

Aktionswoche Armut BW 2018

Bezahlbarer Wohnraum

Hintergründe und Zusammenhänge

- I. Situation in Deutschland und BW
- II. Menschenrecht auf Wohnen
- III. Handlungsansätze

Strombergstraße 11
70188 Stuttgart
www.caritas-rottenburg-stuttgart.de

1. Situation in Deutschland und BW

In vielen deutschen Ballungszentren und Regionen sind die Wohnungsmärkte seit langem sehr angespannt. Einkommensschwache Haushalte und auch die Menschen mit mittleren Einkommen haben zunehmend Probleme im Zugang zu gutem und bezahlbarem Wohnraum. Die steigenden Mietpreise sowie der generell erschwerte Zugang zu Wohnraum für Menschen mit geringem Einkommen sind nun auch im politischen Diskurs angekommen. Doch diese Entwicklung kommt nicht überraschend. Die Privatisierung des kommunalen Wohnungsbestands, der Rückgang des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, die Abschaffung der Gemeinnützigkeit im Wohnungsbau und der Rückzug des Bundes aus der sozialen Wohnbauförderung haben ihren Ursprung in der Politik der letzten 20 Jahren. Auch die gestiegene Anzahl an geflüchteten Menschen ist nicht Ursache der Wohnungsnot, sondern hat die Thematik erst wieder in die öffentliche und politische Aufmerksamkeit gerückt.

Deutschland

Das Pestel Institut¹ errechnete einen bundesweiten Bedarf von rund 5,6 Millionen Sozialwohnungen. Derzeit sind allerdings lediglich 1,6 Millionen auf dem Wohnungsmarkt verfügbar. In den vergangenen zehn Jahren sind im Schnitt 100.000 Sozialwohnungen pro Jahr vom Markt verschwunden. Verantwortlich dafür ist einerseits die Tatsache, dass immer mehr Wohnungen aus der Mietpreisbindung heraus fallen. Andererseits werden gegenwärtig nur rund 30.000 Sozialwohnungen mit Preis- oder Belegungsbindungen in den Markt gebracht. Um wenigstens den aktuellen Bestand von 1,6 Millionen Sozialwohnungen zu halten, braucht man jährlich mindestens 130.000 neue Wohneinheiten.

Deutschland hat eine neue Wohnungsnot. Insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten hat sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt deutlich zugespitzt. Hier gibt es einen massiven Mangel an bezahlbaren Mietwohnungen. Aktuell fehlen in den zehn deutschen Großstädten, die den stärksten Wohnungsmangel haben, mehr als 100.000 Mietwohnungen – rund 17.500 davon allein in Frankfurt am Main und 8.000 in Stuttgart. Wenn der Mietwohnungsbau

¹ Vgl. hier und im Folgenden: Eduard Pestel Institut, Wohnungsmärkte. Verfügbar unter: <https://www.pestel-institut.de/themenbereiche/wohnungsmarkt/> [zuletzt geprüft: 09.05.18].

nicht verdoppelt wird und auf mindestens 130.000 neue Wohnungen pro Jahr ansteigt, dann wird sich die Mietwohnungslücke drastisch vergrößern: In fünf Jahren werden dann 400.000 Mietwohnungen bundesweit fehlen. Unterm Strich bedeutet dies somit, dass bis 2017 insgesamt 825.000 Mietwohnungen neu gebaut werden müssen.

Die Situation droht sich ab 2019 noch weiter zu verschlechtern, da in diesem Jahr die Kompensationszahlungen des Bundes entfallen. Seit der Föderalismusreform 2006 tragen die Länder die ausschließliche Verantwortung für die soziale Wohnraumförderung. Als Ausgleich für den Wegfall der Bundesfinanzhilfen für die soziale Wohnraumförderung erhalten die Länder bis einschließlich 2019 jährlich 1.518,2 Millionen Euro vom Bund. Die Länder können diese Mittel für den Bau neuer Sozialwohnungen, neue Sozialbindungen und die sozialverträgliche Sanierung des Wohnungsbestandes einsetzen.

Baden-Württemberg

Baden Württemberg als wirtschaftsstarkes Bundesland ist aufgrund von Zuzügen und einem niedrigen, stark abnehmenden Sozialwohnungsbestandes besonders betroffen. Von den 30 teuersten Städten befinden sich nach dem aktuellen Mietspiegelindex 16 Städte in Baden-Württemberg.

Im Rahmen der Wohnraumallianz BW wurde 2017 die Prognos AG mit der Untersuchung des „Wohnraumbedarfs in Baden-Württemberg“ beauftragt, um den Handlungsrahmen für die zukünftige Wohnungspolitik des Landes zu ziehen.²

Der Bedarf an sozialem Wohnraum ist in Baden-Württemberg aufgrund höherer Einkommen und eines geringeren sozialen Problemdrucks im Vergleich zum Bundesdurchschnitt generell geringer ausgeprägt. Ein Vergleich der sozioökonomischen Kennzahlen zur wirtschaftlichen Stärke und Wohlstand zeigt, dass Haushalte und Einwohner Baden-Württembergs mit 23.540 Euro durchschnittlich verfügbarem Einkommen pro Kopf im Bundesvergleich über eine rd. 9 % höhere Kaufkraft verfügen (D: 21.583 Euro). Doch während sich Wohnungsmärkte in BW in den letzten Jahren an dieser positiven wirtschaftlichen Entwicklung orientiert haben, wurde versäumt die notwendige Versorgung mit gutem und bezahlbarem Wohnraum für all jene sicher zu stellen die nicht oder nicht ausreichend an dieser wirtschaftlichen Entwicklung teilhaben konnten.

Betrachtet man diese Zahlen für einzelne Städte und Landkreise wird deutlich, dass gerade auch in Groß- und Universitätsstädten in Baden-Württemberg eine deutlich höhere Nachfrage nach sozialem Wohnraum besteht. U.a. Mannheim (5,4 %), Pforzheim (6,2 %), Heilbronn (5,0 %), Freiburg (5,1 %) oder Stuttgart (4,5 %) weisen eine ähnlich hohe oder sogar leicht höhere Arbeitslosenquote wie der Bundesdurchschnitt auf. Auch der Anteil der in Bedarfsgemeinschaften lebenden Einwohner liegt in diesen Städten mit 6,6 % (Stuttgart) bis 10 % (Pforzheim) auf einem ähnlichen oder sogar höheren Niveau wie in Deutschland insgesamt. Der Bedarf an sozialem Wohn-

² Vgl. hier und im Folgenden: Prognos AG, Wohnraumbedarfs in Baden-Württemberg, 2017. Verfügbar unter: https://www.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-wm/intern/Dateien_Downloads/Bauen/Wohnungsbau/Wohnraum-Allianz/PM_308_Prognos_Bericht_L-Bank_Wohnraumbedarf_in_Baden-W%C3%BCrttemberg_Management-Su....pdf [zuletzt geprüft: 09.05.18].

raum ist in Baden-Württemberg in einzelnen Städten und Kommunen durchaus vergleichbar mit dem Bundesdurchschnitt. Angesichts des deutlichen Anstieges der Wohnungsnachfrage in den letzten Jahren hat sich das freie und verfügbare Angebot an preiswertem Wohnraum in diesen Städten im Kontext der allgemeinen Marktentwicklung in vielen Fällen extrem verknappt.

Im Zuge dieser zunehmenden Verknappung von Wohnraum in Baden-Württemberg durch eine hohe Zuwanderung und dynamische Entwicklung der Wohnungsnachfrage, kommt der Schaffung und dem Erhalt von sozialem Wohnraum eine hohe und zunehmende Bedeutung zu.

Die Bestände von preisgebundenen Mietwohnungen sind in Baden-Württemberg seit 2002 von 137.200 jedoch kontinuierlich zurückgegangen und lagen im Jahr 2016 nur noch bei rd. 57.400 Wohnungen. Damit kam es in diesem Zeitraum zu einem Rückgang der Wohnungsbestände von rund 79.800 Wohnungen, was einem Rückgang von 58 % entspricht.

Im Vergleich zu anderen Flächenländern in Westdeutschland sowie im Bundesschnitt weist Baden-Württemberg sowohl absolut betrachtet als auch bezogen auf die Einwohner einen deutlich unterdurchschnittlichen Bestand an sozialen Mietwohnungen auf.

- Im Jahr 2015 entfallen mit 60.300 gebundenen Wohnungen 5,5 % der bundesweiten Bestände auf Baden-Württemberg (bei 13 % der Bevölkerung Deutschlands).
- Die Quote von gebundenen Mietwohnungen je 1.000 Einwohner ist zudem seit 2002 von 12,9 auf 5,5 im Jahr 2015 zurückgegangen.
- Im Vergleich zu Bayern (11,6), NRW (26,7) und Hessen (16,3) weist Baden-Württemberg im Jahr 2015 somit einen weit unterdurchschnittlichen Angebotsbestand im sozialen Wohnungsbau mit sehr geringem Marktanteil auf und ist im Vergleich zu anderen Bundesländern von einem überdurchschnittlichen Rückgang der Wohnungsbestände seit 2002 gekennzeichnet.
- Eine Befragung unter 431 Gemeinden aus dem Jahr 2015 zeigt, dass noch alle kreisfreien Städte in Baden-Württemberg über gebundene Wohnungsbestände verfügen. Auf Ebene der Gemeinden verfügt lediglich rd. ein Drittel in Baden-Württemberg über gebundenen Wohnraum.

Perspektivisch wird sich der Bestand an sozialen Mietwohnungen in Baden-Württemberg durch das zeitliche Auslaufen von Belegungsbindungen weiter reduzieren. Bis zum Jahr 2030 werden laut Prognose, rund 22.000 Mietwohnungen aus der Preisbindung herausfallen. Davon entfallen mit rd. 12.900 Wohnungen allein fast 60 % auf den Zeitraum 2015 bis 2020, was gerade einen kurzfristig drängenden Bedarf in Baden-Württemberg signalisiert. Dieser besonders starke Rückgang der preisgebundenen Wohnungen fällt in eine Phase von ohnehin erhöhter Wohnungsnachfrage (Anstieg von Binnenwanderung, Anschlussunterbringung von Flüchtlingen, stärkere Mietpreisbelastung und damit höhere Nachfrage an preisgebundenen Wohnraum).

Vor diesem Hintergrund skizziert die Studie zwei Zielpunkte um den Korridor des Wohnungspolitischen Handlungsbedarfs in BW abzubilden.

- **Bestand erhalten**

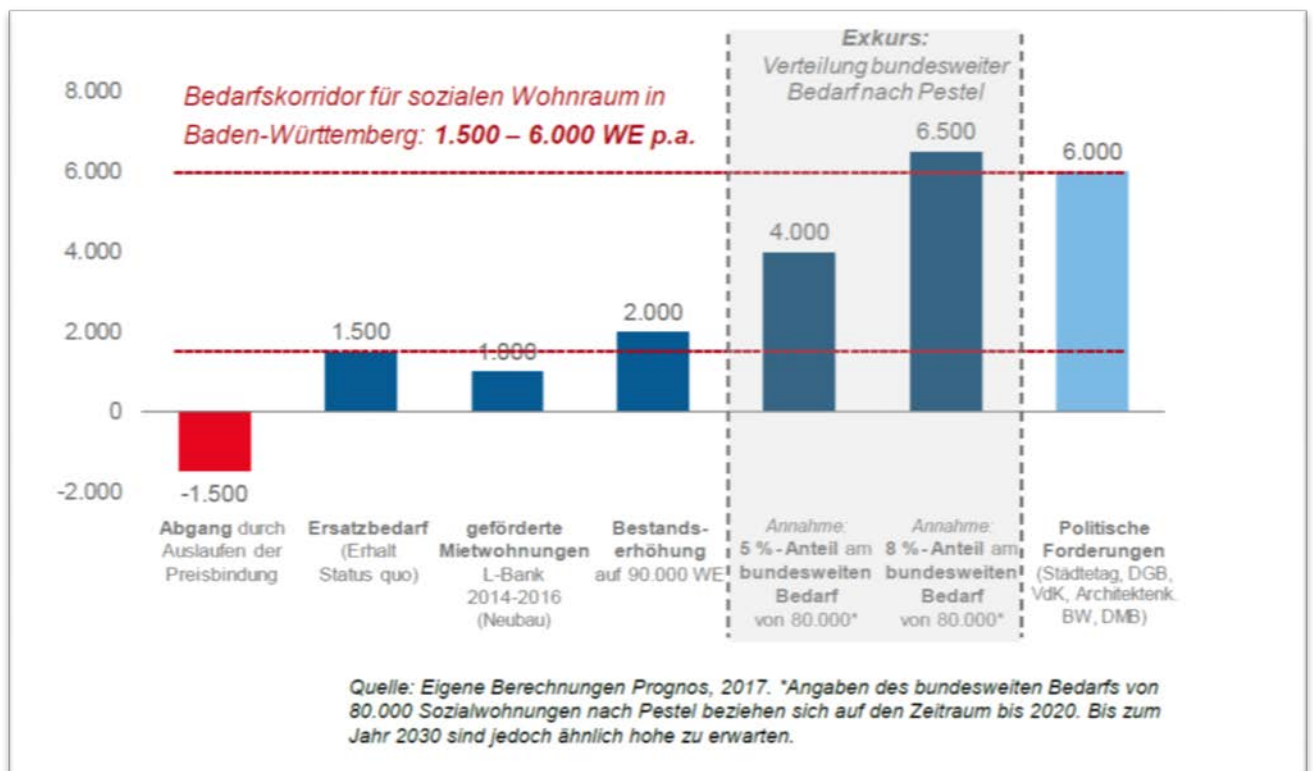
Allein um den aktuellen Bestand an gebundenen Mietwohnungen konstant zu halten, müssten bis zum Jahr 2030 22.000 preisgebundene Wohnungen in Baden-Württemberg geschaffen werden (rd. 1.500 p.a.), um den landesweiten Bestand von rund 60.000 Wohnungseinheiten in Baden-Württemberg im Status quo langfristig zu sichern und zu erhalten. Die Gewinnung von rund 1.500 Wohnungen p.a. durch Neubau bzw. Ankauf von Belegungsrechten würde lediglich zu einer Erhaltung des 2015 bestehenden Ausgangsniveaus beitragen, aber keinen Beitrag zu einem gestiegenen Bedarf an sozialem Wohnraum leisten.

- **Bestandserhöhung auf 90.000 Sozialwohnungen**

Wenn Baden-Württemberg seinen Bestand an Sozialwohnungen auf ein Niveau von 90.000 Wohnungen erhöht, müssten in einem Zeitraum bis zum Jahr 2030 jährlich rd. 2.000 Sozialwohnungen in Baden-Württemberg hinzukommen.

Die Angebotserweiterung von 2.000 Sozialwohnungen p.a. dient dabei überwiegend der Kompensation (1.500 bzw. rund 75 %) der jährlich auslaufenden Wohnungsbestände und lediglich kleiner Teil (rund 25 %) stellt die zusätzliche Erweiterung des Bestands dar.

Im Hinblick auf die jährlich geförderten Mietwohnungen in Baden-Württemberg im Neubau, die im Durchschnitt der Jahre 2014-2016 bei rd. 1.000 Wohnungen lagen, erscheinen beide Zielpunkte gegenwärtig hoch und schwer erreichbar. Dies macht deutlich, dass in BW eine umfassende Umsteuerung in der Wohnungspolitik notwendig ist.



2. Menschenrecht auf Wohnen

Wohnungen dürfen nicht dem Markt allein als Ware überlassen werden. Das Recht auf Wohnen soll in die Verfassung des Landes Baden-Württemberg Eingang finden!

Wohnraum wird, insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen, immer knapper. Darüber hinaus wird, gerade im wirtschaftlich prosperierenden Land Baden-Württemberg, der Wohnungsmarkt zunehmend von Finanzmarktakteuren bestimmt. Dies hängt auch mit den niedrigen Renditemöglichkeiten auf dem herkömmlichen Finanzanlagemarkt zusammen.

„Das gesellschaftliche Konstrukt des Marktes[, auch des Wohnungsmarktes,] wird im Regelfall durch Beziehungen von Tauschpartnern bestimmt, die sie als isolierte Individuen danach streben, den eigenen Nutzen zu erhöhen. [...] Ohne angemessene Kaufkraft und angemessenes Leistungsvermögen der Partner kommt ein marktförmiger Tausch nicht zustande.“³

Neben dem Marktaspekt ist Wohnen aber auch ein elementares Bedürfnis, „[...] deren Befriedigung ein menschenwürdiges Leben und gesellschaftliche Beteiligung ermöglichen. Die eigene Wohnung ist ein Rückzugsort [...], ein Schutz- und Gestaltungsraum unantastbarer Identität [...].“⁴ Dies gilt auch für diejenigen, die nicht genügend leistungsfähig und kaufkräftig sind.

Die Allgemeine Erklärung der Menschenrechte von 1948 (AEMR)⁵ kennt in Art.25 Abs.1 AEMR deshalb ein Recht auf Wohnen:

„Jeder hat das Recht auf einen Lebensstandard, der seine und seiner Familie Gesundheit und Wohl gewährleistet, einschließlich Nahrung, Kleidung, Wohnung, ärztliche Versorgung und notwendige soziale Leistungen, sowie das Recht auf Sicherheit im Falle von Arbeitslosigkeit, Krankheit, Invalidität oder Verwitwung, im Alter sowie bei anderweitigem Verlust seiner Unterhaltsmittel durch unverschuldete Umstände.“

Auch in Art.11 Abs.1 des Internationalen Pakts über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte von 1966 (UN-Sozialpakt)⁶ ist ein Recht auf angemessenes Wohnen verankert:

„Die Vertragsstaaten erkennen das Recht eines jeden auf einen angemessenen Lebensstandard für sich und seine Familie an, einschließlich ausreichender Ernährung, Bekleidung und Unterbringung, sowie auf eine stetige Verbesserung der Lebensbedingungen. Die Vertragsstaaten unternehmen geeignete Schritte, um die Verwirklichung dieses Rechts zu gewährleisten, und erkennen zu diesem Zweck die entscheidende Bedeutung einer internationalen, auf freier Zustimmung beruhenden Zusammenarbeit an.“

³ Vgl. Hengsbach, Friedhelm, 2014: Wohnen ist kein Gut wie viele andere. S.2.

⁴ Hengsbach, Friedhelm, 2014: Wohnen ist kein Gut wie viele andere. S.2.

⁵ Verfügbar unter <http://www.un.org/depts/german/menschenrechte/aemr.pdf> [zuletzt geprüft: 19.05.14].

⁶ Verfügbar unter: <http://www.sozialpakt.info/internationaler-pakt-ueber-wirtschaftliche-soziale-und-kulturelle-rechte-3111/> [zuletzt geprüft: 09.05.18].

Der UN-Sozialpakt ist keine unverbindliche Absichtserklärung: Er garantiert allen Menschen Rechte, die kein Staat gefährden darf bzw. für deren Einhaltung ein Staat zuständig ist. Laut UNO gehören zum Recht auf Wohnen:

- Sicherheit des Besitzes, z.B. durch Urkunden. Aber auch wenn Menschen keine Papiere über ihre Wohnung besitzen, dürfen sie nicht einfach vertrieben werden und müssen immer Zugang zu Gerichten haben,
- Zugang zu sauberem Trinkwasser, Energieversorgung, medizinische Versorgung, sanitäre Anlagen etc.,
- Bezahlbarkeit der Unterkunft,
- Bewohnbarkeit der Unterkunft: Schutz vor Kälte, Hitze, Feuchtigkeit, Wind und Regen,
- Schulen, Arbeit etc. müssen in erreichbarer Nähe der Wohnung liegen.

In Art.34 Abs.3 der Grundrechte-Charta der Europäischen Union⁷ wird zu sozialer Sicherheit und Unterstützung folgendes formuliert:

„Um die soziale Ausgrenzung und die Armut zu bekämpfen, anerkennt und achtet die Union das Recht auf eine soziale Unterstützung und eine Unterstützung für die Wohnung, die allen, die nicht über ausreichende Mittel verfügen, ein menschenwürdiges Dasein sicherstellen sollen, nach Maßgabe des Unionsrechts und der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften und Gepflogenheiten.“

In Deutschland gibt es kein „Grundrecht auf Wohnen“ im Sinne eines sozialen Rechtsanspruchs bzw. Sicherstellungsanspruchs, da Grundrechte in der Systematik des Grundgesetzes⁸ Abwehrrechte des Bürgers gegen den Staat darstellen. Es sollte aber durch den Landesgesetzgeber geprüft werden, ob das Recht auf (angemessenes) Wohnen in die Landesverfassung⁹ Eingang finden könnte.

Die Verankerung des Rechts auf Wohnen in der Landesverfassung wird hier weniger im juristischen, sondern vielmehr in sozialpolitischem Sinne verfolgt. Die Forderung soll verdeutlichen, dass das Land dafür Sorge tragen muss, dass eine den Lebensumständen angemessene Wohnsituation für jeden Menschen möglich, selbstverständlich ist. Dies ist zur Einhaltung der Menschenwürde unabdingbar.

Vier Bundesländer haben in ihren Landesverfassungen das Recht auf Wohnen bereits aufgenommen:

- Berlin, in Art.19 Abs.1,
- Bayern, in Art.106,
- Brandenburg, in Art. 47,
- Bremen, in Art.14.

⁷ Verfügbar unter: http://www.europarl.de/resource/static/files/europa_grundrechtecharta/30.03.2010.pdf [zuletzt geprüft: 05.05.18].

⁸ Verfügbar unter: <http://www.bundestag.de/grundgesetz> [zuletzt geprüft: 05.05.2018].

⁹ Verfügbar unter: <https://www.lpb-bw.de/bwverf/bwverf.htm> : 09.05.14].

3. Handlungsansätze

Handlungsansätze auf Bundesebene

- Der Bund muss seine Kompensationszahlungen bedarfsgerecht aufstocken. Damit die Mittel auch tatsächlich in den Neubau von Sozialwohnungen investiert werden, ist eine Zweckbindung der Mittel erforderlich.
- Ungenutztes Bauland im Eigentum des Bundes muss zur Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden. Es bedarf einer gesetzlichen Änderung des § 1 des Gesetzes über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmAG), damit die Ziele des sozialen Wohnungsbaus bei der Verwertung von Grundstücken berücksichtigt werden.
- Durch kürzere steuerliche Abschreibungsfristen für Investitionen in den sozialen Wohnungsbau könnte der Bund zusätzliche Anreize zur Entstehung dieses Wohnraums setzen.
- Damit bestehende Wohnungen altersgerecht, energetisch und barrierefrei bzw. barrierearm saniert werden können, ist ein Gebäudesanierungsprogramm zu entwickeln. Dabei sollten die Sanierungskosten zwischen Staat, Vermieter und Mieter entsprechend ihrem Leistungsvermögen aufgeteilt werden. Die Regelung muss so erfolgen, dass das private Wohnraumangebot nicht zurückgeht.
- Die letzten Verbesserungen der Entlastungswirkung des Wohngelds sind zu begrüßen. Allerdings muss Wohngeld grundsätzlich dynamisiert werden. Die Miethöchstbeträge und Einkommensgrenzen sollten anhand eines Index jährlich an die aktuellen, regional unterschiedlichen Einkommens- und Mietkostenverhältnisse angepasst werden. Bei der Bemessung des Wohngeldes sollte entweder die Bruttowarmmiete maßgeblich sein oder die Heizkostenkomponente wieder eingeführt werden.
- Der Gesetzgeber muss bei der Gewährung der Grundsicherung für bundeseinheitliche Rahmenbedingungen für die Bestimmung der Angemessenheit der Kosten für Unterkunft und Heizung unter Berücksichtigung regionaler Preisunterschiede sorgen. Vor Ort muss eine zeitnahe Dynamisierung der Unterkunftskosten erfolgen. Für die Bestimmung der Angemessenheit der Unterkunftskosten muss der jeweilige Einzelfall maßgeblich sein. Richtwerte sind nicht als Kappungsgrenze, sondern als Nichtprüfungsgrenze zu verstehen. Sie sind so hoch anzusetzen, dass die Leistungsberechtigten eine reale Chance haben, Wohnungen innerhalb dieser Grenze zu finden.

Handlungsansätze auf Landesebene

- Die Länder müssen für die Programme zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus ausreichend eigene finanzielle Mittel zur Verfügung stellen.

- Die Förderbedingungen des sozialen Wohnungsbaus sind so auszugestalten, dass es für Bauherren wieder attraktiver wird, in Wohnungen im preisgünstigeren Segment zu investieren. Zielführend können dabei höhere Förderpauschalen und Tilgungszuschüsse sein.
- Die Mietpreisbindung im sozialen Wohnungsbau muss flexibel ausgestaltet werden können. Um mögliche Investoren nicht vor einer längeren Bindungsfrist abzuschrecken, müssen die Förderkonditionen entsprechend angepasst werden.
- Es sollte auch diskutiert werden, ob die Wiedereinführung der sog. Fehlbelegungsabgabe oder die Einführung einer einkommensabhängigen Förderung nicht sinnvoll wäre, um mögliche Fehlbelegung von Sozialwohnungen zu vermeiden bzw. zu kompensieren.

Handlungsansätze in den Kommunen

- Die Kommunen müssen die Erschließung und Bebauung brach liegender Flächen forcieren. Bei der Vergabe von Bauland sollte nicht mehr der höchste Preis maßgeblich sein, sondern die Realisierung sozialen Wohnungsbaus als Entscheidungskriterium berücksichtigt werden. Entscheidend für die Vergabe müssen Konzepte der Kommunen sein, bei denen auch soziale Kriterien eine wichtige Rolle spielen. Die Kommunen können auch städtebauliche Verträge nutzen, um den sozialen Wohnungsbau voranzutreiben.
- Durch geeignete Instrumente muss besonders der Wohnungsneubau durch genossenschaftliche, gemeinschaftlich organisierte und gemeinwohlorientierte Bauträger gefördert werden, soweit sie spezifische Sozialverpflichtungen eingehen. Ebenso muss der Wohnungsbestand dieses Segments der Immobilienwirtschaft gesichert werden.
- Damit Kommunen im Rahmen ihrer sozialen Verantwortung die Möglichkeit haben, auf das Wohnungsangebot für Haushalte mit geringem Einkommen Einfluss zu nehmen, sollten sie einen ausreichenden Bestand an Sozialwohnungen und kostengünstigem Wohnraum selbst halten. Sofern eine Privatisierung erfolgt, ist es wichtig, dass die Kommunen an ihren Belegungsrechten festhalten und, wenn es erforderlich ist, sollte sie auch neue Belegungsrechte erwerben.
- In Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten sollten interkommunale und regionale Entwicklungskonzepte entworfen werden, um durch die Einbeziehung von Ballungsrandgebieten und Umlandgemeinden zu einer Entspannung beizutragen.
- Um das Wohnungsangebot in ländlichen Räumen für Mieter attraktiv zu machen, sind infrastrukturelle Maßnahmen notwendig. So muss die gleichmäßige Bereitstellung von Wasser- und Energieversorgungsleistungen sowie von Kommunikationsdienstleistungen (Post, Telefon, schnelles Internet) sichergestellt sein. Auch der Zugang zu Bildungseinrichtungen (Schule, Kindertagesstätten) und Gesundheitsdienstleistungen (Hausarzt, Pflegedienst) ist zu gewährleisten. Unverzichtbar dafür ist, dass der öffentliche Personennahverkehr im Rahmen der Möglichkeiten, die in dünn besiedelten Räumen gegeben sind, vorhanden und bezahlbar ist. Auch

die Sicherheit und Ordnung muss gewährleistet sein. Zudem müssen strategische Ansätze weiterentwickelt werden, wie die Bewohner vor Ort bei der Neugestaltung beteiligt werden.