

3.11 Wohnungsmarkt und Wohnungsbewirtschaftung

Das Handlungsfeld Wohnungsmarkt und Wohnungsbewirtschaftung betrifft die „klassischen“ investiven und baulich-städtebaulichen Aktionsfelder der Städtebauförderung, deren Realisierung im Rahmen integrierter Stadtteilentwicklung aber um eine Vielzahl von sozialen, kulturellen, beteiligungs- und beschäftigungsorientierten Strategien erweitert worden ist. Neuorientierungen lassen sich kennzeichnen als Schwerpunktverlagerung vom Neubau zur Wohnungsbestandssicherung und -aufwertung, Flexibilisierung von Belegungsbindungen als Möglichkeit, sozialräumliche Segregation zu verhindern, verstärkter Kunden- und Serviceorientierung. Zunehmend bemühen sich Wohnungsunternehmen um ein integriertes Vorgehen auf Basis von umfassenden Konzepten. Selbstverständnis und Rolle der Wohnungswirtschaft wandeln sich vom reinen Bestandsverwalter zum Akteur der Stadtentwicklung.

Mit Maßnahmen und Projekten im Handlungsfeld Lokaler Wohnungsmarkt und Wohnungsbewirtschaftung werden vor allem Aufwertungs-, soziale Stabilisierungs- und Integrationsstrategien verfolgt:

- Bei der *Aufwertung des Wohnungsbestands* durch Modernisierung und Standardanhebung der Wohnungen werden immer stärker Kriterien der Sozialverträglichkeit – vor allem Auswirkungen auf die Mieten, Beeinträchtigungen durch die baulichen Maßnahmen – berücksichtigt. Bewohnerschaft und andere lokale Akteure werden in Planung und Umsetzung einbezogen, z.B. über Mieterbeiräte, Mieterversammlungen, Stadtteilkonferenzen, vor allem aber auch direkte Ansprache und Beratung.
- Für die Wohnungswirtschaft gewinnen Strategien zur *Sozialen Stabilisierung* in den Stadtteilen kontinuierlich an Bedeutung. Hierzu zählen Maßnahmen zur Beteiligung und Aktivierung der Mieterschaft zum Mitwirken an der Neu- und Umgestaltung ebenso wie Konzepte eines integrierten Belegungsmanagements, mit denen versucht wird, einer einseitigen Belegung entgegenzuwirken; durch eine stärkere Mischung von Haushaltstypen, Wohnformen sowie Miet- und Eigentumsverhältnissen sollen tragfähige Sozialstrukturen geschaffen werden. Außerdem gewinnen Wohnungspriatisierung und Genossenschaftsmodelle in diesem Zusammenhang an Bedeutung.
- Auf *Integration* stellt die *Verknüpfung von Maßnahmen der Wohnungsverbesserung mit Qualifizierung und Beschäftigung* ab, z.B. Einrichtung von Pfortner- und Concierge-Diensten, Durchführung von Beschäftigungsmaßnahmen in den Gestaltungsbereichen Gebäude und Wohnung. Außerdem ergänzen die Wohnungsunternehmen ihre *Serviceleistungen* durch vielfältige soziale und kulturelle Angebote in den Quartieren, z.B. Beratungsleistungen vor Ort, Einsatz von Sozialarbeitern, Angebot neuer Serviceformen „Wohnen plus“, Bereitstellung von Räumen bis hin zu Wohnungen für verschiedene Aktivitäten, engagierte und gezielte Öffentlichkeitsarbeit, Verbesserung der örtlichen Sicherheit, Organisation von Nachbarschaftshilfe, Umzugsmanagement, Stadtteilsteste.

Beispiel

Integrative Sanierung Wohnen, Arbeit und Teilhabe/Selbsthilfe

Trier – Trier-Nord, Rheinland-Pfalz

Projektbeschreibung

Im Jahr 1991 gründeten engagierte Bewohnerinnen und Bewohner sowie Sozialarbeiter aus dem Umfeld des Bürgerhauses Trier-Nord die Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg (WOGEBE) als Reaktion darauf, dass in Trier ansässige Wohnungsunternehmen kein überzeugendes Sanierungskonzept für marode Wohnanlagen in Trier-Nord vorlegen konnten. Außerdem sollte mit der Genossenschaftsgründung Immobilienspekulation vorgebeugt werden. Die Genossenschaft hat sich nicht nur zur Aufgabe gemacht, die Wohnverhältnisse und Wohnumfeldsituation zu verbessern, sondern entsprechende Maßnahmen mit der Integration erwerbsloser Quartiersbevölkerung in den Arbeitsmarkt zu verknüpfen. Das Konzept der „Integrativen Sanierung“ beruht dabei auf den drei Säulen Wohnen, Arbeit sowie Teilhabe/Selbsthilfe, die in jedem Projekt der Genossenschaft konsequent miteinander verbunden werden.



Fotos: Quartiermanagement Trier-Nord,
Maria Ohlig, Trier

Die Startphase bildete der Kauf dreier vom Bund angebotener sanierungsbedürftiger Häuser – allerdings unter der Bedingung, dass sich Land und Kommune im Sinne einer Public Private Partnership weiterhin um Problemlösungen für die insgesamt rund 300 überwiegend benachteiligten Bewohnerinnen und Bewohner engagierten. Bei Gründung des Projekts wurden in diesem Zusammenhang folgende übergeordnete Ziele formuliert:

- Einbeziehung der Bewohnerinnen und Bewohner in den Sanierungsprozess mittels Beteiligung und Selbsthilfe,
- Bekämpfung von Armut und Ausgrenzung,
- Schaffung von Arbeitsplätzen für die Bewohnerschaft.

Letzteres gestaltete sich zunächst schwierig, weil beispielsweise Handwerksfirmen kaum bereit waren, für Sanierungsmaßnahmen an Häusern der WOGEBE Arbeitslose aus dem Stadtteil zu beschäftigen oder Praktikumsplätze für Stadtteilbewohner in Qualifizierungsmaßnahmen bereit zu stellen. Daher gründete die WOGEBE unter anderem eine eigene Handwerksfirma als Tochterunternehmen („Haus-Verwaltungs- und Sanierungs-GmbH [HVS GmbH]“), die anfänglich die Hausverwaltung der Genossenschaft über-

nahm und sich außerdem auf Trockenausbau spezialisiert hatte. Grundlage der Zusammenarbeit von WOGEBE und HVS sind fünf Bedingungen:

- Die WOGEBE sichert der HVS zu marktüblichen Preisen einen Teil der Sanierungsaufträge zu. Dies war gleichbedeutend mit einem Startkapital.
- Die HVS übernimmt als Gegenleistung Arbeitslose aus dem Stadtteil in die Firma und schafft Ausbildungsplätze.
- Die HVS ist bereit, in ihre Gewerke auch Selbsthilfeleistungen („Muskelhypothek“ der Genossenschaft) in zu vereinbarenden Größenordnung einzubinden und entsprechende Anleitung zu geben.
- Die HVS muss nach wirtschaftlichen Prinzipien arbeiten und sich auf dem freien Markt behaupten.
- Die HVS muss ihren Auftragsanteil am freien Markt sukzessive steigern.

Mittlerweile ist die HVS ein konkurrenzfähiges und erfolgreiches Handwerksverbundsystem mit fünf eingetragenen Meisterbetrieben und eigenem Baumanagement. Auf diese Weise konnten Langzeitarbeitslose aus dem Quartier in feste Arbeitsverhältnisse übernommen und bisher rund 70 neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

Entsprechend dem Bedarf im Gebiet werden von der WOGEBE in Kooperation mit dem Bürgerhaus Trier-Nord und der Stadt Trier derzeit folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Wohnraumsanierung,
- Wohnumfeldgestaltung (Gärten, Straßen, Plätze),
- Sanierung des Bürgerhauses als wichtiger sozialer Infrastruktureinrichtung,
- Verbesserung des Spielraumangebots; Spielplatzsanierung und -neugestaltung.

Geplant sind:

- Weiterentwicklung der Lokalen Ökonomie,
- Einrichtung eines Multimediazentrums,
- Ausbau eines differenzierten Freizeitangebots für Kinder und Jugendliche.

In der Genossenschaft werden Bewohnerinnen und Bewohner zu Teilhaberinnen und Teilhabern. Viele identifizieren sich dadurch stärker als bisher mit ihrer Wohnung und ihrem Wohnumfeld. Das tatkräftige Anpacken im Rahmen von Selbsthilfe („Muskelhypothek“) sowie die Mitarbeit in Wohnerräten sind weitere Identifikationsfaktoren, die Hemmschwelle für Vandalismus steigt. Pädagogische Arbeit mit Bewohnerinnen und Bewohnern unterstützt den Beteiligungs- und Integrationsprozess.

Als Ergebnis kontinuierlicher Projekterweiterung umfasst der Wohnungsbestand heute rund 500 Wohneinheiten in 93 ehemals bundeseigenen Gebäuden und ehemaligen städtischen Wohnungen sowie im Rahmen der Konversion umgewandelter und verkaufte Wohnungen von Angehörigen des französischen Militärs.

Good-Practice-Begründung

Das *Mehrzielprojekt* „Integrative Sanierung – Wohnen, Arbeit und Teilhabe/Selbsthilfe“ in Trier-Nord umfasst die Elemente Wohnraumsicherung und -verbesserung, *Qualifizierung*, Beschäftigung und *Befähigung/Hilfe* zur Selbsthilfe. Der Genossenschaftsgedanke sowie die flankierende stadtteilbezogene Sozial- und Kulturarbeit des Bürgerhauses Trier-Nord unterstützen und fördern *Beteiligungs- und Gestaltungsmöglichkeiten* der Bewohnerinnen und Bewohner. Beides befördert ein *hohes Identifikationspotenzial* mit der eigenen Wohnung, dem Wohnumfeld und damit letztlich dem Gebiet.

Der *innovative Gehalt* des Projekts besteht in der Verknüpfung von Sanierungsmaßnahmen mit der Schaffung neuer Arbeitsplätze im Rahmen von Ausgründungen der Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg. Dabei sind nicht nur die arbeitsmarktwirksamen Effekte des am freien Markt zunehmend konkurrenzfähigen Tochterunternehmens HVS GmbH von Bedeutung, sondern auch dessen Beitrag zum Aufbau Lokaler Ökonomie, also *langfristig selbsttragender Strukturen* durch nachhaltiges Wirtschaften im lokalen und regionalen Bezug. Eine *dauerhafte (finanzielle) Sicherung* ist sowohl durch die Genossenschaftsstruktur als auch die erfolgreiche Platzierung des Tochterunternehmens am Markt gewährleistet.

Projekträger und Beteiligte

- Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg e.G. (WOGEBE) (Projekträger)
- Tochterunternehmen der WOGEBE
- Bürgerhaus Trier-Nord
- Stadt Trier, Amt für Soziale Gemeinschaftsaufgaben
- Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler
- Bewohnervertreter/Bewohnerräte
- Sozialeinrichtungen (Bürgerhaus Trier-Nord, Caritasverband und andere)

Zielgruppen

- Quartiersbevölkerung
- Kinder
- Jugendliche
- Arbeitslose
- Sozialhilfeempfängerinnen/-empfänger

Projektkosten und Finanzierung

- EU-Fördermittel (ESF)
- Wohnungsbauförderungsmittel (Bund)
- Bund-Länder-Programm Soziale Stadt
- Sozialhilfemittel nach BSHG

- Kinder- und Jugendhilfemittel nach KJHG (SGB VIII)
- Fördermittel Programm sozialer Wohnungsbau des Landes Rheinland-Pfalz
- Konversionszuschüsse des Landes Rheinland-Pfalz
- Kommunale Mittel
- Genossenschaftsanteile
- Kapitalmarktmittel
- Nicht-monetäre Eigenleistungen
- Erwerbskosten: 13 Mio. Euro
- Sanierungsaufwand: 40 Mio. Euro
- Davon Selbsthilfe: 6 Mio. Euro
- Sanierungskosten je qm: 1 141 Euro bis 1 294 Euro
- Mieten in sanierten Wohnungen: 3,32 Euro bis 4,59 Euro je qm (ohne Nebenkosten) (Stand: Februar 2002)

Laufzeit

- Seit 1991, Finanzierung kontinuierlich gesichert

Weitere Informationen

- *Elsen, Susanne*, Gemeinwesenökonomie – eine Antwort auf Arbeitslosigkeit, Armut und soziale Ausgrenzung? Soziale Arbeit, Gemeinwesenarbeit und Gemeinwesenökonomie im Zeitalter der Globalisierung, Neuwied 1998
- *GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V., und andere (Hrsg.)*, Dokumentation des Wettbewerbes Preis Soziale Stadt 2000. Preisträger, Anerkennungen, Projekte der engeren Wahl, Teilnehmer, Berlin 2001
- *Ohlig, Maria, und Heinz A. Ries*, in: Bundesverein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens e.V. (BzFdG) (Hrsg.), Genossenschaftliche Informationen 2/2001, Berlin 2001
- *Ries, Heinz A., und andere (Hrsg.)*, Hoffnung Gemeinwesen. Innovative Gemeinwesenarbeit und Problemlösungen in den Bereichen lokaler Ökonomie, Arbeitslosigkeit, Gesundheit, Benachteiligung, Neuwied 1997
- *WOGEBE (Hrsg.)*, Die Genossenschaft am Beutelweg, Broschüre, Trier 1999
- Die „Integrative Sanierung“ wurde bei der Vergabe des Preises Soziale Stadt 2000 mit einer Anerkennung ausgezeichnet:
 - ▲ www.genossenschaftsgedanke.de/GENOINFOS/GENOINFO_2_2001.html
 - ▲ www.sozialestadt.de/veranstaltungen/preis-sozialestadt/2000/D0102072.pdf

*Ansprechpartnerin und -partner**

<i>Projektebene</i>	<i>Kommunalebene</i>
Maria Ohlig WOGEBE Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg e.G. Am Beutelweg 10, 54292 Trier E-Mail: maria.ohlig@t-online.de Telefon: +49 (0)651/13272 Telefax: +49 (0)651/1441012	Achim Hettinger Stadt Trier Amt für soziale Gemeinschaftsaufgaben Bollwerkstraße 6, 54290 Trier E-Mail: achim.hettinger@trier.de Telefon: +49 (0)651/7181540 Telefax: +49 (0)651/7181548

*Stand 2003

Beispiel

Waller Dorf / Waller Dorf 2 / Waller Dorf 3

Bremen – Bremen-West/Walle, Bremen

Projektbeschreibung

Im Rahmen des 1990 gestarteten Projekts „Waller Dorf“ errichten Arbeitslose sowie Sozialhilfeempfängerinnen und -empfänger in Kooperation mit Handwerksbetrieben und einem Beschäftigungs- und Qualifizierungsträger eine Wohnanlage in mehreren Abschnitten, die sie nach Fertigstellung selber nutzen können. Das in einem Altbauquartier gelegene Neubauprojekt verfolgt mehrere Ziele gleichzeitig:

- Benachteiligte Menschen leisten einen eigenständigen Beitrag für ihre Wohnversorgung. Sie haben ein per Kooperationsvertrag garantiertes Erstbelegungsrecht für die fertig gestellten Wohnungen.
- Dies fördert die Identifikation mit der Wohnanlage und beugt Vandalismus oder Übernutzung vor.
- Die Mitwirkung von der Planung bis zur Umsetzung sowie die Übernahme von Verantwortung bei der Projektdurchführung tragen zur Steigerung des Selbstwertgefühls und der Motivation der Teilnehmerinnen und Teilnehmer bei.
- Die Zusammenarbeit mit Handwerksbetrieben verbessert die Vermittlungschancen der Beteiligten in den ersten Arbeitsmarkt.

Über die Beschäftigungs- und Qualifizierungseffekte hinaus trägt das Projekt zur Aufwertung des über einen langen Zeitraum vernachlässigten Gebiets um das alte Waller Dorf bei. Bisher sind nicht nur drei Bauabschnitte der Wohnanlage in Reihenhausstruktur im öffentlich geförderten



Mietwohnungsbau fertig gestellt worden, sondern auch zusätzliche Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung Waller Dorf – Weiterentwicklung eines Grüngürtels, Herrichtung von Spielflächen, Verkehrsberuhigung – durchgeführt worden. Außerdem trägt das Projekt zur kulturellen und kommunikativen Auseinandersetzung im Wohnumfeld bei. Ein bereits zu verzeichnendes positives Ergebnis des Qualifizierungs- und Beschäftigungsansatzes ist die steigende Zahl der Vermittlungen in Ausbildung und Arbeit bei den beteiligten Betrieben. Der Projekterfolg hängt in starkem Maße vom kooperativen Zusammenwirken des Bau- und des Beschäftigungsträgers sowie der Verwaltung ab:

- Die Bremische Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH erwirbt als Bauträger das Grundstück, akquiriert die Wohnungsbauförderungsmittel, plant und leitet das Bauvorhaben und übernimmt die fertig gestellten Wohnungen in ihre Verwaltung.
- Die Waller Beschäftigungs- und Qualifizierungsgesellschaft mbHg (WaBeQ) akquiriert Mittel der Arbeitsmarktförderung, setzt das Bauvorhaben praktisch um und organisiert die Qualifizierungsmaßnahmen. Die Ausbaugeräte werden von Handwerksbetrieben übernommen; diese arbeiten eng mit dem Beschäftigungsträger zusammen und bieten unter anderem Ausbildungs- und Arbeitsplätze an.
- Das Amt für Soziale Dienste übernimmt das Projektmanagement, die Koordination der unterschiedlichen Fördergelder und die soziale Betreuung der Projektteilnehmerinnen und -teilnehmer.

Insgesamt sprechen die Beteiligten von einem auf diese Weise entstandenen Verbundsystem für abgestimmte wohnungs-, sozial- und arbeitsmarktpolitische Maßnahmen.



Fotos: WaBeQ Bremen

Good-Practice-Begründung

Die Aspekte *Qualifizierung*, *Beschäftigung*, *Unterstützung bei der individuellen Lebensführung (Befähigung, Hilfe zur Selbsthilfe)*, *Entwicklung des Wohnungsangebots für Benachteiligte*, *Wohnumfeldverbesserung* sowie *Aufbau von Kommunikationsstrukturen im Stadtteil* weisen das „Waller Dorf“ als *Mehrzielprojekt* aus. Die im Zentrum des Projekts stehende Wohnanlage entsteht von der Planung bis zur Fertigstellung weitestgehend unter Mitwirkung der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner. Dadurch sind sowohl ein *hoher Grad an Beteiligungs- und Gestaltungsmöglichkeiten* als auch ein *starkes Identifikationspotenzial* mit dem selbst geschaffenen Wohnraum gegeben. Der Projekterfolg kann wesentlich auf die *Kooperation unterschiedlicher Akteure* zurückgeführt werden.

Projektträger und Beteiligte

- Waller Beschäftigungs- und Qualifizierungsgesellschaft mbHg (WaBeQ) (Projektträger)
- Amt für Soziale Dienste, Sozialzentrum Walle/Findorff – Projektentwicklung – (Projektträger)
- Bremische Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH (Projektträger)
- Amt für Wohnung- und Städtebauförderung(AWS)
- Arbeitsamt Bremen
- bremer arbeit gmbH

Zielgruppen

- Quartiersbevölkerung
- Arbeitslose
- Sozialhilfeempfängerinnen/-empfänger
- Wohnungslose

Projektkosten und Finanzierung

- Wohnungsbauförderungsmittel (Bund)
- Ausbildungsförderung
- Sozialhilfemittel nach BSHG
- Kommunale Mittel
- Mittel der Wohnungsbauunternehmen
- Mittel der Bundesanstalt für Arbeit (ABM)
- Europäischer Sozialfonds (ESF)

Die Baumaßnahme wird vom Bauträger, der Bremischen Gesellschaft, über Mittel des öffentlich geförderten Wohnungsbaus (1. Förderweg) finanziert.

Laufzeit

- Planung seit 1990, erste Phase von 1995-1998 (Modellprojekt des BMFSTJ), zweite Phase seit Herbst 1999, dritte Phase Frühjahr 2002 bis Dezember 2003, vierte und abschließende Phase 2004 bis 2005.

Weitere Informationen

- Das Projekt kam bei der Auslobung des Preises Soziale Stadt 2000 in die engere Auswahl:
GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V., und andere (Hrsg.):
 Dokumentation des Wettbewerbes Preis Soziale Stadt 2000. Preisträger, Anerkennungen, Projekte der engeren Wahl, Teilnehmer, Berlin 2001.
- Waller Beschäftigungs- und Qualifizierungsgesellschaft mbHg; Amt für Soziale Dienste Mitte/West und Bremische Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau m.b.H. (Hrsg.): „Waller Dorf 2 – Ein Quartier verändert sein Gesicht“, Broschüre, Bremen o.J.
- Waller Beschäftigungs- und Qualifizierungsgesellschaft mbHg, Amt für Dienste, Sozialzentrum Walle/Findorff und Bremische Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau m.b.H. (Hrsg.): Waller Dorf 3 – Ein Quartier mit Tradition, Broschüre, Bremen o.J.
- www.sozialestadt.de/veranstaltungen/preisverleihung_2000.shtml
- 217.110.205.153/private/aktuell/images/Arbeitsmarktpolitik.pdf

Ansprechpartner*

Projektebene	Kommunalebene
Ernst Schütte Modellprojekt Waller Dorf 2, Amt für Soziale Dienste, Sozialzentrum Walle/Findorff Projektentwicklung Waller Str. 2-4, 28219 Bremen E-Mail: Eschuette@ASDMiWe.bremen.de Telefon: +49 (0)421/361-10118 und -8313 Telefax: +49 (0)421/361-8506 www.wabeq.de	Keine

*Stand 2003