



Leitfaden

Stabile Quartiere

Stand 24.04.2025

Wir sind München
für ein soziales Miteinander

Inhalt

1. Vorwort.....	3
2. Stabile Quartiere	4
2.1. Definition.....	4
2.2. Einflussfaktoren	5
3. Der Münchner Weg zu stabilen Quartieren.....	7
3.1. Planungsphase	7
3.2. Bezugsphase	9
3.3. Soziale Nachbetreuung und Angebote im Quartier	12
3.3.1. Allgemeines.....	12
3.3.2. Individuelle Hilfen im Übergang zum dauerhaften Wohnen	12
3.3.3. Individuelle Hilfen bei Bedarf	14
3.3.4. Quartiersarbeit und Mediation	15
4. Empfehlungen und Anregungen für München	18
5. Fazit	20

1. Vorwort

Stabile Quartiere fördern den sozialen Zusammenhalt in der Gesellschaft und tragen maßgeblich dazu bei, das individuelle Wohl und die Lebensqualität der Bewohner*innen zu steigern. Sie bilden die **Grundlage für ein sicheres, gesundes und prosperierendes Leben** der Bewohner*innen und sind Plattform für das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Wachstum der Gemeinschaft. Sie wirken als Schutzschild gegen soziale und wirtschaftliche Ungleichgewichte.

Stabile Quartiere in München zu schaffen und zu erhalten, ist deshalb ausdrückliches fachliches, politisches und gesetzliches Ziel aller beteiligten Akteur*innen.

Dieser Leitfaden soll die wesentlichen Stellschrauben darstellen, wie stabile Quartiere in München geschaffen und erhalten werden können. Dabei liegt der Fokus auf den Aspekten „Wohnen“ sowie „Soziale Integration und Gemeinschaft“. In Kapitel 2 beschreibt der Leitfaden dazu zunächst die verschiedenen Einflussfaktoren und stellt anschließend in Kapitel 3 die unterschiedlichen Instrumente zur Schaffung und Erhaltung stabiler Quartiere der Landeshauptstadt München vor. Den Abschluss bilden in Kapitel 4 konkrete Anregungen und Empfehlungen für ein soziales München.

Der Leitfaden richtet sich an alle Akteur*innen, die zur Entwicklung stabiler Quartiere beitragen können, insbesondere an Politik, Verwaltung, Wohnungswirtschaft, Wohlfahrtsverbände, Kirchen und Wirtschaft. Die darin beschriebenen Instrumente sollen vor allem als Chancen betrachtet werden, die es ermöglichen, stabile und lebenswerte Quartiere zu schaffen und zu erhalten.

Der Leitfaden erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Ziel des Leitfadens ist vor allem, ein **Bewusstsein für die Vielschichtigkeit und Komplexität des Themas zu schaffen**, dabei die wesentlichen Stellschrauben darzustellen und Optimierungspotential für München vorzuschlagen.

Nur durch eine sinnvolle und maßvolle Kombination aller Instrumente, kann das Ziel eines stabilen Quartiers erreicht werden – zumindest temporär. **Sich ändernde gesellschaftliche Herausforderungen, neue politische Zielsetzungen oder wirtschaftliche Veränderungen beeinflussen stets die Stabilität eines Quartiers.** Es ist daher wichtig, die Aufgabe als Daueraufgabe zu betrachten und die verschiedenen Instrumente an die sich ändernden Gegebenheiten anzupassen.

2. Stabile Quartiere

2.1. Definition

Der Begriff **Quartier** hat in städtischen Kontexten keine einheitliche Definition, sondern wird je nach Perspektive unterschiedlich verstanden. Es kann sich um eine große Fläche wie ein Stadtviertel oder Neubaugebiet handeln, aber auch um eine Wohnanlage oder einzelne Straßenzüge. Die Größe und Struktur eines Quartiers variieren je nach Kontext.

Trotz dieser Flexibilität ist es wichtig, den räumlichen Umgriff eines Quartiers bei Problemen oder Konflikten klar zu definieren. Die genaue Abgrenzung hängt vom jeweiligen Blickwinkel und der betrachteten Fragestellung ab. Ob als großes Stadtviertel oder kleine Nachbarschaft – ein Quartier bezeichnet letztlich immer einen Lebensraum, in dem Menschen wohnen, arbeiten, ihre Freizeit verbringen und sich sozial vernetzen. Es wird von ihnen geprägt und steht in enger Wechselbeziehung zu umliegenden Quartieren sowie größeren Bezugsräumen, die es wiederum beeinflussen.

Bei der **Bewertung**, ob ein Quartier stabil oder instabil ist, ist es wichtig zwischen subjektiven Sichtweisen und messbaren Kriterien zu unterscheiden und diese miteinander zu kombinieren.

Die **subjektive Sichtweise** bezieht sich auf die Wahrnehmung der Menschen vor Ort (z.B. Bewohner*innen, Vermieter*innen, soziale Fachdienste etc.) als auch von Menschen außerhalb des Quartiers (z. B. externe Zuschreibungen). Verschiedene Menschen nehmen ihr Umfeld unterschiedlich wahr. Was für die eine Person als unangenehm oder bedrohlich gilt, kann für die andere als noch akzeptabel erscheinen. Besonders das subjektive Sicherheitsempfinden variiert stark und ist von individuellen Erfahrungen, Ängsten und Erwartungen, aber auch strukturell bedingten Differenzen geprägt.

Das heißt es ist hierbei wichtig, zwischen verschiedenen **Gruppen** zu differenzieren: LGBTIQ*-Personen fühlen sich oft unsicherer als heterosexuelle Familien, Frauen nehmen bestimmte Orte häufig als unsicherer wahr als Männer, ältere Menschen können sich in bestimmten Umfeldern oder zu bestimmten Zeiten unsicherer fühlen als jüngere, von Rassismus / Islamophobie / Antisemitismus betroffene Menschen nehmen öffentlichen Raum und den Zugang dazu anders wahr, als Menschen die sich der Mehrheitsgesellschaft zugehörig fühlen. Gerade im Kontext gruppenbezogener Menschenfeindlichkeit ist es daher wichtig, die unterschiedlichen Erfahrungen dieser Gruppen und ihre strukturellen Benachteiligungen bzw. Privilegien in der Bewertung zu berücksichtigen.

Diese subjektiven Einschätzungen sind mit **messbaren Kriterien** zu ergänzen - wie bspw. mit Daten aus dem Sozial-Monitoring (z. B. Anteil der Transferleistungsbezieher*innen, der (sozialen) Infrastrukturquantität oder der Kriminalitätsrate). Messbare Daten bieten eine Grundlage, um die tatsächliche Sicherheit und Stabilität eines Quartiers zu bewerten. Doch nur wenn diese beiden Perspektiven – die individuelle Wahrnehmung der Menschen innerhalb und außerhalb des Quartiers und die messbaren Indikatoren – zusammen betrachtet werden, lässt sich eine fundierte und belastbare Einschätzung der Situation treffen. Die alleinige Betrachtung einer der beiden Dimensionen würde das Bild verfälschen und die tatsächliche Lage nur unzureichend widerspiegeln.

2.2. Einflussfaktoren

Stabile Quartiere sind ein zentraler Bestandteil einer funktionierenden Stadtgesellschaft und tragen maßgeblich zur Lebensqualität der Menschen bei. Sie zeichnen sich im Kontext der wohnungspolitischen Ziele Münchens durch eine Reihe von förderlichen Bedingungen aus, die sowohl das soziale als auch das wirtschaftliche Wohl der Gemeinschaft beeinflussen.

Eine hilfreiche Bedingung für ein stabiles Quartier ist der **soziale Zusammenhalt**. Die Menschen kennen sich, unterstützen sich gegenseitig und pflegen regelmäßigen Kontakt. Soziale Ausgrenzungen werden vermieden, Vereinsamung wird entgegengewirkt. Eine wertschätzende Kommunikation stärkt das gegenseitige Verständnis, wodurch Konflikte konstruktiv gelöst werden können. Diese starke Gemeinschaft führt zu einer hohen sozialen Integration und fördert Vertrauen sowie gegenseitige Hilfe.

Eine weitere begünstigende Voraussetzung für ein stabiles Quartier ist die Möglichkeit der **Partizipation und Mitbestimmung**. In stabilen Quartieren sind Menschen häufig aktiv in die Gestaltung ihres Umfeldes eingebunden. Durch regelmäßige Treffen und Veranstaltungen (bspw. in Nachbarschaftstreffs, Alten- und Servicezentren, Jugendtreffs, Hausversammlungen oder durch Angebote des Fachdienstes „Unterstützung im Sozialraum – UnS“) haben sie die Möglichkeit, ihre Bedürfnisse und Wünsche einzubringen und die Entwicklung ihres Quartiers aktiv mitzugestalten. Dabei werden die Bedürfnisse aller Alters- und Interessensgruppen, wie z.B. von Kindern (durch sichere Spielplätze), älteren Menschen (durch barrierefreie Zugänge und soziale Treffpunkte) oder Menschen mit Behinderungen (durch eine barrierefreie Gestaltung des öffentlichen und privaten Raums) berücksichtigt, um ein förderliches Umfeld für alle zu schaffen.

Darüber hinaus spielen Vereine (insbesondere Sportvereine), eine wichtige Rolle, indem sie den Bewohner*innen Raum für gemeinschaftliche Aktivitäten bieten und den sozialen Zusammenhalt stärken. Sie fördern nicht nur die körperliche Gesundheit, sondern tragen als Bindeglieder der Gesellschaft auch zur Integration unterschiedlicher Gruppen bei.

Auch politische Mitgestaltungsmöglichkeiten, wie die Teilnahme an Bürgerversammlungen, sind von großer Bedeutung. Sie ermöglichen es den Bewohner*innen, Einfluss auf Entscheidungen zu nehmen und sich aktiv für die Weiterentwicklung und Gestaltung ihres Quartiers einzusetzen. Diese Beteiligung stärkt das Gefühl der Zugehörigkeit und das Vertrauen in lokale Institutionen.

Eine ausgewogene **Mischung verschiedener Nutzungsarten** wie Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Bildung und Nahversorgung ist eine weitere hilfreiche Rahmenbedingung für stabile Quartiere. Lokale Unternehmen und Geschäfte bieten nicht nur Arbeitsmöglichkeiten, sondern fördern auch die wirtschaftliche Unabhängigkeit der Bewohner*innen und tragen zu einem lebendigen und vielfältigen Quartier bei. Freizeitangebote wie Parks, Sporteinrichtungen und kulturelle Einrichtungen fördern nicht nur das individuelle Wohlbefinden, sondern tragen auch zur sozialen Interaktion und zum Zusammenhalt bei. Ein gerechter Ausgleich zwischen Mietpreisen und Einkommen ermöglicht es Menschen aus unterschiedlichen ökonomischen Verhältnissen, im selben Quartier zu leben, ohne Gefahr zu laufen, verdrängt zu werden (**Soziale Durchmischung**).

Die Nutzungsmischung zwischen Wohnen, Arbeiten, Gewerbe, Einzelhandel und Freizeit trägt zudem zur Sicherheit im Quartier bei, indem sie für Tagesbevölkerung und ausgeweitete Nutzungszeiten des öffentlichen Raums und somit für mehr soziale Kontrolle sorgt. Sie ist auch gerechter, weil sie das Leben der Menschen, die viel Sorgearbeit (z.B. Erziehung, Waschen, Putzen, emotionale Unterstützung, Planen und Organisieren) leisten, durch kurze

Wegebeziehungen einfacher macht. Von der Planung funktional getrennter Neubauquartiere ist daher dringend abzuraten.

Neben sozialer Stabilität gewährleisten stabile Quartiere auch einen **effizienten Zugang zu Infrastruktureinrichtungen**. Eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, soziale Einrichtungen, Bildungseinrichtungen, Gesundheitsversorgung und Einkaufsmöglichkeiten optimiert die Lebensqualität der Bewohner*innen und die Identifikation mit dem Quartier. Gefördert wird dies durch die Planung integrierter sozialer und kultureller Einrichtungen, die verschiedene Angebote unter einem Dach vereinen. Besonderen und vielfach wissenschaftlich belegten Mehrwert bieten tiergestützte soziale Angebote, wie bspw. Kinder- und Jugendfarmen. Verschiedene Studien zeigen, dass eine angemessene Ausstattung eines Quartiers mit sozialer und kultureller Infrastruktur Kriminalitätsraten senkt und das Zusammenleben stärkt. Das Sparen an sozialer und kultureller Infrastruktur ist deshalb nur kurzfristig eine finanzielle Entlastung, mittelfristig entstehen bei fehlender Infrastruktur erhebliche Folgekosten.

Persönliche Ansprechpartner*innen der Vermieter*innen vor Ort, wie beispielsweise die Hausverwaltung oder der Hausmeister, spielen ebenfalls eine wichtige Rolle bei der frühzeitigen Erkennung von Konflikten. Durch regelmäßige Pflege und die schnelle Beseitigung von Mängeln, wie Müll oder Vandalismus, wird den nachteiligen Auswirkungen, wie sie in der Broken-Windows-Theorie beschrieben werden, entgegengewirkt. So wird verhindert, dass kleine Anzeichen von Vernachlässigung zu größeren sozialen Problemen führen. Gleichzeitig wird das Gefühl von Sicherheit und das Vertrauen der Bewohner*innen gestärkt. Diese Maßnahmen tragen zur Verbesserung der Lebensqualität der Bewohner*innen bei und haben einen positiven Einfluss auf das Image eines Quartiers.

Ein stabiles Quartier zeichnet sich auch durch Orte aus, an denen sich Menschen gerne aufhalten und miteinander in Kontakt treten können. Solche **Begegnungsräume** (z.B. Gemeinschaftsräume in einem Wohnhaus) fördern den Austausch und das Miteinander, sei es für Jugendliche oder ältere Menschen. Angebote, die für verschiedene Altersgruppen attraktiv sind, sind dabei besonders wichtig, um ein inklusives und lebendiges Umfeld zu schaffen. Ebenso bedeutend sind **öffentliche Räume**, die es den Menschen ermöglichen, sich zu treffen und gemeinsam Zeit zu verbringen. Hierzu zählen zum Beispiel Sitzbänke, Spielplätze, Unterstände, Sharing-Regale oder Bücherschränke – Orte, die sowohl im Sommer als auch im Winter genutzt werden können. Dabei besteht die Herausforderung darin, einen gerechten Ausgleich zwischen den Bedürfnissen nach Nutzung öffentlicher Räume einerseits und dem Ruhebedürfnis im Quartier andererseits zu schaffen. Damit diese Räume dauerhaft attraktiv für die Bewohner*innen bleiben, ist es wichtig festzulegen, **wer diese verantwortlich betreibt**.

Ein stabiles Quartier zeichnet sich auch dadurch aus, dass die Bewohner*innen über geplante Veränderungen, wie zum Beispiel bauliche Maßnahmen, **gut informiert** sind. Transparente Kommunikation schafft Vertrauen, fördert das Sicherheitsgefühl und stärkt die Identifikation mit dem Stadtteil. Informationskanäle wie eine Quartiers-App, Stadtteilzeitung oder regelmäßige Informationsveranstaltungen sind hierfür geeignet.

Nachhaltigkeit hat ebenfalls einen positiven Einfluss auf die Stabilität eines Quartiers. Stabile Quartiere setzen auf umweltfreundliche Praktiken wie Mülltrennung, eine attraktive nachhaltige Quartiersgestaltung, den Erhalt von Grünflächen sowie Sauberkeit. Klima- und Umweltschutzprojekte wie Urban Gardening, die gezielt der Überhitzung von Flächen entgegenwirken, tragen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Quartier bei. Ergänzend dazu stärken Maßnahmen wie Umweltbildung, nachhaltige Mobilitätskonzepte oder gemeinschaftliche Müllsammelaktionen das Umweltbewusstsein sowie den sozialen Zusammenhalt und fördern die Eigenverantwortung der Bewohner*innen für ihr Wohnumfeld.

Die genannten Kriterien tragen wesentlich dazu bei, dass die Bewohner*innen eine starke **Identifikation mit ihrem Quartier** entwickeln und sich langfristig heimisch fühlen. Indem die Bedürfnisse und Perspektiven verschiedener sozialer Gruppen, wie z. B. Jugendliche, ältere Menschen, Menschen mit Behinderung, Geflüchtete, LGBTIQ* berücksichtigt werden, entsteht ein inklusives Umfeld. Gleichzeitig wird die Vielfalt an Perspektiven und Lebensweisen anerkannt und unterstützt. Dieser Ansatz fördert eine inklusive und dynamische Interaktion zwischen den sozialen, kulturellen und religiösen Gruppen sowie Alteingesessenen und Zugezogenen, wodurch ein gemeinsames Bewusstsein für das Quartier entsteht und ein respektvolles Miteinander gefördert wird.

Die starke soziale Vernetzung führt zudem zu einer geringeren **Kriminalitätsrate**. Die Menschen achten aufeinander und reagieren schnell auf verdächtige Aktivitäten, was Kriminalität und Vandalismus reduziert. Die Gemeinschaft trägt aktiv dazu bei, Normen und Regeln permanent auszuhandeln und gemeinsam auf deren Einhaltung zu achten. Verschiedenen Akteur*innen stehen in diesem Prozess unterschiedliche Ressourcen zur Verfügung. Ein kooperativer Ansatz zwischen Polizei und Bewohner*innen kann dazu beitragen, die Kriminalität zu verringern und die Sicherheit zu erhöhen.

Insgesamt bieten stabile Quartiere also eine **sichere, gesunde und zukunftsfähige Lebensumgebung, die sowohl das individuelle Wohl als auch das gemeinschaftliche Miteinander fördert**. Sie sind Orte, an denen Menschen sich unterstützt und integriert fühlen, sich aktiv einbringen können und in denen Ressourcen effizient und nachhaltig genutzt werden, um eine hohe Lebensqualität für alle zu gewährleisten.

3. Der Münchner Weg zu stabilen Quartieren

3.1. Planungsphase

Bereits bei der Planung eines neuen Quartiers (wie bspw. Freiam) oder bei der Nachverdichtung eines bestehenden Quartiers werden in München soziale, wirtschaftliche, ökologische und infrastrukturelle Aspekte integrativ berücksichtigt, um stabile Quartiere zu schaffen. Zentrales Element in diesem Planungsprozess ist das Konzept der **Münchner Mischung**, wie sie im wohnungspolitischen Handlungsprogramm Wohnen in München festgelegt wurde.

Das Konzept der 'Münchner Mischung' beschreibt die vielfältige und gemischte Struktur von Münchens Stadtteilen und deren planerische Realisierung im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung. Das Konzept steht für die Mischung von verschiedenen sozialen, wirtschaftlichen, ökologischen und kulturellen Aspekten in einem Quartier. Dabei geht es stets um eine Balance zwischen verschiedenen Wohnformen, Altersgruppen, Einkommensschichten und sozialen Gruppen sowie einer guten Durchmischung von Gewerbe, Einzelhandel und Freizeitmöglichkeiten – also einer gerechten Aufteilung des öffentlichen Raums.

Ziel der Münchner Mischung ist es, lebendige, integrative und sozial stabile Quartiere zu schaffen, in denen die Menschen unterschiedlichster Herkunft und sozialer Lage gut zusammenleben können. Die Mischung aus Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Einzelhandel sorgt dafür, dass die Quartiere nicht nur funktional, sondern auch attraktiv und nachhaltig sind, was zu einer hohen Lebensqualität und sozialen Stabilität beiträgt.

Konkret sorgt das Konzept der Münchner Mischung dafür, dass in neuen Quartieren sowohl **geförderter** (z.B. EOF, München Modell), **preisgedämpfter** (z.B. KMB), als auch **frei finanziert Wohnraum** geplant wird. So entsteht Wohnraum für Menschen mit unterschiedlicher Einkommenssituation und wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit in ein und demselben Quartier,

was wiederum die Gefahr einer Verdrängung bzw. Segregation aufgrund steigender Mietpreise senkt.

Diese Mischung erfolgt in München auch auf der Mikroebene – d. h. innerhalb eines Wohnobjekts, wodurch soziale Segregation und einseitige Bewohner*innenstrukturen bereits innerhalb eines Wohnhauses vermieden werden.

Aber auch die Mischung verschiedener Gebäude- und Wohnungstypologien (Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Single- und Familienwohnungen) ist Ziel des Konzeptes und trägt dazu bei, eine gute soziale Durchmischung der verschiedenen Bevölkerungsschichten durch Wohnungsbau zu gewährleisten und damit die Basis für stabile Quartiere zu legen.

Zudem wird in München der **genossenschaftliche Wohnungsbau** besonders gefördert, weil er bezahlbaren Wohnraum schafft, der nicht den Marktpreisen unterliegt. Genossenschaften bieten langfristig stabile Mieten und legen besonderen Wert auf den Kontakt zwischen den Bewohner*innen, was das Zusammenleben stärkt.

Darüber hinaus wird angestrebt, dass die **notwendigen sozialen Einrichtungen** wie beispielsweise Bildungseinrichtungen (z.B. Schulen und Volkshochschulen), Kindergärten, Spielplätze, Familienzentren, Nachbarschaftstreffs, Alten- und Servicezentren, Angebote verschiedener Fachdienste, Räumlichkeiten für Vereine, Gemeinschaftsräume für Bewohner*innen und andere Treffpunkte für Jung und Alt eingeplant werden. Dazu werden im Rahmen des Planungsprozesses die verschiedenen Bedarfe und Expertisen der Fachreferate (z. B. Referat für Bildung und Sport, Sozialreferat) erhoben und in ein umsetzbares Verhältnis gebracht. Wichtig dabei ist auch die Beteiligung der zukünftigen Bewohner*innen (z. B. durch Bürgerbeteiligung), um die Bedürfnisse und Wünsche entsprechend berücksichtigen zu können und das Gemeinschaftsgefühl zu stärken.

Ein weiterer Aspekt ist die Sicherstellung einer guten Anbindung des Quartiers an **öffentliche Verkehrsmittel**, um die nachhaltige Mobilität und Erreichbarkeit zu gewährleisten. Nachhaltige Mobilitätskonzepte entlasten zudem den lokalen Verkehr, erhöhen die Lebensqualität und reduzieren den Stellplatzschlüssel, was wiederum zu einer Baukostensenkung und zum Klimaschutz beiträgt.

Die Einplanung von **Begegnungsräumen** (z.B. Park- und Grünanlagen oder Gemeinschaftsräume in einem Wohnhaus) für verschiedene Zielgruppen fördert den sozialen Austausch und verbessert gleichzeitig die Umwelt- und Lebensqualität. Wichtig dabei ist, für gut beleuchtete und einladend wirkende öffentliche Räume zu sorgen, um dadurch Kriminalität und Vandalismus vorzubeugen. Architektur sollte also so geplant sein, dass die öffentlichen Räume leicht einer sozialen Kontrolle der Bewohner*innen unterzogen werden können (z. B. durch „sichtbare“ Eingänge, Fenster zur Straße und Innenhöfen, Beleuchtung). Sogenannte „öffentliche Angsträume“ sind unbedingt zu vermeiden. Darüber hinaus ist bei der Planung auch ausreichender Hitzeschutz im Quartier zu berücksichtigen, insbesondere für ältere und jüngere Menschen, die anfälliger für hohe Temperaturen sind. Dies kann durch Schattenspender wie Bäume, begrünte Fassaden oder gezielte Ausstattungen wie Trinkbrunnen und kühlende Materialien erfolgen, die in den Sommermonaten den Aufenthalt im Freien angenehmer und sicherer machen.

Ebenfalls Ziel der Münchner Mischung ist es, durch die **Ansiedlung von Nahversorgung, Handwerksbetrieben und Gastronomie** ein Quartier „der kurzen Wege“ zu schaffen. Dies steigert die wirtschaftliche Stabilität und Attraktivität und ist gut für die Ökobilanz. So werden gemäß Zentrenkonzept der Landeshauptstadt München Flächen für Handel schon im Planungsprozess berücksichtigt. Auch bedarfsgerechte und zielgruppenspezifische Angebote (bspw. für Familien, Kinder, Ältere Menschen) werden bereits in dieser Phase eingeplant.

Gute Kontakte zwischen Verwaltung und Wirtschaft, wie sie beispielsweise durch das Referat für Arbeit und Wirtschaft gepflegt werden, können gezielt genutzt werden, um neue Gewerbe anzusiedeln und bestehende Unternehmen zu stärken. Durch die bestehende enge Zusammenarbeit und gegenseitige Unterstützung lassen sich optimale Rahmenbedingungen schaffen, die sowohl den wirtschaftlichen Erfolg als auch die nachhaltige Entwicklung des Quartiers fördern.

Das Konzept der Münchner Mischung stellt die Kombination der o.g. Maßnahmen sicher. Dadurch werden bereits in der Planung die Voraussetzungen für stabile und lebendige Quartiere geschaffen, die sowohl den Bedürfnissen der dort lebenden Menschen als auch den Anforderungen einer nachhaltigen und sicheren Stadtentwicklung gerecht werden. Der Planung eines neuen Quartiers kommt daher besondere Bedeutung auf dem Weg zu stabilen Quartieren zu. Die Münchner Mischung bildet somit das Fundament für ein stabiles Quartier, kann dies aber nicht garantieren. Eine gute Quartiersplanung ist insofern notwendige, aber nicht hinreichende Bedingung für ein stabiles Quartier.

Um bezahlbaren Wohnraum und soziale Durchmischung auch in Bestandsquartieren zu erhalten, kommen zudem Maßnahmen wie der Erlass von **Erhaltungs- und Zweckentfremdungssatzungen**, der **Ankauf von Belegungsrechten** sowie die Ausübung von **Vorkaufsrechten** zum Zug. Diese sollen verhindern, dass bezahlbarer Wohnraum durch Abriss, Umwandlung oder kommerzielle Nutzung verloren geht, und ermöglichen es der Stadt, preiswerten Wohnraum zu sichern und vor Verdrängung zu schützen.

3.2. Bezugsphase

Der Bezug eines neuen Quartiers ist eine spannende und herausfordernde Phase, sowohl für die neuen Bewohner*innen als auch für die Verantwortlichen in der Stadtverwaltung und der Wohnungswirtschaft.

Da in München aufgrund der Münchner Mischung auch immer ein bedeutender Anteil an gefördertem Wohnraum entsteht, welcher durch das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration gemeinsam mit den Vermieter*innen belegt wird, kommt diesem Auswahlprozess eine besondere Bedeutung zu. Im Folgenden werden daher die Möglichkeiten und Grenzen des Belegungsprozesses unter dem Aspekt der stabilen Bewohner*innenstrukturen vorgestellt.

Die Vergabe von gefördertem Wohnraum ist **stark gesetzlich normiert** (insb. Art 5 BayWoBindG und Art. 14 BayWoFG). Demnach ist bei der Wohnungsvergabe sowohl die Dringlichkeit der Wohnungssuchenden als auch die Schaffung und Erhaltung stabiler Bewohner*innenstrukturen gleichermaßen zu berücksichtigen.

Wichtig hierbei ist jedoch die Tatsache, dass die Grundlage immer die im Planungsprozess (vgl. Kapitel 3.1) festgelegte Mischung der verschiedenen Förderprogramme, Einkommensgrenzen und Wohnungstypen ist. Folglich können „**Fehlplanungen**“, die das Ziel einer stabilen Bewohner*innenstruktur nur unzureichend berücksichtigt haben, im Rahmen der Belegung **nicht korrigiert** werden. Wurde bspw. in einem Gebiet ausschließlich geförderter Wohnraum in nur einem Förderprogramm (z.B. EOF) geplant, kann durch die Belegung keine gemischte Bewohner*innenstruktur in Hinblick auf das Einkommen mehr entstehen. Wurde keine oder nur unzureichende soziale Infrastruktur eingeplant, kann die daraus resultierende geringere soziale Interaktion zwischen den Bewohner*innen nicht durch die Belegung „geheilt“ werden. Dies verdeutlicht die besondere Bedeutung eines integrierten Planungsprozesses, wie es das Konzept der Münchner Mischung versucht sicherzustellen.

Bei der Belegung geförderter Wohnungen haben die Vermieter*innen ein **freies Auswahlrecht** aus mindestens fünf Haushalten, die ihnen vom Amt für Wohnen und Migration

vorgeschlagen werden. Dieser sog. **5er-Auswahlvorschlag** ist dabei gemischt, d.h. er enthält Haushalte unterschiedlicher Zielgruppen, wie bspw. wohnungslos, drohend wohnungslos, beengte Wohnverhältnisse oder Haushalte mit gesundheitlichen Einschränkungen. Wenn Vermieter*innen eine größere Auswahl wünschen, haben sie zudem die Möglichkeit, sich mehr als fünf Haushalte vorschlagen zu lassen (z.B. **10er-Auswahlvorschlag**). Dies erhöht von Anfang an die Wahrscheinlichkeit, einen passenden Haushalt zu finden, der nicht nur den Anforderungen des Vermieters, sondern auch den Gegebenheiten des Quartiers und des Objekts entspricht.

Die Vermieter*innen wählen aus diesem gemischten Vorschlag den Haushalt aus, welcher am besten in das Wohnobjekt, zu den unmittelbaren Nachbarn passt. Hat die*der Vermieter*in den Eindruck, dass keiner der vorgeschlagenen Haushalte geeignet ist, können auch alle Haushalte abgelehnt werden. Die*der Vermieter*in erhält dann neue Vorschläge.

Um Absagen seitens der Wohnungssuchenden gering zu halten, werden freie Wohnungen auf der Wohnungsplattform **Soziales Wohnen Online (SOWON)** angeboten. Wohnungssuchende können sich dadurch für sie individuell passende Angebote (z.B. hinsichtlich der Lage im Stadtgebiet, Wohnungsgrundriss) aussuchen und sich darauf bewerben.

Bei besonderen Wohnprojekten (z.B. EOF-bw, Wohnen für Alle) oder in konfliktbehafteten Situationen im Quartier, kann es sinnvoll sein, dass die*der Vermieter*in bei Bedarf eine **Belegungskommission** einberuft, um geeignete Haushalte auszuwählen. Die Besetzung der Kommission mit der*dem Vermieter*in sowie (sozialen) Fachdiensten (wie bspw. Bezirkssozialarbeit der SBHs, Bezirkssozialarbeit der Wohnungslosenhilfe, SIW, UnS oder Migrationsberatung) hilft dabei, potenzielle Konflikte von vornherein zu minimieren.

Eine weitere Möglichkeit der Belegung von gefördertem Wohnraum ist, dass die Vermieter*innen selbst zukünftige Bewohner*innen vorschlagen (**Vermieter*innenempfehlung**). Dies sind in der Regel Bewohner*innen, die den Vermieter*innen bereits bekannt, vertraut und gut ins Quartier integriert sind und dadurch eine stabilisierende Wirkung haben können. Sofern die vorgeschlagenen Bewohner*innen die Voraussetzungen für den Bezug der geförderten Wohnung erfüllen (Einkommen, Mindestdringlichkeit, Wohnungsgröße, Bindungen) und die Höchstquote noch nicht erreicht ist, werden diese Vorschläge vom Amt für Wohnen und Migration genehmigt.

Die Mischung des Auswahlvorschlages, das freie Auswahlrecht der Vermieter*innen, die Möglichkeit zur Einberufung einer Belegungskommission sowie die Möglichkeit, die*den zukünftige*n Mieter*in selbst vorzuschlagen (Vermieter*innenempfehlung) dient dazu, die Vermieter*innen bei der Schaffung stabiler Bewohner*innenstrukturen zu unterstützen und ihnen ein breites Spektrum von wohnungssuchenden Haushalten anzubieten.

Durch die genannten Instrumente kann jedoch **nicht garantiert** werden, dass stabile Bewohner*innenstrukturen tatsächlich entstehen bzw. Konflikte im neuen Quartier vermieden werden, da dafür noch **andere Faktoren** maßgeblich sind. Diese Faktoren sind in der Regel individuelle Eigenschaften und Interaktionen der Bewohner*innen sowie externe Einflüsse.

Maßgebliche Einflussfaktoren können bspw. sein:

- Diskriminierung
- Gewalterfahrung
- Sprachbarrieren
- rassistische Vorurteile
- Integrationswille / Integrationshürden
- kulturelle und religiöse Prägungen

- Umgang mit Kindern / Erziehungsmethoden
- Eigenverantwortung
- Bereitschaft für ehrenamtliches Engagement
- Bildungsniveau
- mangelnde soziale Teilhabemöglichkeiten
- Lärmbelästigungen
- Dichte der Bebauung

Hierbei ist wichtig zu betonen, dass gerade die Vielfalt an Perspektiven und Lebensweisen einen Aspekt stabiler Quartiere darstellt. Konflikte eskalieren in der Regel dann, wenn die Unterschiedlichkeit nicht in Begegnungsräumen moderiert und ausgehandelt wird und damit gegenseitige Toleranz geschaffen werden kann. Hier ist die Verantwortung nicht nur auf Seiten derer zu suchen, die als „anders“ wahrgenommen werden, sondern auch bei der privilegierten Mehrheitsgesellschaft und damit den „Alteingesessenen“.

Der tatsächliche Beitrag der 'Belegung von gefördertem Wohnraum' zum Ziel eines stabilen Quartiers ist insgesamt sehr begrenzt. Zum einen ist die Belegung eines Quartiers davon abhängig, welche 'Art von Mischung' im Rahmen des Planungsprozesses berücksichtigt wurde und zum anderen kann das Verhalten der zukünftigen Bewohner*innen nicht vorhergesagt werden.

Neben der Belegung des geförderten Wohnraums sind zum Zeitpunkt des Quartierbezuges aber auch noch **weitere Faktoren** für das Gelingen einer stabilen Nachbarschaft wichtig. So sollte die Soziale Infrastruktur (z. B. Schulen, Kindergärten, Familienzentren und Nachbarschaftstreffs) bereits zum Zeitpunkt des Quartierbezuges zur Verfügung stehen. Dies fördert soziale Kontakte und hilft wichtige Nachbarschaftsnetzwerke aufzubauen. Gute soziale Infrastruktur schafft Möglichkeiten, dass sich die neuen Bewohner*innen kennenlernen und Kontakte knüpfen. Dies kann bspw. durch Veranstaltungen, Nachbarschaftstreffen oder gemeinsame Freizeitangebote gefördert werden.

Vermieter*innen tragen ebenfalls eine **besondere Verantwortung** für stabile Quartiere und den Kontakt zwischen ihren Bewohner*innen. Sie können ein gutes Zusammenleben fördern, indem sie regelmäßig Hausversammlungen organisieren, die den Austausch ermöglichen, Probleme ansprechen und das Gemeinschaftsgefühl stärken. Besonders zu Beginn, nach dem Bezug der Wohnungen, kann eine moderierte **Kick-off-Veranstaltung** durch z.B. die Stelle für Gemeinwesenmediation (SteG) hilfreich sein, um ein positives Miteinander zu fördern. Zusätzlich können verschiedene Beteiligungs-, Veranstaltungs- und Beratungsformate den Austausch unterstützen und die Entwicklung guter Nachbarschaften fördern. Eine kontinuierliche Mieterkommunikation (z.B. durch Mieterzeitungen oder Befragungen) trägt ebenfalls dazu bei, das Gemeinschaftsgefühl zu stärken.

Wohnungsunternehmen können zudem sozialpädagogische Fachkräfte vor Ort einsetzen, die bei Konflikten, Beratungen oder finanziellen Problemen wie Mietschulden unterstützen und so zur Stabilität des Quartiers beitragen.“

Zusätzlich ist es wichtig, dass Vermieter*innen **persönliche Ansprechpartner*innen vor Ort** (z.B. Hausverwaltung, Hausmeister) anbieten, um direkt ansprechbar zu sein, um auf die Anliegen der Bewohner*innen eingehen zu können. Präsenz vor Ort schafft Vertrauen und stärkt den Dialog. Eine gute Erreichbarkeit sowohl vor Ort als auch telefonisch ermöglicht es den Bewohnern, bei Bedarf unkompliziert Unterstützung zu erhalten und fördert ein Gefühl der Sicherheit und Verlässlichkeit im Quartier.

3.3. Soziale Nachbetreuung und Angebote im Quartier

3.3.1. Allgemeines

Eine gute Planung (Stichwort: Münchner Mischung) bildet die Grundlage eines stabilen Quartiers. Auch die Belegung der geförderten Wohnungen, die den Vermieter*innen eine gemischte Auswahl ermöglicht, ist ein wichtiger Baustein auf dem Weg zu einem stabilen Quartier.

Trotz dieser Maßnahmen können jedoch Konflikte entstehen, die das Zusammenleben der beteiligten Akteur*innen erschweren und die Lebensqualität im Quartier verschlechtern. Bleiben diese Konflikte über einen längeren Zeitraum unbearbeitet und daraus resultierende Probleme ungelöst, drohen soziale Problemlagen zwischen einzelnen Bewohner*innen, bis hin zu einer Destabilisierung des gesamten Quartiers. An dieser Stelle kommt der sozialen Nachbetreuung und den Angeboten im Quartier eine tragende Rolle zu.

Die Landeshauptstadt München hält verschiedene Angebote im Sozialraum vor, die sowohl auf struktureller wie auch auf individueller Ebene zur Stabilität innerhalb der Quartiere beitragen, neue Bedarfe im Quartier identifizieren und ein gutes Miteinander der Akteur*innen unterstützen. Im Fokus stehen dabei sowohl soziale als auch wirtschaftliche und ökologische Dimensionen des gesellschaftlichen Miteinanders in den Quartieren.

Die nachfolgenden Ausführungen konzentrieren sich auf die **soziale Dimension** und darauf, wie Konflikten im Quartier bzw. der Nachbarschaft in München begegnet wird. Dabei liegt der Schwerpunkt in München stets auf Dialogmaßnahmen und der Förderung der Fähigkeiten der Beteiligten, Konflikte eigenständig zu lösen. Das Spektrum reicht grundsätzlich von präventiven Maßnahmen bis hin zu schwierigen Schritten wie Kündigungen, wenn andere Lösungsansätze nicht zielführend sind.

Es ist wichtig zu betonen, dass es sich hierbei um eine kontinuierliche **Daueraufgabe** handelt und nicht nur für Neubauquartiere, sondern auch für Bestandsquartiere gilt. Die Aufgabe muss fortlaufend betrieben und weiterentwickelt werden, um langfristige Stabilität und Harmonie im Quartier zu sichern. Nur durch stetige Begleitung und Unterstützung können sich stabile und harmonische Nachbarschaften entwickeln, die Konflikte frühzeitig erkennen, gemeinsam Lösungen finden und sich flexibel an sich ändernde gesellschaftliche Rahmenbedingungen anpassen.

Zudem zeigt die Erfahrung, dass die **aktive Begleitung der Bezirksausschüsse und der regionalen Organisationen sozialer Dienste** (insb. REGSAM) unerlässlich bei der Bearbeitung von entstehenden Problemlagen ist.

3.3.2. Individuelle Hilfen im Übergang zum dauerhaften Wohnen

Gelingende Nachbarschaften sind die Grundlage für stabile Quartiere und stehen immer in unmittelbarem Zusammenhang mit den individuellen Fähigkeiten und sozialen Kompetenzen der Bewohner*innen. Insofern gilt der Integration von wohnungslosen Menschen in mietvertraglich abgesicherten Wohnraum ein besonderes Augenmerk. Insbesondere für Menschen, die langjährig von Wohnungslosigkeit betroffen waren, ist der Bezug einer „eigenen“ Wohnung eine besonders vulnerable Phase und erfordert daher eine gezielte Unterstützung. **Individuelle Hilfen** spielen eine zentrale Rolle dabei, den Betroffenen zu helfen, wieder in eine stabile Wohnsituation zu kommen. Hierzu gehört bspw. die Unterstützung beim Arbeitserwerb, Hilfe im Umgang mit Behörden, Sprachförderung, Unterstützung beim Zugang zu Bildung und eine Hilfestellung im praktischen Umgang mit Mietverträgen und Haushaltsführung.

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die **psychosoziale Unterstützung**. Viele von Wohnungslosigkeit betroffene Menschen haben mit seelischen Belastungen, wie zum Beispiel Traumata, Suchtproblemen oder psychischen Erkrankungen zu kämpfen. Diese Herausforderungen müssen ebenfalls berücksichtigt werden, um langfristig eine stabile Wohnsituation zu ermöglichen. Psychologische Betreuung, Therapieangebote und Selbsthilfegruppen sind daher oft ein unverzichtbarer Bestandteil der Hilfe.

In München werden die o.g. Anforderungen durch folgende Fachdienste umgesetzt:

Durch den sozialen Fachdienst **Intensivbetreuung Wohnen (IW)** und die **Sozialpädagogische Integrationsunterstützung Wohnen (SIW)**, die bei der Stadt München im Sozialbürgerhaus Nord angesiedelt sind, wird für ehemals wohnungslose Haushalte der Übergang in dauerhaftes Wohnen individuell begleitet. Ebenso werden Haushalte im Rahmen des Gesamtkonzeptes „Maßnahmen zum Erhalt von Mietverhältnissen“ unterstützt, deren Mietverhältnis nach einem akuten Wohnungsnotfall, etwa durch eine Mietschuldenübernahme, erhalten werden konnte. Die betroffenen Haushalte werden von den Fachdiensten Intensivbetreuung Wohnen (IW) oder Aufsuchende Sozialarbeit – Nachsorge (ASA) unterstützt. Die Aufsuchende Sozialarbeit ist teils städtisch und teils von Freien Trägern der Wohnungslosenhilfe organisiert. Ziel dabei ist stets, einen erneuten Wohnungsverlust, bzw. den erneuten Wohnungsnotfall zu vermeiden. Dazu werden die betroffenen Haushalte unterstützt, ihre mietvertraglichen Verpflichtungen einzuhalten und sich in das neue Wohnumfeld zu integrieren.

Im Rahmen der Hilfen zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten (§§ 67 ff. SGB XII) wird die Maßnahme **Unterstütztes Wohnen** von aktuell sechs Freien Trägern der Wohnungslosenhilfe angeboten. Dieses Angebot richtet sich an Personen, die aus verbandlich betriebenen Unterkünften des akut Wohnungslosenhilfesystems der Landeshauptstadt München heraus eine eigene Wohnung beziehen können. Gleiches gilt für den städtischen Bereich der Unterbringung junger Erwachsener und vulnerabler Geflüchteter und ihrer Familien in **Wohnprojekten und angemieteten Wohnungen (BIU)**, der grundsätzlich eine befristete Nachbetreuung ausgezogener Haushalte vorsieht.

Präventiv unterstützt die **Bezirkssozialarbeit in der Wohnungslosenhilfe (BSA Wolo)** und Sozialdienste Freier Träger wohnungslose Haushalte im städtischen Sofortunterbringungssystem ganzheitlich, aufsuchend und nachgehend. Im Rahmen der Erarbeitung einer Wohnperspektive wird gemeinsam mit den Klient*innen am Erwerb der Kompetenzen für dauerhaftes Wohnen gearbeitet. Zudem unterstützt die BSA Wolo und der Sozialdienst Freier Träger die Haushalte in allen sozialen Problemlagen, wie beispielsweise Sucht, psychische Probleme, Schulden, Kinderschutz und Erwachsenengefährdung. Dieses partizipative Empowerment bereitet die Menschen bestmöglich auf ein gelingendes dauerhaftes Wohnen vor.

Die BSA Wolo kooperiert eng mit dem **Sozialpädagogischen Fachdienst Wohnen (SFW)**, der die wohnungslosen Haushalte begleitet und unterstützt, um in dauerhaftes Wohnen zu gelangen. Ziel des qualifizierten Belegungsverfahrens durch den SFW ist es, die Wohnungen in kurzer Zeit zu belegen und gut vorbereitete und motivierte Haushalte vorzuschlagen. Vermittelt wird in geförderte Wohnungen sowie Belegrechts- und freifinanzierte Wohnungen. Aufgabe des SFW ist es, betroffene Menschen zu motivieren, ihre Wohnungssuche aktiv zu gestalten, Gespräche mit Vermieter*innen vorzubereiten, bei Bedarf zu begleiten und eine eventuell notwendige Nachsorge und Nachbetreuung bei Wohnungsbezug einzuleiten.

Der Anteil wohnungsloser Haushalte an den Gesamtvergaben für geförderten Wohnraum ist in München hoch. Eine bedarfsgerechte Versorgung mit wohnbegleitenden Hilfen entsprechend herausfordernd. Neben der in Teilen ungesicherten bzw. begrenzten Finanzierung spielt dabei auch der Fachkräftemangel eine Rolle, der die Wohnungslosenhilfe in besonderem Maße betrifft.

3.3.3. Individuelle Hilfen bei Bedarf

Das Leben verläuft nicht immer geradlinig und Schicksalsschläge können dazu führen, dass sich Menschen in ihren Bedürfnissen, Zielen und Verhaltensweisen verändern. Diese Veränderungen können zu Konflikten im persönlichen Umfeld oder auch innerhalb der eigenen Familie führen. In solchen Fällen ist es wichtig, dass Betroffene individuelle Begleitung und Unterstützung erhalten, die auf ihre spezifischen Bedürfnisse zugeschnitten ist.

Dabei kann die individuelle Begleitung verschiedene Formen, wie bspw. praktische Unterstützung (Hilfe bei der Wohnungssuche, Umgang mit Behörden, Organisation von Alltagstätigkeiten) sowie psychosoziale Unterstützung umfassen. In vielen Fällen ist es auch wichtig, den Menschen zu befähigen, seine eigenen Ressourcen und Stärken zu erkennen und zu nutzen.

Wichtig sind auch präventive Ansätze, um potenzielle Krisen frühzeitig zu erkennen bzw. zu verhindern, bevor sie eskalieren. Hier kommt wiederum der sozialen Interaktion zwischen den Bewohner*innen bzw. der Schaffung von niederschweligen Möglichkeiten dazu (z. B. Netzwerke aus Freiwilligenarbeit und Nachbarschaftshilfe) eine besondere Rolle zu.

Die **Sozialbürgerhäuser** in München verfolgen die o. g. Ziele. Sie bieten eine bürgernahe und ganzheitliche Unterstützung für Menschen in sozialen Schwierigkeiten. In den dezentralen Anlaufstellen erhalten die Bewohner*innen individuelle Beratung und Hilfen bei verschiedenen Problemen wie Arbeitslosigkeit, Schulden oder familiären Krisen.

Darüber hinaus gibt es eine Vielzahl von Einrichtungen Freier Träger, die individuelle Unterstützung anbieten. Dazu zählen Familienzentren, Alten- und Servicezentren, Stadtteilberatungsstellen und Migrationserstberatungsstellen. Auch das städtische, im Amt für Wohnung und Migration verortete Projekt **Unterstützung im Sozialraum (UnS)** zählt in diese Kategorie. In Büros und Gemeinschaftsräumen vor Ort leisten städtische Sozialpädagog*innen und pädagogische Hilfskräfte aus zahlreichen Nationen Integrationsunterstützung.

UnS bietet an verschiedenen Standorten regionale Anlaufstellen für niederschwellige soziale Angebote, die allen Bewohner*innen des Quartiers zugänglich sind. Als Schwerpunkt hat sich unterstützende und begleitende Beratung zu Themen wie Jobcenter, Kindergeld, Gesundheit, Aufenthalt, Schulden, Wohnen, Schule und Kita sowie Unterstützung bei Behördenschreiben etabliert. Bedarfsorientiert werden Patenschaften in Kooperation mit dem ebenfalls städtischen Projekt **Begegnung in Patenschaften (BiP)** in die Wege geleitet.

Ein zentraler Aspekt der Arbeit von UnS ist die Vernetzung mit anderen sozialen Einrichtungen, um eine koordinierte Unterstützung zu gewährleisten. Zudem liegt der Fokus auf Prävention, Frühintervention und der Stärkung der Selbsthilfe, um den Betroffenen zu helfen, ihre Lebenssituation langfristig zu verbessern. Durch diese integrativen Maßnahmen wird angestrebt, die Menschen erfolgreich in die Gesellschaft und ihr Umfeld zu integrieren und sie auf ihrem Weg zur Selbstständigkeit zu unterstützen.

Bei Problemstellungen speziell zum Thema 'Wohnen' können Münchner Bürger*innen durch den städtischen Fachdienst **Intensivbetreuung Wohnen (IW)** unterstützt werden. Zugang zu den Hilfen erhalten Sie über die pädagogischen Fachkräfte der Bezirkssozialarbeit (BSA) in dem jeweils zuständigen Sozialbürgerhaus. Ebenfalls über die Bezirkssozialarbeit können Hilfen bei Wohnungsverwahrlosung eingeleitet werden.

Des Weiteren können Menschen mit entsprechenden Integrationsbedarfen an das Integrationsberatungszentrum **IBZ-Sprache und Beruf** im Amt für Wohnen und Migration verwiesen werden. Dieses Zentrum bietet Integrationsberatung mit den Schwerpunkten Bildung und

Beschäftigung an und kann in verschiedene kommunal finanzierte Bildungs-, Qualifizierungs- und Integrationsangebote, wie z.B. Deutschkurse, vermitteln. Das IBZ-Sprache und Beruf kann auch zu Informationsveranstaltungen vor Ort eingeladen werden.

Zudem kann bei der Beratung von Menschen mit Migrationsgeschichte der mehrsprachige digitale Wegweiser der Stadt München – **Integreat München** – genutzt werden. Der Wegweiser ist in 15 Sprachen verfügbar und bietet Informationen zu verschiedenen Lebensbereichen wie Alltag, Gesundheit, Wohnen, Bildung und Freizeit. Er schließt Informationslücken, unterstützt bei der Orientierung und hilft den Nutzenden, sich in ihrer neuen Umgebung zurechtzufinden. Integreat zeigt zudem, welche Angebote in der Nähe verfügbar sind. Die App ist in allen App-Stores sowie unter www.integreat.app/muenchen/de erhältlich.

3.3.4. Quartiersarbeit und Mediation

Aktive Quartiersarbeit trägt durch ihre koordinierende Tätigkeit zur Stärkung des Gemeinschaftsgefühls bei. Sie hat dadurch einen stark präventiv stabilisierenden Charakter. Ihre Akteur*innen organisieren Gemeinschaftsprojekte, wie etwa Nachbarschaftsfeste, gemeinsame Gartenprojekte oder Nachbarschaftshilfen, die nicht nur zur Förderung des sozialen Zusammenhalts beitragen, sondern auch dazu, dass sich die Bewohner*innen besser kennenlernen und gegenseitig unterstützen. Diese Aktivitäten fördern das soziale Miteinander und schaffen ein Umfeld, in dem Konflikte weniger wahrscheinlich werden.

Zudem kann aktive Quartiersarbeit geänderte Bedarfe von Angeboten für die Bewohner*innen erkennen und ggf. eine Anpassung initiieren. So können bspw. soziale Programme und Unterstützungsangebote, die die Integration und den sozialen Zusammenhalt stärken, ausgebaut werden (z. B. Nachbarschaftshilfen, Freizeitangebote oder spezielle Programme für Alleinerziehende, Senioren oder Geflüchtete).

Um die Eskalation bzw. Verfestigung von Konflikten oder Problemen innerhalb der Gemeinschaft zu vermeiden, spielen Mediator*innen eine wichtige Rolle. Diese fungieren als Ansprechpartner*innen für die Bewohner*innen und helfen, bei Konflikten zu vermitteln oder neue Gemeinschaftsprojekte zu initiieren.

Ihre Aufgabe besteht darin, frühzeitig Spannungen zu erkennen und durch gezielte Kommunikation Lösungen zu finden, bevor sich diese zu größeren Konflikten auswachsen.

Dies setzt Gesprächsbereitschaft und aktive Mitarbeit der Beteiligten voraus. Eine Problemlösung durch die Mediator*innen, ohne Kompromissbereitschaft aller Betroffenen, ist nicht möglich

Mediator*innen arbeiten als neutrale Dritte, die den Dialog zwischen den Beteiligten fördern und auf eine für alle Seiten akzeptable Lösung hinarbeiten. Dies kann durch Moderation von Gesprächen, Konfliktklärung oder Vermittlung von Kompromissen geschehen. Ein wichtiger Aspekt ist dabei die Förderung von Verständnis und Empathie zwischen den Beteiligten, was dazu beiträgt, das Vertrauen innerhalb der Gemeinschaft zu stärken und langfristige, friedliche Beziehungen zu etablieren.

Quartiersarbeit und Mediation bieten somit nicht nur eine Reaktionsmöglichkeit bei auftretenden Konflikten, sondern auch eine präventive Funktion, indem sie ein gutes nachbarschaftliches Klima fördern und die Menschen zu einer aktiven, respektvollen und solidarischen Zusammenarbeit anregen.

In München werden die Quartiersarbeit und Mediation mit den nachfolgenden Konzepten umgesetzt:

Die **Nachbarschaftstreffe**s sind von der Landeshauptstadt München finanzierte Treffpunkte im Quartier, die Bewohner*innen Räume zur Verfügung stellen, um sich zu vernetzen, sich in der Nachbarschaft zu engagieren, Angebote selbst durchzuführen oder dabei mitmachen zu können, Feste und Veranstaltungen zu organisieren und somit ihr Wohnumfeld aktiv zu gestalten. Die Bewohner*innen werden von der Treffleitung sozialpädagogisch unterstützt und beraten, damit sie ihre Ideen und Vorstellungen im Quartier umsetzen können. Die Räume können auch für private Feiern von Bewohner*innen angemietet werden.

Um ehrenamtliches Engagement im Quartier zu aktivieren, gehen die Treffleitungen zu Beginn oder bei anderen Veränderungen aktiv auf die Bewohnerschaft zu. Sie ermitteln Ideen, Bedürfnisse und Potenziale und fördert so ehrenamtliche Aktivitäten. Ein Nachbarschaftstreff bietet den Raum sowie die Beratung und Begleitung, um diese Aktivitäten zu unterstützen. In diesem Zusammenhang werden die ermittelten Themen realistisch bewertet und klare Rückmeldungen gegeben. Unrealistische Erwartungen werden transparent kommuniziert. Nur so bleibt der Dialog vertrauensvoll und motiviert die Bewohner*innen, sich weiterhin einzubringen.

Der Nachbarschaftstreff dient ferner als erste Anlaufstelle im Quartier für die Anwohner*innen – die Treffleitung berät und unterstützt bei vielen sozialen Fragen. Falls eine Einzelfallhilfe erforderlich ist, vermittelt sie Anwohner*innen an die entsprechenden Fachstellen weiter. Gerade in Neubauquartieren ohne vorhandene Netzwerke bieten die Nachbarschaftstreffe Orientierung und unterstützen den Aufbau von Nachbarschaftsstrukturen.

Die Aktivitäten in den Nachbarschaftstreffe sind vielfältig und an den einzelnen Standorten sehr unterschiedlich, da sie aus den Ideen, Wünschen und Bedarfen der jeweiligen Nachbarschaft durch die Anwohner*innen entwickelt werden. Darunter sind von Frühstücks- oder Cafétreffs für alle Generationen über Kochgruppen, Spieletreff, Nähkurse, Krabbelgruppen, Tanz- und Bewegungsangebote, Tauschbörsen, Repair-Cafés, bis zu Anlaufstellen zum Thema Inklusion und Informationsveranstaltungen eine große Bandbreite an Programmen zu finden. Ganz nach dem Motto: „Von euch für euch“ ist die Nutzung der Räume konsumfrei und für ehrenamtliche Aktivitäten kostenfrei

Die Nachbarschaftstreffe bieten darüber hinaus die Möglichkeit besondere Projekte zu etablieren, wie Nachbarschaftshilfe, mit individueller Unterstützung im täglichen Leben durch ehrenamtliche Helfer*innen aus dem Quartier oder Food-Saving / Lebensmittelrettung, um der Verschwendung von Lebensmittel entgegenzuwirken und Nachhaltigkeit zu fördern. An einigen Standorten bereichern Gemeinschaftsgärten das Zusammenleben.

Das bereits oben erwähnte städtische Projekt **Unterstützung im Sozialraum (UnS)** arbeitet neben der individuellen Hilfestellung auch sozialraum- und stadtteilbezogen. So werden gemeinschaftliche Aktionen mit dem Ziel von Vernetzung und Empowerment im Gruppensetting organisiert. Weiterhin werden Kooperationen mit nicht-kommerziellen Angeboten aus dem Stadtteil angestoßen, etwa von Regsam, Gesundheitsberatung, Bildungsberatung, den Bezirksausschüssen, Vereinen, Initiativen und ehrenamtlichen Helfer*innen. Bei kleineren Konflikten vermitteln städtische Mitarbeiter*innen gemeinsam mit der Stelle für Gemeinwesenmediation (SteG) und dem Allparteilichen Konfliktmanagement (AKIM) auf unkomplizierte Weise. Losgelöst von den regionalen Standorten können Einsätze bei UnS auch für temporäre Projekte angefragt werden.

Auch die persönlichen **Ansprechpartner*innen des/der Vermieter*in vor Ort** (z.B. Hausverwaltung oder Hausmeister) spielen eine wichtige Rolle in der aktiven Quartiersarbeit, da sie maßgeblich zur Stabilität von Quartieren beitragen. Sie sind nicht nur für die Instandhaltung der Gebäude zuständig, sondern auch für die Förderung eines respektvollen Zusammenlebens. Durch regelmäßige Kommunikation, wie Hausversammlungen oder Sprechstunden, schaffen sie Raum für den Austausch und können frühzeitig Konflikte ansprechen. Zudem unterstützen sie durch die enge Zusammenarbeit mit sozialen Diensten die Integration und das Wohl der Bewohner*innen. Ihre aktive Rolle bei der Auswahl von Mietern und der Förderung von Gemeinschaftsprojekten hilft, ein harmonisches und stabiles Quartier zu gestalten. Ein entscheidender Erfolgsfaktor ist dabei jedoch die Berücksichtigung eines angemessenen Betreuungsschlüssels sowie die örtliche Nähe.

Das **Allparteiliche Konfliktmanagement in München (AKIM)**, das das Sozialreferat 2015 ins Leben gerufen hat, unterstützt die Münchner Bürger*innen bei Konflikten im öffentlichen Raum (z. B. auf Plätzen, Straßen und in Grünanlagen). Neben den Bürger*innen fragen auch Bezirksausschüsse, andere städtische Dienststellen, Vereine und Institutionen bei Konflikten im öffentlichen Raum bei AKIM an.

Dabei setzt sich AKIM für die Interessen und Belange aller Nutzergruppen ein und versucht zwischen ihnen zu vermitteln. Zum Spektrum der Interventionen gehören Sensibilisierung, Konfliktmoderation, Koordination von Konfliktmanagement und Präsenz vor Ort.

Bei Konflikten in Nachbarschaften und im Wohnumfeld vermittelt die **Stelle für Gemeinwesenmediation (SteG)**. Ein Mediationsteam hilft dabei, dass die Konfliktparteien wieder ins Gespräch kommen und gemeinsam eine Lösung erarbeiten, die für alle passt und fair ist. Die Gespräche werden dabei von ausgebildeten Mediator*innen moderiert. Gelingt es nicht, die Konfliktparteien an einen Verhandlungstisch zu bringen, organisiert SteG speziell ausgebildete Honorarkräfte, die sich um die **Vermittlung in Nachbarschaften (VIN)** kümmern. VIN kommt dann zum Einsatz, wenn die üblichen Maßnahmen aus den Bereichen Recht und Verwaltung nicht greifen. Dabei versucht VIN über dialogische Mittel, für unterschiedliche Interessen gemeinsam mit den Beteiligten Lösungen zu finden.

4. Empfehlungen und Anregungen für München

München setzt bereits viel für die Schaffung und Erhaltung stabiler Quartiere um. Alle drei genannten Instrumente – Planung, Bezug sowie Soziale Nachbetreuung und Angebote im Quartier – sind insgesamt gut ausgeprägt. Dennoch werden Optimierungen in folgenden Bereichen gesehen, um den Herausforderungen der Zukunft besser begegnen zu können:

- Die Stabilisierung von Quartieren darf nicht allein als öffentliche Aufgabe betrachtet werden. In diesem Kontext kommt den **Ansprechpartner*innen des Vermieters vor Ort** (z.B. Hausverwaltung, Hausmeister) eine besonders große Bedeutung zu. Sie müssen ihre Funktion als **soziale*r Vermieter*in** aktiv wahrnehmen und zur Quartiersarbeit beitragen. Dies beinhaltet nicht nur die direkte Betreuung der Bewohner*innen, sondern auch die präventive Identifikation von Problemen, bevor diese eskalieren.

Eine enge Vernetzung mit anderen sozialen Diensten vor Ort ist unerlässlich, um eine ganzheitliche Betreuung zu gewährleisten und den Bewohnern frühzeitig Unterstützung anzubieten. Durch die Zusammenarbeit mit sozialen Fachdiensten und die aktive Einbindung aller Bewohner*innen – sei es aus Mietwohnungen, Eigentumswohnungen oder aus gefördertem sowie freifinanziertem Wohnraum – können alle gemeinsam zur Stabilität des Quartiers beitragen. Auf diese Weise wird das Quartier langfristig erhalten und weiterentwickelt, sodass es eine lebendige und gut funktionierende Gemeinschaft bleibt. Grundlage dafür ist eine ausreichende Ausstattung mit sozialer und kultureller Infrastruktur. Gerade in Neubaugebieten führt ein Aussparen solcher Einrichtungen mittelfristig zu erhöhten Folgekosten.

- Darüber hinaus wäre es wünschenswert, wenn in München verstärkt **niederschwellige Beratungsangebote** im Bereich des dauerhaften Wohnens, wie z.B. UnS, SteG, Familienzentren oder Migrationsberatungsdienste etabliert werden. Diese sollten flexibel an die Bedürfnisse der Bewohner*innen angepasst sein. Dabei ist es wichtig, dass diese Beratungsdienste ohne lange Wartezeiten oder Terminvorläufe auskommen und eng miteinander verzahnt arbeiten, damit Konflikte schnell angegangen werden können und die jeweils passende Fachlichkeit die Beratung übernimmt. Ein zusätzlicher Baustein könnte eine „offene Sprechstunde“ sein, die den Bewohner*innen eine schnelle und unkomplizierte Beratung ermöglicht. Das Pilotprojekt „Behördencafé“, das zunächst im Eingangsbereich ausgewählter SBH's installiert werden soll, ist hierbei ein wichtiger Baustein. Zudem sollte die Präsenz sozialer Fachkräfte im Sozialraum, etwa durch die SBHs, weiter gestärkt werden, um den direkten Kontakt mit den Bewohner*innen sowie deren Unterstützung zu fördern.
- Für München empfiehlt es sich zudem, standardmäßig eine zielorientierte und transparente **Kommunikation über Veränderungen** im Quartier (z.B. bei Bauprojekten oder Sanierungsmaßnahmen) zu etablieren. Dies stärkt die Identifikation der Bewohner*innen mit ihrem Stadtteil und beugt Gerüchten und Unsicherheit vor. Diese Informationsverantwortung sollte stets klar geregelt und professionell durchgeführt werden. Eine klare Verantwortung und Zuständigkeit für die Quartierskommunikation kann helfen, den Eindruck einer „versäulten“ und wenig vernetzten Stadtverwaltung entgegenzuwirken. Dadurch wird nicht nur das Vertrauen der Anwohner*innen gestärkt, sondern auch der Dialog zwischen Verwaltung, Wirtschaft und Bürgern gefördert. Eine solche klare Struktur schafft Verlässlichkeit und sorgt dafür, dass alle Beteiligten auf dem gleichen Informationsstand sind, was zu einer besseren Zusammenarbeit und einem stabilen, zukunftsfähigen Quartier führt.

- Die **Stadt der kurzen Wege** muss im Neubau konsequent umgesetzt werden. Sie ist die Grundlage für attraktive Stadtquartiere und lebendige und sichere Nachbarschaften. Die Stadt der kurzen Wege zeichnet sich durch eine kleinteilige Mischung von Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Arbeiten und Freizeit / Kultur aus, die vertikale Nutzungsmischung innerhalb eines Gebäudes sollte, wo möglich, das Ziel sein.
- Teilweise erfolgt die Planung von Gewerbe, Wohnen sowie sozialer und ökologischer Infrastruktur isoliert voneinander, ohne eine Abstimmung über das gesamte Gebiet hinweg. Dadurch fehlt es an einem echten Quartiersmanagement, und jede Institution plant nur in ihrem eigenen Zuständigkeitsbereich, ohne das Gesamtbild zu berücksichtigen. Dieses Vorgehen erschwert eine koordinierte und funktionale Entwicklung und kann bspw. zu einer räumlichen Fokussierung der sozialen Bedarfe bzw. der sozialen Infrastruktur im Quartier führen (bspw. auf städtischen Flächen). Um dies zu vermeiden, ist es wichtig, die **Planungen besser zu synchronisieren**. Die Verwaltung sollte frühzeitig in den Planungs- und Ausschreibungsprozess eingebunden werden, um eine umfassende, gerechte und abgestimmte Entwicklung zu gewährleisten. Zudem sollte dabei der Fokus auch auf die **multifunktionale Nutzung** von Gebäuden liegen, um flexible und nachhaltige Lösungen zu schaffen.
- Um den Bauherren ihre Verantwortung für das Quartier bewusst zu machen, empfiehlt es sich, eine **Bauherrenberatung** anzubieten. Diese sollte auf die Bedeutung stabiler Quartiere hinweisen und Bauherren konkrete Instrumente und Möglichkeiten aufzeigen, wie sie aktiv zur positiven Entwicklung beitragen können. Dazu gehört beispielsweise die Schaffung öffentlicher Begegnungsräume, die Bedeutung ansprechender Architektur, sowie die frühzeitige Einbindung der Nachbarschaft und Stadtverwaltung. So können Bauherren nicht nur die Attraktivität des Quartiers fördern, sondern auch den sozialen Zusammenhalt und die Lebensqualität langfristig stärken.
- Für München sollte die gerechte **Gestaltung des öffentlichen Raumes mit attraktiven Begegnungsstätten** stärker in den Fokus rücken. Solche Orte fördern den sozialen Austausch, stärken das Gemeinschaftsgefühl und verbessern die Lebensqualität. Sie bieten Raum für Interaktionen zwischen verschiedenen Altersgruppen und Herkunft, verhindern soziale Isolation und tragen zur Integration bei. Gut gestaltete öffentliche Räume mit einer **klaren Zuständigkeit im Betrieb** steigern nicht nur die Attraktivität eines Quartiers, sondern schaffen auch ein inklusives, funktionales Umfeld, das langfristig sowohl den Bewohnern als auch der Stadt zugutekommt.

5. Fazit

Stabile Quartiere sind essenziell für eine funktionierende und lebenswerte Stadtgesellschaft. Sie bieten nicht nur den Bewohner*innen eine hohe Lebensqualität, sondern tragen auch zur sozialen Kohäsion und zur Verringerung von Konflikten bei. Stabile Quartiere entstehen jedoch nicht zufällig. Bei einer zunehmend dichteren Bebauung und kultureller Durchmischung sind Konflikte vorprogrammiert und insoweit auch normal für eine Großstadt. Wichtig ist jedoch, diesen Konflikten adäquat zu begegnen und das „stabile Quartier“ von der Planung über die Belegung bis zur sozialen Nachsorge mitzudenken.

Die **Planung** solcher Quartiere, wie sie in München durch das Konzept der „Münchner Mischung“ erfolgt, legt den Grundstein für eine ausgewogene soziale, wirtschaftliche und kulturelle Vielfalt. Besonders wichtig ist hier die Integration unterschiedlicher Wohnformen, Einkommensschichten, sozialer Infrastruktur und Teilhabe-Möglichkeiten. Diese stärken die Gemeinschaft und fördern das Wohl aller.

Die **Belegung** erweckt das Quartier zum Leben. Durch den gemischten Auswahlvorschlag gibt sie den Vermieter*innen Mitspracherecht bei der Belegung der geförderten Wohnungen. Weitere Instrumente der Belegung helfen bedarfsgerecht das Belegungsverfahren anzupassen.

Dennoch bleiben die langfristige Stabilität und der Zusammenhalt eines Quartiers von vielen weiteren Faktoren – die sich erst im Zusammenleben herauskristallisieren – abhängig. Hierbei spielen nicht nur äußere Bedingungen, wie Infrastruktur oder soziale Dienste eine Rolle, sondern auch das individuelle Verhalten und die Bereitschaft zur Mitgestaltung der Gemeinschaft. Konflikte sind dabei nicht zu vermeiden, jedoch ist es entscheidend, wie man auf sie reagiert - durch individuelle **Hilfestellungen, Quartiersarbeit und Mediation** vor Ort.

Die Schaffung und Erhaltung stabiler Quartiere in München ist daher eine **Daueraufgabe**, die nicht nur von der Planung und Belegung, sondern auch von der aktiven Mitwirkung der Bewohner*innen sowie der kontinuierlichen Anpassung an neue gesellschaftliche Herausforderungen abhängt. Nur so können wir sicherstellen, dass diese Quartiere als sichere, resiliente und lebenswerte Orte für alle Bewohner*innen erhalten bleiben.