



Neue Soziale Fragen des Wohnens

**Studie im Auftrag des Verbandes der Südwestdeutschen
Wohnungswirtschaft e.V. (VdW südwest)**

Vorgelegt von der Institut Wohnen und Umwelt GmbH,
Annastraße 15, 64285 Darmstadt

November 2008

Bearbeiter:

RA'in Iris Behr
Dr. Holger Cischinsky
Dr. Christian von Malottki
Dr. Rainer Greiff

Vorwort

Die sozialen Herausforderungen beim Wohnen nehmen kontinuierlich zu. Verantwortlich hierfür sind der demographische und gesellschaftliche Wandel sowie die sozioökonomischen Entwicklungen, die in den letzten Jahren insbesondere durch eine Ausdünnung des Mittelstands geprägt sind.

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.



Durch diese Studie wollen wir mehrere Ziele erreichen. So wollen wir damit die Basis des modernen Sozialmanagements beim Wohnen erweitern. Zudem wollen wir eine Diskussion in Fachkreisen und Politik zur künftigen Ausrichtung der Wohnungspolitik anstoßen.

Die Wohnungswirtschaft kann nicht der Reparaturbetrieb negativer gesellschaftlicher Entwicklungen sein. Allerdings kann sie einen wesentlichen Beitrag zur Bewältigung der Herausforderungen leisten. Hierzu bedarf es auch zahlreicher Kooperationen, die dem gesellschaftlichen Zusammenhalt dienen. Deshalb wendet sich unser Verband mit dieser Studie auch an die Entscheidungsträger in diesen Bereichen. Welche Potentiale durch solche Kooperationen erschlossen werden können, dazu vermitteln nicht zuletzt die im Rahmen dieser Studie vorgestellten Projekte ein Bild.

Schließlich wenden wir uns mit dieser Studie auch an die Öffentlichkeit, da die sozialen Herausforderungen beim Wohnen und deren Bewältigung ein zentrales Thema für die Entwicklung unseres Gemeinwesens darstellen.

Dr. Rudolf Ridinger
Vorstandssprecher des VdW südwest

Inhalt

Gegenstand und Aufbau der Studie	7
1 Soziales Engagement im betrieblichen Leistungserstellungsprozess von Wohnungsunternehmen	9
1.1 Gesamtgesellschaftliche Megatrends als Ausgangspunkt	12
1.2 Die Manifestation der Megatrends im Bereich des Wohnens	18
1.3 Soziales Engagement des Wohnungsunternehmens als Reaktion auf soziale Herausforderungen des Wohnens.....	20
1.4 Sozialer Profit und betriebswirtschaftliche Effekte von sozialem Engagement.....	22
2 Beispiele für Maßnahmen in der Praxis	25
2.1 Bürger-Alarm-System (BAS).....	26
2.2 Lärmtelefon	28
2.3 Mietschuldnerberatung	30
2.4 Kindertagesstätte und Betreutes Wohnen in einem Gebäude	33
2.5 Hausnotrufsystem für Ältere („SOPHIA“).....	34
2.6 Assisted Living: Technische Unterstützung im Haushalt.....	36
2.7 Selbstbestimmtes gemeinschaftliches Wohnen im dritten Lebensabschnitt.....	38
2.8 Langzeitarbeitslose als Siedlungshelfer	41
2.9 „Grüner Hof“ - Wohnen für Jung und Alt.....	43
2.10 Nachbarschaftsaktivierung und -förderung.....	45
3 Sozialer Wohnungsbau: Erfolge – Defizite – Aussichten	49
3.1 Klassischer sozialer Wohnungsbau für „Breite Schichten der Bevölkerung“	49
3.2 Modernisierungsförderung, Einkommensgrenzen und Fehlbelegung.....	51
3.3 Steigende Segregation in den 90er Jahren	52
3.4 Das Programm „Soziale Stadt“	52
3.5 Vom sozialen Wohnungsbau zur sozialen Wohnraumförderung	53
3.6 Fazit	55
4 Zusammenfassung und Schlussfolgerungen	57
4.1 Potentiale des Sozialmanagements	57
4.2 Hemmnisse bei der Entwicklung des Sozialmanagements.....	59
4.3 Kooperationen stärken.....	60
4.4 Externe Effekte des Sozialmanagements.....	60
4.5 Inhaltliche Ausdifferenzierung der Instrumente der Wohnungspolitik	61
Anhang: Mögliche Maßnahmen	63
Problembezogene Ansätze.....	63
Zielgruppenbezogene Ansätze	64
Quartiersbezogene Ansätze	65
Weiterführende Literatur	67

Im Interesse einer besseren Lesbarkeit wird nachfolgend bei Personenbezeichnungen, die sowohl eine männliche als auch eine weibliche Form kennen, auf die Angabe der weiblichen Form verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt jedoch die weibliche gleichberechtigt mit ein.

Gegenstand und Aufbau der Studie

In seinem Buch „Die Neue Soziale Frage: Analysen und Dokumente“ stieß Heiner Geißler im Jahr 1976, damals noch rheinland-pfälzischer Landesminister und später Generalsekretär der CDU sowie Bundesminister, eine Diskussion zu den neuen Herausforderungen des Sozialstaates an. Anders als die „Soziale Frage“, die die Missstände im Zuge der Industrialisierung vor allem in Gestalt einer Verelendung bedeutsamer Teile der Arbeitnehmerschaft thematisierte, lenkte Geißler den Fokus weg vom Konflikt zwischen Arbeit und Kapital auf Bevölkerungsgruppen wie beispielsweise Rentner und Arbeitslose, deren soziale Sicherung nicht bzw. nicht mehr aus einem Arbeitsverhältnis abgeleitet wird und deren Anliegen nicht durch Interessenverbände angemessen vertreten werden (vgl. Geißler, 1976, S. 15ff.). Doch auch Geißlers Terminus der „Neuen Sozialen Frage“ verband letztlich den Begriff „Sozial“ mit Armutsbekämpfung bzw. mit Fragen der Einkommensverteilung. In den durch Stagflation und sich herausbildender Sockelarbeitslosigkeit geprägten 70er Jahren mag diese Begriffseinengung noch ausreichend gewesen sein. Angesichts der vielfältigen gesellschaftlichen Herausforderungen der heutigen Zeit, die weit über Fragen der Armutsbekämpfung hinausgehen, ist es nunmehr jedoch angezeigt, das Blickfeld zu erweitern und „sozial“ im eigentlichen Wortsinne als „die Gesellschaft betreffend“ zu verstehen.

Neu ist, dass gesellschaftliche Entwicklungen in ihrer Vielschichtigkeit und Komplexität zunehmend ins öffentliche Bewusstsein treten. Deshalb kann von neuen sozialen Fragen im Sinne neuer sozialer Herausforderungen gesprochen werden. Dies schlägt sich bei den Wohnungsunternehmen nieder, die das ursprüngliche Angebot des Produktes Wohnung immer mehr durch breitere Angebote zum Wohnen ergänzen. Darin eingeschlossen sind neue Aufgaben im Bereich des Sozialmanagements – beispielsweise zur Aktivierung von Nachbarschaften – sowie das Angebot von Dienstleistungen.

Die Aktivitäten der Wohnungsunternehmen sind sehr vielschichtig. Dabei werden ständig neue Aktivitätsformen entwickelt, die Pilotcharakter haben. Angesichts der Vielschichtigkeit der Herausforderungen und der in der Praxis eingeleiteten Maßnahmen stellt sich die Frage, welche Schlussfolgerungen im Sinne einer größtmöglichen Effizienz der Maßnahmen mit Blick auf die aktuellen und künftigen Herausforderungen gezogen werden können. Insbesondere stellt sich die Frage, welche langfristigen betriebswirtschaftlichen Effekte mit den sozial ausgerichteten Projekten der Wohnungsunternehmen verbunden sind. Die Untersuchung der sozialen Effizienz und des betriebswirtschaftlichen Nutzens anhand von ausgewählten sozialen Aktivitäten verschiedener Wohnungsunternehmen im Bereich des VdW südwest ist Hauptgegenstand der vorliegenden Studie. Mit dieser Studie wird damit die Neuausrichtung von sozialen Projekten erstmalig auf eine breitere empirische Basis gestellt. Damit leistet die Studie einen Beitrag zu der immer bedeutsamer werdenden Frage, wie die sozialen Herausforderungen beim Wohnen bestmöglich bewältigt werden können.

Wenn sich Wohnungsunternehmen im sozialen Bereich des Wohnens engagieren bzw. engagieren sollen – sei es aus rein betriebswirtschaftlichen Gründen, sei es als Teil des Auftrags kommunaler Wohnungsunternehmen oder aber sei es aus einer

sozialen Verantwortungsverpflichtung heraus – erfüllen sie uno actu öffentliche Aufgaben und entlasten damit staatliche Organe. Diese Funktion ist aufgrund der sichtbaren und künftig noch deutlicher werdenden Grenzen des Sozialstaats von erheblicher gesellschaftspolitischer Bedeutung. Allein schon deshalb leitet sich ein Mitspracherecht der Wohnungswirtschaft am öffentlichen gesellschaftspolitischen Willensbildungsprozess ab. Dieses Mitspracherecht bezieht sich an erster Stelle, aber nicht ausschließlich auf die Wohnungspolitik.

Der bislang engste Berührungspunkt zur Wohnungspolitik besteht durch die Förderung des sozialen Wohnungsbaus, dessen quantitative Bedeutung in den letzten Jahrzehnten freilich immer mehr abgenommen hat. Ob und inwieweit der soziale Wohnungsbau eine Hilfestellung bei der Bewältigung der sozialen Herausforderungen sein kann bzw. welche Änderungen auch jenseits des sozialen Wohnungsbaus oder sogar jenseits der Wohnungspolitik hierzu erforderlich sind, ist ein weiterer zentraler inhaltlicher Aspekt der nachfolgenden Ausführungen.

Die vorliegende Studie ist wie folgt gegliedert.

Im ersten Kapitel geht es zunächst darum, aufbauend auf einer Definition von sozialem Engagement von Wohnungsunternehmen und ausgehend von einer Skizzierung der heutigen und zukünftigen Herausforderungen im Bereich des Wohnens entsprechende Maßnahmen zu klassifizieren und im betrieblichen Leistungserstellungsprozess einzuordnen. Bereits an dieser Stelle wird der Versuch unternommen aufzuzeigen, dass soziales Engagement allgemein bzw. implementiert als Managementstrategie im Rahmen des Sozialmanagements keineswegs nur altruistischen Motiven folgen bzw. einer gesellschaftlichen Verantwortungsverpflichtung entspringen muss, sondern durchaus ein originäres betriebswirtschaftliches Anliegen einer auf Renditeoptimierung ausgelegten Unternehmensstrategie sein kann.

Im zweiten Kapitel folgen Ausführungen zu Praxisbeispielen für soziales Engagement von Mitgliedsunternehmen des VdW südwest. Die Praxisbeispiele streben nicht an, das gesamte soziale Engagement aller im VdW südwest organisierten Wohnungsunternehmen repräsentativ abzubilden, sondern stellen vielmehr Beispiele dar, die jeweils für ein Spektrum von Maßnahmen stehen. Die Darstellung der Praxisbeispiele entstand aus leitfadengestützten Experteninterviews mit Geschäftsführern bzw. Vorstandsvorsitzenden und Mitarbeitern diverser Mitgliedsunternehmen des VdW südwest, denen wir an dieser Stelle ausdrücklich und herzlich für die kompetente und zuvorkommende Gesprächsbereitschaft danken.

Im Mittelpunkt des dritten Kapitels steht der soziale Wohnungsbau. Nach einem kurzen Abriss seiner historischen Entwicklung von der Nachkriegszeit bis heute wird die Frage aufgegriffen, ob und inwieweit er in seiner gegenwärtigen Ausgestaltung tatsächlich eine Hilfestellung zur Bewältigung der sich bereits heute und in Zukunft stellenden gesellschaftlichen Herausforderungen sein kann und welche Modifikationen geboten sind.

Das vierte und letzte Kapitel fasst die wesentlichen Ergebnisse in Form von Schlussfolgerungen zusammen.

1 Soziales Engagement im betrieblichen Leistungserstellungsprozess von Wohnungsunternehmen

Die betriebswirtschaftliche Wohnungswirtschaftslehre als Zweig der Immobilienökonomie bzw. -wirtschaft versteht sich als anwendungsorientierte Disziplin und damit als Spiegelbild der Praxis. Dieses Selbstverständnis mag gemeinhin zutreffend sein. Im Bereich der sozialen Dimension des Wohnens und der sich daraus ableitenden Herausforderungen für Wohnungsunternehmen hinkt die Wissenschaft der wohnungswirtschaftlichen Praxis jedoch fast uneinholbar hinterher. Gerade der Bereich „Soziales“ bleibt beispielsweise in einschlägigen Grundlagenbüchern entweder gänzlich unberücksichtigt¹ oder nimmt in viele hundert Seiten starken Werken nur wenig Raum ein bzw. wird nur in Teilaspekten beleuchtet², auch wenn es in den letzten Jahren durchaus Bestrebungen gab, diese Lücke durch Spezialwerke zu schließen³.

Demgegenüber ist Soziales Engagement für viele Wohnungsunternehmen gleich welcher Rechtsform inzwischen eine Selbstverständlichkeit. Angesichts der immensen gegenwärtigen und künftigen gesellschaftlichen Herausforderungen und ungeachtet der Tatsache, dass die Wohnungswirtschaft nicht alleiniger Problemlöser für gesellschaftliche Missstände und Fehlentwicklungen sein kann, ist es auch für Wohnungsunternehmen ein Gebot, dieses Engagement auszuweiten und als Managementaufgabe zu begreifen.

Die Wissenschaft, insbesondere die betriebswirtschaftliche Wohnungswirtschaftslehre, hat die Aufgabe, Wohnungsunternehmen auf diesem Weg zu begleiten und dabei auch dem Thema „Soziales Engagement“ die Aufmerksamkeit zu widmen, die es bereits heute und erst recht in den nächsten Jahren und Jahrzehnten verdient.

Im Rahmen dieses Kapitels wird der Versuch unternommen, dieses Thema mit Blick auf die heutigen und zukünftigen Herausforderungen im Bereich der sozialen Dimension des Wohnens wissenschaftlich aufzugreifen, Begrifflichkeiten zu definieren, soziales Engagement zu kategorisieren und es systematisch in den wohnungswirtschaftlichen Leistungserstellungsprozess einzuordnen.

¹ Vgl. zum Beispiel Schulte (1998): Immobilienökonomie, Band I: Betriebswirtschaftliche Grundlagen, München, Wien. Brauer (1999): Grundlagen der Immobilienwirtschaft, Wiesbaden. Schmoll (2008): Basiswissen Immobilienwirtschaft, Berlin.

² So wird beispielsweise im Werk „Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft“ – als 4. Auflage im Jahr 2005 herausgegeben von Kühne-Büning, Nordalm und Steveling – lediglich das Thema „Wohnen im Alter“ kurz angerissen (S. 525-527), während in Murfeld (Hrsg.): Spezielle Betriebswirtschaftslehre der Immobilienwirtschaft, 5. Aufl., Hamburg, 2006, nur den Themen „Mieter und Vermieter als Partner“, in dem soziale Aspekte thematisiert werden, und „Konfliktmanagement“ jeweils wenige Seiten gewidmet sind (S. 757-760, 943/944).

³ Zu erwähnen ist hier an erster Stelle Beuerle/Petter (2008): Sozialmanagement in Wohnungsunternehmen, 2. Aufl., Hamburg.

In diesem Sinne steht an erster Stelle eine Definition des Begriffes „soziales Engagement“ an⁴.

*Unter **sozialem Engagement** werden Maßnahmen eines Wohnungsunternehmens subsumiert, 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.*

Bei dieser Definition sind zwei Aspekte besonders zu beachten.

Zum einen stellt die Definition nicht nur auf den Nutzen für die Gesellschaft, sondern auch und gleichberechtigt auf den Nutzen für das Wohnungsunternehmen ab. Soziales Engagement im hier verwendeten Begriffsverständnis ist daher kein rein altruistisches Konzept, das einer gesamtgesellschaftlichen Verantwortungsverpflichtung eines Wohnungsunternehmens entspringt. Genauso wenig wird soziales Engagement im Folgenden als die routinemäßige Erfüllung von Aufgaben durch kommunale Wohnungsunternehmen bzw. allgemein durch Wohnungsunternehmen in staatlicher Trägerschaft verstanden, die diesen qua Gesellschaftsvertrag schon immer aufgetragen war wie beispielsweise die Unterbringung einkommensschwächerer Bevölkerungsgruppen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus. Soziales Engagement im hier verwendeten Sinne umfasst vielmehr Maßnahmen, die ein Wohnungsunternehmen ergreift – und zwar auch deshalb, weil es sich davon zumindest langfristig einen betriebswirtschaftlichen Nutzen verspricht.

Zum anderen ist die hier verwendete Definition von sozialem Engagement sehr breit angelegt und geht über die gemeinhin als stark individuumsbezogen und betreuungsintensiv verstandene Sozialarbeit hinaus. Dabei ist es gleichgültig, ob soziales Engagement als Management-Aufgabe im Bereich der Unternehmensführung angesiedelt ist und von dort in Gestalt eines Sozialmanagements strategisch koordiniert wird, auch wenn die sozialen Herausforderungen für eine solche Institutionalisierung und Implementierung sprechen. Gleichgültig ist es ebenfalls, ob das Wohnungsunternehmen Maßnahmen im Bereich ihres sozialen Engagements selbst durchführt oder sie an Dritte delegiert bzw. mit Dritten kooperiert.

⁴ Die nachfolgende Definition lehnt sich an Besecke/Enbergs, 2008, S. 29-38 an.

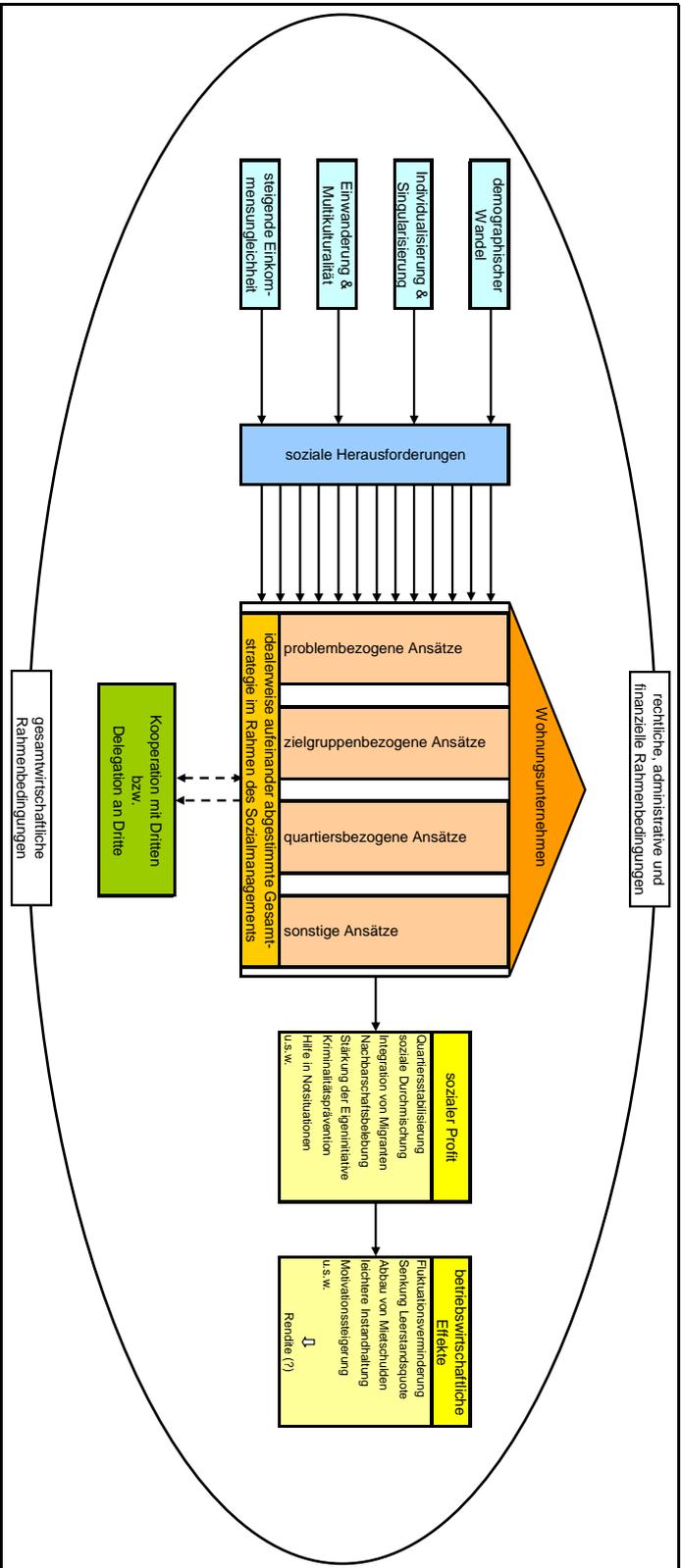


Abb. 1: Einordnung von sozialem Engagement im betrieblichen Leistungserstellungsprozess von Wohnungsunternehmen.
 Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Besecke/Enbergs, 2008, S. 37/38.

Soziales Engagement ist die Antwort von Wohnungsunternehmen auf die spezifischen gegenwärtigen bzw. zukünftigen Entwicklungen im sozialen Bereich des Wohnens, hinter denen wiederum gesamtgesellschaftliche Entwicklungslinien stehen, die sich gegenwärtig vollziehen und die aller Voraussicht nach auch in den nächsten Dekaden Bestand haben werden. Wir unterscheiden vier relevante gesamtgesellschaftliche „Megatrends“, nämlich den demographischen Wandel, die Individualisierung und Singularisierung der Gesellschaft, die Migration und Multikulturalität sowie die steigende Einkommensungleichheit (vgl. Abb. 1). Diese vier Megatrends, die sich in nachhaltigen soziodemographischen und -ökonomischen Strukturverschiebungen in Gesellschaft bzw. Mieterschaft manifestieren, stehen freilich in mehr oder weniger starken Wechselwirkungen zueinander und bedingen sich in einem komplexen Ursache-Wirkungs-Geflecht gegenseitig.

Je nach Beständen und Mieterstruktur von Wohnungsunternehmen äußern sich diese Megatrends in spezifischen Herausforderungen im sozialen Bereich des Wohnens, denen Wohnungsunternehmen mit einer Reihe von Maßnahmen im Rahmen ihres sozialen Engagements begegnen. Diese Maßnahmen lassen sich idealtypisch in problembezogene, zielgruppenbezogene, quartiersbezogene und sonstige Ansätze aufteilen und sind idealerweise in ein Sozialmanagement eingebunden, d.h. in eine Gesamtstrategie, die auf höchster Entscheidungsebene im Wohnungsunternehmen beschlossen und gesteuert wird (vgl. Abb. 1). Gegebenenfalls kooperieren Wohnungsunternehmen bei der Durchführung der Maßnahmen mit Dritten bzw. delegieren spezielle Aktivitäten an diese. Unmittelbares Ziel von sozialem Engagement ist die Bewältigung der konkreten Herausforderung. Aus dieser Bewältigung erwächst ein sozialer Profit, beispielsweise in Gestalt einer Quartiersstabilisierung. Der soziale Profit entsteht zwar in der Mieterschaft bzw. der Gesellschaft, fällt aber auch auf das Wohnungsunternehmen in Gestalt betriebswirtschaftlicher Effekte zurück, auch wenn diese häufig erst langfristig anfallen und nicht in einem betriebswirtschaftlich vorteilhaften Verhältnis zum eingesetzten Aufwand für soziales Engagement stehen müssen. Abb. 1 ist eine rein deskriptive Beschreibung von sozialem Engagement als Teil des betrieblichen Leistungserstellungsprozesses von Wohnungsunternehmen und daher ohne jede normative Bezugnahme. In den nachfolgenden Unterabschnitten werden die einzelnen Komponenten aus Abb. 1 näher erläutert.

1.1 Gesamtgesellschaftliche Megatrends als Ausgangspunkt

Obwohl die vier Megatrends demographischer Wandel, Individualisierung und Singularisierung, Migration und Multikulturalität sowie steigende Einkommensungleichheit in einem engen, wechselseitigen und komplexen Ursache-Wirkungs-Geflecht zueinander stehen, wird im Folgenden der Versuch unternommen, diese Trends isoliert voneinander näher zu beleuchten, empirisch zu untermauern und einen Blick in die Zukunft zu wagen. Soweit vorhanden kommen dazu hessische bzw. rheinland-

pfälzische Daten zum Einsatz, da sich der VdW südwest auf Wohnungsunternehmen in diesen Bundesländern erstreckt⁵.

Demographischer Wandel

Der demographische Wandel wird häufig nur in seiner prominentesten und zweifelsohne wichtigsten Ausprägung als demographische Alterung erörtert, auch wenn gerade für die Wohnungswirtschaft andere Aspekte der demographischen Entwicklung von gleichrangiger Bedeutung sind. Zunächst jedoch kurz zur demographischen Alterung, die getrieben durch eine anhaltende Lebenserwartungszunahme und einer seit Jahrzehnten weit unterhalb des Bestanderhaltungsniveaus liegenden Fertilitätsrate sich unter anderem in immer größeren Bevölkerungsanteilen älterer Menschen äußert.

Dank bundesländerspezifischer Bevölkerungsvorausrechnungen durch die Statistischen Landesämter lässt sich das weitere Voranschreiten der demographischen Alterung für Hessen und Rheinland-Pfalz bis ins Jahr 2050 quantitativ verfolgen. Lag der Bevölkerungsanteil der hessischen bzw. rheinland-pfälzischen Bürger eines Alters von mindestens 65 Jahren am Jahresende 2007 noch bei jeweils 20 % wird 2020 das anteilige Gewicht dieser Bevölkerungsgruppe gemäß den jeweils mittleren Varianten der Bevölkerungsvorausrechnungen auf 22 % (Hessen) bzw. 23 % (Rheinland-Pfalz) ansteigen. 2050 ist demzufolge in beiden Bundesländern sogar jeder dritte Bürger mindestens 65 Jahre alt. Noch drastischer sieht die vorausberechnete Entwicklung bei den 80jährigen und Älteren aus. Ausgehend von einem Bevölkerungsanteil von jeweils 5 % (2007) steigt er bis 2020 erwartungsgemäß auf jeweils 7 % und verdoppelt sich in den nächsten 30 Jahren auf jeweils 14 %.

Über die Bevölkerungsalterung hinaus geht trotz für die Zukunft unterstellter Nettozuwanderung auch ein Bevölkerungsrückgang um etwa 900.000 Personen in Hessen und rund 600.000 Personen in Rheinland-Pfalz bis 2050 einher. Der Rückgang schlägt sich zumindest bis 2020 jedoch noch nicht in sinkenden Haushaltszahlen nieder. Bedingt durch einen konstanten Trend hin zu immer kleineren Haushalten, der wiederum seine Ursachen in der längeren vor- und nachelterlichen Lebensphase sowie in der später noch eingehender zu erörternden Singularisierungs- und Individualisierungstendenz in der Gesellschaft hat, steigen die Haushaltszahlen in beiden Bundesländern gemäß der Raumordnungsprognose 2020/2050 des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung in jedem Fall noch bis zum Ende des Prognosezeitraums, d.h. bis zum Jahr 2020 leicht an. Die absoluten Zuwächse schwächen sich jedoch ab. Es ist folglich damit zu rechnen, dass in den Jahren danach der Wendepunkt erreicht sein wird und der dämpfende Effekt der abnehmenden Bevölkerungszahlen die Oberhand über den Trend zur Haushaltsverkleinerung gewinnen wird und die Haushaltszahlen in Hessen und Rheinland-Pfalz sinken werden.

⁵ Der VdW südwest erstreckt sich nur auf den südlichen Teil von Rheinland-Pfalz. Mangels entsprechend geographisch abgegrenzter Daten werden im Folgenden jedoch Zahlen für Rheinland-Pfalz angeführt.

In regionaler Hinsicht wird die demographische Entwicklung – wie übrigens auch in der Vergangenheit – unterschiedlich verlaufen. Zwar werden die Trends der Bevölkerungsalterung und der Haushaltsverkleinerung auch in den einzelnen Landesteilen sowie in Städten und Kommunen gleichermaßen zu beobachten sein. Dies gilt jedoch nicht für die Entwicklung der Bevölkerungs- bzw. Haushaltszahlen, deren Vorzeichen in regionaler Hinsicht Unterschiede aufweist. In diesen Kontext fällt auch die vielerorts beschworene Renaissance der Stadt in Gestalt eines „Zurück in die Stadt“. Sie stellt bei bundesweiter Betrachtung jedoch gerade in wachsenden Wohnungsmarktregionen mit Großstädten im Zentrum eher ein Wunschdenken dar, als dass sich derzeit eine Rückwanderungstendenz in die Kernstädte empirisch stützen ließe. Vielmehr belegt eine Untersuchung von Hirschle/Sigismund (2007), dass in solchen Regionen bedingt durch die angespannte Angebotssituation und das hohe Preis- und Mietenniveau in den Kernstädten sowie die hohen Preisunterschiede im Vergleich zum Umland der Suburbanisierungsprozess ungebrochen ist. Nur in schrumpfenden Regionen mit niedrigerem Preis- und Mietenniveau in den Kernstädten und weniger stark ausgeprägtem Stadt-Land-Preisgefälle für Wohnraum konnten die Städte die Wanderungsverluste ans Umland mittlerweile stoppen. Allerdings ist auch in solchen Städten ein ungebrochener Nettoverlust von Familien ans Umland zu beobachten (vgl. ebenda). Für Wohnungsunternehmen sind diese Entwicklungen von großer Bedeutung, da sie ihre Bestände vorzugsweise in größeren Städten haben.

Individualisierung und Singularisierung

Als eine der beiden zentralen Triebfedern der demographischen Alterung wurde oben die zu geringe Fertilitätsrate genannt. Diese wiederum ist unter anderem Ausdruck einer auf Selbstverwirklichung ausgerichteten Individualisierungstendenz, die sich in einer immer größeren Vielfalt von Lebensstilen und -entwürfen in Deutschland widerspiegelt. So unterscheidet SINUS SOCIOVISION – ein Institut, das die deutsche Bevölkerung nach ihrer Lebensauffassung und -weise in zehn verschiedene Milieus gruppiert – so gegensätzliche Milieutypen wie auf der einen Seite die in Zukunft schrumpfenden Milieus der „Traditionsverwurzelten“ und „Konservativen“ und auf der anderen Seite die zukünftig wachsenden Milieus der „Modernen Performer“, „Hedonisten“ und „Experimentalisten“ (vgl. Rickens, 2006). Die Ausdifferenzierung der Lebensstile und -entwürfe zeigt sich auch in der Heterogenität der Lebensformen. Das über Jahrhunderte vorherrschende Leitbild der kinderreichen und mehrere Generationen umfassenden Großfamilie gehört längst der Vergangenheit an. Aber auch die „klassische“ Familie – bestehend aus Ehepaaren mit gemeinsamen Kindern – verliert nicht nur zugunsten kinderloser Lebensformen wie Singlehaushalten, kinderlosen Paaren und Partnerschaften mit getrennter Haushaltsführung („living apart together“) quantitativ immer mehr an Bedeutung, sondern auch innerhalb der Untergruppe der Eltern-Kind-Gemeinschaften. Waren beispielsweise noch 1996 84 % der hessischen bzw. 86 % der rheinland-pfälzischen Eltern-Kind-Gemeinschaften „klassische“ Familien im obigen Sinne, sind es nur zehn Jahre später in beiden Bundesländern lediglich noch jeweils 77 %; der Anteil der Alleinerzie-

henden ist im gleichen Zeitraum dagegen von 13 % in Hessen und 12 % in Rheinland-Pfalz auf jeweils 17 % angestiegen⁶.

Ihren quantitativen Niederschlag finden diese Entwicklungen auch in der bereits an früherer Stelle erwähnten Abnahme der mittleren Haushaltsgröße bzw. dem steigenden Anteil von Ein- und Zweipersonenhaushalten. Bestanden beispielsweise 1990 64 % der hessischen bzw. 62 % der rheinland-pfälzischen Privathaushalte aus weniger als drei Personen, so sind es derzeit (2007) 72 % bzw. 70 % und 2020 erwartungsgemäß 75 % bzw. 73 %⁷.

Die dargestellte Individualisierung und Singularisierung bedeutet jedoch nicht den Rückzug ins Private ohne Anteilnahme am Zusammenleben und am Wohlergehen anderer. Denn mit dem Schwinden familiärer Banden steigt in der Bevölkerung gleichzeitig das freiwillige Engagement bzw. die Bereitschaft dazu. Dies belegt der 2004 zum zweiten Mal seit 1999 aufgelegte Freiwilligensurvey, bei dem es sich um eine umfragegestützte Dauerberichterstattung zur Erfassung des freiwilligen Engagements in Deutschland im Auftrag des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend handelt⁸. Dank länderspezifischer Sonderauswertungen liegen auch Daten für Hessen und Rheinland-Pfalz vor (vgl. Gensicke/Geiss, 2005; Gensicke/Lopez-Diaz, 2005). So ist in Hessen zwar der Anteil der freiwillig engagierten Bürger ab 14 Jahren seit 1999 mit 39 % auf hohem Niveau konstant, gleichzeitig stieg in dieser Gruppe jedoch der Anteil derjenigen, die sich eine Ausweitung ihres bisherigen Engagements vorstellen können. In Rheinland-Pfalz stieg der Anteil der freiwillig Engagierten im gleichen Zeitraum um 6 Prozentpunkte auf das hessische Niveau von 39 %. Ebenfalls ansteigend ist die Bereitschaft zum freiwilligen Engagement bei Personen, die sich bisher noch nicht freiwillig engagieren. Betrug deren Bevölkerungsanteil im Jahr 1999 in Hessen bzw. Rheinland-Pfalz noch 26 % bzw. 22 %, sind es fünf Jahre später bereits 31 % (Hessen) bzw. 32 % (Rheinland-Pfalz).

Einwanderung und Multikulturalität

Die Bundesrepublik Deutschland ist seit ihrem Bestehen ein Einwanderungsland. Fast jeder fünfte in Deutschland Lebende hat einer Mikrozensus-Auswertung des Statistischen Bundesamtes zufolge einen Migrationshintergrund⁹ (vgl. Statistisches Bundesamt, 2008, S. 7ff.). Zahl und Anteil von Personen mit Migrationshintergrund

⁶ Die Werte basieren auf eigenen Berechnungen auf Basis von amtlichen Daten (vgl. Statistisches Bundesamt, 2007, Tabelle 4).

⁷ Die Werte basieren auf eigenen Berechnungen auf Basis der Raumordnungsprognose 2020/2050 des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung.

⁸ Freiwilliges Engagement wird hierbei definiert als die Mitwirkung in mindestens einer Gruppe oder einer anderen Organisationsform bzw. Einrichtung sowie die längerfristige Durchführung bestimmter Aufgaben ohne Erwerbszweck und nicht als reine Erholungs- oder Unterhaltungsaktivität.

⁹ Nach der Abgrenzung des Statistischen Bundesamtes sind Personen mit Migrationshintergrund entweder nach 1949 zugewandert oder als Ausländer in Deutschland geboren oder als Deutsche in Deutschland geboren, sofern zumindest ein Elternteil zugewandert oder als Ausländer in Deutschland geboren ist.

sind sogar im Steigen begriffen, wobei der Vergleich bedingt durch die Verfügbarkeit von Daten allerdings erst ab 2005 möglich ist und gegenwärtig nur bis 2006 reicht. Trotz eines Bevölkerungsrückgangs von insgesamt rund 100.000 Personen zwischen 2005 und 2006 stieg die Anzahl der Einwohner mit Migrationshintergrund demnach um 130.000 Personen. Zu letztgenannter Gruppe zählen auch die Vertreter der so genannten dritten Generation, die von wissenschaftlichen Studien integrationspolitisch als besonders „schwierig“ eingestuft werden (vgl. ebenda, S. 5). Auch die Befunde, dass Personen mit Migrationshintergrund im Vergleich zu denen ohne Migrationshintergrund deutlich jünger und weitaus häufiger ledig sind, dass unter ihnen der Anteil der Männer höher ist, dass sie häufiger keinen allgemeinen Schulabschluss bzw. beruflichen Abschluss haben und folgerichtig auch häufiger erwerbslos sind, deuten auf einen gewissen Problemdruck hin – freilich ohne Gültigkeit für den konkreten Einzelfall. Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht besonders interessant ist der Umstand, dass unter den Personen mit Migrationshintergrund anteilig wesentlich mehr zur Miete wohnen als unter den Personen ohne Migrationshintergrund (71,3 % vs. 48,3 %).

Mit Blick auf die Zukunft dürfte Zahl und Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund, zumindest aber Zahl und Anteil der (im Ausland geborenen und nach Deutschland zugewanderten) Migranten weiter zunehmen. Davon geht die 11. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes aus, die in allen Vorausberechnungsvarianten bundesweit jährliche positive Außenwanderungssalden von 100.000 bis 200.000 Personen unterstellt (vgl. Statistisches Bundesamt, 2006, S. 13).

Bei aller prinzipieller Legitimation von Durchschnittsbetrachtungen ist jedoch gerade im vorliegenden Kontext zu berücksichtigen, dass die Gruppe der Personen mit Migrationshintergrund sehr heterogen besetzt ist – nicht nur in Bezug auf die in dieser Gruppe zusammengefassten Teilgruppierungen (vgl. Fußnote 9), sondern auch und vor allem in Bezug auf Integrationsstand, Wertvorstellungen und Lebensstile. Exemplarisch seien hier zwei Untersuchungsansätze angeführt, zum einen eine Studie im Auftrag der Bertelsmann Stiftung zu den gesellschaftlichen Kosten unzureichender Integration, in deren Rahmen auch ein zusammenfassender Integrationsindex berechnet wurde (vgl. Bertelsmann Stiftung, o.J.), zum anderen der Versuch von SINUS SOCIOVISION, ihren bereits an früherer Stelle erwähnten Milieuansatz auf Menschen mit Migrationshintergrund auszudehnen (vgl. SINUS SOCIOVISION, 2007). Die Studie der Bertelsmann Stiftung unterscheidet drei Dimensionen der Integration, nämlich in Bezug auf Bildung, auf Sprachkompetenz und auf die Teilhabe am sozialen Leben, abgebildet durch die Beteiligung an Bürgerinitiativen, Parteien oder der Kommunalpolitik oder durch ehrenamtliche Tätigkeit in Vereinen, Verbänden oder sozialen Diensten. Demnach sind 28 % der Personen mit Migrationshintergrund und im erwerbsfähigen Alter als bildungsintegriert, 74 % als sprachintegriert und 24 % als sozialintegriert anzusehen, wobei die jeweiligen Komplementärmengen solche Personen umfassen, die die jeweiligen Integrationskriterien nicht erfüllen oder deren Integrationsgrad nicht bestimmbar ist. Dass Menschen mit Migrationshintergrund keine soziokulturell homogene Gruppe sind, belegt eine qualitativ-psychologisch ausgelegte Studie von SINUS SOCIOVISION, derzufolge in

Deutschland acht – gegenwärtig noch nicht quantifizierbare – „Migranten-Milieus“ mit stark divergierenden Lebensauffassungen und -weisen zu unterscheiden sind (vgl. SINUS SOCIOVISION, 2007). Das Spektrum reicht dabei von Milieus mit starken Assimilationstendenzen in der mittleren bis oberen sozialen Schicht der Bevölkerung (zum Beispiel „Intellektuell-kosmopolitisches Milieu“) bis zu Milieus am anderen Ende des sozialen Spektrums und mit zum Teil aktiver oder passiver Integrationsverweigerungshaltung (zum Beispiel „Religiös-verwurzeltes Milieu“). Zentrales Ergebnis der Studie ist, dass man weder vom Milieu auf die Herkunftskultur noch von der Herkunftskultur auf das Milieu schließen kann, sondern dass vielmehr Menschen des gleichen Milieus mit unterschiedlichem Migrationshintergrund mehr miteinander verbindet als mit dem Rest ihrer Landsleute aus anderen Milieus.

Steigende Einkommensungleichheit

Was die ökonomische Disposition der Haushalte angeht, vollzieht sich in Deutschland seit geraumer Zeit eine im Hinblick auf die soziale Balance bedenkliche gesellschaftliche Entwicklung, nämlich der Wegbruch der Mittelschicht, der mit einer sich öffnenden Schere zwischen Arm und Reich und einer steigenden Armutsgefahr für immer größere Teile der Bevölkerung einhergeht. Umfasste die Mittelschicht – definiert als die Bevölkerungsgruppe mit einer relativen Einkommensposition von 70 bis 150 % des Medians der bedarfsgewichteten Haushaltsnettoeinkommen – in den achtziger Jahren nach Angaben des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) stabil rund 64 % der Gesamtbevölkerung, waren es 1996 nur noch 61 % und zehn Jahre später gerade einmal 54 % (vgl. Grabka/Frick, 2008, S. 102/103). Entsprechend haben die Ränder der Einkommensverteilung und hierbei besonders der untere Rand an Bedeutung gewonnen. So ist der Anteil der in Armut Lebenden bzw. Armutsgefährdeten (weniger als 70 % des Medianeinkommens) in den letzten zehn Jahren von knapp 21 % (1996) auf über 25 % (2006) angestiegen (vgl. ebenda). Auch die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) kommt in einer aktuellen Untersuchung zur Entwicklung der Einkommensverteilung und der Armut in ihren Mitgliedsländern zum Ergebnis einer zunehmenden Einkommensungleichheit in Deutschland. Was die Geschwindigkeit des Auseinanderdriftens der Einkommen seit Mitte der 90er Jahre angeht, nimmt Deutschland zusammen mit Kanada und Finnland sogar eine Spitzenposition unter allen im Rahmen der Studie berücksichtigten OECD-Ländern ein (vgl. OECD, S. 286). Noch bedenklicher ist jedoch der Befund der OECD, dass im gleichen Zeitraum die Realeinkommen in Deutschland im unteren Fünftel der Einkommensverteilung gesunken sind (vgl. ebenda, S. 287).

Auch in räumlicher Hinsicht nimmt die Ungleichverteilung der Einkommen in vielen Städten zu. Wie verschiedene empirische Untersuchungen zeigen, schreitet gerade in Großstädten die Einkommenssegregation voran¹⁰. Beleg und politisches Eingeständnis dieser problematischen Entwicklung ist das Bund-Länder-Programm

¹⁰ Beispiele: Köln (vgl. Friedrichs/Blasius, 2000, S. 12ff.), Hamburg (vgl. Alisch/Dangschat, 1998, S. 131ff.), Frankfurt am Main (vgl. Sauter et al., 2002, S. 65ff.).

"Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Soziale Stadt", in dessen Rahmen die bundesweit mittlerweile 498 "Soziale Stadt"-Gebiete (Stand: Dezember 2007) mit integrierten und die verschiedenen Akteure integrierenden Ansätzen nachhaltig gefördert werden.

Jede Vorhersage über die zukünftige Entwicklung der Einkommen und deren Struktur wie räumliche Verteilung ist aufgrund der unüberschaubaren Vielzahl interdependenter Einflussfaktoren in hohem Maße spekulativ. Hochgradig relevant, aber unklar ist, wie sich die in den letzten Jahrzehnten manifestierende Sockelarbeitslosigkeit in den nächsten Jahren entwickeln wird, ob es nach der konjunkturellen Erholung der letzten Jahre wieder zu einem Abschwung kommt, wie stark dieser gegebenenfalls ist und ob bzw. inwieweit es dem Programm „Soziale Stadt“ gelingt, räumliche Disparitäten langfristig abzubauen. Nichtsdestotrotz gelten zumindest zwei zukünftige Entwicklungen als gewiss, die sich beide nachhaltig auf die Real-einkommen auswirken werden. Die eine Entwicklung ist der langfristig zu erwartende Anstieg der Energiepreise, der dann sozialen Zündstoff birgt, wenn eine Kompensation der Preissteigerungen durch Verbrauchseinsparungen nicht gelingen sollte. Denn dann schwinden unter sonst gleichen Bedingungen die anderweitigen realen Konsummöglichkeiten der Privathaushalte und damit beispielsweise auch der Teil des Einkommens, der für die Nettomiete aufgewendet werden kann, wobei einkommensschwächere Haushalte aufgrund ihres im Verhältnis zum Einkommen überproportionalen Anteils an Heiz- bzw. Energieausgaben von einer derartigen Entwicklung besonders negativ betroffen wären. Die zweite als „sicher“ erwartete Entwicklung betrifft die zunehmende Schieflage der sozialen Sicherungssysteme der Gesundheit, Pflege und der Rente. Bedingt durch die Kombination aus stark alterskorrelierter Leistungsanspruchnahme, demographischer Alterung und umlagegedeckter Finanzierung werden die entsprechenden Beitragssätze allen seriösen Prognosen zufolge auch bei Vornahme von Leistungseinschnitten und bei der Erschließung von Rationalisierungsreserven weiter ansteigen und dadurch die Real-einkommen entsprechend sinken.

1.2 Die Manifestation der Megatrends im Bereich des Wohnens

Für die Wohnungswirtschaft sind die dargestellten vier Megatrends bzw. die mit ihnen einhergehenden Ausprägungen und Auswirkungen keine abstrakten Phänomene, sondern bereits heute alltägliche Erfahrung. Dabei hängt es freilich von der jeweiligen Lage und Struktur der Bestände sowie von der Zusammensetzung der Miete-schaft ab, mit welchen Manifestationen der Megatrends ein konkretes Wohnungsunternehmen konfrontiert ist oder in absehbarer Zeit konfrontiert sein wird. Die sich daraus ableitenden sozialen Herausforderungen für Wohnungsunternehmen können daher im Einzelfall sehr unterschiedlich sein. Ohne Anspruch auf Vollständigkeit (und deshalb rein exemplarisch) werden im Folgenden konkrete Herausforderungen stichwortartig aufgeführt.

- Integration von Personen mit Migrationshintergrund

- Steigende Mietrückstände
- Sozialer Abstieg von Mietern wegen Arbeitslosigkeit
- Allgemein geringe Einkommen der Mieterschaft bei zunehmender finanzieller Belastung der Mieter durch steigende Energie- und Nebenkosten
- Soziale bzw. ethnische Segregation
- Nicht (mehr) intakte bzw. nicht vorhandene nachbarschaftliche Netzwerke
- Zunahme von Ruhestörungen und diesbezüglichen Beschwerden sowie steigende Zahl an anderweitigen Verstößen gegen die Hausordnung
- Zunehmende Verrohung von Heranwachsenden und zunehmender Vandalismus
- Zunehmende Konflikte innerhalb der Mieterschaft bzw. zwischen Mietern und anderen Quartiersbewohnern
- Schließung von Einrichtungen der Nahversorgung
- Fehlende Sauberkeit im Quartier
- Zunehmender Bedarf an altengerechten bzw. barrierefreien Wohnungen sowie zunehmender Bedarf an kleineren Wohnungen
- Fehlende Freizeitmöglichkeiten für Jugendliche
- Zunahme der objektiven bzw. von der Mieterschaft subjektiv empfundenen Kriminalität
- Ausdifferenzierung der Wohnwünsche und -bedarfe

Manche der aufgeführten Probleme bzw. Herausforderungen sind für Wohnungsunternehmen unmittelbar sicht- und erfahrbar, beispielsweise durch eine zunehmende Rate von Wohnungseinbrüchen oder steigende Mietrückstände. Andere Probleme bzw. Herausforderungen sind dagegen weniger leicht oder nur indirekt zu erkennen, insbesondere dann, wenn eine Quantifizierbar- bzw. Operationalisierbarkeit nicht gegeben ist. Man denke beispielsweise an eine zunehmende Beeinträchtigung des Sicherheitsempfindens der Mieterschaft ohne gleichzeitige Zunahme der (objektiven) Kriminalitätsrate.

Eng verbunden mit der Wahrnehmbarkeit der Probleme durch das Wohnungsunternehmen ist auch der jeweilige Problemdruck. Das Spektrum reicht von latent vorhandenem Problemdruck, der sich erst in Zukunft bei ungünstiger Entwicklung zu handfesten Problemen auswachsen kann, bis hin zu massivem Problemdruck, der sofortiges und umfassendes Eingreifen erfordert.

1.3 Soziales Engagement des Wohnungsunternehmens als Reaktion auf soziale Herausforderungen des Wohnens

Soziales Engagement ist die Reaktion des Wohnungsunternehmens auf die unter Abschnitt 1.2 skizzierten Problemlagen bzw. Herausforderungen im sozialen Bereich des Wohnens. Nach ihrer Zielsetzung lassen sich (vgl. Besecke/Enbergs, 2008, S. 37) die unter sozialem Engagement zu subsumierenden Maßnahmen idealtypisch aufteilen in

- problembezogene Ansätze,
- zielgruppenbezogene Ansätze,
- quartiersbezogene Ansätze und
- sonstige Ansätze.

Problembezogene Ansätze zielen primär auf die Behebung eines bestimmten Problems, beispielsweise des Problems Vandalismus oder des Problems Mietschulden. *Zielgruppenbezogene Ansätze* richten sich primär dagegen auf die Bedürfnisse einer bestimmten soziodemographisch abgegrenzten Mietergruppe, zum Beispiel Ältere, Jugendliche, Familien, Ausländer oder Personen mit Migrationshintergrund. *Quartiersbezogene Ansätze* sind dagegen mieterschaftsübergreifend angelegt und beziehen das gesamte Quartier mit ein. Die Gründung eines Nachbarschaftshilfevereins, der nicht nur Mietern offensteht, ist ein Beispiel für eine quartiersbezogene Maßnahme. *Sonstige Ansätze* sind schließlich ein Auffangbecken für die dem sozialen Engagement zuzurechnende Maßnahmen, die sich keiner der drei vorigen Ansätze zuordnen lassen. Beispiele wären die Spende eines Wohnungsunternehmens für örtliche karitative Einrichtungen oder das Sponsoring von Jugend-Fußballmannschaften. Sonstige Ansätze dienen lediglich zur Sicherstellung, dass sämtliche soziale Aktivitäten von Wohnungsunternehmen erfasst sind. Sonstige Ansätze werden bei den nachfolgenden Ausführungen nicht näher erörtert.

Die Aufteilung von Maßnahmen in die drei erstgenannten grundlegenden Ansätze stellt der Versuch einer systematischen Einordnung dar. In Wirklichkeit sind die Grenzen zwischen den drei Ansätzen jedoch fließend. Damit fällt auch die Einordnung einer konkreten Maßnahme bisweilen schwer. Man denke beispielsweise an die Anstellung eines Sozialarbeiters in einem Wohnungsunternehmen zur Eindämmung der Drogenproblematik bei Jugendlichen in einem bestimmten Quartier. Diese Maßnahme hat sowohl einen Problembezug (Drogen bzw. damit einhergehende negative Begleiterscheinungen wie Beschaffungskriminalität), einen Zielgruppenbezug (Jugendliche) als auch einen Quartiersbezug, da sich der Sozialarbeiter nicht nur um drogenabhängige Jugendliche aus der Mieterschaft des Wohnungsunternehmens kümmern wird. Die Schwierigkeit und Unschärfe einer Zuordnung im Einzelfall impliziert jedoch nicht die Entbehrlichkeit einer systematischen Untergliederung.

So vielfältig wie die Problemlagen und Herausforderungen sind auch die Maßnahmen, die Wohnungsunternehmen ergreifen. Ohne Anspruch auf Vollständigkeit fin-

det sich im Anhang eine tabellarische Übersicht über in Frage kommende bzw. ergriffene problem-, zielgruppen- und quartiersbezogene Maßnahmen von Wohnungsunternehmen.

Soziales Engagement erfordert nicht, dass das Wohnungsunternehmen eine konkrete Maßnahme selbst, d.h. mit eigenem Personal durchführt. Je nach Abgrenzung des Kerngeschäfts kann ein Wohnungsunternehmen auch zum Schluss kommen, mit der Durchführung der Maßnahme spezialisierte Dritte zu beauftragen. Die Beauftragung von unabhängigen Dritten ist insbesondere dann angezeigt, wenn das Wohnungsunternehmen selbst als voreingenommen und parteiisch wahrgenommen wird, was beispielsweise bei einer Mietschuldnerberatung durch Mitarbeiter des Wohnungsunternehmens der Fall wäre. Neben der Beauftragung von Externen beobachtet man in der Praxis auch eine Kooperation mit Dritten. Letztere kann insbesondere dann angezeigt sein, wenn Dritte von konkreten Problemlagen ebenfalls betroffen sind. Dritte können zum Beispiel andere Wohnungsunternehmen im gleichen Quartier sein, die ebenfalls an einer Quartiersstabilisierung interessiert sind. Kooperationspartner können aber auch Einrichtungen außerhalb der Wohnungswirtschaft sein, die ebenfalls ein – i.d.R. anders begründetes – Interesse an einer Problemlösung haben. Dies betrifft insbesondere karitative und ehrenamtliche Einrichtungen, Kommunen und Behörden. Die in Kapitel 2 beschriebene zielgruppenbezogene Maßnahme „Langzeitarbeitslose als Siedlungshelfer“ (vgl. Abschnitt 2.8) stellt eine derartige Maßnahme dar, bei der ein Wohnungsunternehmen (im vorliegenden Fall die GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft) mit einer Einrichtung in kirchlicher Trägerschaft (im vorliegenden Fall dem Evangelischen Verein für Innere Mission in Nassau (EIVM)) sowie mit kommunalen Ämtern der Beschäftigungsförderung und der kommunalen Arbeitsvermittlung kooperiert.

Soziales Engagement sollte idealerweise in ein Sozialmanagement eingebettet sein. Sozialmanagement lässt sich wie folgt definieren¹¹:

Sozialmanagement in Wohnungsunternehmen ist eine im Unternehmenskonzept festgelegte Managementmethode, die zielgerichtetes, erfolgsorientiertes Vorgehen mit sozial ausgewogenen, kundenorientierten Umgangsformen in allen mit Kunden befassten Unternehmensbereichen integriert. Dadurch werden Kundenzufriedenheit und -bindung gesteigert, die sich wiederum positiv auf die wirtschaftliche und soziale Rendite der Unternehmen auswirken. Einmal etabliert, ermöglicht Sozialmanagement zeitlich, sozial und wirtschaftlich angemessene Reaktionen auf die Herausforderungen im sozialen Bereich des Wohnens.

Zentrales Element des Sozialmanagements ist der dahinter stehende Managementgedanke (vgl. Besecke/Enbergs, 2008, S. 31). Sozialmanagement ist daher eine in der Unternehmensspitze angesiedelte Steuerungs- und Führungsaufgabe, in die gleichwohl sämtliche Mitarbeiter und Abteilungen des Wohnungsunternehmens mit

¹¹ Die nachfolgende Definition lehnt sich weitestgehend an Beuerle/Petter, 2008, S. 14 an.

direktem oder indirektem Kundenkontakt einbezogen werden sollten (ähnlich Beuerle/Petter, 2008, S. 14). Diese Integration ist allein schon deshalb empfehlenswert, um passivem Widerstand seitens der Belegschaft entgegenzuwirken (vgl. ebenda, S. 31), die i.d.R. näher an der Mieterschaft „dran“ ist. Sozialmanagement stützt sich im Idealfall nicht nur auf die Kompetenz von Spezialisten im Unternehmen, sondern auf die sozialen Kompetenzen und das entsprechende Problembewusstsein aller Mitarbeiter mit direktem oder indirektem Kundenkontakt.

Ein Vorschlag, wie Sozialmanagement in Wohnungsunternehmen implementiert sein könnte, findet sich in Kapitel 4.

Abschließend sei noch angemerkt, dass soziales Engagement niemals im „luftleeren Raum“ sondern immer innerhalb von Rahmenbedingungen stattfindet, auf die das einzelne Wohnungsunternehmen bestenfalls begrenzten Einfluss hat. Zu nennen sind hier zum einen rechtliche, administrative und finanzielle Rahmenbedingungen¹², die soziales Engagement fördern, aber auch behindern können. Diese Rahmenbedingungen gehen weit über die Wohnungspolitik hinaus und umfassen sämtliche relevanten Bereiche, beispielsweise die Sozial- und Steuerpolitik. So zum Beispiel zieht der stetige Bedeutungsverlust der sozialen Sicherungssysteme nach sich, dass vormals sozialstaatlich erbrachte Leistungen anders organisiert werden müssen. Dadurch entsteht zunächst ein Vakuum, welches notgedrungen Handlungsbedarf für zusätzliches soziales Engagement durch die Wohnungswirtschaft schafft.

Neben diesen von staatlicher Seite gesetzten Rahmenbedingungen spielen auch gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen eine Rolle, worunter der lokale Wohnungsmarkt ebenso fällt wie die gesamte Volkswirtschaft. Je nach gesamtwirtschaftlichen Umständen kann das Wohnungsunternehmen der Bewältigung von Herausforderungen im sozialen Bereich des Wohnens unterschiedliche Priorität beimessen und sein soziales Engagement dementsprechend einschränken oder ausweiten. So dürften Wohnungsunternehmen in angespannten Wohnungsmärkten soziales Engagement für weniger notwendig erachten als in Mietermärkten, in denen Vermieter um Mieter konkurrieren. Auch je nachdem, wie stark Wohnungsunternehmen beispielsweise von der aktuellen Finanzmarktkrise direkt oder indirekt betroffen sind bzw. sein werden, kann sich eine Prioritätenverschiebung ergeben.

1.4 Sozialer Profit und betriebswirtschaftliche Effekte von sozialem Engagement

Soziales Engagement zielt unmittelbar darauf ab, Probleme bzw. sozialen Herausforderungen erfolgreich zu begegnen. Hieraus erwächst der Mieterschaft und der Gesamtgesellschaft ein sozialer Profit, beispielsweise indem intakte nachbarschaftliche Netzwerke entstehen, indem notleidenden Mietern geholfen wird oder indem

¹² Mit finanziellen Rahmenbedingungen sind hier die finanzielle Ausstattung staatlicher Förderprogramme gemeint.

die Kriminalität in einem Wohnquartier zurückgedrängt wird. Dieser soziale Profit fällt in aller Regel auch auf das Wohnungsunternehmen in Gestalt betriebswirtschaftlicher Effekte zurück. Beispiele hierfür können die Eindämmung der Fluktuation durch eine Steigerung der allgemeinen Wohnzufriedenheit, der Abbau von Mietschulden oder die Erhöhung der Mitarbeitermotivation bzw. -zufriedenheit sein, da sich Mitarbeiter – insbesondere solche mit Kundenkontakt – in einem Unternehmen mit gelebtem sozialen Verantwortungsbewusstsein „wohler fühlen“ werden. Wie es bei Investitionsmaßnahmen allgemein üblich ist (und Ausgaben für soziales Engagement sind letztlich nichts anderes als eine spezifische Investitionsmaßnahme), entstehen betriebswirtschaftliche Effekte mit einem gewissen zeitlichen Abstand, häufig auch erst langfristig.

Aus dem Umstand, dass neben dem sozialen auch ein betriebswirtschaftlicher Profit entsteht, lässt sich allerdings noch nicht gesichert ableiten, dass die Investition in soziales Engagement auch betriebswirtschaftlich vorteilhaft ist. Ohne an dieser Stelle auf die verschiedenen Verfahren der Investitionsrechnung eingehen zu wollen, lohnt sich eine Investition dann, wenn dem Mittelabfluss wenigstens ein gleich großer Mittelzufluss gegenübersteht. Während nun der Mittelabfluss, d.h. die internen und vor allem die externen Ausgaben für Maßnahmen im Bereich des sozialen Engagements oft recht genau beziffert werden können, lassen sich die Rückflüsse gerade bei Investitionen in soziales Engagement nur schwer quantifizieren, geschweige denn monetarisieren. Dies hängt im Wesentlichen damit zusammen, dass betriebswirtschaftliche Effekte, die aus sozialem Engagement erwachsen, nicht eindeutig auf die entsprechenden Maßnahmen zurückgeführt werden können. Es ist beispielsweise nahezu unmöglich zu beurteilen, in welchem Umfang eine Reduzierung der Leerstandsquote in der Aktivierung nachbarschaftlicher Strukturen durch das Wohnungsunternehmen begründet liegt und inwieweit andere Umstände wie zum Beispiel eine zunehmende Anspannung des Mietwohnungsmarktes einer Region dafür verantwortlich sind.

Vor allem die fehlende Quantifizier- bzw. Monetarisierbarkeit des betriebswirtschaftlichen Nutzens von sozialem Engagement, daneben aber auch der Umstand, dass dieser Nutzen erst mit einer gewissen zeitlichen Verzögerung anfällt, machen es verständlich, weshalb für viele Wohnungsunternehmen soziale Aktivitäten eine Hürde darstellen.

2 Beispiele für Maßnahmen in der Praxis

Die folgenden Praxisbeispiele zeigen exemplarisch jüngere Entwicklungen des sozialen Engagements von Mitgliedsunternehmen des VdW südwest auf. Die Praxisbeispiele streben nicht an, das gesamte soziale Engagement aller im VdW südwest organisierten Wohnungsunternehmen repräsentativ abzubilden, sondern stehen jeweils für ein Spektrum von Maßnahmen im Rahmen unterschiedlicher Projektausrichtungen.

Als Beispiele für problembezogene Ansätze wurden dabei ausgewählt:

- Bürger-Alarm-System (BAS) in Offenbach
- Lärmtelefon in Rüsselsheim
- Mietschuldnerberatung in Darmstadt und Rüsselsheim

Als Beispiele für zielgruppenbezogene Ansätze werden aufgeführt:

- Kindertagesstätte und Betreutes Wohnen in einem Gebäude in Kaiserslautern,
- Hausnotrufsystem für Ältere („SOPHIA“) in Darmstadt
- Assisted Living: Technische Unterstützung im Haushalt in Kaiserslautern
- Selbstbestimmtes gemeinschaftliches Wohnen im dritten Lebensabschnitt
- Langzeitarbeitslose als Siedlungshelfer in Wiesbaden

Als Beispiele für quartiersbezogene Ansätze wurden ausgewählt:

- Grüner Hof – Wohnen für Jung und Alt in Mainz
- Nachbarschaftsaktivierung und -förderung in Kassel

Eine ausführlichere Liste von Maßnahmen findet sich im Anhang.

Der Kontakt zwischen den Wohnungsunternehmen bzw. das gegenseitige Lernen voneinander ist sicherlich ein wesentlicher Baustein, um die richtigen Maßnahmen zu wählen und diese schnell zu optimieren. Aus diesem Grund sind im Anschluss an jeden Steckbrief Kontaktdaten der Geschäftsführer oder verantwortlicher Mitarbeiter in den Unternehmen aufgeführt, die gerne Informationen weitergeben. An dieser Stelle sei allen Beteiligten in den Unternehmen nochmals für ihre Mitwirkung gedankt.

2.1 Bürger-Alarm-System (BAS)

Förderverein Sicheres Offenbach für die sichere und vernetzte Stadt

Sicherheit wird in Offenbach als wesentlicher Baustein einer lebenswerten Stadt gesehen. Wichtig ist dabei vor allem die Unterstützung der Prävention durch Wohnungsunternehmen. Angestoßen von einem gut vernetzten aber finanzschwachen „Runden Tisch“ und mit Unterstützung durch den Präventionskreis wurde deshalb 2002 der Förderverein sicheres Offenbach e. V. (www.fvsof.de) gegründet. Alle Wohnungsunternehmen, die in der Stadt Offenbach tätig sind, sowie ein Dutzend engagierter Offenbacher Persönlichkeiten in Schlüsselpositionen setzten sich getreu dem Motto „Vorbeugen ist besser als Heilen“ für die Intensivierung der Präventionsarbeit vor Ort ein und stellten entsprechende finanzielle Mittel zur Verfügung. Diese Multiplikatoren wollen das Zusammenleben und die Sicherheit in Offenbach verbessern, im Rahmen von Präventionsarbeit Auswege aus der Gewalt – insbesondere von und unter Kindern und Jugendlichen – und sinnvolle Alternativen schaffen. Dies geschieht durch die Förderung ausgewählter Projekte. Die inhaltlich-fachliche Begleitung erfolgt durch das Jugendamt unter Einsatz des so genannten Offenbacher Methodenkoffers.

Bürger-Alarm-System als Rückgrat des Fördervereins

Das Bürger-Alarm-System ist ein zentrales Projekt des Fördervereins. Vorbilder für die Idee lagen in Großbritannien. Die teilnehmenden Haushalte und Unternehmen sowie alle Schulen und Kindertagesstätten in Offenbach werden per Telefon (Festnetz oder Mobil) zeitnah über sicherheitsrelevante Themen informiert. Zum Beispiel wird informiert, wenn Trickbetrüger, Drückerbanden oder Einbrecher in einem bestimmten Bereich tätig sind. Bei Hinweisen, Warnungen und Informationen entscheiden die diensthabenden Polizeibeamten, welche Teilnehmer des BAS Offenbach einbezogen werden. Die jeweilige Zielgruppe wird nach Personenkreisen, Branchen, örtlichen Bereichen oder Straßenzügen differenziert digital ausgewählt und die Information dann an die entsprechenden Adressaten telefonisch übermittelt.



Abb. 2: Logo des Bürger-Alarm-Systems. Bildquelle: BAS.

Die Erstinvestition für die Entwicklung der Software belief sich knapp 45.000 €. Von den Mitgliedsbeiträgen werden die Wartung der Hard- und Software sowie die Kosten für eigene Amtsleitungen und die Gesprächskosten kostendeckend getragen. Für „normale“ Teilnehmer kostet der Jahresbeitrag sechs Euro. Den Mietern der GBO (vgl. Kasten) sowie der anderen großen Wohnungsunternehmen vor Ort wird das Anmeldeformular bei Mietvertragsunterzeichnung vorgelegt. Für ihre Mieter übernimmt die GBO den Jahresbeitrag.

Das System findet hohen Zuspruch: 4.500 Teilnehmer machen mit, davon sind 1.500 Mieterhaushalte der GBO. Durch Informations- und Werbekampagnen der Wohnungsbaugesellschaften konnte innerhalb kurzer Zeit eine hohe Zahl an neuen Mitgliedern gewonnen werden. Nach den Erfolgen des BAS in Offenbach führte Hanau es 2007 ebenfalls ein. Frankfurt und andere Städte denken über ein ähnliches Modell nach.



Abb. 3: Ein Offenbacher Polizist wählt digital den Einzugsbereich einer Meldung des BAS. Bildquelle: BAS.

Das BAS lebt von der engen Kooperation zwischen dem Förderverein sicheres Offenbach e. V., den bürgerschaftlich orientierten Mitgliedern des BAS und einer aktiven bürger-nahen Polizei. Die Förderung dieses „nachbarschaftlichen Netzes“ dient nicht nur der Prävention von Straftaten, sondern unterstützt auch das nachbarschaftliche „Hinschauen“. So wurde jüngst einer vermissten verwirrten Person auf einen Rundruf im BAS hin das Leben gerettet.

Gestärktes Sicherheitsempfinden als weicher Standortfaktor

Für die GBO ist das Bürger-Alarm-System ein wichtiger weicher Standortfaktor. Das Sicherheitsempfinden der Mieter und somit die Wohnzufriedenheit werden gestärkt. Der Erfolg lässt sich betriebswirtschaftlich aber schwer fassen. Die GBO versteht das BAS als eine von verschiedenen Maßnahmen ihres Sozialmanagements. Durch die Kooperation mit verschiedenen professionellen externen Partnern, zum Beispiel der „Starthaus“ gGmbH, der Bürgerinitiative Östliche Innenstadt, dem „People Theater“, dem Verein „Geb’ Acht auf Dein Lauterborn“, gelingt es der GBO, u. a. den Herausforderungen von jugendlicher Gewalttätigkeit, Vandalismus oder schlechter Nahversorgung zu begegnen. Die Steuerung und Kontrolle der Projektdurchführung geschieht auf Geschäftsführungsebene.

Gemeinnützige Baugesellschaft Offenbach am Main mbH

<i>Art:</i>	<i>Kommunales Wohnungsunternehmen</i>
<i>Wohnungsbestand:</i>	<i>etwa 6.000 Wohnungen</i>
<i>Geschäftsführer:</i>	<i>Winfried Männche</i>
<i>Ansprechpartner:</i>	<i>Nicola Trebing (Tel.: 069 / 84 00 04-431)</i>

2.2 Lärmtelefon

Lärmbelästigung als häufiger Beschwerdegrund

Die gemeinnützige Wohnungsgesellschaft der Stadt Rüsselsheim (gewobau) (vgl. Kasten) lässt in dreijährigem Abstand Mieterbefragungen durchführen. Hierbei stellte sich heraus, dass ihre Mieter Lärm als eines der größten Probleme empfinden. Das klassische Beschwerdemanagement, gegebenenfalls mit schriftlichen Abmahnungen durch das Wohnungsunternehmen, greift bei Lärm jedoch in aller Regel zu kurz. Zum einen besteht ein zeitlich unmittelbarer Zusammenhang zwischen Problem und Beschwerde, der eine schriftliche Abmahnung nach einigen Tagen nahezu wirkungslos macht. Zum anderen treten Ruhestörungen meistens außerhalb der „üblichen“ Geschäftszeiten abends mit Schwerpunkten an Wochenenden auf.

Zusammenarbeit mit Ordnungsamt unflexibel

Anfangs wurde eine Zusammenarbeit mit Polizei oder Ordnungsamt angedacht. Dies scheiterte jedoch an deren fehlender Flexibilität. Zudem wirken diese offiziellen Stellen in der konkreten Situation wenig deeskalierend.

Lärmtelefon – besetzt von der Neuen Wohnraumhilfe

Aufgrund dessen startete die gewobau eine Kooperation mit der Neuen Wohnraumhilfe (vgl. Kasten) – zunächst testweise für einen Stadtbezirk, inzwischen für ihren gesamten Bestand von rund 6.500 Wohnungen in Rüsselsheim. Von 20 bis 24 Uhr sind Mitarbeiter der Neuen Wohnraumhilfe in Rüsselsheim über eine Handynummer als zentrale Lärm-Hotline erreichbar. Im Fall einer Beschwerde sind sie schnell vor Ort, verschaffen sich einen Eindruck vom Ausmaß der Lärmbelästigung und versuchen auf niederschwellige Art und Weise zu schlichten, in dem sie je nach Ausmaß der Belästigung beim Verursacher oder beim Beschwerdeführer um Einsicht werben. Dabei wird ein Protokoll angefertigt, welches im Falle einer Eskalation bei völliger Uneinsichtigkeit des Ruhestörers auch gerichtlich verwendet werden kann.

Rückgang der Beschwerden und Steigerung der Wohnzufriedenheit

Betriebswirtschaftlich ist das Projekt schwer zu fassen. Der Zahlung an die Neue Wohnraumhilfe – die Mitarbeiter erhalten ein Grundgehalt für die Bereitschaftszeit und eine zusätzliche Aufwandsentschädigung für einen Beschwerdefall – stehen zeitliche Entlastungen bei den Mitarbeitern der gewobau gegenüber, die keine Beschwerdeschreiben mehr verfassen müssen. Sehr viel wichtiger, quantitativ allerdings nicht fassbar sind jedoch die weichen Effekte der Maßnahme. Die gewobau geht davon aus, dass die Einrichtung eines Lärmtelefons die Wohnzufriedenheit alleine schon durch die Tatsache deutlich stärkt, dass im Bedarfsfall Ansprechpartner erreichbar sind und nach Lösungen suchen. Höhere Wohnzufriedenheit bedeutet in der Konsequenz jedoch auch längerer Verbleib in der Wohnung und geringere Fluktuation. Die Maßnahme soll deshalb in Zukunft in unveränderter Form weiterlaufen.

Gemeinnützige Wohnungsbauges. der Stadt Rüsselsheim mbH (gewobau)

<i>Art:</i>	<i>Kommunales Wohnungsunternehmen</i>
<i>Wohnungsbestand:</i>	<i>rund 6.500 Wohnungen</i>
<i>Geschäftsführer:</i>	<i>Michael Hampel, Torsten Regenstein</i>
<i>Ansprechpartner:</i>	<i>Torsten Regenstein (Tel.: 06142 / 695-700)</i>

Neue Wohnraumhilfe gGmbH, Darmstadt

<i>Eigentümerstruktur:</i>	<i>17 Kommunen bzw. gemeinnützige Organisationen als Gesellschafter</i>
<i>Leistungsspektrum:</i>	<i>Soziale Projekte, soziale Mieterberatung (Mietschuldnerberatung, Vermittlung bei Mietstreitigkeiten), Betreutes Wohnen, Wohnraumhilfen</i>
<i>Mitarbeiterzahl:</i>	<i>24</i>
<i>Geschäftsführer:</i>	<i>Wolfgang Bauer-Schneider</i>
<i>Ansprechpartner:</i>	<i>Wolfgang Bauer-Schneider (Tel.: 06151 / 78077-0)</i>

2.3 Mietschuldnerberatung

Mietrecht und Sozialarbeit zur Bekämpfung von Mietschulden

Steigende und betriebswirtschaftlich nicht mehr länger hinnehmbare Mietausfälle veranlassten die gemeinnützige Wohnungsgesellschaft der Stadt Rüsselsheim (gewobau) sowie die bauverein AG aus Darmstadt (vgl. Kasten) bereits im Jahr 1998, neue und innovative Wege zur Eindämmung ihrer Mietschuldenproblematik einzuschlagen. Gewobau und bauverein AG fuhren dabei von vornherein zweigleisig. Zum einen stellte eine Optimierung interner Abläufe sicher, dass rückständige Mietzahlungen zeitnäher verfolgt werden. Zum anderen sollte eine Kooperation mit der Neuen Wohnraumhilfe (vgl. Kasten) helfen, dass neben dem gesetzlich festgelegten Mahnverfahren auch die Ursachenbekämpfung von Mietschulden nicht zu kurz kommt. Gewobau und bauverein AG waren sich von Anfang an bewusst, dass sich hinter Mietschulden häufig finanzielle bzw. soziale Notlagen infolge von Arbeitslosigkeit, Krankheit oder Trennungen verbergen, die einer kompetenten sozialarbeiterischen Unterstützung bedürfen. Daneben war beiden Unternehmen auch klar, dass für eine glaubwürdige Mietschuldnerberatung eine gewisse Unabhängigkeit vom Wohnungsunternehmen unabdingbar ist. So würden eigene Mitarbeiter als Mietschuldnerberater Gefahr laufen, von Mietschuldnern von vornherein als voreingenommen und parteiisch wahrgenommen zu werden.

Unterschiedliche Formen der Zusammenarbeit mit der Neuen Wohnraumhilfe

Die Zusammenarbeit zwischen der gewobau und der Neuen Wohnraumhilfe ist so organisiert, dass beim Ausbleiben einer Mietzahlung die Mieter vom zuständigen Kundenbetreuer der gewobau zunächst eine Zahlungserinnerung mit Fristsetzung erhalten. Bleiben das Erinnerungsschreiben und die kurz später versandte Mahnung jedoch wirkungslos und auch die zweite Mietzahlung offen, erhalten die Mietschuldner die fristlose Kündigung. Gleichzeitig wird in diesem Schreiben auf das Beratungsangebot durch die Neue Wohnraumhilfe verwiesen, die dann von der gewobau über den entsprechenden Fall unterrichtet wird und ihrerseits umgehend eine Kontaktaufnahme mit dem säumigen Zahler herzustellen versucht. Die bauverein AG verfährt im Wesentlichen ähnlich, allerdings mit dem zentralen Unterschied, dass sie in ihren freifinanzierten Beständen auf die Leistungen der Neuen Wohnraumhilfe nicht zurückgreift, sondern Mietschulden konventionell im Rahmen des Forderungsmanagements unter Zuhilfenahme von Inkassobüros abzubauen versucht. Auch im öffentlich geförderten Wohnungsbestand entscheiden die Kundenbetreuer im Einzelfall, ob die Neue Wohnraumhilfe beauftragt wird.

Niederschwellige Mietschuldnerberatung durch die Neue Wohnraumhilfe

Die aufsuchende Beratungsarbeit der Neuen Wohnraumhilfe ist ein für die Mietschuldner kostenfreies und unverbindliches Beratungsangebot, in dem die Neue Wohnraumhilfe vermittelnd auftritt, in ausführlichen Gesprächen mit den Betroffenen die Ursachen für das Auflaufen der Mietschulden ergründet und über zustehende Sozialleistungen und andere Hilfestellungen – zum Beispiel bei psychischen Prob-

lemen – unterrichtet. Unmissverständlich kommuniziert werden den Mietschuldnern jedoch auch die unausweichlichen Konsequenzen für den Fall einer Nichtbegleichung der Mietschulden, nämlich die Räumungsklage und die anschließende Zwangsräumung. Die Mietschuldnerberatung verfolgt daher ein klares Ziel, nämlich die Vermeidung von Wohnungslosigkeit durch den dafür zwingend erforderlichen Abbau der Mietschulden – gegebenenfalls auch durch Ratenzahlungen und Stundungen. Der Mietschuldenabbau kann jedoch nur gelingen, wenn die betroffenen Mieter einsichtig sind und diszipliniert mitarbeiten – etwa durch eine Änderung ihres Ausgabeverhaltens.

Hilfe für Mietschuldner – Kostenersparnis und Imagegewinn für die gewobau

Nicht nur die Androhung, sondern im Bedarfsfall auch die konsequente Umsetzung des Kündigungsprozedere auf der einen und eine unabhängige, einfühlsame und niederschwellige Schuldnerberatung durch speziell geschulte externe Kräfte auf der anderen Seite machen die Kooperation der gewobau mit der Neuen Wohnraumhilfe zu einem Erfolgsrezept, das Mietern in Notlagen hilft und sich gleichzeitig auch für die gewobau betriebswirtschaftlich rechnet. Trotz eines Wohnungsbestandes von rund 6.500 Wohnungen muss die gewobau im Jahr noch nicht einmal 20 Räumungsklagen erwirken und in nur vier bis sieben Fällen davon kommt es tatsächlich zu Zwangsräumungen. Die gewobau geht davon aus, dass sie ohne den Einsatz der Neuen Wohnraumhilfe etwa 50 bis 60 Räumungstitel erwirken müsste. Die geringe Anzahl von erwirkten bzw. vollstreckten Räumungsklagen spiegelt sich auch in der Höhe aller offener Mietforderungen wieder, die bei der gewobau noch nicht einmal bei 500.000 € (bei einem jährlichen Mietsoll von 38,7 Mio. €) liegen, wovon wiederum nur 240.000 bis 260.000 € aus bestehenden Mietverhältnissen resultieren. Die gewobau zahlt der Neuen Wohnraumhilfe für ihre Leistungen derzeit im Jahr 70.000 € als Fixum, das an ein jährlich überprüftes Stundenkontingent gekoppelt ist. Da die gewobau die Kosten einer Zwangsräumung abgesehen von etwaigen Wohnungsschäden allein aufgrund der auflaufenden Mietschulden einschließlich Nebenkosten, der Anwaltshonorare, der Gerichtsgebühren, der Vollstreckung der Zwangsräumung, der Einlagerung des Wohnungsinventars usw. auf bis zu 20.000 € beziffert, kommt sie zum Ergebnis, dass sich für sie die Kooperation mit der Neuen Wohnraumhilfe rechnet. Als schlecht quantifizier- bzw. monetarisierbarer Vorteil für die gewobau kommt noch der Imagegewinn durch die Mietschuldnerberatung hinzu. Auch bei der Verbraucherzentrale, der ARGE und bei Mietervereinen wird die Arbeit der Neuen Wohnraumhilfe gelobt und darüber auch die gewobau in ein positives Licht gerückt. Folgerichtig setzt die gewobau die Mietschuldnerberatung in Kooperation mit der Neuen Wohnraumhilfe gezielt als Marketinginstrument ein.

Weniger eindeutiges Resultat bei der bauverein AG

Bei der bauverein AG ist man hinsichtlich des betriebswirtschaftlichen Nutzens der Mietschuldnerberatung etwas skeptischer – insbesondere bei der Betrachtung der jüngsten Zahlen aus dem Jahr 2007. Zahlte die bauverein AG noch im Jahr 2006 weniger an die Neue Wohnraumhilfe als diese an geschuldeten Mietzahlungen wieder für die bauverein AG einziehen konnte (86.000 € vs. 111.000 €), kehrte sich im

Jahr 2007 dieses Verhältnis um. 95.000 € Ausgaben für die Leistungen der Neuen Wohnraumhilfe stand ein Rückfluss in Höhe von 61.000 € an aufgelaufenen Mietschulden gegenüber. Zu berücksichtigen ist hier der große Anteil an Mieterkonfliktberatungen. Die bauverein AG räumt jedoch ein, dass derartige Vergleiche nur einen Ad-hoc-Charakter haben. Streng genommen müsste in solche Gegenüberstellungen einerseits noch die kaum monetarisierbare Arbeitsentlastung der Mitarbeiter der bauverein AG einbezogen, andererseits aber auch berücksichtigt werden, dass die bauverein AG auch ohne Zuhilfenahme der Neuen Wohnraumhilfe einen Teil der geschuldeten Mietzahlungen erfolgreich einfordern könnte. Darüber hinaus sind derartige Vergleiche nur statischer Natur, denn offen bleibt aus Sicht der bauverein AG, ob dank der Arbeit der Neuen Wohnraumhilfe „bekehrte“ Mietschuldner auch in Zukunft verlässlich ihre Miete zahlen werden.

Gemeinnützige Wohnungsbauges. der Stadt Rüsselsheim mbH (gewobau)

Art: *Kommunales Wohnungsunternehmen*
 Wohnungsbestand: *rund 6.500 Wohnungen*
 Geschäftsführer: *Michael Hampel, Torsten Regenstein*
 Ansprechpartner: *Torsten Regenstein (Tel.: 06142 / 695-700)*

bauverein AG (Darmstadt)

Art: *Kommunales Wohnungsunternehmen*
 Wohnungsbestand: *rund 18.000 Wohnungen, darunter ca. 12.000 Wohnungen in Darmstadt*
 Vorstandsvorsitzender: *Dr. Hans-Jürgen Braun*
 Ansprechpartner: *Dr. Hans-Jürgen Braun (Tel.: 06151 / 2815-211)*

Neue Wohnraumhilfe gGmbH, Darmstadt

Eigentümerstruktur: *17 Kommunen bzw. gemeinnützige Organisationen als Gesellschafter*
 Leistungsspektrum: *Soziale Projekte, soziale Mieterberatung (Mietschuldnerberatung, Vermittlung bei Mietstreitigkeiten), Betreutes Wohnen, Wohnraumhilfen*
 Mitarbeiterzahl: *24*
 Geschäftsführer: *Wolfgang Bauer-Schneider*
 Ansprechpartner: *Wolfgang Bauer-Schneider (Tel.: 06151 / 78077-0)*

2.4 Kindertagesstätte und Betreutes Wohnen in einem Gebäude

Bedarf an altengerechtem Wohnen und Ausbau der Kindertagesstätten

Der demographische Wandel wird von der Bau AG Kaiserslautern (vgl. Kasten) als zentrale Herausforderung eines kommunalen Wohnungsunternehmens in einer Region mit einem Mietermarkt gesehen. Deshalb legt die Bau AG in den letzten Jahren zunehmend einen Schwerpunkt ihrer Aktivitäten auf Wohnungen für Betreutes Wohnen. Gleichzeitig wird der erhöhte kommunale Bedarf an Kindertagesstätten bis 2013 durch die Bau AG als Entwicklerin und Eigentümerin von zehn Immobilien mit gedeckt. In einer konkreten Immobilie in der Hartmannstraße in der westlichen Kaiserslauterer Innenstadt (Gebiet der Sozialen Stadt) gab es in der Vergangenheit Bedarf für beide Einrichtungen. Mit einer gewissen anfänglichen Skepsis entschloss man sich, Kindertagesstätte und Betreutes Wohnen in einem Gebäude zu verwirklichen. 2002 wurde die Immobilie mit Kindertagesstätte im Erdgeschoss und Betreutem Wohnen ab dem ersten Obergeschoss fertig gestellt.

Kinder kümmern sich um Alte, Alte kümmern sich um Kinder

Die Leiterin der Kindertagesstätte entwickelte daraufhin mit Unterstützung der Bau AG die wesentlichen Bausteine der Kooperation. Fanden zunächst gegenseitige Besuche bei Weihnachtsfeiern und Sommerfesten statt, so besuchen inzwischen Kinder die älteren Menschen zu Geburtstagen und ältere Menschen agieren regelmäßig als Vorleser in der Tagesstätte. In der Folgezeit entstanden zahlreiche

Freundschaften zwischen kleinen und großen Bewohnern des Hauses. Wichtig ist, dass die älteren Bewohner jederzeit eine Rückzugsmöglichkeit in die eigene Wohnung haben und nur so viele Aufgaben übernehmen wie sie wollen.

Das Projekt zeigt anschaulich, wie ohne finanzielle Mittel Synergieeffekte zwischen verschiedenen Generationen geschaffen werden können und ehrenamtliches Engagement gefördert wird. Die Kinder gewinnen weitere Bezugspersonen und die älteren Bewohner können sich im Rahmen ihrer Möglichkeiten sinnvoll engagieren.



Abb. 4: Ältere kümmern sich um Kinder und umgekehrt. Bildquelle: Bau AG Kaiserslautern.

Bau AG Kaiserslautern

Art: Kommunales Wohnungsunternehmen
 Wohnungsbestand: Etwa 5.300 Wohnungen
 Geschäftsführer: Guido Höffner
 Ansprechpartner: Guido Höffner
 (Tel.: 0631 / 36 40-121)

2.5 Hausnotrufsystem für Ältere („SOPHIA“)

Ältere Menschen möchten in ihren eigenen vier Wänden wohnen

Die demographische Alterung als Megatrend wird die Wohnungswirtschaft in den nächsten Jahren sehr stark prägen. Die Wohnungswirtschaft wird sich deshalb Konzepte überlegen müssen, wie attraktive Angebote für diese Zielgruppe geschaffen werden können. Nach Angaben der bauverein AG (vgl. Kasten) wünschen 95 % der älteren Menschen, möglichst lange in ihrer angestammten Wohnung zu bleiben. Auch für das Wohnungsunternehmen sind lange Verbleibdauern und damit geringe Fluktuation attraktiv. Hier setzt das Programm SOPHIA (Soziale Personenbetreuung – Hilfe im Alltag) an. An bisherigen SOPHIA-Standorten konnte die Verbleibdauer um durchschnittlich zwei Jahre gesteigert werden.

24-stündige Erreichbarkeit durch ein Hausnotrufsystem

Große Angst bereitet allein stehenden alten Menschen, dass sie in Notfällen schlecht versorgt sind, da niemand die Notsituation mitbekommt und Nachbarn – wenn überhaupt gerade anwesend – nicht mehr rechtzeitig verständigt werden können. Der SOPHIA-Basistarif sieht deshalb eine Telefonzentrale vor, in der meist ehrenamtliche Mitarbeiter rund um die Uhr erreichbar sind. Vereinbart werden kann auch, dass die SOPHIA-Mitarbeiter in gewissen Intervallen anrufen, um beispielsweise an Arztbesuche oder an ausreichende Flüssigkeitsaufnahme zu erinnern. Die Erweiterung des Paketes besteht in einem intelligenten Armband, welches in bestimmten medizinischen Situationen (zum Beispiel Bewegungslosigkeit) Notrufe absetzt. Zudem können Bildtelefone zur Verfügung gestellt werden, mit denen Angehörige und SOPHIA-Mitarbeiter erreichbar sind. Eine enge Kooperation findet mit



Abb. 5: Notfallarmband für ältere Menschen. Bildquelle: bauverein AG.

den Pflegediensten statt. SOPHIA versteht sich somit nicht als Konkurrenz, sondern als Vermittler zu den gewachsenen Anbietern sozialer Dienstleistungen.

Die Betreuung der alten Menschen baut stark auf ehrenamtliche Mitarbeit. Zielgruppe sind hier vor allem „junge Alte“, die Zeit und Lust auf zeitlich flexibel gestaltbares soziales Engagement haben. Ohne ehrenamtliche Kräfte wäre die Dienstleistung zu teuer. Wichtig ist aber, dass professionelle Unterstützung jederzeit erreichbar ist und pflegefachliche und medizinische Entscheidungen ausschließlich von Fachpersonal getroffen werden. Die Kosten für die Teilnehmer reichen von 20 € im Monat für das Basispaket bis zu 50 € für Erweiterungen.

Sitz der SOPHIA-Holding, die das Konzept entwickelt hat, ist Gelsenkirchen. Die bauverein AG ist Partner in Hessen, mit der zusammen die SOPHIA Hessen GmbH gegründet wird. Hierfür steht aktuell nur noch der Stadtverordnetenbeschluss der Stadt Darmstadt aus. Geplanter Start des Projektes in Darmstadt ist April 2009. Für die bauverein AG ist dies ein „Sprung ins kalte Wasser“. Man hofft jedoch, zeitnah einen – ab einer gewissen Kundenzahl auch kostendeckenden – Zusatzservice anbieten zu können, um die Kundenorientierung gegenüber älteren Mietern zu stärken.

bauverein AG (Darmstadt)

<i>Art:</i>	<i>Kommunales Wohnungsunternehmen</i>
<i>Wohnungsbestand:</i>	<i>Rund 18.000 Wohnungen, darunter ca. 12.000 Wohnungen in Darmstadt</i>
<i>Vorstandsvorsitzender:</i>	<i>Dr. Hans-Jürgen Braun</i>
<i>Ansprechpartner:</i>	<i>Dr. Hans-Jürgen Braun (Tel.: 06151 / 2815-211)</i>

2.6 Assisted Living: Technische Unterstützung im Haushalt

Zusatzangebote für ältere Mieter, um den demographischen Wandel zu meistern

Die Bau AG Kaiserslautern (vgl. Kasten) hat erkannt, dass die Gruppe der älteren Menschen vor dem Hintergrund der demographischen Alterung zunehmend an Bedeutung gewinnen wird. Um Ihnen den Verbleib in den eigenen vier Wänden so lange wie es geht zu ermöglichen, ist es notwendig, ihnen ein adäquates Angebot zur Verfügung zu stellen. Gleichzeitig soll dabei auch die langfristige Vermietbarkeit der Bestände im entspannten Kaiserslauterer Wohnungsmarkt sichergestellt werden. Immer mehr in den Fokus rücken deshalb Dienstleistungen rund ums Wohnen – vor allem in den Bereichen Gesundheit, Sicherheit und Komfort.

Im Jahr 2005 entstand deshalb eine Kooperation mit dem Lehrstuhl Automatisierungstechnik der Technischen Universität Kaiserslautern (Prof. Dr. Lothar Litz). In



dem von TU und Bau AG gemeinsamen Pilotprojekt „Assisted Living“ hat die Bau AG 20 barrierefreie Wohneinheiten, darunter auch eine Gästewohnung sowie einen Gemeinschaftsraum erstellt. Das besondere dabei ist die technische Unterstützung; alle Wohnungen wurden mit moderner Hausautomatisierungstechnik versehen. Das Angebot ist generationenübergreifend und richtet sich insbesondere auch an ältere Menschen oder Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen.

PAUL, der Persönliche Assistent für Unterstütztes Leben

Kernstück für den Benutzer ist PAUL, der Persönliche Assistent für Unterstütztes Leben. Er besteht aus einem Tablet-PC, der von der Firma Cibek in Limburgerhof und der TU Kaiserslautern gemeinsam entwickelt wurde. Dieser transportable PC kann an zwei Stellen in der Wohnung aufgeladen werden. Er dient als Steuereinheit u.a. für Bewegungsmelder, Fenster-, Rollladen- und Türen-

Abb. 6: PAUL erleichtert den Bewohnern des "Assisted Living" den Alltag.
Bildquelle: Bau AG Kaiserslautern.

soren sowie eine Kamera für den Bereich vor der Haustür. So können Beleuchtung, Rollläden und Wohnungstür von PAUL aus bedient werden, Besuche an der Haustür werden wie bei einem Anrufbeantworter aufgezeichnet und bei Verlassen der Wohnung kann überprüft werden, ob Fenster zu und Elektrogeräte ausgeschaltet sind. Eine Koppelung mit speziellen Geräten aus dem Bereich Gesundheit (Notrufarmbänder, Sturzdetectoren) ist ebenfalls möglich. Im Rahmen des Pilotprojekts „Assisted Living“ können sämtliche Daten zentral erfasst und ausgewertet werden.

Derzeit wird über dieses prototypische Projekt eine vom rheinland-pfälzischen Finanzministerium geförderte sozialwissenschaftliche Begleitforschung durch die TU Kaiserslautern – auch im Hinblick auf die Nutzerakzeptanz – durchgeführt. Die Ergebnisse hierüber möchte die Bau AG noch abwarten, bevor über eine Ausweitung des Konzepts entschieden wird. Bedingt durch die umfangreichen Installationen ist PAUL mit 10.000 € pro Wohnung noch teuer, wobei aber preisdämpfende Serien- und Skaleneffekte zu erwarten sind. Dann wird auch die Frage der betriebswirtschaftlichen Rentabilität im Hinblick auf die Kosten die damit verbundene Bindung langjähriger Kunden neu zu bewerten sein.

Bau AG Kaiserslautern

<i>Art:</i>	<i>Kommunales Wohnungsunternehmen</i>
<i>Wohnungsbestand:</i>	<i>Etwa 5.300 Wohnungen</i>
<i>Geschäftsführer:</i>	<i>Guido Höffner</i>
<i>Ansprechpartnerin:</i>	<i>Guido Höffner (Tel.: 0631 / 36 40-121)</i>

2.7 Selbstbestimmtes gemeinschaftliches Wohnen im dritten Lebensabschnitt

Gemeinschaftliches Wohnen im Alter bei der GSW

Mit Beginn des dritten Lebensabschnitts – im Alter von etwa 55 bis 70 Jahren – entwickeln vor allem gut ausgebildete, gesunde und vitale Menschen in gesicherten wirtschaftlichen Verhältnissen – die so genannten „jungen Alten“ – neue Interessen einer aktiven Lebensgestaltung. Nach der Familienphase und im Übergang zum Ruhestand bzw. im Vorruhestand findet sich bei dieser Personengruppe ein zunehmendes Interesse an kommunikativen Wohnformen bzw. nachbarschaftlichen Wohnkonzepten. Die GSW (vgl. Kasten) entwickelt Neubauprojekte seit kurzem nur noch auf Nachfrage durch Wohngruppen, die mit Blick auf die mit dem Älterwerden verbundenen Risiken für sich barrierefreies und nachbarschaftliches Wohnen realisieren wollen. Die Projektentwicklung erfolgt in enger Kooperation mit den zukünftigen Bewohnern. Mit der Bewohnergruppe (ausgerichtet auf maximal 20 Wohneinheiten) wird die Auswahl des Grundstücks, das Nutzungskonzept und die Planung abgestimmt. Im Gegenzug verlangt die GSW eine Finanzierungsbeteiligung der zukünftigen Mieter, um eine auskömmliche Finanzierung zu erreichen. Verwaltung und Bewirtschaftung der Wohnanlage erfolgt durch die GSW, die Belegung der Wohnungen jedoch selbstständig durch die Wohngruppe. In neueren Projekten beinhaltet das Wohnungsangebot eine betreute Gruppenwohnsituation für demenziell Erkrankte, ergänzt um Wohnungen für deren Angehörige und weitere Mitglieder der Wohngruppe.

Wohnungsversorgung älterer Menschen hat Tradition bei der GSW

Das erste generationenübergreifende Leben-und-Wohnen-Projekt wurde von der GSW und der „Vereinigten Wohnstätte Kassel 1889 eG“ realisiert. Angestoßen wurde es durch den Erfahrungsaustausch der beiden Geschäftsführer sowie durch den Nachbarschaftshilfeverein der Vereinigten Wohnstätten 1889 eG, „Hand in Hand e. V.“ Hintergrund für nachfolgende weitere Gruppenprojekte in Frankfurt-Preungesheim und in Langen sind langjährige Erfahrungen der GSW im Pflegeheimbau sowie – damit verbunden - enge Kontakte zu Caritas und Diakonie. Für weitere sechs bis sieben Wohnprojekte besteht derzeit Nachfrage, ohne dass es aktiver Werbung durch die GSW bedarf.

Mitbestimmung und Mitfinanzierung

Alle (nachbarschaftlichen) Wohnprojekte sind frei finanziert und werden durch eine „Spitzenfinanzierung“ durch die Bewohner ergänzt. Diese wird als zinsloses Mieterdarlehen in Höhe von 500 bis 750 €/m² Wohnfläche in die Finanzierung eingebaut und im Zeitverlauf von 15 Jahren „abgewohnt“. Mit diesem zinslosen Darlehen als Eigenkapitalersatz für die GSW können kostendeckende qm-Mieten zwischen 6 und 9 € ermöglicht werden. Im Falle eines vorzeitigen Auszuges ist das Darlehen kündbar und die nicht verbrauchten Anteile werden zurückgezahlt.

Nachbarschaftliches gemeinschaftliches Wohnen verlangt funktionierende Hausgemeinschaften. Dies ist bei den Wohngruppen durch das gegenseitige Kennenlernen im oft langwierigen Prozess der Gruppenbildung, bei der Konkretisierung der Wohnwünsche und der Zielfindung über drei bis vier Jahre bis zur endgültigen Entscheidung für den Baubeginn gegeben. Deshalb ist es der Gruppe auch überlassen, über die Zusammensetzung der Hausgemeinschaft allein zu entscheiden, ebenso über die Nachbesetzung bei Mieterwechsel. Für den Prozess der Nachmietersuche wird von der GSW eine zwei- bis dreimonatige Karenzzeit eingeräumt, binnen derer die Nachbesetzung erfolgen muss. Einzelheiten sind in einem Kooperationsvertrag zwischen GSW und der Wohngruppe geregelt.

Integration von Demenzgruppen in Wohnprojekten

Die Wohnkonzepte der Wohngruppe „Ginkgo“ (Langen) und „Ameisen“ (Preungesheim-Frankfurt) bieten Wohnungen für Personen im Alter von 50 bis 70 Jahren an. In besonders ausgestatteten Großwohnungen im selben Haus können demenziell erkrankte Personen in Wohngruppen zu je acht Personen in nächster Nähe zu ihren Angehörigen wohnen und leben. Die professionelle Betreuung der Erkrankten wird durch die Caritas bzw. das Diakonische Werk gewährleistet. Caritas und Diakonisches Werk sind Generalmieter der Demenzgruppen. Die professionelle Betreuung durch den Träger wird ergänzt durch das ehrenamtliche Engagement der „Preungesheimer Ameisen“ bzw. der „Ginkgos“. Ihr Ziel ist es, den Mitgliedern ein selbstständiges in gemeinschaftliches Leben bis zum Lebensende zu ermöglichen und sie vor der Vereinsamung im Alter zu bewahren. Nachbarschaftliche Aufgaben und Hilfestellungen werden von der Gruppe übernommen.

Für die gelebte Nachbarschaft sind die bei allen Projekten vorhandenen Gemeinschaftsräume (in Langen als Bestandteil des Hauses im Erdgeschoss, in Frankfurt und Kassel als separate Gebäude) von großer Bedeutung: selbstverwaltet vom Verein werden sie von den Mitgliedern, aber auch von Dritten aus dem Quartier genutzt.

Erfolg durch passgenaue Angebote und klare Aufgabenverteilung zwischen den Partnern

Die GSW reagiert auf die spezifische Nachfrage und individuellen Wohnwünsche einer insgesamt älter werdenden Mieterschaft. Sie setzt hierfür eigenes Personal ein, das sich über die Projekte fachlich in diesem Aufgabenbereich weiter qualifiziert. Planungs- und Entwicklungsaufwand sind deutlich höher. Gleichwohl wird dieses Engagement als dauerhaft wirtschaftlich tragfähig betrachtet, auch wenn die GSW den wirtschaftlichen Vorteil nicht im Einzelnen quantifiziert. Durch die gemeinsame Entwicklung des Projekts entsteht ein enger Bezug der Bewohner zu ihrer Wohnsituation, der zu einem sorgsamem Umgang mit dem Gebäude und den Wohnungen führt. Auch die Fluktuation ist sehr gering. Durch das Mieterdarlehen ist die Eigenkapitalverzinsung von ca. 4 % von Anfang an gesichert. Die Barrierefreiheit, ein differenziertes Angebot an unterschiedlichen Wohnungsgrößen und attraktive Gemeinschaftsräume lassen erwarten, dass diese Wohnungen auch langfristig nachgefragt werden.

Für die Bewältigung herausragender Aufgaben (zum Beispiel Betreuung Demenzerkrankter) werden fachlich spezialisierte Partner eingeschaltet. Damit ist zudem sichergestellt, dass die ehrenamtliche Unterstützung durch Mitglieder der Wohngruppe nicht überfordert wird.

Die klare Abgrenzung der jeweiligen Aufgaben und die partnerschaftliche Erfüllung durch Wohnungsunternehmen, professionelle Dienste und Wohngruppe sind für den Erfolg der nachbarschaftlichen Wohnkonzepte unverzichtbar.

Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH Frankfurt/Main (GSW)

Eigentümerstruktur:

Bischöflicher Stuhl zu Limburg, Bischöflicher Stuhl zu Mainz, Bischöflicher Stuhl zu Fulda, Bischöflicher Stuhl zu Erfurt, Caritasverband für die Diözese Limburg e.V., Caritasverband für die Diözese Mainz e.V., Caritasverband für die Diözese Fulda e.V., Caritasverband für die Diözese Erfurt e.V.

Wohnungsbestand:

knapp 7.000 Wohnungen

Geschäftsführer:

Andreas Ruf, Heinrich Rose

Ansprechpartner:

Andreas Ruf (Tel.: 069 / 1544-230)

2.8 Langzeitarbeitslose als Siedlungshelfer

Unannehmlichkeiten für Ältere bei Modernisierungen und Umzügen

Die demographische Alterung der Mieterschaft ist für die GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft (GWW, vgl. Kasten) kein abstraktes Zukunftspänomen. Gerade im Wohngebiet „Am Weidenborn“, in dem die GWW Bestände aus den 50er und 60er Jahren mit rund 550 Wohnungen hält, leben überproportional viele ältere Mieter, häufig sogar noch im Erstbezug. Hanglage und Statik dieser Bestände machen den Abriss aller Gebäude und einen anschließenden Neubau erforderlich, wobei eine Fertigstellung der Baumaßnahmen bis 2016 geplant ist. In dieser Gemengelage aus einer älter werdenden Mieterschaft einerseits und den Unannehmlichkeiten und Widerständen in Zusammenhang mit notwendigen Aus- und Umzügen wegen der erwähnten Baumaßnahmen andererseits war der GWW klar, dass sie ihren älteren Mietern am Weidenborn eine noch größere Aufmerksamkeit als bisher schenken muss. Aus dieser Situation heraus ist dann in Treffen mit dem Oberbürgermeister und den Geschäftsführern anderer kommunaler Beteiligungsgesellschaften, in denen Möglichkeiten der Integration von älteren Langzeitarbeitslosen in den Arbeitsmarkt ausgelotet wurden, die Idee entstanden, beide Herausforderungen gemeinsam zu meistern und ältere Langzeitarbeitslose als so genannten Wohnbetreuer für ältere Mieter in den GWW-Beständen am Weidenborn im Rahmen eines zunächst auf zwei Jahre befristeten Modellprojekts einzusetzen.

Wohnbetreuer: Hilfe für Ältere und Beschäftigungsförderung gleichzeitig

Ab Mitte Februar 2008 stehen nun fünf Wohnbetreuer, allesamt ältere Langzeitarbeitslose mit anderweitig nur begrenzten Chancen am ersten Arbeitsmarkt, Mietern ab 60 Jahren bzw. anerkannt erwerbsunfähigen Mietern mit einem Behinderungsgrad von 100 % mit kostenlosen Serviceangeboten zur Unterstützung im Alltag zur Verfügung. Das Leistungsspektrum reicht dabei von kleineren Reparaturen im Haushalt über Umzugsleistungen bis hin zur Begleitung zu Ärzten und Behörden. Anfänglich standen nicht wenige Mieter diesem Angebot eher skeptisch gegenüber. Inzwischen ist diese Skepsis jedoch dem Vertrauen in die Leistungsfähigkeit und -willigkeit der Wohnbetreuer gewichen, so dass Letztere aus dem Quartier nicht mehr wegzudenken sind. Auch für die Wohnbetreuer selbst ist die Tätigkeit von großem Nutzen, sammeln sie in einer sinnstiftenden Beschäftigung doch wertvolle berufliche Erfahrungen.

Kooperation mit kommunalen und kirchlichen Einrichtungen

Die GWW kooperiert in diesem Modellprojekt mit dem städtischen Amt für Wirtschaft und Liegenschaften (Beschäftigungsförderung), mit der kommunalen Arbeitsvermittlung im Amt für Soziale Arbeit der Stadt Wiesbaden sowie mit der EVIM Gemeinnützige Altenhilfe GmbH, einer Einrichtung des Evangelischen Vereins für Innere Mission in Nassau (EVIM). Die Wohnbetreuer sind bei letztgenannter Einrichtung angestellt. EVIM war zusammen mit der GWW auch am Auswahlverfahren der Wohnbetreuer beteiligt. Auf Basis einer Vorschlagsliste der kommunalen Arbeitsvermittlung

von mindestens 50 Jahre alten und in Wiesbaden wohnhaften Langzeitarbeitslosen wurden zunächst elf Bewerber mit entsprechenden handwerklichen Fähigkeiten und sozialen Kompetenzen in die Vorauswahl genommen. Im Anschluss daran durchliefen diese elf Männer und Frauen bei EVIM Ambulant eine vierwöchige Qualifizierungsmaßnahme, in der sie sehr praxisnah in Themen wie Hygienevorschriften, Kommunikation und Umgang mit Mietern geschult wurden. Nach Abschluss der Qualifizierung erhielten dann sechs Bewerber, vier davon als Vollzeitbeschäftigte, einen auf zwei Jahre befristeten Anstellungsvertrag bei EVIM. Die Gehälter der mittlerweile fünf Wohnbetreuer, die sich zuzüglich weiterer Personalkosten (zum Beispiel für das Auswahlverfahren und die Qualifizierung) über die gesamte Projektlaufzeit auf etwa 245.000 € belaufen, werden auf der Grundlage eines Fördervertrags von der Stadt Wiesbaden übernommen. Die GWW trägt die anfallenden Sachkosten (zum Beispiel Raum- und Betriebskosten, technisches Equipment, Fahrzeuge), die auf insgesamt 56.500 € veranschlagt sind.

Die GWW ist mit dem bisherigen Verlauf des Modellprojekts sehr zufrieden und steht einer Fortführung und Ausweitung positiv gegenüber. Zwar lässt sich der betriebswirtschaftliche Nutzen der Maßnahme nicht exakt beziffern. Die GWW ist sich jedoch sicher, durch die Wohnbetreuer älteren Mietern im Wohnquartier „Am Weidenborn“ ein längeres eigenständiges Leben und Wohnen bei der GWW zu ermöglichen und gleichzeitig bei dieser verlässlichen Mietergruppe die Akzeptanz für die Notwendigkeit der geplanten Quartiersumgestaltung zu erhöhen.

GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH

<i>Art:</i>	<i>Kommunales Wohnungsunternehmen</i>
<i>Wohnungsbestand:</i>	<i>etwa 7.000 Wohnungen (GWW), etwa 4.000 Wohnungen (GeWeGe)</i>
<i>Geschäftsführer:</i>	<i>Xaver Braun, Dr. Mathias Müller</i>
<i>Ansprechpartner:</i>	<i>Berthold Bogner (Tel.: 0611 / 1700-430)</i>
<i>Sonstiges:</i>	<i>Zwischen der GWW und ihrer Schwestergesellschaft, der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden mbH (GeWeGe), besteht seit 2008 ein Geschäftsbesorgungsvertrag, demzufolge die GWW die Geschäfte leitet und alle Arbeitsverhältnisse der GeWeGe weiterführt.</i>

2.9 „Grüner Hof“ - Wohnen für Jung und Alt

„Sprachlosigkeit“ in den Siedlungen

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, der zunehmenden Herausforderung der Integration von Einwanderern und der Ausdifferenzierung der Gesellschaft bemerkte die Wohnbau Mainz (vgl. Kasten) eine abnehmende Bereitschaft der Bewohner, über die Grenzen der eigenen sozialen Gruppe hinweg zu kommunizieren. Diese „Sprachlosigkeit“ behindert ein Engagement der Bewohner für die Gemeinschaft und fördert Konflikte zwischen den Bewohnern. Die Wohnbau Mainz wollte deshalb mit einem prototypischen Mehrgenerationenwohnen das Zusammenwachsen verschiedener sozialer Gruppen zu einer Nachbarschaftsgemeinschaft fördern.

Mehrgenerationenwohnen mit Gemeinschaftseinrichtungen

Zielgruppe können aber dabei nur Bewohner sein, die eine gewisse Bereitschaft zur Eigeninitiative mitbringen. Man erhofft sich jedoch Effekte im umliegenden Stadtviertel sowie (im Falle eines Umzugs) Effekte auch darüber hinaus.



Abb. 7: Einweihung im Grünen Hof in der Mainzer Neustadt. Bildquelle: Wohnbau Mainz.

Das Projekt „Grüner Hof - Wohnen für Jung und Alt“ als Mehrgenerationenwohnen in der Leibniz-/ Nackstraße geht zurück auf eine Initiative der rheinland-pfälzischen Landesregierung von 1994. Die Wohnbau Mainz wählte ein geeignetes Grundstück aus: Zwei durch den Blockinnenbereich miteinander verbundene Grundstücke in der Mainzer Neustadt. 1999 folgte ein im Rahmen des experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt) geförderter Architektenwettbewerb. Das Grundstück wurde in der Folge mit 55 geförderten Wohnungen bebaut, wovon 25 barrierefrei sind. Neben



Abb. 8: Ausstrahlung ins Stadtviertel. Ein von den Bewohnern gemeinsam organisierter Flohmarkt. Bildquelle: Wohnbau Mainz.

einem begrünten Innenhof gibt es einen Gemeinschaftsraum, mehrere Home-Office-Arbeitsplätze, ein Gästeapartment sowie ein Café mit Terrasse, welches von einem sozialen Träger betrieben wird. Dieser beschäftigt psychische kranke Menschen.

Engagierte Bewohner als Erfolgsfaktor für ein lebendiges Quartier

Eine betriebswirtschaftliche Kalkulation der sozialen Effekte ist schwierig. Kosten für die zusätzliche Errichtung der Gemeinbedarfseinrichtungen stehen geringer Vandalismus und geringe Fluktuation gegenüber. Die Wohnbau Mainz bewertet das Projekt deshalb sehr positiv. Die Auswahl der Wohnungsbewerber (etwa 150 Bewerber für 55 Wohnungen) ist der entscheidende Erfolgsfaktor eines derartigen Projektes. Die Realisierung weiterer Projekte ist noch offen.

Wohnbau Mainz	
Art:	Kommunales Wohnungsunternehmen
Wohnungsbestand:	13.500 Wohnungen
Geschäftsführer:	Thomas Will Rainer Laub
Ansprechpartnerin:	Ines Thiele (Tel.: 06131 / 807 800-111)

2.10 Nachbarschaftsaktivierung und -förderung

Gute Nachbarschaften erleichtern und bereichern das Zusammenleben

Die Vereinigte Wohnstätten 1889 eG in Kassel (vgl. Kasten) engagiert sich in vielfältiger Weise im Bereich der Aktivierung und Förderung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens, wobei dieses Engagement in eine Gesamtstrategie im Rahmen einer Stadtteilentwicklung eingebettet ist. Eine konkrete Problemlage wie beispielsweise soziale Brennpunkte in Beständen war dabei nicht Ausgangspunkt für dieses Engagement, sondern vielmehr die Gewissheit eines Bedarfs an der Nachbarschaftsaktivierung und -förderung in Kenntnis des zu erwartenden gesellschaftlichen Wandels. Die 1889 versteht ihr Engagement in diesem Bereich nicht als Animation, sondern vielmehr als das Anstoßen eigener Aktivitäten ihrer Mitglieder wie auch anderer Bewohner der jeweiligen Stadtquartiere. Denn gute Nachbarschaften leben nach Überzeugung der 1889 vom Selbstverständnis eines jeden, sich in die Gemeinschaft aktiv einzubringen. In diesem Sinne zeichnen sich gute Nachbarschaften nicht nur durch ein „flüchtiges Hallo“ bei der zufälligen Begegnung im Treppenhaus aus, sondern auch und vor allem durch eine funktionierende Selbstorganisation des Zusammenlebens in der Haus- und Quartiersgemeinschaft, durch die Fähigkeit zur einvernehmlichen Lösung auftretender Konflikte sowie durch das Wissen um den anderen und seine Bedürfnisse. Kurzum, lebendige Nachbarschaft bedeutet für die 1889 Kommunikation mit Handlungsorientierung im Bedarfsfall.

Nachbarschaftsaktivierung fängt beim Belegungsmanagement an

Den Grundstein für gute Nachbarschaften legt die 1889 bereits bei der Wohnungsvergabe. Voraussetzung ist dabei immer, dass der jeweilige Interessent in die Hausgemeinschaft und das Quartier passt. Aktives Belegungsmanagement bedeutet für die 1889 daher im Bedarfsfall auch, eine Wohnung trotz Interessenten eine Zeitlang leer stehen zu lassen, bis ein geeigneter Bewerber gefunden ist. Dass sich die 1889 diese Freiheit im insgesamt entspannten Kasseler Wohnungsmarkt nehmen kann, liegt gewiss auch an der Qualität und Lage ihrer Bestände sowie an ihrem ausgezeichneten Ruf – allesamt Faktoren, die sich in einer für einen entspannten Wohnungsmarkt sehr niedrigen Leerstandsquote von etwa einem Prozent niederschlagen.

Nachbarschaftshilfeverein „Hand in Hand e.V.“ als Kernstück

Bei aller Sorgfalt im Rahmen der Wohnungsbesetzung ist sich die 1889 freilich des Umstandes bewusst, dass Sozialstrukturen dynamische Gebilde sind und auch ein aktives Belegungsmanagement nicht vor Fehlbesetzungen gefeit ist. Aber auch ausgewogene Belegungsstrukturen garantieren alleine noch kein lebendiges nachbarschaftliches Miteinander im oben verstandenen Sinne. Hierzu bedarf es eines Anstoßes von außen, den die 1889 auf vielfältige Weise vornimmt. Kernstück ist dabei die Gründung des gemeinnützigen Nachbarschaftshilfevereins „Hand in Hand e.V.“ im November 2001. „Hand in Hand e.V.“ ist ein schnell wachsender Verein mit momentan etwa 700 Mitgliedern. Die bei Vereinsgründung definierte Zahl von 1.500

Mitgliedern in zehn Jahren ist daher grundsätzlich in Reichweite, wobei gegenwärtig versucht wird, vornehmlich Jüngere anzuwerben. „Hand in Hand e.V.“ ist offen für alle aus der Nachbarschaft, um so nicht nur Genossenschaftsmitglieder zu erreichen, die sich – zumindest latent – zur Solidargemeinschaft der Genossenschaft zählen, sondern den Gemeinschaftssinn auch bei anderen Quartiersbewohnern zu aktivieren. Gegenwärtig wohnen etwa 20% der Vereinsmitglieder nicht bei der 1889. Die bewusste Öffnung für Nicht-Genossenschaftsmitglieder erstreckt sich laut Satzung jedoch nicht auf den Vorstand, dessen Angehörige ausnahmslos Mitglieder der 1889 sein müssen. Zum Vorstandsvorsitzenden bzw. seinem Stellvertreter sind darüber hinaus nur Mitglieder des Vorstands oder des Aufsichtsrats der 1889 wählbar. Die 1889, die „Hand in Hand e.V.“ jährlich eine Spende in Höhe von etwa 150.000 € zukommen lässt, sichert sich dadurch wichtige Mitsprache- und Gestaltungsrechte – auch im Hinblick auf die Mittelverwendung.

Das Angebot von „Hand in Hand e.V.“ ist so vielseitig wie die Ideen seiner Mitglieder. Das Angebotsspektrum reicht von nachbarschaftlicher Kinderbetreuung über musikalische und kulturelle Aktivitäten, gemeinsame Ausflüge und Sportangebote bis hin zu Beratungsleistungen etwa zu Sozialleistungen und Hilfsdiensten wie beispielsweise bei Behördengängen und Umzügen. Räumliche Bezugspunkte des Vereinslebens sind die vier Nachbarschaftstreffs in den Kasseler Stadtteilen Unterneustadt, Fasanenhof, West und Kirchditmold.



Abb. 9: Ehrenamtliches Engagement im Nachbarschaftshilfeverein umfasst auch die Organisation verschiedenster Feste. Bildquelle: Vereinigte Wohnstätten 1889 eG.

Der Verein baut gezielt auf ehrenamtliches Engagement seiner Mitglieder, verlässt sich aber nicht allein darauf, sondern beschäftigt auch hauptamtliche Sozialarbeiterinnen. Denn nach Auffassung der 1889 bedarf ehrenamtliche Entfaltung einer gewissen professionellen Steuerung, insbesondere auch um zu verhindern, dass sich Untergruppierungen im Verein verselbständigen, andere ausgrenzen und dadurch die Vereinsstrukturen schädigen und Vereinsziele gefährden. Diesbezügliche negative Erfahrungen in den Anfangsjahren bestätigen die Überzeugung der 1889, dass nur eine Mischung aus professionellen und ehrenamtlichen Strukturen erfolgversprechend ist.

Der monatliche Mitgliedsbeitrag bei „Hand in Hand e.V.“ beträgt mindestens 2 €, auf Wunsch können sich Mitglieder auch zu höheren Beträgen verpflichten. Die geringe Mindestbeitragshöhe ermöglicht allen Einkommensschichten einen bezahlbaren Zugang zum Verein, verhindert jedoch eine gewisse Beliebigkeit der Mitgliedschaft und unterstreicht dadurch eine ideelle Verbindung zum Verein. Durch die Mitgliedsbeiträge wird darüber hinaus gegenwärtig ein Betrag in Höhe von etwa 35.000 € in die Vereinskasse gespült, mit dem alleine allerdings noch keine wirtschaftliche Tragfähigkeit des Vereins gegeben wäre.

Nachbarschaftsaktivierung und -förderung jenseits von „Hand in Hand e.V.“

Die Nachbarschaftsaktivierung und -förderung der 1889 stützt sich nicht nur auf den beschriebenen Nachbarschaftshilfeverein. Durch ein vielfältiges Spektrum weiterer Maßnahmen stärkt die 1889 das nachbarschaftliche Zusammenleben auch außerhalb der Vereinsstrukturen. Zu nennen sind exemplarisch das Kulturkabinett 1889 mit Lesungen, Kabarett oder musikalischen Aufführungen, Fahrradfahrten mit dem Vorstand der 1889 durch die Quartiere und die Unterstützung nachbarschaftlicher Initiativen wie zum Beispiel Gartenfeste, Mietergärten, Flohmärkte. Planungsbeteiligung bei der Wohnumfeldgestaltung und die Förderung gemeinschaftlicher Wohnprojekte im Bestand und im Neubau sind weitere Instrumente zur Belebung und Stärkung der Nachbarschaften bei der 1889.

In den letzten Jahren ist es zudem gelungen, jüngere Menschen für die genossenschaftlichen Gremien zu gewinnen, die die Idee einer lebendigen Nachbarschaft weiter tragen und sich aktiv an der Selbstverwaltung beteiligen.

1889 vom langfristigem Nutzen überzeugt

Wie generell bei sozialem Engagement fällt eine rein betriebswirtschaftliche kennzahlengestützte Quantifizierung des Nutzens der Nachbarschaftsaktivierung und -förderung schwer, nicht zuletzt auch deshalb, weil gerade diese Form des sozialen Engagements sehr langfristig orientiert ist. Die geringe Fluktuation bei der 1889 und ihre geringe Leerstandsquote deuten jedoch ebenso auf einen nachhaltigen betriebswirtschaftlichen Nutzen hin wie der gute Ruf der 1889 bei Wohnungsinteressenten. Gerade „Hand in Hand e.V.“ wirkt für die 1889 auch als zusätzliche Mitgliederwerbung. Beleg hierfür ist nicht zuletzt der Umstand, dass es in der Regel deutlich mehr Interessenten als passende Wohnungen gibt – und das wie bereits erwähnt vor dem Hintergrund der allgemeinen Leerstandsproblematik in Kassel.

Vereinigte Wohnstätten 1889 eG (Kassel)

<i>Art:</i>	<i>Genossenschaft</i>
<i>Wohnungsbestand:</i>	<i>etwa 4.500 Wohnungen, davon knapp 4.000 in Kassel</i>
<i>Vorstandsvorsitzender:</i>	<i>Karl-Heinz Range</i>
<i>Ansprechpartner:</i>	<i>Karin Stemmer (Tel.: 0561 / 31009-390)</i>

3 Sozialer Wohnungsbau: Erfolge – Defizite – Aussichten

Die sozialen Herausforderungen, wie sie in Kapitel 1 beschrieben worden sind, werfen fast automatisch die Frage nach dem sozialen Wohnungsbau, seinen Errungenschaften, seinen Unzulänglichkeiten und seinem Beitrag zur Bewältigung der Herausforderungen in der Zukunft auf. Abb. 10 stellt die Entwicklung des sozialen Wohnungsbaus zur sozialen Wohnraumförderung unter Berücksichtigung wichtiger gesetzlicher Rahmenbedingungen im Zeitverlauf von 1950 bis in die Gegenwart dar.

3.1 Klassischer sozialer Wohnungsbau für „Breite Schichten der Bevölkerung“

Auf die Zerstörungen des 2. Weltkrieges¹ wurde in gemeinsamer Anstrengung von Bund, Ländern und Gemeinden mit intensiver staatlicher Förderung aus Steuermitteln reagiert. Ab 1950 wurde auf der Grundlage des I. Wohnungsbaugesetzes bis in die 70er Jahre hinein sozialer Wohnungsbau vorwiegend als Neubau von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum realisiert. Die Wohnungen sollten nach Größe, Ausstattung und Miete für „die breiten Schichten des Volkes“ bestimmt und geeignet sein. Die Grenzen der Wohnberechtigung waren so weit gefasst, dass der weit überwiegende Anteil aller Haushalte Zugang besaß. Das Zusammenleben war vergleichsweise unproblematisch, weil knapp 2/3 aller Erwerbstätigen Anspruch auf eine Wohnberechtigungsbescheinigung hatten. Bei der großen Zahl von gebundenen Wohnungen konnte die Integration der Flüchtlinge und der ersten Gastarbeitergeneration ohne größere Probleme gelingen. Erleichtert wurde dies durch weitgehend homogene Zielgruppen und gemeinsame Ziele: der Wiederaufbau stand im Vordergrund, Arbeit war vorhanden, Lebenssituation und Werte der Menschen waren ähnlich.

¹ Von den 10,6 Mio. Wohnungen auf dem Gebiet der späteren Bundesrepublik waren im Krieg 1,75 Mio. total zerstört, 0,5 Mio. so stark betroffen, dass sie unbrauchbar waren und weitere 2 bis 2,5 Mio. Wohnungen waren leicht bis mittel schwer beschädigt. In den Großstädten waren häufig 50 bis manchmal 70 % der Quartiere zerstört. Verschärft wurde die Wohnungsnot durch 12,3 Mio. Vertriebene, Flüchtlinge und Spätaussiedler, die in das Gebiet der BRD strömten. Der Wohnungsbedarf wurde 1950 auf 5,5 bis 6 Mio. Wohnungen geschätzt. (vgl. Kirchner, 2006, S. 97ff.).

Ereignisse	Bewilligungen Sozialwohnungen im Zeitverlauf	gesetzliche Grundlagen
Bevölkerungswachstum durch Flüchtlinge, Haushaltsverkleinerungen, kriegsbedingte Wohnungsnot	1950	I. WoBauG: öffentlich geförderter, freifinanzierter, steuerbegünstigter Wohnungsbau, Richtsatzmiete, Förderung der „breiten Schichten der Bevölkerung“
	1953	Novelle I. WoBauG: Wohnraumbewirtschaftungsgesetz und Schritt in die Marktwirtschaft
	1955	Bundesmietengesetz
	1956	II. WoBauG: Einführung der Kostenmiete, Kapitalmarktmittelersatz, Subventionen zur Streckung der öffentlichen Mittel, Förderung von Wohneigentum für breite Schichten der Bevölkerung
	1960	Abbaugesetz: Abschaffung des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes, des Bundesmietengesetzes (Preisvorschriften), des Mieterschutzgesetzes (erhöhter Kündigungsschutz), flankiert durch Einführung von Wohngeld, Kündigungsschutz im BGB
Geburtenstarke Jahrgänge Gastarbeitermigration	1965	WoBauÄndG/ WoBindG: Fördervorränge, Priorität kinderreicher Familien, 2. Förderweg für Eigentumswohnungen, stärkere Belegungskontrolle, Wohngeldgesetz
	1967	Förderung des Sozialen Wohnungsbaus zur Konjunkturbelebung, 2. Förderweg für Mietwohnungsbau
Geburtenrückgang	1970	
	1971	WoBauÄndG/ WoBindG: Modernisierungsvorgaben, Erhöhung der Einkommensgrenzen, Verlängerung der Bindungsfristen
Anwerbestopp und erste Ölkrise	1973	WoBauÄndG: Erhöhung der Einkommensgrenzen, in Gebieten mit „erhöhtem Wohnungsbedarf“ kommunales Benennungsrecht
	(1971)/1974	Wohnraumkündigungsschutzgesetz, Einführung der Modernisierungsmieterhöhung von 14 % - später 11 %
Wiedervereinigung, Haushaltsgründungen der geburtenstarken Jahrgänge Starke Zunahme der Aus- und Übersiedler, Asylbewerber	1980	WoBauÄndG: Lockerung der Belegungs- und Mietpreisbindungen, erleichterte Herauslösung ehemaliger Sozialwohnungen
	1981	Gesetz zum Abbau der Fehlsubventionierung: Ausgleichsbetrag von Mietern bei Einkommen oberhalb der Einkommensgrenzen (Fehlbelegungsabgabe)
	1983	Belegung des Sozialen Wohnungsbaus, Stärkung der Baunachfrage im Rahmen eines Konjunkturprogramms
	1986	Rückzug des Bundes aus der Förderung des Mietwohnungsbaus
	1989	Sonderprogramme: Aus- und Übersiedler (Miet- und ETW), Sozialer Wohnungsbau mit Bundesmitteln, WoBauÄndG: Vereinbarte Förderung, Aufgabe der Kostenmiete, Zielgruppen in Abhängigkeit der Landesprogramme, Bindungsdauer: max. 15 Jahre
	1990	Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes
	1994	WoBauFördG: Einkommensorientierte Förderung II. WoBauG: neuer Fördertatbestand Modernisierung i. V. m. Belegungsbindungen
	1999	Programm „Soziale Stadt“: Überwindung der sozialen und räumlichen Spaltung in den Städten WoFG: Weiterentwicklung des WoBauG zur sozialen Wohnraumförderung, Kompetenzerweiterung für die Länder, flexibles Förderinstrumentarium, Aufgabe der Kostenmiete, Zielgruppe: „Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können“, Stadtumbauprogramm Ost
	2002	
	2004	Stadtumbauprogramm West: Regelförderung der Städtebauförderung

Abb. 10: Geschichtlicher Abriss des Sozialwohnungsbaus in Deutschland. Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Kühne-Büning et al., 2005, S. 284; Kirchner, 2006, S. 97ff.

In den Jahren 1950 bis 1956 wurden 3,5 Mio. Wohnungen gebaut, darunter 2,1 Mio. Sozialwohnungen. Der Anteil der Sozialwohnungen belief sich damit auf 60 %. Von den bewilligten Sozialwohnungen entfielen 56 % auf den Mietwohnungsbau (vgl. Kirchner, 2006, S. 98f.). Auch mit dem II. Wohnungsbaugesetz wurde 1956 auf die Beseitigung des Wohnungsmangels gezielt. Gleichzeitig wurde begonnen, für weite Kreise der Bevölkerung Wohneigentum zu schaffen. Bis zum Jahre 1962 wurden 3,4 Mio. Wohnungen gebaut, von denen 47 % Sozialwohnungen waren; 53 % entfielen auf den Mietwohnungsbau und 47 % auf den Eigentumssektor.

Ein weiterer wichtiger Meilenstein im sozialen Wohnungsbau war das 1965 eingeführte Wohnungsbindungsgesetz zur Einhaltung der Mietpreis- und Belegungsbindungen. Mit diesem Gesetz wurde den Gemeinden – bei finanzieller Beteiligung an der Förderung – das „Dreierbenennungsrecht“ eingeräumt. Erhalten hat sich dieses über die Jahre hin in den „Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf“ (Wohnungsbauänderungsgesetz 1973) bis in das Wohnraumförderungsgesetz 2002.

3.2 Modernisierungsförderung, Einkommensgrenzen und Fehlbelegung

Mit der Entspannung des Wohnungsmarktes in den 70er Jahren verlagerte sich der Schwerpunkt der öffentlichen Förderung auf die Bestandsverbesserung: Modernisierung und Sanierung wurden als Fördertatbestände eingeführt. Hinzu kam die Flexibilisierung der öffentlichen Förderung, die sukzessive im II. Wohnungsbaugesetz und den Folgegesetzen niedergelegt wurde. Nach dem Rückzug des Bundes aus der Förderung im Jahr 1986 entwickelten die Länder eine Vielzahl von Förderprogrammen.

Während, wie oben beschrieben, bis in die Mitte der 50er Jahre ca. 3/4 der Bevölkerung Zugang zu Sozialwohnungen hatten, änderte sich dies in den 90er Jahren. Die Anpassung der Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaus an die allgemeine Einkommensentwicklung verlief deutlich langsamer als die allgemeine Einkommensentwicklung selbst. So waren Anfang der 90er Jahre nur noch 20 % der Erwerbstätigen wohnungsberechtigt. Diese Zahl stieg durch die Anpassung 1994 auf 40 % der Haushalte an (vgl. Kirchner, 2006, S. 105). Bei der Neufassung von Förderrichtlinien ist die Anpassung der Einkommensgrenzen an gestiegenen Realeinkommen übrigens ein „Dauerbrenner“. Abzuwägen gilt es zwischen eher weiten Einkommensgrenzen, die den Zugang verbreitern (zum Beispiel Mittelstandsprogramme) sowie die Mischung in den geförderten Beständen verbessern, und engen Einkommensgrenzen, die auf die Unterbringung der Einkommensschwächsten – häufig in Verbindung mit weiteren Problemlagen – abzielt.

Um die ungerechtfertigte Subventionierung nicht mehr bedürftiger Haushalte zu verhindern, wurde im Jahr 1981 das Instrument der „Fehlbelegungsabgabe“ eingeführt. Im Lichte der Diskussion über die Bewältigung von Segregation und Stigmatisierung im sozialen Wohnungsbau wird die „Fehlbelegung“ heute allerdings nicht mehr vorrangig unter dem Fehlförderungsaspekt betrachtet. Vielmehr werden „Fehlbeleger“, die im Quartier verbleiben, als stabilisierend für die Sozialstruktur betrachtet. Dies

geht einher mit der Erkenntnis, dass gemischte Belegungsstrukturen, d. h. frei finanzierte Wohnungen und Sozialwohnungen, eine sozial stabilisierende Belegung ermöglichen. Die Erhebung der Fehlbelegungsabgabe wird somit nicht mehr als ein nur vorteilhaftes Instrument angesehen (vgl. auch Kirchner, 2006, S. 109f.).

3.3 Steigende Segregation in den 90er Jahren

Während die Aufgaben des sozialen Wohnungsbaus – Bereitstellung von bezahlbaren Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung – bis zum Ende der 80er Jahre vergleichsweise problemlos erledigt werden konnte, traten Ende der 80er Jahre neue Herausforderungen auf. Haushaltsgründungen der geburtenstarken Jahrgänge aus den 60er Jahren und unerwartet hohe Zuwanderungen nach der Wiedervereinigung und der Grenzöffnung zu Osteuropa sowie kriegerische und soziale Unruhen, die viele Asylbewerber nach Deutschland brachten, führten zu wachsenden Knappheiten, die nur durch eine Ankurbelung des sozialen Mietwohnungsbaus zu bewältigen erschienen. So stiegen in der ersten Hälfte der 90er Jahre die Bewilligungen im sozialen Mietwohnungsbau von knapp 13.000 im Jahr 1987 auf 76.000 im Jahr 1993. 50 % der Bewilligungen wurden hierbei im Rahmen der vereinbarten Förderung erteilt.

Vor dem Hintergrund sinkender Zahlen von gebundenen Wohnungen, zum Teil verbunden mit der Konzentration von Sozialwohnungen in einzelnen Stadtteilen und der Notwendigkeit, sehr schnell sehr viel Wohnraum für große Zahlen von Aussiedlern aus den GUS-Ländern, für Bürgerkriegsflüchtlinge und Asylbewerber bereit zu stellen, waren die Wohnungsunternehmen (und die Kommunen) in den 90er Jahren mit vielfältigen Problemlagen konfrontiert. Aus dieser Zeit stammen die sozialpolitischen Probleme der Konzentration von einkommensschwachen, bildungsfernen und nicht integrierten Zuwanderern. Unstrittig ist, dass der soziale Wohnungsbau sichtbare Manifestation des Problems ist und dass durch das konzentrierte Angebot von Wohnungen bei gleichzeitiger Vernachlässigung von sozialer und technischer Infrastruktur die Probleme vergrößert wurden.

Verschärft wurden die Herausforderungen durch steigende Arbeitslosigkeit, sich verändernde soziale Sicherungssysteme und die massive Verschlechterung von Schul- und beruflicher Bildung bei einer Vielzahl junger Bewohner eben dieser Sozialwohnungen.

3.4 Das Programm „Soziale Stadt“

Im Jahr 1999 wurde das Programm „Soziale Stadt“ gestartet, um der zunehmenden sozialen und räumlichen Spaltung in den Städten entgegenzuwirken. Durch das Programm werden gegenwärtig in 498 Programmgebieten in 318 deutschen Städten und Gemeinden neue Herangehensweisen in der Stadtteilentwicklung gefördert. Wichtig ist dabei der integrierte Ansatz, der bauliche Maßnahmen und sozialplanerische Instrumente abstimmt und verknüpft, um ein konzertiertes Vorgehen gegenüber den sozialen Herausforderungen zu erreichen.

3.5 Vom sozialen Wohnungsbau zur sozialen Wohnraumförderung

Mit dem 2002 in Kraft getretenen Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG) wurde das II. Wohnungsbaugesetz aus dem Jahre 1956 ersetzt. Die Kritik am alten Recht richtete sich im Wesentlichen auf drei Punkte: die Zielgruppendefinition, die Beschränkung der Förderung auf Baumaßnahmen und die Ineffizienz des Förderinstrumentariums.

Spezifische Zielgruppen

Statt der Schaffung von Wohnraum für „breite Schichten der Bevölkerung“ ist nunmehr vorgesehen, die Förderung auf diejenigen Haushalte zu konzentrieren, die „sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können“. Hierzu gehören Haushalte mit geringem Einkommen, Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere, ältere Menschen, Behinderte, Wohnungslose und sonstige Hilfsbedürftige.

Förderfähige Einkommensgrenzen – Spielräume

Das Gesetz sieht sowohl im Hinblick auf die Zielgruppen bzw. deren Einkommen als auch bei den förderfähigen Kosten Spielräume vor. Die festgesetzten Einkommensgrenzen können von den Landesregierungen nach den örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen abgeändert werden, u. a. dann, wenn dies zur Unterbringung bestimmter Haushaltsgruppen, zur Schaffung bzw. Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen oder zur Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum beiträgt.

Nutzungsmischung, stabile Bewohnerstrukturen, Genossenschaften, Altern-gerechtes Wohnen

Darüber hinaus enthält das Gesetz eine Reihe von Ansätzen, die zur Lösung der oben beschriebenen Herausforderungen eingesetzt werden können. Insbesondere schenkt das Gesetz dem alten- und behindertengerechten Wohnen – sei es im Neubau oder bei der Anpassung des Wohnungsbestandes an geänderte Wohnbedürfnisse – und der CO₂-Gebäudesanierung im Rahmen von Landesprogrammen besondere Aufmerksamkeit.

Ebenso können Formen des gemeinschaftlichen Wohnens, beispielsweise in genossenschaftlichen Wohnformen oder in organisierter Gruppenselbsthilfe, sowie experimentelle Projekte zur Weiterentwicklung des Wohnungsbaus eine zusätzliche Förderung für notwendigen Mehraufwand erhalten.

Es ist allerdings erkennbar – und die Expertengespräche bestätigen dies – dass Neubauförderung des traditionellen Geschosswohnungsbaus von den Wohnungsbaugesellschaften immer weniger nachgefragt wird. Hierfür gibt es verschiedene Gründe. So spielten nach Auskunft der Wohnungswirtschaft die Erfahrungen aus den mit Sozialwohnungen verbundenen Belegungsbindungen eine wesentliche Rolle bei der zunehmend ablehnenden Haltung. Hintergrund seien die mit der Einkom-

mententwicklung nicht schritt haltenden Einkommensgrenzen für die Belegung der Wohnungen und vor allem die in der Belegungspraxis erheblich eingeschränkte Möglichkeit der Belegungssteuerung. Dabei spielen die jeweiligen Erfahrungen vor Ort eine gravierende Rolle. Kritik dominiert insbesondere in den Fällen, bei denen die Wohnungsunternehmen aufgrund der Belegungspraxis geringe Steuerungsmöglichkeiten haben.

Belegungsmanagement trotz oder wegen Belegungsrechten

Zentrales Ziel des Wohnraumförderungsgesetzes ist weiterhin die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums für Personen, die nicht nur eine eingeschränkte Mietzahlungsfähigkeit besitzen (dem könnte mit Wohngeld begegnet werden), sondern aus unterschiedlichen Gründen Zugangsschwierigkeiten haben. Neben der (öffentlich finanzierten) Sorge für eine ausreichende Zahl an preiswerten (Bestands-) Wohnungen kommt der zweckgerichteten Belegung der geförderten Wohnungen große Bedeutung zu. Das Gesetz sieht für das Belegungsmanagement geförderter Wohnungen verschiedene Formen des Erwerbs von Belegungsrechten vor. Die Spannweite reicht von Förderung gegen Benennungsrecht über Förderung bei Belegungsverzicht bis hin zur Förderung gegen Zusage der Einhaltung von Zielvorgaben, die darin bestehen, in bestimmten Zeiträumen eine bestimmte Zahl von Dringlichkeitsfällen unterzubringen. Das Wohnraumförderungsgesetz lässt zusammen mit den jeweiligen Landesrichtlinien vielfältige Formen zu.

In der Praxis fallen die Beurteilung des Instruments und die Bereitschaft, kommunale Benennungs- und Besetzungsrechte gegen Förderung zu begründen, sehr unterschiedlich aus.

Das Dilemma, mit diesen Rechten „Dringlichkeitsfälle“ der Wohnungsämter in geförderten Wohnungen unterzubringen und gleichzeitig die Belegung von Wohnungen und Hausgemeinschaften stabil zu halten, ist bekannt. Angesichts der steigenden Bedeutung von Hausgemeinschaften für das stabile und problemfreie Zusammenleben in einem Haus ist die sorgfältige Auswahl Mieter, die in die Hausgemeinschaft passen, von großer Bedeutung.

Die Ausgestaltung der Belegungsrechte mit der Flexibilisierung beim gebundenen Bestand durch Freistellung bzw. Übertragung von Belegungsbindungen bzw. Mietbindungen (§§ 30, 31 WoFG) erscheinen gleichwohl geeignet, beiden Ansprüchen näher zu kommen.

Vorteilhafter erweist sich eine kooperative, konzertierte Aktion von Wohnungsunternehmen und kommunalen Ämtern, die stärker als in der Vergangenheit zielorientiert ist und Kontrollen auf die Zieleinhaltung fokussiert, die Wege zur Zielerreichung jedoch dem Unternehmen überlässt. So betrachtet ist die beschriebene Flexibilisierung der Belegung des gebundenen Bestandes geeignet, um zur Verbesserung der Sozialstrukturen beizutragen. Dabei bedarf es auch einer genauen Aufwandsabschätzung sowohl für die neue Förderwohnung als auch bei so genannten indirekten Belegungen für die Ersatzwohnung. Der in § 31 (2) WoFG erwähnte wirtschaftliche Vorteil kann sich in der Praxis ggf. auch als wirtschaftlicher Nachteil (zum Beispiel

aufgrund von Sanierungsbedarfen) darstellen. Auch hier bedarf es des flexiblen Miteinanders von Fördergeber und Fördernehmer – hier der Wohnungsunternehmen.

Kooperativer Ansatz: Partnerschaft von Unternehmen, Kommunen und privaten Trägern sozialer Aufgaben – Kooperationsvertrag

Die Erfahrungen zeigen, dass die oben beschriebenen Problemlagen nur in Zusammenarbeit von Öffentlicher Hand und Eigentümern – hier Wohnungsunternehmen – bewältigt werden können. Folgerichtig sieht das Wohnraumförderungsgesetz den Abschluss von Kooperationsverträgen vor (§§ 14, 15 WoFG).

Die oben beschriebenen Herausforderungen können nicht allein von der Wohnungswirtschaft bewältigt werden. Erforderlich ist die Zusammenarbeit zwischen der Wohnungswirtschaft und den relevanten Akteuren (Gemeinde, Gemeindeverbände, Staat, Träger der Wohlfahrtspflege und Private). Der im Wohnraumförderungsgesetz neu geschaffene Kooperationsvertrag lässt Regelungen zu den folgenden Fragen zu:

- Regelung von Belegungsrechten und damit verbundenen Bewirtschaftungsrisiken, Bürgschaften für Nebenleistungen der Mieter
- Aufhebung oder Änderung von Belegungs- und Mietbindungen an Wohnraum
- Übernahme von wohnungswirtschaftlichen, baulichen und sozialen Maßnahmen, insbesondere zur Verbesserung des Wohnumfelds, der Behebung sozialer Missstände und der Quartiersverwaltung
- Überlassung von Grundstücken und Räumen für die mit dem Kooperationsvertrag verfolgten Zwecke.

Im Mittelpunkt des Kooperationsvertrags steht die Unterstützung von Maßnahmen der sozialen Wohnraumversorgung einschließlich der Verbesserung der Wohnverhältnisse sowie der Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen. Kooperationsverträge sind als flexibles Instrument einsetzbar und unterliegen nicht den strikten Bindungen an Fördermittel, Fördergegenstand oder Zielgruppen des sozialen Wohnungsbaus. Sie können sich auf Belegungs- und mietgebundene, aber auch auf ungebundene Wohnungen erstrecken und sollen vor allem der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dienen (vgl. Kühne-Büning et al., 2005, S. 299).

3.6 Fazit

Die große Leistung des sozialen Wohnungsbaus des letzten Jahrhunderts lag in der Bereitstellung großer Mengen qualitativ hochwertiger Wohnungen für „breite Schichten der Bevölkerung“. Hierfür war die Objektförderung – trotz all ihrer zugeschriebenen Unzulänglichkeiten – unverzichtbar.

Der Druck, sehr rasch sehr große Mengen von preiswerten Wohnungen zum Ende des letzten Jahrhunderts bereit zu stellen, hat sich in städtebaulich suboptimalen

Lösungen niedergeschlagen. Die bekannten Segregationserscheinungen manifestieren sich in überforderten Nachbarschaften und werden durch ungünstige Wohnverhältnisse verstärkt. Die Konzentration von Fördermitteln in ungenügend ausgestatteten Quartieren hat ihren Beitrag geleistet. Ursächlich ist dabei vor allem das Zusammentreffen diverser gesellschaftlicher Problemlagen (wie Arbeitslosigkeit, fehlende Schulbildung und Ausbildungsplätze und Singularisierung).

Dies im Blick, sind die oben beschriebenen Herausforderungen im sozialen Bereich des Wohnens nicht mehr mit der klassischen Förderung des Wohnungsneubaus zu bewältigen. Mit dem Förderprogramm der „Sozialen Stadt“ besteht zudem ein Förderprogramm, das negativen sozialen Entwicklungen in überwiegend im sozialen Wohnungsbau errichteten Quartieren entgegenwirkt. Gleichzeitig ändern sich die Herausforderungen auch in baulicher Hinsicht. Diese bestehen insbesondere in einer bedarfsgerechten Anpassung des Wohnungsbestandes und der Ausrichtung baulicher Qualitäten auf besondere Zielgruppen (zum Beispiel Behinderte und ältere Menschen) oder die Ausrichtung auf zukunftsfähige bauliche Qualitäten (so etwa im energetischen Bereich).

4 Zusammenfassung und Schlussfolgerungen

Die gesellschaftlichen Herausforderungen des Wohnens sind durch Megatrends gekennzeichnet, deren prägende Wirkungen voraussichtlich über die nächsten Jahrzehnte noch weiter anhalten werden. Diese Herausforderungen erfordern eine entsprechende Anpassung der Angebote von Wohnungen vor allem im Wohnungsbestand und stellen das soziale Engagement der Wohnungsunternehmen vor neue Herausforderungen. Die Herausforderungen sind zudem ohne Kooperationen zwischen Wohnungswirtschaft, Fachdiensten, Wohlfahrtsverbänden, Vereinen und auch öffentlichen Einrichtungen, vor allem auf kommunaler Ebene, nicht zu bewältigen. Aufgrund der Dimensionen des gesellschaftlichen Wandels ergeben sich neue soziale Fragen beim Wohnen.

4.1 Potentiale des Sozialmanagements

In der Wohnungswirtschaft gibt es zahlreiche innovative Ansätze von Maßnahmen im sozialen Bereich des Wohnens. Sie lassen sich unterteilen in die Gruppen problem-, zielgruppen- und quartiersbezogener Ansätze. Beispielsweise zielt die Aktivierung von Nachbarschaften auf die Stabilisierung eines Quartiers, Betreutes Wohnen richtet sich hingegen speziell an die Zielgruppe älterer Menschen. All diese Ansätze sind im Regelfall nicht ortsgebunden, sondern lassen sich auf andere Problemlagen und Siedlungsstrukturen übertragen. Idealerweise werden diese einzelnen Ansätze zu einer Gesamtstrategie zusammengefasst und im Wohnungsunternehmen als Sozialmanagement implementiert. Ein Vorschlag, wie dieses Sozialmanagement umgesetzt werden könnte, stellt Abb. 11 dar.

Zentrale Elemente der Umsetzung sind dabei 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. Folglich ist auch die Beurteilung häufig schwierig, ob diese positiven Effekte die Ausgaben übersteigen, also zu einem Gewinn führen. Dies liegt darin begründet, dass die positiven betriebswirtschaftlichen 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. Allerdings lässt sich der Beitrag des Sozialmanagements nur schwer als Einflussfaktor herausfiltern, da bei der Verweildauer verschiedene Faktoren eine Rolle spielen.

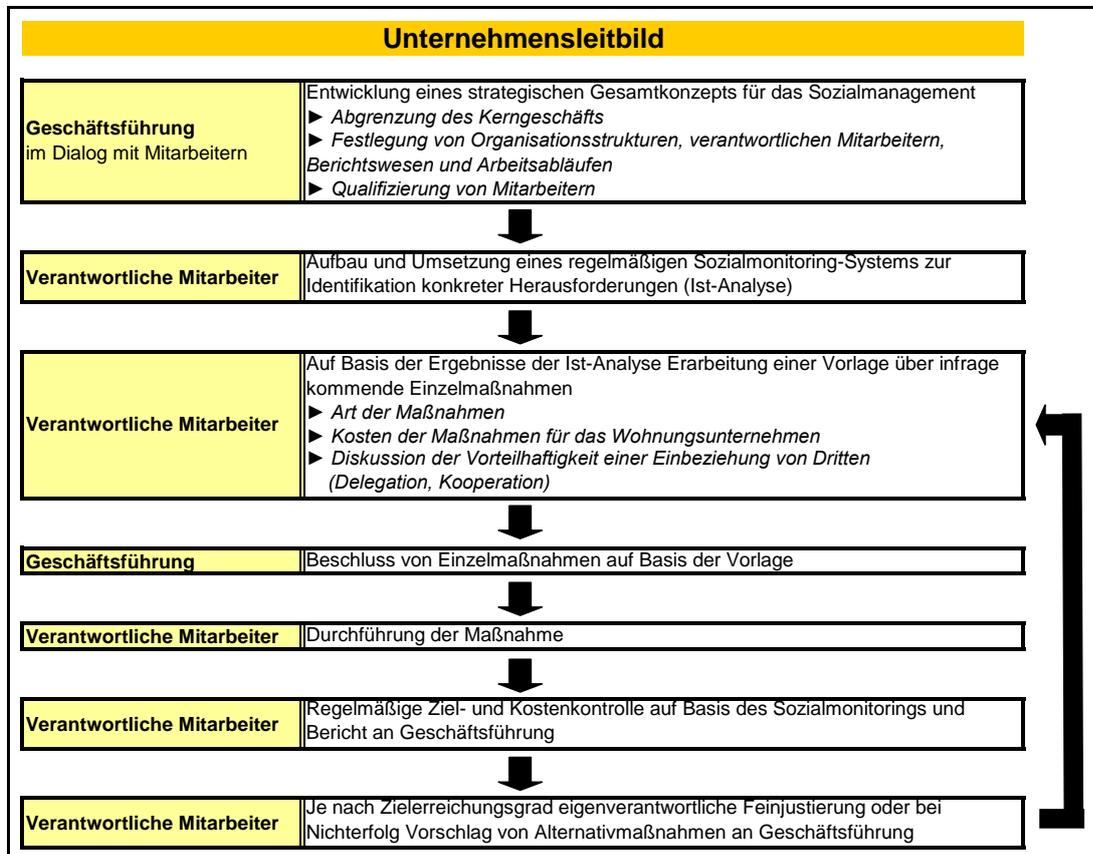


Abb. 11: Einbettung von Sozialmanagement in das Wohnungsunternehmen. Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Beuerle/Petter, 2008, S. 32.

Bei den Maßnahmen des Sozialmanagements im Bereich des Wohnens bestehen erhebliche Potentiale positiver externer Effekte zur Beförderung des Gemeinwessens. So erfolgen über die sozialen Maßnahmen der Wohnungsunternehmen Beiträge zur Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts. Darüber hinaus sind auch Entlastungseffekte für die sozialen Sicherungssysteme möglich. Ein Beispiel hierfür ist etwa das Betreute Wohnen, das eine längere Verweildauer älterer Menschen in den Wohnungen ermöglicht. Die Entlastung des Sozialstaates mit seinen sozialen Sicherungssystemen, die ohnehin schon an ihre Grenzen gestoßen sind und schon alleine aufgrund der demographischen Entwicklung künftig noch größere Finanzierungsdefizite zu verzeichnen haben werden, ist dringend geboten.

Im Rahmen des Sozialmanagements bietet es sich an, Potentiale des ehrenamtlichen Engagements auszuschöpfen. Diese Potentiale sind größer als häufig unterstellt. So weisen empirische Erhebungen auf eine sogar steigende Bereitschaft zum ehrenamtlichen Engagement in der Bevölkerung hin. Dies bestätigt sich auch in dem im Rahmen dieser Studie untersuchten Projekten von Wohnungsunternehmen. Über das Sozialmanagement beim Wohnen bietet sich die Chance, dieses Potential zu erschließen. Hierfür ist es erforderlich, auf die Bewohner aktiv zuzugehen. Denn

die Praxis in Hessen und Rheinland-Pfalz zeigt, dass die bisher freiwillig Engagierten mehrheitlich durch gezielte Anwerbung gewonnen werden (vgl. Gensicke/Geiss, 2005, S. 62; Gensicke/ Lopez-Diaz, 2005, S. 37).

Auch zeigen die untersuchten Projekte, dass es sogar möglich ist, Synergie- bzw. Multiplikatoreneffekte zu erschließen. Diese können erzielt werden, wenn ein Problem gelöst wird, indem man im Rahmen der Problemlö-

sung ein anderes Problem aufgreift und dieses gleichzeitig auch noch löst. Setzt ein Wohnungsunternehmen beispielsweise Langzeitarbeitslose als Siedlungshelfer für ältere Mieter ein, unterstützt es Ältere bei der Bewältigung des Alltags mit der Folge, dass diese oftmals verlässliche Mieterklientel länger in ihren Wohnungen bleiben kann. Gleichzeitig wird Langzeitarbeitslosen im Wege einer sinnstiftenden Aufgabe ein qualifizierter Wiedereinstieg ins Berufsleben ermöglicht. Bindet man Ältere je nach ihrer Bereitschaft und ihrer körperlichen und geistigen Verfassung in die Betreuung von Kindern ein, ist letztlich beiden Zielgruppen gedient – den Älteren durch die Übertragung einer sinnstiftenden Aufgabe, den Jüngeren durch eine liebevolle Betreuung.

In jedem Fall gilt es, die Herausforderungen frühzeitig in Angriff zu nehmen, schon bevor sich handfeste Probleme entwickeln. Zwei Aspekte sind nötig: die genaue, regelmäßige und systematische Beobachtung, um Fehlentwicklungen frühzeitig zu erkennen, und eine langfristige Orientierung des Wohnungsunternehmens, da Prävention bereits heute Ausgaben verursacht, während für die Problemlösung erst in der Zukunft Kosten anfallen. Die Kosten für die Heilung sind dabei häufig größer als für die Prävention.

4.2 Hemmnisse bei der Entwicklung des Sozialmanagements

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 dabei aber häufig erst mittel- bis langfristig ein. Investitions- und



Abb. 12: Ehrenamtliches Engagement fördert stabile Nachbarschaften: Eine Baumpflanzaktion im Grünen Hof Mainz. Bildquelle: Wohnbau Mainz.

Erfolgszeitpunkt fallen somit oft auseinander. Die Vorteilhaftigkeit schlägt sich zudem zumeist nur indirekt in den betriebswirtschaftlichen Ergebnissen nieder.

Dennoch ist soziales Engagement oft eine win-win-Situation für Wohnungsunternehmen und Mieterschaft. Wie schon unter Abschnitt 4.1 angedeutet, ist der erhöhte Personal- und Kosteneinsatz für die Vielzahl neuer Aufgabenstellungen (wie assisted living, intensive Kundenbetreuung, Mietschulden-Management, Quartiersarbeit, Planung und Realisierung von bedarfsgerechten Neubauten und Modernisierung in Abstimmung mit den Bewohnern) keine reine Wohltätigkeit den Bewohnern gegenüber. Es spricht vieles dafür, dass sich soziales Engagement auch betriebswirtschaftlich positiv niederschlägt, auch wenn eine Quantifizierung bzw. Monetarisierung des betriebswirtschaftlichen Nutzens häufig nicht möglich ist. Soziales Engagement bedeutet für das Wohnungsunternehmen neben ersparten Kosten für Mietausfälle und Räumungsklagen, für Leerstände und für Fluktuation auch ein Imagegewinn, ein hohes Maß an Zufriedenheit der Mieter wie auch des Personals sowie ein hohes Maß an Identifikation mit dem Quartier.

4.3 Kooperationen stärken

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. Damit sich solche Kooperationen entwickeln können, sind vermehrt Netzwerkbildungen erforderlich. Diese sind vor allem erforderlich, um ein stärkeres gegenseitiges Verständnis zu entwickeln und Wege der Kooperation einzuüben.

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 aufgrund der mit solchen Kooperationen verbundenen Potentialen ausgebaut werden könnte und sollte. Auch Kooperationen mit der Arbeitsverwaltung, kommunalen Einrichtungen oder mit Vereinen bieten Ansätze für innovative Projekte. Solche Kooperationen sind bislang zumeist das Ergebnis des Engagements von einzelnen Personen.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass Kooperationen ein zentraler Ansatzpunkt vor allem für die Ausweitung des Dienstleistungsspektrums rund ums Wohnen sind. Eine Ausweitung der Kooperationen sollte noch stärker gefördert werden.

4.4 Externe Effekte des Sozialmanagements

Das Sozialmanagement beim Wohnen hat, wie bereits erwähnt, positive externe Effekte. Diese können allgemein umschrieben werden mit Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts.

Allerdings gibt es auch externe Effekte, die grundlegende Handlungspotentiale im Hinblick auf die Entwicklung des Sozialstaates aufzeigen.

So stellt sich die Frage nach der Entwicklung der Adressaten der sozialen Sicherungssysteme. In der Vergangenheit waren und sind größtenteils noch die sozialen Sicherungssysteme auf die Versorgung bei einer eintretenden Bedürftigkeit ausgerichtet. Es handelt sich dabei um einen „statischen Versicherungsgedanken“. Dadurch bleiben Potentiale der Grenzenverschiebung zwischen dem Eintreten des „Versicherungsfalls“ und der Vermeidung oder Eingrenzung der Folgekosten außen vor. Dieses Problem ist in den letzten Jahren vor allem im Bereich der Arbeitslosenversicherung erkannt worden. So wurde und wird versucht, durch Fördermaßnahmen Arbeitslose in den Arbeitsprozess zu integrieren. Der damit verfolgte Grundgedanke lässt sich allerdings auch auf andere Bereiche des Sozialstaates ausweiten, so beispielsweise auf den Pflegebereich. Wenn es gelingt, die Verweildauer von Menschen in den Wohnungen zu verlängern, können die Kosten von stationären Behandlungen reduziert werden können, was Kostenentlastungseffekte für den Pflegebereich zur Folge hätte.

Die potentiellen Effekte lassen sich gut mit der Problematik der Grenze der Wohnfähigkeit – hier verstanden im Sinne der Fähigkeit zum selbstbestimmten Wohnen – fassen. Diese Grenze ist nicht fest, sondern kann durch geeignete Maßnahmen verschoben werden. Der Staat und die sozialen Sicherungssysteme sollten sich auf die Probleme bei Wohnunfähigkeit konzentrieren und gleichzeitig zur Nutzung der Potentiale zur Vermeidung von Wohnunfähigkeit beitragen.

Im Bereich des Wohnens bieten sich hierzu vor allem zwei zentrale Ansatzpunkte:

- So können gerade beim Wohnen „in der Nachbarschaft“ Potentiale des ehrenamtlichen Engagements genutzt werden.
- Da sich viele soziale Probleme zuerst beim Wohnen niederschlagen, eignet sich dieses Handlungsfeld auch sehr gut für präventive Maßnahmen.

Gerade in dieser Hinsicht zeigen die im Rahmen dieser Studie vorgestellten Projekte erhebliche Potentiale.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass innovative Projekte des Sozialmanagements beim Wohnen auf bislang noch weitgehend ungenutzte Potentiale eines „aktivierenden Sozialstaates“ hinweisen.

4.5 Inhaltliche Ausdifferenzierung der Instrumente der Wohnungspolitik

Die traditionelle Ausrichtung der sozialen Wohnungspolitik greift vor diesem Hintergrund zu kurz. Diese ist einerseits mit dem sozialen Wohnungsbau zu sehr auf bauliche Maßnahmen ausgerichtet und im Bereich des Förderprogramms der „Sozialen Stadt“ greift diese zudem nur in Problemquartieren, wirkt also nicht präventiv. Aus Sicht der Wohnungswirtschaft könnten zudem Folgeprobleme des sozialen Wohnungsbaus durch einen Ausbau der Subjektförderung vermieden werden. Da dies

im Rahmen dieser Studie nicht näher untersucht wurde, muss es an dieser Stelle offen bleiben, ob die aus Sicht der Wohnungswirtschaft mangelnde Attraktivität der Förderung des sozialen Wohnungsbaus insbesondere durch eine Flexibilisierung der Förder- und vor allem auch der Belegungspraxis erhöht werden kann.



Abb. 13: Förderung ehrenamtlichen Engagements statt traditioneller Wohnbauförderung: Maria Furth und Willi Schaumann spielen zwar kein Basketball mehr, helfen aber im Quartier bei der Hausaufgabenbetreuung. Bildquelle: Vereinigte Wohnstätten 1889 eG.

Auch ist es problematisch, die Anforderungen an die geförderten Baumaßnahmen zu überfrachten. Dies führt zu einer tendenziellen Verteuerung. Hierdurch ergibt sich ein Spannungsfeld zwischen dem Ziel der Bereitstellung von preisgünstigen Wohnungen und dem Ziel größtmöglicher Fördereffekte bei beschränkten öffentlichen Fördermitteln. Die nähere Untersuchung dieses Spannungsverhältnisses war ebenfalls nicht Gegenstand dieser Untersuchung, weshalb lediglich ein genereller Hinweis an dieser Stelle erfolgt.

Allerdings weist diese Studie deutlich auf die erschließbaren Potentiale bei einer Einbeziehung von Maßnahmen des modernen Sozialmanagements beim Wohnen hin. Diese sollten verstärkt über die Einbeziehung in die soziale Wohnungspolitik genutzt werden. Entsprechende Ansatzpunkte sind im Wohnraumförderungsgesetz bereits gegeben und sollten in der Praxis genutzt und ausgebaut werden.

Sinnvoll wäre insbesondere auch eine Koordinierung der Wohnungspolitik mit anderen Politikfeldern wie beispielsweise Stadtentwicklung, Sozial- und Arbeitsmarktpolitik, Innenpolitik, Sportpolitik und Gesundheitspolitik. In diesen Politikfeldern könnten durch die Koordination mit der Wohnungspolitik erhebliche Synergieeffekte erzielt werden.

Anhang: Mögliche Maßnahmen

Problembezogene Ansätze

Mietschulden	Mietschuldnerberatung
Arbeitslosigkeit	Beschäftigungs- und Qualifizierungsprojekte
Geringe Einkommen der Mieter	Mieter-Ticket für den ÖPNV
	Angebote im Bereich Car-Sharing
	Senkung der Abfallgebühren durch Wertstoffsammlung
	Angemessene energetische Sanierung zur Dämpfung der Nebenkosten
	Weitergabe von Größenvorteilen beim Einkauf (zum Beispiel bei Versicherungen)
	Initiierung von Tauschbörsen
Segregation	Sprengung von Hochhäusern, Neubau von Einfamilienhäusern
	Konversions- und Neubaumaßnahmen zur Auffächerung des Wohnungsangebotes
Fehlender nachbarschaftlicher Zusammenhalt	Belegungsmanagement mit Bewohnern
	Modernisierung mit Bewohnerbeteiligung
	Ansiedlung von Sozialeinrichtungen
	Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen
Lärm	Freizeitangebote (Veranstaltungen / Ausflüge / Feste)
	Lärmtelefon
Kriminalität, Vandalismus, Drogen und gefühlte Unsicherheit	Concierge-Logen
	Beschwerdemanagement
	Konfliktmediation zwischen Bewohnern
	Bürger-Alarm-System
	(Städte-)Bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Angsträumen
Schmutz und Verwahrlosung	Patenschaften in der Hausgemeinschaft für einzelne Bereiche
	Finanzielle Unterstützung von Putzaktionen der Bürger / Vereine
	Neugestaltung der Müllsammelplätze mit Mietern
Fehlende Nahversorgung	Ansiedelung von Wochenmärkten
	Bereitstellung eines Shuttle-Service zu den Supermärkten
Remaneszenz Alleinstehender	Beratung der Wohnungsanpassung
	Umzugsmanagement

Zielgruppenbezogene Ansätze

Alte / Senioren	Kooperation mit / Vermittlung von seniorenspezifischen Dienstleistern (zum Beispiel Pflegedienste)
	Alte Menschen aktivieren für andere Gemeinwohlaufgaben (zum Beispiel in der Kinderbetreuung)
	Hausbesuche durch Verein Ehrenamtlicher
	Begegnungsstätten und Freizeitangebote für Senioren
	Hilfe bei organisatorischen Angelegenheiten (Behörden, Versicherung, Ärzte)
	Bau von Altentagesstätten und Tagespflegeeinrichtungen
	Technische Unterstützung (assisted living)
	Hausnotruf und medizinische Überwachung (Projekt SOPHIA)
	Angebot an barrierearmen Wohnungen
	Vermittlungen verschiedenster Dienstleistungen
	Angebot von Gästewohnungen für Verwandtenbesuch
Mütter und Kleinkinder	Mütterzentrum mit Fortbildungen
	Vermittlung von Kinderbetreuung
	Spielwohnungen
Kinder und Jugendliche	Spielplätze und altersgemäße Wohnumfeldgestaltung
	Sporteinrichtungen
	Spezifische Freizeitveranstaltungen
	Spezielle Workshops (zum Beispiel Fahrradreparatur)
	Planung / Gestaltung des Wohnumfelds mit Kindern
	Qualifizierungsprojekte
	Bau von Kindertagesstätten und Horten
	Bereitstellung von Räumen für Jugendtreffs
Computer- und Internetcafés	
Migranten	Integrations- und Deutschkurse
Synergien zwischen den Zielgruppen	Kinder besuchen Alte oder Alte betreuen Kinder

Quartiersbezogene Ansätze

Schaffung Infrastruktur	Mietfreie Räume für soziale Initiativen
Aktivierung	Beteiligung am Quartiersmanagement oder Mieterbüro vor Ort
	Bau eines Treffs
	Gründung eines quartiersübergreifenden Nachbarschaftshilfvereins
	Beteiligung am Programm Soziale Stadt
Wohnumfeldverbesserung – baulich	Grünplanerische Maßnahmen
	Kunstprojekte
	Hinterhofgestaltung
Umnutzung von Problemimmobilien	Vorkauf durch Stadt und Überstellung an kommunale Gesellschaft oder direkter Erwerb und Umnutzung durch die Wohnungsgesellschaft
Beratung privater Hauseigentümer	Beratung von einzelnen Privateigentümern bei der Modernisierung

Weiterführende Literatur

Alisch, Monika; Dangschat, Jens (1998): Armut und soziale Integration – Strategien sozialer Stadtentwicklung und lokaler Nachhaltigkeit, Opladen.

Bertelsmann Stiftung (o.J.): Gesellschaftliche Kosten unzureichender Integration von Zuwanderinnen und Zuwanderern in Deutschland. Welche gesellschaftlichen Kosten entstehen, wenn Integration nicht gelingt? – von BASS, Zusammenfassung, Gütersloh.

Besecke, Anja; Enbergs, Claus (2008): Professionelle Wohnungsunternehmen und soziales Engagement: Duett oder Dissonanz – Das Beispiel Berlin, in: Forum Stadt- und Regionalplanung e.V. (Hrsg.): Graue Reihe des Instituts für Stadt und Regionalplanung der Technischen Universität Berlin, Heft 11, Berlin.

Beuerle, Iris; Petter, Sabine (2008): Sozialmanagement in Wohnungsunternehmen, 2. Auflage, Hamburg.

Brauer, Kerry U. (1999): Grundlagen der Immobilienwirtschaft, Wiesbaden.

Friedrichs, Jürgen; Blasius, Jörg (2000): Leben in benachteiligten Wohngebieten, Opladen.

Geißler, Heiner (1976): Die Neue Soziale Frage, Freiburg et al.

Gensicke, Thomas; Geiss, Sabine (2005): Freiwilliges Engagement in Hessen – 1999 - 2004 im Trend, in: Hessische Landesregierung: Engagement-Land Hessen – Landesstudie zum freiwilligen Bürgerengagement, Wiesbaden.

Gensicke, Thomas; Lopez-Diaz, Kathrin (2005): Freiwilliges Engagement in Rheinland-Pfalz – 1999 - 2004 im Trend, Landesstudie im Auftrag des Ministeriums des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz, Mainz.

Grabka, Markus; Frick, Joachim (2008): Schrumpfende Mittelschicht – Anzeichen einer dauerhaften Polarisierung der verfügbaren Einkommen? in: DIW Berlin Wochenbericht Nr. 10/2008, S. 101-108.

Hirschle, Michaela; Sigismund, Markus (2007): Zurück in die Stadt ist kein Selbstläufer – Unterschiede der Stadt-Umland-Wanderungen in schrumpfenden und wachsenden Wohnungsmarktregionen, Vortrag im Rahmen der Tagung des DGD-Arbeitskreises "Städte und Regionen" am 6.12.2007 in Berlin. Zusammenfassung in: Mitteilungen der Deutschen Gesellschaft für Demographie e.V., 2008, Nr. 13, S. 10/11.

Kirchner, Joachim (2006): Wohnungsversorgung für unterstützungsbedürftige Haushalte – Deutsche Wohnungspolitik im europäischen Vergleich, Wiesbaden.

Kühne-Büning, Lidwina; Nordalm, Volker, Steveling, Lieselotte (2005): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, 4., überarbeitete und erweiterte Auflage, Frankfurt am Main.

Murfeld, Egon (2008): Spezielle Betriebswirtschaftslehre der Immobilienwirtschaft, 5. Auflage, Hamburg.

OECD (2008): Growing unequal? Income distribution and poverty in OECD countries, Paris.

Rickens, Christian (2006): Gegenwart und Zukunft – Welche Milieus künftig in Deutschland den Ton angeben werden, Zugriff auf <http://www.managermagazin.de/magazin/artikel/0,2828,395921,00.html> am 17.10.2008.

Sautter, Heinz; Ulbrich, Rudi; Kirchner, Joachim; Mühlich-Klinger, Ilona, Schuler-Wallner, Gisela (2002): Beitrag verschiedener wohnungspolitischer Instrumente zur Schaffung ausgewogener Belegungsstrukturen, Untersuchung im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen und des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung, Darmstadt.

Schmoll, Fritz (2008): Basiswissen Immobilienwirtschaft, Berlin.

Schulte, Karl-Werner (1998): Immobilienökonomie, Band I: Betriebswirtschaftliche Grundlagen, München, Wien.

SINUS SOCIOVISION (2007): Die Milieus der Menschen mit Migrationshintergrund in Deutschland, Pressemitteilung vom 16. Oktober 2007.

Statistisches Bundesamt (2006): Bevölkerung Deutschlands bis 2050. 11. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung, Presseexemplar, Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (2007): Familien in Deutschland. Ergänzende Tabellen zur Pressekonferenz am 28. November 2007 in Berlin – Ergebnisse des Mikrozensus 2006, Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (2008): Bevölkerung und Erwerbstätigkeit. Bevölkerung mit Migrationshintergrund – Ergebnisse des Mikrozensus 2006, Fachserie 1, Reihe 2.2, Wiesbaden.

www.soziale-stadt.de, Zugriff am 30.10.2008.