

Robert Pütz, Verena Schreiber und Christian Schwedes

Wohnungswirtschaft und Sicherheitsproduktion

In den letzten Jahren hat der Bereich der Wohnungswirtschaft für die Kriminalprävention stark an Bedeutung gewonnen. Hintergrund ist eine Entwicklung in der deutschen Kriminalpolitik, die sich ähnlich in den USA und anderen westeuropäischen Ländern vollzogen hat. Prävention avancierte zur neuen Leitvokabel für erfolgreiche Kriminalitätsbekämpfung und soziale Kontrolle. Dominierte bis dahin ein reaktives Präventionsverständnis des klassischen Strafrechts, nach dem angedrohte Sanktionen einen potenziellen Täter von der Begehung von Straftaten abhalten sollten, verfolgt die „neue“ Prävention ein gänzlich anderes Anliegen (SACK 1995): Aus einer angebotsorientierten, ökonomischen Logik strebt sie nach einer umfassenden Mobilisierung externer Akteure für die Effizienzsteigerung sozialer Kontrolle und die Steigerung des Sicherheitsgefühls in der Bevölkerung.

Vor diesem Hintergrund scheint die Wohnungswirtschaft bei der Sicherheitsproduktion wie kaum ein anderer lokaler Akteur dafür geeignet zu sein, der Forderung nach präventiver Vorverlagerung staatlicher Sozialkontrolle durch Maßnahmen vor Ort Rechnung zu tragen. So zeichnet sich in der Kriminalpolitik die Entwicklung ab, dass nicht mehr nur konkrete Rechtsverletzungen einen polizeilichen Eingriff legitimieren. Vielmehr wird der Zeitpunkt eines Eingreifens weit vor den erwarteten Eintritt einer konkreten Gefahr verlagert. Zwei in den USA entwickelte Thesen, die international und in jüngerer Zeit auch in Deutschland prominent vertreten sind und in umfassende kriminalpräventive Programme münden, bringen den Begründungszusammenhang für diese Verlagerungspolitik paradigmatisch zum Ausdruck: die These der *broken windows* („Zerbrochene Fensterscheiben“) (WILSON/KELLING 1982) und die These des *defensible space* („Verteidigbarer Raum“) (NEWMAN 1972). Beide Thesen beruhen auf der Annahme, dass die bauliche Gestaltung des Wohnumfelds ein Indiz und Faktor für die Qualität öffentlichen Lebens, das Sicherheitsgefühl und abweichendes Verhalten im Quartier sei und fokussieren ihre kriminalpolitische Programmatik dementsprechend auf solche baulich-räumlichen Strukturen.

In Adaption der Grundannahmen dieser Thesen erheben Politik und Planung die Forderung, der Sicherheitsaspekt müsse stärker in das Blickfeld der Wohnungswirtschaft rücken, da sie der zentrale Akteur für die Gestaltung des Wohnumfeldes sei. In dem Maße, in dem die Wohnungswirtschaft ihre Bestände unter kriminalpräventiven Aspekten umgestalte, könne sie einen Beitrag zur Sicherheitsproduktion in der Gesellschaft insgesamt leisten. Jüngst z. B. trafen das Niedersächsische Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit und das Landeskriminalamt Niedersachsen mit dem Verband der

Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. und dem Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Niedersachsen/Bremen e. V. die „Vereinbarung zur Sicherheitspartnerschaft im Städtebau“ mit dem Ziel, der städtebaulichen Sicherheit und Kriminalprävention beim Planen, Entwickeln und Sanieren von Bauvorhaben mehr Gewicht zu verleihen. Darüber hinaus wird in einschlägigen Publikationen zur Städtebaulichen Kriminalprävention regelmäßig auf die beiden Thesen von *broken windows* und *defensible space* verwiesen, um der Forderung nach der Intensivierung kriminalpräventiver Strategien bei der Gestaltung von Wohnquartieren stärkeres Gewicht zu verleihen (z. B. Polizeiliche Kriminalprävention der Länder und des Bundes o. J., Niedersächsisches Innenministerium 2003).

Diese Entwicklung ist auf den ersten Blick erstaunlich, da sich Deutschland von einem fast weltweit beobachtbaren Trend abgekoppelt zu haben schien, nämlich der unter dem Sicherheitspostulat sich vollziehenden massiven Ausbreitung des neuen Siedlungstyps der bewachten Wohnanlagen (*gated communities*), in dem die Verquickung wohnungswirtschaftlicher Aspekte mit Fragen der Sicherheitsproduktion zum Ausdruck kommt, der sich in Deutschland jedoch nicht durchsetzen konnte (GLASZE 2002 und 2003). Wir wollen uns in dem Artikel mit der Frage beschäftigen, inwieweit es auch in Deutschland zu einer dauerhaften Implementation sicherheitstechnischer Aspekte im Wohnungsbau gekommen ist. In welchem Umfang geht die deutsche Wohnungswirtschaft bei der Planung und Umgestaltung ihrer Bestände auf die Forderungen nach einer stärkeren Berücksichtigung sicherheitspolitischer Aspekte ein? Bislang liegt ungeachtet des verbreiteten Rufs nach einer stärkeren Beachtung kriminalpräventiver Strategien im Wohnungsbau keine systematische Betrachtung darüber vor, ob und in welcher Form die beiden prominenten und umstrittenen „Theorien“ *broken windows* und *defensible space* über ihre rhetorische Funktion hinaus in Form konkreter (Um-)Bauprojekte in die tatsächliche Praxis der Wohnungswirtschaft Einzug gehalten haben. In einem ersten Schritt legen wir cursorisch die beiden Thesen im Kontext ihres Transfers in die deutsche Stadtpolitik dar, um im zweiten Schritt die Frage nach der Bedeutung des Sicherheitsaspekts für die Wohnungswirtschaft allgemein und die Frage nach der Reichweite präventiver Programme stellen zu können. Hierfür präsentieren wir Ergebnisse einer im Jahr 2008 durchgeführten flächendeckenden Umfrage unter deutschen Wohnbaugesellschaften¹.

¹ Die Umfrage wurde begleitend zum vom Bundesministerium für Justiz geförderten Projekt zur „Dokumentation kriminalpräventiver Projekte und Kampagnen“ durchgeführt.

1 Politiktransfer: Städtebauliche Kriminalprävention

Der Einfluss der anglo-amerikanischen Debatte über Strategien zur Verbrechensvorsorge auf die deutsche Diskussion um die Effizienz in der Kriminalitätsbekämpfung ist unübersehbar. Die rhetorischen Forderungen nach „Zero Tolerance“, z. B. von Bundeskanzlerin Merkel im Wahlkampfauftakt von Hamburg 2008 im Umgang mit Gewaltkriminalität, oder das aus dem *Neighbourhood Watch Program* entlehnte Frühwarnsystem „Ringmaster“, das in Hessen bereits über 440.000 Bürger/-innen erreichen soll (o. V. 2009) sind nur einige augenscheinliche Belege dafür. Eher abseits des medialen Interesses zeichnet sich gegenwärtig eine Tendenz innerhalb der Kriminalprävention ab, die der Stadtplanung, insbesondere dem Städtebau, einschließlich der Architektur und dem Wohnungswesen, eine Mitverantwortung für die Verhinderung von Kriminalität und Kriminalitätsfurcht auferlegt (KUBE 2003: 65). Diese Implementierung von Sicherheitsaspekten in Fragen des Städtebaus ist keine neue Entwicklung. In den 1980er Jahren stand die Thematik im Fokus einer übergreifenden feministischen Planungsdiskussion zum Zusammenhang von Geschlecht und öffentlichem Raum. In der Folge wurden im kommunalen Auftrag zahlreiche Projekte angestoßen, welche auf die Verbesserung der Sicherheitssituation von Frauen vor Ort und die Vermeidung von so genannten Angsträumen abhoben (POHLMANN-ROHR 1996). In den letzten Jahren erfährt die Sicherheitsfrage in der Stadtgestaltung eine Renaissance. Allerdings dienen nicht länger feministische Konzepte als Begründung, sondern die beiden aus dem anglo-amerikanischen Raum importierten kriminologischen Thesen *broken windows* und *defensible space*, die in klassischer kriminalgeographischer Diktion einen Zusammenhang zwischen Wohnumwelt und Kriminalität unterstellen (SCHWIND 2001).

Die Frage der internationalen Verbreitung von Politikkonzepten und Programmen unter dem Stichwort Politiktransfer ist in den vergangenen Jahren vermehrt in das Blickfeld der politikwissenschaftlichen Forschung gerückt. Im Fokus steht der Prozess „by which knowledge about policies, administrative arrangements, institutions and ideas in one political system (past or present) is used in the development of policies administrative arrangements, institutions and ideas in another political system“ (DOLOWITZ/MARSH 2000: 5). Die gängige These lautet, dass eine internationale Politikkonvergenz dabei von unterschiedlichen Faktoren befördert werde, was sich für die weltweite Verbreitung sicherheitspolitischer Strategien vermuten ließe. So legt die Wahrnehmung bzw. Definition gleicher Problemstrukturen ähnliche Konzepte der Problemlösung nahe, z. B. die Wahrnehmung einer zunehmenden Relevanz des Themas Sicherheit einen entsprechenden politischen Fokus. Darüber hinaus befördern Imitations- und Lernprozesse im Rahmen internationaler Organisationen oder Netzwerke maßgeblich die globale Zirkulation von Blaupausenkonzepten der Sicherheitsproduktion wie *broken windows* und *defensible space*.

So konnte NEWBURN (2002) für Großbritannien zeigen, von welchen Aspekten US-amerikanischer Kriminalpolitik sich New Labour für das eigene kriminalpräventive Handeln inspirieren ließ. Großbritannien fungierte für das festländische Europa als „Ak-

klimatisierungsschleuse“ (WACQUANT 2000: 93) insbesondere für den US-Export der Null-Toleranz-Strategie, die aus *broken windows* abgeleitet wird. Während auch die skandinavischen Länder und die Niederlande führende Rollen bei der Einführung der präventiven Kriminalpolitik übernahmen, verzögerte sich in Deutschland diese Debatte zunächst. Die Gründe hierfür liegen u. a. im langen Festhalten an einer von Resozialisierung und sozialstaatlichen Interventionsformen bestimmten Kriminalpolitik und der damit einhergehenden Fokussierung auf den Täter (SACK 1995: 436ff.).

Mit dem Aufkommen des Präventionsgedankens verschiebt sich die Perspektive auch in Deutschland zunehmend weg vom Täter hin zu Tatgelegenheiten, Situationen und Orten. Die Veränderung von „Tatgelegenheitsstrukturen“ in Stadträumen zielt darauf ab, die Eintrittswahrscheinlichkeit von kriminellen Handlungen zu minimieren. Diesen situativen Ansatz drücken *broken windows* und *defensible space* paradigmatisch aus und nehmen ausdrücklich den Wohnungsbau in die Pflicht, an der Verhinderung von Kriminalität und Unsicherheit mitzuwirken. Damit stellt sich die Frage, welcher Stellenwert situativen Ansätzen in der Kriminalpolitik eingeräumt wird und inwieweit die Wohnungswirtschaft sie zur Grundlage ihrer Planungen macht.

1.1 Broken Windows

Kaum ein anderer Text genießt in der kriminalpolitischen Debatte der letzten Jahre eine derart hohe Aufmerksamkeit wie *Broken Windows - The police and neighborhood safety* (WILSON/KELLING 1982). Das eingängige Bild von der zerbrochenen Fensterscheibe nutzen die Autoren zur Veranschaulichung ihrer kriminaltheoretischen Überlegungen, die letztlich auf dem sozialökologischen Gedankengebäude der Chicagoer Schule beruhen (HERMANN/LAUE 2003). In kriminalgeographischer Terminologie ausgedrückt meint das auf den Punkt gebracht, dass der räumliche Kontext die Wahrscheinlichkeit von kriminellen Akten beeinflusst (BELINA 2000: 133). Die Autoren werfen die These auf, dass Unordnung und Verwahrlosung in einem Wohnquartier (wofür zerbrochene Fensterscheiben stellvertretend stehen) Zeichen dafür seien, dass die soziale Kontrolle zusammengebrochen sei. Zu diesen Zeichen zählen die Autoren „physical disorder“ wie geplünderte Autos, aber gleichermaßen „disorderly people“ (WILSON/KELLING 1982: 30) – also soziale Randgruppen wie Obdachlose, Drogenabhängige oder Jugendliche. Kleinere Ordnungswidrigkeiten und abweichendes Verhalten an der Untergrenze der Strafwürdigkeit zögen, so die zentrale Aussage, alsbald größere Vergehen nach sich, so dass ein Gebiet in kürzester Zeit verfallt und zu einem sozialen und kriminellen Brennpunkt verkomme. Der Aufenthalt der genannten Gruppen und der bauliche Zustand eines Gebäudes stehen den Autoren gemäß in Verdacht, den Anfang einer Serie von größeren Vergehen zu bilden und Furcht vor Kriminalität in der Bevölkerung auszulösen. In der Konsequenz erfordere eine wirkungsvolle Eindämmung von schwerwiegenden Straftaten und Kriminalitätsfurcht erstens, bereits abweichendes Verhalten im Vorfeld der Strafwürdigkeit vor Ort zu ahnden und die soziale Kontrolle im Wohngebiet zu erhöhen, sowie zweitens, gegen baulichen Verfall vorzugehen.

Die Grundannahmen der These von *broken windows* sind extrem umstritten, insbesondere die ihnen zugrundeliegende Verräumlichung des Sozialen und die daraus resultierende Deutung von Kriminalität als räumliches Problem (z. B. BELINA 2000). Trotz dieser fundamentalen Bedenken, die sich auch gegen das Ansetzen an Symptomen statt an gesellschaftlichen Problemen richten, bildeten die Grundannahmen von *broken windows* sehr rasch die Legitimation für repressive Polizeistrategien und sicherheitspolitische Programme. Als prominentestes Beispiel kann darunter die *zero tolerance*-Politik des New Yorker Polizeichefs Bratton gezählt werden, die letztlich auch als Modell oder zumindest Legitimationshilfe für ähnliche Strategien weltweit diente. Die Argumentationsmuster im Sinne von *broken windows* hinterlassen mittlerweile aber auch in anderen Politikfeldern ihre Spuren. Beispielsweise findet sich im bundesdeutschen Quartiersmanagement in direkter Adaption der *broken windows*-Annahmen zum einen die Tendenz, soziale Kontrolle zwischen den Bewohner/-innen zu erhöhen, indem für ein gemeinschaftliches Miteinander geworben wird. Unter diesen Aspekt fallen Maßnahmen zur Nachbarschaftshilfe, die noch vorrangig durch die Polizei initiiert werden: Mittels Aufrufen zur Wachsamkeit durch die Aktion „Vorsicht – Wachsender Nachbar“ des Programms Polizeiliche Kriminalprävention der Länder und des Bundes (o. J.) werden die Bürger/-innen motiviert, aufmerksamer für unerwünschte Personengruppen und Auffälligkeiten im Wohngebiet zu werden und mehr Verantwortung für ihre Nachbarn zu tragen.

Zum anderen lässt sich das konsequente Vorgehen gegen baulichen Verfall als vermeintliche „physical-disorder“-Phänomene als Fortschreibung und praktische Anwendung der *broken windows*-Überlegungen interpretieren. Die Einstufung von Graffiti-Ausdrucksformen als Sachbeschädigung (z. B. bei KUBE 2003) bringt etwa zum Ausdruck, dass Graffiti als Symbole für soziale Unordnung im Quartier angesehen werden. Gegen sie müsse schnellstmöglich eingeschritten werden, um den Rückzug erwünschter Personengruppen aus diesem Raum und einen Anstieg an Kriminalität zu verhindern. Die Graffiti-Debatte zeigt, dass die Kriminalpolitik mithilfe von *broken windows* für das verstärkte Vorgehen vor Ort bereits gegen alltägliche Bagatelldelikte an der Untergrenze der Strafbarkeit argumentieren kann. In der Konsequenz werden soziale Handlungsregeln, die von ihrer überwiegenden Akzeptanz in sozialen Gebilden leben, zunehmend in Rechtsnormen transformiert und können dadurch auch erzwungen bzw. bei Verletzung strafrechtlich verfolgt werden (HASSEMER 1999).

1.2 Defensible Space

Die zweite wichtige kriminologische Grundlage für die Rechtfertigung einer Siedlungsgestaltungspolitik unter kriminalpräventiven Gesichtspunkten bildet die *defensible space*-These von NEWMAN (1972). Auch *defensible space* basiert auf der konzeptionell fragwürdigen Grundannahme, dass die physisch-materielle Gestaltung der Umwelt Wahrscheinlichkeiten für kriminelles Verhalten erhöhe, was impliziert, dass soziale Probleme Probleme des Raumes seien und entsprechend über eine Gestaltung des Raumes

zu bearbeiten seien. So wirbt – ähnlich wie *broken windows* – auch *defensible space* für die Intensivierung sozialer Kontrolle, um Kriminalität zu reduzieren. Allerdings setzt sie dabei nicht auf die Sanktionierung abweichenden Verhaltens, sondern auf die architektonische und städtebauliche Gestaltung des Wohnumfelds. Nach *defensible space* werde die „Verteidigungsfähigkeit“ des Wohnumfeldes durch vier Planungsansätze gewährleistet: Territorialität, natürliche Überwachung, Image und Milieu (SCHUBERT 2005: 15ff.). Das Prinzip der Territorialität unterstellt einen Zusammenhang zwischen der Raumgestaltung, menschlichem Verhalten und Wahrnehmung. In dem Maße, wie das Wohnumfeld mithilfe unterschiedlicher Materialien und Ebenen symbolisch und materiell in unterschiedliche Zonen eingeteilt werde (privater, halböffentlicher und öffentlicher Raum), ließe sich normieren, wie bestimmte Flächen genutzt werden dürfen und wem sie zugänglich sind. Die Festlegung der Nutzungen erzeuge unterschiedliche Verantwortungsstufen für den jeweiligen Raum, halte Fremde fern und erleichtere so die natürliche Überwachung. Die spezifische Anordnung von Gebäuden unterstütze zudem die Bildung von Milieus, die sich durch hohe soziale Kontrolle auszeichneten. Städtebauliche und architektonische Elemente, die dem Prinzip der Territorialität folgen, leisteten letztlich, dass das Image des Wohngebiets gefördert und seiner Stigmatisierung entgegengewirkt werde.

Defensible space wird um eine Reihe weiterer Maßnahmen ergänzt, die unter der Bezeichnung CPTED (*crime prevention through environmental design*, JEFFERY 1971) oder der europäische Variante DOC (*designing out crime*) firmieren. Diese unterstellen weitere Kriminalitätsrisiken durch bauliche Gestaltung, etwa Unüberschaubarkeit und schlechte Einsehbarkeit von Innenhöfen, unkontrollierte Begrünung und mangelnde Ausleuchtung z. B. von Gehwegen und Eingangsbereichen. Ziel von CPTED ist es daher, mittels einfacher baulicher und gestalterischer Maßnahmen, das Sicherheitsgefühl zu stärken und Tatgelegenheiten zu verringern.

Mit Bezug auf diese These werden in zahlreichen Broschüren für die Kommunen Beispiele für eine „kriminalitätsabwehrende Baugestaltung“ (Landeskriminalamt Rheinland-Pfalz 2002: 24) gegeben. Darüber hinaus berücksichtigen bereits einige Städte bei der Planung von Wohngebieten Aspekte der Sicherheit. So orientiert sich die Stadt Düsseldorf bei Bauausführungen an folgendem Leitsatz: „Gebäude und Anlagen sollen so angeordnet werden, dass sie erreicht und benutzt werden können, ohne Angsträume (z. B. generell nicht einsehbare Stellen wie Nischen in Toreinfahrten, hohe Hecken, verdeckte Haus- und Wohnungseingänge, Unterführungen) durchqueren zu müssen“ (Niedersächsisches Ministerium für Soziales 2004: 9). In Frankfurt am Main wurde 2005 das Neubauprojekt „dornbuschHÖFE“ mit dem von Innenministerium und Polizei ausgestellten Gütesiegel „Ausgezeichnete Wohnsicherheit“ prämiert. Der Bauherr der Wohnanlage, die Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Hessen mbH, betonte dabei, dass die dornbuschHÖFE „von Anfang an als Frankfurts sicherste Wohnanlage konzipiert worden [sind]. Wir als eines der großen Wohnungsunternehmen haben uns vorgenommen, dem Thema aktive Wohnsicherheit und Kriminalitätsprävention künftig mit einer noch stärker engagierten Grundhaltung gegenüber zu stehen als das bisher schon der Fall ist“ (GWH – Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Hessen mbH 2006: 25).

2 Untersuchungsdesign

Vor dem Hintergrund der beschriebenen Entwicklungen sind wir mit einem quantitativen Untersuchungsdesign, das auf eine fundierte Situationsbeschreibung des Themas „Sicherheitsproduktion in der Wohnungswirtschaft“ zielte, erstens der Frage nachgegangen, welchen Stellenwert sicherheitspolitische Überlegungen in den Strategien der Wohnungswirtschaft besitzen und in welchem Umfang sie sich in konkreten Maßnahmen niederschlagen und damit Auskunft über einen übergreifenden Bedeutungsgewinn des Sicherheitsthemas gegenüber anderen Themen in der Wohnungswirtschaft geben. Zweitens stellten wir die Frage, in welcher Form, d. h. mit welchen konkreten technischen oder organisatorischen Maßnahmen, kriminalpräventive Siedlungsgestaltung in der Wohnungswirtschaft stattfindet und inwieweit sich dabei Bezüge zu den Thesen *broken windows* bzw. *defensible space* erkennen lassen.

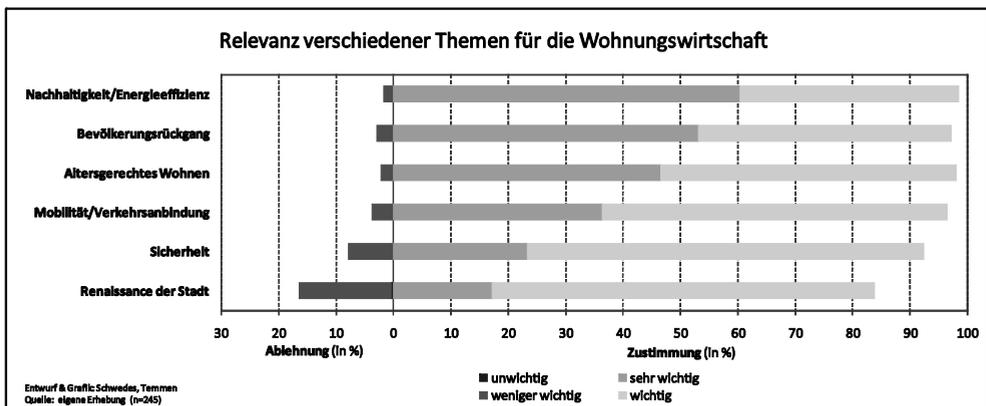
Um eine möglichst große Zahl an Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft zu erreichen und damit erstmals eine valide Datenbasis in Bezug auf das Thema „Sicherheitsproduktion in der Wohnungswirtschaft“ zu erhalten, wurde die Umfrage in Form einer Online-Erhebung durchgeführt. Dabei wurden bundesweit 2.263 Unternehmen in einem mehrstufigen Verfahren angeschrieben. An der Umfrage beteiligten sich 245 Unternehmen. Dies entspricht einer Rücklaufquote von 10,8%. Mit der Umfrage gelang es, eine große Bandbreite an Unternehmensformen verteilt über das gesamte Bundesgebiet zu erfassen. Kleine Unternehmen mit weniger als 1.000 Wohneinheiten (36,5% Anteil an der Stichprobe), mittlere Unternehmen mit bis zu 5.000 Wohneinheiten (46%) und Wohnungsunternehmen mit mehr als 5.000 Wohneinheiten (17,5%) wurden ebenso durch die Umfrage erreicht, wie die für die Wohnungswirtschaft maßgeblichen Unternehmenstypen Genossenschaften (59,8%), kommunale/öffentliche Unternehmen (19,1%), Privatunternehmen (13,6%) und Privatunternehmen mit öffentlicher Mehrheitsbeteiligung (7,5%).

Um einen Überblick über das Themenfeld Sicherheitsproduktion in der Wohnungswirtschaft zu bieten, soll zunächst erörtert werden, wie das Thema Sicherheit in Wohnungsunternehmen verhandelt wird. Dazu wird die Frage in den Blick genommen, welche Bedeutung dem Thema Sicherheit im Allgemeinen und im Vergleich mit anderen Themenfeldern zugemessen wird. Wie stark das Thema Sicherheit darüber hinaus bereits die konkrete unternehmerische Praxis von Wohnungsunternehmen leitet, skizzieren wir in einem weiteren Schritt. Auf Grundlage der empirischen Ergebnisse soll erörtert werden, ob und wenn ja in welcher Weise es Anzeichen für einen Transfer der eingangs skizzierten situativen Sicherheitspolitiken in die Unternehmenspraxis der Wohnungswirtschaft in Deutschland gibt und welche Maßnahmen daran anschließen.

3 Relevanz des Themas Sicherheit in der Wohnungswirtschaft

Insgesamt wird das Thema Sicherheit von der Wohnungswirtschaft als bedeutsam eingeschätzt. Mehr als neun von zehn Unternehmen (92,2 %) halten das Thema für die Immobilienwirtschaft für wichtig. Im Vergleich zu anderen Themen steht das Handlungsfeld Sicherheit für die Unternehmen allerdings an vorletzter Stelle (vgl. Abb. 1)².

Abb. 1: Stellenwert des Themas Sicherheit für die Wohnungswirtschaft im Vergleich zu anderen Themen



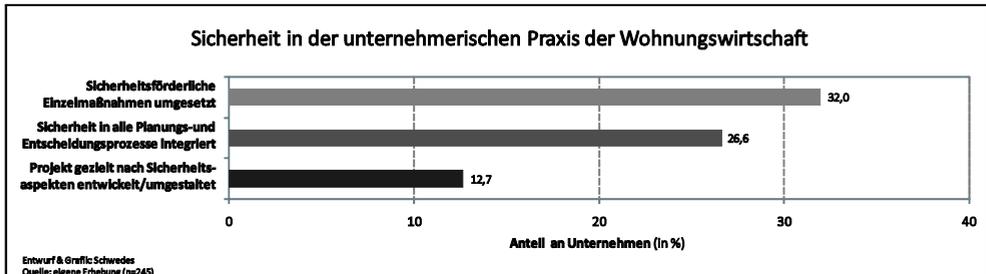
Größte Bedeutung für die Wohnungswirtschaft haben die Themen Nachhaltigkeit bzw. Energieeffizienz und der anhaltende Bevölkerungsrückgang. Mehr als die Hälfte der befragten Unternehmen halten diese Aspekte für sehr wichtig. Das Thema Sicherheit hält dagegen nur ein Viertel (23,3 %) der befragten Unternehmen für sehr wichtig und damit für weniger relevant als die Themen Altersgerechtes Wohnen (46,5 %) und Mobilität/Verkehrsanbindung (36,3 %).

Vergleicht man die allgemeine Einschätzung zum Thema Sicherheit für die Immobilienbranche mit Angaben, die die Unternehmen zur eigenen Firma und zur konkreten Umsetzung von Sicherheitsmaßnahmen machen (vgl. Abb. 2) wird offensichtlich, dass ein weit verbreitetes unspezifisches Sicherheitsdenken nur bedingt seinen Niederschlag in konkreter Unternehmenspraxis findet. Zwar halten die Unternehmen das Thema Sicherheit auch im direkten Bezug auf das eigene Unternehmen überwiegend für wichtig (84,4 %).

² Die Angaben zur Bedeutung des Themas Sicherheit sind dabei vor dem Hintergrund der Bezeichnung der Erhebung als Umfrage zum Thema „Sicherheit und Wohnen“ zu sehen und entsprechend zu relativieren. So hat der Titel der Umfrage eine Selektion der Teilnehmer dahingehend begünstigt, dass vor allem Unternehmen teilgenommen haben, die sich mit dem Thema Sicherheit auseinandersetzen.

Die Ergebnisse der Umfrage bezüglich der Implementierung von Sicherheitspolitiken zeigen aber eine deutliche Diskrepanz zwischen der allgemeinen Einschätzung der Bedeutung des Themas Sicherheit und der Umsetzung von Sicherheits- bzw. Präventionskonzepten. So sinkt die Bedeutung von Sicherheit in der unternehmerischen Praxis rapide mit zunehmendem Konkretisierungsgrad.

Abb. 2: Bedeutung des Themas Sicherheit in der unternehmerischen Praxis der Wohnungswirtschaft



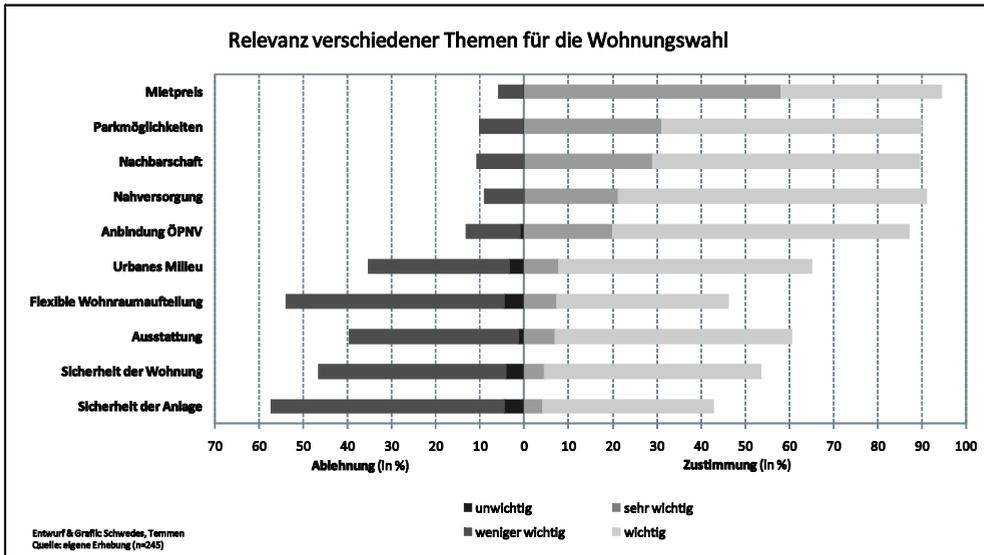
Nur knapp ein Drittel (32%) der befragten Unternehmen geben an, einzelne sicherheitsförderliche Maßnahmen durchzuführen. Sie setzen vor allem singuläre Maßnahmen wie den Einbau von Sicherheitsschlössern um bzw. fokussieren auf Maßnahmen, die mit geringem finanziellem Aufwand realisiert werden können. 26,6% der Unternehmen geben an, sicherheitsrelevante Aspekte in alle Planungs- und Entscheidungsprozesse einzubeziehen. „Integrierte Sicherheits- bzw. Präventionskonzepte“, das heißt Planungen, die mehrere aufeinander abgestimmte Maßnahmen nach einem übergeordneten Konzept umfassen, werden von den befragten Unternehmen nur selten (in 12,7% der Fälle) umgesetzt. Wie noch zu sehen sein wird, handelt es sich dabei vor allem um Pilotprojekte von Großunternehmen mit mehr als 5.000 Wohneinheiten.

Wenn präventive Maßnahmen getroffen werden, geschieht dies bei mehr als einem Drittel der Unternehmen (37,3%) in Reaktion auf konkrete Vorfälle. Hierzu zählen vor allem Ereignisse, die nur einen randlichen Sicherheitsbezug haben, z. B. Verschmutzungen und die Anwesenheit „Unbefugter“, hinzu kommen vor allem Sachbeschädigungen, worunter auch Graffiti angegeben wird. Damit werden genau solche Vorfälle genannt, die nach der *broken windows*-These in Verdacht stehen, Kriminalitätsfurcht und eine Serie an größeren Vergehen auszulösen. Auch wenn die *broken windows*-These den Unternehmen nicht immer explizit bekannt ist, strukturiert die ihr zugrunde liegende Argumentation unterschwellig also die unternehmerische Problemwahrnehmung. Oben genannte Ereignisse und Verhalten, die i.d.R. keinen strafrechtlichen Bezug aufweisen, bekommen so den Status von Gefährdungsdelikten. Auch Einbrüche werden als Anlass zur Umsetzung von Sicherheitskonzepten angegeben. Beschwerden von Bewohnern als Grund für die Implementierung von Sicherheitsmaßnahmen werden hingegen nur in einem Einzelfall thematisiert.

Einschlägige Broschüren zur Implementierung von Präventionskonzepten im Wohnumfeld legen nahe, dass sicherheitsrelevante Maßnahmen und Projekte durch ein gestiegenes Sicherheitsbedürfnis oder ein gestiegenes Unsicherheitsgefühl in der Bevölkerung notwendig würden (z. B. SCHLÖMER/SCHMIDT 2008: 6f.). Auch wird stellen-

weise die Vermutung geäußert, der Verweis auf die ausgewiesene Sicherheit einer Anlage würde die Vermietungs- oder Verkaufschancen erhöhen (z. B. VdW Rheinland Westfalen 2008: 21). Beide Aspekte können auf Grundlage der erhobenen Daten nicht bestätigt werden. So wollten wir wissen, welche Merkmale für die Bewohner von Objekten der befragten Unternehmen aus deren Erfahrung relevant für die Wohnungswahl sind. Dabei wird deutlich, dass die Sicherheit einer Wohnanlage oder auch der eigenen Wohnung nur eine untergeordnete Rolle spielt (vgl. Abb. 3).

Abb. 3: Einschätzung der Relevanz verschiedener Themen für die Wohnungswahl



Im Vergleich mit anderen Faktoren kommt vor allem dem Mietpreis (58% der Unternehmen halten ihn für ihre Mieter für sehr wichtig) sowie in geringerem Maße der Verkehrsinfrastruktur (Parkmöglichkeiten 31 %, Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr 20 %), der Nachbarschaft (29 %) und dem Nahversorgungsangebot (21,2 %) in der Einschätzung der Unternehmen eine hohe Bedeutung bei der Auswahl einer Wohnung zu. Die Sicherheit der Wohnung (4,5 %) bzw. der Anlage (4,1 %) wird von den Unternehmen dagegen am seltensten als für die Wohnungswahl sehr wichtig eingeschätzt.

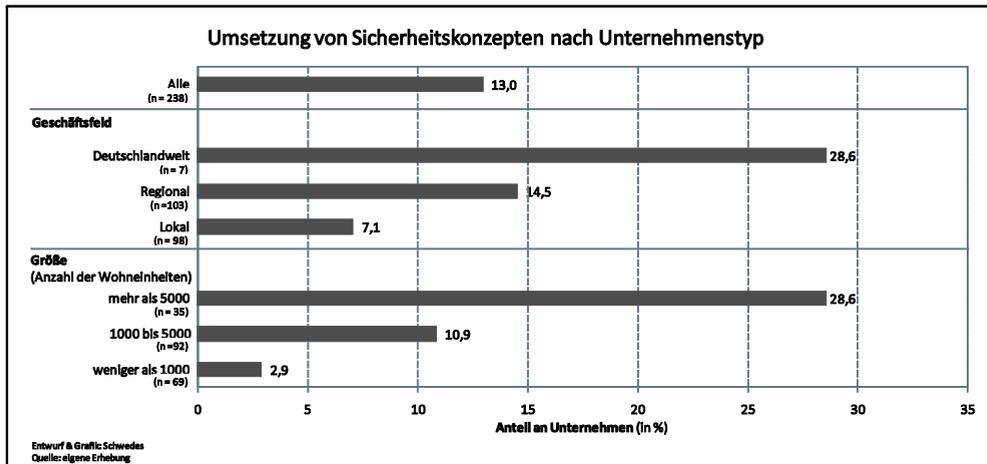
4 Bezug zu sicherheitspolitischen Programmen

Ausgehend vom anglo-amerikanischen Raum nehmen situative Ansätze in der öffentlichen Diskussion um wirksame Kriminalprävention eine Schlüsselstellung ein. Sie sind politisch attraktiv, weil sie wie keine anderen Maßnahmen für Effizienz und Effektivität im Umgang mit Kriminalität und Unsicherheit stehen. So eilt ihnen der Ruf voraus, zeitnah nachweisbare Erfolge zu liefern; ein Argument, das z. B. in Bezug auf die Videoüberwachung immer wieder ins Feld geführt wird. Das lässt zunächst darauf schließen, dass situative Sicherheitspolitiken als legitimierende, konzeptionelle Basis der Implementierung von Sicherheitsmaßnahmen auch in der Wohnungswirtschaft an Bedeutung gewonnen haben. Inwiefern sie allerdings auch für das Handeln der Wohnungswirtschaft in Deutschland relevant sind, ist bisher nicht empirisch untersucht worden. Daher ist die Frage zu stellen, wie bekannt und wie populär situative Sicherheitspolitiken bei deutschen Wohnungsunternehmen sind bzw. welcher Stellenwert ihnen bei der Umsetzung von Sicherheitsmaßnahmen zukommt.

Die Ergebnisse der Umfrage zeigen: In den USA besonders verbreitete Ansätze kriminalpräventiver Siedlungsgestaltung, die auch von zentralen Multiplikatoren in Deutschland aktiv beworben werden, sind den Wohnungsunternehmen in Deutschland häufig nicht bekannt bzw. es wird nicht explizit auf sie verwiesen. Nur die Minderheit der Wohnungsunternehmen in Deutschland gestaltet einen Teil ihrer Bestände nach Maßgaben der EU-Vornorm ENV-14383-2 zur vorbeugenden Kriminalitätsbekämpfung bei der Stadt- und Gebäudeplanung (25,9%), nach dem Konzept der kriminalpräventiven Siedlungsgestaltung *CPTED* (20,8%) oder nach Checklisten der Polizei (25,5%). Dass ein Fünftel bis ein Viertel der Unternehmen Maßnahmen zur kriminalpräventiven Siedlungsgestaltung umsetzen, erscheint zunächst zwar relativ viel. Bei der genauen Analyse der Ergebnisse zeigt sich jedoch: Wenn solche Sicherheitspolitiken umgesetzt werden, geschieht dies in der überwiegenden Zahl der Fälle nur in ausgewählten Einzelprojekten (in 78% der Fälle der Umsetzung von *CPTED*, Checklisten der Polizei 79,2%, EU-Vornorm ENV-14383-2 90,4%). Bezogen auf alle Projekte der befragten Unternehmen setzen nur 1,9% (Checklisten der Polizei), 1,2% (EU-Vornorm ENV-14383-2) bzw. 0,5% (*CPTED*) der Unternehmen Konzepte zur kriminalpräventiven Siedlungsgestaltung um.

Statistisch hat die Größe der Wohnungsunternehmen einen hohen Einfluss darauf, ob sicherheitspolitische Wohnkonzepte nach den Vorbildern von *CPTED* u. a. verfolgt werden. So werden integrierte Sicherheitskonzepte in der großen Mehrheit von wenigen, größeren bzw. überregional agierenden Unternehmen umgesetzt (vgl. Abb. 4). Hier wird deutlich, dass integrierte Sicherheitsprojekte oftmals in Form von Pilotprojekten von finanzkräftigeren Konzernen umgesetzt werden, die die Kosten hierfür querfinanzieren können. Solche Pilotprojekte kommen häufig auf Initiativen öffentlicher Stellen zustande bzw. dienen dazu, den Markt für sicherheitsorientiertes Wohnen zu testen.

Abb. 4: Umsetzung von Sicherheitskonzepten nach Unternehmenstyp



Die vorgestellten Ergebnisse zeigen, dass die Wohnungswirtschaft in Deutschland dem Thema Sicherheit eine hohe Bedeutung beimisst, die sich jedoch hinsichtlich der praktischen Umsetzung deutlich relativiert. Die gezielte Aus- oder Umgestaltung von Wohnanlagen nach einem integrierten Konzept aus mehreren Maßnahmen ist in Deutschland fast von marginaler Bedeutung. Von mehr als 700.000 Wohneinheiten, die mit der Befragung erfasst worden sind, wurden lediglich 1,9% solchermaßen gestaltet. Dass die Konzepte wie *broken windows* und ihre gesellschaftspolitischen Implikationen deshalb in Deutschland nur von geringerer Bedeutung seien, lässt sich jedoch auch aus der nur geringen Zahl ihrer Nennungen nicht schließen. Denn, wenn auch nicht in Form eines umfangreichen Sicherheitskonzepts, setzen die Unternehmen situative Sicherheitsstrategien doch durch zahlreiche Einzelmaßnahmen um.

Ob es sich hierbei lediglich um eine zeitliche Verzögerung einer siedlungsgestalterischen Entwicklung handelt, die am stärksten in den USA ausgeprägt ist, oder ob der historisch wohlfahrtstaatliche Charakter des Wohnungsbaus in Deutschland eine direkte Nachahmung verhindert, ist sicher erst in ein paar Jahren abschließend zu bewerten. Erste Hinweise auf die zukünftige Entwicklung gibt der Blick auf die aktuelle Umsetzung von siedlungsgestalterischen Sicherheitspolitiken. Wie also sieht die konkrete Praxis sicherheitsorientierten Wohnens in Deutschland aus? Welche Akteure sind an der Implementierung von sicherheitsorientierten Programmen beteiligt und mit welchen Einzelmaßnahmen sind diese Programme ausgestattet?

5 Umsetzung von Sicherheitspolitiken

Im Rahmen von situativen Sicherheitsstrategien setzen Unternehmen eine Vielzahl von Maßnahmen ein. Grundsätzlich lassen sich drei verschiedene Formen unterscheiden:

- *Maßnahmen der Vernetzung* mit anderen kommunalen Akteuren dienen dazu, Kompetenzen und Ressourcen zu bündeln und hierdurch die situative Kriminalprävention effizienter und effektiver zu gestalten.
- *Maßnahmen mit Fokus auf baulich-technische Gesichtspunkte* kommen vor allem im Rahmen von Neubau- und Sanierungsmaßnahmen zum Einsatz. Hierzu zählen gezielte Wohnumfeldgestaltungen nach Richtlinien zur kriminalpräventiven Siedlungsgestaltung und der Einbau von Sicherheitstechnik.
- *Maßnahmen mit Fokus auf Dienstleistungen* reichen vom Einsatz von Reinigungs- und Sicherheitsdiensten über die Einrichtung von Concierges bis hin zur Durchführung von Nachbarschaftsfesten.

5.1 Vernetzung

Die kriminalpräventive Praxis wird maßgeblich von dem Anspruch auf Vernetzung getragen. So versteht sich die moderne Kriminalprävention nicht als alleinige Aufgabe von Staat, Kommune oder Polizei. Vielmehr könne Kriminalität und Unsicherheitsgefühl in der Bevölkerung nur wirkungsvoll reduziert werden, wenn möglichst viele Akteure in die Aufgabe der Sicherheitsgewährleistung eingebunden werden (Deutscher Städte- und Gemeindebund 2003: 7). Vernetzung erscheint vor dem Hintergrund gewinnbringend, da verschiedene Akteure mit je unterschiedlichen Perspektiven den besonderen Handlungsbedarf in einem Gebiet identifizieren und ihre spezifischen Kompetenzen in die Projektarbeit mit einbringen könnten. Dadurch werde es möglich, die Isolation einzelner Akteursfelder aufzulösen. In diesem Sinne tritt die Wohnungswirtschaft als Instanz der Kriminalitätsverhütung in Erscheinung. In jeder zehnten deutschen Kommune arbeitet sie bereits in lokalen Präventionsgremien als fester Ansprechpartner für Fragen zu siedlungsgestalterischen Aspekten der Kriminalprävention mit (SCHREIBER 2007: 40).

Die Umfrage zeigt, dass Unternehmen der Wohnungswirtschaft im Rahmen von Projekten mit einer Vielzahl verschiedener Akteure kooperieren. Dabei setzen sie Sicherheitskonzepte insbesondere im Rahmen von Maßnahmen zum Quartiersmanagement (55,3 % der befragten Unternehmen) sowie durch eine Beteiligung an lokalen Präventionsgremien (38,8 % der befragten Unternehmen) um. Auch die bürgernahe Polizeiarbeit (*community policing*), die ihre ideellen Wurzeln u. a. in der *broken windows*-These hat (WURTBACHER 2008: 77ff.) und an der sich 35,3 % der befragten Unternehmen beteiligen sowie das Programm Polizeiliche Kriminalprävention (26,8 % der befragten Unternehmen

beteiligen sich) bieten eine Plattform zur Implementierung von Sicherheitspolitiken, die über das Unternehmen hinausreichen. Kooperationen finden allerdings selten mit Wirkung auf den gesamten Wohnungsbestand statt. Rund zwei Drittel der genannten Kooperationsformen beziehen sich nur auf ein einzelnes Projekt im Bestand der Wohnungsunternehmen.

Darüber hinaus wird deutlich, dass bestimmte Akteurskonstellationen besonders oft auftreten. So werden die Polizei, sowie Architekten und Stadtplaner am häufigsten als maßgebliche Kooperationspartner genannt. Die direkte Beteiligung von Bewohner/-innen, Mietervertretungen oder Eigentümerbeiräten wird bei der Planung und Umsetzung von integrierten Sicherheitskonzepten vergleichsweise selten praktiziert. In einzelnen Wohnbauprojekten werden Bewohner/-innen dagegen bei Bedarf von über 80 % der Unternehmen in Entscheidungsprozesse mit eingebunden. Hier zeigen sich Ähnlichkeiten zu anderen Feldern der Kriminalprävention in Deutschland, die um die Integration funktionsloser und ehrenamtlich institutionalisierter Bürger/-innen bemüht sind. So steht die Kommunale Kriminalprävention unter dem Vorsatz, durch die Institutionalisierung lokaler Präventionsgremien eine geeignete Plattform für die Einbindung von Bürger/-innen zu bieten, auch wenn sie bislang hinter ihrem Anspruch zurück bleibt (SCHREIBER 2007: 45 f.). Bürger/-innen nähmen die Stellung von „Seismographen“ ein (Rat für Kriminalitätsverhütung des Landes Schleswig-Holstein/Landespräventionsrat Niedersachsen/Landesrat für Kriminalitätsvorbeugung Mecklenburg-Vorpommern o. J.: 6). Sie registrierten Veränderungen in der Kriminalitätswahrnehmung, lokalisierten Kriminalitätsschwerpunkte und wären besonders befähigt, geeignete Maßnahmen vor Ort einzuleiten und mitzutragen. Auch kriminalpräventive Bemühungen an Schulen streben aus ähnlichen Gründen danach, Eltern und Schüler/-innen in die Konzeption und Durchführung kriminalpräventiver Projekte einzubeziehen (PÜTZ/SCHREIBER/SCHWEDES 2009: 50f.). Für die Wohnungsbranche scheinen die Bewohner/-innen diese Funktion zu übernehmen.

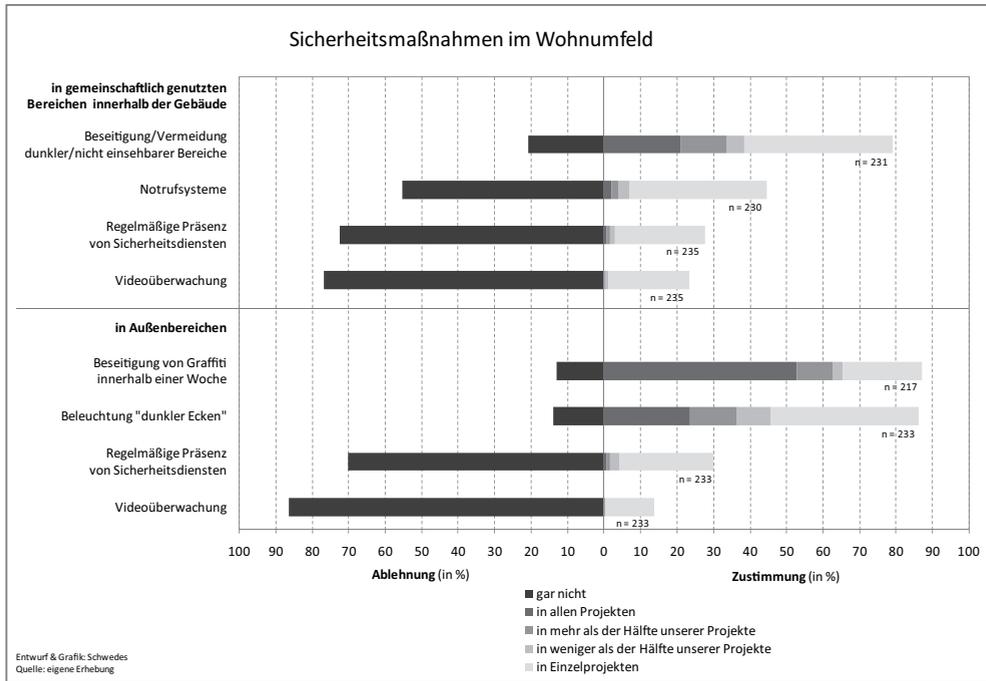
5.2 Baulich-technische Maßnahmen

Im Bereich baulich-technischer Maßnahmen setzen die Unternehmen innerhalb der Wohnungen vor allem auf den Einbau von Sicherheitstüren (82,6% der Unternehmen setzen diese Maßnahme ein), Sicherheitsschlössern (79,3%), abschließbaren Fenstern (67,9%) und Sicherheitsglas (62,5%). Komplexere Sicherheitstechnologien wie Videogegensprechanlagen (26,7%), Gebäudesteuerung (26,3%) und Alarmanlagen (24,8%) werden dagegen von relativ wenigen Unternehmen eingesetzt und dabei überwiegend (in jeweils mehr als zwei Dritteln der Fälle) nur in einzelnen Projekten.

Auch bei den wohnumfeldbezogenen Sicherheitsmaßnahmen spielt die Implementierung von Sicherheitstechnologien eine vergleichsweise geringe Rolle (vgl. Abb. 5). Kostenintensive Maßnahmen wie die Beauftragung von Sicherheitsdiensten kommen nur in Einzelfällen zum Einsatz. Von wesentlich größerer Bedeutung sind Gestaltungs- und Reinigungsmaßnahmen im Wohnumfeld, die auf eine Verbesserung des Sicherheitsgefühls abzielen, wie die Entfernung von Graffiti innerhalb von einer Woche (87,1% aller Un-

ternehmen setzen diese Maßnahme ein) sowie die Beleuchtung dunkler Ecken im Außenbereich (86,2%), bzw. die Beseitigung/Vermeidung dunkler Bereiche in Gebäuden (79,2%)³.

Abb. 5: Sicherheitsmaßnahmen im Wohnumfeld

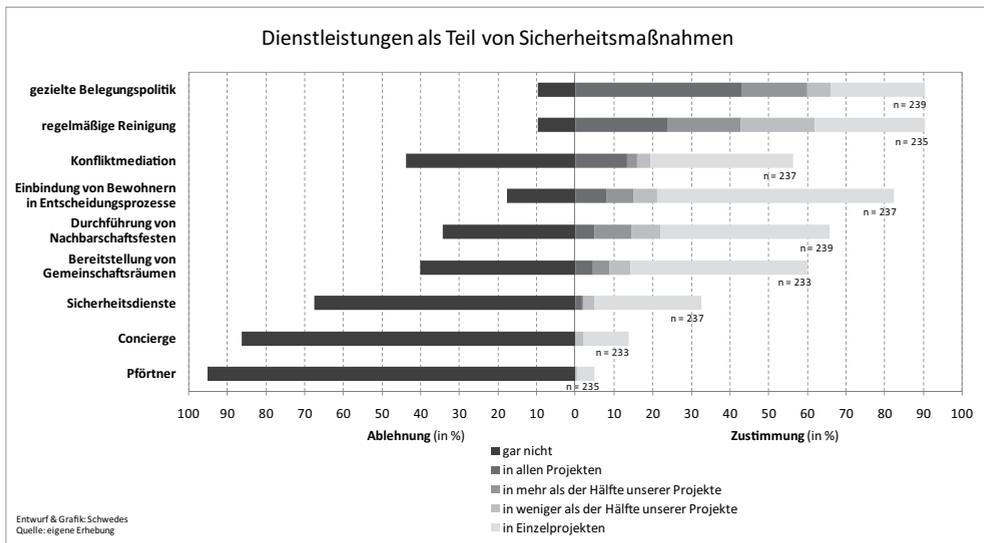


Die These einer Politikkonvergenz lässt sich anhand der konkreten Maßnahmen auf den ersten Blick nicht bestätigen. Die Maßnahmen, welche die Wohnungswirtschaft in Deutschland im Rahmen von Präventions- und Sicherheitskonzepten durchführt, sind meist Einzelmaßnahmen, die fast nie Ausdruck einer übergreifenden Sicherheitsstrategie für die Gestaltung der Wohnanlagen sind. Trotzdem entstammen sie alle den beschriebenen situativen Ansätzen. Beispielsweise das Vorgehen, Graffiti schnell entfernen zu lassen (53% der Unternehmen geben an, dies in allen ihren Projekten zu tun), eine Strategie deren konzeptionelle Wurzeln in der *broken windows*-These liegen, deutet auf eine Adaption von Sicherheitspolitiken hin, wie sie unter anderem auch in US-amerikanischen Städten praktiziert werden. Ebenso sind einzelne Maßnahmen der Wohnumfeldgestaltung wie das Beseitigen/Vermeiden dunkler Bereiche vergleichsweise populär, aber selten in ein Maßnahmenbündel bzw. in ein integriertes Sicherheitskonzept eingebettet. Vielmehr sind

³ Bei der Interpretation der prozentualen Anteile, mit denen Unternehmen bestimmte Maßnahmen durchführen, ist zu beachten, dass die angegebenen Anteile keine Aussage darüber macht, wie hoch der Anteil der Wohneinheiten im Unternehmen ist, der durch diese Maßnahmen erreicht wird. Mit Ausnahme der „Beseitigung von Graffiti innerhalb einer Woche“, die Unternehmen in mehr als der Hälfte (53%) aller Anwendungen in allen ihren Projekten durchführen, werden alle anderen Sicherheitsmaßnahmen mehrheitlich nur in einzelnen Projekten eingesetzt.

Sicherheitsmaßnahmen in den allermeisten Fällen als unabhängig voneinander eingesetzte Einzelmaßnahmen einzuschätzen, die gemeinsame ideelle Wurzeln in den vorgestellten Konzepten der Sicherheitsproduktion haben. Das deutet darauf hin, dass Sicherheitsstrategien zwar verfolgt werden, dies aber auf deutlich subtilere Weise als im anglo-amerikanischen Raum. In der Form von Einzelmaßnahmen sind Sicherheitsstrategien weniger sichtbar und integrieren sich in eine Reihe weiterer Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung. Eine explizite Thematisierung des Sicherheitsaspekts, die sich, wie die Unternehmen selbst angeben, negativ auf die Wahrnehmung des Wohnumfelds auswirkt, kann so umgangen werden. Sicherheit ist gewollt, soll aber letztlich unthematisiert bleiben.

Abb. 6: Dienstleistungen als Teil von Sicherheitsmaßnahmen



5.3 Dienstleistungen und Belegungspolitik

In Bezug auf Sicherheitsmaßnahmen in Form von Dienstleistungsangeboten ist festzustellen, dass sicherheitspolitische Konzepte wie *broken windows* oder *defensible space* zwar adaptiert, aber nicht unverändert übernommen werden. Im deutschen Kontext spielen insbesondere partizipative und kommunikative Aspekte von Sicherheitsstrategien wie Konfliktmediation (von 56,2 % der Unternehmen eingesetzt in Einzelprojekten, von 13,3 % in allen Projekten) und die Einbindung von Bewohner/-innen in Entscheidungsprozesse (von 82,3 % der Unternehmen eingesetzt, von 8 % in allen Projekten) eine Rolle (vgl. Abb. 6). Die von vielen Unternehmen aktiv betriebene Belegungspolitik (43,0 % der befragten Unternehmen betreiben Belegungspolitik in allen ihren Projekten) versucht darüber hinaus durch Selektion der potenziellen Bewohner/-innen und gezielte Mischung/-

Segregation bereits im Vorfeld das Auftreten von Konflikten zu vermeiden. (Potenzielle) Bewohner/-innen dabei als mögliche Quelle von Abweichung, Bedrohung, Gefahr etc. zu denken und dies an sozialen, demographischen und ethnischen Merkmalen festzumachen, ist der Logik von Belegungspolitik inhärent. Die Unternehmen nutzen die Sicht auf ihre (potenzielle) Bewohnerschaft anhand vereinfachter Parameter, um die Komplexität bei der Bewerberauswahl zu reduzieren und selektiv vorzugehen. Ziel ist dabei, über eine vermeintlich risikoarme Bewohnerstruktur ein sicheres Wohnumfeld zu etablieren.

Kostenintensivere Sicherheitsdienstleistungen werden nur relativ selten umgesetzt. So kommen Concierges (13,7%) bzw. Pförtner (5%) selten und fast ausschließlich in Einzelprojekten zum Einsatz. Sicherheitsdienste werden zwar von rund einem Drittel (32,5%) der Unternehmen zur Überwachung ihrer Bestände beauftragt. Sie werden aber nur von sehr wenigen Unternehmen (1,7%) in allen Beständen eingesetzt.

6 Fazit

Sicherheitspolitiken werden von der Wohnungswirtschaft in Deutschland vor allem im Rahmen von Einzelmaßnahmen umgesetzt und nur vereinzelt und pilotprojektartig in Form umfassender Programme sicherheitsorientierten Wohnens. Dies entspricht der Beobachtung, dass dem Thema Sicherheit zwar grundsätzlich eine große Stellung für die Wohnungswirtschaft zugemessen wird, dies aber für das eigene Unternehmen nur eingeschränkt als wichtig angesehen wird und sich in konkreten Maßnahmen nur bei sehr viel weniger Unternehmen niederschlägt.

Wie die empirische Erhebung zeigt, findet der Sicherheitsaspekt damit nicht in gleicher Intensität Berücksichtigung in der Wohnungswirtschaft in Deutschland wie im anglo-amerikanischen Raum. Zwar hat ein unmittelbarer Politiktransfer auf staatlicher und europäischer Ebene beispielsweise durch die Festsetzung der EU-Vornorm ENV-14383-2 zur vorbeugenden Kriminalitätsbekämpfung bei der Stadt- und Gebäudeplanung bereits stattgefunden. Die häufige Kooperation von Wohnungsunternehmen mit städtebaulichen Akteuren und der Polizei kann darüber hinaus als Hinweis darauf gelten, dass in der Wohnungswirtschaft situative Sicherheitspolitiken praktiziert werden, die ihren Ursprung in Sicherheitsstrategien aus dem angelsächsischen Raum haben. Jedoch findet keine „eins zu eins“ –Übernahme der skizzierten Sicherheitspolitiken statt. In der Anwendung situativer Strategien ist die Wohnungswirtschaft auch Sicherheitsproduzent, allerdings in anderem Ausmaß und anderer Akzentuierung als im anglo-amerikanischen Raum.

Dies wirft die Frage auf, ob die Ergebnisse erstens im Sinne einer nachholenden Entwicklung zu interpretieren sind und in Deutschland eine ähnlich umfangreiche Durchsetzung von Sicherheitspolitiken unter dem Signum der Prävention bei der Gebäudeplanung zu erwarten ist wie in den USA oder Großbritannien und die hier identifizierten Maßnahmen die Vorboten darstellen. Oder ob zweitens die Thematisierung von Sicherheitsaspekten im Wohnungsbau ihren Höhepunkt in Deutschland bereits überschritten hat und künftig andere Themen wie Nachhaltigkeit oder Bevölkerungsrückgang wichtiger sein werden. Oder weisen die Ergebnisse drittens auf eine spezifisch bundesdeutsche Entwicklung hin? Hiernach würden das europäische Ideal vom Öffentlichen Raum sowie der (noch) wohlfahrtsstaatliche Charakter des deutschen Wohnbaus in der Verquickung mit situativen Sicherheitsmaßnahmen eine eigene, subtile Variante der Sicherheitsproduktion in der Wohnungswirtschaft in Deutschland ausbilden, deren Züge noch nicht abschließend zu beurteilen sind.

Für letztere Annahme spricht, dass die aus anderen Kontexten bekannten Konzepte der Sicherheitsproduktion adaptiert und an unternehmensspezifische Gegebenheiten angepasst werden. Komplexe kriminalpräventive Gesamtkonzepte werden selten übernommen und (zumeist in reduzierter Form) weiterverfolgt. Als Konkretisierung kriminologischer bzw. sicherheitspolitischer Thesen dienen sicherheitsorientierte Gesamtkonzepte für die Wohnungswirtschaft in Deutschland zumeist als ideelle Anregung und konzeptioneller

Steinbruch, aus dem einzelne, meist kostengünstige Maßnahmen gezielt herausgelöst und umgesetzt werden.

Der Förderung sozialer Kontrolle der Bewohner untereinander als Mittel zur Vermeidung potenzieller Gefahren, Abweichungen, Zerstörungen und damit letztendlich zur Vermeidung einer Wertminderung ihrer Bestände gilt das besondere Interesse der Unternehmen. Dabei folgt deren Handeln vor allem wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Die Rahmenbedingungen für soziale Kontrolle stellen die Unternehmen sowohl über bauliche Maßnahmen (z. B. durch die Beseitigung/Vermeidung dunkler Bereiche) als auch über die aktive Förderung sozialen Zusammenhalts (z. B. über die Veranstaltung von Nachbarschaftsfesten) her. Mit der Aktivierung der Bewohnerschaft zur freiwilligen Selbstkontrolle versuchen die Unternehmen auf kostengünstige Weise die Überwachung ihrer Wohnungsbestände zu gewährleisten. Dass solche Maßnahmen in Deutschland unter der Bezeichnung „Nachbarschaftshilfe“ und nicht etwa unter dem im anglo-amerikanischen Raum üblichen Begriff der „Nachbarschaftswacht“ firmieren, zeigt, dass in Deutschland negative Assoziationen mit Überwachung und Kontrolle umgangen werden sollen.

Dass dem Mietpreis die höchste Bedeutung für die Wohnungswahl zugeschrieben wird und der Sensibilität für Sicherheitsfragen seitens der Bewohner die geringste, kann als limitierender Faktor für die Umsetzung von (oftmals kostenintensiven) Sicherheitsmaßnahmen gewertet werden. So wird in der Wohnungswirtschaft weitestgehend auf einzelne kostengünstige Sicherheitsmaßnahmen gesetzt und weniger auf integrierte Sicherheitskonzepte, da aus Sicht der Unternehmen in ihrer Bewohnerschaft nur eine eingeschränkte Bereitschaft besteht, für zusätzliche Sicherheitsmaßnahmen einen höheren Miet- bzw. Kaufpreis zu akzeptieren. Unter Marketingaspekten ist das Thema Sicherheit damit für die Unternehmen nur eingeschränkt relevant. Im Gegenteil geben Unternehmen an, die Sicherung ihrer Wohnanlagen durch besondere Maßnahmen nicht gezielt zu bewerben oder sogar marketingtechnisch zurückzustellen, weil sie einen Imageverlust durch die Betonung des Sicherheitsthemas befürchten (z. B. weil potenzielle Interessenten den Rückschluss ziehen könnten, die Sicherheitsprogramme deuteten auf eine problematische Nachbarschaft der Immobilien oder hohe Kriminalitätsbelastungen in der Wohnanlage) hin. Die Befunde aus der Wohnungswirtschaft lassen darauf schließen, dass bei der Berücksichtigung von situativen Sicherheitsaspekten in Deutschland subtiler vorgegangen wird. Sicherheit wird zwar ein hoher Stellenwert beigemessen, eine ausdrückliche Thematisierung aber vermieden, da es hierfür in der Bewohnerschaft keinen Rückhalt zu geben scheint.

Literatur

- BELINA, B. (2000): „Kriminalität“ und „Raum“. Zur Kritik der Kriminalgeographie und zur Produktion des Raums. In: *Kriminologisches Journal*, 32 (2), S. 129-147.
- Deutscher Städte- und Gemeindebund (2003): *Kommune schafft Sicherheit. Trends und Konzepte kommunaler Sicherheitsvorsorge*. Berlin.
- DOLOWITZ, D./MARSH, D. (2000): Learning from Abroad: The Role of Policy Transfer in Contemporary Policy Making. In: *Governance*, 13 (1), S. 5-24.
- GLASZE, G. (2002): Wohnen hinter Zäunen – bewachte Wohnkomplexe als Herausforderung für die Stadtplanung. In: GESTRING, N. et al. (Hrsg.): *Die sichere Stadt*. (= Jahrbuch StadtRegion 2002). Leske + Budrich, Opladen, S. 75-96.
- GLASZE, G. (2003): Bewachte Wohnkomplexe und „die europäische Stadt“ – eine Einführung. In: *Geographica Helvetica*, 58 (4), S. 286-292.
- GWH – Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Hessen mbH (2006): dornbuschHÖFE erhalten Gütesiegel „Ausgezeichnete Wohnsicherheit“. In: *Verbandsmagazin. Themen, Trends und Fakten der Wohnungswirtschaft für Hessen, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz* (4), S. 25.
- HASSEMER, W. (1999): Neue Ansätze der Kriminalpolitik – Prävention durch Integration oder Repression. In: RÖSSNER, D./JEHLE, J.-M. (Hrsg.): *Kriminalität, Prävention und Kontrolle*. Kriminalistik-Verlag, Heidelberg, S. 3-24.
- HERMANN, D./LAUE, C. (2003): Vom „Broken-Windows-Ansatz“ zu einer lebensstilorientierten ökologischen Kriminalitätstheorie. In: *Soziale Probleme*, 14 (2), S. 107-136.
- JEFFERY, R. (1971): *Crime Prevention Through Environmental Design*. Sage, Beverly Hills.
- KUBE, E. (2003): Städtebau und Kriminalität. Fördert die Unwirtlichkeit unserer Städte Kriminalität? In: *Der Bürger im Staat*, 52 (1), S. 65-69.
- Landeskriminalamt Rheinland-Pfalz (2002): *Städtebau und Kriminalprävention*. Mainz.
- NEWBURN, T. (2002): Atlantic Crossings. 'Policy Transfer' and Crime Control in the USA and Britain. In: *Punishment & Society*, 4 (2), S. 165-194.
- NEWMAN, O. (1972): *Defensible Space. People and Design in the Violent City*. Architectural Press, London.
- Niedersächsisches Innenministerium (2003): *Sicheres Wohnquartier. Gute Nachbarschaft*. Hannover.

- Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit (2004): Sicherheit planen und gestalten. Realisierung der städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Kriminalprävention durch Leitbilder und Verfahren. Dokumentation eines Werkstattgesprächs am 11. Februar 2004. Hannover.
- O. V. (2009): Frühwarnsystem Ringm@ster. www.ringmaster.de
- POHLMANN-ROHR, B. (1996): Sichere Stadträume - auch für Frauen. Berücksichtigung von Sicherheitskriterien in der kommunalen Bauplanung. In: KUBE, E./SCHNEIDER, H./STOCK, J. (Hrsg.): Vereint gegen Kriminalität - Wege der kommunalen Kriminalprävention in Deutschland. Schmidt Römhild, Lübeck, S. 231-259.
- Polizeiliche Kriminalprävention der Länder und des Bundes (o. J.): Städtebau und Kriminalprävention. Stuttgart.
- Programm Polizeiliche Kriminalprävention der Länder und des Bundes (o. J.): Ganze Sicherheit für unser Viertel! Wertvolle Tipps für mehr Sicherheit im Wohngebiet. Stuttgart.
- PÜTZ, R./SCHREIBER, V./SCHWEDES, C. (2009): Präventionsarbeit an Schulen in Deutschland: Materialien zur Umfrage. Frankfurt a. M. (Institut für Humangeographie).
- Rat für Kriminalitätsverhütung des Landes Schleswig-Holstein/Landespräventionsrat Niedersachsen/Landesrat für Kriminalitätsvorbeugung Mecklenburg-Vorpommern (o. J.): 10 GUTE GRÜNDE WARUM und WIE kommunale Präventionsräte eingerichtet werden sollten. Argumente Hinweise und Empfehlungen der Landespräventionsräte Mecklenburg-Vorpommerns, Niedersachsens und Schleswig-Holsteins. Rostock.
- SACK, F. (1995): Prävention - ein alter Gedanke in neuem Gewand. Zur Entwicklung und Kritik der Strukturen „postmoderner“ Kontrolle. In: GÖSSNER, R. (Hrsg.): Mythos Sicherheit. Der hilflose Schrei nach dem starken Staat. Nomos Verlagsgesellschaft, Baden-Baden, S. 429-456.
- SCHLÖMER, N./SCHMIDT, J. A. (2008): Lebensqualität durch Sicherheit. Eine Studie über den Zusammenhang zwischen Städtebau, Architektur, Sicherheit & Kriminalität am Beispiel der Wohnsiedlung HEEME in Essen. Universität Duisburg-Essen, Essen.
- SCHREIBER, V. (2007): Lokale Präventionsgremien in Deutschland. Frankfurt a. M. (= Forum Humangeographie 2).
- SCHUBERT, H. (2005): Sicherheit durch Stadtgestaltung. Städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Kriminalprävention. Konzepte und Verfahren, Grundlagen und Anwendungen. Verlag Sozial, Raum, Management, Köln.
- SCHWIND, H.-D. (2001): Wohnumwelt und Kriminalität – Eine pragmatisch orientierte Betrachtung. In: JEHL, J.-M. (Hrsg.): Raum und Kriminalität. Forum-Verlag Godesberg, Mönchengladbach, S. 25-42.

- VdW Rheinland Westfalen – Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. (2008): Mitglieder-Befragung des VdW Rheinland Westfalen zur „Sicherheit im Wohnquartier“. In: VerbandsMagazin, Landesausgabe Nordrhein-Westfalen 7-8, S. 19-21.
- WACQUANT, L. (2000): Über den US-Export des neuen strafrechtlichen Commonsense nach Europa. In: LUDWIG-MAYERHOFER, W. (Hrsg.): Soziale Ungleichheit, Kriminalität und Kriminalisierung. Leske + Budrich, Opladen, S. 86-117.
- WILSON, J. Q/KELLING, G. L. (1982): Broken Windows. The Police and Neighborhood Safety. In: The Atlantic Monthly, 249 (3), S. 29-38.
- WURZBACHER, J. (2008): Urbane Sicherheit und Partizipation. Stellenwert und Funktion bürgerschaftlicher Beteiligung an kommunaler Kriminalprävention. VS Verlag für Sozialwissenschaften, Wiesbaden.