise

Ohne eine Umstellung der Förderkonstellation wäre bei der WOGEBE im Jahr 2008 eine bilanzielle Überschuldung eingetreten. Anhand des von der Kommune 2007 aufgelegten Sanierungskonzepts, das vom Land 15 Jahre lang mitgetragen wurde, erfolgte die Umstellung auf ein kommunales Erbbaurecht bei gleichzeitiger Betrauung der WOGEBE mit der Erbringung von „Dienstleistungen im allgemeinen wirtschaftlichen Interesse“ (DawI).

Seit 2009 gewährt die Stadt Trier der WOGEBE langfristig kalkulierbare Nachteilsausgleiche zur Kompensation der mit ihrer Aufgabe verbundenen Bewirtschaftungsrisiken. Aufgrund der Erbringung von Leistungen, die dem Bereich kommunaler Daseinsvorsorge zuzuordnen sind, entstehen der WOGEBE nämlich höhere Personal- und Verwaltungskosten und höhere Mietausfälle als wohnungswirtschaftlich üblich; darüber hinaus eine deutlich erhöhte außerordentliche Instandhaltung. Weitere Ansätze des Sanierungskonzeptes waren die Aufstockung der Sozialarbeit um eine Stelle sowie die Unterstützung der WOGEBE bei einer Verbesserung ihres Controllings.

Vierte Phase (ab 2011) – Entwicklungsperspektive „Ein Viertel für alle“

Vor dem Hintergrund einer Wiederaufnahme der Bautätigkeit setzte die WOGEBE mehrere Projekte zur Förderung sozio-ökonomischer Durchmischung des Viertels um.

Aufgrund der erforderlichen Generalsanierung der übernommenen maroden Wohnungsbestände konnte die WOGEBE in den ersten 20 Jahren ausschließlich geförderte Wohnungen anbieten, da die im Bestand wohnenden Menschen mit Wohnraum versorgt werden mussten, der für diese nach Sanierung oder dem Abbruch folgender Neubebauung „bezahlbar“ war. Dadurch blieb der Ansatz sozioökonomischer Heterogenisierung den Sanierungs- und Neubauvorhaben ab 2014 vorbehalten. Zunächst musste die Eigenkapitalquote in



Abb. 1: Aufnahme mit Mitgliedern zum 25-jährigen Jubiläum der WOGEBE

die Nähe der nicht mehr als bestandsgefährdend geltenden Quote von 10 % gesteigert werden.

Fünfte Phase (ab 2024) – Fortschreibung der kommunalen Betrauung

Die Frage, ob die WOGEBE nach Ablauf der auf 15 Jahre befristeten Phase zur wirtschaftlichen Sanierung (2009-2023) weiterhin städtische Zuschüsse benötigen würde, hatte das Sanierungsgutachten offengelassen. Nach Ablauf der Sanierungsphase verständigte sich die Stadt Trier mit der WOGEBE darauf, den Zuwendungsvertrag nach vergleichbaren Parametern fortzuschreiben, damit es der WOGEBE weiter gelingen konnte, der mit der Betrauung verbundenen Funktion gerecht zu werden.

Wesentliche Faktoren für integrative Sozialraumentwicklung

Befragt man zu den maßgeblichen Kriterien für mehr bezahlbaren Wohnraum die „Künstliche Intelligenz“, so enthält die Antwort sechs Ansatzpunkte, die auch für die WOGEBE wesentlich sind:

- Öffentlich-private-Partnerschaften: Mit ihrer Gründung wurde die WOGEBE als PPP-Projekt mit der Stadt Trier angelegt. Zur Wohnraumversorgung benachteiligter Bevölkerungsgruppen im nördlichen Stadtviertel setzt die Stadt Trier damit auf ein „Geschäftsmodell“, das keiner gewinnmaximierenden „Investorenlogik“ folgt.
- Genossenschaften fördern: Das „maßvolle“ Genossenschaftsmodell einer Nutzenmaximierung eröffnet nicht nur Vorteile für Bestandsmitglieder, sondern für sämtliche Menschen, die künftig als Mitglied „im Quartier ankommen“.
- Erbbaurechte ausweiten: Das Erbbaurecht, das im Jahr 2008 zentraler Ansatz der wirtschaftlichen Sanierung war, bindet die WOGEBE langfristig an das kommunale Interesse, im nördlichen Stadtviertel bezahlbaren Wohnraum und integrative Quartiersentwicklung zu gewährleisten. Davon profitieren insbesondere Gruppen, die am Markt kaum Zugang zu Wohnraum finden, der für sie gleichermaßen bezahlbar wie qualitativ akzeptabel ist.
- Mehr öffentliche Förderung: Sozialwohnungen wurden von der WOGEBE zu einer Zeit geschaffen, als geförderter Wohnungsbau von den allermeisten Wohnungsgesellschaften gemieden wurde. Dadurch sind heute 70 % der Wohnungen der WOGEBE bereits durch die öffentliche Förderung mietpreis- und belegungsgebunden, zudem weit überwiegend für die untere Einkommensgruppe.
- Längere Bindungszeiten: Seit 2018 sind 90 % der Wohnungen über die Bindungen durch Landesförderung hinaus anhand der 2024 fortgeschriebenen Betrauung auf die Höhe der jeweiligen Eingangsmieten für geförderten Wohnraum begrenzt.
- Förderung von Wohngemeinschaften und Mehrgenerationenwohnhäusern: Seit den Nullerjahren setzt die WOGEBE in ihrem Bestand gemeinschaftliche Wohnprojekte um.

„Stakeholder“ statt „Shareholder“ begünstigen

In Trier halten die Wohnungsgenossenschaften vergleichbar dem Bundesdurchschnitt einen Anteil von rund fünf Prozent der Mietwohnungen. Ihr Geschäftsmodell sorgt dafür, dass Genossenschaftswohnungen unterhalb des Trierer Mietspiegel-Durchschnitts angeboten werden. Bei der WOGEBE liegen die Mieten zwischen zwei und drei Euro pro m² unterhalb der mittleren ortsüblichen Vergleichsmiete.

Grund für die günstigen Nutzungsgebühren (Mieten) sind primär die Unterschiede zu einem Geschäftsmodell, bei dem externe Kapitalgeber (Shareholder) Zielgruppe der wirtschaftlichen Aktivität mit dem Bewirtschaftungsziel einer Renditemaximierung sind. Zielgruppe bei den Wohnungsgenossenschaften sind die Nutzerhaushalte in ihrer Doppelfunktion als Nutzer und Kapitalgeber. Gleichmaßen wie die Kommune sind diese den „Stakeholdern“ zuzurechnen.

Ein Geschäftsmodell, das zur Versorgung der Mitglieder mit qualitativ gutem Wohnraum zu bezahlbaren Mieten führt, trägt zur Einlösung der Anforderung bei, dass der Anteil an den Gesamtkosten eines Haushalts für die Wohnkosten 30 % möglichst nicht übersteigen sollte.

Während andere Geschäftsmodelle primär der Vermögensmehrung Externer dienen, was zu höheren Mieten bei geringerer Instandhaltungsleistung und geringerer Personalverfügbarkeit führt, bietet das genossenschaftliche Modell bessere Chancen für gutes Wohnen in aufgewerteten und möglichst nicht gentrifizierten Stadtvierteln und eröffnet zudem Spielräume für Beteiligung.

Während bei der LEG im Jahr 2021 nach Investitionen, Bewirtschaftung, Zinsen und Steuern Gewinne in Höhe von 44 % „abgeschöpft“ wurden, wurde im gleichen Jahr bei der WOGEBE ein Gewinn von 4 % „thesauriert“. Der insbesondere durch höhere Instandhaltungsleistungen deutlich bescheidenere Gewinn verblieb also in der Genossenschaft und kam damit den Mitgliedern der WOGEBE zugute.

Ankunftsquartier für bezahlbares Wohnen

Neben verbindenden Elementen mit anderen Wohnungsgenossenschaften zeichnet sich die WOGEBE durch ein Alleinstellungsmerkmal aus. Während sich die Verpflichtung von Genossenschaften üblicherweise auf die Begünstigung ihrer Mitglieder beschränkt, weitet die WOGEBE den in Genossenschaften eng gefassten Kreis der Stakeholder aus. Dadurch erfüllt das nördliche Stadtviertel die Funktion eines „Ankunftsquartiers“ für Haushalte mit Migrationshintergrund und für vielfältige Wohnungsnotfälle (u.a. für Menschen in Obdachlosigkeit). Bei der Versorgungsentscheidung interessieren insbesondere Menschen, die vor dem Hintergrund der Überwindung einer bislang prekären Wohnsituation Mitglied werden.

Bewirtschaftungsrisiken im öffentlichen Interesse ausgleichen

Gegenstand kommunaler Betrauung ist eine Gemeinwohlverpflichtung, die mit einer dauerhaften Begrenzung der Miethöhe im Bestand der WOGEBE verbunden ist. Für 90 % der in die Betrauung einbezogenen Wohnungen darf der Mietzins gemäß des Betrauungsaktes zielgruppengerecht nicht über die jeweils geltende Eingangsmiete der öffentlichen Wohnraumförderung hinausgehen. Für die untere Einkommensgruppe (80 %) sind dies aktuell 7,45 €/m², für die mittlere Einkommensgruppe (10 %) 8,40 €/m². Bis zu 10 % der Wohnungen können von der WOGEBE frei vermietet werden.

Damit diese deutliche Bindung wirtschaftlich nicht scheitert, gewährt die Stadt Trier Ausgleichsleistungen, die der Abfederung der „Bewirtschaftungsrisiken“ dienen. Dazu zählt ein Betriebskostenzuschuss zur Kompensation höherer Mietausfälle, außerordentlicher Instandhaltungskosten und höherer Personalkosten, die Gewährung eines Nachlasses auf den Erbbauzins sowie die Aussetzung der Wertsicherung des Erbbauzinses. Darüber hinaus wird die Sozialarbeit der WOGEBE gefördert.

Dauerhafte Sozialbindungen sind wichtig

Während der Bestand an Sozialwohnungen von 2018 bis 2024 bundesweit um knapp 174.000 Wohnungen zurückging, wurde die Zielgröße für den Neubau geförderter Wohnungen im Jahr 2024 nur zu einem Viertel erreicht.

Vor diesem Hintergrund sind Sozialbindungen, die über die auf temporäre Bindungen ausgelegten Förderprogramme hinaus auf Dauer angelegt sind, eine wichtige Ergänzung.

Sozialarbeit als konstitutiver Faktor

Da Mietausfälle in den Wohnungsbeständen der WOGEBE anders als bei den sog. „Mietnomaden“ häufig Ausdruck eines aus dem Gleichgewicht geratenen familiären Systems sind, erweist sich Sozialarbeit erfahrungsgemäß als effektivster Ansatz, geeignete Lösungen zu finden, künftigen Mietausfällen vorzubeugen. Stoßen die parallel zum üblichen Mahn- und Klagewesen gegebenen sozialpädagogischen Hilfestellungen nicht auf Mitwirkungsbereitschaft, macht die WOGEBE von den gesetzlichen Sanktionsebene bis hin zur Zwangsräumung Gebrauch. Aufgrund der vorgeschalteten Sozialarbeit beschränkt sich diese wohnungswirtschaftliche „ultima ratio“ allerdings auf wenige Fälle.



Abb. 2: Spatenstich zum gemeinschaftlichen Wohnprojekt „Wohnen in guter Nachbarschaft“

Aufwertung für die Bewohnerschaft statt Gentrifizierung

Nach einem ersten, (im Ergebnis gescheiterten) Wohnprojekt im Jahr 2003 setzte die WOGEBE ab dem Jahr 2014 drei Wohnprojekte um, die seither eine stärkere sozioökonomische Mischung im Viertel bewirken. Damit sich finanziell besser gestellte Gruppen für das Wohnen in einem schlecht beleumundeten Stadtviertel entscheiden konnten, boten wir komparative Vorteile, die sich diesen Menschen anderswo in der Stadt nicht eröffnet hätten.

Nach umfangreicher Konzeptentwicklung konnten seit 2014 insgesamt drei Projekte umgesetzt werden:

- Im Projekt „Junges Wohnen“ bieten wir preisgünstigen Wohnraum für Studierende in 16 kleinen Wohngemeinschaften in einem Altbau, der nicht barrierefrei zu sanieren war.
- Im Projekt „Wohnen in guter Nachbarschaft“ schufen wir 22 Wohnungen in einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt, das sich durch weitreichende Planungsbeteiligung bei der Entwicklung eines barrierefreien Neubaus mit Gemeinschaftsraum auszeichnete.
- Im gemeinschaftlichen Wohnprojekt „Wohnen im Quartier“, dessen Konzept an das „Bielefelder Modell“ angelehnt ist, stellten wir neben 37 Wohnungen Flächen für einen Pflegedienst und eine Tagespflegestätte im barrierefreien Neubau mit Nachbarschaftscfé her.

Während andernorts Wohnprojekte vorzugsweise unter der Perspektive aufgesetzt werden „Mit einem an den Wohnbedürfnissen seiner Bewohner*innen orientierten Wohnprojekt gut im Quartier ankommen“ verfolgt die WOGEBE bei gemeinschaftlichen Wohnprojekten primär die Perspektive „Mit der Förderung gemeinschaftlicher Wohnprojekte zur Quartiersentwicklung beitragen“.

Die Gesamtleistung der WOGEBE vor dem Hintergrund der Studie „Überforderte Quartiere“

Die Autoren der Studie „Überforderte Quartiere“ gelangten 2025 zu der Feststellung, dass der bereits 1998 festgestellte Trend der Überforderung von Nachbarschaften bei den Themen Armut, Pflege, Älterwerden, Migration und Sicherheit in Deutschland sich über größere räumliche Zusammenhänge ausgebreitet hat. Für die Bewältigung wesentlicher Überforderungsphänomene konnte die WOGEBE durch ihre 35 Jahre gemeinsam mit der Stadt Trier vorangetriebene Entwicklungsarbeit ein abgehangenes Viertel deutlich besser aufstellen.

Als sichtbarster Ausdruck der Gesamtleistung der WOGEBE, die für ihre Gesamtleistung im September 2025 mit einem „European Social Economy Award“ in der Kategorie „Housing“ ausgezeichnet wurde, gibt es im früheren „Sozialen Brennpunkt“ keine „Schrottimmobilien“ mehr. Insbesondere Bewohner*innen in den Neubauten fungieren als

Botschafter, dass sich in einem früher von vielen gemiedenen Viertel mittlerweile gut wohnen lässt.

ARMUT: Neben der Befriedigung des Grundbedürfnisses an bezahlbarem Wohnraum in baulich und energetisch guten Wohnungen koordiniert die Genossenschaft gemeinsam mit dem örtlichen Gemeinwesen-Zentrum „Bürgerhaus Trier-Nord“ die Zusammenarbeit sämtlicher für die Verbesserung der Lebensbedingungen im Quartier wesentlichen Akteure innerhalb des „Arbeitskreises Trier-Nord“. Neben den zentralen Themen, die 30 %-Grenze bei den Wohnkosten für ihre Mitglieder möglichst nicht zu überschreiten und eine sozioökonomische Heterogenisierung des Wohnviertels zu erreichen, ist die langjährige Zusammenarbeit auf Quartiersebene für die Entwicklung von Strategien beim Armutsthema wichtig.

PFLEGE: Mit dem 2020 abgeschlossenen Bauvorhaben der WOGEBE, das an das Bielefelder Modell angelehnt ist, wurde eine langfristige Zusammenarbeit mit dem Pflegedienst „Verruss e.V.“ begründet, der neben seiner Geschäftsstelle für den mobilen Pflegedienst im barrierefreien Neubau mitten im Quartier eine Tagespflegestätte einrichtete. Während der bundesweite Durchschnitt für barrierefreien Wohnraum bei 3 % liegt, konnte die WOGEBE durch die Neubauvorhaben die Barrierefreiheit in ihrem Bestand auf 15 % der Wohnungen steigern.

ÄLTERWERDEN UND VEREINSAMUNG: Durch gemeinschaftsfördernde Architektur, Infrastruktur und Projekte, die Integration gemeinschaftlicher Wohnprojekte in ihren Bestand sowie die Einrichtung von Gemeinschaftsräumen als „Orte des Zusammenhalts“ fördert die WOGEBE eine niedrigschwellige Teilhabe auf mehreren Ebenen. Das kontinuierliche Angebot an Sozialarbeit, die das Wohnen bei der WOGEBE im Bedarfsfall flankiert, bildet darüber hinaus einen wichtigen Identitätsanker.

MIGRATION: Mit einer Quote von Haushalten mit Migrationshintergrund, die etwa beim Doppelten des städtischen Durchschnitts liegt, erfüllt die WOGEBE die Funktion eines „Ankunftsquartiers“. Gruppenspezifische Segregation in den Wohnungsbeständen wird durch ein vorausschauendes Belegungsmanagement vermieden.

SICHERHEIT IM QUARTIER: Wie bedeutsam das Thema Sicherheit für die Bewohnerschaft ist, zeigt sich daran, dass es beim regelmäßig stattfindenden Gedankenaustausch zwischen Bewohnerschaft und Vorstand stets auf der Agenda steht. Beteiligungsformate, in denen sämtliche Bewohner*innen der WOGEBE die Themen einbringen können, die sie aktuell bewegen, eröffnen ebenso wie die Planungsbeteiligung einen Erfahrungsraum für Selbstwirksamkeit. Gemeinsam mit Belegungsmanagement, Sozialarbeit und gezielter Förderung von Gemeinschaftsaktivitäten dienen regelmäßige Informationen, z.B. über einen Newsletter und regelmäßigen Austausch mit der Führung der Genossenschaft, auch der Demokratieförderung.

Demokratie in überschaubaren Zusammenhängen fördern

Eine Analyse der Anhängerschaft der AfD zeigt, dass diese Partei weit überwiegend von Menschen gewählt wird, die sich von der allgemeinen sozioökonomischen Entwicklung abgehängt fühlen oder die unabhängig von ihrer derzeitigen wirtschaftlichen Situation von starken Abstiegsängsten geprägt sind.

Vor diesem Hintergrund kann zur Demokratieförderung eine Angebotsstruktur vor Ort beitragen,

- ... in der die Mieten zu den Spielräumen einkommensschwacher Haushalte passen, wodurch es auch Menschen mit niedrigem Einkommen und im Bezug von Transferleistungen gelingt, gleichermaßen bezahlbar und gut zu wohnen.
- ... die den sozialen Zusammenhalt fördert und den Menschen durch Beteiligung an der Entwicklung ihres Wohnumfelds zu einem Gefühl größerer Sicherheit verhilft. ■

Literatur

- > Bölting, T., Heinze, R. (2025) - Überforderte Quartiere. Engagement, Auswege, Lösungen. Bochum: InWis-Berichte Nr. 38 (im Auftrag des GdW)
- > Eichstädt-Bohling, F. (2025): Grundeigentum verpflichtet. Warum wir eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik brauchen. München: oekom Verlag
- > Pestel Institut GmbH (2026): Sozialer Wohn-Monitor 2026. Wohnungsmarktsituation, Wohnungsbedarfe, sozialer Wohnungsbau. Berlin: Verbändebündnis Soziales Wohnen