



Institut
Wohnen und
Umwelt GmbH

Neue Soziale Fragen des Wohnens

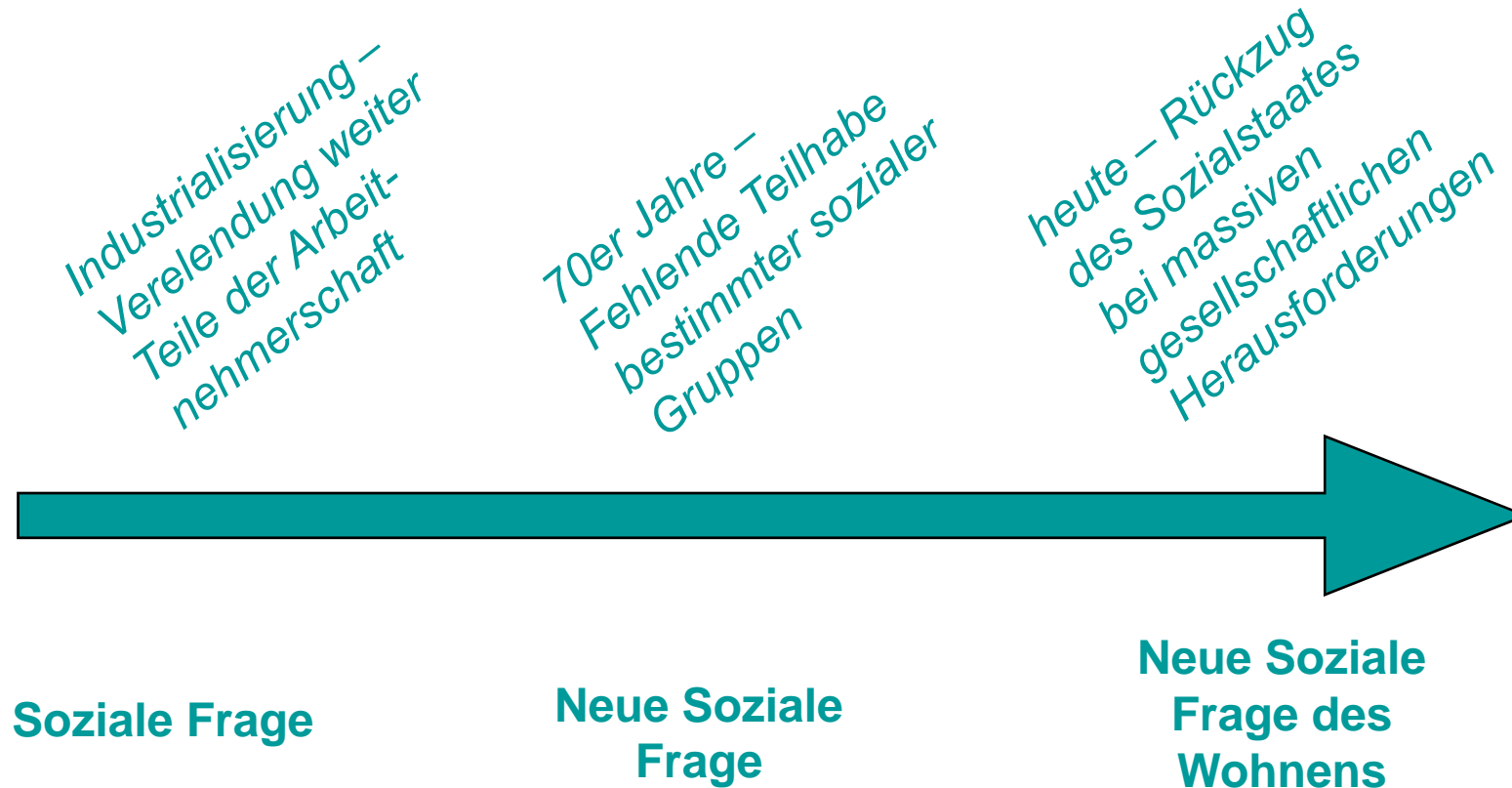
Studie im Auftrag des Verbandes der Südwestdeutschen
Wohnungswirtschaft e.V. (VdW südwest)

Präsentation auf der Fachveranstaltung „Soziales Wohnen“ des
VdW südwest am 11. November 2008 in Frankfurt/Main

Ausgangssituation: Von der „Sozialen Frage“ über die „Neue Soziale Frage“ zur „Neuen Sozialen Frage des Wohnens“



Institut
Wohnen und
Umwelt GmbH



Die Kompetenz des IWU zur Bearbeitung der Studie



Institut
Wohnen und
Umwelt GmbH

- Wohnraumversorgungskonzepte
- Wohnungspolitische Instrumente (Wohngeld, sozialer Wohnungsbau)
- Begleitforschung „Soziale Stadt“
- Mieterbefragungen
- Untersuchungen zur dauerhaften Wohnungsversorgung von Obdachlosen
- Familien- und frauengerechtes Wohnen
- Modelle genossenschaftlichen Wohnens

Aufbau der Präsentation



Institut
Wohnen und
Umwelt GmbH

- Begriffliche Annäherung und systematische Einordnung von sozialem Engagement (*Dr. Holger Cischinsky*)
- Praxisbeispiele (*Dr. Holger Cischinsky*)
- Sozialer Wohnungsbau: Erfolge – Defizite – Aussichten (*Iris Behr*)
- Zusammenfassung und Schlussfolgerungen (*Iris Behr*)

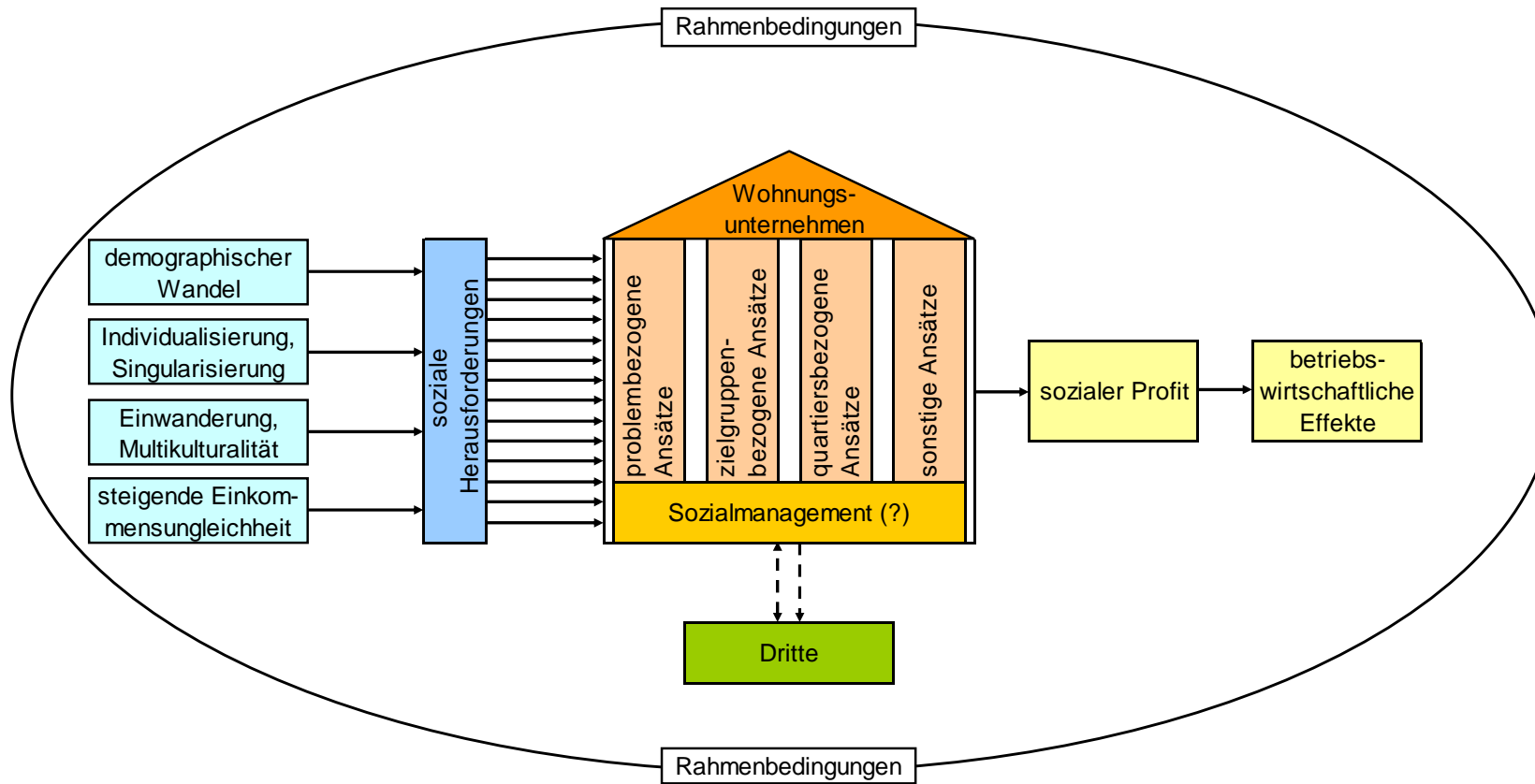
Soziales Engagement von Wohnungsunternehmen – eine systematische Annäherung mit Praxisbeispielen



Institut
Wohnen und
Umwelt GmbH

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

Soziales Engagement von Wohnungsunternehmen – eine systematische Annäherung mit Praxisbeispielen



Soziales Engagement von Wohnungsunternehmen – eine systematische Annäherung mit Praxisbeispielen



Institut
Wohnen und
Umwelt GmbH

Megatrend: demographischer Wandel

- Bevölkerungsalterung
- Bevölkerungsrückgang bei noch steigenden Haushaltszahlen
- Anhaltender Suburbanisierungsprozess, zumindest in wachsenden Wohnungsmarktregionen

Megatrend: Individualisierung, Singularisierung

- Ausdifferenzierung der Lebensstile und -entwürfe
- Auflösung des klassischen Familienverbands
- Abnahme der mittleren Haushaltsgröße bei steigendem Anteil von Ein- und Zweipersonenhaushalten
- Steigendes freiwilliges bzw. ehrenamtliches Engagement

Soziales Engagement von Wohnungsunternehmen – eine systematische Annäherung mit Praxisbeispielen



Institut
Wohnen und
Umwelt GmbH

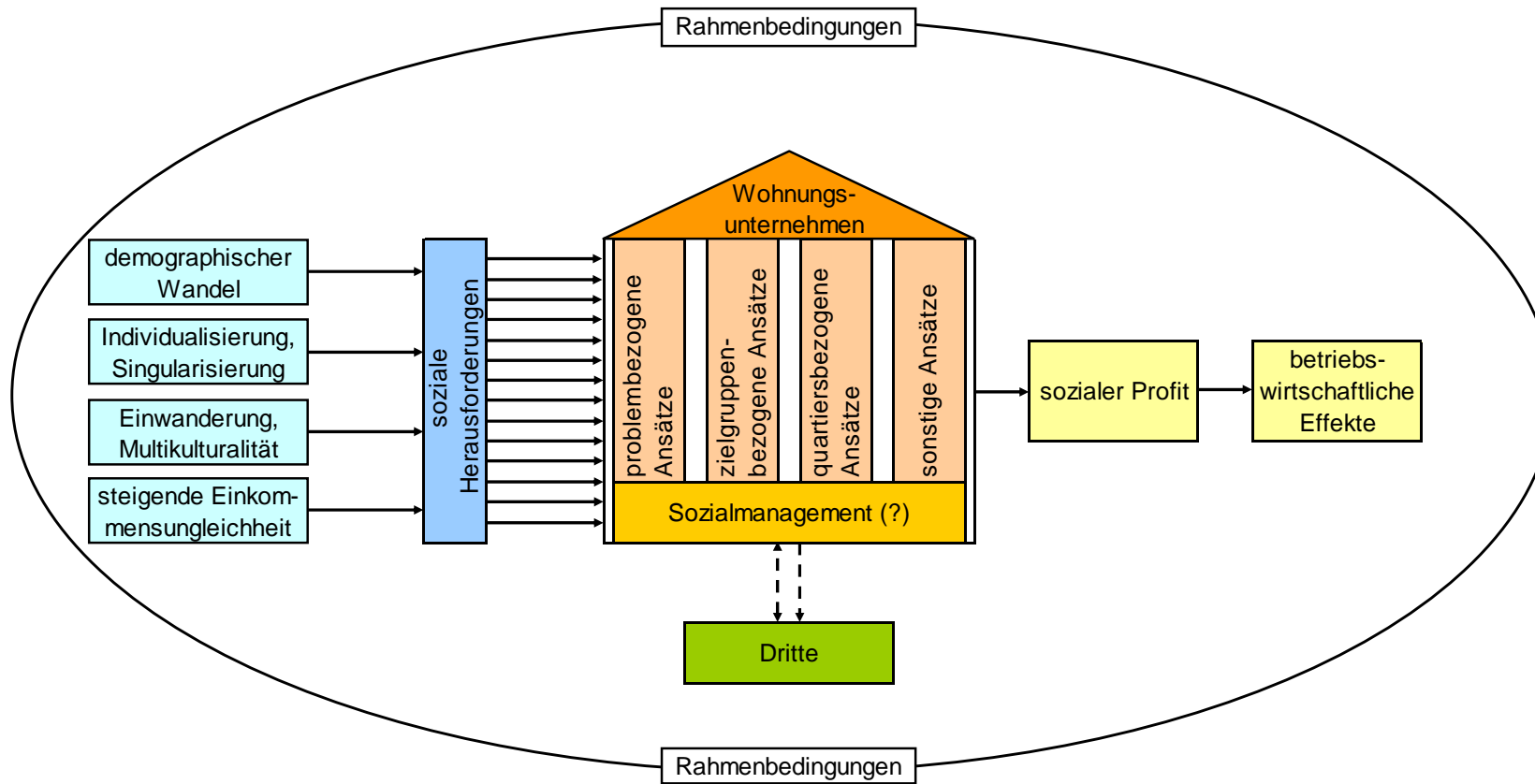
Megatrend: Einwanderung, Multikulturalität

- Jeder Fünfte in Deutschland Lebende hat Migrationshintergrund – bei steigender Tendenz
- Zukünftiger unterstellter jährlicher Außenwanderungssaldo: 100.000 – 200.000 Personen
- Große Heterogenität der Personen mit Migrationshintergrund in Bezug auf Integrationsstand, Wertvorstellungen und Lebensstilen

Megatrend: steigende Einkommensungleichheit

- Wegbrechende Mittelschicht
- Steigender Anteil der in Armut Lebenden und Armutsgefährdeten
- In vielen Großstädten Einkommenssegregation

Soziales Engagement von Wohnungsunternehmen – eine systematische Annäherung mit Praxisbeispielen



Soziales Engagement von Wohnungsunternehmen – eine systematische Annäherung mit Praxisbeispielen



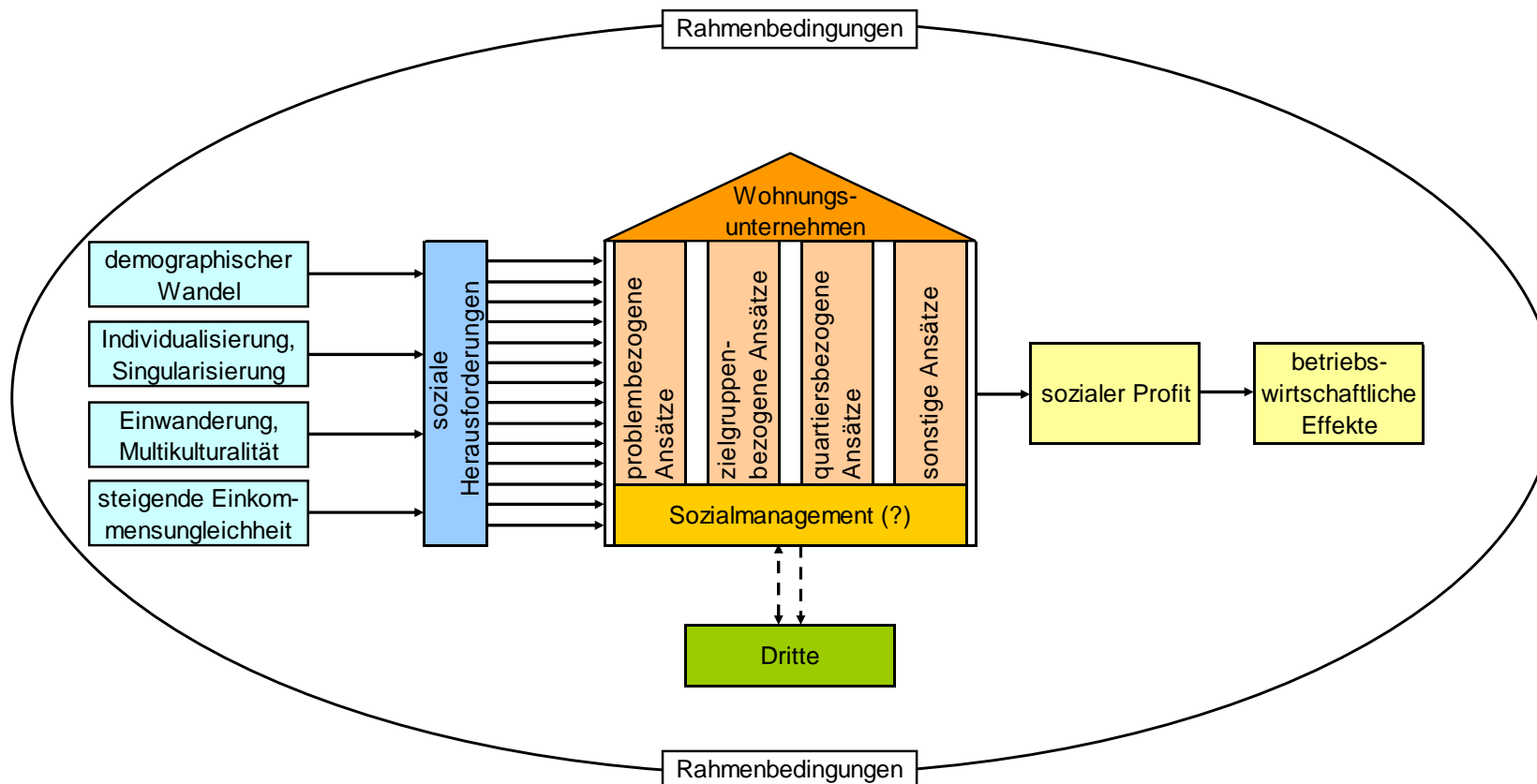
Institut
Wohnen und
Umwelt GmbH

Megatrends äußern sich im Bereich des Wohnens in vielfältiger Form.

Beispiele:

- Steigende Mietrückstände
- Soziale bzw. ethnische Segregation
- Nicht (mehr) intakte Nachbarschaften
- Vandalismus
- Zunehmender Bedarf an kleineren, altengerechten und barrierefreien Wohnungen
- Ausdifferenzierung der Wohnwünsche und -bedarfe

Soziales Engagement von Wohnungsunternehmen – eine systematische Annäherung mit Praxisbeispielen



Soziales Engagement von Wohnungsunternehmen – eine systematische Annäherung mit Praxisbeispielen



Institut
Wohnen und
Umwelt GmbH

Problembezogene Ansätze (Beispiele):

- Bürger-Alarm-System



- Lärmtelefon



- Mietschuldnerberatung



Soziales Engagement von Wohnungsunternehmen – eine systematische Annäherung mit Praxisbeispielen



Institut
Wohnen und
Umwelt GmbH

Zielgruppenbezogene Ansätze (Beispiele):

- Kindertagesstätte und Betreutes Wohnen in einem Gebäude
- „Assisted Living“
- Hausnotrufsystem für Ältere („SOPHIA“)
- Selbstbestimmtes gemeinschaftliches Wohnen
- Langzeitarbeitslose als Siedlungshelfer



Soziales Engagement von Wohnungsunternehmen – eine systematische Annäherung mit Praxisbeispielen



Institut
Wohnen und
Umwelt GmbH

Quartiersbezogene Ansätze (Beispiele):

- Grüner Hof: Wohnen für Jung und Alt



- Nachbarschaftsaktivierung

Vereinigte Wohnstätten 1 | 8 | 8 | 9 |

Soziales Engagement von Wohnungsunternehmen – eine systematische Annäherung mit Praxisbeispielen

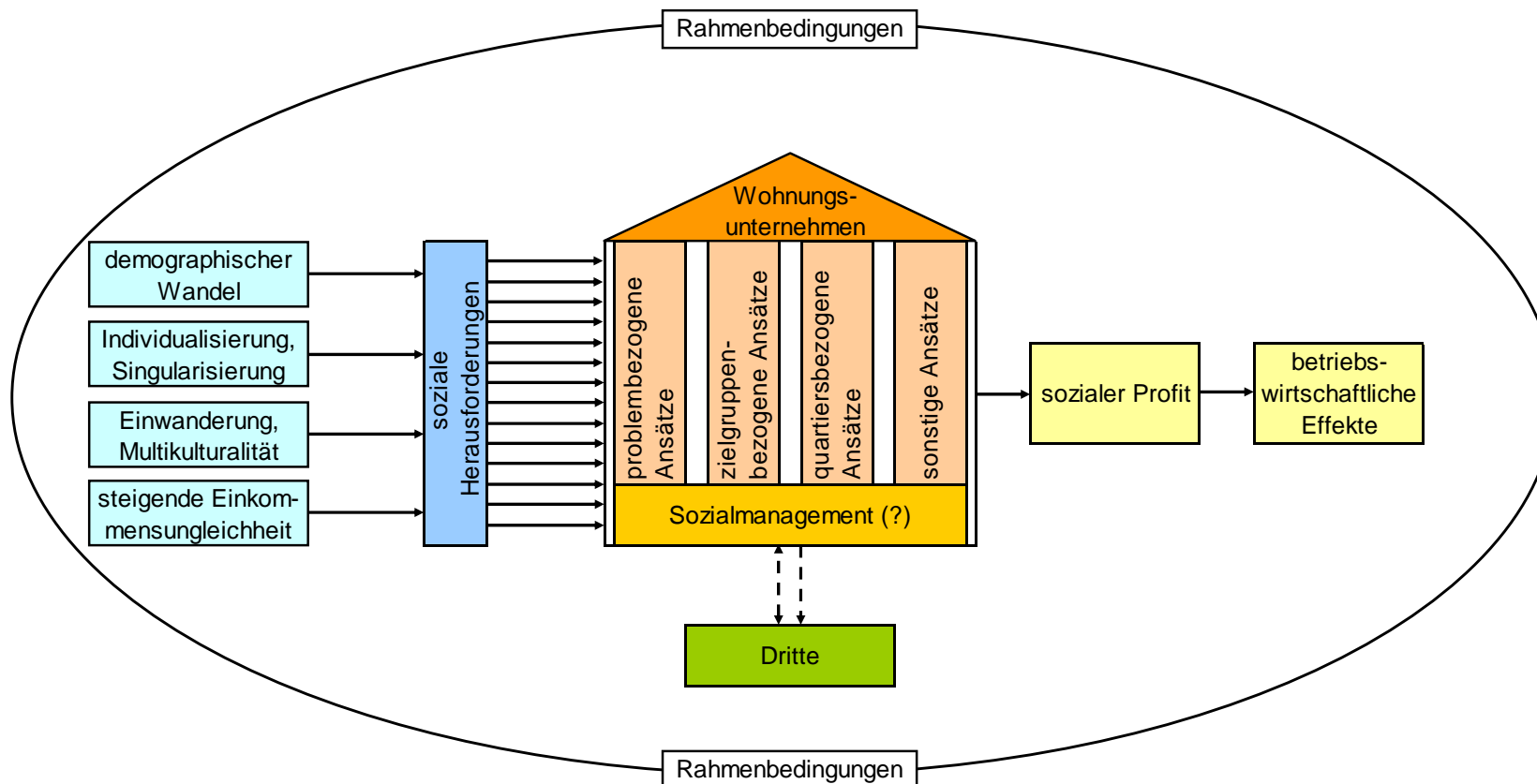


Institut
Wohnen und
Umwelt GmbH

Sozialmanagement:

Im Unternehmenskonzept festgelegte Managementmethode, die zielgerichtetes, erfolgsorientiertes Vorgehen mit sozial ausgewogenen, kundenorientierten Umgangsformen in allen mit Kunden befassten Unternehmensbereichen integriert. Einmal etabliert, ermöglicht Sozialmanagement zeitlich, sozial und wirtschaftlich angemessene Reaktionen auf die Herausforderungen im sozialen Bereich des Wohnens.

Soziales Engagement von Wohnungsunternehmen – eine systematische Annäherung mit Praxisbeispielen



Soziales Engagement von Wohnungsunternehmen – eine systematische Annäherung mit Praxisbeispielen



Institut
Wohnen und
Umwelt GmbH

Sozialer Profit von sozialem Engagement

Beispiele:

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

Soziales Engagement von Wohnungsunternehmen – eine systematische Annäherung mit Praxisbeispielen



Institut
Wohnen und
Umwelt GmbH

Betriebswirtschaftliche Effekte von sozialem Engagement

Beispiele:

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

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

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

Sozialer Wohnungsbau: Erfolge – Defizite – Aussichten



Institut
Wohnen und
Umwelt GmbH

bis 1970:

- Bereitstellung von bezahlbaren Miet –u. Eigentumswohnungen für „breite Schichten der Bevölkerung“ (7,1 Mio. WE, davon 3,8 Mio. geförderte WE)
- Belegungsbindungen als kommunales Benennungsrecht
- Berechtigung für Mehrzahl der Bevölkerung
- Integration von Flüchtlingen und Gastarbeitern

ab 1970: Modernisierungsförderung

Sozialer Wohnungsbau: Erfolge – Defizite – Aussichten



Institut
Wohnen und
Umwelt GmbH

1986:

- Rückzug des Bundes – Vielzahl der Landesprogramme
- Starke Abnahme der Wohnungsberechtigten (20% in 1990)

Ende 80er Jahre: Baby-Boomer, Wiedervereinigung, GUS-Aussiedler, Asylbewerber suchen Wohnraum, räumliche Konzentration von einkommensschwachen, bildungsfernen und schwer integrierbaren Haushalten

Von 1987 -1993: Anstieg von 13.000 auf 76.000 geförderte Wohnungen

1990: Bund–Länder–Programm „Soziale Stadt“

- Antwort auf soziale und räumliche Spaltung in den Städten
- integrierter Ansatz baulicher Maßnahmen und sozialplanerischer Instrumente
- konzertiertes Herangehen verschiedener Akteure an die sozialen Herausforderungen

2002:

Gesetz über Soziale Wohnraumförderung (WoFG)

- Reaktion auf Kritik an Zielgruppenabgrenzung, Beschränkung auf Baumaßnahmen und Ineffizienz des Förderinstrumentariums
- Förderung von Haushalten, die „sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können“
 - niedriges Einkommen
 - Haushalte mit Kindern
 - Alleinerziehende
 - Schwangere
 - ältere Menschen

Sozialer Wohnungsbau: Erfolge – Defizite – Aussichten



Institut
Wohnen und
Umwelt GmbH

- Flexibilität bei Einkommensgrenzen und Zielgruppen zur:
 - Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen
 - Förderung von selbst genutztem Wohneigentum
 - Unterbringung bestimmter Haushaltsgruppen
- Betonung von:
 - alten- und behindertengerechtem Wohnen (Neubau und Bestand)
 - gemeinschaftlichem Wohnen (Genossenschaften, organisierte Gruppenselbsthilfe)
 - experimentellen Wohnprojekten mit erhöhtem Mehraufwand

⇒ erlaubt höhere Förderung

Sozialer Wohnungsbau: Erfolge – Defizite – Aussichten



Institut
Wohnen und
Umwelt GmbH

Skepsis gegenüber

- Kommunalen Benennungs- und Besetzungsrechten
- Konventionellem Mietwohnungsbau

Chancen: Flexibilisierung der Belegungsrechte durch

- Freistellung und Übertragung
- Kooperatives, konzertiertes Arbeiten von Wohnungsunternehmen und Wohnungsämtern
- Kontrolle durch Zielvorgaben bei freiem Belegungsmanagement durch die Wohnungsunternehmen

Sozialer Wohnungsbau: Erfolge – Defizite – Aussichten



Institut
Wohnen und
Umwelt GmbH

Kooperationsvertrag: Partnerschaft von Unternehmen, Kommune und privaten Trägern sozialer Aufgaben für:

- Übernahme von Belegungsrechten, Bewirtschaftungsrisiken, Bürgschaften für Nebenleistungen der Mieter
- Flexibilität bei Belegungs- und Mietpreisbindungen
- Wohnungswirtschaftliche, bauliche, soziale Maßnahmen zur Verbesserung von Wohnumfeld, Behebung sozialer Missstände und Quartiersverwaltung
- Grundstückserwerb und Räume für Zwecke des Vertrages

Sozialer Wohnungsbau: Erfolge – Defizite – Aussichten



Institut
Wohnen und
Umwelt GmbH

Ziele des Kooperationsvertrags:

- Maßnahmen der sozialen Wohnraumversorgung
- Verbesserung der Wohnverhältnisse
- Schaffung und Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen

Novum:

- Hohe Flexibilität
- Keine Beschränkung auf geförderten Wohnungsbau
- Für Angelegenheiten der örtlichen Wohnraumversorgung

Potentiale des Sozialmanagements:

- Vielfältige innovative Maßnahmen im sozialen Bereich des Wohnens
- Nicht ortsgebunden, sondern übertragbar
- Soziale Ansätze „rechnen sich“ wegen:
 - Stärkung des sozialen Zusammenhaltes
 - Entlastung der sozialen Sicherungssysteme
 - Heben des ehrenamtlichen Potentials in der Mieterschaft
 - Synergien und Multiplikatoreneffekte
- Bündelung der Maßnahmen führt zu Sozialmanagement

Zusammenfassung und Schlussfolgerungen



Institut
Wohnen und
Umwelt GmbH

Sozialmanagement beinhaltet:

- Sozialorientierung als Element der Unternehmensstrategie
- Einbeziehung und Qualifizierung der Mitarbeiter
- Festlegung von Organisationsstrukturen, verantwortlichem Personal, Arbeitsabläufen, Berichtswesen
- Monitoring für Problemerkennung und Bedarfsanalyse (Quartiersebene)
- Regelmäßige Kontrolle der Zielerreichung

Hemmnisse bei der Entwicklung von Sozialmanagement:

- Know-how und/oder Kapazitäten fehlen
- Anfangsinvestitionen zahlen sich erst mittel- und langfristig aus
- Nur teilweise betriebswirtschaftlich messbare Ergebnisse (weniger Mietausfall, Räumungsprozesse, Leerstände, Fluktuation)
- Nur weiche Faktoren: Imagegewinn, zufriedene Mieter und Mitarbeiter, Identifikation mit dem Quartier

Kooperationen stärken:

- Aufgaben gehen über die Kernkompetenz der Unternehmen hinaus
- Partner sind Aufgabenträger, besitzen Kompetenz und (finanzielle) Ressourcen (z. B. Arbeitsverwaltung, kommunale Einrichtungen, Trägervereine)
- Vom Anstoß Einzelner hin zur systematischen Kooperation von Wohnungsunternehmen mit externen Akteuren
- Auf dem Weg dahin: Informationsaustausch, Diskussion von Projektideen, Einsatz von fachpolitischen Fördermaßnahmen

Externe Effekte des Sozialmanagements:

- Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts
- Veränderung des Umgangs mit den Adressaten der Sicherungssysteme von der statischen Versorgung nach Eintritt der Bedürftigkeit („Versicherungsfall“) hin zum aktivierenden Sozialstaat durch Prävention, Beteiligung und Grenzverschiebung des „Versicherungsfalles“
- Beispiel für Grenzverschiebung: selbst bestimmtes Wohnen mit sozialen Maßnahmen und Sozialmanagement

Ausdifferenzierung der wohnungspolitischen Instrumente:

- Mehr als bauliche Maßnahmen, „Soziale Stadt“ und Subjektförderung
- Fördervorrang für neue Nachfragesegmente (generationenübergreifend, gemeinschaftsorientiert, selbst organisiert, integrationsorientiert)
- Berücksichtigung dieser Nachfrage bei Neubau und Modernisierung
- Förderung von Sozialmanagement und Kooperationen als Maßnahmen der sozialen Wohnungspolitik



Institut
Wohnen und
Umwelt GmbH

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !