

Prof. Dr. Dr. h. c. Detlef Baum

Die Gestaltung der Wohnraumversorgung in einem Quartier durch einen Moderationsprozess am Beispiel der Entwicklung eines Wohnraumversorgungskonzepts und die Rolle der Sozialen Arbeit

Vorbemerkung

Eine soziale Stadtentwicklung setzt auf ein gedeihliches Zusammenleben unterschiedlicher Gruppen. Das gemeinsame Interesse aller ist, dass jeder sich nach Maßgabe seiner Möglichkeiten entfalten kann und dazu die geeigneten sozialräumlichen Bedingungen vorfindet. Das geht nur mit der Beteiligung dieser unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen an den Prozessen der Stadtentwicklung. Das Ergebnis ist das eines Aushandlungsprozesses, in dessen Verlauf alle ihre Interessen artikulieren können und ihre Bedürfnisse einbringen können.

In einem solchen Prozess werden Bewohnerinnen und Bewohner zu Akteuren, d. h., sie machen die Erfahrung, dass man die Lebensumstände beeinflussen kann, unter denen man lebt, dass man das Soziale in einem Quartier mitgestalten kann. Über einen solchen Prozess lernen die Bewohnerinnen und Bewohner, sich als Teil einer res publica zu verstehen, für die sie mitverantwortlich sind. Und diese Beziehung ist konstitutiv für soziale Integration. Man muss sich als Teil einer res publica verstehen können um an ihr partizipieren zu können. Nur dadurch werden sie auch zu Subjekten.

Die Konsequenz einer solchen Entwicklung ist, dass sich die Beziehungen der Politik und Verwaltung, aber auch der Investoren zu ihrer Klientel verändern müssen. Es geht weniger um die Durchsetzung von politischen oder ökonomischen Zielen, auch weniger um die sozialpolitischen Entscheidungen über das Quartier und seine Bewohnerschaft, als vielmehr darum, wie Handlungsziele über Partei- und Gruppengrenzen hinweg ausgehandelt werden können mit denen, die von den Folgen dieser Ziele betroffen sind. Es geht nicht mehr um Government, sondern um Governance.

Unter diesen Bedingungen gestalten sich Kommunikations- und Entscheidungsprozesse der Politik, aber auch Verwaltungsabläufe völlig anders.

Nicht nur, dass die Interessen und Handlungsziele in ihrer Divergenz erkannt und moderiert werden müssen. Die Akteure bringen unterschiedliche Voraussetzungen

mit, was ihre Motivation und ihre Kompetenzen betrifft. Im Falle der Entwicklung eines Wohnraumversorgungskonzeptes reicht die Palette vom Bankdirektor über die Vertreter der Bau- und Immobilienwirtschaft und die Hausbesitzer, die als Vermieter auftreten, bis hin zu den Bewohnern selbst, die als Mieter von den Entscheidungen betroffen sind.

Das ist der Hintergrund, vor dem ich zunächst zwei Fragen diskutieren möchte.

1. Welche Rolle spielen die unterschiedlichen Akteure in der Entwicklung eines Wohnraumversorgungskonzeptes, welche Interessen vertreten sie und wie sind sie positioniert?
2. Welche Funktion hat in dieser Entwicklung ein Moderationsprozess, der die unterschiedlichen Akteure zusammen führt; was muss dabei bedacht werden, damit er erfolgreich sein kann?

Im Kontext der Erarbeitung eines integrierten Konzeptes für Quartiere mit einem besonderen Entwicklungsbedarf - also in benachteiligten Quartieren - stellt sich dann noch eine weitere Frage, nämlich:

Welche Rolle hat in einem solchen Prozess Soziale Arbeit?

Diese Frage stellt sich ja nicht überall - nicht in allen Quartieren. Sie stellt sich nur dort, wo eine Bewohnerschaft selbst nach gesellschaftlicher Anerkennung ringt, nach Zugehörigkeit sucht und nach einer Vertrauensbasis, die ihnen signalisiert, dass man sein Leben im Kontext des Quartiers und mit Hilfe der anderen bewältigen kann.

Welche Rolle spielen unterschiedliche Akteure in der Entwicklung eines Wohnraumversorgungskonzeptes, welche Interessen vertreten sie und wie sind sie positioniert?

Diese Frage ist deshalb wichtig, weil sich nach unseren Erfahrungen die Logik verändert hat, die bisher das Verhältnis der kommunalen oder öffentlichen Investoren zu privaten Investoren bestimmt hat.

Für die europäische Stadt hat schon immer ihre Sozialstaatlichkeit das Verhältnis von Öffentlichem und privatem und bestimmt. Die Schaffung von Wohnraum für eine Arbeiterbevölkerung in den industriellen Zentren hat die Stadt selbst zum Akteur gemacht. Die Versorgung mit Wohnraum gehörte neben den Problemen der Gesundheit, der Arbeit und der Jugend schon immer zu den zentralen Punkten kommunaler

Sozialpolitik. Es war immer auch Aufgabe der Kommunen, für diejenigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, die sich auf dem Markt keinen Wohnraum unter erschwinglichen Konditionen leisten konnten.

Inzwischen können wir in Deutschland beobachten, dass sich die kommunalen Wohnbaugesellschaften auf dem Markt genauso gerieren wie die privatwirtschaftlichen Investoren auch. Wenn also eine Stadt im Rahmen ihres Stadtentwicklungsprozesses die Frage nach einer angemessenen Wohnraumversorgung für alle stellt, steht sie selbst als Akteur auch auf dem Prüfstand und kann den Moderationsprozess weder initiieren noch steuern.

Private Investoren haben in der Regel ein wirtschaftliches Interesse. Sie wollen eine bestimmte Rendite erzielen, die sie in die Lage versetzt, entweder neu zu investieren oder zumindest das Gefühl zu haben, dass sich die Investition lohne. Das gilt für eine Bank genauso, wie für den Häuslebesitzer, der eine bis zwei Wohnungen vermietet. Wenn kommunale Wohnbaugesellschaften sich inzwischen genauso verhalten und deshalb z. B. für Hartz-IV-Bezieher keine kostendeckenden und zugleich für diese Gruppe erschwinglichen Mietwohnungen zur Verfügung stellen kann, dann gerät eine Stadt als Wohnraumversorger selbst in die Kritik.

Welche Funktion hat in dieser Entwicklung ein Moderationsprozess, der die unterschiedlichen Akteure zusammen führt?

Ziel eines Moderationsprozesses muss ein integriertes Handlungskonzept sein.

Ein integriertes Handlungskonzept muss ganz allgemein Voraussetzungen auf mehreren Ebenen schaffen:

1. Es muss in der Lage sein, die Akteure und ihre (materiellen und immateriellen) Ressourcen so einzubinden, dass diese das Gefühl haben, frei entscheiden zu können und anerkannt zu sein, Einfluss auf den Prozess zu haben und damit auch ihre Identität zu sichern.
2. Es muss die Möglichkeiten eröffnen, dass diese ihre Interessen und Bedürfnisse dort offen formulieren können und unkompliziert und ohne Zumutungen mit anderen austauschen können.
3. Es muss in der Lage sein, Individuen als Entscheidungsträger und Akteure ernst zu nehmen in dem, wie sie sich die Stadt als Wohnstandort mit allem, was dazu gehört vorstellen und was sie dazu beitragen wollen.

4. Es muss in der Lage sein, unterschiedliche Politikbereiche so zu vernetzen, dass die unterschiedlichen verantwortlichen Fragen der Gestaltung von Wohn- und Wohnumfeldbedingungen, der Stadtentwicklung, der Gestaltung öffentlicher Räume, der Infrastruktur derart verbunden werden, dass es zu einer umfassenden integrativen Betrachtung der Lebensbedingungen von Bewohnern eines Quartiers durch Politik, Wirtschaft und Verwaltung kommt.
5. Es muss die Menschen in die Lage versetzen, sich über ihre Wohnverhältnisse sozial verorten zu können, zu wissen, wo sie zu Hause sind, sich mit dem Ort identifizieren können, eben weil sie dort Anerkennung erfahren, sich zugehörig fühlen und das Vertrauen entwickeln können, im Kontext der sozialen Beziehungen im Wohngebiet den Aufgaben des Alltags und des Lebens allein oder mit anderen gewachsen zu sein. Das heißt dann auch,
6. den unterschiedlichen sozialökologischen und sozialstrukturellen Kontexten und Rahmenbedingungen z. B. des Altwerdens, des Erwachsenenalters oder des Jungseins oder aber des Familienlebens in den einzelnen Quartieren gerecht zu werden.

Moderationsprozesse setzen auf Freiwilligkeit und Motivation der Beteiligten. Die daran beteiligten Akteure müssen sich auf gleicher Augenhöhe begegnen können und ihre Interessen in der gegenseitigen Erwartung artikulieren können, dass diese zunächst auch Geltung haben und vor dem Hintergrund dessen "verstanden" werden, der sie artikuliert. Das setzt in der Regel eine gewisse "Diskursfähigkeit" voraus oder muss dort eingeübt werden. Und es bedarf eines gewissen Reflexionsvermögens, wie man sich positioniert gegenüber Anderen, die andere, ja sogar widersprüchliche Interessen vertreten.

Der Umgang mit Widersprüchen und Ambivalenzen ist an psychosoziale Kompetenzen der Ambiguitätstoleranz und der Empathie gebunden; es hängt also auch sehr stark von der Identität von Personen ab, die sich in einen solchen Prozess einbringen.

Die entscheidende Voraussetzung für ein gemeinsames Handeln in einem Moderationsprozess ist die Annäherung an eine konkrete Zielformulierung, die alle mittragen können.

Zum Beispiel geht es in einem integrierten Konzept der Wohnraumversorgung um die Frage: Was erwarten wir insgesamt, wie sich ein Quartier im Kontext einer Stadt oder die Stadt als Ganzes entwickeln und darstellen soll, so dass man darin weiterhin gut leben kann?

Das setzt zunächst auch einen Diskussionsprozess voraus, der das Verständnis von einer Stadt als Gemeinwesen, als Wirtschaftsstandort, als Wohnstandort, als politisches Zentrum oder als Versorgungszentrum und kultureller Mittelpunkt einer Region beinhaltet.

Diese Frage ist zunächst für die privaten Investoren insofern neu, weil sie bislang nicht eingebunden waren in Prozesse der politischen oder sozialpolitischen Gestaltung eines Stadtteils oder Quartiers bzw. einer Stadt.

Die daraus resultierende Herausforderung für eine Moderation ist also die Frage: Was könnte einen privaten Investor über ein wirtschaftspolitisches und marktstrategisches Interesse hinaus noch interessieren, sich an einem solchen Prozess zu beteiligen?

In diesem Zusammenhang könnte oder sollte ihn die Frage interessieren, was einen Wohnstandort attraktiv macht, so dass Menschen dort gern wohnen, ein angemessenes Wohnumfeld vorfinden und eine geeignete Infrastruktur für eine bestimmte Lebensstilführung garantiert ist. Er wird also auch Ansprüche an eine kollektive Daseinsvorsorge formulieren, die er an das Gemeinwesen heranträgt.

Die Attraktivität eines Wohnstandorts hängt ja von einer Reihe von "weichen" Faktoren ab, die private Investoren nicht immer beeinflussen können. Wenn sie nicht gegeben sind, ist der Investor oft gehalten, selbst dafür zu investieren. Ein Beispiel dafür ist die Gestaltung öffentlicher Räume, ihre Zugangsmöglichkeiten für die Bewohner und ihre Aufenthaltsqualität. Im Verständnis der privaten Investoren sind dies Aufgaben einer Stadtpolitik. Ein weiteres Beispiel ist Sicherheit im öffentlichen Raum. Die Attraktivität eines Wohnstandorts sinkt in dem Maße, wie das Unsicherheitsgefühl wächst und wie stark kulturelle und soziale Konflikte im öffentlichen Raum wahrgenommen werden. Ich betone: es geht nicht um tatsächliche Unsicherheit, sondern um das Unsicherheitsgefühl und es geht nicht um empirisch nachweisbare Konflikte, sondern um deren Wahrnehmung.

Und je attraktiver unter diesen Gesichtspunkten ein Wohnstandort ist, desto besser (teurer) kann ihn ein privater Investor nach seinen Maßstäben verwerten.

Der private Investor ist ja an einem zufriedenen Mieter interessiert, der möglichst lange in dieser Wohnung wohnt; hohe Fluktuation ist unwirtschaftlich. Deshalb muss oder sollte er daran interessiert sein, wer wo und wie wohnt und ob er im Sinne eines Homogenitätskriteriums - nämlich Gleiche wohnen unter Ihregleichen - die Klientel findet, die er sich ökonomisch und marktstrategisch wünscht.

Das sind zunächst einmal die Prämissen, mit denen man in einem Moderationsprozess zu tun hat, der darauf angelegt ist, private Investoren einzubinden in eine Gesamtschau einer städtischen Wohnraumversorgung in den nächsten Jahren.

Die Frage ist, wo die Schnittmengen zunächst auch liegen, wenn man auch die anderen beteiligten Akteure betrachtet.

Was interessiert die Stadt als politische Einheit oder als Gebietskörperschaft an der Entwicklung eines integrierten Handlungskonzeptes für die Gestaltung der Wohnraumentwicklung?

Städte haben zunächst zwei Ziele, die sie strategisch miteinander verknüpfen müssen.

- Sie wollen attraktiv sein und bleiben für eine Wohnbevölkerung, die aktiv am Wirtschaftsleben, am Arbeitsleben und am Konsum teilnimmt und die bereit ist, sich für die res publica verantwortlich zu zeigen und sie mitzugestalten.
- Sie wollen auch durch die Gestaltung des Sozialen alle die einbinden, die nicht oder nicht mehr aktiv in den genannten Bereichen integriert sind und deshalb auch Wohnraum suchen, der auf dem Markt möglicherweise nicht mehr erschwinglich ist.

Bezogen auf die Wohnraumversorgung bedeutet dies: Zumindest erfordert dies das Gebot kommunaler Sozialstaatlichkeit, sich mit denen auseinanderzusetzen, die nicht unbedingt "gebraucht" werden, um die Attraktivität der Stadt zu erhöhen. In diesem Kontext muss sie auf sozialräumliche Segregationsprozesse und ihre negativen Folgen achten und sie darf benachteiligte Quartiere nicht abkoppeln von der ökonomischen, kulturellen und sozialen Kerndynamik der Stadt.

Ob die Städte diesen Aufgaben immer gerecht werden, kann manchmal auch bezweifelt werden.

Die Integrationspotentiale einer Kommune sind auch dort bedroht, wo Kommunen ihrer Aufgabe nicht mehr nachkommen (können), für diejenigen Wohnraum zu beschaffen, die sich auf dem Markt keine angemessene Wohnung leisten können, weil die kommunalen Wohnbaugesellschaften als Wirtschaftsbetriebe der kapitalistischen Logik der Verwertung von Boden und Kapital genauso unterliegen, wie private Investoren auch. Sie müssen zumindest eine kostendeckende Miete verlangen.

Die Frage ist, ob eine Stadt als Gemeinwesen nicht auch dann Wohnraum zur Verfügung stellen muss, wenn sie dabei einen "Verlust" erleidet; ob es nicht auch zur Herstellung kollektiver Daseinsvorsorge geht, diesen Wohnraum vorzuhalten.

Und eine Kommune will immer auch als Wirtschaftsstandort interessant bleiben, weil ihr Gestaltungspotential sicher auch an ihre Wirtschaftskraft gebunden ist.

Welche Interessen haben eigentlich die Bewohner als Mieter? Es geht in einem solchen Moderationsprozess nicht um mietvertraglich regelbare Rechte und Pflichten.

Vielmehr geht es um die Erwartungen an ein angenehmes Wohnumfeld, an eine angemessene Infrastruktur; es geht um Fragen, die mit Belastungsindikatoren zusammenhängen: um Verkehrslärm, Industrielärm, (Verkehrs-)Sicherheit, um die Aufenthaltsqualität öffentlicher Räume, um eine wohnraumnahe Versorgung bei Älteren und um vieles mehr.

Es geht oft auch um die Freizeitqualität eines Quartiers, um seine Integrationspotentiale durch Vereine und Organisationen und eine verkehrstechnische Anbindung an die Kernstadt, die ja dann auch eine mentale oder soziale Nähe zur Kernstadt befördert.

Die Artikulation dieser Bedürfnisse in einem Moderationsprozess sicherzustellen, ist vor allem für die Gestaltung von Wohnumfeldbedingungen und Lebensbedingungen dort wichtig, wo wir es mit Quartieren zu tun haben, in der eine eher benachteiligte Bevölkerungsgruppe wohnt und die Artikulation von Bedürfnissen nicht unbedingt zum Alltag gehört. In privilegierten Quartieren ist das kein Problem. Deshalb müssen wir ja auch noch über die Bedeutung Sozialer Arbeit in diesem Kontext sprechen.

Wenn wir jetzt nach Schnittmengen von

- privaten Investoren,

- der Stadt als kommunaler Wohnungsanbieter und
- der Bewohnerschaft

suchen, wenn wir auch noch mal die Frage nach dem Verständnis stellen, die die einzelnen Akteure von einer Stadt als Gemeinwesen haben, dann schälen sich vielleicht folgende Punkte heraus:

1. Im Rahmen einer - sozialen - Stadtentwicklung sind private Investoren an einer zufriedenen Mieterschaft interessiert, wobei diese Wohnzufriedenheit sich sowohl auf die Ausgestaltung der Wohnung als auch auf die Strukturen eines Wohnumfeldes beziehen, die nur in Verbindung einer Stadtplanung und Stadtentwicklung hergestellt werden können. Daran kann eine Stadt nur interessiert sein, die auf der einen Seite allen ein "gutes Leben" nach Maßgabe ihrer Möglichkeiten sichern möchte und die andererseits auch attraktiv sein möchte für bestimmte Bevölkerungsgruppen, die sie integrieren möchte.

Dies trifft sicher auch auf die Bewohnerschaft zu, die in der Regel neben dem sozioökonomischen Interesse (wie gestaltet sich das Verhältnis Mietpreis, Wohnqualität und ökonomische Ressourcen) ein soziokulturelles Interesse der sozialen Verortung hat.

2. Ökonomische Interessen der privaten Investoren sind auch für die Stadt insofern von Bedeutung, als die Stadt an ökonomisch privilegierten Quartieren, also gehobenen Quartieren für eine bestimmte wirtschaftlich kräftige Bewohnerschaft interessiert sein muss, um die Konsum- und Wirtschaftsstandort zu stärken.
3. Dort, wo die Stadt ihrer Sozialstaatsverpflichtung nachkommt, ist die Frage gegenseitiger und zugleich divergierender Interessen eine Frage eines Aushandlungsprozesses, der von der Stadt gesteuert werden muss, um private Investoren nicht abzuschrecken. Es geht also auch um Erleichterungen, die eine Stadt anbieten muss, um den Wohnraum in benachteiligten Quartieren so attraktiv wie möglich aufrechtzuerhalten und zwar sowohl für die privaten Investoren wie auch für die Bewohnerschaft.

Das setzt allerdings ein anderes Verhältnis von Stadt und privaten Investoren voraus. Bislang war die Stadt für die privaten Investoren "Behörde", Bürokratie, Anlaufstelle für Anträge etc. und die Stadt hat die privaten Investoren als Klienten betrachtet - sicher auch als willkommene Klienten. Was sich ändern muss, ist der Kommunikationsstil zwischen beiden. Sie müssen beide von einander lernen und

gegenseitig erkennen, dass sie möglicherweise grundsätzlich das gleiche wollen: eine Stadt, in dem es sich lohnt zu bleiben.

Welche Rolle spielt Soziale Arbeit in einem solchen Moderationsprozess?

Wie bereits erwähnt, wird diese Frage virulent, wenn wir es mit Entwicklungsprozessen in benachteiligten Quartieren zu tun haben. Ich beziehe mich hier nur auf einen Ansatz Sozialer Arbeit: auf die Gemeinwesenarbeit oder wie es im Zuge des deutschen Bund-Länder-Programms "Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die soziale Stadt" inzwischen heißt: Quartiersmanagement.

Gemeinwesenarbeit möchte ja zweierlei erreichen:

- Bewohner sollen zu Akteuren werden, die sich als Teil einer res publica verstehen, die sie mitgestalten wollen und die Erfahrung machen, dass sie es auch können. Gemeinwesenarbeit will nicht etwas für die Bewohner erreichen, sondern mit ihnen zusammen etwas bewirken.
- Gemeinwesenarbeit will als Vermittler zwischen den Institutionen, der Verwaltung und Politik einerseits und den Bewohnern eines Quartiers erreichen, dass es zu Aushandlungsprozessen kommt, in der alle ihre Interessen und Bedürfnisse artikulieren können und am Ende ein konkretes Handlungsziel formuliert wird, das alle mittragen können, weil letztlich jeder das Gefühl hat, zwar etwas abgeben zu haben, aber im Kern seine Interessen durchgesetzt zu haben.

Quartiersmanagement möchte zusätzlich auch alle die im Quartier erreichen, die als Bürger zwar keine Klienten der Sozialen Arbeit sind, aber trotzdem oder gerade deswegen ihre Ressourcen mit einbringen und an der Gestaltung des Quartiers mitwirken sollen. Dazu zählen der Friseur, der Bäcker, die Arztpraxis, der Apotheker, die ja auch ein Interesse eines gedeihlichen Zusammenlebens haben müssen.

Die Einbindung einer eher deprivierten Bewohnerschaft in einen solchen Moderationsprozess erfordert zweierlei:

- Für die Moderation bedeutet dies, in einem "kommunikativen Vorlauf" den gegenseitigen Respekt zu erzeugen, als Gleiche unter ungleichen Bedingungen anerkannt zu werden. Im Bewusstsein des sozialstrukturellen Gefälles geht es um die Frage, wie man sich gegenseitig verständigen kann und alle Argumente zunächst

auch die gleiche Geltung haben, egal, wer sie einbringt. Dies muss in Gesprächen zum Teil auch vor solchen Moderationsprozessen passieren, um gegenseitige Ängste, Vorurteile und Animositäten abzubauen.

- Für die Gemeinwesenarbeit bedeutet es, dass sie ihre Rolle als Anwalt der Bewohnerschaft in dem Maße mit einbringt, wie es notwendig ist, die Interessen zu vertreten und in dem Maße sich zurückziehen kann, wie es den Bewohnern selbst gelingt, ihre Interessen überzeugend vorzubringen.

Wenn wir noch einmal den Fokus auf die privaten Investoren legen, dann hat Gemeinwesenarbeit noch eine andere wichtige Funktion. Wir sagten ja: Private Investoren haben ja auf der Handlungsebene durchaus ein Interesse an einer zufriedenen Bewohnerschaft in einem konfliktarmen Quartier, wo die Konflikte regelbar und bearbeitbar sind und nicht zu größeren Investitionen im baulichen Bereich oder in soziale Infrastruktur (eigene Sozialarbeiter) führen. Insofern werden sie auch immer Anforderungen an die Gemeinwesenarbeit herantragen und Ansprüche gegenüber der Stadt, der Polizei oder anderen Ordnungskräften formulieren. Da gibt es abweichendes Verhalten, jugendlicher Vandalismus, Zerstörung u. ä.

Die Herausforderung besteht eher in der Vermittlung der Frage nach den strukturellen Ursachen abweichenden Verhaltens, des Vandalismus und der Konflikte. Dass ein depriviertes Habitat auch immer einen deprivierten Habitus erzeugt, ist schwer vermittelbar für diejenigen, die als ökonomische Akteure auf dem Markt sich zunächst nicht in der Pflicht sehen, auf das Gemeinwesen als Ganzes zu schauen.

Es geht nicht darum, die privaten Investoren mit gesamtgesellschaftlichen Analysen zu konfrontieren, warum diese Gesellschaft so strukturiert ist und zu solchen Verhaltensweisen führt. Es geht eher darum, zu vermitteln, dass es konkrete Handlungsbedingungen gibt, die im Quartier zu suchen sind. Dass es also so etwas wie Quartierseffekte gibt, die nicht nur mit einer problematischen Bevölkerungsgruppe etwas zu tun haben, sondern mit der baulichen Struktur des Quartiers und seiner baulichen Gestaltung zusammenhängen, ist schwer zu vermitteln.

In einem Moderationsprozess kann also ein Ziel nur sein, in einem Verständigungsprozess das gegenseitige Verständnis zu stärken, das für ein integratives Vorgehen

vonnöten ist und die privaten Investoren verantwortlich eingebunden werden können in die Bearbeitung struktureller Probleme des Quartiers.

Solche Verständigungsprozesse müssen den Akteuren die Freiheit lassen, das Ergebnis der Verständigung nach Maßgabe ihrer Möglichkeiten zu verstehen und danach zu handeln. Private Investoren also dazu zu verpflichten, sich als Mitarbeiter öffentlicher Angelegenheiten zu verstehen ist ein idealer Grenzfall jeder Verständigung.

Wenn soziale Arbeit also eine Funktion in einem solchen Moderationsprozess hat, dann nicht in der Rolle des Moderators, sondern in ihrer Rolle als Vermittlerin von Interessen, die im argumentativen Diskurs dazu führen können, dass private Investoren zumindest ihre Aufgabe darin sehen, mit beizutragen, dass die Bewohner eines Quartiers nach Maßgabe ihrer Möglichkeiten ein zufriedenes Milieu vorfinden, in dem es sich lohnt, länger zu leben, ja sogar in dem es zur Identifikation mit dem Wohngebiet kommt. Da sind die Wohnqualität und der Wohnpreis notwendige, aber keine hinreichenden Komponenten.

Wenn das zur der Einsicht führt, dass mit der Bearbeitung struktureller Probleme auch Verhaltensprobleme bearbeitbar sind, können private Investoren eher geneigt sein, sich an konkreten Maßnahmen im Quartier zu beteiligen und sich einbinden zu lassen in ein integriertes Handlungskonzept, das alle Akteure dazu verpflichtet, an der Gestaltung des Sozialen mitzuwirken.