

Soziale Mischung und Wohnraumvergabe

Politik und Praxis in den Niederlanden

Steven Kromhout Amsterdamer Föderation der Wohnungsbaugesellschaften

Beitrag zu **AG Soziales, Kompetenzzentrum Grosssiedlungen**, 18. Februar 2025

Herzlichen Dank für die Einladung, heute zu dieser Sitzung beizutragen. Ich werde versuchen Ihnen zu erzählen, wie wir in den Niederlanden die Segregation bekämpfen, und welche Rolle die Wohnraumvergabe dabei spielt.

Ich stelle mich zunächst weiter vor. Mein Name ist Steven Kromhout. Ich habe die meiste Zeit meiner Karriere bei einer Forschungsagentur namens RIGO gearbeitet und viel über die Belegung von Sozialwohnungen geforscht. Dort habe ich unter anderem für das nationale Parlament die Evaluierung des niederländischen Wohnraumgesetzes durchgeführt.

Amsterdamer Föderation der Wohnungsbaugesellschaften

Seit vier Jahren bin ich Forschungsleiter bei der Amsterdamer Föderation der Wohnungsbaugesellschaften. Diese Organisation wurde 1917 gegründet und vertritt alle Wohnungsbaugesellschaften in Amsterdam. Heute gibt es neun. Zusammen besitzen sie 192.000 Häuser. Das sind etwa 40 % des gesamten Wohnungsbestands in Amsterdam. Bei der überwiegenden Mehrheit dieser Wohnungen handelt es sich um Sozialwohnungen. Das bedeutet, dass sie eine Miete von bis zu 900 Euro pro Monat haben.

In den Niederlanden sind Wohnungsbaugesellschaften private, gemeinnützige Unternehmen. Sie sind finanziell unabhängig, aber ihr Handeln ist durch die nationale Gesetzgebung stark reguliert. Darüber hinaus wird von Wohnungsbaugesellschaften erwartet, dass sie sich in die lokale Wohnungspolitik der Kommunen einbringen und Leistungsvereinbarungen darüber treffen. Es ist die Aufgabe meiner Organisation, im Namen der Wohnungsbaugesellschaften in Amsterdam Vereinbarungen mit der Gemeinde und den Mietern zu treffen. Und dann ist es die Aufgabe von mir und meinem Team zu überwachen, ob wir die vereinbarte Leistungen erbringen.

Der Rest dieser Präsentation ist wie folgt aufgebaut. Zunächst erzähle ich Ihnen über die Wohnungsvergabe in den Niederlanden. Anschließend werde ich auf die soziale Mischung eingehen und ein nationales Gesetz, das Möglichkeiten bietet, sie zu steuern. Abschließend werde ich darüber sprechen, wie wir in Amsterdam versuchen, die

Segregation zu bekämpfen und räumliche Konzentrationen vulnerabler Gruppen zu vermeiden.

Wohnraumvergabe in den Niederlanden

In den Niederlanden bieten Wohnungsbaugesellschaften ihre sozialen Mietwohnungen über gemeinsame, regionale Versorgungssysteme an. Infolgedessen können sich Wohnungssuchende durch eine einzige Registrierung für alle Sozialmietwohnungen in einer Region qualifizieren. Die meisten verfügbaren Sozialwohnungen werden über Anzeigen auf einer gemeinsamen Website angeboten. Wohnungssuchende, die registriert sind, können ihr Interesse an diesen individuellen Wohnungen bekunden.

Dann wird auf der Grundlage objektiver Kriterien ermittelt, wer das größte Recht an der Wohnung hat und die Wohnung zuerst angeboten bekommt. Grundsätzlich werden diese Vergabekriterien von den Gemeinden festgelegt. In der Praxis geschieht dies in Absprache mit den Wohnungsbaugesellschaften.

Diese Art der Wohnraumvergabe, bei der Wohnungssuchende selbst verfügbare Wohnungen auswählen, hat ihren Ursprung in den Niederlanden in den frühen 1990er Jahren und wurde später auch im Vereinigten Königreich angewendet. In Großbritannien wird sie als "choice-based letting" oder "wahlbasierte Belegung" bezeichnet. Die ursprüngliche Idee war, dass Wohnungssuchende am besten selbst entscheiden können, welches Haus zu ihnen passt, anstatt dass Komitees aus weisen Frauen und Männern dies in Hinterzimmern entscheiden.

Eine Folge dieser Wahlfreiheit ist, dass Vermieter und Kommunen wenig Einfluss darauf haben, welche Mieter in welchen Wohnungen landen. Dies birgt das potenzielle Risiko, dass es in einigen Teilen des sozialen Mietbestands zu Konzentrationen bestimmter Mietergruppen kommt, wie z. B. Mieterinnen und Mieter mit geringem Einkommen, Migrationsgeschichte oder einem vulnerablen Hintergrund. Damit komme ich zum Hauptthema: Was tun wir in den Niederlanden und in Amsterdam, um die Segregation zu verhindern?

Großstädtepolitik und das Rotterdamgesetz

Die Niederlande haben eine lange politische Tradition, in der das Streben nach sozialer Mischung auf der Ebene der Nachbarschaft im Mittelpunkt steht. Lange Zeit wurde dieses Ziel vor allem durch physische Maßnahmen in den Wohnungsbestand verfolgt. In den 1990er Jahren führte die nationale Regierung die sogenannten Großstädtepolitik ein, bei der die "Umstrukturierung" des Wohnungsbestands eine wichtige Rolle spielte. Das bedeutet: In Stadtviertelle mit einem hohen Anteil an Sozialmieten wurde ein Teil des sozialen Mietbestands verkauft oder abgerissen und durch neue Eigentumswohnungen ersetzt.

Anfangs spielte die Wohnraumvergabe in der Großstädtepolitik keine Rolle. Das änderte sich nach 2002, dem Jahr, in dem der rechtspopulistische Politiker Pim Fortuyn die

Kommunalwahlen in Rotterdam gewann und nicht viel später ermordet wurde, bevor er auch an den nationalen Wahlen teilnehmen konnte. Seine Ortspartei Leefbaar Rotterdam war sehr besorgt über die veränderte Bevölkerungszusammensetzung im südlichen Teil Rotterdams und suchte nach Maßnahmen, um etwas dagegen zu tun.

Nach einem lokalen Experiment in Rotterdam wurde schließlich ein Gesetz verabschiedet, das es den Kommunen ermöglichte, bestimmte Gruppen von Wohnungssuchenden in speziell ausgewiesenen Gebieten auszuschließen oder anzuziehen, um die Lebensqualität in diesen Gebieten zu verbessern.

Dieses "Gesetz über Sondermaßnahmen für städtische Probleme" enthält drei Instrumente/Artikel:

- Artikel 8 ermöglicht es, Wohnungssuchende aufgrund ihres Einkommens oder des Fehlens eines solchen Einkommens auszuschließen.
- Artikel 9 enthält die Möglichkeit, Wohnungssuchenden auf der Grundlage ihres Einkommens oder anderer Merkmale, die für die Nachbarschaft als positiv angenommen werden, Vorrang einzuräumen.
- Später wurde Artikel 10 hinzugefügt, der es ermöglicht, Wohnungssuchende auszuschließen, die in der Vergangenheit kriminelles Verhalten oder anderes unerwünschtes Verhalten gezeigt haben.

Um diese Instrumente anwenden zu dürfen, müssen die Kommunen zunächst die Erlaubnis des Ministers einholen und argumentieren, warum der Einsatz notwendig ist. Lange Zeit war Rotterdam die einzige Gemeinde, die diese Genehmigung beantragt und erhalten hat. Aus diesem Grund ist das Gesetz als "Rotterdamgesetz" bekannt. Später kamen neun weitere Gemeinden hinzu, von denen die meisten Nachbargemeinden von Rotterdam sind.

Das Rotterdamgesetz ist in den Niederlanden umstritten. Erstens wird die diskriminierende Wirkung einiger Instrumente kritisiert, die vor allem darauf abzielen soll, benachteiligte Migranten auszuschließen. Zweitens weisen die Gegner darauf hin, dass nie bewiesen wurde, dass sich die Anwendung des Gesetzes positiv auf die Lebensqualität in den Vierteln auswirkt. Lokale Professionals, die in diesen Vierteln arbeiten, glauben oft an den positiven Einfluss des Rotterdamgesetzes und möchten ihn daher beibehalten.

Das Rotterdamgesetz wird in Amsterdam nicht angewendet. Erstens ist klar, dass Amsterdam kein Gesetz anwenden will, das den Namen des Erzrivalen Rotterdam trägt. Wichtiger ist aber die Kritik an der diskriminierenden Wirkung des Gesetzes. Die Stadtverwaltung von Amsterdam, die überwiegend aus linken Politikern besteht, will unterprivilegierte Wohnungssuchende nicht vom sozialen Wohnungsbau ausschließen.

Die ungeteilte Stadt

Gleichzeitig ist die Bekämpfung der Segregation auch ein wichtiges politisches Ziel in Amsterdam. In Amsterdam nennen wir dieses Streben "die ungeteilte Stadt". Im Vergleich zu anderen nordeuropäischen Städten ist die Segregation in Amsterdam recht gering, was vor allem auf den gemischten Wohnungsbestand zurückzuführen ist. Dennoch gibt es große Unterschiede innerhalb der Stadt, vor allem zwischen den Vierteln in und um das Zentrum und den weiter entfernten Vierteln: insbesondere Nieuw-West und Zuidoost. In der Vergangenheit haben in diesen Bereichen umfangreiche Umstrukturierungen stattgefunden. In Amsterdam-Zuidoost, auch bekannt als "Bijlmermeer", wurde ein großer Teil der charakteristischen Hochhauswohnungen durch Flachbauten ersetzt.

Dies hat zu einem stärker durchmischten Wohnungsbestand geführt, aber nicht unbedingt zu besseren Lebensbedingungen für die Bewohner. Viele Langzeitbewohner fühlen sich in der eigenen Nachbarschaft nicht mehr zu Hause und fühlen sich aus der eigenen Nachbarschaft verdrängt, weil sie sich die Häuser, Geschäfte und Einrichtungen durch die Gentrifizierung nicht mehr leisten können.

Auch aus diesem Grund finden heute keine groß angelegten Umstrukturierungen mehr statt. Stattdessen wurden für die Stadtteile Zuidoost und Nieuw-West nationale Programme aufgelegt, in denen gemeinsam mit den Bewohnern Investitionen geplant werden, die sich langfristig auf die Lebensqualität auswirken. Dazu tragen auch die Wohnungsbaugesellschaften bei.

Bekämpfung der Segregation

Gleichzeitig arbeiten die Wohnungsbaugesellschaften noch in begrenztem Umfang an der sozialen Mischung und der Bekämpfung der Segregation:

1. Beim Abriss und der Sanierung von Sozialwohnungen werden mindestens so viele Sozialmietwohnungen neu errichtet wie zuvor. Wenn aber Platz dafür ist, werden auch teurere Mietwohnungen und Eigenheime hinzugebaut.
2. Wohnungsbaugesellschaften verkaufen jährlich eine begrenzte Anzahl von Sozialwohnungen, um finanzielle Mittel zu generieren, die sie für den Neubau verwenden können. Mit der Gemeinde wurde vereinbart, dass diese Verkäufe so weit wie möglich in den Gebieten mit einem relativ hohen Anteil Sozialwohnungen stattfinden werden.
3. Wenn Sozialwohnungen verfügbar werden, können die Wohnungsbaugesellschaften die Miete anpassen, so dass eine höhere Einkommensgruppe Anspruch auf die Wohnung hat. Sie tun dies vor allem in Vierteln mit relativ vielen einkommensschwachen Einwohnern.

Schließlich wird auch die Wohnraumvergabe als Instrument genutzt, um unerwünschte räumlichen Konzentrationen vulnerabler Gruppen zu verhindern.

Vulnerable Gruppen

In Amsterdam gibt es ein Wohnungsprogramm für vulnerable Gruppen. Dabei setzt sich die Gemeinde gemeinsam mit den Wohnungsbaugesellschaften und der Gemeinde dafür ein, dass vulnerable Gruppen von Wohnungssuchenden, die nicht durch das Werbesystem erfasst werden, bei der Wohnungssuche geholfen werden. Jedes Jahr stellen die Wohnungsbaugesellschaften etwa 30 % ihrer freiwerdenden Wohnungen dafür zur Verfügung. Innerhalb des Programms wird zwischen drei Hauptgruppen unterschieden:

1. Flüchtlinge, die in den Niederlanden bleiben dürfen und daher Anspruch auf Sozialwohnungen haben.
2. Wohnungssuchende, die eine soziale Schutz Einrichtung verlassen (z.B. ehemalige Obdachlose) und unter Begleitung einer Betreuungseinrichtung eine Sozialwohnung erhalten.
3. Wohnungssuchende, die aus sozialen oder medizinischen Gründen schnell eine Sozialwohnung benötigen und daher bevorzugt werden.

In den Niederlanden ist die Zahl der vulnerablen Mieter, die in Sozialwohnungen leben, in den letzten zehn Jahren stark gestiegen. Dies ist unter anderem auf Kürzungen in der psychiatrischen Versorgung zurückzuführen, was bedeutet, dass es weniger Orte gibt, an denen Menschen mit psychischen Problemen dauerhaft betreut werden.

Das bedeutet, dass Wohnungsbaugesellschaften zunehmend gefordert sind, diese Gruppen unterzubringen. In den Niederlanden wird viel über die Folgen für die Lebensqualität von Vierteln mit vielen sozialen Mietwohnungen diskutiert. Diese Diskussion wird zum Teil durch einige schwerwiegende Vorfälle mit "verwirrten Menschen" angeheizt, die manchmal gewalttätiges Verhalten an den Tag legen.

Um zu verhindern, dass es zu Konzentrationen vulnerabler Gruppen innerhalb des sozialen Mietbestandes kommt, berücksichtigen die Wohnungsbaugesellschaften bei der Wohnungsvermittlung innerhalb des Programms bewusst die Lebensqualität im Quartier und die Vergaben an vulnerable Gruppen in der jüngeren Vergangenheit.

Zum Abschluss

Trotz der gemeinsamen Anstrengungen der Stadtverwaltung und der Wohnungsbaugesellschaften steht das Ideal der ungeteilten Stadt in Amsterdam unter Druck. Dies ist vor allem auf den großen Mangel an bezahlbarem Wohnraum zurückzuführen, der es für Geringverdiener immer schwieriger macht Wohnraum zu finden, vor allem in den beliebtesten Gegenden. Die Stadt und die Wohnungsbaugesellschaften setzen sich dafür ein, mehr Sozialwohnungen zu bauen, aber langfristig ist dies nur möglich, wenn die nationale Regierung mehr Geld dafür zur Verfügung stellt. Es sieht jedoch nicht so aus, als ob dies kurzfristig passieren wird.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.