



Institut  
Wohnen und  
Umwelt GmbH

# **Die Rolle der öffentlichen Bestände in der Sozialen Stadt**

**Dr. Christian v. Malottki**  
**Institut Wohnen und Umwelt GmbH, Darmstadt**

Frankfurt, 06.03.2009



## **Institut Wohnen und Umwelt GmbH**

Forschungseinrichtung des Landes Hessen  
und der Stadt Darmstadt

Annastraße 15, 6285 Darmstadt  
06151 / 29 04-0, [info@iwu.de](mailto:info@iwu.de)

Geschäftsführer: Prof. Dr. Dieter Rebitzer



# Themen des IWU

---



Institut  
Wohnen und  
Umwelt GmbH

- Wohnraumversorgungskonzepte und Wohnungsmarktprognosen
- Qualifizierte Mietspiegel und Untersuchungen zu den Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft
- Mieterbefragungen für die Wohnungswirtschaft
- Wohnungspolitische Instrumente (Wohngeld, Sozialer Wohnungsbau)
- Begleitforschung „Soziale Stadt“
- Modelle genossenschaftlichen Wohnens
- Energetische und klimapolitische Fragestellungen im Bereich Wohnen

# Aufbau des Vortrags

---



Institut  
Wohnen und  
Umwelt GmbH

- Ziele der Sozialen Stadt
- Veränderung der Wohnungsanbieterstruktur
- „Stadtrendite“
- Beispiele für Leistungen von Wohnungsunternehmen (in der Sozialen Stadt)

# Ziele der Sozialen Stadt

---



Institut  
Wohnen und  
Umwelt GmbH

## Allgemein

- Verbesserung der Lebensverhältnisse,
- Schaffung stabiler Sozialstrukturen,
- Integration und die Förderung des Zusammenlebens und
- Verbesserung der Lebenschancen der Quartiersbewohner.

## Themenfeld Wohnen

- Verbesserung des Wohnwerts,
- Erhalt bzw. Wiederherstellung gemischter Bewohnerstrukturen,
- Verbesserung des Zusammenlebens und
- Verbesserung des Quartiersimages und die Stärkung der Identifikation mit der Wohnung und dem Wohnumfeld.

# Ziele der Sozialen Stadt

---

## Fazit

Bei der Zielerreichung kommt den Eigentümern der Wohnungen eine zentrale Rolle zu.

## Stadt

„Öffentlicher“ Raum:

- Wohnumfeld
- Gemeinbedarfseinrichtungen / Öffentliche Infrastruktur

Steuerung des privaten Raumes über Planung, soziale Wohnraumförderung und Belegungssteuerung

## Wohnungseigentümer

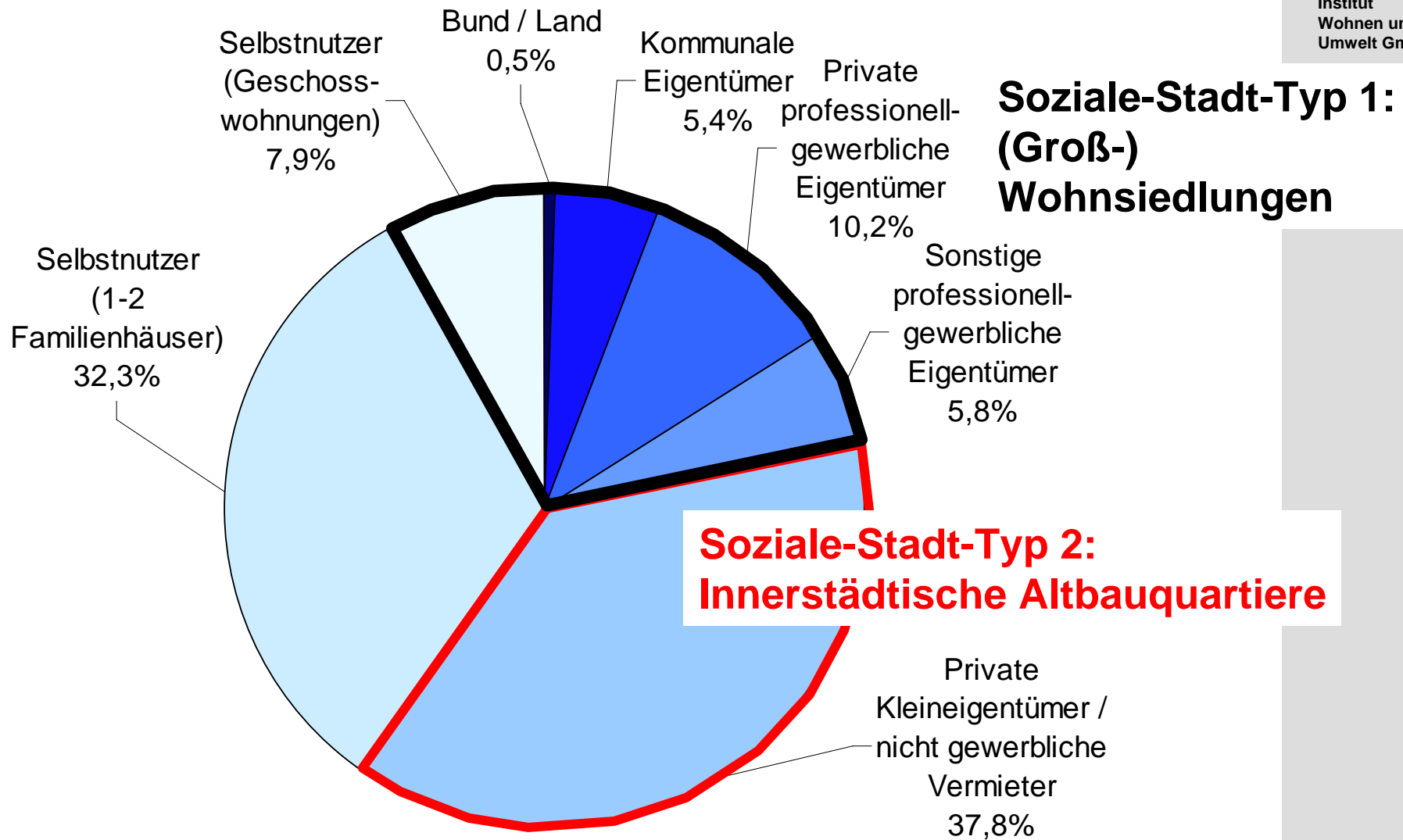
„Privater“ Raum:

- Modernisierung und Instandhaltung
- Neubau
- Strategische Investitionen
- Serviceleistungen (Produkt Wohnen statt Produkt Wohnen)
- Sozialmanagement

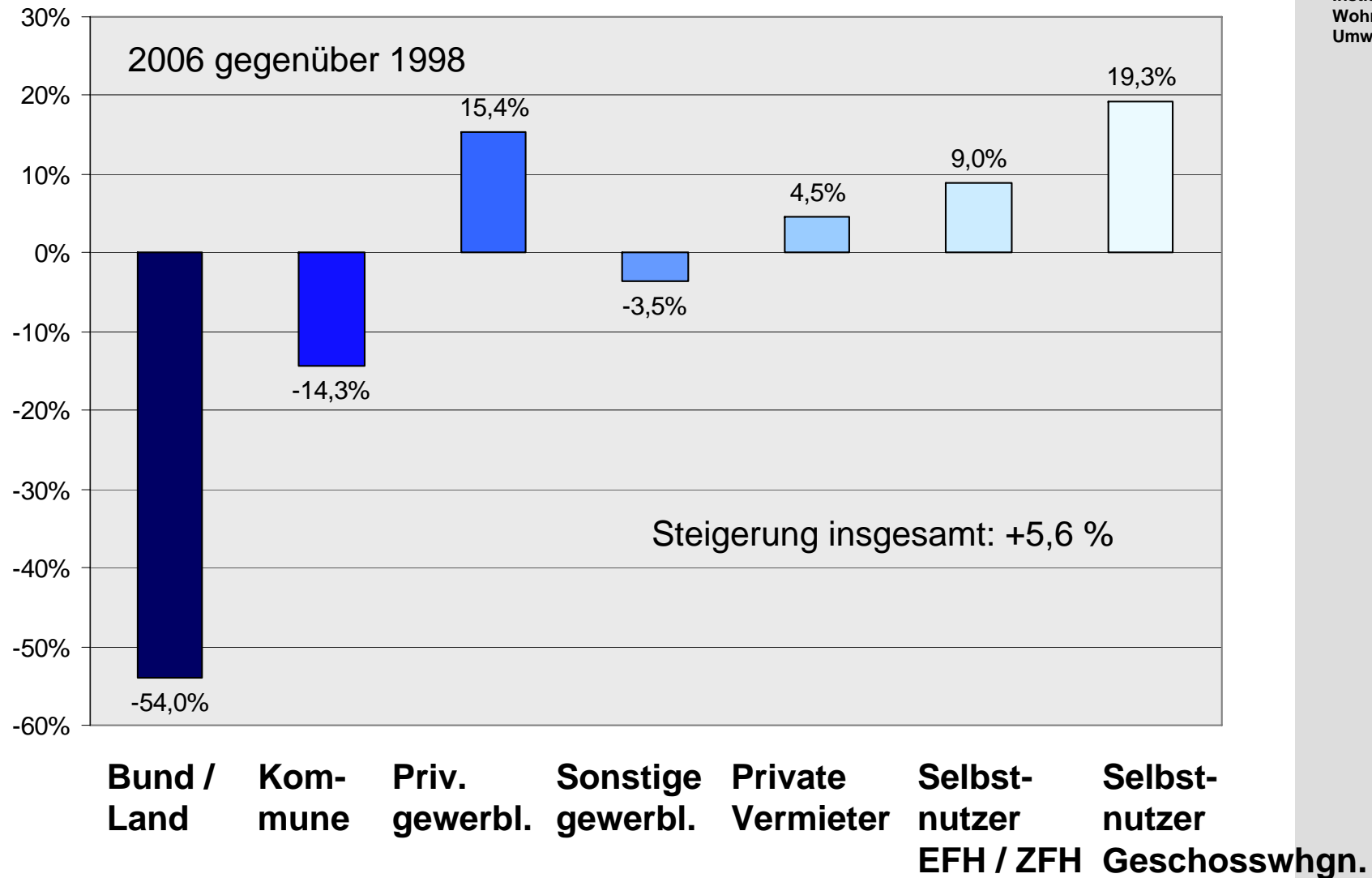
# Eigentümerstruktur in Deutschland



Institut  
Wohnen und  
Umwelt GmbH

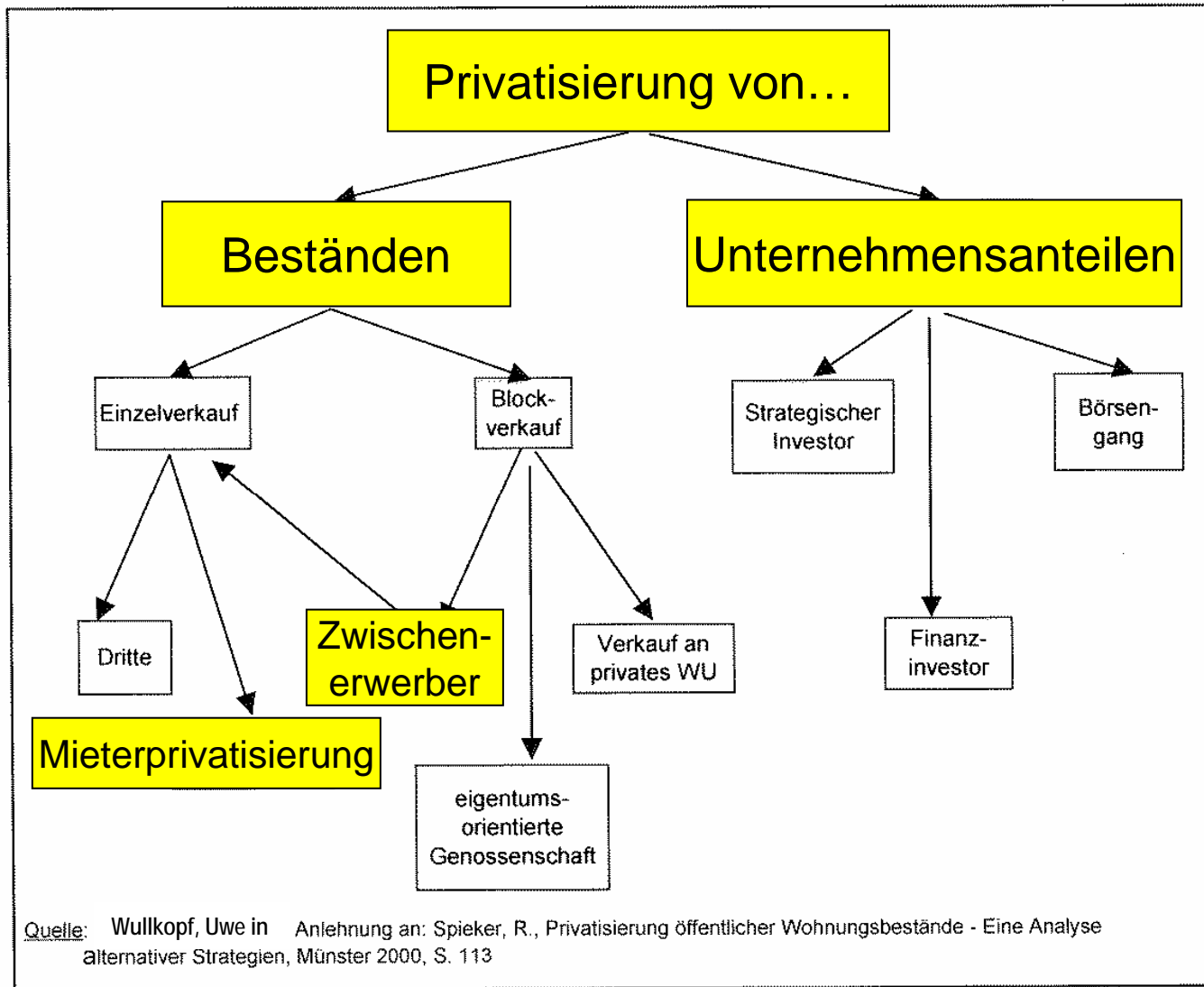


# Eigentümerstruktur in Deutschland





# Arten der Privatisierung



# Probleme von Eigentümerstrukturen

---



Institut  
Wohnen und  
Umwelt GmbH

## (Öffentliche) Wohnungswirtschaft

- Bindet öffentliches Kapital

## Private Kleineigentümer

- Kapitalschwach
- Können alleine kein Stadtviertel aufwerten

## Wiederholte Wiederverkäufe

- Verhindert langfristiges Interesse der Eigentümer an den Beständen

## Teileigentumsanlagen

- Lähmende Entscheidungen
- Wirkungen der WEG-Novellierung?

## Definitionen

Vorteile oder Erträge, die (kommunale) Wohnungsunternehmen für ihre Städte neben den betriebswirtschaftlichen Renditen erbringen.

SPARS / BBR 2008

Stadtrendite im übertragenen Sinne ist „die Summe aller Vorteilsüberschüsse eines Wohnungsunternehmens für die Stadt innerhalb eines bestimmten Zeitraums. Hierzu gehören die betriebs- und stadtwirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Vorteilsüberschüsse für die Stadt.“

SPARS / BBR 2008

# Stadttrendite



Institut  
Wohnen und  
Umwelt GmbH

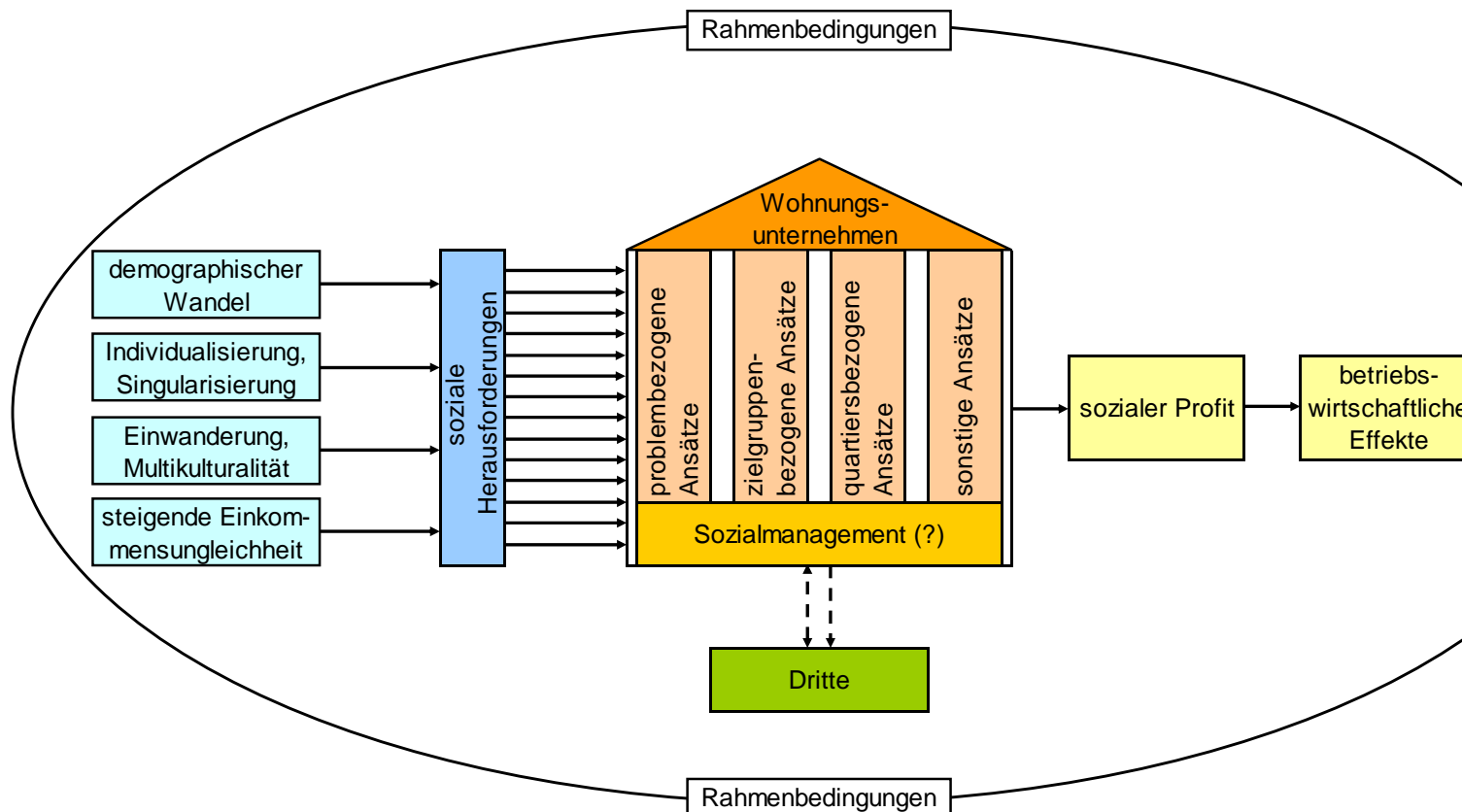
Komponenten- kategorie	Versorgung von Haushalten mit Marktzugangs- schwierigkeiten	Wohnumfeld und Stadtentwicklung	
		Versorgung und soziale Infrastruktur	Kooperation im Rahmen von Stadtentwicklung
Komponenten	Einkommens- schwache Mieter	Soziale Infrastruktur für Zielgruppen	Rückbau
	Sozialschwache Mieter	Quartiersmanagement	Aufwertung
	Problemmieter	Soziales Management	Neubau
	Angebot von besonderen Wohnformen	Einflussnahme auf die Versorgungs- und Einzelhandelssituation	Immobilienmanagement für Kommunen
Wohlfahrts- ökonomische Einordnung	Kompensation von Marktversagen	Induzierung positiver und Vermeidung negativer externer Effekte, Schaffung eines öffentlichen Gutes	

# Stadtrendite

Komponenten- kategorie	Ökologie	Ökonomie	
		Lokale / regionale Wirtschaft	Arbeitsmarkt
Komponenten	Maßnahmen zur Ressourcen- einsparung	Wirtschaftsförderung	Ausbildungsaktivitäten im Unternehmen
	Ökologische Wohnumfeld- maßnahmen	Förderung lokaler Unternehmen und Institutionen	Beschäftigungs- maßnahmen durch das KWU
	Flächenrecycling	Lokale Auftragsvergabe	
Wohlfahrts- ökonomische Einordnung	Induzierung positiver und Vermeidung negativer externer Effekte		

# Soziales Engagement

Soziales Engagement von Wohnungsunternehmen –  
eine systematische Annäherung mit Praxisbeispielen



# Soziales Engagement

---

## Definition

Maßnahmen eines Wohnungsunternehmens, die über das obligatorische Vermietungs- und Verwaltungsgeschäft im engeren Sinne hinausgehen und einen Nutzen für das Wohnungsunternehmen und die Gesellschaft (Mieter, aber auch Quartiers- und Stadtbewohner) stiften.

IWU 2008



# Soziales Engagement

---

## Problembezogene Ansätze (Beispiele):

- Bürger-Alarm-System



- Lärmtelefon



- Mietschuldnerberatung





# Soziales Engagement

---

## Zielgruppenbezogene Ansätze (Beispiele):

- Kindertagesstätte und Betreutes Wohnen in einem Gebäude



- „Assisted Living“



- Hausnotrufsystem für Ältere („SOPHIA“)



- Selbstbestimmtes gemeinschaftliches Wohnen



- Langzeitarbeitslose als Siedlungshelfer



# Soziales Engagement

---



Institut  
Wohnen und  
Umwelt GmbH

## Quartiersbezogene Ansätze (Beispiele):

- Grüner Hof: Wohnen für Jung und Alt



- Nachbarschaftsaktivierung

Vereinigte Wohnstätten 1 | 8 | 8 | 9 |

# Soziales Engagement

---



Institut  
Wohnen und  
Umwelt GmbH

## Sozialer Profit von sozialem Engagement

### Beispiele:

- Quartiersstabilisierung
- Soziale Durchmischung
- Integration von Migranten
- Nachbarschaftsbelebung
- Kriminalitätsprävention
- Vermeidung von Wohnungslosigkeit

# Soziales Engagement

---



Institut  
Wohnen und  
Umwelt GmbH

## Betriebswirtschaftliche Effekte von sozialem Engagement

### Beispiele:

- Eindämmung von Fluktuation
- Senkung der Leerstandsquote
- Abbau von Mietschulden
- Verhinderung von Schäden durch Vandalismus
- Erhöhung der Mitarbeitermotivation

Problem: Betriebswirtschaftliche Effekte lassen sich i.d.R. nicht eindeutig auf soziales Engagement zurückführen.

⇒ fehlende Quantifizierbarkeit bzw. Monetarisierbarkeit des betriebswirtschaftlichen Nutzens von sozialem Engagement

# Bauliche Investitionen



Institut  
Wohnen und  
Umwelt GmbH



# Abschlussthesen

---



Institut  
Wohnen und  
Umwelt GmbH

- Die (öffentlichen) Wohnungsunternehmen leisten im Rahmen ihrer Investitionstätigkeit und ihres Sozialen Engagements einen Beitrag zu den Zielen der Sozialen Stadt.
- Ihr Beitrag verschiebt sich dabei vom baulichen Bereich in den sozialen Bereich.
- Soziales Engagement kann sich auch betriebswirtschaftlich rechnen.
- Gute Beispiele lassen sich v.a. bei öffentlichen Unternehmen finden. Eine endgültige wissenschaftliche Beurteilung des Themas „Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände“ steht noch aus.
- Verschiedene problematische Eigentümerstrukturen (Teileigentumsanlagen, Wiederverkäufe) sind Gegenstand der aktuellen Forschung.



Institut  
Wohnen und  
Umwelt GmbH

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

## **Institut Wohnen und Umwelt GmbH**

Forschungseinrichtung des Landes Hessen  
und der Stadt Darmstadt

Annastraße 15, 6285 Darmstadt  
06151 / 29 04-44, [c.v.malotki@iwu](mailto:c.v.malotki@iwu)

