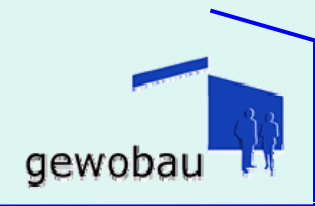




Soziales Wohnen

Projekte zur Aktivierung von Nachbarschaften

Sicher Wohnen für Generationen

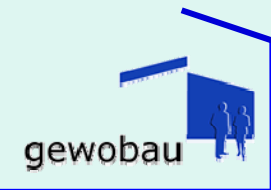


Inhaltsverzeichnis

- **Allgemeine Einführung**
 - gewobau Rüsselsheim
 - Rüsselsheim am Main
 - Heutige Situation bei kommunalen Wohnungsunternehmen
 - Ziele der Nachbarschaftsaktivierung
 - Projekte zur Aktivierung der Nachbarschaft
- **Mieterbeteiligung Wohnumfeldgestaltungen**
 - Logo Dicker Busch
 - Mietergärten
 - Treppenhausgestaltung
 - Grünanlagen / Mietergärten
 - Maskenprojekt
- **Förderung der Kommunikation**
 - Gartengestaltung
 - Flur- und Hauseingangsgestaltung (Seniorenwohnungen)
 - Taschengeldjobs für Jugendliche
 - Kochen mit Mietern in den Seniorenwohnanlagen
 - Internationales Kochen
 - gewobau Tag
 - Räumlichkeiten für Nachbarschaftstreffs
 - Beteiligung an Mieterfesten
- **Service für verschiedene Zielgruppen**
 - a) Senioren**
 - Adventskaffee mit langjährigen Mietern
 - Veranstaltungen in den Seniorenwohnanlagen
 - b) Kinder**
 - Werk- und Bastelgruppe
 - Spielwohnung
 - Spiel- und Freizeitangebote
 - Veranstaltungen für Kinder
 - „Fair-Play“ Fußballturnier
 - Schulprojektwoche
- **Sonstige Projekte**
 - Lärmtelefon
 - Concierge-Loge
 - Warentauschbörse
 - weitere soziale Projekte u. Dienstleistungen



Sicher Wohnen für Generationen



gewobau Rüsselsheim

Moderner Wohndienstleister mit Erfahrung und Kompetenz



gegründet 1954 als kommunales Wohnungsunternehmen der Stadt Rüsselsheim

- **Bestand (31.12.2007):**

- 6477 Wohneinheiten/Wohnungen in allen Stadtteilen Rüsselsheims, davon rund 60 % freifinanziert
- 220 Seniorenwohnungen in Seniorenwohnanlagen
- 42 Gewerbeeinheiten
- 1.248 Garagen
- 452 Mietergärten, 52 wohnungsferne Gärten

- **Wirtschaftliche Eckdaten : Stand 31.12.2007**

- Bilanzsumme: rund 260 Mio. €
- Stammkapital: rund 12 Mio. €
- Eigenkapital: rund 64 Mio. €

- **Mitarbeiter:**

- 80, derzeit fünf Auszubildende
- eigenes Vermietungsbüro „forum wohnen“ in der Innenstadt
- vier unternehmenseigene Regiebetriebe



Sicher Wohnen für Generationen



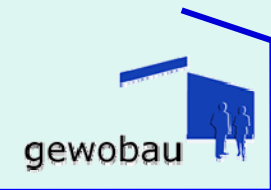


Rüsselsheim am Main

- 60.000 Einwohnern, internationale Einwohnerschaft aus über 105 Nationen
- Verkehrsgünstige Lage im Herzen des Rhein-Main-Gebietes
- Angebot an guten Einkaufsmöglichkeiten und eine breite Infrastruktur aller Branchen
- wohnortnahe Bildungsinfrastruktur (mit 19 Schulen, vier Gymnasien, Gymnasiale Oberstufe, Berufsbildende Schule, Volkshochschule)
- Umfangreiches Betreuungsangebot in 20 städtischen, konfessionellen und freien Kindertagesstätten



Sicher Wohnen für Generationen



Rüsselsheim am Main

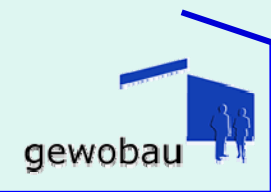
Wirtschafts- und Arbeitsstandort Rüsselsheim



- Standort des Automotive Cluster Rhein-Main-Neckar mit Weltunternehmen wie Chevrolet, EDS, General Motors, Hyundai, Kia Motors, Opel und Saab
- zahlreiche Unternehmen aus anderen Zukunftsbranchen wie IT, Telekommunikation und Klimatechnologie
- im Umfeld der Großunternehmen siedelten sich zahlreiche Automobilzulieferer und -dienstleister für die Entwicklungsarbeiten in Rüsselsheim an
- Rüsselsheim bietet Arbeitsplätze für 31.922 Arbeitnehmer
- 24.200 Pendler kommen jeden Tag zur Arbeit nach Rüsselsheim

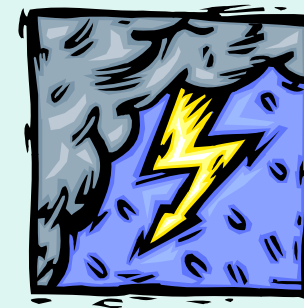


Sicher Wohnen für Generationen

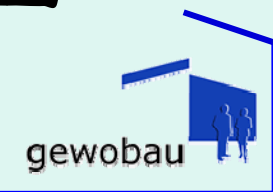


Heutige Situation bei kommunalen Wohnungsunternehmen

- traditionelle soziale Netze zerbrechen
- Vereinsamung älterer Menschen
- Egoismus des Einzelnen
- Erhöhtes Konfliktpotential in den Nachbarschaften
- Rückzug in die Privatheit
- Enge Bindungen an Nachbarschaft und Wohnumfeld verlieren an Bedeutung



Sicher Wohnen für Generationen



Heutige Situation bei kommunalen Wohnungsunternehmen

Probleme für die Wohnungsunternehmen

Konzentration von problembehafteten Bewohnergruppen in einzelnen Wohnungsbeständen

Vandalismus und Verwahrlosung zunehmend



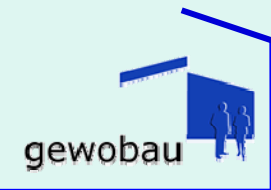
Wachsende Mietausfälle

Steigende Beschwerdezahlen über das unangemessene Wohnverhalten von Nachbarn

Steigende Fluktuation



Sicher Wohnen für Generationen

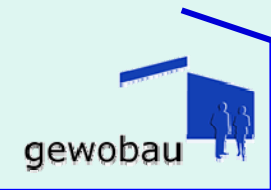


Heutige Situation bei kommunalen Wohnungsunternehmen

- Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft steht vor neuen Aufgaben.
- Rein bauliche Lösungen reichen nicht mehr aus, sondern es bedarf auch eines sozialen Verständnisses wohnungswirtschaftlicher Dienstleistungen
- „Weiche Faktoren“ wie z.B. wohnbegleitende Dienstleistungen, eine gute Nachbarschaft oder das Image des Wohnquartiers bzw. des Vermieters nehmen immer mehr an Bedeutung zu.
- Service und Betreuung wird ein zunehmendes Argument für die Vermietung einer Immobilie werden.
- Es reicht nicht aus nur ein bloßes Dach über den Kopf anzubieten.



Sicher Wohnen für Generationen

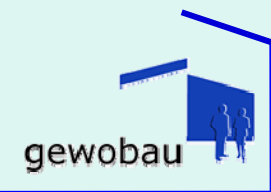


Ziele

- Identifikation stiften
- Gemeinschaft und Gemeinsinn fördern
- Unterstützung bzw. Bildung stabiler Nachbarschaftsstrukturen
- Steigerung des Wohlbefindens
- komfortableres Wohnen
- Geborgenheit herstellen
- Kontakt, Austausch und Kommunikation zwischen den Generationen
- Anonymität verringern
- Unterstützung des Ehrenamtes



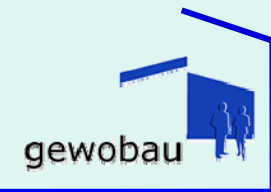
Sicher Wohnen für Generationen



Projekte zur Aktivierung der Nachbarschaft



Sicher Wohnen für Generationen



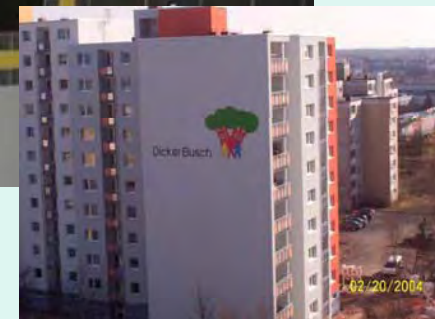


dauerhaft

Mieterbeteiligung Wohnumfeldgestaltungen

Logo Dicker Busch

- **Projektbeschreibung:**
 - Erstellung eines Stadtteillogos
- **Ziele:**
 - Stärkung des Zusammenhaltes
 - Stabilisierung der Nachbarschaft
 - Identifikation stiften / Identität schaffen
- **Kosten:**
 - ca. 5.000 €



Sicher Wohnen für Generationen





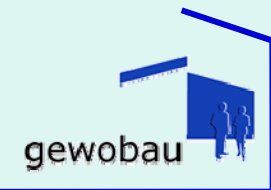
dauerhaft

Mieterbeteiligung Wohnumfeldgestaltungen Mietergärten

- **Projektbeschreibung:**
 - Zusätzliche Einrichtung von ca. 450 Mietergärten an modernisierten Wohnhäusern für Erdgeschosswohnungen.
- **Ziele:**
 - Schönes Wohnen in gepflegter Atmosphäre
 - Einbindung der Mieter ins „Grüne“
 - Schonung Außenanlage
 - Reduzierung Betriebskosten
 - Identifikation mit dem Wohnumfeld
- **Kosten:**
 - 500.000 € (ohne Mieterhöhung oder Nutzungsgebühr)



Sicher Wohnen für Generationen





dauerhaft

Mieterbeteiligung Wohnumfeldgestaltungen

Treppenhausgestaltung

- **Projektbeschreibung:**
 - Beteiligung der Mieter an der Gestaltung ihres Wohnumfelds
- **Ziele:**
 - Gestaltung des Wohnumfeldes
 - Steigerung des Wohlbefindens
 - Stabilisierung der Nachbarschaft
 - Kommunikation innerhalb der Hausgemeinschaft
- **Kosten:**
 - je Treppenhaus ca. 500 €



Sicher Wohnen für Generationen



dauerhaft

Mieterbeteiligung Wohnumfeldgestaltungen

Grünanlagen / Vorgärten

- **Projektbeschreibung:**
 - Mieter gestalten ihr Wohnumfeld
- **Ziele:**
 - Gestaltung des Wohnumfeldes
 - Steigerung des Wohlbefindens
 - Stabilisierung der Nachbarschaft
 - Kommunikation innerhalb der Hausgemeinschaft
- **Kosten:**
 - je nach Einzelfall ca. 500 €



Sicher Wohnen für Generationen





Mieterbeteiligung Wohnumfeldgestaltungen Maskenprojekt

- **Projektbeschreibung:**
 - Identität stiften im Stadtteil
- **Ziele:**
 - unentdeckte Talente/Kreativität fördern
 - Kontakt / Kommunikation zwischen Generationen
 - Verschönerung Wohnumfeld
- **Kosten:**
 - 500 €



Sicher Wohnen für Generationen





dauerhaft

Förderung der Kommunikation Gartengestaltung (Seniorenwohnungen)

- **Projektbeschreibung:**
 - Gemeinsame Gartengestaltung von Schülern und Senioren der Seniorenwohnanlagen
- **Ziele:**
 - Förderung eines generationsübergreifenden Austauschs
 - Verständnis und Kontakte zwischen den Generationen fördern
 - Verschönerung der Außenanlagen
 - Steigerung des Wohlbefindens der Senioren
- **Kosten:**
 - je nach Einzelfall ca. 500 €



Sicher Wohnen für Generationen



dauerhaft

Förderung der Kommunikation

Flur- und Hauseingangsgestaltung (Seniorenwohnungen)

- **Projektbeschreibung:**
 - Künstlerische Gestaltung der Flure und Hauseingangsbereiche von Seniorenwohnungen durch Kunst-Leistungskurs eines Gymnasiums
- **Ziele:**
 - Austausch zwischen den Generationen fördern
 - Künstlerische Umgestaltung der Seniorenwohnanlagen
 - Kommunikation
- **Kosten:**
 - ca. 500 €



Sicher Wohnen für Generationen



dauerhaft

Förderung der Kommunikation

Kochen mit Mietern in den Seniorenwohnanlagen

- **Projektbeschreibung:**
 - Gemeinsames Kochen
- **Ziele:**
 - stabile Nachbarschaft aufbauen
 - Anonymität unter den Mietern reduzieren
 - Isolation verhindern
 - Förderung der motorischen Fähigkeiten
- **Kosten**
 - ca. 200 € p. a.



Sicher Wohnen für Generationen



dauerhaft

Förderung der Kommunikation Taschengeldjobs für Jugendliche

- **Projektbeschreibung:**
 - Pflege der Außenanlagen in zwei Rüsselsheimer Stadtteilen
 - Preisträger der Elinor-Kirchner von Opel Stiftung 2005
- **Ziele:**
 - sinnvolle Beschäftigung zur Taschengeldaufbesserung für ca. 20 Jugendliche in deren Freizeit
 - höhere Mieterzufriedenheit durch gepflegte Außenanlagen
 - Kommunikation zwischen den Generationen
- **Kosten:**
 - 26.000 € p. a. (teilw. umlagefähige Betriebskosten)



Sicher Wohnen für Generationen





dauerhaft

Förderung der Kommunikation Internationales Kochen

- **Projektbeschreibung:**
 - Kostenfreie Veranstaltung für MieterInnen sowie Jugendliche zum gemeinsamen Kochen, Essen, Rezeptaustausch und Kennenlernen.
- **Ziele:**
 - Kontaktaufbau
 - Motivation für Zusammenarbeit
 - Knüpfung von Freundschaften
 - Erlernen der deutschen Sprache
 - Kennenlernen unterschiedlicher Kulturen
- **Kosten**
 - 500 € p. a.



Sicher Wohnen für Generationen



dauerhaft

Förderung der Kommunikation gewobau Tag

- **Projektbeschreibung:**
 - Jährliches Kinder- und Familienfest
 - Teilnahme ca. 8.000 Menschen
- **Ziele:**
 - Förderung stabiler Nachbarschaften
 - Anonymität reduzieren
 - Kontaktaufnahme zu Kunden
 - kindgerechte Spielangebote
- **Kosten:**
 - 50.000 € p. a.



Sicher Wohnen für Generationen



dauerhaft

Förderung der Kommunikation Räumlichkeiten für Nachbarschaftstreffs

- **Projektbeschreibung:**
 - Kostenlose Räume für Mietertreffen (Kaffeenachmittage, Hausaufgabenhilfe, Kindertreff usw.)
- **Ziele:**
 - Förderung der Gemeinschaft
 - Anonymität verringern
 - Stabilisierung der Nachbarschaft
 - Unterstützung von Mieterinitiativen
- **Kosten:**
 - Je nach Einzelfall ca. 500 – 1.000 €



Sicher Wohnen für Generationen



dauerhaft

Förderung der Kommunikation Beteiligung an Mieterfesten

- **Projektbeschreibung:**
 - Finanzielle und ggf. organisatorische Unterstützung bei Mieterfesten im Wohnquartier
- **Ziele:**
 - Förderung stabiler Nachbarschaften
 - Anonymität reduzieren
 - Kontaktaufnahme zu Kunden
- **Kosten:**
 - ca. 2.000 €



Sicher Wohnen für Generationen



dauerhaft

Service für verschiedene Zielgruppen (Senioren) Adventskaffee mit langjährigen Mietern

- **Projektbeschreibung**
 - Veranstaltung mit Unterhaltung und musikalischer Untermalung durch Kinder und Jugendliche als Dankeschön für langjährige Treue der Mieter
- **Ziele:**
 - Danksagung für das der gewobau entgegengebrachte Vertrauen
 - Förderung der Geselligkeit und Integration älterer Mieter
- **Kosten:**
 - 5.000 €



Sicher Wohnen für Generationen





dauerhaft

Service für verschiedene Zielgruppen (Senioren) Veranstaltungen in den Seniorenwohnanlagen

- **Projektbeschreibung:**
 - Veranstaltungen zu verschiedenen Themen
 - Fastnachtsfeier
 - Osterkaffee
 - Fitness im Alter
 - Informationsveranstaltungen (z.B. Hausnotruf, ...)
- **Ziele:**
 - Förderung der Geselligkeit und Integration älterer Mieter
 - Abbau Anonymität
 - Isolation verhindern
 - Förderung motorischer Fähigkeiten
- **Kosten:**
 - 500 € je Seniorenwohnanlage im Jahr



Sicher Wohnen für Generationen



dauerhaft

Service für verschiedene Zielgruppen (Kinder) Werk- und Bastelgruppe

- **Projektbeschreibung:**
 - Wöchentlicher Treffpunkt für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren zum gemeinsamen Basteln und Werken in betreuter Atmosphäre (kostenfrei).
- **Ziele:**
 - Ehrenamtliches Engagement der Mieterschaft als Betreuer
 - „Freizeit/Entlastung“ für Eltern während der Betreuung
 - Integration von Kindern mit unterschiedlicher Herkunft
 - Kennenlernen und Freundschaften schließen der „kleinen Mieter“
 - unentdeckte Talente/Kreativität wecken
- **Kosten:**
 - ca. 500 € p. a.



Sicher Wohnen für Generationen



dauerhaft

Service für verschiedene Zielgruppen (Kinder) Spielwohnung

- **Projektbeschreibung:**
 - Betreuung für Kinder bis zum 3. Lebensjahr durch Mieter. Die gewobau stellt kostenlos Räumlichkeiten zur Verfügung
- **Ziele:**
 - Vorübergehende zeitliche Entlastung der Familien
 - gemeinsames Spielen und Kennenlernen
 - Unterstützung des Ehrenamtes
- **Kosten:**
 - 2.000 € p. a.



Sicher Wohnen für Generationen



dauerhaft

Service für verschiedene Zielgruppen (Kinder) Spiel- und Freizeitangebote

- **Projektbeschreibung:**
 - Spiel- und Freizeitangebote auf verschiedenen Spielplätzen durch ehrenamtliche Mieter
- **Ziele:**
 - kindgerechte Spielangebote
 - sinnvolle Freizeitbeschäftigung mit pädagogischer Anleitung
- **Projektteam:**
 - gewobau in Kooperation mit der Stadtteilwerkstatt (Soziale Stadt)
- **Kosten:**
 - 0 €



Sicher Wohnen für Generationen



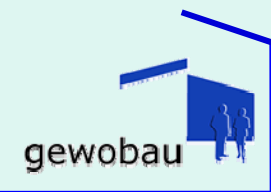
dauerhaft

Service für verschiedene Zielgruppen (Kinder) Veranstaltungen für Kinder

- **Projektbeschreibung:**
 - Ausflüge zu Veranstaltungen verschiedener Themen
 - Museumsbesuche
 - Besuch Schulbauernhof
 - Geschmacksschulungen etc.
- **Ziele:**
 - Kinder an kulturelle Ausstellungen heranzuführen
 - Sinneswahrnehmungen erkunden
 - neue Interessen wecken
- **Kosten:**
 - je nach Einzelfall ca. 100 € – 200 €



Sicher Wohnen für Generationen





Service für verschiedene Zielgruppen (Kinder) „Fair Play“ Fußballturnier

- **Projektbeschreibung:**
 - Fußballturnier unter dem Motto „Fair Play“ mit über 50 jugendlichen Teilnehmern
- **Ziele:**
 - Sinnvolle Freizeitbeschäftigung
 - Stärkung des Teamgeistes
 - Integration Jugendlicher unterschiedlicher Kulturen
 - Kundenbindung und Kundenorientierung mit Blick auf die Zukunft
- **Kosten:**
 - 0 €





Service für verschiedene Zielgruppen (Kinder) Schulprojektwoche

- **Projektbeschreibung:**
 - Eine Schulklasse erstellt zum Thema „Wie wollen wir zukünftig wohnen?“ ein selbstgebasteltes Wohn- und Freizeitviertel
 - Zukunftspreis der Wohnungswirtschaft
- **Ziele:**
 - Kinder frühzeitig in nachbarschaft-liche Verantwortung einbeziehen
 - Identität stiften
 - neue Interessen wecken
 - Thema „Wohnen“ im Schulalltag bekannt machen
- **Kosten:**
 - 2.000 €



Sicher Wohnen für Generationen





dauerhaft

Sonstige Projekte

Lärmtelefon

- **Projektbeschreibung:**
 - Teams mit je zwei Personen nehmen die telefonisch eingehenden nächtlichen Lärmbeschwerden außerhalb der Geschäftszeiten auf und klären im persönlichen Gespräch vor Ort den Konflikt
- **Ziele:**
 - Umgehende Bearbeitung der Beschwerde
 - Frühzeitige Konfliktbearbeitung
- **Kosten:**
 - 35.000 € p. a.



Sicher Wohnen für Generationen





dauerhaft

Sonstige Projekte Concierge-Loge

- **Projektbeschreibung:**
 - Einrichtung eines Hausservices. Seither 3 Logen eingerichtet.
 - ausgedehnte Öffnungszeiten
- **Ziele:**
 - kompetenter Ansprechpartner für Mieter vor Ort
 - Stabilisierung der Nachbarschaft
 - komfortableres Wohnen
 - Steigerung Sicherheit und Sauberkeit
- **Kosten:**
 - ca. 62.000 € lfd. Kosten p. a.
 - ca. 63.000 € einmalige Kosten (Förderung durch Programm „Soziale Stadt“)



Sicher Wohnen für Generationen





dauerhaft

Sonstige Projekte

Warentauschbörsen

- **Projektbeschreibung:**
 - Möglichkeit des Tauschs zwischen Mietern
 - Kostenlose Bereitstellung von Räumlichkeiten
- **Ziele:**
 - Hilfestellung für Bedürftige
 - Spenden für einen wohltätigen Zweck
 - Unterstützung und Kommunikation im Quartier fördern
- **Kosten:**
 - ca. 100 € p. a.



Sicher Wohnen für Generationen



dauerhaft

Sonstige Projekte

Weitere soziale Projekte und Dienstleistungen

- Mietschuldnerberatung
(durch externen Kooperationspartner)
- Konfliktberatung
(durch externen Kooperationspartner)
- Angebot von modularen
Serviceleistungen für Senioren
(durch externe Kooperationspartner)
- Fahrservice für Senioren
- Angebot eines Scalamobils für
körperlich eingeschränkte Menschen
- Förderung von Lesepatenschaften an
Schulen
- Wohnraumanpassungsberatung
- Sanierungsberatung
- Enge Kooperation mit Werkstätten für
Behinderte



Sicher Wohnen für Generationen



Kosten-Nutzen-Analyse

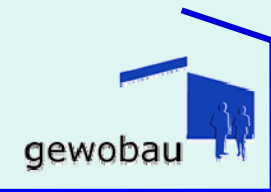
Nutzen / Vorteile

Es bedarf einer positiven Grundüberzeugung, dass Soziales Management erforderlich und wichtig ist, da sich die Wirtschaftlichkeit häufig nur langfristig und indirekt nachweisen lässt.

- geringe Fluktuation ca. 9%, 25% interne Umzüge
- sehr geringe Leerstände (marktbedingt) 0,3%
- geringe Mietrückstände ca. 0,6% des Jahresmietsolls per 31.12.
- geringe Ausbuchungen von Mietforderungen ca. 0,5% des Jahresmietsolls
- hohe Kundenzufriedenheit regelmäßige Mieterbefragungen
- hohe Weiterempfehlungsquote Kundengewinnung
- hohe Kundenbindung durchschnittliche Wohndauer 18 Jahre
- geringe Vandalismusschäden



Sicher Wohnen für Generationen



Kosten-Nutzen-Analyse

Kosten / Aufwand

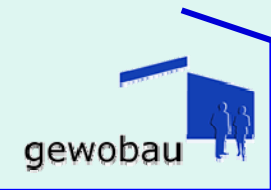
- Personalkosten für 3,5 Stellen Soziales Management ca. 143.000 € p. a.
- Projektkosten ca. 270.000 € p. a.
- Kosten für externe Dienstleistungen ca. 100.000 € p. a.
(z.B. Mietschuldner- u. Konfliktberatung, Lärmtelefon)

Gesamtkosten ca. 513.000 € p. a.

(entspricht ca. 1,9% des Jahresmietsolls (Grundmiete))



Sicher Wohnen für Generationen



Vielen Dank für ihre Aufmerksamkeit!

Kontakt für Rückfragen:

gewobau Rüsselsheim

Torsten Regenstein

Tel. 06142-695700

Email: Torsten.Regenstein@gewobau-online.de



Sicher Wohnen für Generationen

