



BEI UNS WOHNEN SIE.

Konzepte für Quartiere. Rolle und Selbstverständnis der Immobilienwirtschaft in der Quartiersentwicklung *Diskussion*

11. Oktober 2011 | Hendrik Jellema

ARBEITSGEMEINSCHAFT
GROSSER
WOHNUNGSUNTERNEHMEN



GEWOBAG

Originäre Aufgaben der Wohnungswirtschaft

These: Der Vermieter stellt dem Mieter Wohnraum für ein angemessenes Entgelt zur Verfügung.

- › Was, wenn diese paradiesische Sicht der Wohnungswirtschaft gestört wird durch:
 - Leerstand
 - Fluktuation
 - Mietrückstände
 - Vandalismus
- › Was, wenn die Grundfesten des nachbarschaftlichen Miteinanders angekratzt sind:
 - mangelnde Sicherheit, Ordnung, Sauberkeit
- › Was, wenn Konflikte eher weniger aus ethnischen, mehr aus Gründen der Milieuzugehörigkeit entstehen
 - Alteingesessene „Platzhirsche“ gegen alles „Neue“
 - geringe Partizipation – Bsp. Mieterbeiräte, Ehrenamt, nachbarschaftliches Engagement

Originäre Aufgaben der Wohnungswirtschaft

These: Es gibt zahlreiche Indikatoren, die für eine Notwendigkeit einer nachhaltigen Quartiersentwicklung sprechen

- › Indikatoren/Wahrnehmungen
 - Gefühl der Überfremdung
 - Abnahme des Sicherheitsempfindens, Konflikte nehmen zu
 - Zunahme von Nachbarschaftsstreitigkeiten (Lärm, Gerüche etc.)
 - Verdrängung aus dem Außenraum
 - Zunahme Vandalismus (Graffiti, Briefkastenanlagen, Hauseingangstüren ...)
 - Wegzug der stabilisierenden Mieterschaft
 - größtenteils Zuzug von einkommensschwächeren Haushalten

- › Folgen
 - Entwertung der Immobilien
 - hohe Investitionsbedarfe für Reparaturen
 - nachhaltige Imageverlust

Fazit

Sozialraumorientierte Ansätze der integrierten Quartiersentwicklung sind für die Wohnungswirtschaft Bestandteil eines zukunftsorientierten Geschäftsmodells.

GEWOBAG Geschäftsmodell

- › Wir sind **Bestandshalter und Vermieter**, insbesondere für Mietwohnungen.
- › Management des **sozialen Ausgleichs in den Wohngebieten** sehen wir als Voraussetzung für eine nachhaltige Vollvermietung.
- › Die **Förderung von Nachbarschaften** in den Stadtquartieren und die **Sicherung von Wohnqualität** sind Ziele unsere sozialen Stadtentwicklung.
- › Unsere Zielgruppen sind **untere und mittlere Einkommenschichten** sowie Personen mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt.
- › Unsere **Mietenpolitik** orientiert sich an den Werten des Berliner Mietspiegels und der Mietenentwicklung im sozialen Wohnungsbau.
- › Wir stellen uns den **künftigen Herausforderungen** am Berliner Markt. Diese sind Integration, demografischer Wandel und Energieeffizienz.

I. Warum machen wir Soziale Quartiersentwicklung?

- › Selbstverständnis?
- › Notwendigkeit?
- › Verantwortung?

II. Was wollen wir mit Sozialer Quartiersentwicklung erreichen?

- › Vollvermietung?
- › Zufriedene Mieter?
- › Imageerhalt?
- › Geringere Verwaltungskosten?
- › Erhöhung des Bekanntheitsgrades?
- › Heimat für Mieter im Quartier?
- › Stadtentwicklung?

III. Wie können wir quartiersbezogenes Engagement entwickeln?

- › Durch ein planbares Budget?
- › Durch Kofinanzierung von überwiegend staatlich finanzierten Maßnahmen?
- › Durch eine Zielvereinbarung mit dem Gesellschafter?
- › Durch einen gezielten Personaleinsatz?
- › Durch gezielte Ansprache potentieller Partner?

III. Wie können wir quartiersbezogenes Engagement entwickeln?

- › Gibt es zusätzliche Themenfelder, die eine Schnittmenge zu unseren Aufgaben leisten?
 - Bildung?
 - Gesundheit?
 - Integration?

IV. Wie identifizieren wir unsere Aufgaben?

- › Wissenschaft?
- › Sozialberichte und statistische Auswertungen?
- › Anfragen von Interessengruppen?
- › Befragungen im Quartier?
- › Mieterberatungen?

V. Wie kommunizieren wir nach Innen und Außen?

- › Nach Innen:
 - Betriebsversammlungen?
 - Intranet?
 - Mitarbeiterzeitung?
 - Rundgänge in Projekten und Quartieren?
 - Betriebs- / Mitarbeiterfest

- › Nach Außen:
 - Pressearbeit?
 - Mieterzeitung?
 - Internetauftritt?

Backup

Soziale Quartiersentwicklung

Schnittstelle Quartiersentwicklung und soziale Integration

Soziales Quartiersmanagement ...



- › ist in vielen Quartieren notwendig, wenn nicht nur heute, sondern auch morgen noch ordentliche Wohnungen zu ordentlichen Preisen vermietet werden sollen → **Rentabilität sichern**
- › ist erforderlich, um aus schlechten suboptimalen Lagen mittlere oder gute Lagen zu machen → **Wert des Anlagevermögens erhalten und steigern**
- › ist wichtig, um werterhaltende und -erhöhende Investitionen im Bestand durch stabile Belegungsverhältnisse und gute Behandlung zu sichern → **Nachhaltigkeit gewährleisten**
- › ist notwendig, weil die Städte und Gemeinden immer weniger Geld und Handlungsmöglichkeiten haben, um den sozialen Ausgleich in den Quartieren der weniger gut situierten Bevölkerung herzustellen → **zum Erhalt sozialer und politischer Stabilität beitragen**

Soziale Quartiersentwicklung

Grundsätze und Instrumente sozialer Quartiersentwicklung

- › **Soziale Integration** in ganzheitliche und nachhaltige Konzepte der sozialen Stadtteilentwicklung und Quartiersverbesserung einbinden
- › **Bildungslandschaften und Projekte fördern**, die Defizite – insbesondere bei Kindern und Jugendlichen – abbauen helfen
- › **Hausordnung und kulturelle Gepflogenheiten vermitteln**, somit respektvoll Grenzen setzen (Bsp. Aufbau Hauswart-Sicherheits-Modell)
- › **Aktive Mieterbeteiligung** im Rahmen von Mieterbefragungen oder Modernisierungsmaßnahmen, dadurch **Einbindung in die Quartiersentwicklung** und Förderung der **Identifikation** mit dem Quartier
- › Quartiere attraktiv und lebenswert gestalten: **Attraktivität statt Ausgrenzung**
- › **Anpassung des Wohnumfeldes** an neue Nutzungsanforderungen: Mietergärten, Grillplätze, Spielflächen etc.; **Räume für Begegnungen und Kommunikation** schaffen

Soziale Quartiersentwicklung

Grundsätze und Instrumente sozialer Quartiersentwicklung

- › **Infrastruktur**: Förderung des Einzelhandels und von Dienstleistungsangeboten in den Quartieren zur **Sicherung der Nahversorgung**
- › **Gewaltprävention**: Förderung von sportlichen Aktivitäten zur **Vermittlung von Werten** – insbesondere für Kinder und Jugendliche
- › Kommunikation der Bewohner durch **initiiertes Stadtleben** (Stadtteil- oder Straßenfeste, Sportveranstaltungen etc.)
- › Bedeutung der **persönlichen Ansprache** erkennen, um Beteiligung und **Bereitschaft zur Kommunikation** herzustellen
- › Förderung **neuer Bewohnergruppen** für eine vielfältige Mieterstruktur
- › Ausbau von Serviceangeboten für alle Altersklassen um ein **generationsübergreifendes Zusammenleben** zu ermöglichen
- › **Stadtteilmarketing**: Mitarbeit in Stadtteilgremien und Beteiligung an öffentlichkeitswirksamen Aktionen, um das **Image betroffener Stadtteile nachhaltig zu steigern**

Soziale Quartiersentwicklung

Fazit

Unsere Wohnungen und das dazugehörige Wohnumfeld sind der **Lebensmittelpunkt** der dortigen Bewohner, unserer Kunden.

Für eine hohe **Lebensqualität** der Bewohner sind **intakte Quartiere** unentbehrlich.

Die Marktkräfte alleine können die **soziale Wohnraumversorgung** und die **soziale Stabilität von Quartieren** nicht flächendeckend sicherstellen, weshalb besondere Anstrengungen verschiedener Akteure notwendig sind.

Die Integration von **Bildungslandschaften und Gesundheitspolitik** in die Quartiersentwicklung von Wohnungsunternehmen werden eine weitere Herausforderung für die Zukunft darstellen.

Ob der Beitrag der Wohnungswirtschaft für **lebenswerte und stabile Nachbarschaften** – vor allem in den eigenen Quartieren – erfolgreich sein wird, hängt davon ab, wie die **Verstetigung der Quartiersentwicklung** in den Unternehmen und die Verknüpfung zur **zielgruppenspezifischen Produktsegmentierung** gelingt.