

ÜBERFORDERTE QUARTIERE ALS BRENNGLAS GESELLSCHAFTLICHER HERAUSFORDERUNGEN

Wohnen als Fundament des sozialen Zusammenhalts

Gesellschaftliche Krisen und soziale Spaltung zeigen sich besonders deutlich in den Wohnquartieren. Viele von ihnen sind überfordert – spürbarer denn je. Nur ein kooperativer, integrierter Ansatz im Quartier kann den sozialen Zusammenhalt sichern und Strukturen verbessern. Welcher Handlungsbedarf besteht?

Von Prof. Dr. Torsten Bölting, Prof. Dr. Rolf G. Heinze und Leonie Gröning

Die neue InWIS-Studie „Überforderte Quartiere“, die der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. beauftragt hat, kommt zu einem klaren Ergebnis: Die gesellschaftlichen Spannungen unserer Zeit bündeln sich konkret vor Ort in den Wohnquartieren. Dort wird sichtbar, was gesellschaftlich schief läuft: prekäre Lebenslagen, überforderte Infrastrukturen, zerrüttete Nachbarschaften und mangelnde soziale Teilhabe.

Auf die Bedeutung des Wohnumfelds verwies bereits vor über 25 Jahren eine ebenfalls vom GdW beauftragte Studie. Schon damals war die Problematik „überforderter Nachbarschaften“ sichtbar. Gewarnt wurde vor zunehmender sozialer Spaltung, sich verfestigender Armut und mehrdimensionaler sozialer Benachteiligung in den Quartieren. Die Befürchtungen haben sich (leider) mehr als erfüllt: Wir haben also kein Erkenntnis – sondern ein Umsetzungsdefizit.

In den letzten Jahren haben sich soziale Desintegrationsprozesse besonders spektakulär in „abgehängten“ Stadtquartieren in Form offener Konflikte, Verunsicherungen und geschrumpften sozialen Bindungen verstärkt. Sicherheit lässt sich dabei nicht nur an Kriminalstatistiken messen, sondern es müssen die individuellen Wahrnehmungen und Gefühlslagen zur Kenntnis genommen werden.

Viele Quartiere, insbesondere in Großstädten, sind zum Brennglas bislang unbewältigter gesellschaftlicher Herausforderungen geworden. Das lässt sich anhand verschiedener Themen nachvollziehen:

- **Migration, Integration, Polarisierung:** Ein zentrales Spannungsfeld ist die Migration. Infolge geopolitischer Krisen kam es zu erhöhten Zuwanderungsbewegungen.



Prof. Dr. Torsten Bölting

Geschäftsführer
InWIS – Forschung & Beratung GmbH
BOCHUM

Für viele Zugewanderte sind die benachteiligten Quartiere erste Integrationsorte. Doch die soziale Infrastruktur ist oft nicht dafür ausgelegt, Integration wirklich zu gewährleisten und dabei auftretende Probleme zu bewältigen. Kitas, Schulen und Gesundheitsdienste sowie Sprach- und Kulturangebote sind überlastet oder fehlen ganz. Gleichzeitig wachsen Spannungen zwischen unterschiedlichen Gruppen – auch unter solchen, die sich selbst als benachteiligt sehen. In der Folge kippt die Stimmung im Quartier wie auch außerhalb: Das Quartier wird zur No-Go-Area und zur Integrationsfalle für alle, die schon dort sind.

- **Einsamkeit, Vereinzelung, Erosion sozialer Netze:** Parallel zur demografischen Alterung hat das Thema Einsamkeit an Relevanz gewonnen. Die Zahl alleinlebender Menschen nimmt zu, während nachbarschaftliche Beziehungen abnehmen. Besonders Ältere erleben dadurch strukturelle Isolation mit negativen Folgen für ihre Lebensqualität und Gesundheit. Was fehlt, sind Orte der Begegnung; sogenannte „Dritte Orte“, die soziale Nähe ermöglichen und ein Gefühl von Zugehörigkeit stiften. Doch in vielen Quartieren fehlen solche niedrigschwelligen Treff-



Prof. Dr. Rolf G. Heinze

Fakultät für
Sozialwissenschaft
Ruhr-Universität
Bochum
BOCHUM

punkte: Räume für Alltagsbeziehungen, Austausch und gegenseitige Unterstützung.

- **Verfestigte Armut, Bildungskrise, Zukunftsängste:** Überforderte Quartiere sind nicht nur Ausdruck sozialer Spaltung, sie verstärken diese noch. So starten Kinder aus armutsgeprägten Haushalten mit deutlich schlechteren Bildungsvoraussetzungen. Das prägt ihre gesamte Bildungsbiografie. Hinzu kommen gesundheitliche Belastungen, beengte Wohnverhältnisse und ein Umfeld, das kaum Unterstützung bietet. „Aufstieg durch Bildung“ erscheint in den Quartieren zunehmend als leeres Versprechen. Statt Zuversicht wachsen Ohnmacht



Leonie Gröning

Wissenschaftliche
Mitarbeiterin
InWIS – Forschung & Beratung GmbH
BOCHUM

und Distanz gegenüber Staat und Gesellschaft. Gerade junge Menschen verlieren das Vertrauen in ihre Gestaltungsmöglichkeiten – ein Nährboden für Resignation, Rückzug und demokratische Erosion.

- **Wohnungsnot als systemischer Stressor:** Der Wohnungsmarkt in Deutschland ist in einer strukturellen Krise, die sich in den Ballungsräumen zuspitzt. Infolge von Zuwanderung, immer mehr Single-Haushalten und steigender Pro-Kopf-Wohnfläche trifft hier eine wachsende Nachfrage auf ein zu geringes Neubauvolumen. Gleichzeitig behindern knapper Baugrund, hohe Grundstückspreise, regulatorische Hürden und Baukosten den dringend benötigten Wohnungsneubau. Besonders betroffen sind Haushalte mit niedrigen Einkommen. Die Zahl überbelasteter Haushalte – also solcher, die über 40 % ihres Einkommens für Miete zahlen – hat sich von 5 % auf 14 % nahezu verdreifacht. Überdies leben über 9,6 Mio. Menschen in Deutschland in zu kleinen Wohnungen. Das verschärft nicht nur bestehende soziale Ungleichheiten, sondern nährt zunehmend eine allgemeine Unzufriedenheit. Die angespannte Wohnsituation wirkt sich tiefgreifend auf den gesellschaftlichen Zusammenhalt, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und die Lebensqualität großer Teile der Bevölkerung aus.

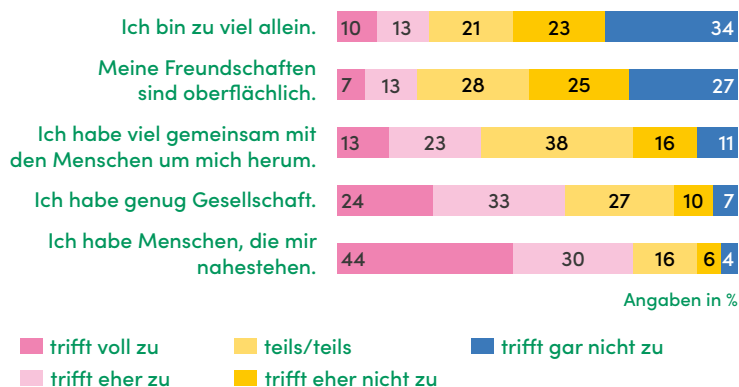
- **Kommunale Überforderung:** Ein grundlegendes Übel ist die eklatante und strukturelle Überlastung vieler Kommunen. Die Zahl defizitärer Kommunalhaushalte wächst dramatisch. Soziale Dienste, Kultur-, Ordnungs- und Planungsämter sind chronisch unterbesetzt, freiwillige Aufgaben wie Quartiersarbeit werden gekürzt. Es fehlt an Ressourcen, Zeit und strategischer Steuerung. Damit verschärfen sich die Probleme in den Quartieren noch. Die Kommunen haben nach dem Grundgesetz die Verantwortung für die Daseinsvorsorge, zu der neben sozialen Diensten auch die Wohnraumversorgung zählt. Das kommunale Aufgabenspektrum ist in den letzten Jahren größer geworden, ohne dass höhere Einnahmen erzielt werden konnten. 2025 weisen nur noch 6 % der Kommunen einen ausgeglichenen Haushalt auf (2024 waren es noch 21 %). 2024 und 2025 können fast 50 % der Kommunen nur noch einen ausgeglichenen Haushalt aufstellen, indem sie Rücklagen verbrauchen. Viele Städte und Gemeinden sehen sich angesichts ihrer dramatischen Finanzlage zu Einsparungen bei der Infrastruktur gezwungen. Das führt dann zur weiteren Verschärfung der sozialen Ungleichheit in den Quartieren.

Die Daseinsvorsorge wird in manchen Orten brüchig

Das Narrativ von abgehangenen Quartieren droht so zur selbsterfüllenden Prophezeiung zu werden und ist nicht nur ein Medienhype. Dabei hat die Diskussion über die mediale Verbreitung (zum Beispiel „Hartz aber Herzlich“) auch Einfluss auf den gesamtgesellschaftlichen Diskurs. Die Melange von abge-

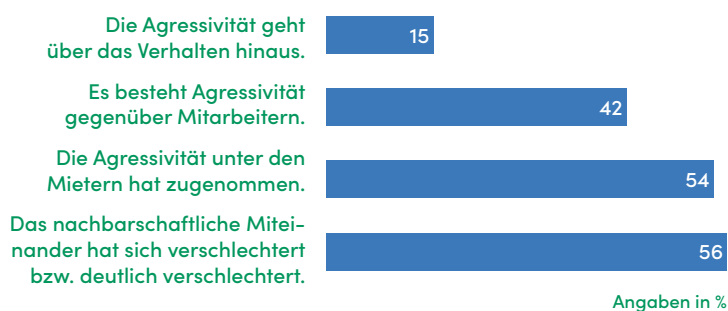
Einsamkeitsempfindung unter Deutschlands Mietern

Treffen folgende Aussagen auf Sie zu?



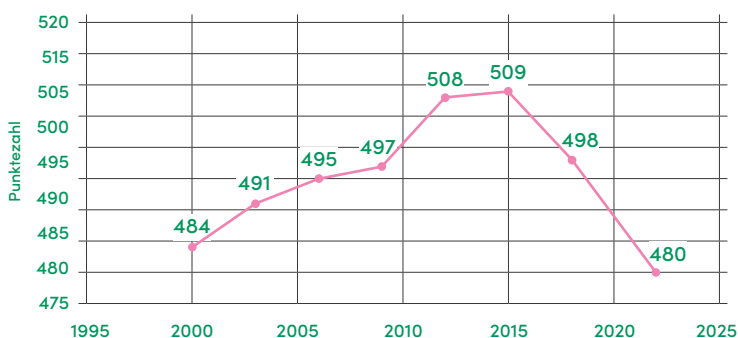
Quelle: Eigene Darstellung InWIS, nach GdW (2023): „Wohntrends 2040“ (Daten: A&K, InWIS)

Nachbarschaftliches Miteinander und die wahrgenommene Aggressivität



Quelle: Eigene Darstellung InWIS; Daten: Minor (2019): „Herausforderung: Zusammenleben im Quartier“

Durchschnittliche PISA-Punkte: Lesekompetenz Deutschland (2000–2022)



Quelle: Eigene Darstellung InWIS nach Statista (2025); Daten: OECD

wrackten Wohnimmobilien, Prekarisierungs- und Verarmungsprozessen, Wut der Bewohner, Ressentiments der Bevölkerungsgruppen untereinander und Misstrauen gegenüber „denen da oben“ wirkt sich ungünstig auf den gesellschaftlichen Zusammenhalt aus. In der Folge schwindet die gemeinschaftliche Handlungsfähigkeit.

Aktuelle Studien reflektieren die sozialen Zersplitterungen und das Phänomen des Abgehängteins, das während der Corona-Pandemie zunahm und bis heute bedrohlich für den Zusammenhalt der Gesellschaft ist. Es entsteht eine fatale Gemengelage: Vielfältige soziale Herausforderungen treffen auf strukturell überlastete Kommunen und ein fragmentiertes Fördersystem, das mit den komplexen

Realitäten vor Ort nicht Schritt hält. Wo wirksame Veränderungen ausbleiben, wachsen Frustration und gesellschaftliche Erschöpfung. Die Bereitschaft, sich aktiv für sozialen Zusammenhalt und Stabilisierung zu engagieren, schwindet zusehends – ein gefährlicher Trend, zumal das demokratische Fundament ohnehin unter Druck steht.

Alte Programme, neue Herausforderungen – wenn Förderlogik nicht greift

Viele Quartiere, die aufgrund dieser sozialen Herausforderungen objektiv „förderwürdig“ wären, erhalten keine Mittel, da die Städtebauförderprogramme chronisch überzeichnet sind und andere Quellen in notwendigem Umfang nicht zur Verfügung stehen. Die Probleme sind bekannt: veraltete Steuerungslogiken, starre Programme, fehlende Flexibilität, hohe bürokratische Hürden. Und: Fördermittel versickern noch immer in isolierten Projekten, ohne nachhaltig Wirkung zu entfalten. Kontinuierliche Finanzierungsperspektiven für wichtige Quartiersarbeit fehlen.

Zudem sind die Herausforderungen oft so komplex, dass sie sich nicht mehr mit Einzelmaßnahmen bewältigen lassen. Die Wohnungswirtschaft, die Probleme meist früh feststellt, engagiert sich mit Quartiersmanagement, Beratung oder Nachbarschaftsprojekten – häufig allerdings ohne verlässliche finanzielle Grundlage. Denn Förderung ist, wenn überhaupt verfügbar, projektbezogen und nicht strategisch; in der Folge bleibt es bei Flickschusterei.

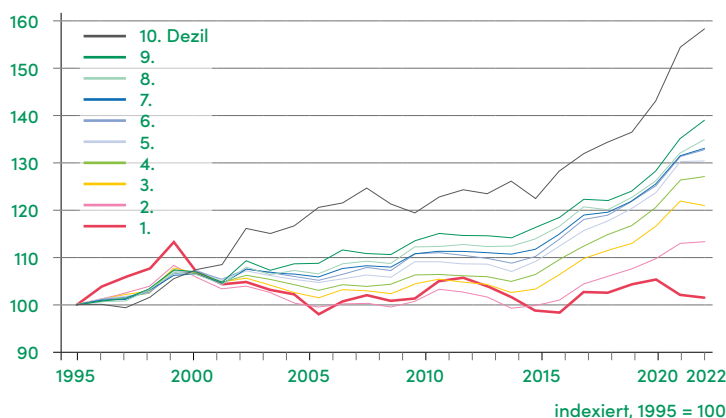
Quartiersarbeit wirkt – wenn es sie gibt!

Das Quartier ist nicht nur Problemkulisse, sondern auch Schlüssel zur Lösung. Dort, wo soziale Infrastruktur, Nachbarschaftspflege und Versorgung Hand in Hand gehen, entstehen stabile Sozialräume. Gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen leisten hierzu einen wichtigen Beitrag. Doch Wohnungsunternehmen geraten an ihre Leistungsgrenze, da immer mehr Quartiere von Überforderungen geprägt sind. Dabei müsste es längst darum gehen, das Quartier als dauerhafte Handlungsebene ernst zu nehmen. Es braucht endlich eine politische Anerkennung des wohnungswirtschaftlichen Engagements, verbunden mit langfristig verlässlichen Förderstrukturen, um strategische, ressortübergreifende Quartiersentwicklung auf Dauer zu ermöglichen.

Der erforderliche Umbau sektoraler Planungs- und Verwaltungsstrukturen zu einer Organisation „by design“ erfordert Mut und politische Durchsetzungsfähigkeit – das kann nur eine handlungsfähige und -willige Bundesregierung mit den Ländern durchsetzen. Aber auch die Kommunen sind gefragt, indem sie die Quartiersarbeit ermöglichen und durch kommunale Strategien einfordern. Dies darf nicht länger von Zufällen oder Einzelpersonen abhängen, sondern muss zur Regel werden – auch und gerade in angespannten Haushaltslagen.

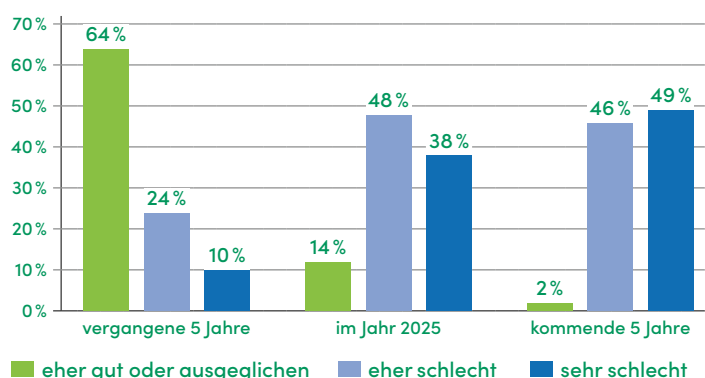
Zunehmende soziale Polarisierung am Beispiel der Einkommensentwicklung

Entwicklung der verfügbaren Hauhaltseinkommen nach Dezilen



Datenquelle: DIW 2025: Einkommensverteilung. Anzeichen für Trendbruch beim Armutsrisiko. DIW-Wochenbericht 8/2025, Berlin; Darstellung: InWIS/Haufe

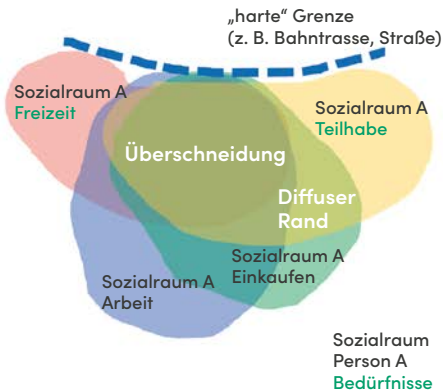
Haushaltsslage in den Kommunen: Wachsende Finanznot



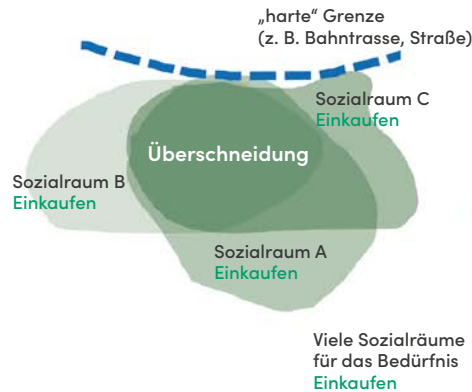
Quelle: Eigene Darstellung InWIS nach www.staedtetag.de; Blitzumfrage des Deutschen Städtetages 2025 (100 teilnehmende Städte mit insgesamt 16,5 Mio. Einwohnerinnen und Einwohnern, fehlende Antworten: keine Angabe)

Das Quartier als „Fuzzy Place“ – ein mehrdimensionaler Sozialraum

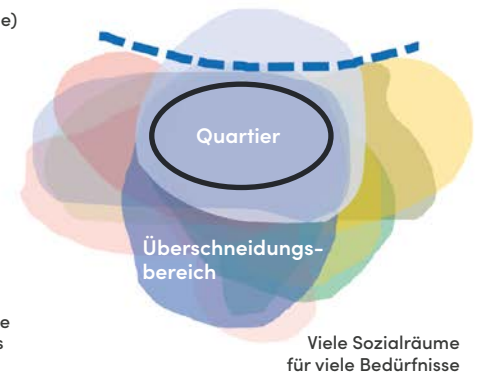
1. Dimension: Sozialraum einer Person



2. Dimension: Sozialräume mehrerer Personen (A, B, C)



3. Dimension: Sozialraumüberschneidung



Quelle: verändert durch InWIS nach Bölling/Neitzel (2017); in Hoose, F. et al.: Fortsetzung folgt. Kontinuität und Wandel von Wirtschaft und Gesellschaft, Wiesbaden, 377ff

Gestalter im Quartier

In den vergangenen Jahrzehnten haben Wohnungsunternehmen gezeigt, dass sie durch vielfältige Maßnahmen (Quartiersmanagement, Ausbau sozialer Infrastrukturen, Förderung nachbarschaftlicher Netzwerke, Beteiligungsformate für Bewohnende) wesentlich zur positiven Entwicklung von Quartieren beitragen. Ihr Engagement geht weit über die Wohnungsvermietung hinaus; sie stärken den sozialen Zusammenhalt und übernehmen auch demokratiefördernde Funktionen. Viele Praxisbeispiele belegen dieses Engagement. Sie können andere Akteure ermutigen und sind in der Studie dokumentiert.

Trotz der sichtbaren Erfolge lassen sich tiefgreifende Veränderungen in überforderten Quartieren aber nur durch erhebliche Investitionen und kluges Standortmanagement realisieren. Zahlreiche Modellprojekte sowie ein breiter gesellschaftlicher Konsens über die bestehenden Herausforderungen zeugen von vorhandenem Problembewusstsein. Doch häufig scheitert die Umsetzung vielversprechender Ansätze an institutionellen Blockaden und der Zurückhaltung gegenüber Innovationen. Nicht das Wissen fehlt – sondern die passenden Rahmenbedingungen, engagierte und kooperationsbereite Mitarbeitende sowie eine Verwaltungskultur, die Ermöglichung über >

Regelkonformität stellt. „Vorwärtsgeschichten“ sind von zentraler Bedeutung, um Akteure zu motivieren und gesellschaftlichen Wandel in Gang zu setzen.

Digitalisierungspotenziale oft ungenutzt

Bislang kaum genutzt sind die Potenziale, die sich aus der Digitalisierung ergeben. Über Service-Apps und Marktplätze ließen sich verkrustete Strukturen überwinden; einige Städte arbeiten daran und werden zu „Smart Cities“, aber für viele Kommunen ist hier noch ein weiter Weg zu gehen. Parallel könnten auch kreative und korporative (Ko-)Finanzierungsmodelle konzipiert und erprobt werden. Insgesamt benötigen wir nicht nur mehr Investitionen in bedarfsgerechte Wohnungen und die Verbesserung des Wohnungsbestands, wir brauchen eben auch erhebliche Mittel, um die „Silos“ zu überwinden und neue Formen organisierter Vernetzung zwischen Steuerungsebenen zu etablieren und deren Potenziale für den sozialen Zusammenhalt zu nutzen. Ansonsten werden langfristig die weiter steigenden Kosten für die Daseinsvorsorge die Kommunen und damit auch viele andere Akteure vollständig lahmlegen. Die in der Fläche dringend benötigte integrierte Quartiersentwicklung und das Quartiersmanagement wären unmöglich.

Was jetzt nötig ist: strukturell denken, kooperativ handeln

Die überforderte Quartiersrealität verlangt nach einem neuen politischen Denken. Es braucht ressortübergreifende Strategien, die soziale Arbeit, Wohnungswirtschaft, Daseinsvorsorge und Stadtentwicklung verbinden. Das Schaffen lokaler Kooperationsplattformen, die Förderung digitalen Schnittstellenmanagements und der Ausbau von

Monitorings gehören dazu. Solche Frühwarnsysteme helfen, soziale Kippunkte rechtzeitig zu erkennen. Flexible, integrierte Maßnahmen sollten nicht Ausnahme, sondern Standard sein. Es gilt, Kompetenzen zu bündeln und über Akteursgrenzen hinweg Verantwortung zu übernehmen. Ein solches transparentes und ressortübergreifend abgestimmtes Vorgehen hätte für die Quartiersentwicklung einen großen Mehrwert – für die Wohnungswirtschaft ebenso wie für die Bewohnerschaft, die kommunale Ebene und den gesellschaftlichen Zusammenhalt insgesamt.

Politik und Verwaltung müssen jetzt handeln

Ohne neue Initiativen des Bundes und auch der Länder dürfte der Politikwechsel kaum gelingen. Wenn auch die sozialräumliche Dimension der Daseinsvorsorge erkannt wird und „Community Building“ ein Schlüsselwort für neue Kooperationen zwischen sozialen Diensten, Netzwerken, Kommunen und der Wohnungswirtschaft geworden ist, bleiben zurzeit noch viele Handlungsvorschläge im Konzeptionellen stecken. In den öffentlichen Haushalten müssen dafür ausreichende Spielräume geschaffen werden, um das Quartier der Zukunft zu erhalten und zu gestalten. Zentrale Forderungen sind daher:

- Integrierte Quartiersentwicklung muss gesetzlich und finanziell verankert werden – über die Programmgebiete der Städtebauförderung und Modellprojekte hinaus.
- Die Städtebauförderung muss ausgebaut sowie flexibilisiert und entbürokratisiert werden, um lokale Bedarfe zielgenau zu adressieren.
- Die Fragmentierung und „Zersplitterung“ des Sozialstaats sowie von Zuständigkeiten im Allgemeinen muss endlich und nachhaltig überwunden werden, um kooperative Vorgehensweise zu ermöglichen und zu belohnen.
- Kommunale Daseinsvorsorge muss personell und strukturell gestärkt werden – besonders auch in finanziell schwachen Kommunen, die es oft am dringendsten benötigen.
- Themen, wie Migration, Alterung und soziale Disparitäten müssen ehrlich und klar angesprochen und analysiert werden; dabei müssen die Belange der Menschen in den Quartieren im Vordergrund stehen.
- Das Ehrenamt als zentrale Säule der Quartiersarbeit muss gestärkt werden, beispielsweise indem auch hier geeignete Förderprogramme aufgestockt und integriert werden.
- Ein Kompetenzzentrum „Zusammenleben im Quartier“ beim Bund kann dazu beitragen, Standards zu definieren und die Vernetzung voranzubringen.

Der soziale Frieden beginnt vor der Haustür. Wer Quartiere stabilisiert, stärkt das demokratische Fundament. In einer Zeit, in der sich gesellschaftliche Spannungen verschärfen und populistische Strömungen Zulauf erhalten, wird Quartiersarbeit zur Demokratietarbeit.



Von „Überforderten Nachbarschaften“ zu „Überforderten Quartieren“

Die neue Studie „Überforderte Quartiere. Engagement – Auswege – Lösungen“ zeigt auf, dass sich Armut, Migration, Wohnungsmangel, Überalterung und Einsamkeit in bestimmten Stadtteilen bündeln – mit zunehmend dramatischen Folgen für den gesellschaftlichen Zusammenhalt. Im Auftrag des GdW wurde sie vom Bochumer InWIS-Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung erstellt.

Bestellmöglichkeiten (ISBN: 978-3-930980-43-7); Download unter: gdw.de/downloads/studie-ueberforderte-quartiere/

Bereits 1998 hat eine Doppelstudie über Wohnquartiere der alten und neuen Bundesländer unter dem Titel „Überforderte Nachbarschaften“ städtebauliche und soziale Herausforderungen ausgemacht und integrierte Programme gefordert.



