

# PROJEKTINFORMATION

## Neue soziale Fragen des Wohnens

Die sozialen Herausforderungen beim Wohnen nehmen kontinuierlich zu. Verantwortlich hierfür sind der demographische und gesellschaftliche Wandel sowie die sozioökonomischen Entwicklungen.

Die Wohnungswirtschaft ist mit den Folgen unmittelbar konfrontiert. Das Wohnen ist ein Resonanzboden aller gesellschaftlichen Entwicklungen. Aufgrund der neuen Qualität der Herausforderungen haben zahlreiche Wohnungsunternehmen neue Projekte im Sozialmanagement entwickelt. Welche Erfahrungen bestehen mit diesen Projekten? Wie müssten sich die Rahmenbedingungen verändern, damit mehr solche Projekte entwickelt werden können und eine größere Breitenwirkungen entwickeln? Zu diesen Fragen hat der VdW südwest an das Institut Wohnen und Umwelt eine Studie in Auftrag gegeben (Dr. R. Ridinger im Vorwort der Studie).

**Soziales Management in Wohnungsunternehmen** erfolgt über problem-, zielgruppen- und quartiersbezogenen Ansätze. Hierbei werden Wohnungsunternehmen zunehmend in Kooperation mit Dritten tätig bzw. delegieren Aufgaben an Dritte. Die folgende Abbildung zeigt die Verflechtungen dieser Aktivitäten auf. Erfolgreiches **Sozialmanagement** benötigt die Aufnahme einer Sozialorientierung in das Unternehmensleitbild, der Einbezug der Mitarbeiter bei der Strategiefestlegung bei gleichzeitiger Bestimmung von verantwortlichen Mitarbeitern, der Aufbau eines Sozialmonitoring-Systems zur Problemidentifizierung und zur quartiersbezogenen Bedarfsanalyse, eine effiziente Konzeption und Durchführung von Einzelmaßnahmen sowie eine regelmäßige Zielerreichungskontrolle.

Die Erfahrungen aus den Pilotprojekten legen nahe, dass soziale Ansätze des Wohnens auch zu **betriebswirtschaftlich positiven Effekten** für ein Wohnungsunternehmen führen, auch wenn diese Effekte oft nur schwer monetarisierbar sind. Relativ leicht fällt dies beispielsweise noch bei einer Mietschuldnerberatung, welche die Zahl der Räumungsklagen verringert. Problematischer ist die betriebswirtschaftliche Rechnung allerdings dann, wenn die Effekte über indirekte Wirkungsketten eintreten. So kann das Sozialmanagement etwa das Image eines Unternehmens stark prägen und zur Zufriedenheit der Mieter beitragen. Dies wird sich dann positiv in der durchschnittlichen Verweildauer der Mieter in den Wohnungen niederschlagen. Der Beitrag des Sozialmanagements lässt sich hier nur schwer als Einflussfaktor herausfiltern.

Bei den Maßnahmen des Sozialmanagements im Bereich des Wohnens bestehen



**INSTITUT WOHNEN  
UND UMWELT GmbH**

Forschungseinrichtung  
des Landes Hessen und  
der Stadt Darmstadt

Annastraße 15  
64285 Darmstadt

Tel.: +49/(0)6151/2904-0  
Fax : +49/(0)6151/2904-97

E-Mail: info@iwu.de  
Internet: www.iwu.de

### Projektdaten

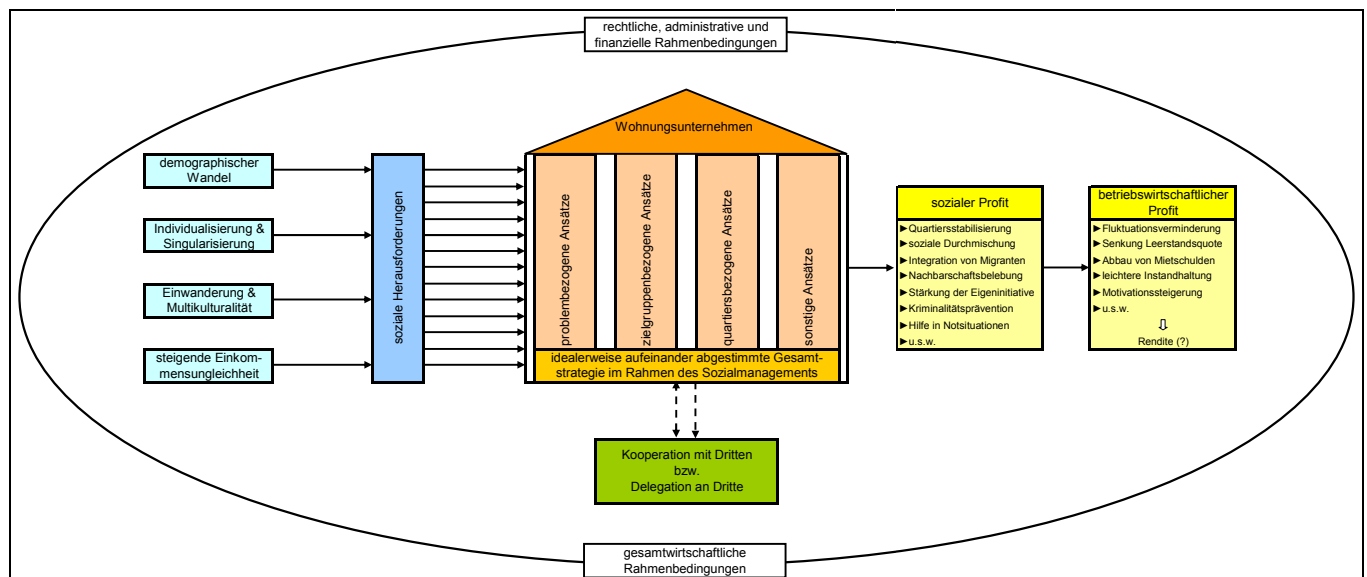
**Titel:**  
Neue soziale Fragen des  
Wohnens

**Auftraggeber:**  
Verband der  
Südwestdeutschen  
Wohnungswirtschaft e.V.  
(VdW südwest)

**Laufzeit:**  
August – November 2008

**Projektmitarbeiter:**  
Iris Behr  
Dr. Holger Cischinsky  
Dr. Christian von Malottki  
Dr. Rainer Greiff

**IWU-Projektinfo**  
Stand: Juli 2009



erhebliche **Potentiale positiver externer Effekte zur Beförderung des Gemeinwesens**. So erfolgen über die sozialen Maßnahmen der Wohnungsunternehmen Beiträge zur Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts. Darüber hinaus sind auch Entlastungseffekte für die sozialen Sicherungssysteme möglich.

Im Rahmen des Sozialmanagements bietet es sich an, **Potentiale des ehrenamtlichen Engagements** auszuschöpfen. Diese Potentiale sind größer als häufig unterstellt. Empirische Erhebungen und die untersuchten Projekte weisen auf eine steigende Bereitschaft zum ehrenamtlichen Engagement in der Bevölkerung hin. Über das Sozialmanagement beim Wohnen bietet sich die Chance, dieses Potential zu erschließen.

Allerdings gibt es auch **Hemmnisse**, die einer stärkeren Verbreitung sowohl des umfassenden Ansatzes des Sozialmanagements als auch einer Verwirklichung einzelner Projekte des sozialen Engagements entgegenstehen. Diese beginnen mit fehlendem Know-how und/oder fehlenden Kapazitäten für ein Sozialmanagement vor allem bei kleineren Wohnungsunternehmen. Bei Projekten des Sozialmanagements sind zudem Anfangsinvestitionen zu tätigen. Diese reichen von umfangreichen Sachinvestitionen bis hin zur Einstellung von qualifizierten Mitarbeitern. Positive Effekte stellen sich häufig erst mittel- bis langfristig ein. Investitions- und Erfolgszeitpunkt fallen somit oft auseinander. Die Vorteilhaftigkeit schlägt sich meist nur indirekt in den betriebswirtschaftlichen Ergebnissen nieder.

Viele Aufgaben, die im Rahmen eines Sozialmanagements beim Wohnen aufgegriffen werden können, befinden sich außerhalb der Kernkompetenzen von Wohnungsunternehmen. Dabei wäre es betriebswirtschaftlich zumeist nicht sinnvoll, die für diese Aufgaben benötigten Kompetenzen aufzubauen. Hier bieten sich **Kooperationen** an. U. a. die **Kooperationen mit Arbeitsverwaltung, kommunalen Einrichtungen oder mit Vereinen bieten Ansätze für innovative Projekte**. Solche Kooperationen sind bislang zumeist das Ergebnis des Engagements von einzelnen Personen. In der Praxis zeigt sich häufig, dass Projektideen mit Kooperationspartnern erst in einem längeren Diskussionsprozess entwickelt werden. Der zeitliche Aufwand wird dabei auch stark davon geprägt, dass Erfahrungen aus Kooperationen fehlen. Positiv wirken in diesem Zusammenhang vor allem **fachpolitische Fördermaßnahmen**, so etwa im Bereich der Gesundheitspolitik. Doch handelt es sich erst um den Anfang eines Prozesses, der ausgebaut werden könnte und sollte.

Mehr Informationen unter:

<http://www.iwu.de/forschung/fachinformationen/wohnungsversorgung>