

Studie des IWU zum Sozialen Wohnen

Sozialer Wohnungsbau nicht mehr zeitgemäß

Die sozialen Herausforderungen beim Wohnen nehmen kontinuierlich zu. Die Wohnungswirtschaft ist als Resonanzboden dieser gesellschaftlichen Entwicklungen davon unmittelbar betroffen. Ein professionelles Sozialmanagement ist hierfür ebenso notwendig wie eine neue Ausrichtung der Wohnungspolitik. Gemeinsam mit über 100 Geschäftsführern und Experten diskutierte der VdW südwest am 11. November 2008 in Frankfurt in einer Tagung beispielhafte Projekte und stellte die Studie des Darmstädter IWU Institut Wohnen und Umwelt „Neue soziale Fragen des Wohnens“ vor.



Über 100 Geschäftsführer und Experten bei der Veranstaltung „Soziales Wohnen“

Angesichts des demographischen und gesellschaftlichen Wandels sowie den immer dynamischer wachsenden Einkommensunterschieden müssen die Rahmenbedingungen laut IWU-Studie künftig so verändert werden, dass mehr Unternehmen in ein professionelles Sozialmanagement investieren können.

Wohnungspolitik Teil des Problems

Die Wohnungswirtschaft könne nicht länger der Reparaturbetrieb negativer gesellschaftlicher Entwicklungen sein, so Verbandsdirektor Dr. Rudolf Ridinger bei der Eröffnung der Tagung.

Traditionell habe der Staat mit dem Sozialen Wohnungsbau den sozialen und

gesellschaftlichen Zusammenhalt zu sichern versucht. Die Rezepte der letzten Jahrzehnte seien aber angesichts der neuen sozialen Fragen von Integration und zunehmender Verarmung nicht mehr passend.

Vielmehr, so Ridinger, seien gerade diese alten Instrumente vielfach ein Teil des Problems und führten zu Segregation. Gerade aber die Integration sozial benachteiligter Bevölkerungsschichten sei Merkmal eines erfolgreichen Sozialstaates. Deshalb, so Ridinger weiter, brauche man nicht länger den Versorgungs-, sondern den aktivierenden Sozialstaat.

Immer weniger Bindungen

Wie dringend eine Neuausrichtung der Wohnungspolitik ist, machte Ridinger zudem an den deutlich gesunkenen Belegungsbindungen deutlich.

Das Bundesbauministerium hatte bereits 2004 festgestellt, dass die Zahl der gebundenen Wohnungen innerhalb von zehn Jahren um nahezu 50 Prozent sinken werde. Angesichts zunehmender Anforderungen an die Qualität der Wohnungen sei der Soziale Wohnungsbau zudem nicht in der Lage, in angemessenem Umfang zur Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum beizutragen, so Ridinger.



Mahnte die Neuausrichtung der Förderpolitik an: Dr. Rudolf Ridinger, Verbandsdirektor des VdW südwest

Politik muss Ordnung schaffen

Angesichts dieser dramatischen Veränderungen muss sich die Woh-

nungswirtschaft und die Politik die Frage stellen, ob sie für die gesellschaftlichen wie auch sozialen Herausforderungen gerüstet ist.

Einer, der schon früh auf diese Probleme aufmerksam machte und gerade jetzt in der Finanzkrise ein viel gefragter Gesprächspartner ist, ist Dr. Heiner Geißler. Grundlegend, so der ehemalige CDU-Generalsekretär und Bundesminister, sei eine Rückkehr zum ethischen Fundament der sozialen Marktwirtschaft.



Zog die Zuhörer in seinen Bann: Bundesminister a. D. Dr. Heiner Geißler

Die gegenwärtigen Verwerfungen der Weltwirtschaft bezeichnete er als Folgen des Turbokapitalismus. Die jetzige Weltwirtschaftsordnung, so Geißler, sei in Unordnung, ja geradezu anarchisch.

Aufgabe der Politik sei es aber, das geordnete Zusammenleben der Menschen zu ermöglichen, weshalb gerade jetzt die Politik gefordert sei.

Gefahr der Ökonomisierung

„Das Kapital muss dienen, nicht beherrschen“, mahnte Geißler weiter, denn die Gefahr der Ökonomisierung bedrohe nicht nur die Gesundheits-, sondern auch die Wohnungswirtschaft. Das Wohnen sei aber eine der öffentlichen Aufgaben.

Die Menschen müssten sich auf den Staat verlassen können, ihnen bezahlbaren und angemessenen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Dies sei eine öffentliche Aufgabe, in deren Erfüllung auch Private einbezogen werden können. Es bleibe aber dadurch gleichwohl eine öffentliche Aufgabe.

IWU-Studie fordert Umdenken

Wie eine neue, erfolgreiche soziale Wohnungspolitik aussehen sollte, präsentierte das IWU Institut Wohnen und Umwelt aus Darmstadt.

Die im Auftrag des VdW südwest erstellte Studie soll die Kenntnisse aufgrund der Auswertung der Erfahrungen aus Pro-



Präsentierten die IWU-Studie „Neue soziale Fragen des Wohnens“ (v. l. n. r.): Geschäftsführer Prof. Dr. Dieter Rebitzer, Dr. Holger Cischinsky und Iris Behr

jekten des modernen Sozialmanagements erweitern. Und in ihr ist der Anstoß einer Diskussion in Fachkreisen und in der Politik zur künftigen Ausrichtung der Wohnungspolitik intendiert.

Einen Eindruck der vielfältigen Möglichkeiten eines erfolgreichen Sozialmanagements vermitteln in der Studie ausgewählte Projektbeispiele. Ohne die Politik bleiben diese Projekte allerdings Einzelfälle, da der Start von neuen Projekten mit der Überwindung von Hemmnissen konfrontiert sei. Ein zentraler Grund hierfür seien Anlaufinvestitionen, deren positive betriebswirtschaftliche Effekte sich erst mittel- bis langfristig einstellen und dabei zudem häufig nicht unmittelbar monetarisierbar sind.

Die Studie fordert deshalb eine stärkere Unterstützung von Investitionen „in die Menschen“, zumal mit den Projekten positive gesellschaftliche Effekte verbunden sind, die weit über den unmittelbaren Bereich des Wohnens hinauswirken und somit auch einen Beitrag zur Reduktion von Kosten in den Haushalten der sozialen Sicherungssysteme leisten können. Die bisherige Wohnungspolitik sei zu einseitig auf „Investitionen in Steine“ ausgerichtet.

Kernpunkte des Sozialmanagements

In der Wohnungswirtschaft gibt es zahlreiche innovative Ansätze von Maßnahmen im sozialen Bereich des Wohnens. Sie lassen sich unterteilen in problem-, zielgruppen- und quartiersbezogene 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 umgesetzt. Wesentlich

bei der Umsetzung sind dabei die Aufnahme der Sozialorientierung in das Unternehmensleitbild, die Einbeziehung der Mitarbeiter bei der Strategiefestlegung sowie der Aufbau eines Sozialmonitoring-systems zur Problemidentifizierung und zur quartiersbezogenen Bedarfsanalyse. Ebenso von Bedeutung sind eine effiziente Konzeption und Durchführung von Einzelmaßnahmen sowie eine regelmäßige Zielerreichungskontrolle.

Mehrwert von Sozialprojekten

Die Studie zeigt weiter auf, dass soziale Ansätze des Wohnens auch zu betriebswirtschaftlich positiven Effekten führen.

Schwierig bleibt allerdings, diese in Euro und Cent nachzuweisen, sind doch die meisten der positiven Effekte indirekt, so z.B. die Reduzierung der Leerstandsquote, die Verringerung von Mietausfällen, ein gesteigertes subjektives Sicherheits- und Zufriedenheitsgefühl oder ein positives Image für das Wohnungsunternehmen. Auch eine längere Verweildauer in der Wohnung aufgrund von Serviceleistungen gerade für ältere Menschen lässt sich nur schwer in Zahlen fassen.

Besondere Bedeutung der Früherkennung

Die besondere Problematik der Früherkennung von sozialen Problemen hob Wolfgang Bauer-Schneider, Geschäftsführer der Neuen Wohnraumhilfe gGmbH in Darmstadt, hervor.

Sein Unternehmen ist auf diese Dienstleistung spezialisiert und arbeitet u. a. mit der bauverein AG, Darmstadt, und der gewobau Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Rüsselsheim GmbH erfolgreich zusammen.

Viele Mieter, die nach außen eine Fassade der Normalität aufgebaut hätten, weiß Bauer-Schneider aus Erfahrung, würden sich deshalb mit ihrer ganzen Lebensgeschichte hilfeschend an seine Mitarbeiter wenden: „Wir sind oft der letzte Strohhalm für die Bewohner, weshalb viele auch dankbar für unsere Arbeit sind.“

Ein monatliches Controlling seitens der Unternehmen und eine beständige Bewertung der Situation für den Vermieter geben genaue Auskunft über die Rentabilität der Arbeit. Dieser Clearingprozess koste das Wohnungsunternehmen jährlich etwa die Hälfte der eingespielten Mieten, so Bauer-Schneider.



Dr. Rudolf Ridinger (l.) und Wolfgang Bauer-Schneider, Geschäftsführer der Neuen Wohnraumhilfe gGmbH in Darmstadt, in der Diskussion.

Soziales Wohnen in der Praxis

Einen Einblick in die Praxis ihres Wohnungsunternehmens gaben Xaver Braun, Geschäftsführer der GWW Wiesbadener Wohnungsbaugesellschaft mbH, und Torsten Regenstein, Mitglied der Geschäftsführung der gewobau in Rüsselsheim.

Beide Unternehmen engagieren sich seit Jahren erfolgreich mit Pilotprojekten im Bereich des Sozialmanagements und blicken auf einen reichen Erfahrungsschatz. Einig sind sie sich, dass Identität und Gemeinsinn zukünftig im Zentrum der sozialen Herausforderungen beim Wohnen stehen. >>

Betriebswirtschaftlich vernünftig

Ob Mietergärten, Quartierfeste, Conciergeservice, Konfliktteams, Schuldnerberatung, Hausaufgabenbetreuung, Taschengeldprojekte oder ein Einkaufsservice – einen ganzen Strauß unterschiedlicher sozialer Maßnahmen in Rüsselsheim präsentierte Regenstein. Er ist sich sicher, dass diese sozialen Dienstleistungen langfristig über den Erfolg eines Quartiers und eines Wohnungsunternehmens entscheiden.

Betriebswirtschaftlich sei es deshalb fast schon geboten, Investitionen in diesem Bereich vorzunehmen. Denn neben ersparten Kosten für Mietausfälle und Räumungsklagen, für Leerstände und Fluktuation hat Regenstein auch einen deutlichen Imagegewinn, ein hohes Maß an Zufriedenheit der Mieter und des Personals sowie ein hohes Maß an Identifikation mit dem Quartier ausmachen können. Auf den enger werdenden Märkten ein klarer Wettbewerbsvorteil, so Regenstein.



Soziales Management rechnet sich: Torsten Regenstein, stellvertretender Geschäftsführer der gewobau Wohnungsbau-gesellschaft der Stadt Rüsselsheim GmbH

Hohe soziale Rendite

Bei den Maßnahmen des Sozialmanagements bestehen aber ebenso erhebliche Potenziale positiver externer Effekte zur Beförderung des Gemeinwesens.

So stellte Xaver Braun von der GWW fest, dass neben dem Wohnungsunternehmen und den Mietern auch die Kommune, Nachbarn und Gewerbetreibende davon profitierten. Denn über die sozialen Maßnahmen der Wohnungsunternehmen erfolgen immer auch Beiträge zur Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts.

Ein Beispiel hierfür ist etwa das betreute Wohnen, das eine längere Verweildauer älterer Menschen in den Wohnungen ermöglicht. Das entlastet den Sozialstaat mit seinen sozi-



Forderten Investitionen in die Menschen (v. l. n. r.): Xaver Braun (GWW Wiesbaden), Wolfgang Bauer-Schneider (Neue Wohnraumhilfe Darmstadt), Torsten Regenstein (gewobau Rüsselsheim), Dr. Rudolf Ridinger (VdW südwest) und Irina Hammen (Deutsche Annington Süd-West)

alen Sicherungssystemen, die ohnehin schon an ihre Grenzen gestoßen sind und schon aufgrund der demographischen Entwicklung künftig noch größere Finanzierungsdefizite zu verzeichnen haben werden.

Auch eine Aktivierung des Ehrenamtes stärkt den gesellschaftlichen Zusammen-

halt und lässt sich in einer hohen sozialen Rendite für die Gesellschaft festmachen, so Braun. In der Studie des IWU wurde dabei besonders deutlich, dass die Bereitschaft zum ehrenamtlichen Engagement viel größer ist als häufig angenommen. Dieses sei durch gezielte Ansprache auch aktivierbar.

Ergebnisse der IWU-Studie in Kürze

Die traditionelle Ausrichtung der sozialen Wohnungspolitik greift angesichts der Herausforderungen der „Neuen Sozialen Fragen“ zu kurz. Einerseits ist sie mit dem sozialen Wohnungsbau zu sehr auf bauliche Maßnahmen ausgerichtet, andererseits greift sie mit dem Förderprogramm „Soziale Stadt“ zudem nur in Problemquartiere ein, wirkt also nicht präventiv.

Auch ist es problematisch, die Anforderungen an die geförderten Baumaßnahmen wie bisher energetisch 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 erschließbaren Potenziale bei einer Berücksichtigung von Maßnahmen des modernen Sozialmanagements hin 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.

Die Studie kann bezogen werden beim VdW südwest
Tel.: 069 97065-101
oder per E-Mail
daniela.shumate@vdwsuedwest.de
Die Abgabe an Mitglieder erfolgt kostenlos. Preis für Nicht-Mitglieder: 180 Euro.