

# Neue Soziale Fragen des Wohnens

Dr. Christian v. Malottki

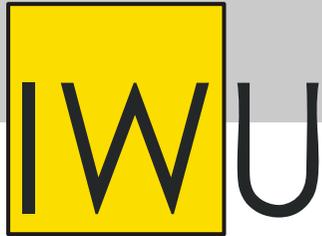
Institut Wohnen und Umwelt

Forschungseinrichtung des Landes Hessen und der Stadt Darmstadt

Tagung „Modernes Sozialmanagement in  
Wohnungsunternehmen“

Akademie der Immobilienwirtschaft e.V.

Berlin, 22.04.2010



## **Institut Wohnen und Umwelt GmbH**

Forschungseinrichtung des Landes Hesse  
und der Stadt Darmstadt

Annastraße 15, 64285 Darmstadt

06151 / 29 04-0

info@iwu.de

Geschäftsführer: LMR a.D. Rudolf Raabe

**Wohnungsmarktanalysen, Prognosen,  
Mieterbefragungen, Stadtentwicklungskonzepte,  
Mietspiegel, CO<sup>2</sup>-Bilanzen, Energ. Sanierungskonzepte**

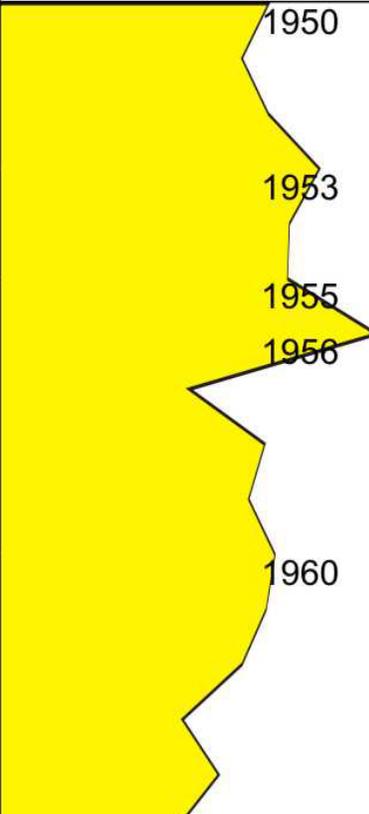


1. Soziale Fragen
2. Dimensionen sozialen Engagements von Wohnungsunternehmen
3. Betriebswirtschaftliche und volkswirtschaftliche Effekte
4. Potenziale und Hemmnisse
5. Ausgewählte Beispiele

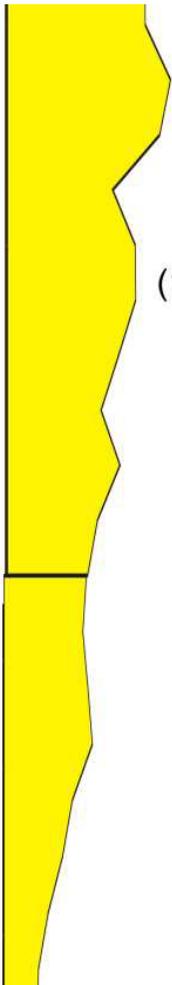
# 1

## Soziale Fragen

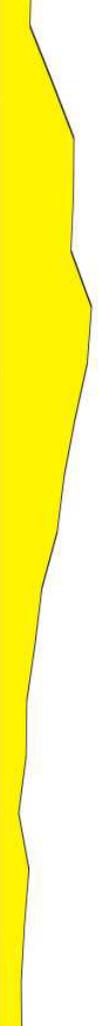
# Wohnungspolitik 1950 - 1970

Ereignisse	Bewilligungen Sozialwohnungen im Zeitverlauf	gesetzliche Grundlagen
<p>Bevölkerungswachstum durch Flüchtlinge, Haushaltsverkleinerungen, kriegsbedingte Wohnungsnot</p>	 <p>1950</p> <p>1953</p> <p>1955</p> <p>1956</p> <p>1960</p>	<p>I. WoBauG: öffentlich geförderter, freifinanzierter, steuerbegünstigter Wohnungsbau, Richtsatzmiete, Förderung der „breiten Schichten der Bevölkerung“</p> <p>Novelle I. WoBauG: Wohnraumbewirtschaftungsgesetz und Schritt in die Marktwirtschaft</p> <p>Bundesmietengesetz</p> <p>II. WoBauG: Einführung der Kostenmiete, Kapitalmarktmittel Einsatz, Subventionen zur Streckung der öffentlichen Mittel, Förderung von Wohneigentum für breite Schichten der Bevölkerung</p> <p>Abbaugesetz: Abschaffung des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes, des Bundesmietengesetzes (Preisvorschriften), des Mieterschutzgesetzes (erhöhter Kündigungsschutz), flankiert durch Einführung von Wohngeld, Kündigungsschutz im BGB</p>
<p>Geburtenstarke Jahrgänge Gastarbeitermigration</p>	<p>1965</p> <p>1967</p>	<p>WoBauÄndG/ WoBindG: Fördervorränge, Priorität kinderreicher Familien, 2. Förderweg für Eigentumswohnungen, stärkere Belegungskontrolle, Wohngeldgesetz</p> <p>Förderung des Sozialen Wohnungsbaus zur Konjunkturbelebung, 2. Förderweg für Mietwohnungsbau</p>

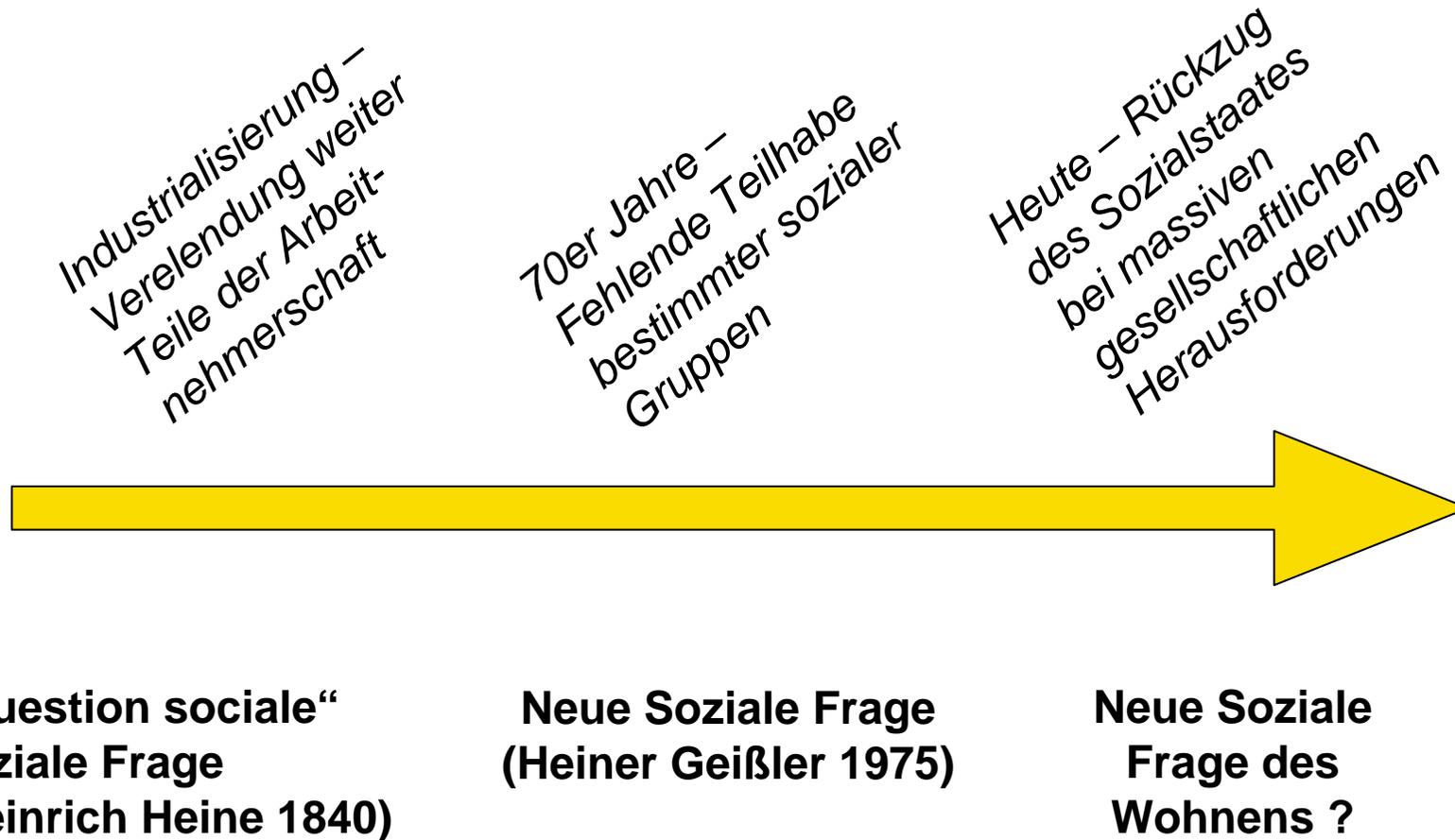
# Wohnungspolitik 1970 - 1990

Ereignisse	Bewilligungen Sozialwohnungen im Zeitverlauf	gesetzliche Grundlagen
<p>Geburtenrückgang</p> <p>Anwerbestopp und erste Ölkrise</p>	 <p>1970</p> <p>1971</p> <p>1973</p> <p>(1971)/1974</p> <p>1980</p> <p>1981</p> <p>1983</p> <p>1986</p>	<p>1970</p> <p>1971</p> <p>WoBauÄndG/ WoBindG: Modernisierungsvorgaben, Erhöhung der Einkommensgrenzen, Verlängerung der Bindungsfristen</p> <p>1973</p> <p>WoBauÄndG: Erhöhung der Einkommensgrenzen, in Gebieten mit „erhöhtem Wohnungsbedarf“ kommunales Benennungsrecht</p> <p>(1971)/1974</p> <p>Wohnraumkündigungsschutzgesetz, Einführung der Modernisierungsmieterhöhung von 14 % - später 11 %</p> <p>1980</p> <p>WoBauÄndG: Lockerung der Belegungs- und Mietpreisbindungen, erleichterte Herauslösung ehemaliger Sozialwohnungen</p> <p>1981</p> <p>Gesetz zum Abbau der Fehlsubventionierung: Ausgleichsbetrag von Mietern bei Einkommen oberhalb der Einkommensgrenzen (Fehlbelegungsabgabe)</p> <p>1983</p> <p>Belegung des Sozialen Wohnungsbaus, Stärkung der Baunachfrage im Rahmen eines Konjunkturprogramms</p> <p>1986</p> <p>Rückzug des Bundes aus der Förderung des Mietwohnungsbaus</p>

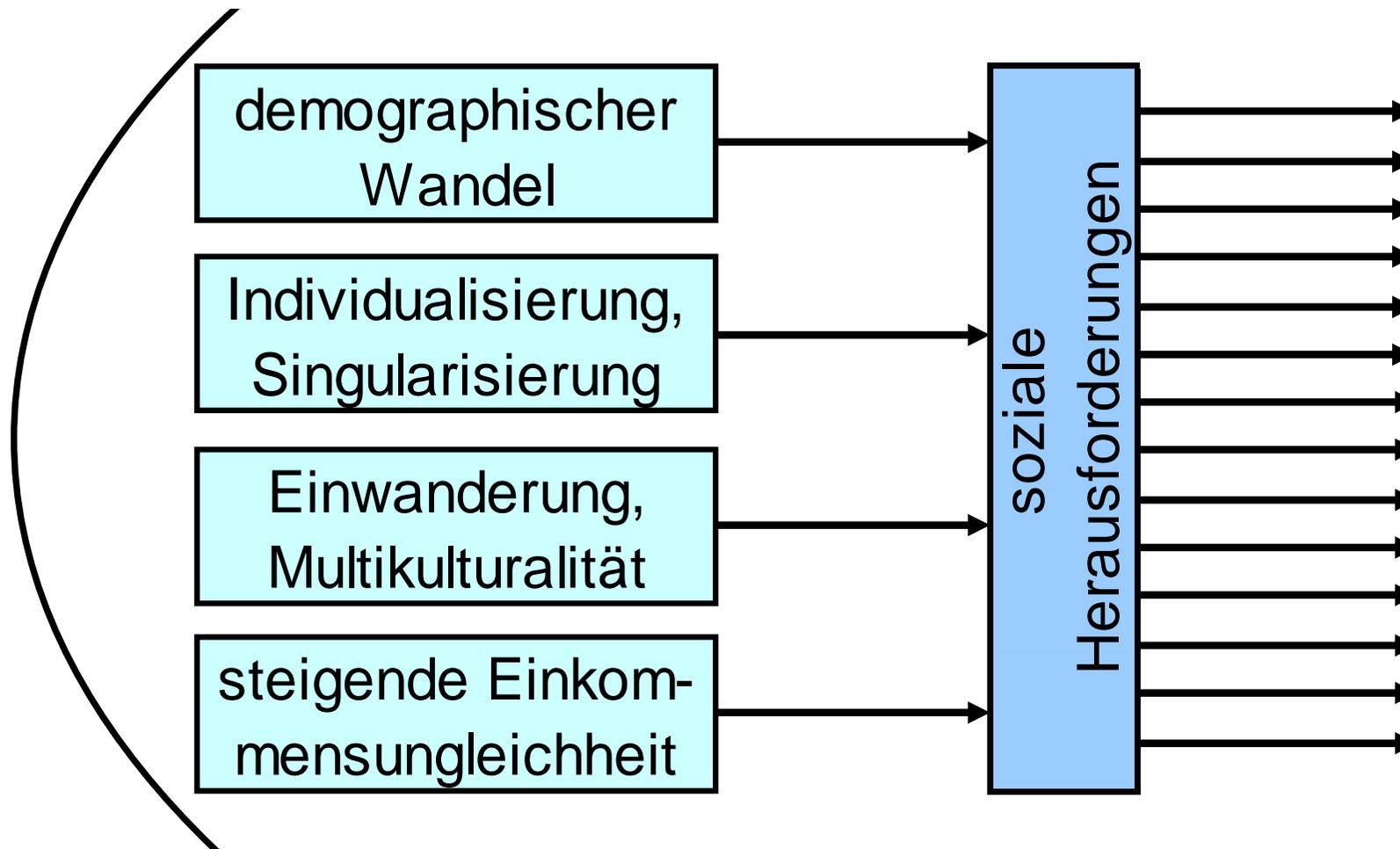
# Wohnungspolitik 1990 - 2010

Ereignisse	Bewilligungen Sozialwohnungen im Zeitverlauf	gesetzliche Grundlagen
<p>Wiedervereinigung, Haushaltsgründungen der geburtenstarken Jahrgänge Starke Zunahme der Aus- und Übersiedler, Asylbewerber</p>		<p>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</p>
	<p>1990</p>	<p>Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes</p>
	<p>1994</p>	<p>WoBauFördG: Einkommensorientierte Förderung II. WoBauG: neuer Fördertatbestand Modernisierung i. V. m. Belegungsbindungen</p>
	<p>1999</p>	<p>Programm „Soziale Stadt“: Überwindung der sozialen und räumlichen Spaltung in den Städten WoFG: Weiterentwicklung des WoBauG zur sozialen Wohnraumförderung, Kompetenzerweiterung für die Länder,</p>
	<p>2002</p>	<p>flexibles Förderinstrumentarium, Aufgabe der Kostenmiete, Zielgruppe: „Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können“, Stadtumbauprogramm Ost</p>
<p>2004</p>	<p>Stadtumbauprogramm West: Regelförderung der Städtebauförderung</p>	

# Die soziale Frage

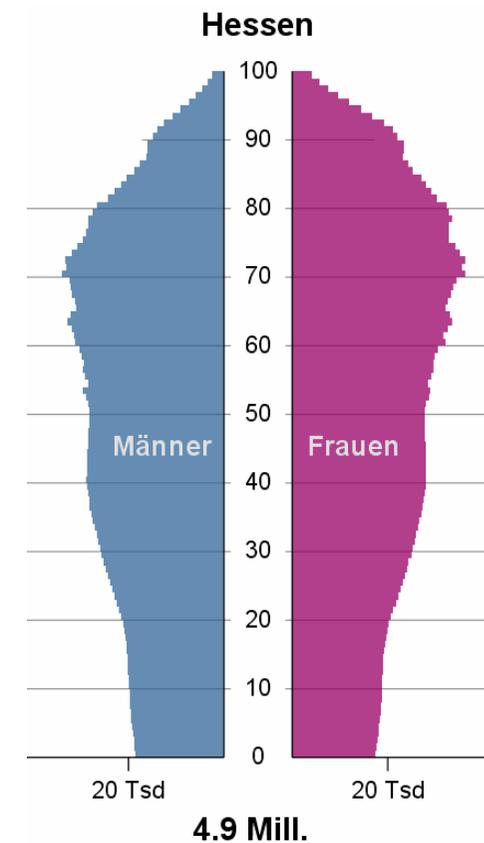
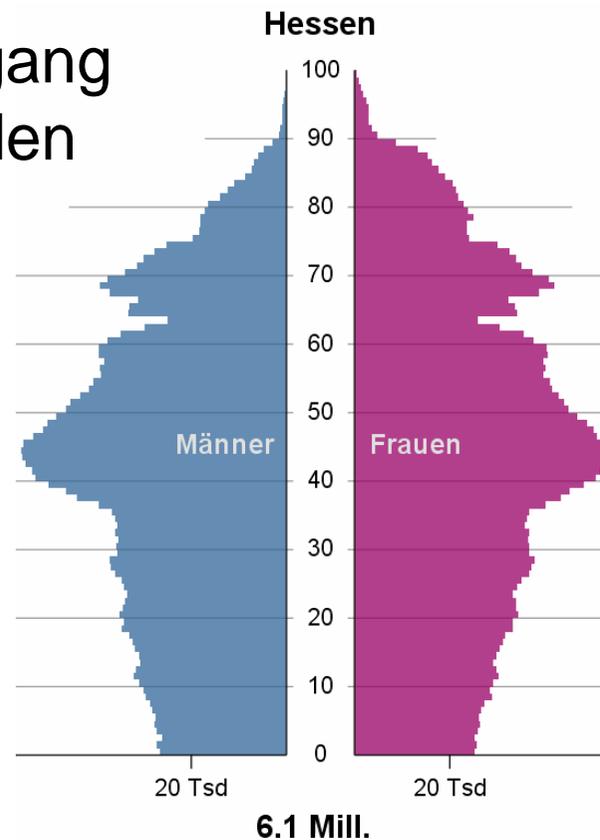


# Megatrends



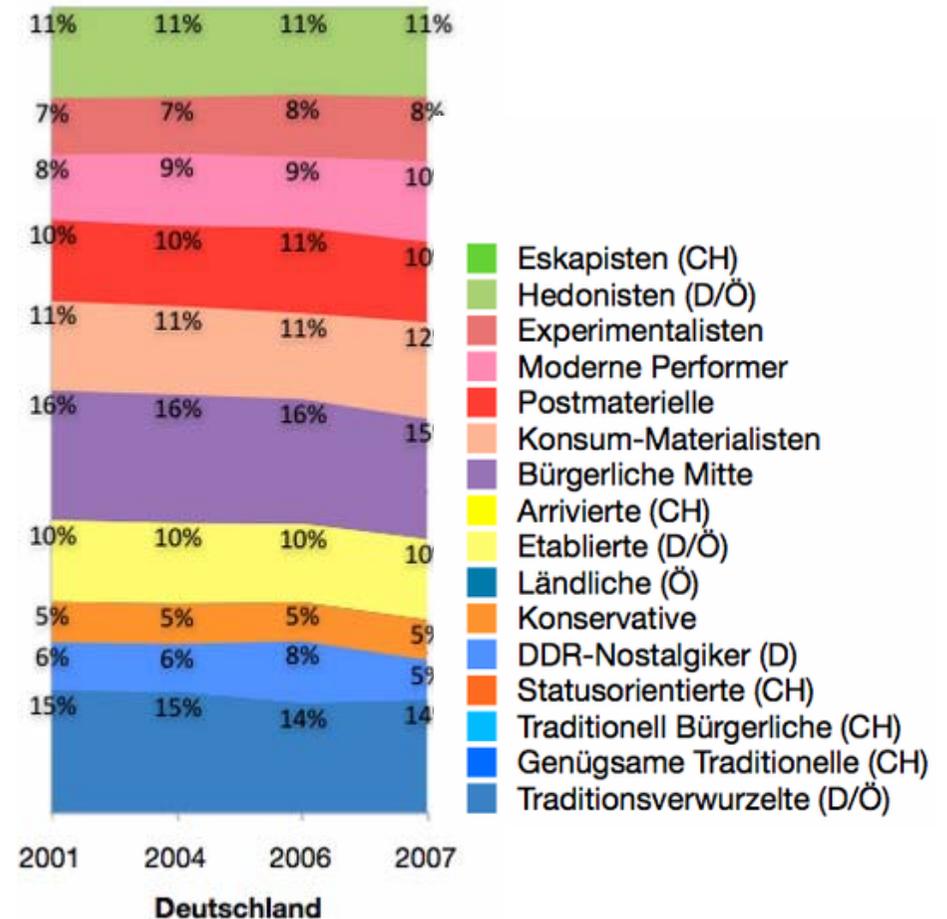
# Megatrend: Demographischer Wandel

- Bevölkerungsalterung
- Bevölkerungsrückgang bei (noch) steigenden Haushaltszahlen
- Starke regionale Differenzierung



# Megatrend: Individualisierung

- 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



Quelle: Sinus Sociovision, Darstellung Wikipedia

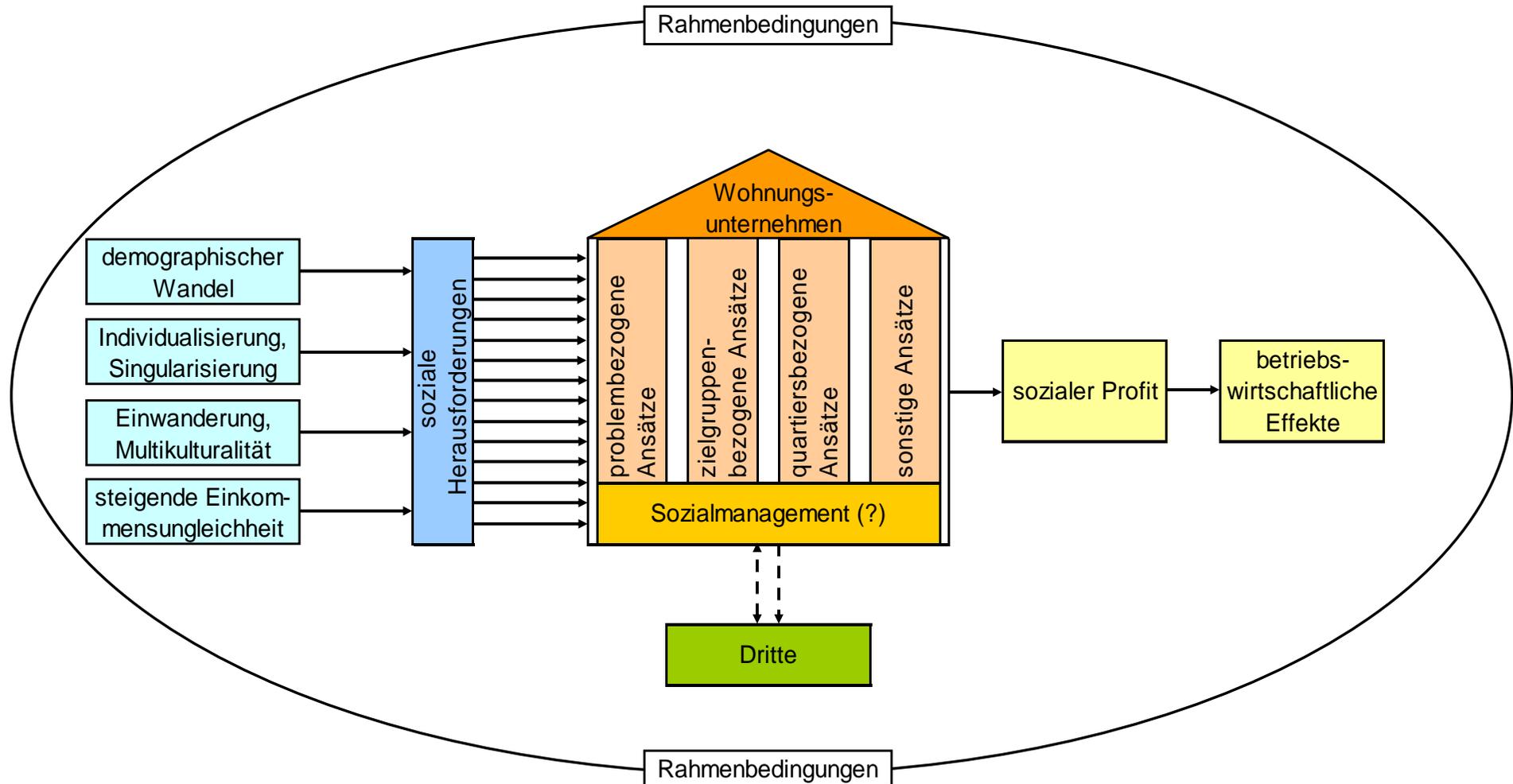
- Jeder Fünfte in Deutschland Lebende hat Migrationshintergrund – bei steigender Tendenz
- Zukünftiger unterstellter jährlicher Außenwanderungssaldo: 100.000 – 200.000 Personen
- Große Heterogenität der Personen mit Migrationshintergrund in Bezug auf Integrationsstand, Wertvorstellungen und Lebensstilen

- Wegbrechende Mittelschicht
- Steigender Anteil der in Armut Lebenden und Armutsgefährdeten
- Zwang zum Sparen bei den Kosten der Unterkunft
- In vielen Großstädten Einkommenssegregation

# 2

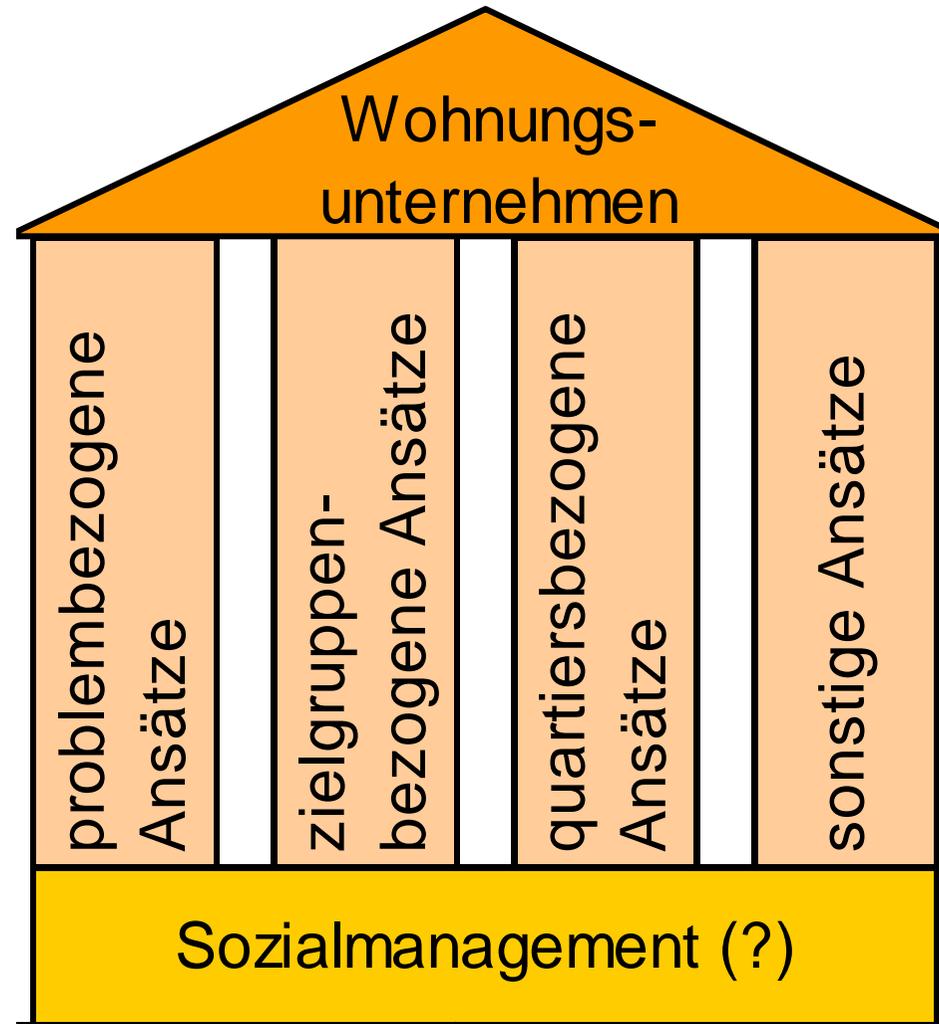
## **Dimensionen sozialen Engagements von Wohnungsunternehmen**

# 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.



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.

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

# 3

## **Betriebswirtschaftliche und volkswirtschaftliche Effekte**

## Beispiele:

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

## Probleme:

1. Das ist nicht alles, aber die weiteren Effekte sind schwer zu quantifizieren.
2. Betriebswirtschaftliche Effekte lassen sich schwer eindeutig auf soziales Engagement zurückführen

## Beispiele:

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

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

(...) Hierzu gehören die betriebs- und stadtwirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Vorteilsüberschüsse für die Stadt.“

SPARS / BBR 2008

# Dimensionen von Stadttrendite

Komponenten- kategorie	Versorgung von Haushalten mit Marktzugangsschwierigkeiten	Wohnumfeld und Stadtentwicklung		Ökologie	Ökonomie	
		Versorgung und soziale Infrastruktur	Kooperation im Rahmen von Stadtentwicklung		Lokale / regionale Wirtschaft	Arbeitsmarkt
Komponenten	Einkommensschwache Mieter	Soziale Infrastruktur für Zielgruppen	Rückbau	Maßnahmen zur Ressourceneinsparung	Wirtschaftsförderung	Ausbildungsaktivitäten im Unternehmen
	Sozialschwache Mieter	Quartiersmanagement	Aufwertung	Ökologische Wohnumfeldmaßnahmen	Förderung lokaler Unternehmen und Institutionen	Beschäftigungsmaßnahmen durch das KWU
	Problemmieter	Soziales Management	Neubau	Flächenrecycling	Lokale Auftragsvergabe	
	Angebot von besonderen Wohnformen	Einflussnahme auf die Versorgungs- und Einzelhandelssituation	Immobilienmanagement für Kommunen			
Wohlfahrts- ökonomische Einordnung	Kompensation von Marktversagen	Induzierung positiver und Vermeidung negativer externer Effekte, Schaffung eines öffentlichen Gutes		Induzierung positiver und Vermeidung negativer externer Effekte		

# 4

## **Potenziale und Hemmnisse**

- Vielfältige innovative Maßnahmen im sozialen Bereich des Wohnens
- Nicht ortsgebunden, sondern übertragbar
- Soziale Ansätze „rechnen sich“ wegen:
  - Betriebswirtschaftlicher Effekte
  - Stärkung des sozialen Zusammenhaltes
  - Entlastung der sozialen Sicherungssysteme
  - Heben des ehrenamtlichen Potentials in der Mieterschaft
  - Synergien und Multiplikatoreneffekte
- Bündelung der Maßnahmen führt zu 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)
- Weiche Faktoren schwer messbar: Imagegewinn, zufriedene Mieter und Mitarbeiter, Identifikation mit dem Quartier

# 5

## **Ausgewählte Beispiele**

# Studien zum Thema



vdw südwest / IWU 2008

Download unter [www.iwu.de](http://www.iwu.de)

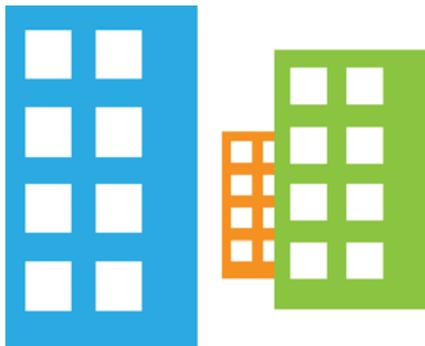


43

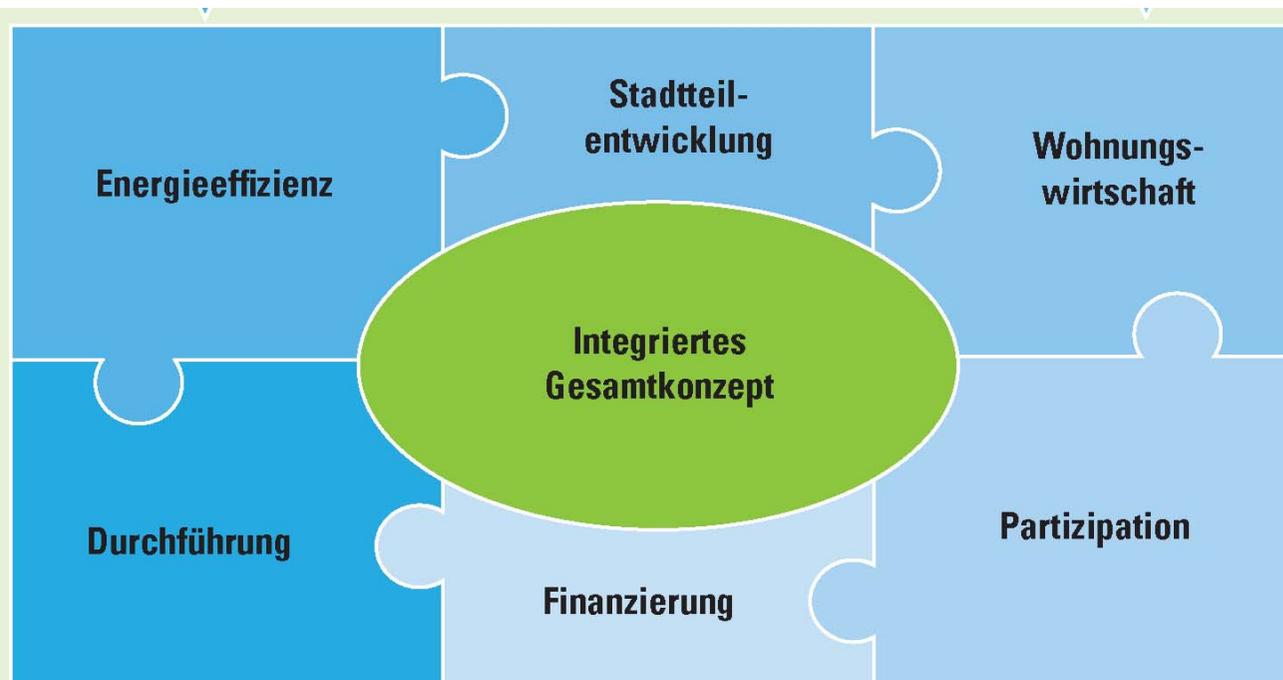
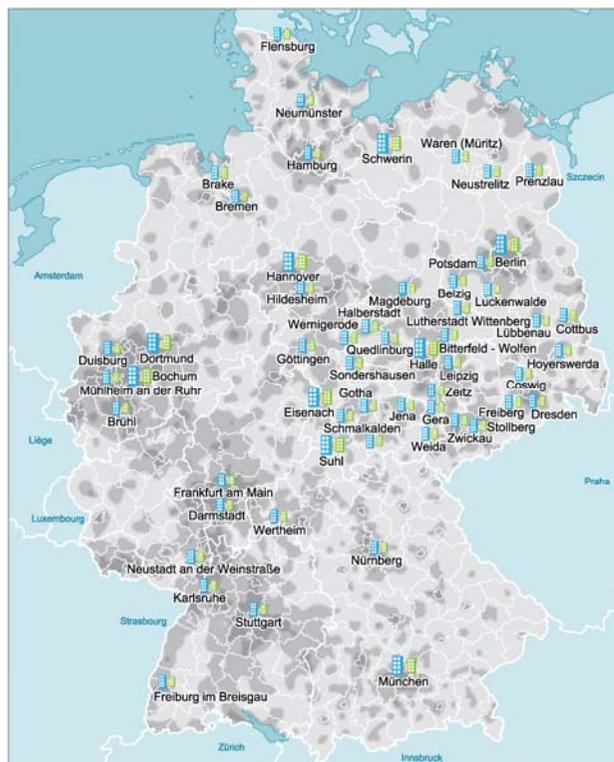


vnw 2008

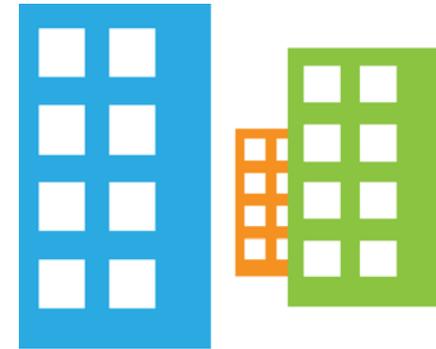
# Integrierte Konzepte auf Stadtteilebene



Wettbewerb  
„Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen auf der Grundlage von integrierten Stadtteilentwicklungskonzepten“  
des BMVBS 2009



- Mitwirkung der Bewohnerschaft
- Abschätzung der Konsequenzen für Kaltmiete und Nebenkosten
- Informationen aus der Mieterschaft (z.B. professionelle Befragung der Mieter)
- Abstimmung mit Kommune, lokaler Wirtschaft, sozialen Trägern und Vereinen
- Beratungs- und Hilfsangebote für sozial Schwache
- Verknüpfung zu den anderen Themenbereichen



Energetische Sanierung  
von Großwohnsiedlungen

# Integrierte Konzepte – die Partizipation im Blick

## GESOBAU AG – Konzeptgebiet Berlin Märkisches Viertel

### Partizipation beginnt im Unternehmen und wirkt ins Quartier.

Die energetischen Sanierungsmaßnahmen im Märkischen Viertel sind für alle Wohnungen geplant, weitere Veränderungen sind abhängig von der individuellen Lebenssituation der Mieter.



*Barrierearme und seniorengerechte Maßnahmen*



*Maßnahmen für Schulen*



*Mehrsprachige, internationale Nachbarschaftsetage*

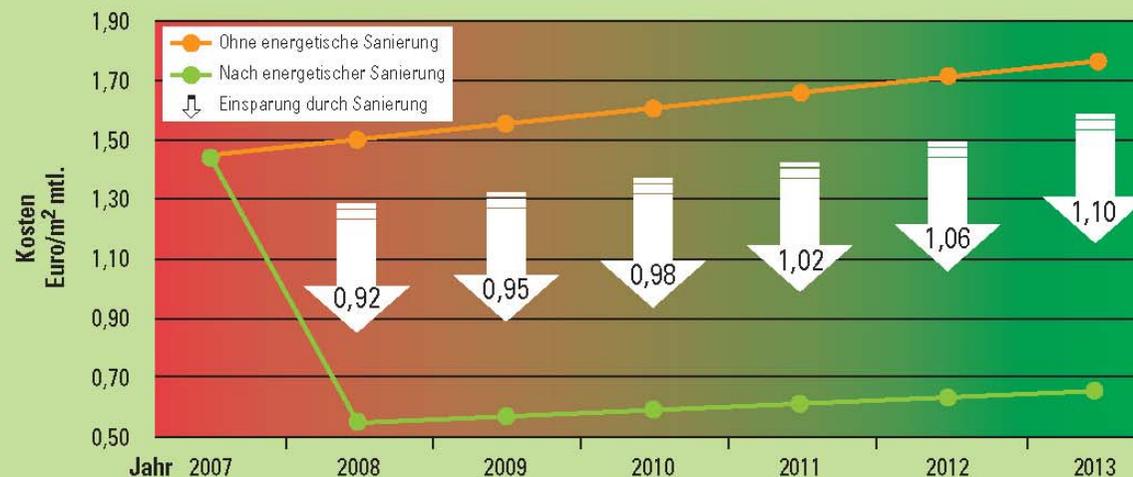
Alle werden angesprochen und jeder kann mitsprechen. Es gibt individuelle Beratung, eine mehrsprachige, internationale Nachbarschaftsetage sowie einen Modernisierungsbeirat, der aktiv in den Veränderungsprozess einbezogen wird.

## Kostensenkung durch Sanierung und Energieberatung.

Energieeinsparung und Senkung der warmen Betriebskosten sind schneller erreicht, wenn die Mieter mitmachen. Bis zu 2.000 Beratungen zur Energieeinsparung sind gemeinsam mit dem BUND geplant.

## Modellhafte Darstellung der Entwicklung warmer Betriebskosten

*Annahme einer jährlichen Energiepreissteigerung um 3,5 %*



## Problembezogen

- Bürger-Alarm-System



GBO Offenbach

- Lärmtelefon



Gewobau Rüsselsheim

- Mietschuldnerberatung



Gewobau Rüsselsheim  
Bauverein Darmstadt

## Zielgruppenbezogene Ansätze (Beispiele):

- Kindertagesstätte und Betreutes Wohnen in einem Gebäude



- „Assisted Living“



- Hausnotrufsystem für Ältere („SOPHIA“)



- Selbstbestimmtes gemeinschaftliches Wohnen



GSW Frankfurt

## Zielgruppenbezogene Ansätze (Beispiele):

- Langzeitarbeitslose als Siedlungshelfer
- Sozialverträglichkeitsprüfung bei Sanierungen / Mieterhöhungen



GWW Wiesbaden



GBH Hannover

## Quartiersbezogene Ansätze (Beispiele):

- Grüner Hof: Wohnen für Jung und Alt  
Infrastruktur für das Quartier
- Nachbarschaftsaktivierung,  
z.B. „Best Ager“ und Jugendliche  
zusammenbringen
- Mitbestimmung bei der  
Wohnungsbelegung
- Starke Bürgervertretungen



1889 Kassel



- Der Beitrag der Wohnungsunternehmen zur Quartiersentwicklung verschiebt sich vom rein baulichen Bereich in den integrierten Bereich sozialer, ökonomischer und ökologischer Entwicklung.
- Produkt „WOHNEN“ statt Produkt „WOHNUNG“
- Soziales Engagement kann sich auch betriebswirtschaftlich rechnen.
- Für die Außendarstellung wichtig ist auch die Quantifizierung externer Effekte.
- Gute Beispiele lassen sich v.a. bei öffentlichen Unternehmen und Genossenschaften finden.

# Auch bauliche Maßnahmen ...

**... behalten Ihre Bedeutung in der Quartiersentwicklung!**



Aufkauf von Problemimmobilien

Energetische Sanierung

Nachverdichtung

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit**

Dr. Christian v. Malottki  
c.v.malottki@iwu.de