

**Werkstattbericht
März 2000**

Symposium im
Hotel Godesburg,
Bonn – Bad Godesberg
10. Juni 1999

veranstaltet vom
Bundesministerium für Verkehr,
Bau- und Wohnungswesen
und der Schader-Stiftung

Wohnraumbeschaffung durch Kooperation –
eine Option für eine neue Wohnungspolitik?

Schader-Stiftung (Herausgeber)

Wohnraumbeschaffung durch Kooperation – eine Option für eine neue Wohnungspolitik?
Werkstattbericht zum Symposium

Werkstattberichte
Gesellschaftswissenschaften < > Praxis

Dieser Bericht basiert auf dem Symposium »Wohnraumbeschaffung durch Kooperation – eine Option für eine neue Wohnungspolitik?« am 10. Juni 1999 in Bonn – Bad Godesberg.

Veranstalter: Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen und Schader-Stiftung

Schader-Stiftung
(Herausgeber)

Wohnraumbeschaffung durch Kooperation – eine Option für eine neue Wohnungspolitik?

Werkstattbericht zum Symposium vom 10. Juni 1999 in Bonn – Bad Godesberg,
veranstaltet vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen und der
Schader-Stiftung

Werkstattberichte
Gesellschaftswissenschaften < > Praxis

Schader-Stiftung
Darmstadt

Die Deutsche Bibliothek - CIP-Einheitstitelaufnahme

Wohnraumbeschaffung durch Kooperation – eine Option für eine neue Wohnungspolitik?;

Werkstattbericht / Symposium vom 10. Juni 1999 in Bonn – Bad Godesberg. Verant. vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen und der Schader-Stiftung. Schader-Stiftung [Hrsg.]. – Darmstadt: Schader-Stiftung, 1999

(Werkstattberichte Gesellschaftswissenschaften < > Praxis)

ISBN 3-932736-05-2

Herausgeber:
Schader-Stiftung

Die Schader-Stiftung
fördert die Gesellschaftswissenschaften.

Redaktion:
U. Berendt, R. Höbel, InWIS
P. Lonitz, Schader-Stiftung
Schader-Stiftung
Karlstraße 85
64285 Darmstadt
Tel (06151) 17 59 0
Fax (06151) 17 59 25

Mit der Förderung von
Kommunikation und
Kooperation zwischen
Gesellschaftswissenschaften und Praxis
möchte sie einen
Beitrag zur Weiterentwicklung des Gemeinwesens leisten.

Inhalt

Vorwort	9
Begrüßung: Staatssekretär a.D. RA Christoph Kulenkampff	10
Eröffnungsvortrag: Achim Großmann, Parlamentarischer Staatssekretär des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Bonn Wohnraumbeschaffung durch Kooperation – eine Option für eine neue Wohnungspolitik?.....	11
Einführung: PD Dr. Volker Eichener, Geschäftsführer des InWIS, Bochum Wohnraumbeschaffung durch Kooperation – eine Option für eine neue Wohnungspolitik?	15
Kooperation in der Praxis	
Einleitung:	20
Kooperation als Instrument zur Wohnraumbeschaffung im Bestand – Bedarf, Bereitschaft der Akteure und Effizienz Dipl.-Ing. Regina Höbel, wiss. Mitarbeiterin InWIS, Bochum	20
Expertenstatements	24
Einführung Prof. Dr. Hermann-Anders Korte, Universität Hamburg, Institut für Soziologie	24
Perspektiven der Zusammenarbeit zwischen kommunalen Wohnungsunternehmen und Studentenwerken an Hochschulstandorten Prof. Dr. Everhard Holtmann, Martin-Luther-Universität, Institut für Politikwissenschaft, Halle-Wittenberg	24
Die Zweckmäßigkeit des Belegungsbindungsgesetzes in den neuen Ländern zur Sicherung von Wohnraum für einkommensschwache Haushalte Hans-Joachim Böttche, stellv. Amtsleiter Wohnungs- und Bauverwaltungsamt, Potsdam	26
Betriebswirtschaftliche Aspekte von Kooperationen aus der Perspektive eines kommunalen Wohnungsunternehmens Dipl.-Kfm. Dietmar Cremer, Vorstandsvorsitzender der GEBAG – Duisburger Gemeinnützige Baugesellschaft AG, Duisburg	28
Die Regiestelle in Wiesbaden als konzeptionelle Schnittstelle von Kooperationen Dipl.-Soz. Clemens Altschiller, Abteilungsleiter Wohnungsamt, Wiesbaden	30
Kooperatives Belegungsmanagement und seine Grenzen Herbert Jaspert, Geschäftsführer Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft, Bielefeld, und stellv. Vorsitzender im Vorstand des GdW – Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V., Köln	34
Kommentar zu dem InWIS-Gutachten aus ökonomischer Sicht Prof. Dr. Horst Tomann, Freie Universität Berlin, Institut für Wirtschaftspolitik	36
Plenardiskussion	39

Organigramme von Kooperationsverfahren in ausgewählten Städten Margit Miosga und Paul Gronert, Journalisten, Berlin	46
Rechtliche Rahmenbedingungen von Kooperationen	63
Einleitung: Rahmenbedingung und Förderung – Perspektiven und Handlungsempfehlungen Dr. Ulrike Berendt, wiss. Mitarbeiterin InWIS, Bochum	63
Expertenstatements	66
Die Kommune als Kooperationspartner: Pflichten und Erwartungen Dipl.-Ing. Holger Tschense, Bürgermeister der Stadt Leipzig, Vorsitzender der Fachkommission Wohnungswesen des Deutschen Städtetages, Leipzig	66
Die Rolle sozialer Träger in der Wohnraumbeschaffung durch Kooperation – Leistungsfähigkeit sozialer Träger, neue Anforderungen an soziale Träger sowie ihre Erwartungen an die Kooperationspartner und den gesetzlich-politischen Rahmen Dr. Thomas Specht-Kittler, stellv. Geschäftsführer BAG Wohnungslosenhilfe e.V., Bielefeld	68
Kooperationen im Spannungsfeld sozialer Entwicklungen Dr. Bernd Hunger, Forschungsreferent beim GdW – Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V., Berlin	71
Kooperation zwischen Bund, Land, Gemeinden und Wohnungswirtschaft bei der sozialen Wohnraumversorgung MDg. Dr. Hans Krupinski, Abteilungsleiter im Ministerium für Bauen und Wohnen des Landes NRW, Düsseldorf	73
Möglichkeiten des Bundes zur Verbreiterung der Anwendungspraxis von Kooperationsmodellen MD Dr. Hartwig Lüers, Abteilungsleiter im Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Bonn	78
Plenardiskussion	80
Anhang: Teilnehmerliste	86

Vorwort

Dieser Werkstattbericht dokumentiert das Symposium »Wohnraumbeschaffung durch Kooperation – eine Option für eine neue Wohnungspolitik?« vom 10. Juni 1999 in Bonn – Bad Godesberg. Veranstalter waren das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen und die Schader-Stiftung.

Zu dem eintägigen Symposium waren Experten aus Wohnungswirtschaft, Kommunen, Wohlfahrtsträgern, Verbänden, Politik und Wissenschaft eingeladen.

Das Symposium hatte das Ziel, die Ergebnisse des BMVBW-Forschungsprojektes »Wohnraumbeschaffung durch Kooperation« und die Umsetzbarkeit der Handlungsempfehlungen in die Praxis zu diskutieren und Optionen für wohnungspolitische Handlungsstrategien zu entwickeln.

Der (Erfahrungs-) Austausch sollte sowohl für die Sicherung des Versorgungsauftrages der Kommunen sensibilisieren, als auch die potentiellen Kooperationspartner zur Mobilisierung von Wohnraum im Bestand zusammenführen.

In den Expertenrunden stellte das Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalforschung (InWIS) mit jeweils unterschiedlicher Schwerpunktsetzung die wesentlichen Forschungsergebnisse vor. Es folgten jeweils mit den Experten vor der Veranstaltung thematisch abgestimmte Stellungnahmen bevor die Diskussion auf das Plenum ausgeweitet wurde.

Zusätzlich wurden journalistische Beiträge in Wort und Bild sowie Grafiken mit den Organisationsstrukturen in ausgewählten Städten aufgearbeitet.

Schader-Stiftung, im Februar 2000

Begrüßung

Staatssekretär a.D. RA Christoph Kulenkampff, stellvertretender Vorsitzender des Vorstands der Schader-Stiftung

Ich darf Sie alle im Namen der Schader-Stiftung herzlich begrüßen. Wir freuen uns sehr über Ihre zahlreiche Teilnahme an diesem Abschlußsymposium und Ihr damit dokumentiertes Interesse an unserem Thema.

Meine Damen und Herren, die Schader-Stiftung hat es sich zum Ziel gesetzt, durch die Förderung von Kommunikation und Information zwischen Gesellschaftswissenschaften und Praxis einen Beitrag zur Weiterentwicklung unseres Gemeinwesens zu leisten. Es ist in ihrer Satzung verankert. Das Thema Wohnen ist der Schwerpunkt der Fördertätigkeit der Stiftung.

Zwei Sätze zur aktuellen Situation auf dem Wohnungsmarkt in unserem Land: Die Wohnungspolitik ist dauerhaft gefordert, die Wohnraumversorgung aller Bevölkerungsgruppen sicherzustellen, auch derer, die knapp bei Kasse sind und die Schwierigkeiten haben, sich auf dem Wohnungsmarkt zu versorgen. Auch auf entspannteren Wohnungsmärkten, wie sie sicher zur Zeit herrschen, gibt es eine große Anzahl von Haushalten, die aufgrund zu geringer Einkommen, Arbeitslosigkeit, Überschuldung, oder insgesamt einer sozialen Notlage, aber auch als kinderreiche Familien oder als Alleinerziehende, bei der Wohnungssuche benachteiligt sind. Für diesen Personenkreis werden Belegungsrechte oder andere Zugriffsmöglichkeiten auf preisgünstigen Wohnraum benötigt.

Die Belegungsbindungen laufen zunehmend aus. Gab es in den 70er Jahren noch 4 Millionen Sozialwohnungen, so werden es im Jahr 2000 schätzungsweise noch 2 Millionen sein. Es sind daher neue Konzepte und Strategien erforderlich, mit denen zusätzliche Belegungsmöglichkeiten mobilisiert werden können. Ein Ansatz liegt in der verstärkten Zusammenarbeit von kommunalen Akteuren, die auf die Wohnungsversorgung Einfluß nehmen können.

Im Jahre 1998 trafen das Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau und die Schader-Stiftung eine Vereinbarung zu dem Forschungsvorhaben „Wohnraumbeschaffung durch Kooperation – Zusammenarbeit von Gemeinden, Wohnungswirtschaft und Wohlfahrtspflege als Instrument zur Versorgung von Haushalten mit dringendem Wohnungsbedarf“. Im Zentrum steht die Frage, welchen Beitrag solche Kooperationen auf der kommunalen Ebene zur sozialen Wohnraum-

versorgung leisten können. Mit diesem Projekt unterstützt die Schader-Stiftung den Dialog zwischen Wissenschaft und Praxis im Sinne ihrer Zielsetzung. Durch diesen Dialog sollen Fragestellungen präzisiert und die Ergebnisse mit den Erfahrungen aus der Praxis abgeglichen werden. Die erarbeiteten Empfehlungen sollen den Akteuren vor Ort und in der kommunalen Praxis weiterhelfen. Unser heutiges Abschlußsymposium zum Forschungsprojekt „Wohnraumbeschaffung durch Kooperation“ hat das Ziel, die Ergebnisse des Projektes und die Umsetzbarkeit der Handlungsempfehlungen in der Praxis zu diskutieren und Optionen für wohnungspolitische Handlungsstrategien zu entwickeln. Wie kann die Wohnungspolitik auf die angesprochene Situation auf dem Wohnungsmarkt reagieren? Allein mit dem traditionellen, hauptsächlich auf Neubau konzentrierten Instrumentarium lassen sich die Probleme – schon wegen der Haushaltslage des Bundes und der Länder – nicht bewältigen.

Die große Mehrheit der Bevölkerung ist mit ausreichendem und bezahlbarem Wohnraum versorgt. Es gibt inzwischen einen großen, überwiegend nach dem Krieg gebauten, Wohnungsbestand von rund 36 Millionen Wohnungen, überwiegend Mietwohnungen. Es stellt sich daher die Frage, wie dieses Potential stärker für die Versorgung einkommensschwacher und aus anderen Gründen am Markt benachteiligter Haushalte genutzt werden kann.

Eine solche Kooperation auf örtlicher Basis ist kein völlig neues Handlungsinstrument, sie wird aber in Zukunft angesichts veränderter Marktverhältnisse und der gewandelten wohnungspolitischen Erfordernisse einen höheren Stellenwert haben als bisher. Daher gilt es auszuloten, in wie weit sich dieses Instrument stärker nutzen läßt, welche Erfahrungen es in der Praxis gibt und welche Schwierigkeiten sich dabei gezeigt haben. Wohnraumbeschaffung durch Kooperation ist ein Instrument im Übergang von der Neubauförderung zur Bestandspolitik und von der traditionellen Förderpolitik zur Nutzung von Synergien und vorhandenen Ressourcen. Sie ermöglicht auch unter engeren finanziellen und finanzpolitischen Spielräumen, die Ziele einer sozialen Wohnungspolitik zu erreichen.

Meine Damen und Herren, ich wünsche unserem Symposium einen guten und fruchtbaren Verlauf und darf jetzt Sie, Herrn Staatssekretär Großmann, bitten zu sprechen.

**Eröffnungsvortrag:
Wohnraumbeschaffung durch Kooperation – eine Option für eine neue Wohnungspolitik?**

Achim Großmann, Parlamentarischer Staatssekretär des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Bonn

Zu diesem Symposium über Kooperation bei Maßnahmen der Wohnraumversorgung begrüße ich Sie von Seiten des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen sehr herzlich.

Wir hoffen dabei auf Ihre – kritische, vor allem aber konstruktive – Mitwirkungsbereitschaft, um gemeinsam zu versuchen, die Möglichkeiten und Grenzen dieses Instruments im Rahmen der Wohnungspolitik einzuschätzen.

Die Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt sind zur Zeit vergleichsweise günstig. Die Situation ist in weiten Bereichen entspannt. Durch den Bauboom in der ersten Hälfte der neunziger Jahre sind die Wohnungsbestände noch einmal erheblich ausgeweitet worden. Der Mietwohnungsneubau ist derzeit rückläufig, der Eigenheimbereich entwickelt sich weiterhin kräftig.

Wir sollten jetzt allerdings nicht den Fehler der Achtziger Jahre wiederholen, nämlich zu glauben, daß sich das Thema Mietwohnungsbau aus wohnungspolitischer Sicht dauerhaft erledigt habe, und daß man nunmehr bewährte Förderinstrumente für den Wohnungsbau endgültig beiseite legen könne. Die Zuwanderungswelle Ende der Achtziger Jahre hat die Situation damals schnell verändert, und auch in den kommenden Jahren kann es wieder starke Wanderungsbewegungen geben.

Zudem muß man die internen Nachfragefaktoren sehen: Die Zahl der Haushalte nimmt immer noch zu, mittelfristig werden sich auch die Einkommensperspektiven verbessern. Spezielle Wohnraumanforderungen verstärken sich, beispielsweise die Nachfrage nach altengerechten Wohnungen, die mit dem Anteil älterer Menschen in unserer Gesellschaft wächst. Darüber hinaus gibt es regional unterschiedliche Entwicklungen: Über das übliche Maß der Fluktuation hinausgehende Leerstände zeigen sich vor allem in bestimmten Regionen der neuen Länder mit besonders ungünstiger Wirtschaftsentwicklung. Dagegen ist in entwicklungsstärkeren Räumen auch die Wohnungsnachfrage dynamischer.

Sicherlich ist der quantitative Wohnraumbedarf im Augenblick aber kein vorrangiges Problem, denn es sind als Ergebnis jahrzehntelanger Bautätigkeit große Bestände vorhanden. Ein Problem bleibt aber als wohnungspolitische Aufgabe dauerhaft bestehen: Auch in Phasen entspannter Wohnungsmärkte haben viele Haushalte wegen ihres geringen Einkommens oder anderer Benachteiligungen Schwierigkeiten, sich mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Diese Probleme verschärfen sich, wenn das Angebot insgesamt knapp und die Konkurrenz am Wohnungsmarkt groß ist; sie vermindern sich bei größerem Wohnungsangebot, werden dadurch allein aber nicht vollständig gelöst.

Denn im Marktsegment für preisgünstigen Wohnraum sind Angebot und Nachfrage weitaus schwieriger in Einklang zu bringen als im mittleren und oberen Preissegment. Hinzu kommt, daß manche Personengruppen auch bei vorhandenem Einkommen Marktzugangsprobleme haben. Dazu zählen u.a. Familien mit Kindern, Alleinerziehende, bestimmte Ausländergruppen, Haushalte mit besonderen sozialen Schwierigkeiten. Da weiterhin Sozialmietwohnungen aus der Bindung laufen, vermindert sich zugleich die *klassische* Verfügungsreserve für diesen Personenkreis. Diese Entwicklung ist allen hier in der Runde wohlbekannt.

Diese Versorgungsaufgabe können wir mit dem traditionellen, auf den Neubau konzentrierten Instrumentarium allein nicht mehr bewältigen. Wir müssen uns aber auch nicht mehr allein auf den einen Weg verlassen, um zusätzliche Belegungsmöglichkeiten zu gewinnen, weil wir nunmehr auch die vorhandenen Bestände nutzen können: Sozialmietwohnungen, deren Bindungen auslaufen, sind am Markt weiterhin vorhanden; und der freifinanzierte Mietwohnungsbau hat in Deutschland – anders als in anderen europäischen Ländern – eine breite Basis, nicht nur im Segment der teuren Wohnungen.

Wir brauchen also eine wirksame Bestandspolitik, um mehr Wohnraum für die Zielgruppen des sozialen Wohnungsbaus zu mobilisieren. Auch dabei gilt es – wie beim Neubau – zu beachten, daß Wohnungspolitik eine ökonomische und eine soziale Dimension hat:

- > Wohnungen sind Wirtschaftsgüter und müssen finanziert werden.
- > Das Wohnen ist aber auch ein wichtiges soziales Gut; wir müssen dafür Sorge tragen, daß die Schwächeren in unserer Gesellschaft nicht ausgeschlossen bleiben. Wenn wir also Ungleichgewichte zwischen Angebot und Nachfrage abbauen und zu einer bedarfsgerechten Wohn-

raumversorgung beitragen wollen, müssen wir die ökonomischen wie die sozialen Anforderungen beachten.

Ein Ansatz der Bestandspolitik liegt darin, bewährte Förderinstrumente verstärkt im Bestand einzusetzen: etwa die direkte Förderung baulicher Maßnahmen mit dem Ziel, Belegungsrechte und Mietpreisverbilligungen zugunsten einkommensschwächerer Haushalte zu gewinnen. Dieses Ziel kann durch den Neubau, auch durch die Förderung von Modernisierungsinvestitionen oder durch *Kombi-Förderung* erreicht werden (also die Förderung einer nicht gebundenen Neubauwohnung gegen Einräumung von Belegungsrechten an einer oder mehreren Wohnungen im älteren Wohnungsbestand).

Darüber hinaus können weitere Maßnahmen in die Förderung einbezogen werden, insbesondere der Kauf von Wohnraum oder der Kauf von Belegungsrechten. Diese Maßnahmen kann zwar der Bund nicht mitfinanzieren, denn seine Finanzhilfen sind durch die Verfassung auf investive Maßnahmen beschränkt, aber sie lassen sich in breiter angelegte Förderkonzepte integrieren, in denen die nicht-investiven Maßnahmen aus Mitteln der Länder oder der Gemeinden finanziert werden.

Zwar konnten mit dem Kauf von Belegungsrechten und der Kombi-Förderung in der bisherigen Praxis noch keine besonders großen Mengeneffekte erzielt werden – wobei die Gründe dafür ein Thema für eine eigene Veranstaltung wären –, aber auch wenn man mit diesen Instrumenten noch nicht so weit vorangekommen ist wie zunächst erhofft, so behalten sie in umfassenden Förderansätzen mit einem Instrumenten-Mix ihre Bedeutung.

Thema der heutigen Veranstaltung ist ein anderer Weg der Bestandsmobilisierung: die Kooperation von Gemeinden, Wohnungsunternehmen und sozialen Trägern auf der örtlichen Ebene, die sich – von unterschiedlichen Ausgangspositionen – zusammenfinden mit der Zielsetzung, Wohnraum für dringend wohnungssuchende Haushalte zu mobilisieren. Für solche Kooperationen besteht in der Praxis ein Potential, was sich nicht nur an den vielerorts entstandenen Kooperationsbeziehungen zeigt. Dies hat sich auch bei der Durchführung des Forschungsprojekts gezeigt, das auf erhebliches Interesse gestoßen ist und vom Gesamtverband der Wohnungswirtschaft, vom Städtetag und von Seiten der Wohlfahrtsverbände unterstützt wurde. Dies dürfte wesentlich dazu beigetragen haben, daß die Beteiligung an der bundesweiten Umfrage und an den Fallstudien so erfreulich hoch war. Dafür an dieser Stelle vielen Dank an alle Beteiligten.

Der Präsentation und Diskussion der Forschungsergebnisse will ich nicht vorgreifen, aber einige für die Wohnungspolitik wichtige Aspekte möchte ich ansprechen. Vorab die Definition von Kooperation im Rahmen dieser Untersuchung:

- > eine freiwillige Zusammenarbeit verschiedener Beteiligter auf örtlicher Ebene (Gemeinde, Wohnungsunternehmen, soziale Träger), auf Grundlage von vertraglichen Regelungen oder anderen, auch informellen, Absprachen oder Kontakten,
- > mit dem Ziel der Wohnraumversorgung von Haushalten mit dringendem Wohnungsbedarf,
- > durch Mobilisierung von Wohnraum aus dem Bestand, zusätzlich zum Bestand an Sozialmietwohnungen.

Zur Verbreitung von Kooperationen: Zunächst einmal überrascht es, daß es – wie die bundesweite Bestandsaufnahme ergeben hat – in so vielen Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern Kooperationen dieser Art gibt (58%) oder ihre Einführung zur Diskussion steht (weitere 5%). In den neuen Ländern ist ihr Entstehen vor allem auf die Belegungsgesetze auf der Grundlage des Alt-schuldenhilfegesetzes zurückzuführen. In den alten Ländern gibt es unterschiedliche Gründe, die teilweise in örtlichen Faktoren liegen.

Die Zielgruppe ist vor allem durch die Einkommensverhältnisse bestimmt (innerhalb der Einkommensgrenzen des § 25 II. Wohnungsbaugesetz, also des traditionellen sozialen Wohnungsbaus), zudem durch eine mangelhafte Wohnraumversorgung und/oder besondere Versorgungsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt bis hin zum drohenden oder akuten Wohnungsverlust.

Dabei muß man klarstellen: Dringender Wohnungsbedarf oder eine Wohnungsnotfallsituation bedingen keineswegs zwingend auch einen besonderen sozialen Betreuungsbedarf. Selbstverständlich gibt es auch sogenannte Problemfälle, die spezifische Betreuungsleistungen benötigen. Auf solche spezifischen Probleme können soziale Träger mit den entsprechenden professionellen Kenntnissen, etwa Institutionen der Jugendhilfe oder der Straffälligenhilfe, auch gezielt eingehen.

Insgesamt scheint sich allerdings die Gruppe der über Kooperation versorgten Haushalte nicht wesentlich von der allgemeinen Mieter- und Bewerberstruktur der Wohnungsunternehmen zu unterscheiden. Wir sind interessiert, heute dazu auch ihre Erfahrungen zu hören.

Ein wichtiges Ergebnis ist: Kooperationsstrategien können zusätzliche Versorgungspotentiale erschließen. Bei den Gemeinden, die darüber zahlenmäßig Auskunft geben konnten (dies waren 37%), wurden im Jahr 1996 durchschnittlich 202 Wohnungen über die vorhandenen Sozialwohnungsbestände hinaus für die Zielgruppen mobilisiert. Immerhin konnten damit – ebenfalls im Durchschnitt betrachtet – rund 16% der in diesen Gemeinden als wohnungssuchend Registrierten mit Wohnraum versorgt werden. Bemerkenswert ist aber auch folgendes: Zwar hat in der Umfrage die überwiegende Zahl der Befragten die Kooperation positiv bewertet; jedoch werden die Ergebnisse der Kooperation vielerorts nicht abrufbar dokumentiert.

Auch über die Kosten der Kooperation (Bürgschaften, soziale Betreuungsleistungen, Mietsubventionen) in den Gemeinden gibt es nur Teilinformationen. Sie können daher auch nicht zu den Kosten anderer Versorgungs- und Betreuungsformen ins Verhältnis gesetzt werden (beispielsweise den Kosten von Räumungsklagen oder, im Falle besonders intensiven Betreuungsbedarfs, den Kosten einer stationären Versorgung im Vergleich zur ambulanten Beratung und Betreuung).

Es fehlt eine Nutzen-Kosten-Analyse der Kooperationen vor Ort. Damit ist auch eine ökonomische Bewertung des Instruments Kooperation im Vergleich mit anderen wohnungspolitischen Instrumenten nicht möglich, wir bleiben noch auf der Ebene subjektiver Einschätzungen.

Um nicht mißverstanden zu werden: Dies bedeutet keine Kritik am Erreichten, sondern soll den weiteren Handlungsbedarf aufzeigen. Die Bereitschaft zur Kooperation, das positive Aufgabenverständnis und das persönliche Engagement der Partner sind ganz wesentliche Voraussetzungen für das Funktionieren der Zusammenarbeit. Dieses Potential muß genutzt werden.

Bei den beteiligten Kooperationspartnern fällt folgendes auf: Auf der Seite der Wohnungsunternehmen gibt es in den weitaus meisten Fällen nur einen Partner: das kommunale Wohnungsunternehmen. Genossenschaften sind kaum vertreten, am ehesten in den neuen Ländern auf Grundlage der Belegungsbindungsgesetze. Andere Vermieter, etwa Einzeleigentümer, sind die noch seltenere Ausnahme.

Für die Kooperationsbereitschaft der Vermieterseite dürfte die Sorge vor Risiken das zentrale Thema sein, sowohl im Hinblick auf Kostenrisiken im einzelnen Mietverhältnis, als auch im Hinblick auf die Zusammensetzung der Mieterschaft insgesamt. Al-

lerdings ist der dauerhaft *pflegeleichte* Mieter oder Wohnungsbewerber auch am Wohnungsmarkt nicht immer zu finden. Deshalb stellt sich die Frage, ob nicht – den Einbezug entsprechend breit gestreuter Wohnungsbestände vorausgesetzt – Kooperationen mit den Gemeinden und freien Trägern diese Risiken gerade vermindern können.

Auch bei den sozialen Trägern scheint das Beteiligungspotential noch längst nicht voll erschlossen zu sein. Die Möglichkeit, Betreuungsressourcen einzubinden, ist eine wichtige Voraussetzung dafür, daß soziale Schwierigkeiten einzelner Mieter überwunden werden können, bevor sie zum Problem der Hausgemeinschaft oder der Nachbarschaft werden. Sicherlich führt die Differenzierung des sozialen Hilfesystems auch zu spezialisierter Problembearbeitung. Zuständigkeits- und Finanzierungsregelungen sind häufig kompliziert. Für andere Beteiligte kann sogar der Eindruck einer Konkurrenz verschiedener sozialer Dienste vor Ort entstehen.

Im Interesse übergreifender Lösungsansätze sollte diesem Eindruck entgegengewirkt werden. Wichtig sind sowohl eine koordinierte und wirksame Betreuung im Einzelfall, als auch eine allgemeine Absicherung von Beratungs- und Betreuungsleistungen in Kooperationsverbänden.

Der Gemeinde kommt im Rahmen der örtlichen Kooperationsbeziehungen die zentrale Rolle zu. Auch in den Gemeindeverwaltungen kann organisatorische Differenzierung – etwa zwischen Wohnungsamt, Sozialamt, Jugendamt und anderen Fachämtern – die integrierte und gebündelte Aufgabenwahrnehmung erschweren. Dies führt nicht nur zu einem erheblichen Koordinationsaufwand innerhalb der Verwaltung. Ein weiteres Problem ist, daß die Wohnungssuchenden, die Wohnungsunternehmen und die freien Träger oft einer schwer durchschaubaren Vielfalt von Ansprechpartnern gegenüberstehen, die aber nur Teilkompetenzen haben und zur Problemlösung daher auch nur Teilbeiträge liefern können. Es gibt inzwischen verschiedene Modelle für eine wirksame verwaltungsinterne Vernetzung, auf die heute noch einzugehen sein wird, beispielsweise *Zentrale Fachstellen* oder *Regiestellen*. Auch das neue Programm *Die soziale Stadt* hat einen solchen integrativen Ansatz.

Festzuhalten sind folgende wichtige Punkte: Unterschiedliche Handlungsmotive und bestehende Interessenunterschiede zwischen den verschiedenen Kooperationspartnern dürfen nicht unter den Teppich gekehrt werden. Sie sind legitim, weil jeder der Partner andere Aufgaben hat, und müssen daher offengelegt und geklärt werden, wenn sich die Kooperation entwickeln soll.

Auch die Strategie der Kooperation von Gemeinden, Wohnungswirtschaft und Wohlfahrtspflege ist kein Patentrezept zur Lösung aller noch anstehenden Probleme. Aber sie ist ein durchaus noch ausbaufähiger Ansatz in einem Spektrum wohnungspolitischer Instrumente, die einander ergänzen. Deshalb sollte die heutige Veranstaltung auch Wege zur stärkeren Verbreitung von Kooperationen in der Praxis aufweisen. Dabei stellen sich mehrere Fragen: Brauchen wir mehr Strukturen, gesetzliche oder vertragliche Regelungen? Brauchen wir mehr finanzielle oder andere Anreize, um die Teilnahmebereitschaft zu erhöhen?

Was kann der Bund dazu beitragen – außer auf dem Wege der Forschung und des Informationstransfers? Sollten wir das Thema im Rahmen einer Reform des Wohnungsbaurechts aufgreifen? Denkbar ist beispielsweise, das Instrument des Kooperationsvertrags im Rahmen einer Reform des Wohnungsbaurechts zu stärken, etwa indem Belegungsrechte, die aufgrund solcher Kooperationen gewonnen wurden, ebenso wirkungsvoll gesichert werden wie Belegungsrechte, die im Zusammenhang mit einer Förderung erworben wurden. Die Flexibilität der Handelnden vor Ort sollte allerdings nicht durch den rechtlichen Rahmen eingeschränkt werden.

Nicht zuletzt stellt sich auch die Frage, ob und in welchem Maße gemeinsame Belegungsstrategien und kooperatives Quartiersmanagement zur Entlastung problematischer Strukturen beitragen und einer Überforderung von Nachbarschaften entgegenwirken können. Dies dürfte auch leichter sein, wenn die Kooperationen und die einbezogenen Wohnungsbestände ausgeweitet werden können.

Wir erhoffen uns von der heutigen Diskussion dazu nicht nur Erkenntnisse, sondern auch Impulse. Für die Vorbereitung und Durchführung dieser Veranstaltung möchte ich dem InWIS-Institut und der Schader-Stiftung nochmals danken.

Einführung: Wohnraumbeschaffung durch Kooperation – eine Option für eine neue Wohnungspolitik?

PD Dr. Volker Eichener, Geschäftsführer des InWIS, Bochum

Sehr geehrter Herr Staatssekretär Großmann, Herr Staatssekretär Kulenkampff, lieber Herrmann Korte, lieber Herr Jaspert, lieber Herr Rips, lieber Herr Specht-Kittler, meine Damen und Herren!

Sie haben gerade, Herr Staatssekretär, davon gesprochen, daß der Wohnungsmarkt derzeit günstige Rahmenbedingungen aufweist. Ich bin der Meinung, genau das ist nicht der Fall, der Wohnungsmarkt weist derzeit äußerst ungünstige Rahmenbedingungen auf.

Die Rahmenbedingungen sind lediglich günstig im Hinblick auf das Ziel, das die Wohnungspolitik fünf Jahrzehnte lang verfolgt hat, nämlich die Sicherung einer ausreichenden Zahl von Wohneinheiten. Tatsächlich war die Wohnungspolitik seit dem Zweiten Weltkrieg überwiegend mengenorientiert – das wesentliche Ziel war die Produktion einer möglichst großen Zahl von Wohneinheiten – mit welchen Mitteln auch immer. Und Wohnungspolitiker haben ihren Erfolg immer an der Zahl fertiggestellter Wohneinheiten gemessen.

Diese quantitativ orientierte Wohnungspolitik war außerordentlich erfolgreich, als es galt, die „neue Wohnungsnot“ zu überwinden, die 1989/90 einsetzte. Die Wohnungspolitik war so erfolgreich, daß sie sich ganz offensichtlich überflüssig gemacht hat. Wir haben heute kein Wohnungsdefizit mehr, wir haben in fast allen Regionen entspannte Märkte, wir haben sogar Wohnungsleerstände, die Neubaumieten sind auf breiter Front zurückgegangen.

Die Stimmen mehren sich, die in dieser Situation eine Abschaffung der Wohnungspolitik fordern. In Nordrhein-Westfalen hat vor einigen Wochen der Wirtschaftsminister Steinbrück den Vorstoß unternommen, sich den Etat des Wohnungsbauministeriums einzuverleiben, und auch auf der Bundesebene ist das Bundesbauministerium nur ganz knapp seiner völligen Auflösung entkommen.

Die alten Hasen in der Wohnungsbauförderung und in der Wohnungsbaupolitik sehen dies mit Gelassenheit. Sie verweisen darauf, daß wir eine solche Situation schon zweimal erlebt haben: Mitte der 70er und Mitte der 80er Jahre. Jedesmal erlebten wir eine temporäre Entspannungsphase am

Wohnungsmarkt, auf die wieder ein neuer Wohnungsmangel folgte, der durch das prozyklisch wirkende Zurückfahren der Wohnungsbauförderung noch verstärkt worden ist.

Ich glaube allerdings nicht, daß es diesmal ausreichend, die Existenzberechtigung der Wohnungspolitik mit solchen Vergangenheitserfahrungen begründen zu wollen. Zu nachhaltig ist diesmal die Entspannungssituation, zu langsam gehen die Fertigstellungszahlen, die uns immer noch einen Nettozugang an Wohnraum beschere, zurück.

Was die Wohnungspolitik braucht, sind keine Rückzugsgefechte, sondern eine grundlegende Umorientierung, – einen Paradigmenwechsel von dem reinen Mengenziel hin auf qualitative Ziele, auf soziale Ziele, auf städtebauliche Ziele.

Wer sich aufmerksam in unseren Städten und Gemeinden umsieht, wird eine gefährliche Tendenz bemerken, eine Tendenz, die um so stärker wird, je entspannter der Wohnungsmarkt ist, je höher die Fluktuationsrate ist, je mehr Haushalten der Sprung in das selbstgenutzte Wohneigentum gelingt: Nämlich eine zunehmende soziale Segregation, eine soziale Entmischung oder Ghettoisierung von Bevölkerungsgruppen zwischen einzelnen Wohnquartieren, zwischen Stadtteilen und insbesondere auch zwischen Kernstädten und Umlandgemeinden.

Deutschland hatte im internationalen Vergleich immer ein außerordentlich niedriges Niveau an sozialer Segregation. Großflächige Ghettos, wie wir sie aus französischen Städten, aus niederländischen Städten, aus britischen Städten kennen, ganz zu schweigen von amerikanischen Städten, waren in Deutschland fast unbekannt, sieht man von einigen Ausnahmen – Frankfurter Bahnhofsviertel, Berlin-Kreuzberg oder Köln-Chorweiler – ab. Das war auch eine Folge einer sozialen Wohnungsbauförderung, die relativ großzügige Einkommensgrenzen hatte, die sich nicht nur auf die ganz Schwachen richtete, sondern auf *breite Schichten der Bevölkerung*, wie es im Ersten und im Zweiten Wohnungsbaugesetz hieß, die auch Fehlbelegung lange Zeit tolerierte und dadurch auch eine soziale Mischung in qualitativ hochwertigen Wohnungsbeständen ermöglichte. Denn der Neubau im sozialen Wohnungsbau fand ja nicht am unteren Rand des Qualitätsspektrums statt, wie in anderen Ländern die public housing projects, sondern am oberen Rand des Qualitätsspektrums.

Diese goldenen Zeiten des deutschen Wohnungsbaus – wie ein Kollege es einmal betitelt hat – gehen allerdings vorbei, die Segregation nimmt zu,

und sie steigt dramatisch, seit sich der Wohnungsmarkt entspannt hat.

Es gibt durchaus noch Stimmen, die diese soziale Entmischung verharmlosen. Auch unter Wissenschaftlerkollegen gibt es einige, die meinen, ein Ghetto sei doch eigentlich etwas Gutes. Das sind Leute, die Städte wie Paris, London oder New York offensichtlich nur aus der Touristenperspektive kennen, wie Hartmut Häußermann das einmal genannt hat. Alle Erfahrungen mit Ghettos zeigen, daß Segregationen dramatische Konsequenzen aufweisen:

- > für die sozialen Integrationschancen benachteiligter Bevölkerungsgruppen,
- > für die Integrationschancen von Einwanderern,
- > für die Chancen von Ghattobewohnern am Arbeitsmarkt,
- > für die Bildungschancen von Kindern und Jugendlichen, die in Kindergärten und Schulen sozialisiert werden, in denen sich die Ghettoisierungstendenzen noch potenzieren,
- > für die Entstehung von Kriminalität und Gewalt,
- > aber auch – und dies ist im politischen Prozeß wahrscheinlich das einzig überzeugende Argument – für die Finanzen der Kernstädte, die die Ausgaben für die Sozialhilfe und die Folgekosten der sozialen Segregation zu tragen haben, während sich die Steuerkraft in den Vororten und edge cities – neuen Städten, die am Rande der alten Ballungsgebiete entstehen – suburbanisiert.

Welche Ursachen sind für die Verschärfung der sozialen Entmischung verantwortlich? Natürlich ist es die zunehmende sozio-ökonomische Polarisierung in unserer Gesellschaft. Natürlich ist es die Fragmentierung der Gesellschaft, das Auseinanderdriften der Bevölkerungsgruppen – Entwicklungen, an denen wir kurz- oder mittelfristig wahrscheinlich wenig ändern können. Aber es gibt auch wohnungspolitische Ursachen, die diese Segregationserscheinungen beschleunigen:

- > Das ist die Entspannung auf den Wohnungsmärkten, die es den sozial stärkeren Haushalten ermöglicht, ihre Präferenzen auf Nachbarschaften durchzusetzen, indem sie sich ein anderes Wohnquartier suchen.
- > Das ist auch die Eigentumsförderung, die in Verbindung mit einer ökologisch begründeten Baulandverknappung und Baulandverteuerung in den Kernstädten gerade Mittelschichtshaushalte – die sogenannten „Schwellenhaushalte“ – aus den gemischten Mietwohnungsquartieren in die Umlandgemeinden lockt.
- > Vor allem aber ist es die Schrumpfung des öffentlich verfügbaren Wohnungsbestandes, die Staatssekretär Großmann bereits angesprochen

hat. Durch die auslaufenden Bindungen und die vorzeitige Rückzahlung der Fördermittel halbiert sich der Bestand an öffentlich gebundenem Wohnraum im Rhythmus von 10 bis 15 Jahren mit abnehmender Tendenz.

- > Gleichzeitig gewinnen die wohnungspolitischen Problemgruppen, die Schwierigkeiten haben, im normalen Wohnungsbestand unterzukommen, an Umfang.
- > das sind Familien mit mehreren Kindern und niedrigem Einkommen,
- > das sind Arbeitslose und überschuldete Haushalte, insbesondere solche mit negativer Schufa-Auskunft,
- > das sind Einkommensschwache und Sozialhilfeempfänger
- > das sind Alleinerziehende, die inzwischen 1/4 aller Haushalte ausmachen, die überhaupt minderjährige Kinder haben (8% der Haushalte in der Gesamtbevölkerung),
- > das sind Haushalte mit besonderen psychosozialen Problemen, insbesondere auch mit Suchtproblemen,
- > das sind Haushalte, die schon akut von Wohnungslosigkeit betroffen sind,
- > das sind Aussiedler und Flüchtlinge,
- > vor allem aber, und das zeigen alle Untersuchungen, auch unsere Befragung, die wir unter den Kommunen durchgeführt haben, sind es ausländische Haushalte, insbesondere kinderreiche ausländische Familien.

Und wenn mehrere dieser Probleme kumulieren, dann wird die Versorgungssituation besonders dramatisch. Wir haben am InWIS eine Untersuchung für die Stadt Dortmund und das Land Nordrhein-Westfalen durchgeführt, um die Vermittlungschancen verschiedener Gruppen von Wohnungssuchenden empirisch zu untersuchen. Diese Untersuchung ergab eine klare Hierarchie: Ein- und Zwei-Personen-Haushalte hatten die besten Chancen am Wohnungsmarkt, insbesondere Rentnerhaushalte mit ihren gesicherten Einkommen. Je größer die Familien wurden und je mehr Problemmerkmale hinzukamen, desto länger wurden die Wartezeiten, desto geringer die Erfolgsquote. Kinderreiche ausländische Familien, die dann auch noch von Arbeitslosigkeit betroffen waren, mußten selbst bei einigermaßen entspannter Marktsituation noch mehrere Jahre warten, um eine Wohnung zugewiesen zu bekommen, während für Rentnerhaushalte geeignete Kleinwohnungen reichlich zur Verfügung standen.

Diese Problemgruppen gewinnen aufgrund gesamtgesellschaftlicher Entwicklungen an Umfang – aufgrund von Einwanderung, Arbeitslosigkeit, Erosion von Familien. Wenn diese Gruppen aber im-

mer größer werden, wenn die Anteile der Notfälle an den Warteschlangen der Wohnungsämter auch in der gegenwärtig entspannten Wohnungsmarktsituation immer weiter ansteigen, zugleich aber der öffentlich gebundene Wohnungsbestand immer kleiner wird, ist eine zunehmende Konzentration dieser Problemgruppen auf den immer kleiner werdenden öffentlich gebundenen Bestand vorprogrammiert.

Das ist das Ende der sozial ausgleichenden Wohnungspolitik, die fünf Jahrzehnte lang betrieben werden konnte, sicherlich auch unter etwas großzügigeren finanzpolitischen Rahmenbedingungen. Was wir jetzt erleben, ist das genaue Gegenteil: nämlich etwas, das wir aus anderen Ländern kennen, wo der soziale Wohnungsbau nur auf eng beschränkte Zielgruppen konzentriert war: daß sich die öffentlich gebundenen Wohnungsbestände zu Beständen entwickeln, auf die sich bestimmte, von besonderen Problemen betroffene Gruppen konzentrieren.

Der Wohnungsneubau ist in dieser Situation in der Tat kein Ausweg. Zum einen brauchen wir in den meisten Wohnungsmarktregionen keinen Wohnungsneubau in größerem Umfang mehr. Zwar brauchen wir ihn noch aus städtebaulichen Gründen, wir brauchen ihn in bestimmten Regionen für ganz bestimmte Gruppen in ganz bestimmten Situationen, aber das große quantitative Versorgungsziel ist eigentlich erreicht. Die Neubauförderung würde im übrigen auch nicht die ausreichenden Mengeneffekte erzeugen, denn die Verkleinerung des öffentlich gebundenen Wohnungsbestandes ist ja schon der Nettoeffekt, bei dem die Neubauleistungen bereits eingerechnet sind.

Was wir vielmehr brauchen, ist eine Umorientierung der Wohnungspolitik hin zum Wohnungsbestand, den wir uns in fünfzig Jahren Wohnungsbauförderung geschaffen haben, eine Umorientierung, um diesen qualitativ hochwertigen und in vielen Teilen auch preiswerten Wohnungsbestand sinnvoll einzusetzen und sinnvoll zu nutzen.

Um Konzentrationen zu vermeiden, kann es dabei aber nur eine Regel geben: Wir brauchen einen möglichst großen Wohnungsbestand, um die zu versorgenden Problemgruppen zu versorgen. Was wir in unserer Untersuchung gefunden haben, ist, daß es in der Tat in sehr vielen – exakt 58% – Kommunen eine Kooperation zwischen Gemeinden und Wohnungswirtschaft gibt, in dem Sinne, daß Wohnungsunternehmen den Wohnungsämtern freiwillig Belegungsmöglichkeiten bzw. Belegungskontingente einräumen. In den meisten Kommunen beschränkt sich diese Kooperation jedoch nur

auf ein einziges Wohnungsunternehmen, zumeist das kommunale Wohnungsunternehmen. Und dieses eine kommunale Wohnungsunternehmen wird natürlich überfordert, wenn es mit all den genannten Problemgruppen belastet wird, die am sonstigen Wohnungsmarkt kaum Chancen haben, sich zu versorgen.

Ich will ein Beispiel nennen: Die SAGA in Hamburg hat in ihrem Bestand einen Ausländeranteil von 20%, und bei den Neuvermietungen beträgt der Ausländeranteil 35%. Hinzu kommen noch 35% Sozialhilfeempfänger. Das ist ein Wohnungsunternehmen, das sich zwangsläufig zu einem Versorger der gesellschaftlichen Randgruppen entwickelt. Dort kann man auch nicht mehr im Bestand integrieren. Wir haben bei dem Unternehmen Workshops veranstaltet, auf denen wir versucht haben, Belegungsrichtlinien aufzustellen, d.h. Richtlinien, wie man Konzentrationen in den Nachbarschaften vermeidet, wie man eine soziale Mischung organisieren kann, wie man optimale Integrationschancen auch für Ausländer im Wohnbereich schaffen kann – ich muß Ihnen sagen: das geht rein mathematisch nicht mehr. Und in Frankfurt am Main geht es auch rein mathematisch nicht mehr. Frankfurt am Main dürfte in diesem Jahr die 30%-Grenze beim Ausländeranteil überschritten haben oder überschreiten.

Wir brauchen also einen möglichst großen Bestand, und wir brauchen dafür auch die Mitwirkung der nicht-kommunalen Wohnungswirtschaft an der Versorgung dieser Problemgruppen. Wir brauchen auch die Mitwirkung der Genossenschaften, wir brauchen die Mitwirkung der industrieverbundenen, der kirchlichen Wohnungsunternehmen, und wir brauchen auch die Mitwirkung der privaten Vermieter und der freien Wohnungsunternehmen. Je mehr mitmachen, desto geringer wird die Belastung für den Einzelnen. Das ist die Logik, die wir hier antreffen.

Wenn wir uns jedoch die Kooperationen ansehen und auch die Mentalität beobachten, die bei diesen Kooperationen herrscht, dann muß man feststellen, daß in den meisten Gemeinden immer noch eine Art *Schwarzer-Peter-Spiel* betrieben wird. Die Gemeinden versuchen den Wohnungsunternehmen, die zur Kooperation verpflichtet werden können, möglichst viele Problemhaushalte von der Spitze der Notfallliste unterzuschieben, und die Wohnungsunternehmen versuchen, diese Problemhaushalte abzuwehren. Aus einer solchen Situation kann keine Kooperation erwachsen, kann auch keine vernünftige Versorgung erwachsen. Das ist ein Kräftemessen, bei dem einmal der eine gewinnt und einmal der andere.

Was wir brauchen, sind Kooperationen mit fairen Regeln, bei denen zum allseitigen Nutzen festgelegt wird, daß bei der Versorgung von Wohnungsnotfällen einseitige Belegungsstrukturen vermieden werden sollen.

Was die Wohnungspolitik zur Kenntnis nehmen muß, ist, daß die Wohnungswirtschaft es sehr schwer hat, die betriebswirtschaftlichen Kosten für gesamtgesellschaftliche Probleme zu übernehmen. Daß wir am Wohnungsmarkt Problemgruppen haben, ist ein gesamtgesellschaftliches Problem. Die Einwanderung ist ein gesamtgesellschaftliches Problem. Die Integration von Aussiedlern ist ein gesamtgesellschaftliches Problem. Die Erosion von Familien ist ein gesamtgesellschaftliches Problem. Dafür muß es auch eine gesamtgesellschaftliche Verantwortung geben. Ein Wohnungsunternehmen handelt betriebswirtschaftlich rational, wenn es versucht, schlechte Risiken zu vermeiden und eine Mieterauswahl zu treffen, um intakte, funktionierende Nachbarschaften zu gewährleisten.

Diese betriebswirtschaftlichen Zwänge muß man zur Kenntnis nehmen – insbesondere in einer Zeit, in der die öffentliche Hand gerade dabei ist, die öffentlichen Wohnungsunternehmen zu privatisieren und die betriebswirtschaftlichen Zwänge zu verschärfen. Es ist schon paradox, wenn einerseits die Gemeinden versuchen, die Wohnungswirtschaft sozial zu verpflichten, um ihre Wohnungsnotfälle zu versorgen, und andererseits die Kämmerer der gleichen Gemeinden aber von ihren Wohnungsunternehmen verlangen, möglichst hohe Überschüsse zu produzieren und möglichst gute betriebswirtschaftliche Ergebnisse zu liefern, damit der Verkaufserlös bei der Privatisierung möglichst hoch sein wird.

In dieser Situation, die durch zunehmende Segregation, soziale Entmischung, zunehmendes Konfliktniveau in unseren Städten und Gemeinden geprägt ist, stellt sich die Frage, ob wir das soziale Kapital, das sich über Jahrzehnte in der ehemals gemeinnützigen, auch in der öffentlich gebundenen Wohnungswirtschaft akkumuliert hat, jetzt so leicht aus der Hand geben sollten, um für ein paar Jahre vorübergehend einige Haushaltslöcher in den Gemeinden zu stopfen.

Was kann man in dieser Situation nun tun? Wenn die Wohnungswirtschaft unter dem Zwang betriebswirtschaftlicher Rationalität steht, wenn man gleichzeitig die Kooperationsbereitschaft der Wohnungswirtschaft braucht, um Segregationen zu vermeiden und um Problemgruppen zu versorgen, dann geht es wohl nicht anders, als den Un-

ternehmen, die bei solchen Kooperationen mitwirken, auch entsprechende Anreize zu bieten.

Es gibt hier durchaus Modelle, die in die entsprechende Richtung weisen, Modelle, mit denen es gelingen kann, alle beteiligten Partner,

- > die Kommunen mit ihren verschiedenen Fachämtern, deren Verhältnis auch nicht immer untereinander konfliktfrei ist,
- > die Wohnungsunternehmen
- > und die sozialen Träger,

in eine *Win-Win-Win-Situation* zu bringen, in eine Situation, in der alle Beteiligten gewinnen, in der alle Beteiligten profitieren, in der es nicht ein Nullsummenspiel ist, bei dem der eine Akteur verliert, wenn der andere gewinnt, wenn um die Verteilung von Problemhaushalten verhandelt wird.

Hier liegt die entscheidende Herausforderung für eine Umorientierung der Wohnungspolitik vom reinen Mengenziel hin zu sozialen und städtebaulichen Zielen, oder um es anders auszudrücken, von der *Hardware*, der Produktion von Wohneinheiten, hin zur *Software*, der Schaffung sozialverträglicher Wohn- und Lebensbedingungen. Eine solche Win-Win-Win-Situation, in der die Interessen von Kommunen, Wohnungswirtschaft und sozialen Trägern erfüllt werden, läßt sich herstellen, indem man sich stärker von der Neubauförderung in Richtung eines Quartiersmanagements orientiert.

Quartiersmanagement ist eine Integration von Fachpolitiken – von Wohnungs-, Stadtentwicklungs-, Sozial- und Arbeitsmarktpolitik – zugunsten benachteiligter Stadtquartiere, in denen gleichzeitig

- > Maßnahmen zur materiellen Wohnumfeldverbesserung durchgeführt werden,
- > Maßnahmen zur Wohnungsmodernisierung gefördert werden, um die Attraktivität der Wohnungen zu steigern,
- > unter Umständen auch Rückbaumaßnahmen gefördert werden, um überhöhte Dichten zu reduzieren,
- > ein soziales Management einschließlich sozialarbeiterischer Maßnahmen für bestimmte Zielgruppen, von Maßnahmen zur Revitalisierung von Nachbarschaften und von Beschäftigungsmaßnahmen gefördert wird,
- > ein soziales Quartiersmanagement gefördert wird, um die Konflikte zwischen den Bevölkerungsgruppen zu reduzieren,
- > und im Rahmen integrierter Stadtteilentwicklungsprojekte auch entsprechende Belegungsvereinbarungen zur Versorgung benachteiligter Bevölkerungsgruppen innerhalb und außerhalb der einbezogenen Gebiete abgeschlossen werden.

Die Förderung eines integrierten Quartiersmanagements könnte eine Situation schaffen, in der alle Beteiligten aus einer Konfrontationssituation heraus in eine Kooperationssituation gebracht werden, weil von einem solchen Quartiersmanagement zugunsten sozialer und städtebaulicher Ziele alle Beteiligten profitieren – Kommunen, Wohnungswirtschaft und soziale Träger. Nur eines muß klar sein: Zum Nulltarif wird man die Versorgung wohnungspolitischer Problemgruppen im Wohnungsbestand nicht sicherstellen können – man wird der Wohnungswirtschaft Anreize bieten müssen, an Kooperationen mitzuwirken, und man wird auch die Arbeit sozialer Träger finanzieren müssen, um die soziale Betreuung und Integration von Haushalten, die von besonderen Problemlagen betroffen sind, sicherzustellen. Die Förderung einer solchen wohnungspolitischen Software wird jedoch bedeutend preiswerter sein als die mengenorientierte Neubauförderung. Und sie wird mindestens genauso nötig sein – sonst drohen uns amerikanische Verhältnisse in unseren Städten.

Kooperation in der Praxis

Einleitung:

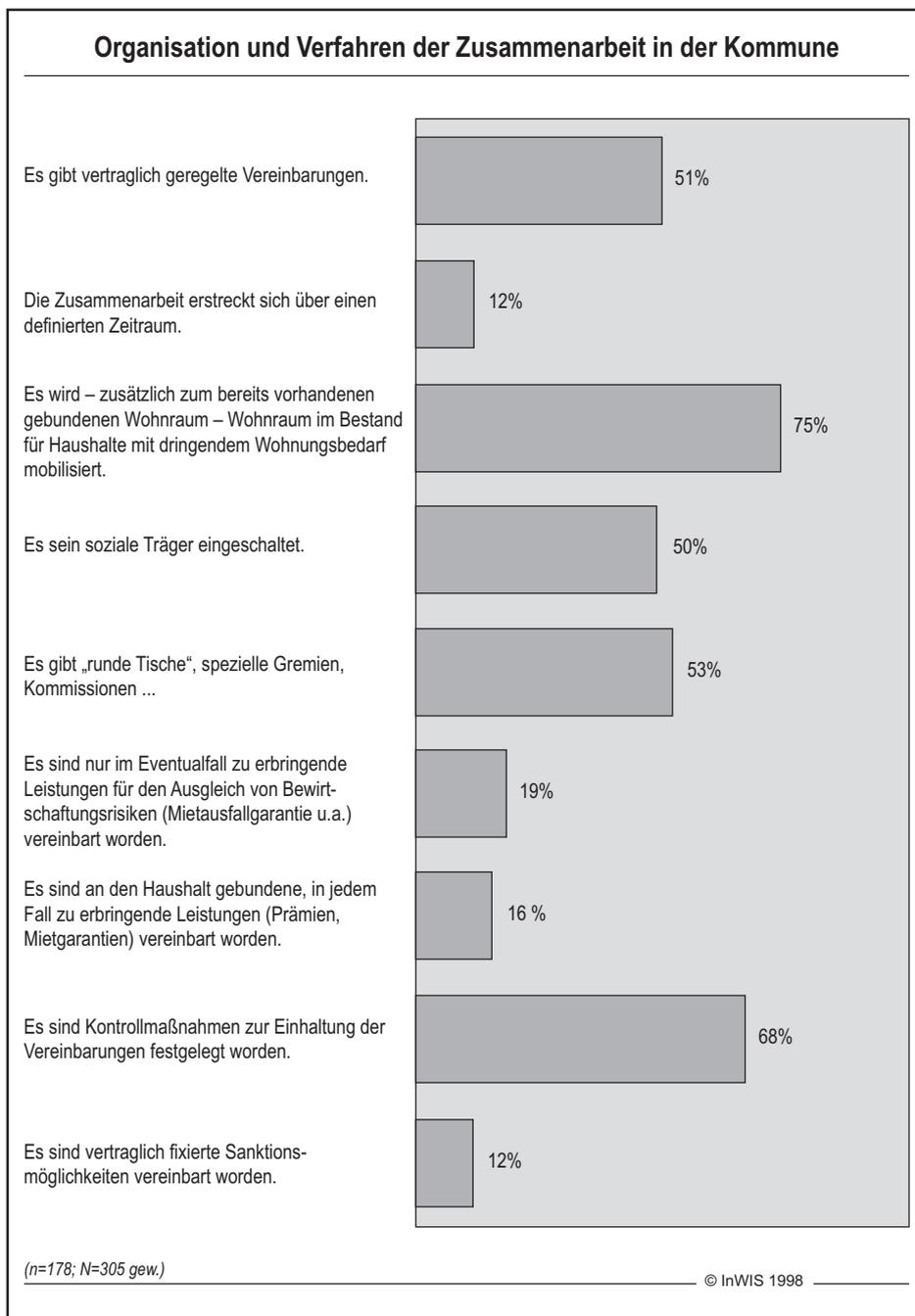
Kooperation als Instrument zur Wohnraumbeschaffung im Bestand – Bedarf, Bereitschaft der Akteure und Effizienz

Dipl.-Ing. Regina Höbel, wiss. Mitarbeiterin
InWIS, Bochum

In einem ersten Arbeitsschritt führten wir auf der Basis einer bundesweiten, schriftlichen Befragung bei Kommunen mit mehr als 50.000 Einwohnern, kommunalen Wohnungsunternehmen und Trägern

der Wohlfahrtspflege eine Bestandsaufnahme von Kooperationen durch. Insgesamt sind durch den Rücklauf der Fragebögen 88% der Kommunen erfaßt worden, so daß die Befragungsergebnisse repräsentativ sind. In einem zweiten Schritt erfolgte die inhaltliche Konkretisierung typischer Kooperationsformen anhand von 8 Fallstudienstädten. Die wesentlichen Merkmale der Kooperationen lassen sich wie folgt skizzieren:

> In der Hälfte (51%) der Kommunen mit Kooperation existieren vertragliche Vereinbarungen, die übrigen sind also informeller Natur.



- > In 12% der Fälle erstreckt sich die Kooperation über einen festgelegten Zeitraum.
- > In drei Viertel (75%) der Kommunen werden zusätzlich zum bereits vorhandenen sozial oder rechtlich gebundenen Wohnraum, Wohnungen im Bestand für Haushalte mit dringendem Wohnungsbedarf mobilisiert.
- > In jeder zweiten Kooperation (50%) sind soziale Träger eingeschaltet.
- > In rund 53% sind *runde* Tische oder ähnliche Kommunikationsrunden eingerichtet, vor allem zur Klärung von Einzelfällen in der Wohnraumvergabe.
- > Nur in jeder fünften (19%) Kooperation sind im Eventualfall zu erbringende Leistungen für den Ausgleich von Bewirtschaftungsrisiken vereinbart, z.B. Mietausfallgarantien.
- > In 16% der Kooperationen sind an den Haushalt gebundene, in jedem Fall zu erbringende Leistungen wie Vermittlungsprämien oder Kautioren vereinbart.

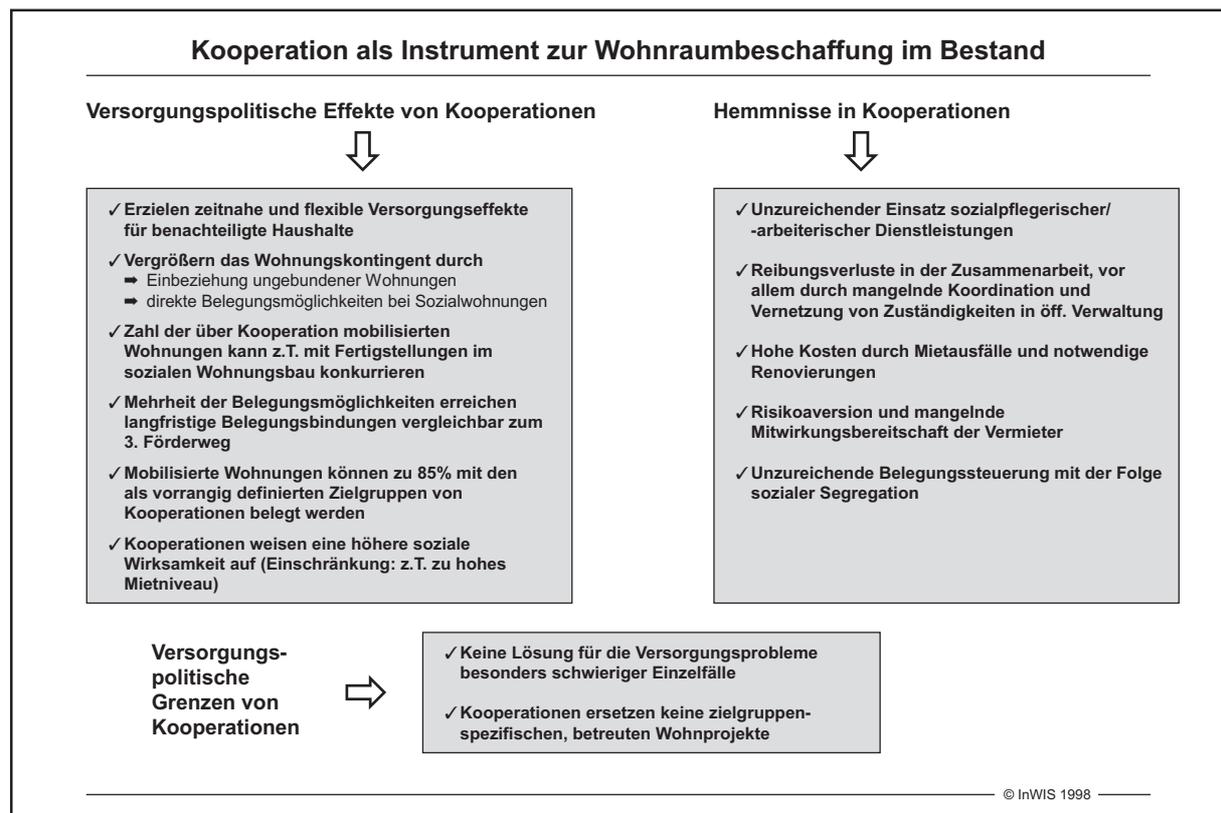
Unsere Definition von Kooperation im Forschungsprojekt war, daß mindestens eins der genannten Merkmale erfüllt sein mußte.

Zudem wurden zur Überwachung der Einhaltung der Vereinbarungen in 68% der Kommunen mit Kooperationen Kontrollmaßnahmen und in 12% vertraglich fixierte Sanktionsmöglichkeiten verein-

bart. Die übergreifenden Ziele von Kooperationen sind die Maximierung von Chancen des dauerhaften Zugangs zur normalen Wohnraumversorgung und die frühzeitige Prävention von Wohnungsverlust.

Gut funktionierende Kooperationen bieten als versorgungspolitisches Instrument eine Reihe von Vorteilen: Es lassen sich zeitnah und flexibel Versorgungseffekte zugunsten von am Wohnungsmarkt besonders benachteiligten Haushalten erzielen. Im Durchschnitt wurden durch Kooperationen im Jahr 1996 in Großstädten pro Kommune 450 zusätzliche Belegungsmöglichkeiten gewonnen, wobei sich der Wert in Kommunen unter 50.000 Einwohnern auf rund 70 Wohnungen reduziert. Rund die Hälfte dieser Wohnungen ist freifinanziert oder ehemals sozial gefördert, die andere Hälfte ist sozial gebunden. Kooperationen vergrößern somit nicht nur durch die Einbeziehung ungebundener Wohnungen, sondern auch durch direkte Belegungsmöglichkeiten bei noch in der Bindung befindlichen Sozialwohnungen das Wohnungskontingent, das zur Versorgung von Haushalten mit dringendem Wohnungsbedarf zur Verfügung steht.

Die Zahl der über Kooperationen mobilisierten Wohneinheiten kann in nicht wenigen Kommunen durchaus mit den Fertigstellungsergebnissen im sozialen Wohnungsbau konkurrieren.



Die Mehrheit der über Kooperationen mobilisierten Belegungsmöglichkeiten erreichen mit Bindungsfristen von 10 und mehr Jahren eine Langfristigkeit, die mit öffentlich geförderten Wohnungen im sog. 3. Förderweg vergleichbar ist.

Als weiterer Erfolgsindikator können die Wohnungsvermittlungen gelten: Im Schnitt können die mobilisierten Wohnungen zu 85% mit den als vorrangig definierten Zielgruppen – zumeist von Wohnungslosigkeit bedrohte oder wohnungslose Haushalte und Haushalte mit Kindern – belegt werden. In fast allen Kommunen mit Kooperation wird der Kooperation im großen und ganzen eine höhere soziale Wirksamkeit als anderen Instrumenten zur Wohnraumbeschaffung beigemessen. Sie wird allerdings eingeschränkt durch ein Mietniveau, das bei einem wachsenden Teil der in die Kooperation einbezogenen Wohnungen die Zahlungsfähigkeit der Nachfrager übersteigt.

Der breiten Wohnraumversorgung von Haushalten mit dringendem Wohnungsbedarf sind im Rahmen von Kooperationen allerdings Grenzen gesetzt. Kooperationen werden mehrheitlich nicht als Lösung für die Versorgungsprobleme besonders schwieriger Einzelfälle angesehen. Hierzu gehören: wiederholte, unkooperative Mietschuldner, Haushalte mit bekanntem mietwidrigem Verhalten oder mit Verwahrlosungstendenzen, Haushalte mit starken sozialen Auffälligkeiten im Wohnverhalten oder mit offenkundigen psychosozialen Problemen, darunter häufig alleinstehende Wohnungslose. Die Vermittlungschancen dieser Haushalte können häufig nur dadurch erhöht werden, daß sie in einer der Normalwohnraumversorgung vorgeschalteten Stufe in einem betreuten Wohnprojekt trainiert werden.

Kooperationen zur Wohnraummobilisierung im Bestand sind ein Instrument, das erhebliche Versorgungspotentiale bietet, die aber bei weitem nicht ausgeschöpft werden. Die dafür verantwortlichen Engpässe liegen insbesondere in einem zu geringen Einsatz sozialer Dienstleistungen, in einer mangelnden Koordination und Vernetzung von Zuständigkeiten vor allem in der öffentlichen Verwaltung, in hohen Kosten durch Mietausfälle und Renovierungen und einer mangelnden Kompensation dieser Mehrkosten, einer mangelnden Vermietermitwirkungsbereitschaft aufgrund einer Risikoaversion und einer unzureichenden Belegungssteuerung mit der Folge sozialer Segregation.

In mehr als jeder dritten Kommune (38%) werden Reibungsverluste in der Zusammenarbeit beklagt, vor allem mindern unübersichtliche Verwaltungsstrukturen, eine mangelnde Präzisierung von Zuständigkeiten und eine fehlende personelle Kontinuität die Qualität der Zusammenarbeit. Ein Hilfe-

suchender wie auch die freien Träger oder die Wohnungsunternehmen müssen sich mit den verschiedensten Ämtern auseinandersetzen, was einen zusätzlichen Koordinationsaufwand bedeutet. Zudem besteht die Gefahr von Verzögerungen bei einzuleitenden Hilfemaßnahmen bei Wohnungsnotfällen. Nur in jeder fünften von uns befragten Kommune wurden ämterübergreifende Koordinations- bzw. sogenannte Fachstellen eingerichtet. Dabei zeigten die Fallstudien, daß eine ämterübergreifende Arbeitsorganisation folgende Vorteile bietet:

- > Eine verstärkte und erfolgreichere Anwendung der präventiven Hilfen,
- > erhöhte Vermittlungschancen von Haushalten mit sozialen Problemlagen, indem bereits zum Zeitpunkt der Wohnungsvermittlung ein Bündel an Unterstützungsmaßnahmen bereitgestellt wird,
- > eine effektivere Verknüpfung der beiden Bereiche Wohnraumbeschaffung und soziale Arbeit und eine engere Einbindung sozialer Träger in die Bereitstellung sozialer Dienstleistungen.

Theoretisch bieten Kooperationen für eine sozial ausgewogene Belegungssteuerung zwar verbesserte Voraussetzungen als der öffentlich geförderte Wohnungsneubau, da durch die Loslösung der Belegungsrechte von bestimmten Mietobjekten eine größere Flexibilität in der Mischung von Mieterstrukturen möglich ist. Allerdings werden sie von den Befragungsteilnehmern als kein besonders geeignetes Instrument angesehen, um das Entstehen sozialer Brennpunkte zu vermeiden. Aus Sicht einer Mehrzahl an Interviewpartnern sind den Bemühungen um eine ausgleichende Belegungssteuerung – vor dem Hintergrund der Arbeitsmarktrisiken, der mangelnden Attraktivität von Großsiedlungen, einer Zunahme einseitiger Bewerberstrukturen usw. – enge Grenzen gesetzt.

Zwar kann nicht festgestellt werden, daß eine Kooperation ein höheres Bewirtschaftungsrisiko für Vermieter mit sich bringt als die Belegung im sozialen Wohnungsbau, die Absicherung von Kostenrisiken stellt jedoch einen wichtigen Aspekt in der Kooperationsbereitschaft der Vermieter dar. In 60% der Kooperationen werden hohe anfallende Kosten durch Mietausfälle und notwendige Wohnungsrenovierungen beklagt. Ein solches Bewirtschaftungsrisiko kann für Vermieter allerdings verringert werden durch die Prävention von Wohnungsverlust, die Gewährung kommunaler Bürgschaften und die Sicherstellung einer sozialen Betreuung von Haushalten.

Bürgschaften werden zumeist für einen klar definierten Personenkreis in begründeten Einzelfällen gewährt und verbessern erfahrungsgemäß dessen Vermittlungschancen. Einen Orientierungsrahmen für entstehende Bürgschaftskosten für die Kommune bieten einige Praxisbeispiele, bei denen sich die Aufwendungen zwischen 200 DM und 1.500 DM pro Wohneinheit und Jahr bewegen, wobei Mietrückstände und Renovierungskosten die kostenträchtigsten Faktoren darstellen. Die Aufwendungen relativieren sich aber, wenn man einerseits die Gesamtheit der in der Kooperation vermittelten Wohnungssuchenden als Bewertungsbasis nimmt und andererseits tatsächlich erzielbare Einsparungen bei den Sozial- und Jugendhilfemitteln berücksichtigt. Die Kosten für Bürgschaften können erfahrungsgemäß durch einen effektiven Einsatz sozialer Betreuungsmaßnahmen reduziert werden.

Der in Kooperationen vorhandene Bedarf an sozialer Betreuung wird jedoch nicht ausreichend gedeckt. Ursache hierfür sind vor allem Personalengpässe, nicht eindeutig geregelte Interventionsbedarfe, enge Zuständigkeits- und Finanzierungsregelungen. Die Einbindung sozialer Träger in Kooperationen erscheint vergleichsweise unterentwickelt zu sein, die Form der Zusammenarbeit ist zumeist nur sporadisch und einzelfallbezogen. Gleichwohl verfügen die freien Träger der Wohlfahrtspflege über eine breite Angebotspalette im Bereich der mieterorientierten Betreuung. Um den Bedarf an sozialen Dienstleistungen zu decken, ist eine kontinuierliche Zusammenarbeit mit sozialen Trägern anzustreben und es ist ein Zusammenwirken aller Kooperationspartner notwendig, um Synergieeffekte zu erzeugen. Bei der Frage der Finanzierung ist vor allem die Kommune im Rahmen ihrer gesetzlichen Möglichkeiten gefordert, finanzielle Mittel bereitzustellen. Zur stärkeren Einbindung sozialer Träger in Kooperationen bedarf es der Unterstützung durch die Kommune: durch Vermittlung von Kontakten zu kooperationsbereiten Vermietern, durch die Organisation von Hilfestellungen für die wohnungssuchenden Haushalte und durch Übernahme von einzelfallbezogenen, kommunalen Bürgschaften bei denjenigen sozialen Trägern, die Vermieterfunktionen übernehmen.

Auf der Seite der Wohnungswirtschaft ist das kommunale Wohnungsunternehmen der mit Abstand häufigste Kooperationspartner. Die Mitwirkungsbereitschaft weiterer Vermietertypen kann allerdings erhöht werden, indem ein Bündel an Gegenleistungen angeboten wird, zu dem ein ständiger Informationsaustausch, die Absicherung des ökonomischen Risikos, eine hohe Belegungsautonomie, die Sicherstellung sozialer Betreuungsleistun-

gen sowie transparente Verwaltungsstrukturen gehören.

Die hiermit benannten Engpaßfaktoren von Kooperationen liegen unseres Erachtens nicht in der Idee Kooperation selbst. Sie zeigen aber wichtige Aufgaben der Wohnungspolitik im Hinblick auf die künftige Unterstützung von Kooperationen.

Expertenstatements

Einführung Prof. Dr. Hermann-Anders Korte, Universität Hamburg, Institut für Soziologie

Wir wollen sehen, daß wir die Statements knapp halten, daß wir sie zielorientiert vortragen, damit wir in diesem ersten Teil, der sich hauptsächlich mit Überlegungen aus der Wissenschaft und mit Erfahrungen aus der Praxis beschäftigt, dann bald in eine Debatte mit dem Plenum geraten können. Ich darf zunächst einmal Herrn Prof. Holtmann aufrufen, der über wohnungspolitische Bedeutung von Kooperationen allgemein, aber auch schon in Zusammenarbeit am Beispiel der Studentenwerke zu uns sprechen wird. Herr Holtmann, Sie haben das Wort.

Perspektiven der Zusammenarbeit zwischen kommunalen Wohnungsunternehmen und Studentenwerken an Hochschulstandorten

Prof. Dr. Everhard Holtmann, Martin-Luther-Universität, Institut für Politikwissenschaft, Halle-Wittenberg

Problemstellung

Es geht darum, lokale *kooperative* Strategien aufzuzeigen, die geeignet sind, Wohnraum im Bestand zu mobilisieren. Gefragt sind nicht zuletzt unkonventionelle Lösungen, dank derer die Versorgung von Haushalten mit dringendem Wohnungsbedarf gewährleistet werden soll.

Exemplarischer Lösungsansatz

Im folgenden sollen, als Beispiel für eine solche unkonventionelle Lösung, die Möglichkeiten einer Zusammenarbeit zwischen kommunalen Wohnungsgesellschaften und Studentenwerken an Hochschul-Standorten (diese streuen weiter als klassische Universitätsstädte) skizziert werden. Ich selbst bin auf eine derartige Option aufmerksam geworden, weil ich einerseits seit längerem Arbeitskontakte mit der Halleschen Wohnungsgesellschaft (HWG) in Halle habe und andererseits dem Verwaltungsrat des dortigen Studentenwerks angehöre.

Informell werden Wege einer solchen Kooperation auf Landesebene bereits sondiert: In Beantwortung einer Anfrage des Ministeriums für Wohnungswesen, Städtebau und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt haben die Regionalverbände der Wohnungswirtschaft und der Wohnungsgenossenschaften im Februar diesen Jahres darauf verwiesen, daß

die örtlichen Wohnungsunternehmen an Standorten mit Universitäten bzw. Fachhochschulen Angebote für studentisches Wohnen bereit halten. Teilweise werde, wie z.B. in Magdeburg, den Studierenden Wohnraum mit spezieller multimedialer Ausstattung offeriert.

Die Verbände unterstrichen, daß die derzeitige, durch Wohnungsleerstände und ein entsprechendes Überangebot gekennzeichnete Situation des regionalen Wohnungsmarktes einen Neubau studentischer Wohnheime entbehrlich mache. Sie unterbreiteten zugleich dem Ministerium das Angebot, über erweiterte Möglichkeiten des Wohnraumangebots für die Zielgruppe der Studierenden zu sprechen.

Hier scheint ein Ansatz möglich, um zwei Zielsetzungen miteinander zu verknüpfen, die sowohl wohnungswirtschaftlich als auch gesellschaftlich bedeutsam sind: eine ressourcensparende und sozialverträgliche Bedarfsdeckung der Nachfragergruppe der Studierenden und, aus Sicht der Anbieter, eine ressourcenschonende Nutzung im Wohnungsbestand. Die zumindest punktuelle Abschwächung der gerade in Großwohnsiedlungen fortschreitenden sozialen Entmischung könnte eine durchaus erwünschte, zusätzliche Nebenfolge solcher Kooperation sein.

Folgende Fragen stellen sich bereits im Stadium von Vorüberlegungen:

- > Zählen Studierende zu Haushalten mit dringendem Wohnbedarf?
- > Ist mit einem ausreichenden Nachfrage-Potential zu rechnen?
- > Sind, über den Bestand an Wohnheimen hinaus, zusätzliche Angebote im Bestand attraktiv und konkurrenzfähig?
- > Sind auf Seiten der kommunalen Wohnungsgesellschaften die Voraussetzungen für eine derartige Kooperation erkennbar?

Zur Frage des dringlichen Bedarfs der studentischen Adressaten: Daß die studentische Nachfrage nach preiswertem Wohnraum besonders dringlich ist und bleiben wird, ergibt sich aus der finanziellen Ausstattung studentischer (Single-) Haushalte. In Zahlen sieht dies folgendermaßen aus: Die monatlichen Durchschnittseinkommen liegen für diese Gruppe in den alten Bundesländern bei 1.392 DM, in den neuen Ländern bei 1.115 DM. Damit unterschreiten einkommensschwache Studierende zum Teil das Einkommen von Sozialhilfeempfängern, deren Bruttobedarf für die neuen Länder amtlich mit 813 DM pro Monat beziffert wird (1998).

Zum anderen nehmen die Ausgaben für Miete im studentischen Budget in West- wie Ostdeutschland mit monatlich 452 DM bzw. 320 DM den mit Abstand größten Raum ein. Die Mietpreise in Wohnheimen – 307 DM in den alten Ländern, 219 DM in den neuen Ländern (Durchschnittswerte) – tragen der schwachen Wirtschaftskraft studentischer Haushalte insofern Rechnung, als sie dafür sorgen, daß die Wohnheime, vergleicht man die Mietaufwendungen ihrer Bewohner mit den entsprechenden Aufwendungen nicht in Heimen wohnender Studierender, die mit Abstand preiswerteste Wohnform darstellen (sämtliche Angaben nach 15. Sozialerhebung des Dt. Studentenwerkes, Auswertung für Sachsen-Anhalt, hrsg. von den Studentenwerken Halle und Magdeburg, April 1999).

Drittens ist darauf hinzuweisen, daß sich innerhalb der Gruppe der Studierenden nochmals Teilgruppen ausdifferenzieren lassen, die einen besonders dringlichen Bedarf an preiswertem und zugleich funktional auf ihre speziellen Bedürfnisse zugeschnittenen Wohnraum haben: beispielsweise Behinderte und Studierende mit Kindern.

Zur Frage eines ausreichenden Nachfragepotentials: Quantitativ gesehen, werden die Zahlen der Studierenden auf mittlere Sicht weiter steigen. Qualitativ betrachtet, läßt sich ein Nachfragepotential aus dem Wandel studentischer Wohnpräferenzen ableiten. Erhebungen der Studentenwerke zufolge, verstärkt sich der Trend zur eigenen Mietwohnung. Er geht also dahin, das Wohnheim als die bislang am meisten verbreitete und auch favorisierte studentische Wohnform auf dem Spitzenrang der Präferenzskala abzulösen. Zum anderen wird die Wohnsituation in unsanierten Wohnheimen, trotz niedriger Mieten, negativ beurteilt. In der Abwägung zwischen Mietkostenfaktor und baulichem Zustand entscheiden sich Studierende zunehmend für die bessere Wohnqualität.

Zur Frage nach der Attraktivität zusätzlicher, zielgruppenspezifischer Wohnangebote im Bestand: Einerseits sind in den Wohnheimen die Wohnbedingungen, durch bauliche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie verringerte Belegdichte, Zug um Zug verbessert worden. Die Anhebung des Wohnstandards und die Lagegunst – der hochschulnahe Standort der Wohnheime wird von Seiten der Studierenden als ein wichtiges Kriterium bei der Wohnungswahl genannt – tragen zweifellos dazu bei, die Nachfrage nach Wohnheimplätzen zu stabilisieren. Andererseits ist absehbar, daß – insbesondere in den neuen Bundesländern – die Studentenwerke aufgrund verknappter öffentlicher Investitionsmittel ihre derzeit noch unterhaltenen Wohnheim-Kapazitäten abbauen und auf ei-

nen sog. Kernbestand zurückführen müssen. Beispielsweise sieht das für Sachsen-Anhalt entwickelte Konzept für studentisches Wohnen vor, bis zum Jahr 2005 standortabhängig für zwischen 10% und 20% der Studierenden preiswerten Wohnraum zu schaffen. Für das Studentenwerk Halle etwa ist eine Rückführung der Unterbringungsquote in Studenten-Wohnheimen, die derzeit bei 26% liegt, auf künftig nunmehr knapp 12,5% geplant. Dies bedeutet, daß in Zukunft noch mehr Studierende als bisher auf den privaten Wohnungsmarkt ausweichen werden.

Zu den Voraussetzungen von Kooperation zwischen kommunalen Unternehmen und Studentenwerken: Kooperationsbeziehungen zwischen Kommune und kommunalen Wohnungsgesellschaften existieren bereits, u.a. im Rahmen der Regelungen des ASHG. Und längst auch zählen Studierende zur Mieterklientel der kommunalen Gesellschaften. Die HWG in Halle zum Beispiel hat zur Zeit laut Angaben der Geschäftsführung individuelle Mietverträge mit rd. 2.500 Studierenden abgeschlossen (bei jährlicher Fluktuation von rd. 1.000), die übrigens zu 95% aus der näheren Umgebung stammen. Aufgrund der bekannten Leerstandsquoten im komplexen Wohnungsbau insbesondere der neuen Länder ist die Bereitstellung von Wohnraum im Bestand grundsätzlich kein Problem. Überdies liegt hier für sanierte Wohnungen der Mietpreis im Schnitt um 25 bis 40% niedriger als in Neubauten und um 10 bis 30% niedriger als in sanierten Altbauten.

Für realistische Perspektiven von Kooperation lassen sich mithin nach jetzigem Kenntnisstand folgende Punkte bzw. Voraussetzungen benennen: Für Studierende sind Wohnungsangebote im Bestand der kommunalen Unternehmen bzw. Genossenschaften dann interessant, wenn sie a) eine Kostenschwelle von ca. 350 bis 380 DM Bruttowarmmiete nicht überschreiten und b) den Standortpräferenzen der Studierenden Rechnung tragen, also hochschul- bzw. zentrumsnah liegen und damit in die von den Studierenden geschätzten Netzwerkevorteile von Studentenheimen (Standort, Nähe zur Mensa und Kindertagesstätte etc.) eintreten (nach Einschätzung des Studentenwerkes Halle tragen bereits vorliegende Bestands-Angebote diesen Konditionen nicht immer hinreichend Rechnung).

Ein praktisches Problem für die Unternehmen ist die hohe Fluktuation bei studentischen Mietern und speziell Wohngemeinschaften (wechselnde bzw. unklare Kontraktverhältnisse). Hier könnten Studentenwerke Steuerungs- bzw. Verwaltungsfunktionen übernehmen.

Es bietet sich an, über konkrete Sanierungsprojekte (*Punktsanierungen*) der Unternehmen in die Kooperation einzusteigen. So plant beispielsweise in Halle die HWG die Sanierung eines inzwischen weitgehend leergezogenen Hochhauses im Zentrumsbereich. Hier ließen sich bereits in der Planungsphase spezifische Bedarfe und Bedürfnisse studentischen Wohnens berücksichtigen, beispielsweise in Form bedarfsgerechter Wohnungen für behinderte Studierende und Studierende mit Kindern. Auf diese Weise kämen auch diese Sondergruppen in den Genuß der Netzwirkungs-Vorteile, wobei sich diese Vorteile möglicherweise auch um unternehmenseigene Angebote betreuten Wohnens ergänzen ließen. Umgekehrt könnten diese mit studentischem Wohnen verbundenen Netzwirkungen zu einer neuerlichen Aufwertung solcher Wohnbestände beitragen.

Prof. Dr. Hermann-Anders Korte, Moderation

Vielen Dank, Herr Kollege Holtmann. Denjenigen, die vielleicht nicht in Universitätsstädten wohnen und arbeiten, mag dieses vielleicht etwas exotisch vorkommen, daß man sich im Zusammenhang mit Kooperationen auch mit den studentischen Mietern beschäftigt, aber in so einer Stadt wie Münster in Westfalen, die jetzt etwa 280.000 Einwohner hat, leben 60.000 Studenten und man kann sich leicht vorstellen, was das auf dem Wohnungsmarkt und für die Wohnungswirtschaft und die Wohnungsbauunternehmen bedeutet und das dies auch ein Mietermarkt ist, der bedacht werden muß. Gleichwohl nehme ich an, Herr Böttche, daß Sie aus Potsdam nun auch noch ein paar andere Probleme zu berichten haben, wenn es darum geht, Ihre Erfahrungen der Kooperation zur Deckung von Versorgungslücken zu berichten.

Die Zweckmäßigkeit des Belegungsbindungsgesetzes in den neuen Ländern zur Sicherung von Wohnraum für einkommensschwache Haushalte

Hans-Joachim Böttche, stellv. Amtsleiter Wohnungs- und Bauverwaltungsamt, Potsdam

Meine Damen und Herren, ich möchte mich beim Veranstalter für die Möglichkeit bedanken, Ihnen im Rahmen dieses Symposiums von den Erfahrungen berichten zu können, die die Stadt Potsdam mit Kooperationsverträgen zur Beschaffung von Belegungsbindungen gesammelt hat.

Zu Beginn meines Beitrages gestatten Sie mir, Ihnen meine Heimatstadt mit wenigen Worten vorzustellen. Potsdam, die Hauptstadt des Flächenlandes Brandenburg, liegt unmittelbar vor den Toren Berlins. Von der Natur reichhaltig bedacht, ist sie eingebettet in eine wunderschöne Wald- und Seenlandschaft. Für den Touristen ist Potsdam also nicht nur wegen der bekannten Schlösser und Parkanlagen ein interessantes Reiseziel.

Diese Vorzüge auf der einen Seite, können die andererseits bestehenden Probleme nicht überdecken. So nimmt die Wohnbevölkerung, wie in den meisten großen Städten der Bundesrepublik, nach wie vor ab. Während noch 1989 über 140.000 Einwohner gezählt wurden, hat sich diese Zahl im Verlauf von 10 Jahren auf 127.000 Einwohner verringert, bei weiterhin fallender Tendenz. Sicherlich sind die Ursachen einer solchen Entwicklung vielschichtig. Das Thema Wohnen steht dabei jedoch gewiß nicht an letzter Stelle. Deshalb verwundert es nicht, daß die Stadt Potsdam zu den Städten und Gemeinden gehört, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum als gefährdet gilt.

In den zurückliegenden Jahren haben wir eine deutliche Differenzierung des Wohnungsmarktes mit seinen derzeit ca. 72.000 WE erlebt. Während die Nachfrage im oberen Preissegment nahezu gestillt ist, hat sich die Nachfrage nach preiswerten Wohnungen in den letzten 3 – 4 Jahren auf relativ hohem Niveau (ca. 3.000 – 3.500 für § 5) verfestigt. Damit haben Belegungsrechte zu Gunsten der Stadt nach wie vor eine große Bedeutung. Dies um so mehr, als es in der Stadt derzeit nur ca. 800 Sozialwohnungen gibt.

An die Stelle des Gesetzes *über die Gewährleistung von Belegungsbindungen im kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungswesen*, nach dem alle kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungen einer Belegungsbindung unterlagen, trat 1995 das Belegungsbindungsgesetz des Landes Brandenburg. Aufbauend auf die Regelungen des Altschuldenhilfegesetzes (AHG) regelt es, daß bis zu 50% der WE-Bestände von den Unternehmen, die Entlastungen nach dem AHG in Anspruch genommen haben, einer Belegungsbindung unterliegen. Aus heutiger Sicht kann man einschätzen, daß dieses Gesetz, auch wenn es wegen einer fehlenden Mietpreisbegrenzung auf Dauer keinen preiswerten Wohnraum sichern konnte, für die Kommunen des Landes ein bewährtes und wichtiges Instrument ist.

Wegen der auf hohem Niveau stetigen Nachfrage nach preiswerten Wohnungen, hat die Stadt Pots-

dam den Handlungsspielraum des Belegungsbindungsgesetzes von Anfang an voll ausgeschöpft. Mit den betreffenden 4 Wohnungsunternehmen, die 1995 noch zusammengekommen ca. 65% der vorhandenen Wohnungen in ihrer Verfügung hatten, wurden 1996 Kooperationsverträge für jeweils 50% der relevanten Bestände geschlossen. In diesen Kooperationsverträgen wurden, neben den Verfahrensfragen, diejenigen belegungsgebundenen Bestände wohnungskonkret bestimmt, für die das Wohnungsamt ein Benennungsrecht erhielt.

Zwar waren die Wohnungsunternehmen, neben der kommunalen Wohnungsgesellschaft sind es 3 Genossenschaften, nicht begeistert, auf diese Weise in ihrer Verfügung eingeengt zu sein, haben sich jedoch letztendlich konstruktiv mit eingebracht. In allen 4 Fällen handelt es sich um bilaterale Verträge; soziale Partner sind darin nicht eingebunden. Wenn sich die Ausübung der Benennungsrechte anfänglich noch gut und unkompliziert gestaltete, so wuchsen die Probleme in dem Maße, wie sich das Mietenniveau in den Wohnungsbeständen erhöhte.

Neben den gesetzlich geregelten Mieterhöhungen führten insbesondere die umfangreichen komplexen Sanierungsmaßnahmen in den Plattenbausiedlungen der Stadt, in denen immerhin ca. 50% aller Einwohner leben, zu einer Verknappung preiswerter Wohnungen. Davon waren natürlich auch die belegungsgebundenen Wohnungsbestände betroffen.

Während die Wohnungssuchenden, die die Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaus (§ 25 II. WoBauG) überschritten, dadurch ein immer größeres und besseres Angebot vorfanden, war die Miete nach der Sanierung für viele Haushalte nicht mehr aufzubringen, was trotz Wohngeld in der Regel die Suche nach einer preiswerteren Wohnung zur Folge hatte. Dieser Prozeß ist bis heute nicht abgeschlossen.

Zwar ist die Gesamtzahl der Wohnungssuchenden über Jahre fast gleich geblieben, die Struktur hat sich jedoch deutlich verschoben. Heute entfallen über 80% der ausgestellten WBS auf Berechtigte nach § 5 WoBindG, während der Bedarf der Nachfrager nach Wohnungen gem. § 88d II. WoBauG (3. Förderweg) nahezu gesättigt ist.

Dieser Prozeß hatte notwendigerweise Folgen für die bestehenden Kooperationsverträge. Da ein erheblicher Teil der vereinbarten Bestände für die Nachfrager nicht mehr zugänglich waren, mußten diese, soweit möglich, gegen preiswertere ausge-

tauscht werden. Das führte jedoch zu einer, eigentlich von allen nicht gewollten, Konzentration an bestimmten (Plattenbau-) Standorten in der Stadt, was durchaus nicht unproblematisch ist. Besonders die Erkenntnis, daß sich die Einkommensverhältnisse der WBS-Inhaber nach § 5 WoBinG immer weiter verschlechtert haben, etwa 70% der Berechtigten unterschreiten inzwischen die Einkommensgrenzen des § 25 II. WoBauG um mehr als 30%, verlangte nach einer neuen Lösung. In Gesprächen mit dem kommunalen Wohnungsunternehmen konnte Einigkeit darüber erzielt werden, den Kooperationsvertrag um eine Regelung zu erweitern, nach der zunächst 7.000 Wohnungen einer gestaffelten Mietbindung zwischen 7,50 und 9,00 DM/m² unterliegen. Diese Regelung gilt bis zum Jahr 2003. Für die Kommune entstehen daraus keine finanziellen Belastungen. Die Zahl der Wohnungen ist jährlich der Entwicklung des Wohnungsbestandes in diesem Wohnungsunternehmen anzupassen. Diese Lösung hat sich in den zurückliegenden 1½ Jahren für beide Seiten ausgezahlt. Das Wohnungsunternehmen hat größere Sicherheit bei der Planung von Investitionen und die Stadt hat für eine bestimmte Zeit Zugriff auf preiswerten Wohnraum.

Nicht nur vor dem Hintergrund der wachsenden Diskussionen von Seiten der beteiligten Wohnungsunternehmen zur Akzeptanz dieser Form von Belegungsrechten müssen wir uns stets aufs Neue die Fragen stellen, welchen Beitrag Belegungsrechte nach dem BelBindG noch leisten können bzw. müssen. Um die künftig anstehenden Probleme in den Wohnquartieren lösen zu können, müssen völlig neue Wege beschritten werden.

Dafür sprechen beispielsweise folgende Aspekte:

- > Die Zahl der Haushalte mit geringerem Einkommen hat sich auf hohem Niveau verstetigt. Bei ihrer Versorgung müssen Konzentrationen vermieden werden. Dem stehen die auf bestimmte Bestände konzentrierten Belegungsbindungen aus öffentlicher Förderung entgegen.
- > Der Ankauf neuer Belegungsbindungen ist, bei den leeren kommunalen Kassen, auch in den nächsten Jahren kaum denkbar, deshalb kann die Kommune bei Kooperationsverhandlungen kaum in der Lage eines gleichberechtigten Verhandlungspartners sein, da ihr die *Mitgift* fehlt.
- > Auch für Potsdam ist zutreffend, daß der Bedarf an Wohnungsneubau nur noch punktuell besteht, da die Zahl der vorhandenen Wohnungen in etwa der Zahl der vorhandenen Haushalte entspricht. Dringend notwendig ist jedoch

eine Reform der Bestandsförderung, die sich durch Elemente einer Subjektförderung stärker auf geringerverdienende Haushalte orientieren muß.

- > Gemeinsam mit dem Land ist auch die Möglichkeit zu prüfen, auf welchem Wege Belegungsbindungen von geförderten Objekten auf andere Objekte bzw. Wohnungen übertragbar sind – dies könnte einer sozialen Entmischung entgegenwirken.

Gegenwärtig zeichnet sich bereits ab, daß die Kooperationsverträge nach dem BelBindG künftig eine immer geringere Rolle spielen werden, da sie die aktuellen Probleme der sozialen Entmischung in den Quartieren eher verschärfen, als daß sie ihnen begegnen.

Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit.

Betriebswirtschaftliche Aspekte von Kooperationen aus der Perspektive eines kommunalen Wohnungsunternehmens

Dipl.-Kfm. Dietmar Cremer, Vorstandsvorsitzender der GEBAG – Duisburger Gemeinnützige Baugesellschaft AG, Duisburg

Meine Damen und Herren, ich nutze ganz gerne die Gelegenheit, zum Thema Kooperation aus der Praktikersicht zu sprechen: als Unternehmensleiter in einer Stadt, die sicherlich nicht die Präferenzvorteile hat, wie sie eben aus Potsdam beschrieben worden sind, die aber vielleicht auch nicht nur dadurch geprägt ist, wie es eben in den Dias zum Tragen gekommen ist. Wir sind eine Stadt mit allen Problemen, die man sich in einer ehemals durch Schwerindustrie geprägten Stadt vorstellen kann. Wir haben andersherum allerdings besonders durch das Vorhandensein vieler größerer Wohnungsgesellschaften, also nicht nur des kommunalen Wohnungsunternehmens, sondern nahezu aller wichtigen industrieverbundenen Unternehmen, ein Mietwohnungsangebot und eine Angebotsstruktur, die bei derzeit nachlassender Nachfrage einen mehr als ausgeglichenen Wohnungsmarkt bietet und für die Unternehmen die Problematik beinhaltet, sich in den eher problematischen Stadtteilen mit den Phänomenen wachsender Leerstände auseinandersetzen zu müssen. Unsere Problematik ist auch nicht die Frage weiteren Neubaus oder des Erwerbs weiterer Belegungsbindungen, sondern unser Problem liegt vielmehr darin, in der Bestandspolitik auch für das Unternehmen betriebswirtschaftlich verträgliche Situationen herzustellen. Die betriebswirtschaftliche Seite

muß Kooperationsüberlegungen in einem Unternehmen mitbestimmen.

Hier sei auch der Gedanke mit erwähnt, wie Kooperation innerhalb des Unternehmens organisiert wird. Wir haben aus unserer Sicht – eigentlich ganz positiv und bewußt – unterstützend die Überlegung der Stadt Duisburg gefördert, eine Fachstelle für Wohnungsnotfälle einzurichten, weil sie die Gelegenheit bietet, Tätigkeiten zu konzentrieren und zusammenzufassen, die aus einem kommunalen Wohnungsunternehmen in die Stadtverwaltung hinein schwierig zu organisieren sind. Wir haben das Phänomen, wie es sicher in vielen Städten der Fall ist, daß wir eine Vielzahl von Wohnungssuchenden und vor allem von dringend Wohnungssuchenden haben. Andersherum gibt es aber auch das Phänomen, daß wir – gerade bei dem noch geringen Neubauvolumen im geförderten Bereich – nicht mehr in der Lage sind, auch gemeinsam mit den städtischen Einrichtungen Mieter zu finden, die für diese Wohnungen geeignet sind. Das hat unter anderem etwas mit der Miethöhe zu tun, weil auch im geförderten Wohnungsneubau mittlerweile eine Größenordnung erreicht ist, die für jemanden mit schwächerem Einkommen schwer bezahlbar ist. Man kann sicherlich darauf entsprechend reagieren, indem die Mieten gesenkt werden, aber die Problematik der meisten Wohnungssuchenden, wenn sie denn vorher aus anderen Wohnungen ausgeschieden sind, ist die, daß die Versorgung natürlich problematisch ist, weil die meisten dieser Bewerber mit Problemen behaftet sind. Die Fachstelle in Duisburg hat in den vergangenen Jahren erheblich dazu beigetragen, daß es durch verstärkte gemeinsame Vorfeldarbeit mit dem kommunalen Wohnungsunternehmen besser gelungen ist, Menschen in Wohnungen zu behalten und damit für beide Seiten eine Optimierung des Verfahrens und eine Verringerung der Belastung zu erreichen.

Wir sind in Duisburg das Wohnungsunternehmen, das aus Unternehmenssicht am meisten betroffen ist, aber auch die Zusammenarbeit mit dieser Fachstelle sucht, um durch Vorfeldarbeit Wohnungsverlust, das Entstehen von Rechtsfällen und ähnliche Situationen für die Mieter zu vermeiden. Andersherum, das haben wir eben in den Beispielen gehört, gibt es eine Reihe von individuellen Fällen, bei denen eine Versorgung bei privaten Vermietern eher möglich ist, als dies in der Struktur eines Wohnungsunternehmens der Fall ist.

Was die Organisation der Kooperation angeht, so hat die Stadtverwaltung mit der Fachstelle eine gesonderte Organisationsstruktur geschaffen, um in allen notwendigen Bereichen koordinierte Hilfelei-

stungen bereitstellen zu können. Im Wohnungsunternehmen wäre es der falsche Weg, wenn man eine gesonderte Organisation aufbauen würde. Hier muß die Zusammenarbeit mit der Kooperation auf der gleichen Ebene angesiedelt werden, wie das die Kundenorientierung in einem Wohnungsunternehmen insgesamt ausmacht. Es ist sicherlich so, das klang eben auch in dem Vortrag von Herrn Dr. Eichener an, daß auch unterschiedliche Mentalitäten der Mitarbeiter im Unternehmen eine Rolle spielen und die sich wandelnde Wohnungsnachfragestruktur es notwendig macht, bei den Mitarbeitern ein Verständnis dafür zu gewinnen, daß Kundenorientierung bei Mietern auch bei denen beginnt, die komplizierte Mieter sind.

Dahinter stehen eine ganze Reihe – und damit kann man das auch aus der Sicht der Unternehmensleitung verbinden – an ökonomischen oder betriebswirtschaftlichen Vorstellungen: Jede Herrichtung einer aufgegebenen Wohnung verursacht ein Vielfaches an Kosten im Vergleich zum Bestreben in dem einen oder anderen Fall in Zusammenarbeit mit kooperierenden Stellen den Mieter in der Wohnung zu behalten und diesen als jemanden zu betrachten – ich will nicht sagen: der zu hegen und zu pflegen ist, dazu ist das tägliche Einerlei im Alltag viel zu kompliziert –, auf den das Unternehmen angewiesen ist und von dem alle, die in dem Unternehmen tätig sind, abhängig sind.

Diese Problematik muß auch in den Köpfen der Mitarbeiter entwickelt werden und bringt natürlich manche Schwierigkeiten mit sich: Wenn jemand – wie das eben dargestellt wurde – von der Parterrewohnung in das 1. Obergeschoß zieht – vielleicht wirklich ein etwas verwunderliches Wohnverhalten – und immer noch behauptet, die Wohnung ist feucht, und daraufhin der technische Mitarbeiter im Regelfall meint „hier wird nicht gelüftet“, dann führt das zu Streitereien, die an irgendeiner Stelle dann auch eskalieren können.

Aber diese Vermittlung innerhalb des Unternehmens kann weniger durch organisatorische Strukturen entstehen: Wenn man einzelne Stellen dafür einrichtet, schafft man auch einzelne Probleme. Die Vermittlung muß vielmehr durchgängig im Unternehmen vorhanden sein, und es muß auch ein engeres Zusammenspiel zwischen im Unternehmen organisierten technischen Bereichen und denen, die die Vermietung durchzuführen haben, geben. Bei uns haben wir das so geregelt, daß wir zwar Teams haben, jedoch die Führung im Team im Regelfall auf der kaufmännischen Seite liegt, also bei denen, die sicherlich von ihrer Ausbildung und der täglichen Praxis die größere Nähe zu dem Mieter haben, als das im technischen Bereich der Fall ist.

So gesehen ist also Kooperation mit den entsprechenden städtischen Einrichtungen Tagesgeschäft, aber keines, das gesondert organisiert wird. Ich will auch einen Punkt noch ansprechen, der mir indirekt deutlich wurde: Im Regelfall liegt der Schwerpunkt der Kooperation bei den kommunalen Wohnungsunternehmen. Diese Aufgabe wird angenommen. Dies ist eine wesentliche Aufgabenstellung der kommunalen Wohnungsunternehmen und gerade im Zusammenhang mit der Privatisierungsdiskussion auch ein gewichtiges Argument. Andersherum darf aber nicht außer Acht gelassen werden, daß betriebswirtschaftliche Notwendigkeiten bestehen und bei Mietentwicklung und bei aller Phantasie, die in den Unternehmen zur Zeit im Hinblick auf die Mieten zu entwickeln ist, um an den Märkten zu bestehen, die Elemente der Kostenmiete doch nach wie vor ein wesentliches Element sind. In diesem Zusammenhang möchte ich darauf hinweisen, daß wir gerade vor dem Hintergrund solcher Aufgaben seit überlanger Zeit auf eine Steigerung der Verwaltungskostenpauschale warten, die – ganz gleich, ob durchsetzbar oder nicht – den Handlungsrahmen der Unternehmen eindeutig steigert, und zwar in einem Bereich, der eben nicht haarscharf zugeordnet werden kann.

Einige meiner Kollegen sind heute hier, mit denen wir vor einigen Jahren die Diskussion speziell auch in Nordrhein-Westfalen, auch mit unserem Ministerium zusammen, zum Thema Verwaltungskostenpauschale im Länderverbund geführt haben. Für mich war es am Ende nicht überraschend, daß schließlich die Instandhaltungskostenpauschale erhöht wird, weil die offenbar als etwas Positives betrachtet wird. Hier wird in den Bestand investiert, aber auch die Pauschale deckt nicht im vollen Umfang die Aufwendungen. Um allerdings solche Aufgaben zu bewältigen, die nicht harte Unternehmenspolitik sind, sondern die aus der Notwendigkeit entstehen, ein gutes Klima zwischen Unternehmen und ihren Mietern herzustellen, ist in diesem Bereich eine bestimmte betriebswirtschaftliche Basis notwendig. Vor diesem Hintergrund kann man nicht nur über Wille und Bereitschaft reden, sondern Wille und Bereitschaft müssen auch ökonomisch fundiert werden. Vielen Dank.

Die Regiestelle in Wiesbaden als konzeptionelle Schnittstelle von Kooperationen

Dipl.-Soz. Clemens Altschiller, Abteilungsleiter Wohnungsamt, Wiesbaden

Ich freue mich über diese Veranstaltung und über diese Studie. Ich sage das gleich am Rande vorneweg, da ich nicht weiß, ob andere Kollegen diese Erfahrung teilen. Ich mache die Erfahrung, daß es uns schwerfällt, die Erfolge, die wir durch Kooperation auf diesem Gebiet haben, öffentlich zu kommunizieren, so daß sie bspw. auch für die Kommunalpolitik einen Stellenwert haben. Ich will jetzt nicht weiter darauf eingehen, aber das ist ein Punkt, der mich auch in der weiteren Diskussion interessieren würde. Das geschieht alles ein bißchen hinter den Kulissen.

Ich will Ihren Blick durch ein Fenster richten: Ich will jetzt keinen Panoramafly über die ganze Kooperationslandschaft machen, sondern durch ein Fenster auf ein bestimmtes Element, das bei uns Regiestelle heißt. Darum bin ich gebeten worden und glaube, daß das auch interessant sein kann. Aber ich sage Fenster, weil ich die Voraussetzungen nicht so zur Sprache bringen will, denn das soll ja heute Nachmittag eine Rolle spielen. Ich will auch nicht über alle Kooperationsformen sprechen, die es in Wiesbaden gibt – insbesondere nicht über die Seite der Angebotserweiterung, obwohl es da durchaus auch etwas zu berichten gäbe. Hier geht es im Wesentlichen um eine Erweiterung des Zugangs zu dem Angebot und insofern unterscheiden wir uns mit der Regiestelle auch etwas von der Fachstelle.

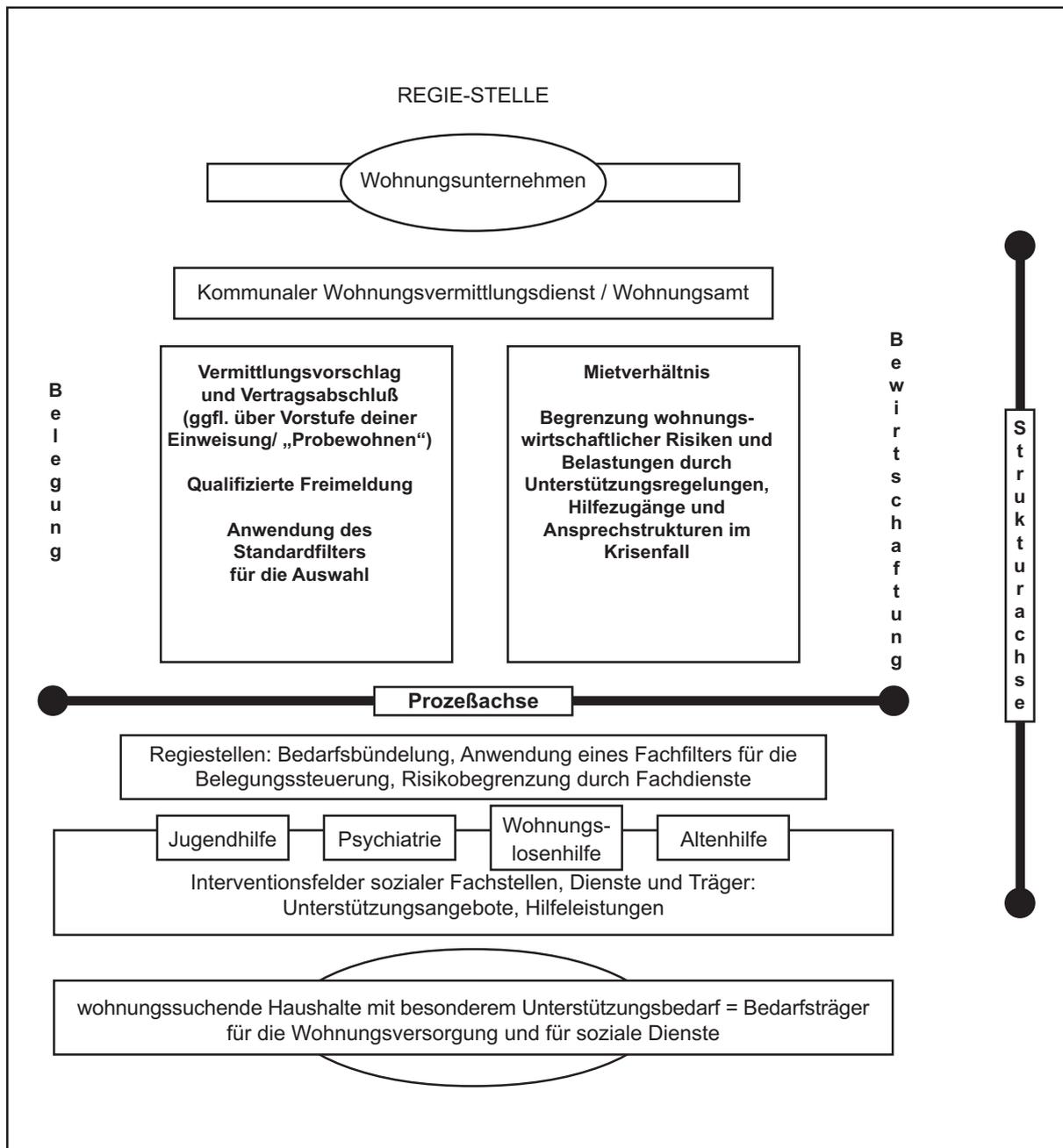
Da gibt es unterschiedliche Konstruktionen, und man sollte sich nur einig werden, über welche Funktionen man redet. Bei der Fachstelle – wir haben in Wiesbaden auch eine – steht für mich die Sicherung von vorhandenem Wohnraum – das klang eben auch in dem Beispiel aus Duisburg an – im Vordergrund, während wir uns bei der Regiestelle ein Instrument geschaffen haben, um Zugänge zu erleichtern und zu erweitern, für Leute, die noch keine Wohnung haben. Das sind – und hier muß ich die Zielgruppe etwas eingrenzen – auch nicht alle Personen mit irgendwelchen sozialen Schwierigkeiten und irgendwelchen Problemen, sondern es sind solche Personen, die schon in sozialorganisierten Handlungsfeldern als Zielgruppe oder als Kontaktperson vorhanden sind.

Konkret geht es dabei um folgendes (siehe nachfolgende Grafik). Sie sehen, daß wir hier verschiedene Bereiche sozialer Handlungsfelder bzw. der sozialen Arbeit aufgeführt haben: die Jugendhilfe, die Psychiatrie, die Wohnungslosenhilfe und die Al-

tenhilfe. Von Bedeutung sind meines Erachtens vor allem die Jugendhilfe, die Psychiatrie und die Wohnungslosenhilfe. Für diese drei Bereiche haben wir in Wiesbaden Organisationsstrukturen geschaffen, in denen diese Regiestelle eine zentrale Rolle spielt. Das Ziel dieser Arbeit ist, Personen, die in Kontakt, im Betreuungs-, im Unterstützungs-, im Hilfekontakt zu den sozialen Trägern in diesen Feldern stehen, den Zugang zu erleichtern. Es gibt darüber hinaus noch andere Personenkreise, die auch Probleme haben, ohne daß diese Kontaktbedingungen gegeben sind. Ich sage nur deutlich: Das wäre dann ein nächster Baustein in der Kooperationslandschaft.

Sie sehen hier, senkrecht eine Strukturachse zwischen Angebot und Nachfrage. Oben stehen die Wohnungsunternehmen und unten die wohnungssuchenden Haushalte mit diesem besonderen Unterstützungsbedarf. Dann haben wir unter den Wohnungsunternehmen die kommunale Wohnungsvermittlung (Wohnungsvermittlungsdienst), die beim Wohnungsamt angesiedelt ist. Dafür stehe ich jetzt gewissermaßen hier, und da liegt auch die kommunale Moderations- und Initiatorrolle. Das neue Element – die neue Software – die wir hier eingebaut haben – die Regiestelle – tritt jetzt in der Struktur auch von Seiten der Wohnungssuchenden als zusätzliche Vermittlungsinstanz ins Spiel. Wenn Sie die Querachse nehmen, sozusagen die Prozeßachse oder eine zeitliche Achse, haben wir zwei Phasen: Es geht erst einmal um die Belegung und darum, welche Rolle diese Regiestelle bei der Belegung spielt und wenn die Belegung oder die Wohnungsvergabe geglückt ist, haben wir die Bewirtschaftung von seiten der Wohnungswirtschaft bzw. wir haben das Wohnen und Leben in dieser Wohnung, und das sollte ein dauerhaftes Wohnen sein.

In der Belegungssituation leisten die Regiestellen eine wichtige Hilfe, indem sie die Bedarfe der einzelnen Handlungsfelder bündeln, sie in einer qualifizierten, aus ihrer fachlichen Sicht qualifizierten und sortierten Form der kommunalen Vermittlungsstelle zuleiten. Wir haben da Listensysteme – und wir verlassen uns auch auf die Gewichtung, die dort vorgenommen wird. Das heißt, also unsere Standards der Bewertung, die zunächst einmal nicht in dieser Weise gruppenspezifisch sind, werden hier durch eine zusätzliche Fachlichkeit, eine angekoppelte Fachlichkeit, ergänzt und qualifiziert. Damit erreichen wir einen deutlichen Steuerungsgewinn. Die Freimeldungen können dann auch gezielter bearbeitet werden, und im Zuge der Anmietung der Wohnung greift ein Unterstützungsverhältnis, das die Regiestelle – das ist jetzt wichtig – nicht selber wahrnehmen muß. Das tut sie eigent-



lich gar nicht. Die Regiestelle koppelt diesen Prozeß mit den jeweiligen sozialen Unterstützungsträgern, die in den einzelnen Feldern die kompetenten und aktiven Träger sind. Deren Kompetenz wird hier ins Spiel gebracht, sowohl im Belegungsverfahren als auch anschließend bei der Bewirtschaftung, wo es um die Stabilisierung des Mietverhältnisses geht, dann im wesentlichen auch um die Begrenzung von Risiken. Wir haben festgestellt, daß Vertrauensbildung nur auf dieser Grundlage möglich ist. Risikofrei ist das Geschäft nicht, aber für Wiesbaden kann ich das sagen: Die Wohnungswirtschaft ist bereit Risiken einzugehen, aber keine unbegrenzten Risiken und keine unkalkulierbaren Risiken. Deswegen ist der Faktor der Kalkulierbarkeit

ganz entscheidend, und es muß eine begrenzte Gewährleistung für den Krisenfall geben.

Krisenfälle können nicht ausgeschlossen werden, aber ich habe festgestellt, daß die Überforderung im Krisenfall ohne eine externe Unterstützung durch kompetente soziale Träger zu Blockaden der Kooperationsbereitschaft führt. Deswegen muß gerade an diesem Punkt das Vertrauen begründet sein. Risikobegrenzung ermöglicht Vertrauensbildung, und – was ich einmal eine lose Kopplung dieser verschiedenen Systeme nennen möchte – ich halte es für sehr wichtig, daß der eine sich nicht zu sehr in die Geschäfte des anderen einmischt, sondern daß auf der Basis dieses Grundvertrauens die

Aufgaben geteilt werden. Beispielsweise werden wir nicht umfangreiche Belege fordern, wenn uns eine bestimmte Dringlichkeit von einem Fachdienst mitgeteilt wird, sondern uns darauf verlassen. Die Wohnungswirtschaft wird auch aufgrund der positiven Erfahrung, die sie bisher gemacht hat – ohne diese positiven Erfahrungen kann man überhaupt nicht erfolgreich sein –, eine Aussage eines sozialen Trägers erst einmal für vertrauenswürdig halten und sich darauf verlassen. Der soziale Träger allerdings darf Risiken nicht verschweigen. Auch diese Gefahr sollte man nicht unterschätzen. Es gibt durchaus die Neigung – und manche halten das sogar noch für Professionalität oder für ein Prinzip der Parteilichkeit zugunsten des Klienten – Situationen, auch riskante Situationen, zu vertuschen. Das ist absolutes Gift für diese Kooperationsverhältnisse.

Wir haben hier etwas nicht auf der Grundlage eines sozialen Masterplans entwickelt, sondern aus der Praxis. Wir haben das im Rahmen einer relativ gut entwickelten kommunikativen Infrastruktur getan, welche ich jetzt hier nicht sehr breit darstellen will. Vielleicht kann das heute Nachmittag noch eine Rolle spielen. Wir haben auf verschiedenen Ebenen eine gute kommunikative Infrastruktur mit den Wohnungsunternehmen, so daß es uns auch gelingt, die Kooperationsbeziehungen zu 95% auf der Sachbearbeitungsebene abzuwickeln. Das kann man auch ganz gut als Qualitätsmerkmal ansehen: Wir zählen nicht, in wie vielen Fällen und wie häufig Hierarchieintervention nötig ist; wir wissen aber aus der täglichen Praxis in Wiesbaden, daß in der Regel auf Sachbearbeitungsebene und auf der Ebene

derer, die die Jobs zu verantworten haben, kooperiert wird.

Man handelt ja nach vorn: Wir haben das zunächst im Jahr 1993 für die Psychiatrie entwickelt, haben dann den nächsten Schritt mit der Jugendhilfe gemacht und sind schließlich auch zu den Wohnungslosen übergegangen. Auf allen Gebieten haben wir ganz gute Erfahrungen gemacht. Dazu werde ich abschließend noch einige Zahlen vortragen, an denen sich die Leistungsfähigkeit abbilden läßt. Wir haben nach vorne gehandelt, aber die Analyse macht man rückwärts. Wenn man jetzt fragt, was das Besondere an diesem System ist, so würde ich hervorheben, daß wir ganz bewußt darauf verzichtet haben Parallelstrukturen aufzubauen. Wir haben so mit diesem kleinen Steuerungselement Regiestelle eine Chance, die vorhandenen Kompetenzen und Kapazitäten vorhandener Träger und das vorhandene Know-how der verschiedenen Partner wesentlich besser zu kombinieren und damit gewissermaßen ein gemeinsames Produkt herzustellen. Das ist die Philosophie dieses Vorgehens und dahinter steckt auch – ich will nicht übertreiben – die Bereitschaft der Wohnungswirtschaft, in eine geteilte Verantwortung einzutreten.

Zuletzt noch ein paar Daten:

Die Grafik gibt in tabellarischer Form einen Überblick über die Versorgungsleistungen der Wiesbadener Regiestellen.

Hervorzuheben ist für eine zusammenfassende Bewertung der Mengeneffekte: das Versorgungsvolumen macht insgesamt rd. 10 % aller über das

**Wohnraumbeschaffung durch Kooperation:
Versorgungsleistungen der Regiestellen in Wiesbaden**

	Ergebnisse für Kooperationsfelder			Ergebnisse insgesamt		
	Jugendhilfe	Sozial-Psychiatrischer Dienst	Wohnungslosenhilfe	Vermittlung über Einweisung („Probewohnen“)	Versorgungsleistung insgesamt	spätere Wohnungsverluste
Tätigkeit seit	1994	1993	1995			
Bedarfszugänge/J.	60 -70		80			
Vermittlungen/J.	60	50	60	10 - 20%	170 => 10% aller Vermittlungen	< 5%
Vermittlungsdauer (Monate):						
* zunächst	3	6	6			
* aktuell	1	4	3			

Wohnungsamt gesteuerten Wohnungsvermittlungen aus bei einem jährlichen Zugriff auf etwa 1.800 Wohnungen. Für Personen, die aufgrund ihrer persönlichen und sozialen Situation mit besonderen, – tatsächlichen oder vermuteten – wohnungswirtschaftlichen Risiken behaftet sind, wird der Zugang zu einer sonst kaum erreichbaren Normalwohnung über eine vorgeschaltete Phase des Probewohnens geöffnet. Diese Methode der Wohnungsversorgung durch öffentlich-rechtliche Einweisung wird kontraproduktiv, sobald sie die angestrebte Normalisierung der Lebensumstände blockiert; sie darf nicht im Regelfall oder beliebig und ohne spezielle Gründe zum Einsatz kommen und muss zeitlich klar befristet sein.

In Wiesbaden liegt die Einweisungsquote bei etwa 15 % aller durch die Regiestellen vermittelten Fälle, wobei die zuständige Fachstelle für Wohnungsnotfallhilfen die Überführung des öffentlich rechtlichen Nutzungsverhältnisses in ein privatrechtliches Mietverhältnis nach spätestens 1 – 2 Jahren laufend überwacht. In aller Regel gelingt diese Normalisierung der Rechtsverhältnisse, wenn auch mitunter gegen den inhaltenden Widerstand der Wohnungsgesellschaften.

Die qualitative Wirkung der Regiestellenarbeit lässt sich nur auf der Ebene des Biografieverlaufs der vermittelten Personen angemessen beschreiben und dokumentieren. Auch wenn hierzu noch kaum verwertbare Daten vorliegen, kann insbesondere für den Bereich der Sozialpsychiatrie bereits ein bemerkenswertes Erfolgsniveau verzeichnet werden. Die Normalisierung der Wohnverhältnisse erweist sich in vielen Fällen als Schlüssel für das Gelingen einer Alltagsbewältigung außerhalb stationärer oder teilstationärer Versorgungsformen. Dieser mittel- und längerfristig positive Effekt ist aber auch an der äußerst geringen Quote von Wohnungsverlusten im Gefolge der Regiestellenarbeit ablesbar:

Schließlich ergibt sich auch in der ökonomischen Bewertung dieser Effekte eine günstige Kosten-Nutzen-Bilanz: Mit vergleichsweise geringem Steuerungsaufwand werden auf seiten der Wohnungswirtschaft wie der sozialen Hilfesysteme erhebliche Kosten vermieden, die mit sozialer Desintegration für alle Beteiligten verbunden sind.

Kooperatives Belegungsmanagement und seine Grenzen

Herbert Jaspert, Geschäftsführer Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft, Bielefeld, und stellv. Vorsitzender im Vorstand des GdW – Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V., Köln

Als Geschäftsführer eines kommunalen Wohnungsunternehmens, also als Praktiker, möchte ich mir die Freiheit und das Recht erhalten, mich durch wissenschaftliche Thesen nicht völlig verwirren zu lassen. Das, was ich hier erzählen werde, wird möglicherweise nicht völlig neu für Sie sein. Zudem bitte ich schon im Vorfeld um Nachsicht, wenn angesichts der vorgegebenen Kürze auch Lücken bleiben.

Laut Meyers Lexikon ist Segregation die räumliche Trennung von Personen mit gleichen sozialen Merkmalen (ethnisch, rassistisch, religiöser, biologischer, kultureller und schichtspezifischer Art) zur Vermeidung oder zur Verhinderung von Kontakten mit anderen Personen oder Gruppen. Soweit wollte ich eigentlich nie gehen, aber so steht es im Lexikon.

Segregationserscheinungen bedeuten räumliches Auseinanderrücken, das heißt Aufteilungen in beispielsweise Arbeits-, Angestellten- und Prominentenviertel, also die stadträumliche Zuordnung. Sie werden in der Regel freiwillig angestrebt und zu meist nur von einer Minderheit auch bewirkt. Den aktiven Part nehmen dabei die materiell Leistungsfähigen ein: Sie ziehen weg.

Das Ergebnis ist dann für uns als Wohnungsunternehmen die soziale Entmischung in den Beständen des sozialen Wohnungsbaus. Die Frage, die sich mir stellt: Ist das Bedauern darüber ernst gemeint und ist dieses überall gleich?

Der GdW hat in seinen Grundsatzbeschlüssen seit drei Jahren folgende These auch ausdrücklich formuliert: Zur Sicherung des sozialen Friedens in unserer Gesellschaft bedarf es gesunder gemischter Belegungsstrukturen in unseren Beständen. Ist dies eine realistische Forderung? Ist die soziale Erosion in einigen Siedlungen nicht bereits zu weit fortgeschritten? Ich denke, die empirica-Studie belegt dies eindeutig. Aber ich mache zur empirica-Studie die Ergänzung, nicht nur in den Großsiedlungen des sozialen Wohnungsbaus ist die soziale Erosion sichtbar, sondern auch bereits in sozialen Wohnungsbeständen des ländlichen Raums. Es sind also nicht nur die Großsiedlungen gemeint.

Ich habe vor einem Jahr beim Difu anlässlich zweier Seminare zum Thema *Entmischung im Bestand an Sozialwohnungen und Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Wohnungspolitik* die folgende Frage an die Teilnehmer gestellt: Wer von Ihnen wohnt als Mieter eines kommunalen Wohnungsunternehmens in einem Mehrfamilienhaus mit mehr als vier Wohnungen? Bei der ersten Veranstaltung waren es 8 von 44. Da hatte ich allerdings noch nicht die Frage auf das kommunale Wohnungsunternehmen ausgerichtet. Beim zweiten Seminar waren es dann 2 von 42 Teilnehmern. Bei einem vhw-Seminar Anfang dieses Jahres in Ratingen zu einem ähnlichen Thema wohnte von 90 Teilnehmern keiner bei einem kommunalen Wohnungsunternehmen in einem Mehrfamilienhaus mit mehr als vier Wohnungen. Diese Ergebnisse sind für mich nicht überraschend; mangelnde Betroffenheit hat uns noch nie daran gehindert, besonders engagiert von anderen große Leistungen oder Beiträge zu sozialen Leistungen zu verlangen. Ich will mir diese Frage heute verkneifen. Ich bin davon überzeugt, wir kriegen keine Hand voll. Oder?

Das 2. Wohnungsbaugesetz aus dem Jahre 1956 bestimmte die Tätigkeit, für breite Schichten der Bevölkerung Wohnversorgung zu betreiben. Heute sind wir davon weit entfernt. 1980 existierten in der alten Bundesrepublik noch vier Millionen Sozialwohnungen. Das waren ca. 20% des gesamten Wohnungsbestandes. Übrigens bei rund 1 Mio. Arbeitslosen. Im Jahr 2000 werden noch zwei Millionen öffentlich gebunden sein, bei rd. 4,5 Mio. Arbeitslosen. Im Jahr 2005, so nach den Statistiken gemäß planmäßiger Tilgung der öffentlichen Bau Darlehen, werden es noch 1 Million Wohnungseinheiten sein. Dies bedeutet eine deutliche Problemverschärfung. In schrumpfenden Beständen wohnt ein wachsender Anteil der Haushalte, die über ein geringes Einkommen verfügen, arbeitslos sind oder von der Sozialhilfe leben.

Die empirica-Studie spricht von *besonderen* Gruppen. Was sind besondere Gruppen? Für mich gehören die bei den Ämtern für Wohnungswesen in den Kommunen registrierten Wohnungsnotstände nicht zu den *besonderen* Gruppen. Allerdings sind die Grenzen hier fließend. Zu den besonderen Gruppen gehören aus meiner Sicht Nichtseßhafte, Asylbewerber und nicht integrationsfähige Störmieter.

In Deutschland leben zur Zeit noch – die Statistik darüber ist leider nicht besonders zuverlässig – zwischen 870.000 und 900.000 Menschen, die wohnungslos sind. Empirica schätzt in der Studie die Zahl der Störmieter auf 310.000. Das würde also bedeuten, daß wir es mit rd. 1,1 Millionen Menschen oder Haushalten zu tun haben, die vorder-

gründig als nicht wohnversorgungsfähig gelten oder nicht wohnversorgt sind. In Bielefeld haben wir eine Bedarfszahl von rd. 1.100 Menschen festgehalten, für die Unterkunftsplätze vorbehalten werden müssen.

Wir haben eine Belegungsvereinbarung mit der Stadt geschlossen. Von dieser Belegungsvereinbarung sind in Bielefeld rd. 18.000 Wohnungen erfaßt. Unser Part, also der Part meiner Gesellschaft, stellt sich wie folgt dar: Wir haben im Jahr 1997 918 Wohnungen zu vermieten gehabt, da lag die Fluktuationsquote noch bei knapp 10%. Ich komme nachher auf aktuelle Zahlen. Nach der Belegungsvereinbarung wären 52%, also nur 477 Wohnungen an Wohnungsnotstände zu vergeben gewesen. Wir haben tatsächlich 665 Wohnungen an Wohnungsnotstände vermietet. Die aufgegebene Quote wurde also mit 139% übererfüllt. Wir hätten 30% an Ausländer zu vermieten gehabt. Dazu eine Randbemerkung: Vor wenigen Jahren lag die uns aufgegebene Quote bei 15%. Die war nie realistisch. Wir haben im Jahr 1997 211 Wohnungen an Ausländer vermietet. Dies entspricht einem Anteil von 44%, also auch wieder eine Quotenüberschreitung. Wir haben 94 Wohnungen an Wohnungslose bzw. Frauenhausbewohnerinnen vermietet. Das waren 20% statt 15%, wie uns aus dem Vertrag aufgegeben worden ist. Dies ist unser seit Jahren ausgeübtes Alltagsgeschäft.

Unabhängig von dieser Vorgehensweise fühlen wir uns als Unternehmen seit vielen Jahren zusätzlich verpflichtet, weiteren Randgruppen der Gesellschaft Wohnquartier zu bieten. Wir haben mit karitativen oder sonstigen Hilfseinrichtungen der freiwilligen Wohlfahrtspflege in der Stadt Regelungen gefunden, nach denen wir Menschen, die ansonsten am Wohnungsmarkt nirgendwo Berücksichtigung fänden, Quartier geben. Dies sind Nichtseßhafte, psychisch oder Suchtkranke, ehemals Straffällige und viele andere. Unsere Bedingungen sind dabei:

- > Es muß eine Betreuung gewährleistet sein.
- > Es muß eine Einweisung nach § 19 Ordnungsbehördengesetz vorgenommen werden.
- > Die Wohnungen werden zunächst einmal von diesen Institutionen direkt angemietet, aber nach einem Jahr Bewährungsaufenthalt in unserer Wohnung bekommen die Bewohner einen eigenständigen Mietvertrag.
- > Auch nach Beendigung müssen diese Bewohner dort von den Institutionen wieder betreut werden, wenn entsprechende Probleme auftreten.

Ergebnis: Wir haben bis zum letzten Jahresende über 710 Wohnungen bereitgestellt. Bei rd. 10.000 dafür geeigneten Wohnungen im Bestand sind dies rd. 7%. 422 Wohnungen davon sind nach § 19 Ordnungsbehördengesetz noch belegt. Für 172 Wohnungen besteht noch die 1-Jahresphase, d. h. also für den weitaus größten Teil haben wir jetzt normale Mietverhältnisse begründet. 22% unserer Wohnungen sind von ausländischen Haushalten belegt. Dies ist aber nicht die richtige Zahl. Über 32% aller bei uns wohnenden Personen sind Ausländer. Der Stadtdurchschnitt liegt bei 12,4%.

Bereits jetzt wird eine Reihe von Problemen ersichtlich, zumal aus der unternehmenswirtschaftlichen Sicht. Dazu sollen folgende Zahlen dienen, die bis Ende 1998 gelten: Die Fluktuationsrate, die 1990 bei 8% lag, stieg bis 1998 auf über 12%. Die Erlösschmälerungen entwickelten sich von marginalen 66.000 DM in 1990 auf mittlerweile 990.000 DM in 1998. Die Abschreibungen aus Mietforderungen führen mittlerweile zu 660.000 DM in 1998. Das heißt also unternehmenswirtschaftlich haben wir in den letzten 9 Jahren einen Verlust von über 6 Mio. DM erlitten. Dazu kommen Vandalismusschäden in unseren Quartieren, die auch aufs letzte Jahr bezogen rd. 200.000 DM ausgemacht haben. Ich hebe diese Zahlen deswegen hervor, weil ich in der Tat meine, daß dies ganz überwiegend Probleme in sozialen Wohnungsbeständen sind.

Fluktuationsraten und Mietausfälle der BGW 1990 bis 1998		1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998*	Summe
Fluktuationsrate	%	8,1	7,3	7,4	7,3	8,4	8,5	9,6	10,2	13,7	
Erlösschmälerungen	TDM	66	107	89	109	136	164	209	394	990	2264
Abschreibungen auf Mietforderungen	TDM	398	278	327	464	446	351	445	590	660	3959
Mietausfälle insgesamt	TDM	464	385	416	573	582	515	654	984	1650	6223

*1998 geschätzt

Die Fehlbelegerabgabe verschärft die zuvor erwähnte Gesamtproblematik massiv. Angesichts der deutlich zu niedrigen Einkommensgrenzen, zumindest für die Ein- und Zwei-Personenhaushalte, sind für unsere überwiegend kleineren Wohnungen nur Transfereinkommensbezieher wohnberechtigt. Dies und unsere Vorgehensweise in der Wohnungsvergabe führen dazu, daß bei uns die Zahl der Fehlbeleger relativ niedrig liegt bzw. wir alsbald über keine Fehlbeleger mehr verfügen werden, womit sich der Problemkreis wiederum geschlossen hat.

Auch bei uns ist natürlich die Tilgung der öffentlichen Baudarlehen fortgeschritten. Aber wir sehen es – unabhängig von den förderrechtlichen Belegungsbindungen – als eine unserer Unternehmensverpflichtungen an, für unterprivilegierte Bevölkerungsschichten zu sorgen. Dies hat aber auch eine ganz eminent politische Kehrseite, was ich an dieser Stelle mit meinen Mitteln einmal deutlich machen will. Ich nehme den Vorwurf der Unwissenschaftlichkeit gerne hin, aber ich glaube, die Daten sind relativ eindeutig. Ich habe mir aus dem Ergebnis der Bundestagswahl 1998 in Bielefeld einige Daten herausgezogen und festgestellt, wo Abweichungen vom Wahlverhalten in bezug auf den Stadtdurchschnitt gegeben waren. Die PDS auf der linken Seite erreichte 1,82% im Stadtdurchschnitt. Auf der rechten Seite waren DVU, Reps und NPD mit zusammen 1,97% Stadtdurchschnitt ausgestattet. Deutliche Abweichungen vom Stadtdurchschnitt mit zum Teil doppelten Prozentpunkten waren nur in Wahlbezirken mit Konzentrationen des sozialen Wohnungsbaus meiner Gesellschaft zu verzeichnen. Auch darüber gilt es nachzudenken, wenn man Grenzen einer Kooperationsfähigkeit erkennt.

Aktuell werden diese Grenzen der Kooperationsfähigkeit aus für mich nur schwer nachvollziehbaren Gründen durch die Landesregierung weiter eingengt. Durch die geplante Novellierung des § 107 GO NRW werden die Möglichkeiten kommunaler Wohnungsunternehmen entscheidend verschlechtert, sich durch Erträge aus Geschäftsfeldern außerhalb des Kerngeschäfts einen finanziellen Ausgleich für erlittene bzw. zu erwartende Verluste aus ihrem ohnehin schweren Kerngeschäft zu verschaffen.

Prof. Dr. Hermann-Anders Korte, Moderation

Vielen Dank Herr Jaspert, ich kann Sie ganz schnell von dem Vorwurf der Unwissenschaftlichkeit befreien. Das, was Sie hier in Eigenarbeit erstellt haben, ist mittlerweile auch durchaus der Stand der sozialwissenschaftlichen Forschung. In Hamburg ist es den Soziologen nicht gelungen, dem seinerzeiti-

gen Bürgermeister zu erklären, daß seine Wiederwahl einer gewissen Gefährdung entgegensieht, wenn er sich nicht um die sozialen Brennpunkte kümmert. Jetzt weiß er es. Jetzt kommen wir noch, bevor wir gleich in die Diskussion eintreten, zu einer Betrachtung der Kosten-Nutzen solcher Unternehmen durch Herrn Kollegen Tomann von der Freien Universität Berlin.

Kommentar zu dem InWIS-Gutachten aus ökonomischer Sicht

Prof. Dr. Horst Tomann, Freie Universität Berlin, Institut für Wirtschaftspolitik

Ich bin aufgefordert worden, das INWIS-Gutachten aus ökonomischer Sicht zu kommentieren. Hier liegt eine sehr sorgfältig und umfassend durchgeführte Analyse vor, welche die Möglichkeiten der Belegungssteuerung und ihre Probleme deutlich herausarbeitet, zu differenzierenden Schlußfolgerungen kommt und die ökonomischen Aspekte angemessen berücksichtigt. Ich werde meine Kommentare vor allem auf das wohnungspolitische Umfeld von Kooperationsvereinbarungen und die Frage der Bewirtschaftungsrisiken konzentrieren.

Auf einer Tagung zur sozialen Wohnungspolitik in Europa, an der ich im Frühjahr teilgenommen habe, mußte ich erfahren, daß der Leerstand in Großsiedlungen des Sozialen Wohnungsbaus inzwischen ein europaweites Phänomen ist. Insbesondere Schweden und die Niederlande sind davon in ähnlicher Weise betroffen wie Deutschland. Die Gefahr einer Ghettoisierung, die mit dem Wohnungsleerstand in Großsiedlungen verbunden ist, zeichnet sich auch in den neuen Ländern ab. Aus einer Untersuchung zum Wohnungsleerstand hat das Institut für ökologische Raumentwicklung, Dresden, den Schluß gezogen, daß eine fortschreitende Modernisierung und Instandsetzung alter Wohnungsbestände zur Folge haben wird, daß die Wohnungen in industriell errichteten Großsiedlungen der sechziger bis achtziger Jahre in zunehmendem Maße nicht vermietbar sein werden. Diese Entwicklungen weisen der Kooperation zwischen den Kommunen und der Wohnungswirtschaft eine zunehmende Bedeutung als angemessenes Instrument der sozialen Wohnungspolitik zu.

Als Ziele der Kooperationsvereinbarungen unterscheidet das Gutachten einerseits den Ausgleich sozialer Diskriminierung, andererseits die Versorgung von Dringlichkeitsfällen mit Wohnraum. Der Erfolg der Kooperation wird im Hinblick auf diese Ziele unterschiedlich eingeschätzt: Eine höhere soziale Wirksamkeit, der Abbau von Zugangsbarrie-

ren für spezifische soziale Gruppen und die dauerhafte Wohnungsversorgung von Gruppen mit besonderer Zugangsschwierigkeit sind Ziele, die mit diesem Instrument besser erreicht werden als mit anderen Instrumenten. Dem gegenüber wird die Kooperation hinsichtlich ihres Beitrages zu einer Verbesserung der allgemeinen Wohnungsversorgung vor Ort und zur langfristigen Versorgung von Haushalten mit dringendem Wohnbedarf eher kritisch beurteilt. Dieses Ergebnis ist sehr interessant. Es bestätigt die aus ökonomischer Sicht begründete Erwartung, daß das Instrument der Kooperation geeignet ist, spezifische Zugangsprobleme zu lösen, daß aber andererseits der Abbau von Mengendefiziten im Wohnungsmarkt (Dringlichkeitsprobleme) eher einer indirekten Steuerung durch andere Instrumente anvertraut werden sollte.

Die Versorgung von Haushalten mit dringendem Wohnbedarf war die erklärte Zielsetzung im Sozialen Wohnungsbau. Insofern liegt es nahe, Kooperationsverträge und andere Kooperationsformen als Nachfolgeinstrument der Belegungsrechte des Sozialen Wohnungsbaus zu betrachten. Hier gibt es aber eine Alternative: Der Bund hat mit der Verlagerung der sozialen Wohnungspolitik von der Objektförderung zur Subjektförderung und dem Ausbau des Wohngeldes angestrebt, einen Ersatz für den rückgeführten Sozialen Wohnungsbau zu schaffen, der mehr Effizienz und mehr Treffsicherheit in sozialer Hinsicht bietet. Die Wohngeldregelungen sind seit 1990 unverändert, mit der Folge, daß dieses Instrument bei steigenden Mieten (und Einkommen) immer weniger greift. Die Probleme, die sich bei der Wohnraumbeschaffung durch Kooperation ergeben, deuten also zum Teil auf einen Reformbedarf an anderer Stelle, nämlich beim Wohngeld hin.

Die Gutachter gehen davon aus, daß zwar Entspannungstendenzen am Wohnungsmarkt im mittleren und oberen Segment zu beobachten sind, daß aber – auch in den neuen Ländern – im unteren Qualitätsbereich weiterhin ein Mangel an angemessenem Wohnraum besteht. Die Frage ist, ob solche Defizite, soweit sie bestehen, durch Kooperation bei der Wohnraumbeschaffung überwunden werden können. Hierzu möchte ich zweierlei anmerken.

Einmal ist zu klären, in welchem Maße tatsächlich ein Engpaß im unteren Segment des Wohnungsmarktes besteht. Die Kommunen sprechen zum Teil von Substandard-Wohnungen, die den Wohnungssuchenden nicht mehr zuzumuten sind (Außentollette, keine Zentralheizung). Insoweit gibt es also einen Mangel als Folge bestimmter Standards, die in der Wohnungspolitik umgesetzt werden sollen.

Hinzu kommt, daß mit dem Auslaufen von Belegungsbindungen das Wohnungsangebot nicht vom Markt verschwindet, nicht einmal vom Teissegment der unteren Qualitätsstufe. Ein Problem entsteht jedoch dann, wenn diese Wohnungen durch aufwendige Modernisierungen in den oberen Qualitätsbereich wandern. In diesem Falle ist das Angebot an Wohnungen mit einfacher Qualität tatsächlich eingeschränkt. Damit stellt sich die Frage, ob die Wohnungspolitik nicht selbst solche Anreize zur übermäßigen Modernisierung schafft. Mit dem Gesetz zur Regelung der Miethöhe (MHRG, § 3) und der darin enthaltenen Vorschrift, daß Modernisierungskosten auf die Miete umgewälzt werden können, ist ein solches Instrument gegeben. Damit das notwendige Angebot an Wohnungen im unteren Qualitätsbereich im Markt bleibt, wäre es also in erster Linie erforderlich, diese Kalkulationsvorschrift des MHRG aufzuheben.

Sowohl die kommunalen Wohnungsunternehmen als auch die sozialen Träger der Wohnungswirtschaft sehen die Absicherung von Bewirtschaftungsrisiken als eine wichtige Voraussetzung für den Erfolg der Kooperation an. Dieses Ergebnis der Studie zeigt, daß hier noch Handlungsbedarf besteht, und zwar um so mehr, je stärker die Kooperation auf die eigentliche Zielsetzung, diskriminierte Gruppen zu versorgen, ausgerichtet ist. Bei der Versorgung von Problemgruppen mit Wohnraum ergeben sich eine ganze Reihe von Bewirtschaftungsrisiken für den Vermieter, die über das normale Risiko, insbesondere des Mietausfalls, das bei der Versorgung von Dringlichkeitsfällen zu kalkulieren ist, weit hinaus gehen können. Eine erfolgreiche Kooperation muß daher auch eine Regelung darüber enthalten, wie die dabei entstehenden Kosten zu verteilen und zu finanzieren sind. Dabei sollte die Wohnungspolitik kommunale Wohnungsunternehmen und andere Anbieter, insbesondere die sozialen Träger gleich behandeln.

Was die Frage der Wirtschaftlichkeit bzw. der ökonomischen Effizienz bei der Zuweisung/Verteilung von Bewirtschaftungsrisiken angeht, so muß man zunächst feststellen, daß diese Kosten zu beeinflussen sind. Die wichtigsten Einflußgrößen auf das Bewirtschaftungsrisiko sind:

- > Wer hat das Belegungsrecht, d.h. haben die Vermieter ein Auswahlrecht zwischen Haushalten, die ihnen vorgeschlagen werden?
- > Werden die Haushalte betreut?
- > Wie ist der Kündigungsschutz geregelt?

Damit zeigt sich, daß nicht nur Vermieter und Mieter, sondern auch die Kommune einen Einfluß auf die Höhe der Bewirtschaftungskosten hat.

Die Art der Kostenteilung richtet sich im wesentlichen nach der Art der Bewirtschaftungsrisiken. Grundsätzlich kann man folgende Verfahren anwenden:

1. Pauschale Kompensation der Vermieter für erwartete Mehrkosten und die damit verbundenen Risiken (Prämien)
2. Erstattung dieser Kosten bei Entstehung und damit Übernahme des Risikos durch die Kommune (Sicherungsleistungen durch Bürgerschaft)
3. Zurückverlagerung der Risiken auf den Mieter durch eine Einschränkung des Kündigungsschutzes (insbesondere bei drohendem Vandalismus und allen Schäden, die die angestammte Mieterschaft zu einem Auszug bewegen könnten)
4. Verminderung der Kosten und Risiken (durch Betreuungsleistungen).

Bei der Kostenteilung ist einerseits zu beachten, daß die Kommune ein berechtigtes Interesse hat, ihren Kostenbeitrag zu begrenzen, insbesondere wenn Kosten nicht eindeutig zurechenbar sind. Andererseits kann sie aber, insbesondere in der Kooperation mit Vermietern, die nur einen kleinen Wohnungsbestand anbieten, Versicherungsfunktionen übernehmen, und damit das Risiko für den privaten Vermieter begrenzen (das wäre der Bürgerschaftsfall).

Im ganzen hängt die Effizienz der Kostenteilung, wie diese Überlegungen zeigen, wesentlich davon ab, welche Problemgruppen durch die Kooperation zu versorgen sind.

In einer längerfristigen Perspektive scheint den Kommunen ein größerer Anteil an den Aufgaben der sozialen Wohnungspolitik zuzuwachsen, nicht zuletzt als eine Spätfolge der Sozialwohnungsprogramme der Vergangenheit. Entsprechend muß auch die finanzielle Basis der Kommunen gestärkt werden. Es mag schon genügen, die tradierten Budgets der Wohnungs- und Sozialpolitik in Richtung einer größeren Flexibilität des Mitteleinsatzes zu öffnen. Damit zu verbinden wäre eine verbesserte Transparenz der Mittelverwendung.

Plenardiskussion

Prof. Dr. Hermann-Anders Korte, Moderation

Wir haben jetzt ausreichend Zeit bis zur Mittagspause für die Plenumsdiskussion. Zwei kleine Vorbemerkungen: Die eine ahnen Sie schon: Jeder möge sich so kurz wie möglich fassen. Ich habe hier keine gelbe Karte für zu lange Gesprächsbeiträge, aber für alle Not habe ich hier einen gelben Knopf, der mir die Möglichkeit gibt, jedes Mikrofon abzuschalten. Das zweite ist: Wenn Sie einen Gesprächsbeitrag haben, seien Sie doch so freundlich, sagen Sie Ihren Namen und von welcher Institution Sie kommen, weil es doch auch für die Anderen interessant ist und man nicht immer gleich die Teilnehmerliste durchsehen möchte. Wer möchte denn das Eis brechen und sich zuerst melden?

RA Franz-Georg Rips, Direktor des Deutschen Mieterbundes, Köln

Gestatten Sie mir, auch bei Ihrem Hinweis auf die Kürze, acht kurze Anmerkungen:

Ich denke es ist richtig, daß wir mehr Interesse und Aufmerksamkeit auf den Wohnungsbestand richten. Es gibt in der Tat einen Paradigmenwechsel. Trotzdem: Wir sind in Deutschland immer so schrecklich gründlich in solchen Geschichten, und ich fürchte, daß wir sehr schnell wieder in einen neuen Schweinezyklus hineinkommen, den wir ja nun, darauf hat Herr Dr. Eichener auch hingewiesen, in der Vergangenheit wiederholt erlebt haben. Ich glaube, daß wir auch im Neubau noch einen ausreichenden Bedarf haben, und will die Faktoren zumindest der Vollständigkeit halber kurz ansprechen dürfen.

Es gibt ein rechnerisches Wohnungsdefizit, es gibt die Notwendigkeit wegfallende Wohnungen durch Verschleiß, Zusammenlegung, Zweckentfremdung u.ä. zu ersetzen.

Es gibt eine zunehmende Entwicklung zu Singlehaushalten – der Prozeß ist ja nicht gestoppt, eigentlich wird der Anteil der Singlehaushalte an den Gesamthaushalten jedes Jahr immer noch um wenigstens 1% erhöht –, es wird auf Dauer Zuwanderungen geben, es wird Wohnkaufkraftstärkungen geben, und ich glaube, daß im Osten der Wohnflächenbedarf noch längst nicht abgedeckt ist. Deshalb meine Warnung, den Neubau nicht gänzlich zu vernachlässigen. Aus unserer Sicht brauchen wir jährlich auch im Neubau etwa 400.000 Wohnungseinheiten.

Für mich ist die Wohnungspolitik nicht konsistent und nicht schlüssig. Herr Prof. Tomann hat einige Punkte angesprochen, die ich ein wenig ergänzen möchte: Es ergibt überhaupt keinen Sinn im großen Stil Wohnungsverkäufe aus dem Bestand der öffentlichen Wohnungen zu betreiben und gleichzeitig darüber zu klagen, daß man sich anschließend Belegungsrechte und andere Zugriffsmöglichkeiten wieder neu verschaffen muß. Die Hand, die die öffentliche Hand zur Kooperation reicht, sind letztlich die Wohnungen, die im öffentlichen Eigentum sind. Diese schlägt sie selber ab, indem sie Wohnungseigentum verramscht. Das gibt für mich also wenig Sinn.

Der zweite unschlüssige Zustand der Wohnungspolitik ist für mich die Eigenheimzulagenförderung. Sie wirkt in der heutigen Ausgestaltung als Dorfförderung, wie ich persönlich immer sehr gerne sage, d.h. sie schafft Eigentum auf dem Land, wo das Bauland erschwänglich ist, wo die Baupreise auch niedriger sind, wo die Nachbarschaftshilfe und ähnliches bewerkstelligt werden kann. Sie entmischt die Städte. Wir brauchen dringend eine Regionalkomponente in der Eigenheimzulagenförderung, wenn wir die Ziele erreichen wollen, für die wir hier gemeinsam streiten.

Ein weiteres Thema ist die von Herrn Jaspert bereits angesprochene Fehlbelegungsabgabe: Ich halte das für eine schlichte Katastrophe, wie sie heute noch gehandhabt wird. Wir tun in vielen Regionen so, als ob sich auf dem Wohnungsmarkt nichts verändert hätte. Ich denke, daß dringender Handlungsbedarf geboten ist, mit diesem Instrument – ich nenne es auch lieber Fehlsubventionierungsabgabe – sehr viel flexibler umzugehen und den Kommunen entsprechend den Zuständen auf den jeweiligen Teilmärkten mehr Handlungsspielraum zu geben, denn der Wohnungsmarkt besteht nun einmal aus einer Menge von Teilmärkten. Wir führen in Deutschland bis heute keine Wohnungsnotfallstatistik. Wir zählen die Ameisen, die jedes Jahr von Holland nach Deutschland in Aachen laufen, aber wir zählen nicht die Wohnungsnotfälle. Das ist ein typisches Beispiel für die derzeitige Politik. Hier gibt es auch einen erheblichen Handlungsbedarf. Ein weiterer Punkt unschlüssiger Wohnungspolitik ist auch das heutige Modernisierungsumlagesystem in § 3 Miethöhegesetz. Prof. Tomann hat es angesprochen – das ist ein systemfremder Körper im Vergleichsmietensystem, der auch einseitig Modernisierungen begünstigt. Hier sollte man eine Einbindung in § 2 machen, wobei ich darauf hinweise, daß man die Energieeinsparungs- und umweltpolitischen Ziele nicht vergessen sollte. Das könnte so geschehen, indem man in dem Merkmal Beschaffenheit als wertbildender Faktor einer Wohnung in

§ 2 Miethöhegesetz auch den energetischen Zustand von Häusern und Gebäuden stärker berücksichtigt. Dann hätte man die Nachteile, die im Umweltbereich eintreten, durch eine Änderung von § 3 Miethöhegesetz ein wenig kompensiert.

Ich würde mir wünschen, daß in unsere Diskussion auch die Kunden und Nutzer stärker einbezogen werden, also Kooperation nicht nur zwischen Wohnungsunternehmen und Stadt, sondern auch unter Einbeziehung der Mieterinnen und Mieter und deren Organisationen. Dieser moderne Begriff des Quartiermanagements darf nicht dazu führen, daß wir neue bürokratische Wasserköpfe aufbauen. Ich glaube, daß wir die Eigenkräfte in den Quartieren stärken müssen. Dort sehe ich den eigentlichen Ansatz: Die Selbsthilfekräfte müssen mobilisiert und diese Prozesse müssen initiiert und moderiert werden; das gilt vor allem auch für das neue Programm Soziale Stadt der Bundesregierung.

Wir wollen wohnungswirtschaftliche und wohnungspolitische Gesichtspunkte mit der Sozialpolitik, der Arbeitsmarktpolitik und ähnlichen Ansätzen stärker vernetzen. Wir sollten dabei jedoch nicht aus dem Auge verlieren, daß die politisch gemachten Probleme nicht allein von der Wohnungswirtschaft geschultert werden können. Auch das ist hier schon oft angesprochen worden: Wir dürfen die Politik in Anführungsstrichen nicht aus der Verantwortung entlassen für das, was sie auch – ich darf das etwas salopp ausdrücken – mit produziert hat. Die Zahlen, die Herr Jaspert hier vorgetragen hat, waren doch Orchestral eindrucksvoll bezüglich dem, was das Unternehmen an zusätzlichen Aufwendungen im Verlauf der letzten 10 Jahre gehabt hat.

Um die Probleme zu lösen gibt es auch in der Politik den Vorschlag, z.B. vom Bündnis 90 Die Grünen, zu alter Gemeinnützigkeit oder Gemeinwirtschaft neuer Form zurückzukehren. Ich will deutlich sagen, daß ich davon überhaupt nichts halte, denn ich glaube nicht, daß diese Ansätze noch auf Akzeptanz bei den Marktbeteiligten stoßen und deshalb bin ich eigentlich froh, daß man auf Kooperationsmodelle statt auf Zwangsmodelle durch steuerliche oder staatliche Regelungen setzt.

Kooperationspartner können und dürfen nicht nur kommunale Wohnungsunternehmen sein, deren Handlungsspielraum ohnehin – was ich auch bedauere – durch die angestrebte Neufassung von § 107 Gemeindeordnung z. B. deutlich eingeschränkt wird. Ich halte das für absolut kontraproduktiv zu allen Ansätzen kommunale Unternehmen fit zu machen für die Zukunft und ihnen auch zukunftssträchtige neue Handlungsfelder zu geben.

Ich denke, daß – vielleicht spielt es heute nachmittag noch eine Rolle – Wohlfahrtsverbände und andere Institutionen Kooperationspartner sein müssen. Diese müssen wir hier stärker einbinden. Sie bieten auch die Chance, mehr bürgerschaftliches Engagement zu aktivieren. Dabei sollte man allerdings im Auge behalten, daß auch diese Verbände sich verändern: Sie professionalisieren sich zunehmend. Das ist einerseits eine Chance mehr Kontinuität und mehr Sachverstand zu erlangen, aber andererseits ist es auch eine Gefahr, weil ehrenamtliche Tätigkeit verloren geht. Ich glaube, daß wir auch mehr Anreize für ehrenamtliches Engagement im Bereich der Sozialorganisation brauchen, um das zu erreichen, was wir wollen.

Die siebte und vorletzte Anmerkung: Wir müssen das, was wir diskutieren, um mietrechtliche Instrumente ergänzen; wir müssen Wohnungstausch erleichtern; wir müssen Untervermietung erleichtern; wir müssen Mietermodernisierungsregelungen treffen. Damit kann man ganz erhebliche Beiträge zur Stabilisierung der Quartiere bringen.

Und die letzte Anmerkung – da greife ich noch einmal das auf, was Herr Prof. Tomann gesagt hat: Die Wohngeldreform ist überfällig, wenn man überhaupt moderne, zukunftssträchtige Wohnungspolitik noch glaubhaft und glaubwürdig vertreten will. Und deshalb die nachdrückliche Aufforderung auch an die Bundesregierung, das jetzt die Versprechungen der letzten Jahre auch in die Tat umgesetzt werden und daß sich Anbieter und Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt darauf verlassen können, daß das Wohngeld ein treffsicheres und wirksames Instrument einer sozialen Wohnungspolitik wird und bleibt. Danke schön.

MR Dr. Reinhard Altenmüller, Referatsleiter Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg

Ich bin zuständig für den Bereich Wohnungswesen. Es war interessant, was Herr Rips gerade sagte. Er hat mit seinem Statement praktisch die gesamte Wohnungspolitik aber nicht das Thema Kooperation umrissen. Das kann nicht verwundern, weil es für mich heute folgendermaßen über den Tisch kam: Kooperation wird vor allem mit den kommunalen Wohnungsunternehmen betrieben. Ganz klar, denn der Rücklauf war ja der, daß fast nur kommunale Wohnungsunternehmen greifbar sind und von den Kommunen ergriffen werden können. Nun fragt man sich, ob das etwas Schlimmes oder nichts Schlimmes oder nicht eine Selbstverständlichkeit sei. Und dann fragt man sich weiter, ob das nicht überhaupt mit dem ganzen Thema so sei, daß es kein neues, sondern ein altes Thema ist. Für

mich war also fast nichts überraschend bei der Thematik. Die Fragen der Wohnungsversorgung sind doch in erster Linie eine kommunale Aufgabe und die Kommunen müssen letztlich im Zusammenwirken mit den Beteiligten die Probleme vor Ort lösen. Für mich ist ganz selbstverständlich, daß unter den Beteiligten in erster Linie das kommunale Wohnungsunternehmen gefragt ist, das ja in der Eigenschaft der Kommune steht und ausschließlich dem Zugriff der Kommune unterliegt. Für mich ist es eigentlich eine Selbstverständlichkeit, daß das kommunale Wohnungsunternehmen sich nicht wie ein privatwirtschaftliches, völlig freies, in der Eigenschaft irgendwelcher Privatleute oder privater Aktionäre stehendes Unternehmen verhält, sondern daß das kommunale Wohnungsunternehmen die Kommune bei der Erfüllung ihrer Aufgabenstellung unterstützt. Man kann jetzt nur noch darüber rätseln, ob und wie man den Zugriff der Kommune erweitern muß oder will. Zu dieser Frage habe ich heute morgen so gut wie nichts gehört.

Bei uns haben wir den Eindruck, daß diese Erweiterung praktisch nicht funktioniert, weil sich nämlich in Wirklichkeit die Wohnungsunternehmen – einschließlich der kommunalen Wohnungsunternehmen – von der Problemlösung etwas distanzieren. Natürlich sind sie schon kraft Eigenschaft gezwungen zur Problemlösung beizutragen, jedoch wollen sie jetzt dafür honoriert werden, obwohl es eigentlich ihre eigene Aufgabe ist. Zusätzlich versuchen die Wohnungsgenossenschaften sich zu verabschieben. Wenn dann beispielsweise der GdW, der ja beide Gruppierungen in sich vereint, über überforderte Nachbarschaften klagt, dann muß er zunächst einmal seine eigenen Unternehmen fragen, wie diese das in den Griff bekommen. Das ist ein gesellschaftspolitisches Problem, das auch die Wohnungsunternehmen, die beim GdW versammelt sind, zusammen mit der Kommune in den Griff bekommen müssen. Die Unternehmen können nicht alles der Kommune zuschieben und sagen, daß es einen nichts angehe. Zur Lösung dieses Problems kam für mich heute relativ wenig über den Tisch.

Das eine ist mir jedoch klar: Die Kommune wird sich an ihr kommunales Wohnungsunternehmen halten, wenn sie sonst niemand zur Bewältigung der eigenen Aufgabe findet. Die anderen Dinge – wie bspw. die Fehlbelegungsabgabe – spielen natürlich auch eine gewisse Rolle, aber sie sind keine zentralen Punkte. Der zentrale Punkt ist: Wo hat die Kommune noch Zugriffsmöglichkeiten? – Beim derzeitigen Rechtszustand bleibt da nur das kommunale Wohnungsunternehmen. Deshalb ist das gesamte Ergebnis der Untersuchung überhaupt nicht überraschend.

Zwischenruf:

Was macht denn das Land?

Prof. Dr. Hermann-Anders Korte, Moderation

Das hat Herr Altenmüller gerade erklärt: nach Möglichkeit nichts.

MR Dr. Reinhard Altenmüller, Referatsleiter Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg

Nein, wir haben selbstverständlich genaue Aufteilungen der Verantwortungsbereiche. Zunächst einmal hat man in den Länderverfassungen – so auch in Baden-Württemberg, aber ich vermute, daß es auch in anderen Bundesländern so ist – die Kommune als allzuständige Gebietskörperschaft. Auch das Land und der Bund setzen Rahmenbedingungen durch das Recht. Das Land tut dies in gewissem Umfang – soweit die Kompetenzen noch beim Land liegen – durch Finanzierungen. Wir finanzieren relativ viel in den Gemeinschaftsfinanzierungen mit, z.B. beim Wohngeld.

All das wollen wir auch nicht bestreiten, aber die Frage der Kooperation vor Ort ist eine Aufgabe, die letztlich die Kommune mit ihrem dort tätigen Unternehmen hinbekommen muß. Sie bekommt es derzeit offenbar nur mit den kommunalen Wohnungsunternehmen hin, weil sie dort den Zugriff hat. Es stellt sich die Frage, welche Möglichkeiten bestehen diesen Zugriff zu erweitern. Wenn man keine Neubauförderung mehr hat, schafft man natürlich keine Zugriffsmöglichkeiten in anderen Bereichen als bei den kommunalen Wohnungsunternehmen.

Prof. Dr. Hermann Korte, Moderator

Herr Altenmüller, Sie möchten mir meine etwas flapsige Zwischenbemerkung verzeihen, aber ich will nur auf folgendes hinweisen: So wie ich die Entwicklung in den letzten 5 bis 10 Jahren in der Wohnungswirtschaft verfolge, denke ich mir, daß das, was heute morgen kurz benannt worden ist, nämlich die Veränderung von quantitativen Problemen hin zu qualitativen Problemen, vielleicht einmal alle Beteiligten dazu bringen sollte, die Probleme und mögliche Problemlösungen aufzulisten und dann wieder zu der Frage der Zuständigkeit zurückzukehren. Das scheint mir der geeignetere Weg zu sein. Das es – so wie Sie das beschreiben – bestimmte Zuständigkeiten gibt, ist ja unbestritten und weiß jeder hier im Saal. Ich kann durchaus ver-

stehen, daß solche Positionen eingenommen werden, aber ich erinnere mich daran, daß ich vor 25 Jahren das letzte Mal auf diesem Podium gesessen habe: Das war eine Veranstaltung des Bundesbauministeriums mit dem BdA und den verschiedenen Mieterverbänden zur Einführung der Sozialplanung im Städte- und Wohnungswesen. Das war auch eine Übergangszeit, wo neue Aufgaben deutlich wurden und wo alle erst einmal gesagt haben, daß das nicht ginge und andere dafür zuständig seien. Wir haben die Möglichkeiten dann aber nach und nach mit sehr viel Augenmaß in den Alltag unserer Planung eingeführt, nachdem die verschiedenen Extremschwankungen als Fehler erkannt wurden. Ich denke, daß wir auch so über dieses Thema hier reden sollten.

Hansjörg Müller, Fachstelle Wohnungsnotfälle der Stadt Duisburg

Ich vertrete hier die Duisburger Fachstelle. Ich möchte nur kurz auf Duisburger Erfahrungen hinweisen. Wir haben eine Mischung für Wohnungsnotfälle bestehend aus einer finanziellen Ausfallbürgschaft – also für den typischen Fachstellen-Zielgruppen-Haushalt –, die wir übernehmen, und gleichzeitig einer ganz vernünftigen Betreuung. Wir haben eine gute Zusammenarbeit mit den städtischen Wohnungsunternehmen, aber wir kooperieren in ähnlicher Weise auch mit ganz vielen anderen Wohnungsunternehmen. Wir haben also nicht nur einen städtischen Ansprechpartner, sondern auch andere. Etwas problematischer ist es, unsere Angebote und Serviceleistungen an die privaten Vermieter durchsickern zu lassen, weil diese nicht so leicht zu erreichen sind wie Gesellschaften, wo man mit einem Informationstermin eine ganze Menge Vorbehalte ausräumen und die eigenen Serviceleistungen anbieten kann. Also unsere Erfahrung ist, daß wir gut mit dem städtischen Unternehmen zusammenarbeiten, aber wir arbeiten auch gut mit fast allen anderen Wohnungsunternehmen im Sinne der Versorgung von Wohnungsnotfällen und Problemhaushalten zusammen.

Herbert Jaspert, Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft

In der Tat juckt es mich, auf das, was Herr Altenmüller festgestellt hat, zu antworten. Ich denke, daß diese Sichtweise in der Tat ein wenig zu engmaschig ist. Sie sollten vielleicht auch noch einmal darüber nachdenken, welchen Gründungsanlaß es für die kommunalen Gesellschaften gegeben hat und welchen Geschäftszweck diese Gesellschaften

haben. Ich kenne meine baden-württembergischen Kollegen sehr genau, so daß ich sagen kann, daß der Gründungsanlaß große Wohnungsnot breiter Schichten der Bevölkerung war. Dieses steht in sämtlichen Gesellschaftsverträgen dieser Gesellschaften. In der Regel sind diese Gesellschaften in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft und dort gibt es ganz klare, aus dem Gesetz abzuleitende, Vorgaben, wie man sich zu verhalten hat. D.h. ein Geschäftsführer muß auf die Wirtschaftlichkeit seines Unternehmens achten. In der Vergangenheit ist dies in der Regel erfolgreich abgelaufen. D.h. die Unternehmen haben sich – abgesehen von einem relativ geringen Stammkapital, das die Gesellschafter bei der Gründung eingebracht haben – selbst finanziert, eigenfinanziert.

Sie haben sicherlich auch – wie jede Genossenschaft und jeder private Eigentümer – öffentliche Förderungen entgegengenommen und öffentliche Baudarlehen bekommen, aber sie haben überhaupt keine weitere Bevorzugung gehabt und haben sich gleichwohl der Gesellschaft immer wieder aufgeschlossen und offen gezeigt. Sie haben Dividenden ausgeschüttet, sie haben gebaut, sie haben städtebauliche Probleme gelöst und sie haben alles dieses gemacht, ohne daß es hier zu einer ungleichmäßigen Förderung gekommen wäre. Das ist ein Punkt, den ich an dieser Stelle feststellen möchte. Warum glauben Sie, daß sich jetzt die Kommunen ausschließlich nur mit ihren eigenen Gesellschaften zu beschäftigen haben. Das ist wirklich zu hinterfragen und ist auch eine Frage des Rechtes. Dazu kommt für mich ein weiterer Punkt, den ich in meinen Ausführungen ganz deutlich – aber nur kurz – angesprochen habe: Ich denke schon, daß eine Kommune sehr großen Wert darauf legen sollte, wirtschaftlich starke Eigenunternehmen zu haben und dieses auch zu erhalten. Dort muß man auch als Gesellschafter darauf achten, daß das funktioniert. Das Land kann sich nicht darauf beschränken zu sagen, daß dies alles auf der kommunalen Ebene zu lösen ist und dann dieses Hilfsmittel, das Sie gerade angesprochen haben, aufzuzeigen. Als Lösung ist dies nicht ausreichend. Das Land muß sich auch – und das, Herr Korte, will ich verstärken – klar darüber sein, daß dieses gesamtgesellschaftliche Problem, das Herr Dr. Eichener heute morgen hervorragend dargestellt hat, nur auf ganz breiter Basis gelöst werden kann. Das kann nicht allein von kommunalen Gesellschaften gelöst werden, sonst bekommen Sie dort das Problem der hohen Konzentrationen nicht bewerkstelligt. D.h., daß sich auch Landeseinrichtungen und Genossenschaften mit dieser Aufgabenstellung beschäftigen müssen. Warum sollte man sich dort eigentlich nicht mit diesem Thema beschäftigen müssen? Dies ist für mich in der Tat eine Frage, die ich gerne

zurückgeben möchte. Das gehört mit zur Problemauflistung, ohne daß man hier schon eine Lösung hat. Das sollten Sie hier auch mit bedenken.

Clemens Altschiller, Abteilungsleiter Wohnungsamt Wiesbaden

Ich habe offen gestanden den Beitrag des Kollegen aus Baden-Württemberg ein bißchen anders verstanden: Ich habe ihn so verstanden, daß er meint, es sei die Rolle der Kommunen – nicht der kommunalen Wohnungsgesellschaft – im Rahmen ihrer Verantwortung der Daseinsvorsorge hier eine zentrale Rolle zu spielen. Das sehe ich auch so. Ich meine, daß sie sogar in dieser Rolle noch stärker zur Geltung gebracht werden sollte und daß ihr vor allen Dingen gewisse – ich kann jetzt nur für Hessen sprechen – Beschränkungen, gewisse Gängelungen, die teilweise von Landesseite etwa im Förderungssystem noch enthalten sind, erspart bleiben sollten. Da würde ich mir sogar noch mit der Übernahme einer Verantwortung, die ich durchaus bei der Kommune sehe, auch entsprechende Gestaltungsmöglichkeiten – etwa im flexiblen Einsatz von Fördermitteln – wünschen; natürlich unter voller Rechenschaftslegung, das ist klar.

Ich habe Herrn Altenmüller weiterhin so verstanden, daß er eher im Sinne einer empirischen Feststellung sagte, daß die Kommune immer auf die kommunalen Gesellschaften zurückgreife, weil die anderen es nicht machen. Wie kann man denn erreichen, daß die anderen auch mitmachen? – Da kann ich auch kein Patentrezept geben. Ich mache nur bei uns die Erfahrung, daß die anderen auch mitmachen, allerdings würde ich sagen, daß es durchweg Gesellschaften sind, die man einem mehr oder weniger öffentlich regulierten Spektrum zurechnen kann. Dies sind ehemals gemeinnützige Gesellschaften, die z.T. ein – wie auch immer geartetes – sozialpolitisches Programm in ihrer Unternehmensphilosophie tragen oder die auch noch entsprechend politisch gesteuert werden, wobei sich das ändern kann. Gerade in Hessen ist es z.Zt. sehr spannend, in welche Richtung die Steuerung laufen wird.

Davon einmal abgesehen, müssen sich alle diese Unternehmen natürlich fragen, wo sie ihre Marktchancen haben. Ich stelle fest, daß, wie auch Herr Cremer sagte, durchaus auch betriebswirtschaftliche Gesichtspunkte dafür sprechen, daß die Wohnungswirtschaft – angesichts der Bestände, die sie hatten, angesichts der Marktposition der Bestände, die sie hat, – ihre Chance darin sieht, ein soziales Produkt anzubieten. Ich zitiere eine Äußerung des geschäftsführenden Direktors der größten hessi-

schen Wohnungsgesellschaft der Nassauischen Heimstätte, die mir immer sehr gut gefällt: Herr Bartholomai sagt: *Hardware anbieten allein reicht nicht, man muß Hardware und Software anbieten.* Nur dieses Produkt ist dauerhaft marktfähig. Dann hilft auch kein Gejammer darüber, daß man sich in einem Marktsegment befindet, das man vielleicht lieber nicht hätte. Man sollte vielmehr das Marktsegment nehmen, das wirklich chancenreich ist und dafür die entsprechenden Kompetenzen entwickeln.

Letzte Bemerkung: Auch wenn von Kernkompetenzen die Rede ist – na ja, das ist ja ganz in Mode, alle machen ihr Kerngeschäft: Die Kooperation verlangt natürlich, daß man zumindest zu eben ausgeführten Kopplungen fertig ist. Ich würde sagen, daß die Fertigungstiefe bei der Wohnungswirtschaft, bei diesem Teil über den wir jetzt sprechen, etwas zunehmen muß. Der reine Rückzug auf Vermietung von Immobilien ist vermutlich nicht sehr aussichtsreich.

Prof. Dr. Hermann-Anders Korte, Moderation

Herr Altenmüller, Sie haben selbstverständlich noch einmal das Wort, nachdem Sie so eine wichtige Intervention gemacht haben.

MR Dr. Reinhard Altenmüller, Referatsleiter Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg

Nur ganz kurz: Ich wollte das natürlich nicht ganz einseitig auf die Kommunen und die kommunalen Wohnungsunternehmen schieben. Das wäre falsch verstanden. Empirisch ist es eben so, daß der gepackt wird, der packbar ist. Und packbar ist in der derzeitigen Situation der auslaufenden Bindungen letztlich nur das kommunale Wohnungsunternehmen. Wie wollen Sie ein anderes Unternehmen zwingen? Den Rest gewinnt man nur über Kooperationsbemühungen. Durch das Massieren von Persönlichkeiten lassen sich bestimmte Ergebnisse auch bei anderen Wohnungsunternehmen erzielen. Das ist gut und wünschenswert, aber die Frage ist, ob dies als Lösung auslangt oder welche Möglichkeiten man schaffen muß, um mehr Zugriffe zu bekommen. Diese Frage blieb für mich völlig offen.

PD Dr. Volker Eichener

Eines hat die Diskussion heute gezeigt und ich muß sagen, daß es ganz erhebliche Entwicklungen gegeben hat, seitdem wir so vor knapp 2 Jahren mit dem Projekt begonnen haben. Damals sah es noch

ganz anders aus. Heute waren sich alle darüber einig, daß diese Kooperation – die Versorgung der Problemgruppen – nicht zum Nulltarif zu haben ist. Es entstehen betriebswirtschaftliche Risiken, es entstehen betriebswirtschaftliche Kosten, es entstehen Kosten für soziale Betreuung und, Herr Rips hat das auch ganz klar gesagt, man muß zusehen, daß man definiert, wer diese Kosten wie trägt. Man meint manchmal, daß bei den Kommunen und den kommunalen Wohnungsunternehmen – sofern man sie zur Kooperation zwingt – keine Kosten entstehen. Das ist natürlich eine Milchmädchen-Rechnung. Was die Kommune an Kosten, an Ausgaben spart, das fehlt ihr hinterher auf der Ertragsseite bei den Erträgen aus ihren kommunalen Beteiligungen. Die Kosten sind letztlich da. Es ist auch deutlich gesagt worden, daß es eine gesamtgesellschaftliche Verantwortung gibt, weil es letztlich gesamtgesellschaftliche Probleme sind. Jetzt ist einfach die Frage, wie man diese neue Aufgabenstellung in der Wohnungspolitik verankert?

Wir haben jetzt zum Glück die Situation, daß wir Entlastungen im Bereich der Neubauförderung haben. Hier brauchen wir nicht mehr den Mittelaufwand, den wir noch Anfang der 90er Jahre brauchten. Das gibt natürlich eine Chance, einen Teil der Mittel auf die immer wichtiger werdende Softwarekomponente umzuwidmen. Hier kommen wir auch zu einer Integration von Fachpolitiken. Wenn wir benachteiligte Stadtteile haben, dann geht es nicht nur um Wohnungsversorgung in diesen Stadtteilen, sondern es geht um Nachbarschaftsverhältnisse, es geht um soziale Maßnahmen, es geht um Beschäftigungsprojekte etc.. Hier werden auch die Grenzen traditioneller Ressorts überschritten. Wie kann man so etwas nun auch in der Förderung verankern? Was ich damit meine ist, daß es auch Anreize für eine Kooperation geben muß. Die Förderung der Kooperation muß also auch zu einer Aufgabe der Wohnungswirtschaft werden.

Wie kann man das machen? Ganz interessant ist da beispielsweise ein Blick nach England: Dort hat man 36 Förderprogramme, die irgendwo stadtbezogen waren, abgeschafft und durch ein integriertes Programm – *Urban regeneration budget* – ersetzt. Da gibt es ein integriertes Budget, das durch eine Jury interministeriell verwaltet wird. Die Mittelvergabe erfolgt nach einem Ausschreibungsverfahren. Auf der örtlichen Ebene bis hin zur Stadtteilenebene können Partnerschaften aus Wohnungswirtschaft, Kommunen, sozialen Trägern und anderen Beteiligten sich mit integrierten Stadtteilentwicklungskonzepten um diese Mittel bewerben. Dazu gehören wohnungspolitische Maßnahmen im klassischen Sinne, aber auch die Softwarekomponenten, die an Bedeutung gewinnen. Das wäre ein

neues Fördermodell, ein neues Modell der politischen Steuerung, das auf die neuen Problemlagen, die wir in der Wohnungswirtschaft haben, angepaßt ist. Ich würde mir für den heutigen Nachmittag wünschen, daß wir Gelegenheit haben, etwas über solche Perspektiven zu diskutieren.

Christof Henn, Geschäftsführer der Gemeinnützigen Siedlungsgesellschaft mbH, Neuwied

Die Aussage von Herrn Altenmüller reizt doch zu einer kurzen Entgegnung: „Man packt nur den, den man packen kann.“ Es ist doch gerade die Aufgabe der Politik zu überlegen, wie man auch die anderen packen kann. Wie kann ich ein Wohnungsunternehmen mit 100.000 Wohnungen packen, damit es 10% seines Bestandes für solche Sachen zur Verfügung stellt? Wir erleben ja gerade in der Wohnungswirtschaft eine Konzentration. Es wird nicht lange dauern bis wir mehr als ein Unternehmen mit über 100.000 Wohnungen, welches sich nicht im kommunalen oder Landesbesitz befindet, haben. Dann kommen genau diese Schwierigkeiten und es stellt sich dann die Frage, ob man nicht ab einer bestimmten Größe eines Wohnungsunternehmens dieses mit Auflagen versehen kann, etwas in diese Richtung zu tun. Das sind doch politische Überlegungen.

Die zweite Sache: Herr Altenmüller, reden Sie einmal mit Ihrem Kollegen aus der Kommunalaufsicht von Baden-Württemberg. Wir versuchen ja zumindest unsere Fertigungstiefe zu halten. Jedoch geht die Gemeindeordnungs-Diskussion, die wir in Baden-Württemberg und NRW noch und in Rheinland-Pfalz schon hinter uns haben, darum, daß uns die Politik bei dem, was wir schon haben, beschränken will und das, was wir als Unternehmen zusätzlich tun wollen, verbietet. Das ist die Praxis. Darüber sollte man in der Politik auch einmal nachdenken.

Michael Schleicher, Abteilungsleiter Amt für Wohnungswesen, Köln

Ich habe die Sorge, daß wir nach wie vor sehr stark um den heißen Brei herumreden. Für mich haben Sie – Herr Korte – erst einmal selber etwas wichtiges gesagt: Wir sind an dem Punkt, wo wir erst einmal sehen, wer etwas machen kann und wer dies bezahlt. Das Bezahlen ist im Moment hier noch ein wesentlicher Grund und ich weise darauf hin, daß wir in den Meinungen sehr weit auseinander gehen. Ich bin als kommunaler Vertreter bspw. ganz klar der Meinung, daß es nicht die Aufgabe der Wohnungswirtschaft ist, soziale Leistungen zu

bezahlen. Zumindest praktizieren wir das in Köln weitgehend so, daß wir sagen, daß es verschiedene Jobs sind, die da zu bewältigen sind. Ich habe ganz große Probleme, wenn ich mir die Vorträge von Herrn Hoppenstedt von der SAGA anhöre, der im Moment mit seinen letzten Vorträgen in Berlin zum ‚Gesamtunterhalter‘ – ich pointiere das jetzt etwas schärfer – avanciert: vom Basketball über das Ponyreiten. – Ob das dann irgendwann zur Unternehmensstruktur dazu gehört – andere Unternehmen gehen ja auch in diese Richtung –, weiß ich nicht. Da überfrachten wir die Fachlichkeit, die qualifizierte Bereitstellung von preiswertem Wohnraum und schieben es im Endeffekt über die Mieterhöhung oder über die Erhöhung der Nebenkostenpauschale oder irgendwo anders wieder in das Problem hinein und wir werden wieder mehr Leute haben, die diese Miete dann nicht mehr bezahlen können.

Ich denke, daß das, was hier gesagt wurde, im Ansatz zu hinterfragen ist, nämlich die Kooperationsgrenzen über die normalen Zuständigkeitsgrenzen hinaus zu setzen. Also nicht nur über die Ämtergrenzen – das ist ein Thema, das schon schwierig genug ist –, sondern über die Grenze zwischen Land und Länderministerien, im Innenverhältnis der Ministerien und der Mittelbündelung dort, bis hin zu dem Punkt, an dem wir sagen, daß es innerhalb der Kommune vollkommen egal ist, ob das das Wohnungsunternehmen, der städtische Bäcker, das Möbelhaus oder die Stadtverwaltung bezahlt. Es geht um die Frage, wer die gemeinsame Leistung festlegt, was wir für den Stadtteil brauchen. Wer übernimmt die Moderation und die Koordination dieser Aufgabe? Dann sehen wir, wer wieviel Geld dazulegen kann. So verstehe ich die Fragestellung, die wir jetzt brauchen, um diese bestimmten Probleme im Wohnquartier zu lösen. Und dann müssen wir m.E. zu dem, was wir bisher gesagt haben, einen gewaltigen zusätzlichen Schritt machen, um diese Kooperation wieder auf den Punkt zu bringen, damit es da zu einer Verbesserung und Stabilisierung von Wohnquartieren kommt. Das ist schließlich das Ziel der ganzen Aktion.

MR Franz Lobinger, Sachgebietsleiter in der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, München

Es ist gefragt worden, was die Länder machen. Es ist ja nicht so, daß sich die Länder aus der Verantwortung zurückziehen. Es ist tatsächlich eine Gemeinschaftsaufgabe. Aber wir stehen hier alle am Anfang und wir beginnen in diesem Jahr das Programm der Sozialen Stadt. Das sind Anfänge, wo man versucht selbst ressortübergreifend horizontal und vertikal diese Zusammenarbeiten neu zu schaf-

fen. Ich möchte hier auch davor warnen, daß man jetzt dieses neue Programm Soziale Stadt zu eng mit Vorgaben und engen Richtlinien ausstattet.

Hier muß vielmehr wirkliche Flexibilität gegeben sein. Wir versuchen auf Landesebene hier neue Rahmen zu suchen, auch bei der Zusammenarbeit mit den Kommunen, auch mit anderen Ressorts im Lande und wir stehen eben am Anfang und müssen erst Erfahrungen suchen. Ich möchte allerdings auch davor warnen, daß man sagt, daß wir jetzt Geld haben und dieses vom Neubau in die soziale Stadt verschieben können. Die Vorgehensweise des Bundes – man hat das Geld für die Soziale Stadt aus dem Sozialen Wohnungsbau herausgenommen – ist nicht der richtige Weg. Wir haben immer noch genügend Bedarf, um die Wohnungsbauförderungsmitteln tatsächlich für den Neubau einzusetzen.

Ich wollte auch noch ergänzen, daß wir in Bayern seit 5 oder 6 Jahren die Möglichkeit haben, den Erwerb von Belegungsbindungen zu fördern. Wir unterstützen Kommunen, in dem wir ihnen die Hälfte der Aufwendungen, die sie beim Erwerb von Belegungsbindungen haben, durch Zuschüsse des Staates ersetzen. Doch das Programm läuft einfach nicht. Genauso ist es mit der mittelbaren Belegung. Wir lassen seit einiger Zeit mittelbare Belegung im 3. Förderweg zu – im 1. Förderweg geht es gesetzlich noch nicht –, aber das läuft nicht. Das sind die Probleme in der Praxis, daß es nicht angenommen wird, obwohl es theoretisch ganz schön ist.

Prof. Dr. Hermann-Anders Korte, Moderation

Vielen Dank Herr Lobinger. Wir gehen jetzt in die Mittagspause. Wenn Sie aus der Mittagspause, selbstverständlich relativ pünktlich, zurückkommen, werde ich dann auch meine Vorlesungssaal-Stimme da draußen noch einmal ertönen lassen, falls das notwendig ist. Beim Hereinkommen sehen Sie dann noch einmal eine Produktion von Frau Miosga und Herrn Gronert: Organigramme – Organisationsstrukturen, wie sie Wohnungssuchenden erscheinen, wenn sie sich auf den Weg machen sich selber eine Wohnung zu suchen. Ich danke Ihnen für die bisher sehr disziplinierte und inhaltlich interessante Diskussion.

Organigramme von Kooperationsverfahren in ausgewählten Städten

Im Vorfeld des Symposiums recherchierten die Berliner Journalisten Margit Miosga und Paul Gronert die Praxis der Wohnraumbeschaffung in den Modellstädten Duisburg, Wiesbaden, Gotha und Leipzig.

Es wurden die Organisationsstrukturen der Wohnungshilfen in den vier Städten aus Sicht der entsprechenden Stellen in den Städten und auch aus Sicht der betroffenen Menschen untersucht und auf dem Symposium in Wort und Bild präsentiert.

Im folgenden Abschnitt werden die Ergebnisse der Recherche in Organigrammen graphisch aufbereitet. Dazu werden Interviewauszüge mit den betroffenen Wohnungssuchenden, Obdachlosen oder Problemfällen sowie ausgewählte Photographien der Menschen und der Städte präsentiert.



Familie H. in Leipzig hat 3 Kindern. Sie sind überschuldet, beide Elternteile haben eine ABM-Stelle. Sie mußten wegen Mietschulden ihre Wohnung verlassen, die Wohnungsbau-gesellschaft lehnte sie als Mieter ab. Deshalb mußten sie auf dem freien Markt suchen und fanden nur eine Altbauwohnung in sehr schlechtem Zustand. Mittlerweile konnten sie sich vom Erdgeschoß in die zweite Etage etwas verbessern. Wir trafen Herrn H. vor dem Bierstützpunkt und begleiteten ihn nach Hause.

Frau: „Und nun sind wir schon hochgezogen, ja aus Parterre sind wir hier hochgezogen, ne? (Kind hustet im Hintergrund) Sollten wir erst in den ersten Stock, da war’s genauso. Und jetzt sind wir hier hoch und hier ist es genauso. Die ganzen Möbel sind verschimmelt, die Wäsche, unten alles voller ... Is schlimm.“

Mann: „Wir haben jetzt hier Betreuung vom Amtsgericht, da wir so hoch verschuldet sind, können wir uns das nicht leisten. Ja, und wir wollen eben in das Insolvenzgesetz oder wie das heißt, wollen wir rein, kommen wir aber nicht rein. Ich muß ganz ehrlich sagen, das ist kein Leben.“

Frau: „Aber die Miete ist auch teuer, 700 und noch etwas bezahlen wir für hier oben, unten haben wir 90 Mark Ermäßigung gekriegt. Und da haben sie auch immer gesagt, das wär nicht schimmelig und wir würden nicht lüften und so alles und in Wirklichkeit kommt das alles vom Keller hoch.“

Mann: „Bloß wir können nicht so. Wir haben 250 Mark in der Woche für fünf Personen, und das andere Geld geht alles weg für die Schulden und das. Wir können unsere Kinder nicht kleiden wie wir wollen. Wir haben kein Urlaub und nichts.“

Frau: „Sind auch die Ratten hier... Die Rattenplage ist auch sehr groß, Riesenratten auf’m Hof, sitzen sogar neben die Kinder ab und zu. Wenn, die setzen sich da auf’n Stein, auf einmal sitzt ne Ratte da. Ist

Wahnsinn hier. Weil wir hatten ne andere Wohnung, Georg-Schumann-Straße, da wurde uns aber gekündigt fristlos, mußten wir uns... und da hat er gesagt, Ihr werdet schon was finden und da sind wir auf eigene Faust los und haben uns hier die Wohnung für 300 Mark versorgen lassen. In der Stadt ist da so’n, ich weiß jetzt nicht, so’n Amt hier, die da einem helfen, da mußten wir 300 Mark für die Vermittlung hierher bezahlen.“

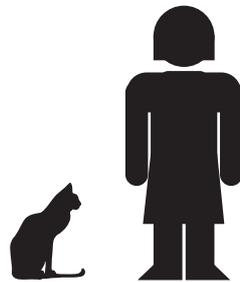
Aber das Amt für Wohnhilfen oder so – hätten Sie da nichts gekriegt?

Frau: „Die haben immer gesagt, wir sollen warten, bis wir rausfliegen. Und dann helfen sie uns erst. Und das wollten wir nicht machen, weils zu kalt war und wir hatten ja schon die zweite fristlose, und da haben wir auf eigene Faust. Eh wir auf der Straße liegen mit drei Kindern und da haben wir gesagt, wir suchen uns was.“

Findest du die Wohnung auch so schrecklich?

Kind: „Ja, weil das so verschimmelt manchmal ist, hinter die Schränke und dann kommt auch immer Nässe rein und dadurch werde ich immer krank.“

Umzug aus alter Wohnung in



Frau mit Haustieren
Mietrückstände, Haussanierung

Duisburg, Frau erfolgreich von Fachstelle vermittelt



Frau S. ist Halbamerikanerin und lebt seit 6 Jahren in Duisburg. Sie war dabei ihre Wohnung zu verlieren, die Klage lag bei Gericht, aber mit Hilfe der Fachstelle für Wohnungsnotfälle konnte sie mitsamt ihren Tieren in die Wohnung einer privaten Vermieterin ziehen. Wir trafen sie beim Packen.

Wie leben Sie eigentlich?

Ich lebe vom Sozialamt, ich will gucken, daß ich irgendwie einen Job kriege. Ich habe vorher mit einem Mann zusammengelebt, ja, der wollte nicht mehr bei mir bleiben. Ich weiß nicht, ob es der Streß war oder so. Und jetzt muß ich erstmal gucken, daß ich auf dieser Welt mit mir klar komme. Das ist erstmal das wichtigste und für meine Babies dasein – das ist erstmal das wichtigste.

Die Babies sind wer?

Das ist meine Alica, das ist ein Hund, ein Cockerspaniel, ich habe noch Bonny und Clyde, das sind birdies, Wellensittiche und ich habe eine Stinksocke, die Katze, das ist die Hexe.

Wie sind Sie denn in die Situation geraten, daß sie Probleme mit Ihrer Wohnung haben?

Die Situation war so – ich habe einem Mann vertraut, der hat die ganzen Kontosachen gemacht, er hat immer nur die halbe Miete gezahlt und ich habe das erst rausgekriegt, als schon die Kündigung schon lief. Da hat er sich verdrückt.

Hat denn schon ne Kündigung bei Ihnen im Briefkasten gelegen?

Ja, ich war bei einer Gerichtsverhandlung, da wurde mir gesagt, daß ich am dreißigsten letzten Monats raus ziehen muß, weil der Vermieter sieht das nicht ein, der will auch nicht die Nachzahlung haben, der will mich hier raus haben. Der ist dabei, die ganzen Wohnungen zu renovieren. Er wollte sich auch mit dem Amt nicht einigen.

Ist das Amt dann zu ihnen gekommen?

Sie haben mich angeschrieben,

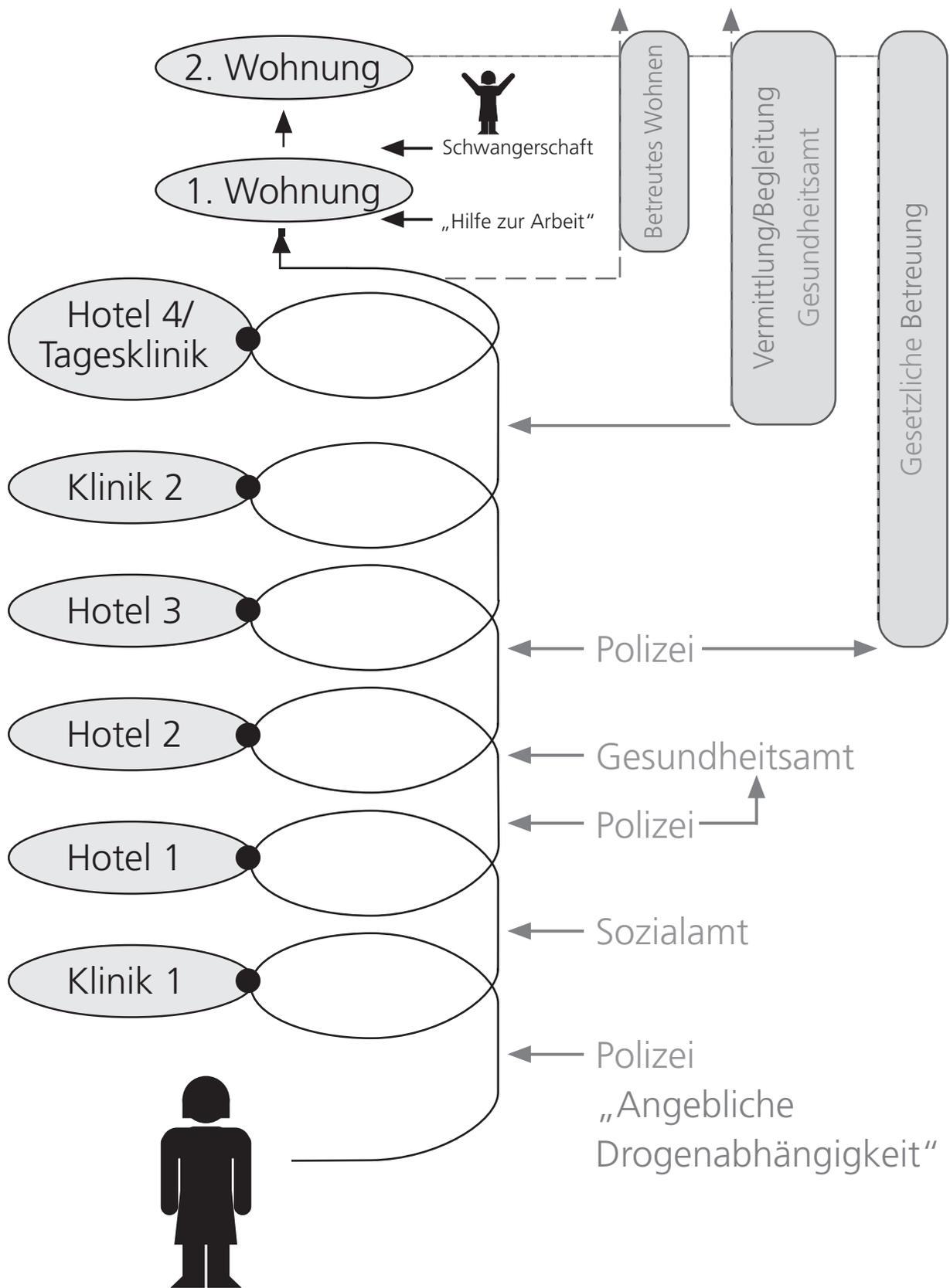
sie haben gehört, daß ein Verfahren läuft, und ich sollte mich melden, sie könnten mir vielleicht helfen.

Wie war denn der Kontakt? Was haben sie für Sie tun können?

Viel, viel – wo soll ich anfragen? Da mußte ich zu einem Herrn Benedikt beim Wohnungsamt, der vermittelt Wohnungen über die Stadt Duisburg. Die haben mir dann Wohnungszettel gegeben, wo ich mich anmelden und besichtigen kann, und dann haben sie mir eine Adresse gegeben wo ich psychisch hin kann, denn ich war ganz schön unten, muß ich ehrlicherweise sagen.

Und dann haben Sie Wohnungen angeguckt ...

Oja, wissen Sie was für Wohnungen es gibt? Wissen Sie, was für Wohnungen es gibt? Das ist wie mein Klo! Dann habe ich durch Zufall die Adresse bekommen.



Frau (psychisch krank)
 seit über einem Jahr auf der Straße

Wiesbaden, Frau erfolgreich vermittelt über Regiestelle Gesundheitsamt



Frau D. in Wiesbaden ist als junge Frau ein Fall für die Psychiatrie geworden. Deswegen verlor sie ihre Wohnung und lebte sogar ein Jahr auf der Straße. Anschließend wechselte sie zwischen Kliniken und Hotels. Mittlerweile hat sie eine eigene Wohnung und ein Kind. Wir trafen sie in ihrer Wohnung.

Mein Vater hatte normalerweise durch meine Arbeitslosigkeit, und weil ich nicht beim Arbeitsamt richtig gemeldet war, meine Miete immer bezahlt, so 700 Mark monatlich und dann hat er's sein lassen; da hatte ich drei Monate im Rückstand, die Miete, und bin dann von einem Tag aufn andern aus der Wohnung rausgeschmissen worden, durch ne Räumungsklage.

Ich hab innerhalb dieser Zeit, bis ich ne Wohnung bekommen habe, drei Hotels gehabt. Und immer hab ich im Hotelzimmer durch Obdachlose oder so oder Gewalttätige Ärger gemacht bekommen. Außer im letzten Hotel. Und da hab ich ein Jahr Tagesklinik mitgemacht, damit ich ne Tagesstruktur wieder bekomme und hab trotzdem währenddessen im Hotel gewohnt und war gesundheitlich im Gesundheitsamt in Betreuung

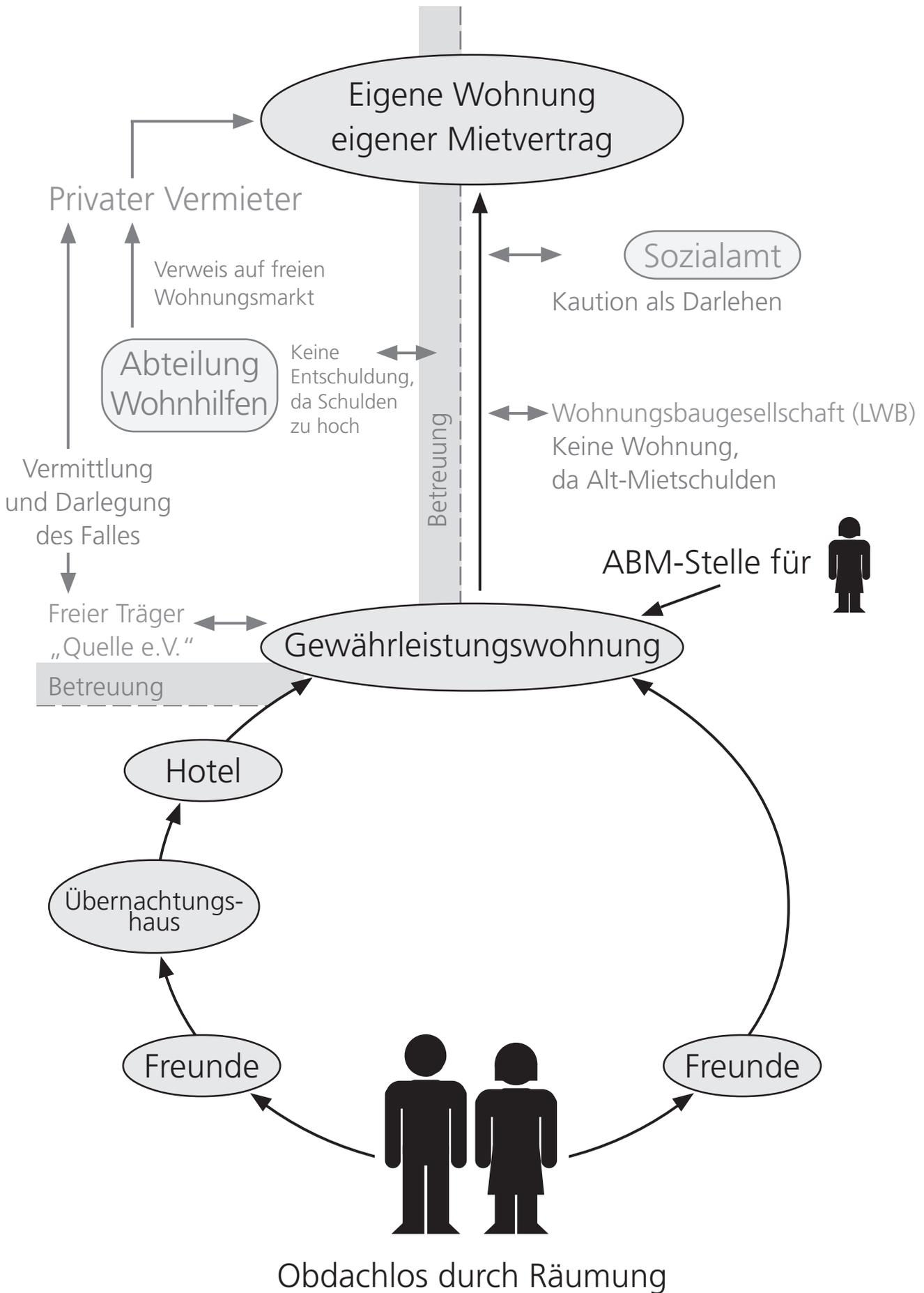


gewesen und hab auf ne Wohnung gewartet, und hab die auch so schnell wie möglich dann in Wiesbaden-Kohlheck bekommen.

Ich hatte zwar, wie ich dann vom Gesundheitsamt aus von Kohlheck ausziehen wollte, in ne größere Wohnung, durch mein Kind, hatte ich als Erstvorschlag ne andere Adresse im Europa-Viertel. Die Wohnung, die hat mir zwar noch besser gefallen, aber da haben nur alte Leute drinnen gewohnt und da war: „Hund ja – Kind nein“.

Ja, das ist mein Lebensalltag, da gehört die Wohnung dazu, das ist für mich, ne Wohnsituation, ne vernünftige zu haben, ist für mich ein wichtiger Faktum für'n geordnetes Leben. Für Familien-

leben auch, weil ich bin ja mit meiner Tochter ne kleine Familie, ne richtige, und wenn der Vater ab und zu mal dabei ist.



Duisburg, Frau erfolgreich von Fachstelle vermittelt



Das Ehepaar T. ist bi-national – er kommt aus Sachsen, sie aus Vietnam. Anfänglich wohnten sie ohne zu zahlen in einer Wohnung. Als sie rausflogen, konnte sie bei Freunden unterkommen, er wohnte im Übernachtungs- haus der Stadt Leipzig und im Hotel. Gemeinsam bekamen sie eine Gewährleistungswohnung und als Frau T. eine ABM-Stelle antrat, konnten sie in eine reguläre Wohnung ziehen. Wir trafen sie in ihrer neuen Wohnung.



Waren Sie denn jetzt ne Zeitlang wirklich obdachlos, im Sinne, daß sie auf der Straße schlafen mußten?

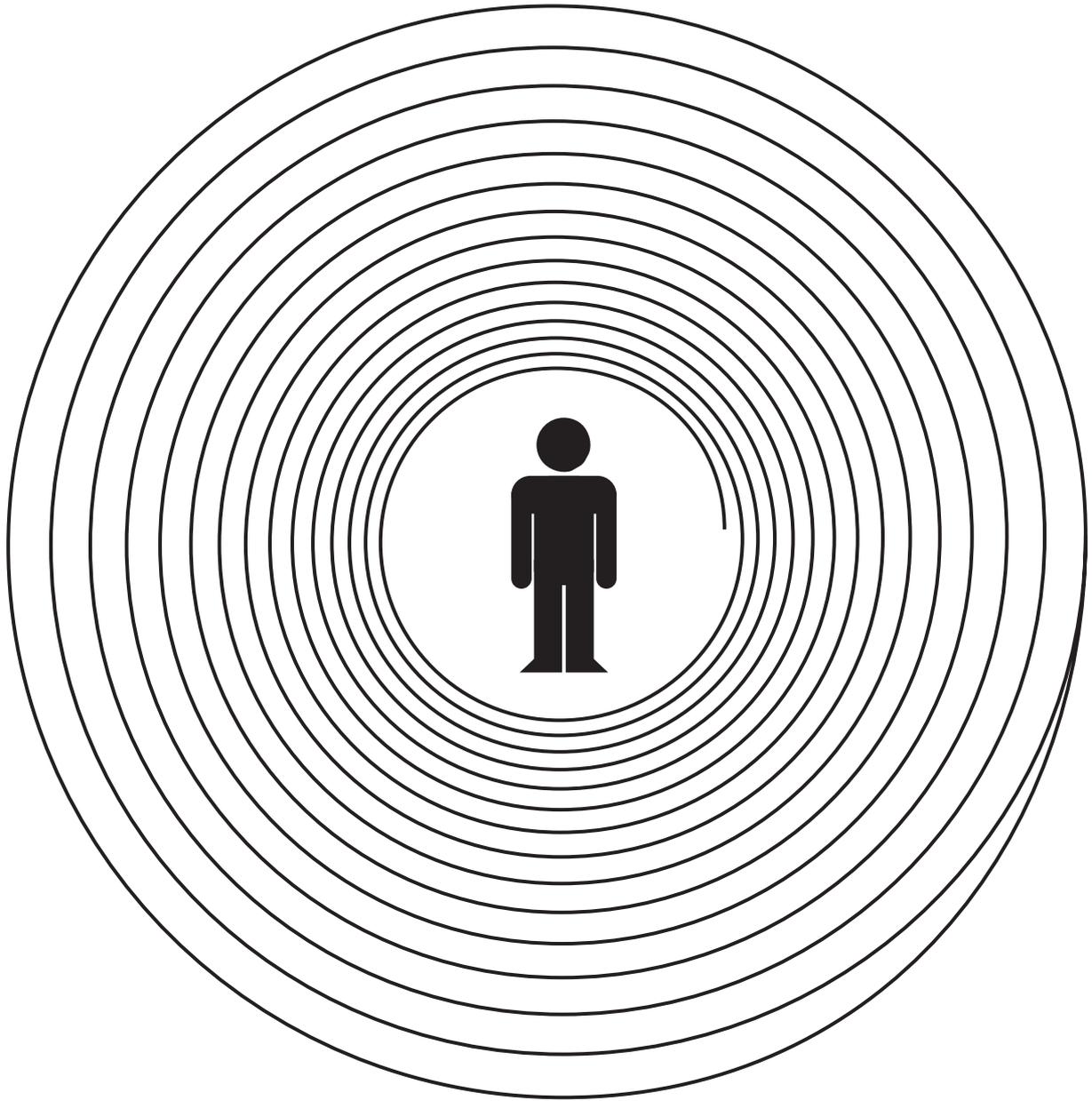
Mann: Ja, da hab ich erstmal drei Tage bei Bekannten, die wohnen schräg rüber, bei denen war ich eben öfters, wenn da mal was angefallen ist, mit einkaufen oder was. Und dann nach drei Tagen haben sie dann gesagt, paß mal auf, du hast doch die Adresse, gehste dahin. Und bums, kriegte ich die erste Nacht im Hotel, null Problemo, denn war ich im Hotel drinne, ich hab praktisch nicht regulär auf der Straße geschlafen. Hätt ich die drei Tage nichts unternommen, hätt ich mir nur zugelötet und dann hätt ich auf der Straße schlafen müssen. Aber dafür war mia's schon zu kalt.

Und dann hieß es auf einmal, wir kriegen eine Wohnung, aber das ist bloß eine Gewährleistungs- wohnung. Das heißt, die kriegt jeder Sozialhilfeempfänger im Grunde genommen, und weil wir eben verheiratet waren, haben wir die eben schneller ge- kriegt. Freilich, macht das was aus, die eigenen vier Wände zu haben, nicht, daß es eben wieder heißt, sonst hätten wir näm- lich erstmal aus der Wohnung rausgemußt, erstmal wieder in die nächste Gewährleistungs- wohnung, wieder ein neues Ge- biet, wo wir uns eingewöhnen. So, jetzt weiß ich, wo hier die Läden sind, ich weiß, wo die Apo- theke ist, ich weiß, wo die AOK ist, ich weiß, wo ich einen Zahn- arzt habe im Ernstfall. (Frau lacht)

Mann: Lach nicht... Sie weiß, wie sie zur Arbeit kommt am günstigsten.

Frau: Ungefähr diese Monat, ich und meine Mann, 500 Mark Es- sen, billig... (lacht)

Mann: Wir leben wirklich billig, na gut, gewisse Vorteile hab ich: ich kriege mein Bier, so – das muß aber ne Woche reichen. Es wird einmal eingekauft, das muß ne Woche reichen und dann iss Schluß. Genauso wird eine Fla- sche Schnaps und die muß eine ganze Woche reichen, da gibt's nichts zwischendurch. Also mit dem Geld, da müssen wir, da kommen wir grad so hin. Ich lebe nur praktisch von ihr. Aber ABM kann mir zur Zeit auch nichts geben.



Duisburg, Obdachloser, seit 18 Jahren auf der Platte



Herr P. lebt seit 18 Jahren in verschiedenen Städten, das Leben auf der Straße ist ihm aber kaum anzusehen. Wir trafen ihn vor dem Hauptbahnhof Duisburg.

Wenn die Wohnung 500 Mark gekostet hätte, oder 550 oder 600 Mark, von der Größenordnung her 24 qm mit Balkon dabei, hätte ich es mir noch gefallen lassen. Aber keine 900 Mark – das geht einfach nicht. Wenn sie alleine sind, ist das unmöglich, das schaffen sie gar nicht. Dann sind sie 14 Tage nur am puckeln, puckeln wie ein Idiot, nur wegen der Scheißwohnung – auf Deutsch gesagt. Da habe ich kein Interesse dran. Man will ja ein bißchen Privatleben haben, man will ja auch mal ein bißchen fortgehen, mal trinken gehen und sich amüsieren gehen. Und ich sehe einfach nicht ein, daß ich den Leuten das Geld in den Rachen schmeiße. Wenn ich ne



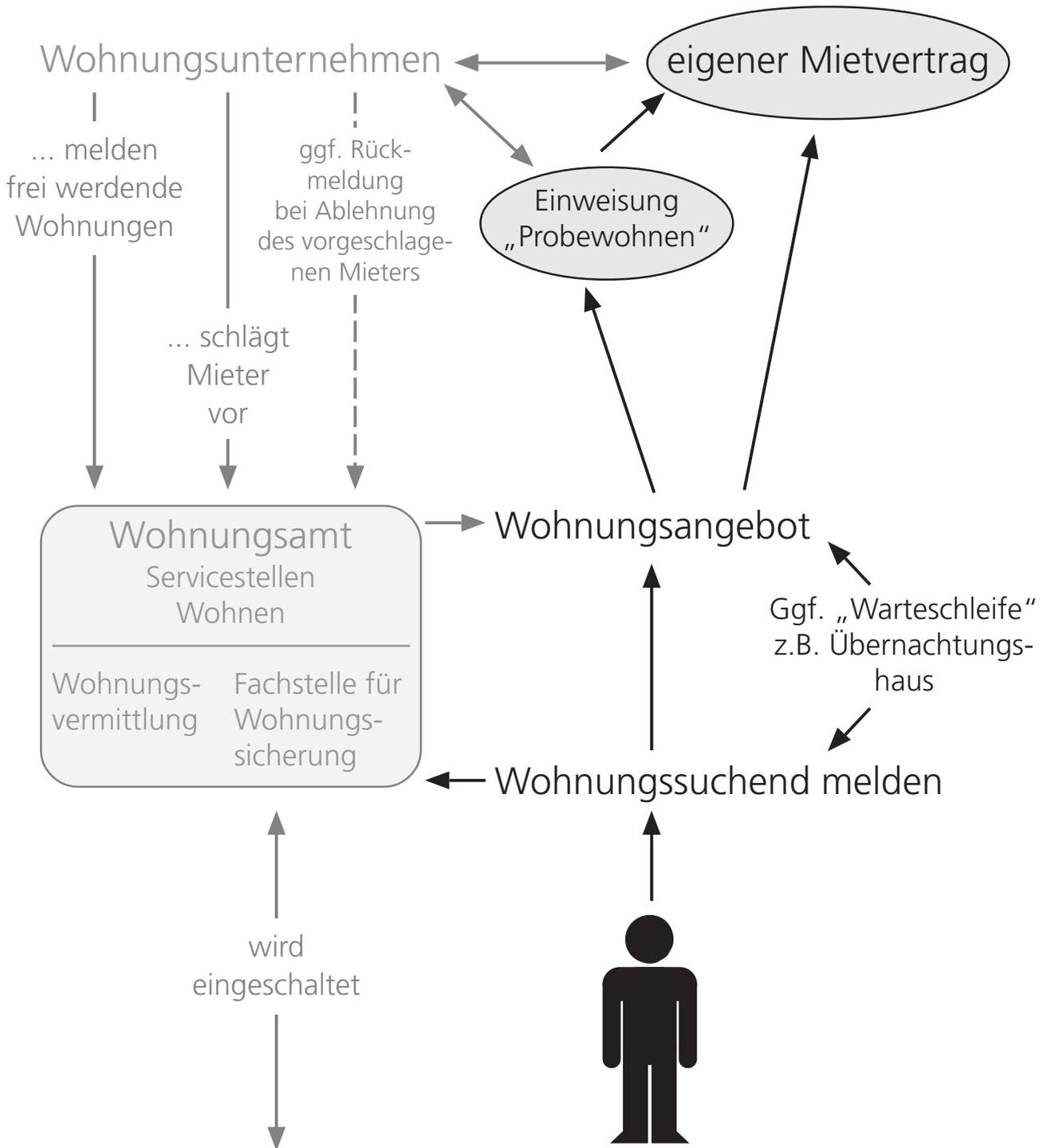
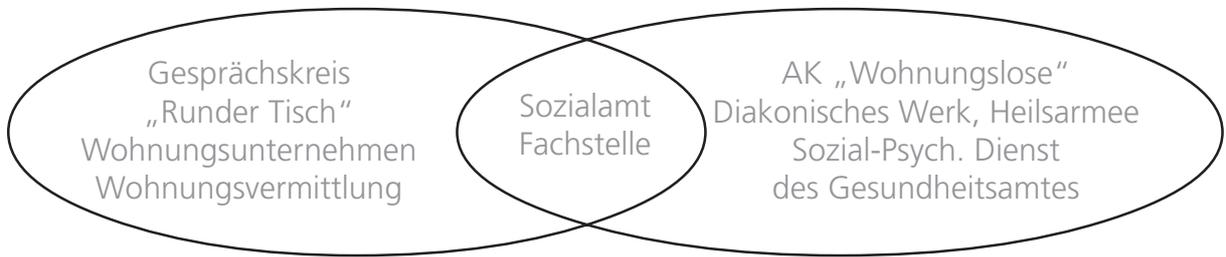
angemessene Wohnung hätte, hier in Duisburg, 400, 500 Mark und hätte eine Arbeit – dann bräuchte ich kein Sozialamt, da bräuchte ich kein gar nichts. Ich bin sehr selbständig in dieser Beziehung und möchte auch selber was machen.

Sie glauben gar nicht was das – das geht nicht nur mir alleine, daß geht auch anderen Leuten so – was das nerven tut, von einer Stadt in die andere zu ziehen. Da 18 Mark holen da 18 Mark holen, dann am Wochenende, den Wochenendsatz holen, wissen Sie, das nervt und das ist nicht nur mir alleine so, das geht allen Leuten so, die auf der Straße sind. Und manche versuchen, was Festes zu machen, da gibt es Einrichtungen, wo nur gesoffen wird, ich trinke auch mein Bierchen, das ist richtig, aber da wird nur gesoffen und gesoffen und gesoffen und das kotzt sie dann irgendwann an und dann hauen Sie automatisch wieder ab. Und geklaut obendrein noch. Die eigenen Kumpel beklauen einen noch, das finde ich traurig. Ich würde auch lieber arbeiten gehen, als hier rumsitzen und ein Scheißbier trinken. Ganz ehrlich. Da bin ich nicht der einzige. Ich habe Architekten kennen ge-

lernt, ich habe Ärzte kennen gelernt, Dachdeckermeister, ob das durch Scheidung kaputt gegangen ist oder sonst noch was – die sind irgendwann alle zu Bruch gegangen.

Wie sind denn die Ämter sonst so...

Die Ämter sind ganz fies, ganz fies hier drauf. Ich muß ehrlich sagen, wenn sie hier was haben wollen – gut im Haus am Hafen könnte ich sofort einen Kleiderantrag kriegen und nach 4 Wochen kriege ich auch Kleider, aber ich will einfach nicht. Betteln, wissen Sie, es gibt im Grunde nichts schlimmeres, als auf ein Amt hinzugehen und zu betteln und zu fragen. Da fahre ich lieber von einer Stadt in die andere und hole mir da ein paar Schuhe,. Dann hole ich mir da ne Hose, was ich gerade brauche – und wenn es nur auf Gutscheine ist. KÜ-Schein nennen wir das. Was ich grundsätzlich halte, das ist das höchste Gut für mich – den Stolz und die Ehre habe ich noch: sauber halten und korrekt zu den Menschen sein.



z.B. Räumungsklage Mensch in Wohnungsnot



Herr K. aus Gotha ist arbeitslos. Er wohnt in einem baufälligen Haus, in dem die Wasserleitungen regelmäßig kaputt gehen, in dem eingebrochen wird. Er sucht eine preiswerte, trockene und sichere Wohnung. Er würde sogar alle handwerklichen Leistungen erbringen, aber da er kein Fall der Sozialhilfe ist, fällt er durch die Raster. Wir trafen ihn am Mittagstisch der Gothaer Tafel:

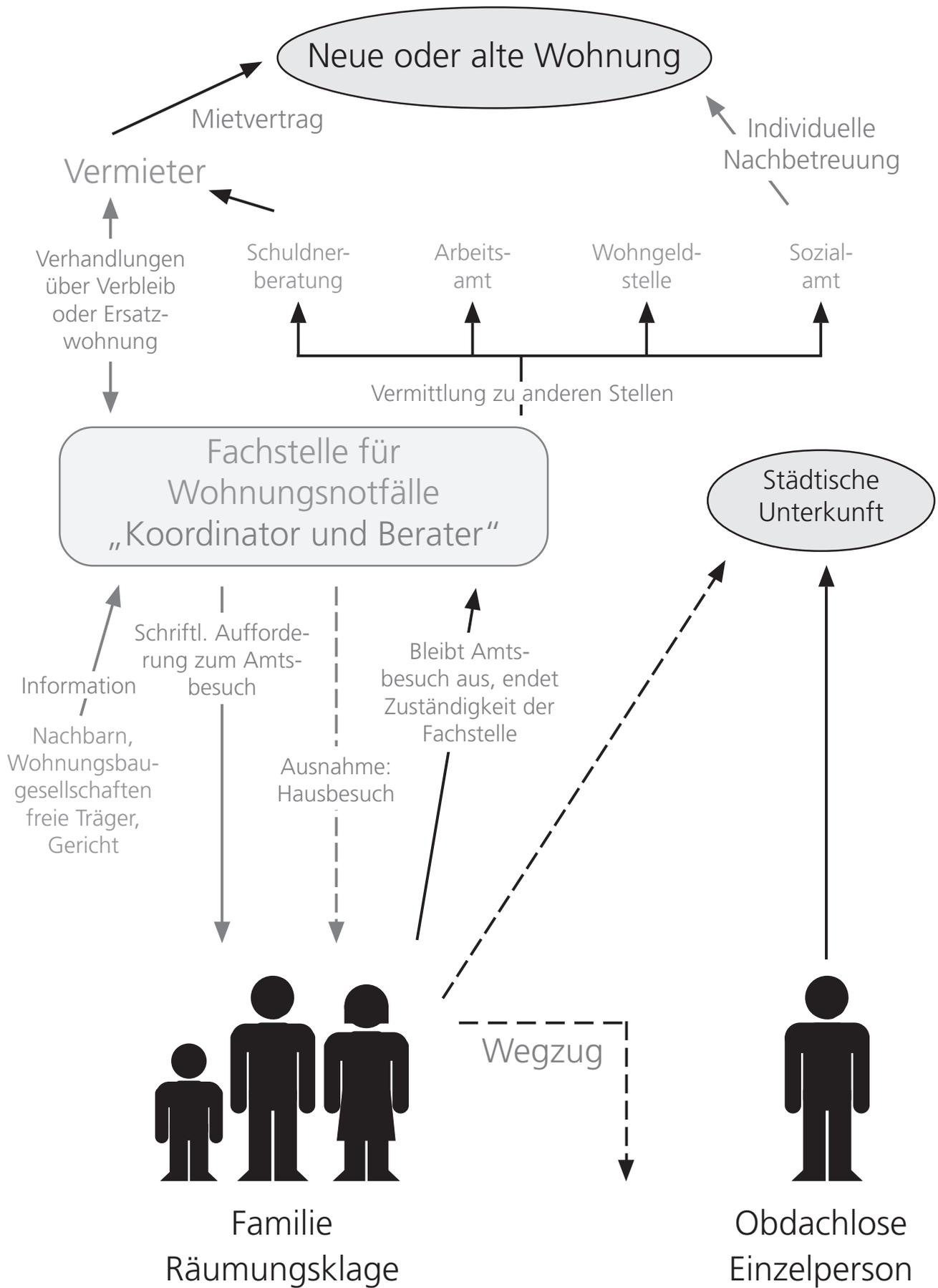


Mein Problem ist, ich hätte ne schöne Wohnung gekriegt, Quadratmeter 7,50 kalt plus Nebenkosten und da war ich auf dem Sozialamt – die wollten zwei Mieten haben und extra noch zwei Kauttionen. Ich kriege 800 Mark Arbeitslosenhilfe, ne – davon muß ich leben, davon geht die Miete noch ab. So, da haben sie mich einen Antrag ausfüllen lassen und da komme ich wieder hin: ‚Ja, das machen wir nicht, sie kriegen kein Sozialgeld, da kriegen Sie auch von uns nischt!‘

sie aber noch nicht. Und dann komme ich hin zu der Frau Kreuzberg, und ‚Ja, Herr K. Sie kriegen von uns garnischt, sie sind ja nicht bei uns‘

Weil Sie Arbeitslosenhilfe kriegen und keine Sozialhilfe ?

Richtig! Aber warum haben sie mich vorher den Fragebogen ausfüllen lassen gell, und dann sagen sie, wenn sie die Wohnung kriegen, bringen sie zuerst den Mietvertrag, unterschreiben



Gotha, Abt. Wohnungswesen, Fachstelle für Wohnungsnotfälle



Das Ehepaar A. kommt vom Lande in der Eifel, wo es aus nicht genau bekannten Gründen die Wohnung verlor. Sie versuchten in Wiesbaden ihr Glück und landeten im Übergangswohnheim. Dann mußte Herr A. für eine Zeit ins Gefängnis. In der Zwischenzeit bekam seine Frau durch Einweisung eine Wohnung, in die er nach seiner Entlassung mit einziehen konnte. Beide warten jetzt auf einen regulären Mietvertrag. Wir trafen das Ehepaar auf der Terrasse ihrer Wohnung.

Sie haben gerade gesagt, hier kriegt sie keiner mehr raus – warum nicht?

Frau: „Ich bin so verliebt hier in die Wohnung, vor allen Dingen die Leute, die hier drinnen wohnen, die sind unheimlich nett. 94-jährige Frau, die will mich helfen. Ja, ist Tatsache, die rennt bis auf die dritte Etage hoch. Denn kommt sie runter und sagt sie: ‚Brauchen Sie was, oder was ??‘. Ich sag: ‚Ne, ich brauch gar nichts‘. Ne, ich fühl mich hier wirklich wohl. Wir haben ein gutes Verhältnis, kann man sagen, Familienverhältnis haben wir hier, das is schön. Die wohnen alle schon 20, 30 Jahre hier. Wie kommen wir nur ‚Junge‘ hier rein?!“



Was macht für Sie denn eine gute Wohnung aus?

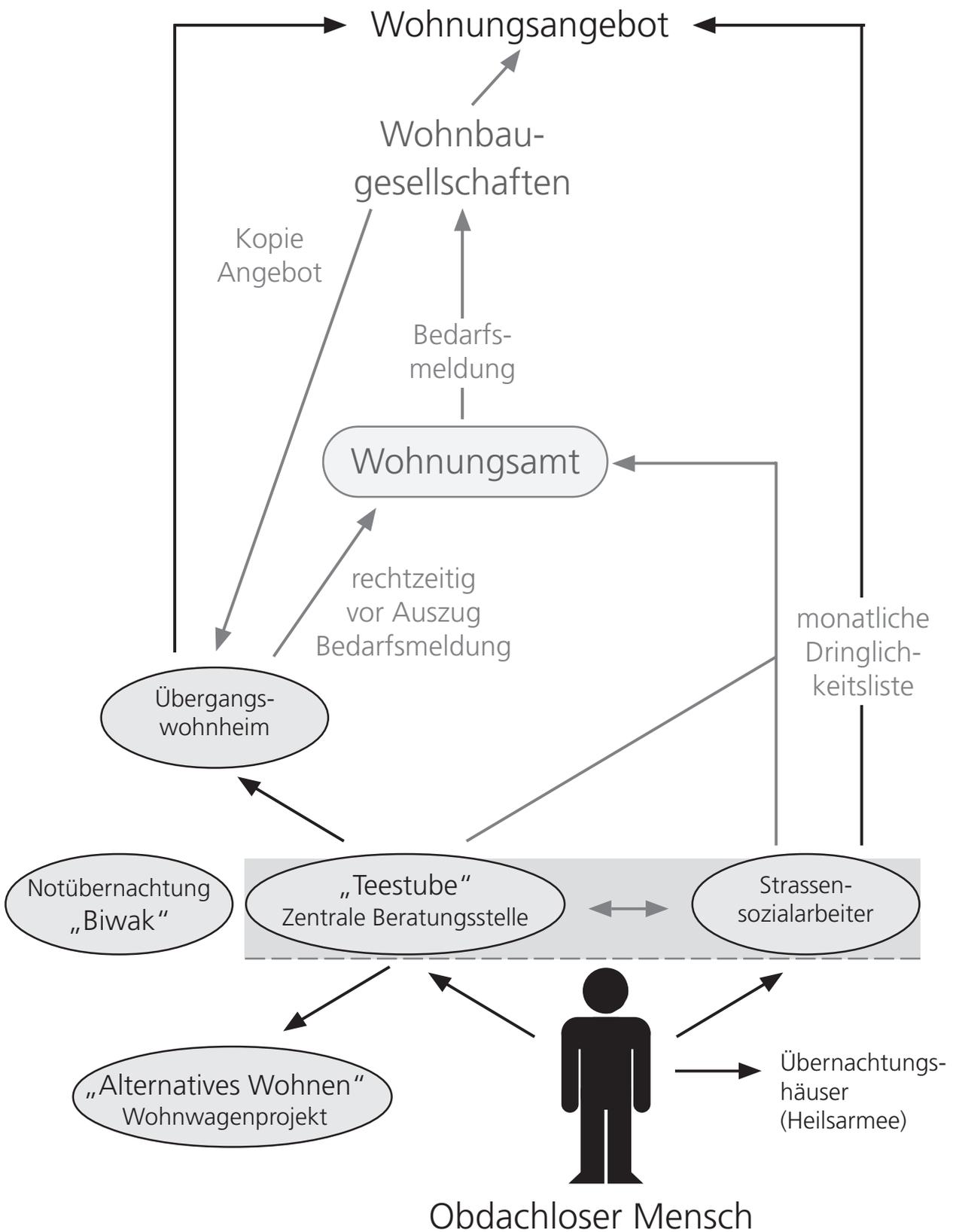
Frau: „Ja, daß ich mein eigener Herr bin, daß ich mich tun, lassen kann, was ich möchte. Nicht, daß ich jetzt immer auf andere angewiesen bin und so. Das ist für mich das beste, was es gibt. Mehr gar nicht. Aber ich war so glücklich, wie ich hier drin war. Gesundheitsmäßig geht's mich wieder viel besser, ich krieg kaum noch Anfälle. Und das is das Ruhigere hier. Wenn ich hier drinne keine Lust hab, dann geh ich raus auf Terrasse, dann begrüßen die Leute mich und so und das ist alles Schönes.“

Mann: „Also, was hier wunderbar ist, ist die Terrasse. Ich meine, ein Balkon hätt's auch getan, aber Terrasse ist natürlich schö-

ner und man hat eben viel Bewegungsfreiheit, das ist unheimlich maßgebend, wenn man wie gesagt, bei der Körperbewegung meiner Frau, da ist man drauf angewiesen, ne?! Was jetzt das Problem ist eben, wenn man ne Einweisung hat, daß man noch keinen Mietvertrag hat. Das ist ein Riesenproblem. Weil das ist immer ein befristetes Mietverhältnis von drei Monaten. Da kommen alle drei Monate, kriegt man ein neues Schreiben dann, wir sind um drei Monate wieder verlängert und wieder um drei Monate. Weil man natürlich dann in der Wohnung nix machen kann, weil ich darf ja hier nix abändern, also ich dürfte keine Renovierungsarbeiten selber vornehmen, weil kein Mietvertrag vorhanden ist.“

ggf. Betreutes Wohnen

Eigene Wohnung

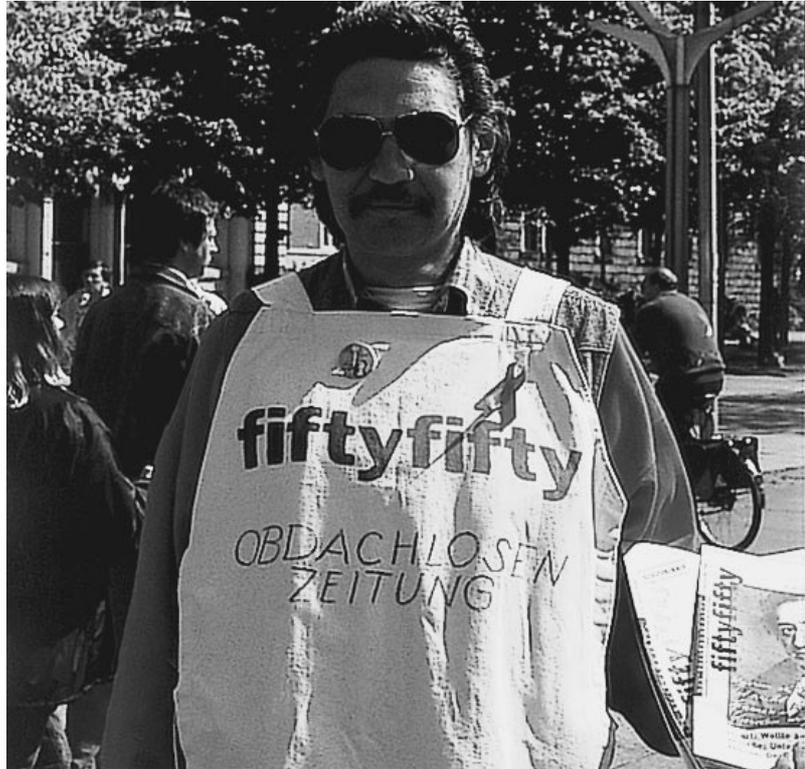




Herr L. hat viereinhalb Jahre Obdachlosigkeit hinter sich. Er verkauft in Düsseldorf und Duisburg das Obdachlosen-Magazin fifty:fifty. Seine Freundin geht mit ihm auf Verkaufstour, obwohl sie selbst nie obdachlos war. Wir trafen ihn an einem Morgen in der Fußgängerzone von Duisburg.

Was ist das Schlimmste an der Straße ?

Die Ungewissheit, wo gehe ich hin, wo kriege ich was zu essen, das war damals noch nicht so ausgeprägt und die Hygiene. Also ich habe mich meistens im Bahnhof gewaschen und hatte immer Reservesachen mit, also sprich Unterhose, Unterhemd.



Pulli, ein paar Schuhe, damit ich mal wechseln konnte, damit ich mal in den Waschsalon gehen konnte und die Sache wechseln. Ja und halt das Mitverständnis zwischen normalen Bürgern und Obdachlosen. ‚Du bist ja ne faule Socke, geht doch arbeiten.....‘, das war für mich zum Teil auch sehr schlimm.

Durch welche Umstände haben Sie Ihre Wohnung verloren ?

Erstmal bin ich arbeitslos geworden. Dann wurde meine Wohnung wegen Eigenbedarf gekündigt, dann bin ich zu einer Freundin gezogen, mit der kam ich dann nicht mehr klar und dann stand ich auf der Straße

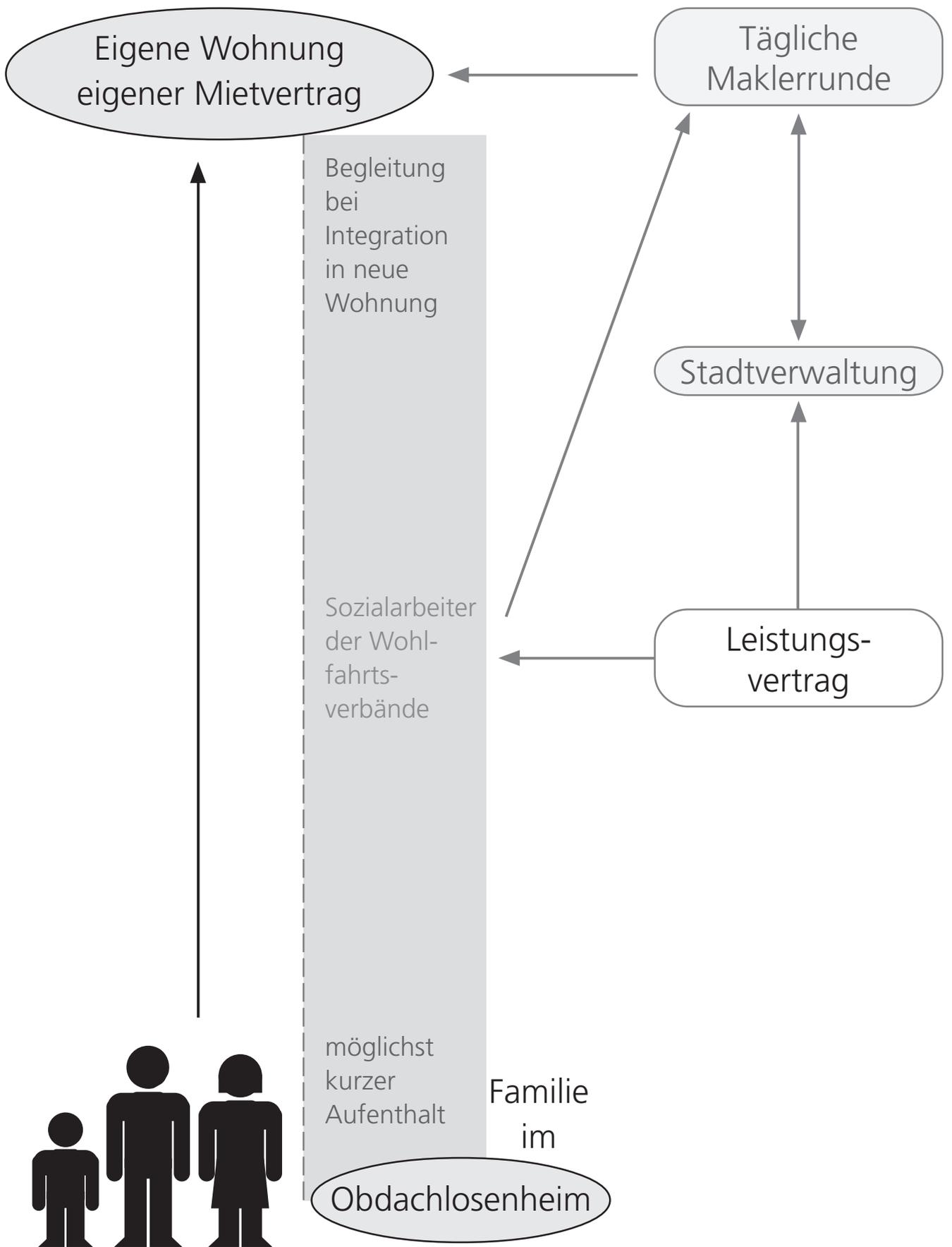
Wie haben sie das gefunden, das Appartement, was Sie jetzt haben ?

Ich habe eine Entziehungskur gemacht wegen Alkohol und wir haben hier in Duisburg ein Therapiezentrum und da machen sie auch ein Praktikum in ihrem Beruf. Und da ich Buchhaltung gemacht habe und Industriekaufmann bin, habe ich im städ-

tischen Klinikum mein Praktikum gemacht. Das war für 2 Wochen, das hat mir so gut gefallen, da habe ich nochmal 2 Wochen angehängt – ja, und dann bot sich da die Möglichkeit, im Schwesterheim eine Wohnung zu bekommen

Sie sind jetzt aber keine Schwester ?

Ne, ne umgottewillen!



Duisburg, Sozialamt, Fachstelle für Wohnungsnotfälle

Rechtliche Rahmenbedingungen von Kooperationen

Einleitung:

Rahmenbedingung und Förderung – Perspektiven und Handlungsempfehlungen

Dr. Ulrike Berendt, wiss. Mitarbeiterin InWIS, Bochum

Vielen Dank Herr Prof. Korte! Meine Herren, meine Damen, nun – dies auch in aller Kürze – zu den erforderlichen Rahmenbedingungen von Kooperationen zwischen Kommune, Wohnungswirtschaft und Wohlfahrtspflege, den Perspektiven dieser Kooperationen und unseren Handlungsempfehlungen. Zusammengefaßt hat sich die kooperative Zusammenarbeit zur Wohnraumbeschaffung im Bestand bewährt: Nur knapp 1% unserer Befragungsteilnehmer trifft die Aussage, daß sich ihre Kooperation vor Ort NICHT bewährt habe. Das Konzept Kooperation wird damit zwar breit akzeptiert – allerdings führen die bereits am Vormittag auch von meiner Kollegin Frau Höbel geschilderten Schwierigkeiten in der praktischen Zusammenarbeit zu erheblichen Effizienzmindernungen.

Sprechen wir von Kooperationen zur Wohnraumbeschaffung im Bestand, so zeigt sich, daß sich unter diesem Begriff eine komplexe – in der Praxis allerdings nicht immer gelungene – Vernetzung der beiden Handlungsfelder Bereitstellung von Wohnraum und Bereitstellung sozialer Arbeit verbirgt. Sicherlich gibt es keine Patentrezepte, wie eine Kooperation funktionieren kann. Die Form und Art dieses wohnungspolitischen Ansatzes unter Einbindung der jeweiligen Fachdisziplinen ist immer auch abhängig von den Gegebenheiten vor Ort: von der Größe der Kommune selbst und von dem Umfang ihres Sozialwohnungsbestandes, von dem jeweiligen Versorgungsdruck in der Kommune und nicht zuletzt – wie bereits schon mehrfach hervorgehoben – auch von dem persönlichen Engagement der einzelnen Akteure. Nur vor Ort und unter intensiver Beteiligung aller Akteure – der Wohnungswirtschaft, der Kommune wie auch den sozialen Trägern – kann entschieden werden, welche Bausteine und Maßnahmen notwendig und richtig sind.

Insgesamt haben sich ämterübergreifende Koordinationsgruppen wie auch eng an die *Zentrale Fachstelle* angelehnte Organisationskonzepte im Rahmen von Kooperationen bewährt. Durch die systematische Vernetzung der einzelnen Fachämter werden Synergien gewonnen, die eine höhere Transparenz, aufeinander abgestimmte Planungen sowie kooperative Problemlösungen ermöglichen. Für das Zustandekommen und den Erfolg von Kooperatio-

nen ist aber nicht nur die Organisationsform der Kommunalverwaltung ausschlaggebend – es muß vielmehr eine grundsätzliche Bereitschaft der Akteure zur Kooperation vorliegen.

Eine Förderung dieser Bereitschaft kann durch den Abbau verfahrenstechnischer oder organisatorischer Defizite in der Anfangsphase der Kooperation erzielt werden – etwa durch die Einrichtung von Beratungsstellen, die Bereitstellung von Arbeitshilfen und Musterverträgen oder auch durch die materielle Förderung einer begleitenden Moderation zur gemeinsamen Zieldefinition der Kooperationspartner.

Damit bereits zu Beginn einer Kooperation für alle Beteiligten Planungssicherheit besteht, muß das Prinzip Leistung und Gegenleistung für alle Partner verbindlich definiert werden und in seinen Auswirkungen für alle Beteiligten transparent sein. Hierunter fällt insbesondere die Absicherung des sogenannten Vermieterrisikos, welches durch eine Bürgerschaftsübernahme durch die Kommune und durch Vereinbarungen zur sozialen Betreuung abgedeckt werden kann.

Wege zur Optimierung der Belegungsmöglichkeiten bieten sich in mehrfacher Hinsicht: durch eine permanente Bedarfsermittlung der Gemeinde und durch Einwirkungsmöglichkeiten auf das Bestandsangebot, z.B. durch einen unbürokratischen und kostenneutralen Tausch von belegungsgebundenen gegen nicht belegungsgebundenen Wohnraum, wobei diese Möglichkeit an die Teilnahme einer Kooperation gebunden sein könnte (dies auch um die Vermietermitwirkungsbereitschaft zu erhöhen) sowie durch die Einbeziehung breit gestreuter Bestände.

Es existiert ein Zielkonflikt zwischen der Gewährleistung ausgewogener Bewohnerstrukturen und dem Versorgungsauftrag für bedürftige und sozial benachteiligte Bevölkerungsgruppen. Gefragt sind weniger starre Hilfskonzepte. Es müssen flexible Konzepte gesucht werden, die auf die jeweils besonderen Bedürfnisse der von dringendem Wohnraumbedarf betroffenen Menschen auch im Einzelfall eingehen. Aufkommende Probleme, die deutliche Verschlechterung der Sozialstruktur in bestimmten Wohnsiedlungen, eine steigende Zahl sozialer Problemfälle sowie zunehmende Fluktuationsraten sollten dazu führen, die Belegung und Bewirtschaftung sowohl der Bestände des sozialen Wohnungsbaus als auch der mobilisierten Belegungsrechte im sogenannten freien Wohnungsbau zu flexibilisieren. Zur Lösung des angesprochenen Zielkonfliktes wäre es hilfreich – wie bereits heute vormittag von Herrn Jaspert gefordert – die Mög-

lichkeit breiter anzuwenden, in bestimmten Gebieten auf die Erhebung der Fehlbelegungsabgabe zu verzichten. Die dadurch bedingten öffentlichen Einnahmeverluste stünden in keinem Verhältnis zu den Folgekosten, die ein sozialer Brennpunkt herabgestiegener Stadtteile verursacht. Letztlich kann die Vermeidung von Belegungsfehlern, der Abbau oder die Verhinderung der sozialen Ausgrenzung spezifischer Gruppen sowie die Stabilisierung von Wohnquartieren nur in der engen Zusammenarbeit aller Kooperationsbeteiligten – empfehlenswerterweise in der Form von institutionalisierten Belegungs-Arbeitskreisen – gewährleistet werden.

Die soziale Betreuung von Haushalten sollte sich nicht nur auf die Prävention vor Wohnungsverlust beschränken, sondern bereits bei der Wohnraumversorgung schwer vermittelbarer Haushalte einsetzen. Um zu vermeiden, daß diese stets von den Vermietern abgelehnt werden, sollten zusätzliche Arbeitsgemeinschaften oder Organisationseinheiten gebildet werden, die sich um eine gezielte Versorgung dieser Haushalte bemühen und die über die Organisation sozialer Betreuung oder von Ausfallbürgschaften Vorbehalten der Vermieter entgegenwirken. Als Beispiel kann hier das von Herrn Altschiller skizzierte Regiestellenkonzept angeführt werden.

Um Synergieeffekte zwischen den sozialen Trägern zu nutzen, wäre eine trägerübergreifende Bündelung der Angebote an sozialen Dienstleistungen wünschenswert. Trägerübergreifende Verbundsysteme – wie etwa in Leipzig vorgefunden – sind aber noch die Ausnahme. Hier bieten sich etwa Arbeitsgemeinschaften nach § 95 BSHG unter Einbeziehung der Ämter, Vertreter der Wohnungswirtschaft oder der örtlichen Initiativen an. In dieser Form kann der monatliche Gesamtbedarf an Wohnraum der in der AG vertretenen Vereine festgestellt und an das Amt für Wohnungswesen weitergeleitet sowie die Bereitstellung sozialer Betreuungsmaßnahmen unter den sozialen Trägern koordiniert werden.

Insgesamt gilt es, sowohl bei den sozialen Trägern als auch bei den Kommunen und Wohnungsunternehmen die Organisationsstruktur – vor allem die Zuständigkeit und Kontinuität der Kontaktpartner – zu verbessern, damit bei Hilfebedarfen die erforderliche Unterstützung für den betroffenen Mieter rechtzeitig sichergestellt werden kann.

Bei der Frage der Finanzierung sozialer Betreuungsleistungen ist ein tragfähiger Ausgleich zwischen den Partnern zu suchen, vor allem ist aber die Kommune im Rahmen ihrer gesetzlichen Möglichkeiten gefordert, finanzielle Mittel bereitzustellen.

Unsere Ergebnisse deuten darauf hin, daß die entsprechenden Zuständigkeits- und Finanzierungsregelungen weiter gefaßt und verstärkt auf die verschiedenen Problemlagen des zu betreuenden Haushalts ausgerichtet werden müssen.

Letztlich müssen die Kommunen verantwortlich die kooperative Steuerung übernehmen, d.h. auch die organisatorischen und infrastrukturellen Voraussetzungen schaffen, um von einer reagierenden zu einer gestaltenden Politik zu gelangen. Aber auch die Wohnungswirtschaft sollte ihre soziale Verantwortung – etwa unter den bereits gefallenen Begriffen wie Soziales Management oder auch Kundenorientierung zu subsumieren – aktiv annehmen. Unverzichtbar bleibt das Engagement der freien Träger im System der kommunalen Steuerung. Gerade hier bieten Kooperationen Innovationspotentiale für die Zentrale Fachstelle, da parallel bestehende Hilfen integriert und die beiden Hilfesysteme Wohnraumbeschaffung und der angrenzende Bereich der Sozialen Arbeit vernetzt werden können. Die Fachstelle ist kein statisches Konzept, mit ihrer Hilfe können neue Zugänge zum Hilfesystem geschaffen werden, insbesondere bietet sie als zentrales Steuerungsmodell mit angegliedertem Hilfeverbund die Voraussetzung für eine wohnungspolitische Gesamtsteuerung.

Zusammengefaßt gibt es auf lokaler, aber auch auf der Landes- und Bundesebene eine Reihe von Möglichkeiten, um bestehende Chancen und nicht ausgeschöpfte Optimierungspotentiale von Kooperationen zu fördern.

Auf der Bundesebene gehören hierzu:

- > die Bereitstellung von Arbeitshilfen sowie die Weiterführung vorhandener Modellprogramme zur Integration wohnungsloser und schwer vermittelbarer Haushalte in reguläre Wohnverhältnisse

Auf der Landesebene können Kooperationen etwa gefördert werden durch:

- > eine höhere Flexibilität in den Belegungsrichtlinien sowie die Förderung von Belegungstausch in Abhängigkeit von der Teilnahme an einer Kooperation,
- > durch die Absenkung oder Aussetzung der Fehlbelegungsabgabe oder auch durch
- > die Förderung verwaltungsorganisatorischer Ansätze zur Bündelung von Ressourcen und Kompetenzen in den Bereichen der Wohnraumsicherung und -vermittlung wie in NRW

Auf kommunaler Ebene können Kooperationen gefördert werden durch:

- > den Einsatz der Wohnungspolitik als präventive Sozialpolitik und die Vernetzung wohnungspolitischer Instrumente auf kommunaler Ebene,
- > die Bündelung der Kompetenzen in der kommunalen Verwaltung und die Initiierung von Schnittstellen- und Regiestellenprojekten sowie eines kooperativen Quartiersmanagements,
- > die Absicherung etwaiger mit der Vermietung verbundener Risiken und die Übernahme von Kosten im Vorfeld einer Wohnungsanmietung,
- > den Ausbau eines Informationssystems Mietrückstände und die Einrichtung eines kommunalen Wohnungsmarktbeobachtungssystems,
- > die Entwicklung eines Indikatorensystems zur Früherkennung sozialer Brennpunkte und eines differenzierten Belegungsinstrumentariums,
- > die Initiierung von Verbänden sozialer Träger zur Bündelung des Wohnraumbedarfs bzw. des Angebotes an sozialer Betreuung sowie durch
- > eine permanente Bedarfsermittlung der Gemeinde – etwa über Wohnungsmarktbeobachtung, einer Auswertung der Wohnungssuchenden und -vermittlungstatistik oder in Form einer Wohnungsnotfallstatistik und von Armutsberichten.

Zu einem Zeitpunkt, da die Wohnungsbaufördermittel zunehmend reduziert werden, aber die Menge der zu verteilenden, bezahlbaren Sozialwohnungen und die Zahl der Wohnungssuchenden in einem krassen Mißverhältnis stehen, sind alle Möglichkeiten gefragt, kostengünstige Bestandsreserven zu mobilisieren. Freiwillig geschlossene Kooperationen bieten hierzu alle Chancen.

Damit möchte ich meinen Vortrag schließen und mich für Ihre Aufmerksamkeit bedanken.

Expertenstatements

Prof. Dr. Hermann-Anders Korte, Moderation

Wir sind nun in der zweiten Expertenrunde und wie Sie schon an den Namen gesehen haben, geht es nun doch, und der Vortrag von Frau Dr. Berendt hat darauf hingewiesen, eher um die Rahmenbedingungen, was eigentlich die beteiligten Organisationsebenen und die einzelnen Verwaltungsebenen dazu beitragen können. Ich möchte vorschlagen, daß zunächst Herr Tschense, Bürgermeister und Beigeordneter in Leipzig, zu dem Fachstellenkonzept und den Möglichkeiten der Kommune Stellung nimmt. Wir werden dann fortsetzen mit Herrn Dr. Thomas Specht-Kittler, dann mit Herrn Dr. Bernd Hunger, dann kommen die beiden Herren aus dem Ministerium des Landes Nordrhein-Westfalen und aus dem Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen.

Die Kommune als Kooperationspartner: Pflichten und Erwartungen

Dipl.-Ing. Holger Tschense, Bürgermeister der Stadt Leipzig, Vorsitzender der Fachkommission Wohnungswesen des Deutschen Städtetages, Leipzig

Meine sehr verehrten Damen und Herren, in der Tat könnten wir heute von einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt sprechen – aber leider ist dies eine verkürzte Darstellung der Tatsachen und deshalb eine trügerische Hoffnung, Wohnungspolitik und -verwaltung könnten nun ihre Aktivitäten auf die Pflege des erreichten Zustandes beschränken. – Wir alle wissen es eigentlich besser, auch wenn die Warnsignale gerade aus den Kommunen bei den Verantwortlichen in Land und Bund nicht so gern gehört werden: Der Anteil der Haushalte, die sich nicht eigenständig mit angemessenem Wohnraum versorgen können, ist trotz des Zuwachses an Wohnungen in den letzten Jahren nicht geringer geworden. Man kann dieses Problem nicht unter Verweis auf eine gewisse Anzahl freistehender Wohnungen wegreden. Fakt ist, daß zahlreiche einkommensschwache Haushalte und Bürger mit sozialen Defiziten sich diese Wohnungen nicht leisten können oder aber wegen ihrer persönlichen oder familiären Umstände diese Wohnungen gar nicht vermietet bekämen. Aus diesem Konflikt Lösungswege zu finden, soll inzwischen als Gemeinschaftsaufgabe aller Beteiligten – Verwaltung, Wohnungswirtschaft und Wohlfahrtspflege – anerkannt sein.

Zunächst läßt sich die Sondersituation Ost durch folgende Merkmale kennzeichnen:

In den neuen Bundesländern gibt es keinen echten Sozialwohnungsbestand, sondern wegen fortschreitender Instandsetzung und Modernisierung einen geringer werdenden Bestand an preisgünstigen Wohnraum. Hier finden wir eine andere wirtschaftliche Situation als in den alten Bundesländern: betrachtet man die Zahl der Empfänger von Sozialhilfe und Transfereinkommen und momentan noch in ABM Beschäftigten, wird deutlich, daß die Zahlungsfähigkeit der ostdeutschen Mieterhaushalte sich in den nächsten Jahren nicht verbessern wird. Zudem wird die Wohnungsbauförderung ihrem Auftrag nicht gerecht – das begrenzte Finanzvolumen sollte besser für weniger Wohnungen, dafür aber mit deutlich geringerem Mietzins eingesetzt werden.

Der zweite Punkt, den ich ansprechen möchte, ist die Weiterentwicklung des Fachstellenkonzeptes und Möglichkeiten der Kommune. Das Fachstellenkonzept wurde in den letzten Jahren durch die KGST und mit Fördermitteln des Landes Nordrhein Westfalen weiterentwickelt und auf den neuesten Stand gebracht. Das entsprechende Handbuch erscheint in Kürze.

Die Stadt Leipzig hat schon sehr frühzeitig das Fachstellenprinzip aufgegriffen und umgesetzt. Im Endbericht zum Forschungsprojekt *Wohnraumbeschaffung durch Kooperation* ist die Leipziger Fachstelle sehr ausführlich dargestellt, weshalb wegen der Zeitvorgabe für die einzelnen Statements darauf verzichtet wird, auf Einzelheiten näher einzugehen.

In anderen Städten tut man sich offensichtlich mit der Einrichtung von Fachstellen etwas schwer, weil die Bündelung von Zuständigkeiten (Sozialhilferecht, Ordnungsrecht, Wohnungswesen) häufig an ausgeprägtem Ressortdenken und Konkurrenzverhalten der Ämter untereinander scheitert. Das Fachstellenkonzept hat innerhalb der Verwaltung nur eine Chance, wenn es von der Verwaltungsspitze auch gewollt ist.

Ein weiteres Hemmnis für die konsequente Umsetzung des Fachstellenkonzeptes ist der scheinbare Kostenfaktor bedingt durch die übliche Struktur kommunaler Haushaltspläne. Nur in einer Fachstelle ist es möglich, alle Kosten der Wohnungslosenhilfe darzustellen und eine entsprechende Sozialberichterstattung zu leisten. Es erfolgt also in einer Fachstellenorganisation zunächst eine optische Verschiebung in den Haushaltsansätzen und damit fälschlicherweise der Eindruck, die Kosten würden durch diese Organisationsform erhöht.

Dies ist jedoch gerade nicht der Fall, denn durch die Nutzung von Synergieeffekten ist es auch Ziel der Kooperation verschiedener Partner, die Kosten der Wohnungslosenhilfe zu senken oder zumindest nicht noch weiter ansteigen zu lassen.

Der dritte Punkt meines Kurzstatements zielt auf die Möglichkeiten der Kommune, Maßnahmen zur Wohnraumbeschaffung mit dem Aufgabenfeld der sozialen Arbeit zu verknüpfen.

Der Schwerpunkt einer zeitgemäßen Wohnungslosenhilfe liegt nicht in der Segregation von Wohnungsnotfällen, sondern in der Integration in die Gesellschaft (und damit natürlich in die Quartiere). Vorgenanntes geht nicht ohne Absicherung der Betreuung durch begleitende Sozialarbeit – auch bei wachsendem sozialem Verständnis der Vermieter wird die Unauffälligkeit im Wohnumfeld stets zur zentralen Forderung. Damit muß die Sozialarbeit bereits bei der Wohnraumbeschaffung einsetzen und intensiv mit den Wohnraumvermittlungen zusammenarbeiten. Ziel dieser Zusammenarbeit ist, die richtige Wohnung zu finden, damit nicht verschiedene Lebenswelten aufeinandertreffen. Zwar erreicht die sozialarbeiterische Betreuung in vielen Fällen das gesteckte Ziel: Unauffälligkeit im Wohnumfeld, jedoch nicht immer und nicht immer im gewünschten Umfang.

Es muß allen Beteiligten klar sein, daß die sozialen Aufgaben nicht vollständig dem Vermieter aufgebürdet werden können. Während die Kommune auf die kommunalen Wohnungsunternehmen und die großen Wohnungsvermieter und Genossenschaften diesbezüglich größeren Einfluß ausüben kann und dorthin auch häufig bessere Kontakte gepflegt werden, ist dies bei der Vielzahl der kleineren Wohnungsunternehmen oder gar Einzelhausbesitzer nicht ohne weiteres möglich. Diese kleinen Unternehmen kann man aber im Rahmen anderer Kooperations- und Kommunikationsmodelle, z.B. über die Einbeziehung in das Quartiersmanagement (ein Instrument, das die Stadt Leipzig kürzlich als Schwerpunkt der weiteren wohnungs-, sozial- und städtebaupolitischen Strategie gesetzt hat) sehr gut für ein Engagement im Quartier, nicht im Rahmen sozialer Belange, gewinnen.

In Leipzig arbeiten die verschiedenen Institutionen der sozialen Arbeit mit der zentralen Wohnraumvermittlung des Amtes für Wohnungswesen zusammen. Problemfälle werden nicht verschleiert, sondern offen besprochen, um geeignete Lösungen zu finden, vor allem in Partnerschaft mit der Wohnungswirtschaft (Aktionsbündnis Recht auf Wohnen).

Durch diese offene Partnerschaft schwindet das frühere Mißtrauen der Wohnungswirtschaft gegenüber schwierigen Haushalten und wird Raum für innovative Projekte geschaffen.

Beispielsweise hat die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH das Haus Klemmstraße 7 (8 Wohnungen) komplett saniert, wobei eine sinnvolle Verknüpfung von Arbeits- und Wohnraumbeschaffung organisiert wurde. In dem Haus sind heute allesamt komplizierte Haushalte untergebracht, welche in *normalen* Bewohnerstrukturen nicht integrierbar gewesen wären.

Der vierte und letzte Punkt zu dem ich Stellung beziehen möchte betrifft die Schaffung von Anreizen für die Wohnungswirtschaft zur Mitwirkung an Kooperation. Die Wahrnehmung der Belegungsrechte muß im Einvernehmen von Kommune und Wohnungsunternehmen geschehen:

In Leipzig wurde eine gute Lösung hierfür gefunden. Es sind 50% des Bestandes des kommunalen Wohnungsunternehmens derart gebunden, daß diese Wohnungen nur an Wohnberechtigungsscheininhaber und unter weitgehender Berücksichtigung der von der Stadt festgelegten Dringlichkeitsstufen vermietet werden können. Es werden zunächst alle Wohnungen vor anstehenden Neuvermietungen an das städtische Amt für Wohnungswesen freigemeldet. Das Amt entscheidet, welche Wohnungen unter die 50%-ige Bindung fallen sollen. Das Unternehmen entscheidet aber selbst über den zukünftigen Mieter aus dem Kreis der Wohnberechtigungsscheininhaber. Die verbleibenden 50% der freiwerdenden Wohnungen kann das Unternehmen an Wohnberechtigte vermieten, muß aber nicht.

Nur in akuten Fällen, in denen das Unternehmen die Versorgung eines Wohnberechtigungsscheininhabers ablehnt, setzt sich eine paritätische Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertretern der Stadt und des Unternehmens, zusammen und sucht gemeinsam eine Lösung für den Einzelfall. Sollte dort keine Einigung erzielt werden, würde die Stadt von ihrem Besetzungsrecht einer freien gebundenen Wohnung Gebrauch machen.

Bewirtschaftungsrisiken für akute Problemfälle werden durch die Stadt Leipzig übernommen, indem eine größere Zahl Gewährleistungswohnungen durch die Stadt direkt angemietet wurden, d.h. die Mietzahlungsverpflichtung liegt zunächst bei der Stadt ebenso wie die Verpflichtung, für eventuelle Schäden nach dem Auszug der Nutzer aufzukommen. (Die Miete wird jedoch soweit wie möglich von den Nutzern durch die Stadt erhoben.)

Weiterhin muß die Stadt selbstverständlich die Mietkosten bei Einweisung von Haushalten im Zuge von Räumungsklagen übernehmen.

Die Mietkosten für den untergebrachten Haushalt zu tragen ist jedoch nur die eine Seite: in einem Kooperationsmodell muß der Vermieter erwarten können, daß auch die erforderliche Betreuung funktioniert. Hierzu sind in jedem Einzelfall klare Absprachen zwischen dem Vermieter und der Stadt zu treffen, wie die Betreuung aussehen soll und wer dafür verantwortlich ist. Die Einhaltung vereinbarter Regeln ist nun einmal die beste vertrauensbildende Maßnahme und Grundsockel jeder langfristigen Kooperation.

Lassen Sie mich abschließend noch einmal zusammenfassen. Kooperation von Kommune und Wohnungswirtschaft sind die eine Seite der Bewältigung der Unterbringungsaufgaben.

Jedoch muß weiterhin von Bund und Ländern ein noch stärkeres Engagement in diesem Bereich gefordert werden. Das Programm Soziale Stadt bietet hier einen guten Ansatz. Erstmals wird es dadurch möglich sein, Fördermittel nicht nur im investiven Bereich, sondern auch für sozial orientierte Maßnahmen einzusetzen.

Die bisherige Städtebauförderung ist im Hinblick auf die soziale Wirkung schon allein dadurch bisher ungenügend treffsicher gewesen, daß regelmäßig die Ressorts Bau und Planung in den Städten und Gemeinden über die Verwendung der Städtebaufördermittel entschieden haben. Dort geht es aber in der vordergründigen Arbeitsrichtung um den Bau oder den Erhalt von Gebäuden und nicht um den Erhalt von Bewohnerstrukturen.

Abschließend noch ein paar kurze Bemerkungen zum Wohngeld. Der Bund plant, das pauschalierte Wohngeld abzuschaffen und statt dessen eine Erweiterung der Wohngeldtabelle vorzunehmen. Dies muß aus der Sicht der Kommunen abgelehnt werden, weil höhere Ausgaben aus den städtischen Sozialhilfehaushalten zu erwarten sind. Bisher betrug der Anteil von Bund und Land beim pauschalierten Wohngeld 47%. Pro Fall waren dies durchschnittlich 235,- DM/Monat. Im Tabellenwohngeld, welches zwar zu 100% Bund und Land tragen, werden pro Fall durchschnittlich nur 160,- DM/Monat gezahlt. Wird nun das pauschalierte Wohngeld in das Tabellenwohngeld aufgenommen, wird man von einer durchschnittlichen Auszahlung von ca. 200,- DM pro Fall ausgehen können, also weniger als bisher. Betrachtet man zusätzlich die deutlichen Verschiebungen der Fallzahlen der Empfänger von

Tabellenwohngeld in Richtung des pauschalierten Wohngeldes in den letzten Jahren, wird deutlich, welche finanziellen Belastungen die Kommunen zukünftig zu tragen haben.

Meine Damen und Herren, diese letzten Ausführungen waren mir wichtig um darzustellen, daß mir sehr daran gelegen wäre, den Titel des Forschungsprojektes „Wohnraumbeschaffung durch Kooperation – Zusammenarbeit von Gemeinden, Wohnungswirtschaft und Wohlfahrtspflege als Instrument zur Versorgung von Haushalten mit dringendem Wohnungsbedarf“ zumindest für die Fachdiskussion dahingehend zu erweitern, daß Bund und Länder bei der Nennung der Kooperationspartner nicht vergessen werden dürfen.

Prof. Dr. Hermann-Anders Korte, Moderation

Vielen Dank Herr Tschense, ich vergaß zu sagen, daß Sie auch Vorsitzender der Fachkommission Wohnungswesen des Deutschen Städtetages sind, aber das haben Sie ja zum Schluß deutlich zum Ausdruck gebracht. Herr Specht-Kittler, wenn Sie das hier so hören: Glauben Sie, daß den Wohnungslosen, denen Sie mit Ihrer Bundesarbeitsgemeinschaft zu helfen versuchen, wirklich geholfen wird?

Die Rolle sozialer Träger in der Wohnraumbeschaffung durch Kooperation – Leistungsfähigkeit sozialer Träger, neue Anforderungen an soziale Träger sowie ihre Erwartungen an die Kooperationspartner und den gesetzlich-politischen Rahmen

Dr. Thomas Specht-Kittler, stellv. Geschäftsführer BAG Wohnungslosenhilfe e.V., Bielefeld

Das kann man so pauschal sicher nicht sagen. Man muß es im Kontext der Ergebnisse der Studie insgesamt bewerten.

Die vorgelegte Studie des InWIS ist eine beeindruckende Bestandsaufnahme der Stärken und Schwächen bestehender Kooperationsmodelle und zugleich ein umfassendes Plädoyer für die Erweiterung und Vertiefung des Kooperationsansatzes als Instrument der Wohnungspolitik. Soziale Träger in unserem Land können wohl die große Mehrheit der vorgeschlagenen Handlungsempfehlungen voll und ganz unterstützen. Dies schließt natürlich Skepsis und Kritik an einzelnen Problemsichten und Handlungsempfehlungen nicht aus.

Die Leistungsfähigkeit sozialer Träger

Die freie Wohlfahrtspflege in Deutschland beschäftigt ca. 1 Mill. Mitarbeiter, verfügt über ca. 90.000 Einrichtungen und Dienste, unterstützt 35.000 Selbsthilfegruppen und bietet ca. 3 Millionen ehrenamtlichen Mitarbeitern ein Tätigkeitsfeld für bürgerschaftliches Engagement. Dies ist ein großes Potential, von dem – vor allem im letzten Jahrzehnt – etliche Teile in die Wohnraumbeschaffung durch Kooperation eingeflossen sind. Bisher allerdings zu wenig. Dies gilt für alle Arbeitsfelder sozialer Träger: Altenhilfe, Jugendhilfe, Aussiedler-, Flüchtlings- und Ausländerarbeit, Soziale Arbeit für behinderte und chronisch kranke Menschen, Frauen- und Familienarbeit. Insgesamt gilt es aber auch für die Arbeit mit den Armen und sozial Ausgegrenzten: Drogenabhängige, Suchtkranke, psychisch Kranke, Straffällige, Überschuldete, Langzeitarbeitslose und obdach- und wohnungslose Menschen.

Die Beurteilung der Leistungsfähigkeit sozialer Träger hinsichtlich der Kooperation möchte ich an zentralen Stärken und Schwächen verdeutlichen:

Die Schwächen:

- > Auf lokaler Ebene bzw. auf der Ebene des Wohnquartiers gibt es zu viele Reibungsverluste durch fehlende Kooperation verschiedener sozialer Träger untereinander.
- > Viele zielgruppenbezogene soziale Dienste sind überspezialisiert, zu zentralistisch organisiert und damit von den Lebenslagen der Bewohner im Wohnquartier zu weit entfernt.
- > Die sozialpolitische Anwaltschaft wird im Rahmen der Gemeinwesenarbeit bisweilen mißverstanden als ausschließliche Parteilichkeit für die Bewohner. Damit überschreitet Sozialarbeit nicht nur ihr Mandat, sondern übersieht auch die widersprüchliche Interessenlage der Bewohner und legitime Interessen anderer Kooperationspartner.
- > Die Bereitschaft, sich durch multilaterale Verträge in verbindliche Kooperationen einbinden zu lassen, ist unterentwickelt. So wie Markt und Rendite in der Wohnungswirtschaft nicht selten alleinige Vorfahrtsrechte genießen, so bedeutet manchem sozialem Träger Subsidiarität das Recht auf ökonomische Intransparenz und öffentliche Nichteinmischung.

Die Stärken:

- > Soziale Träger haben eine genaue Kenntnis vieler sozialer Probleme, die anderen Kooperationspartnern aufgrund ihrer Rolle nicht bekannt werden können.

- > Sie verfügen über gut qualifiziertes und hochmotiviertes Personal, das mit den Menschen in verschiedensten, auch hochbelasteten Problemsituationen umgehen kann.
- > Sie haben ein breites Spektrum von erfolgreichen Interventionsmethoden zur Milderung und Lösung psycho-sozialer und sozialer Probleme entwickelt.
- > Sie sind deshalb in der Lage, schnell und unbürokratisch auf soziale Probleme zu reagieren, die angesichts des gesellschaftlichen Entwicklungstempos immer schneller entstehen.

Damit sind einige grundlegende Aspekte benannt, die zum einen die unbestreitbaren Integrationsfolge, andererseits aber auch die bisher geringe formale Einbindung sozialer Träger in Kooperationen erklären, die beide gleichermaßen in der Studie festgestellt worden sind.

Soziale Träger erbringen zur Zeit – manchmal im Kontext von Kooperation, manchmal als einzelner Akteur im Feld der Wohnraumbeschaffung- und -sicherung fünf zentrale Leistungen:

- > Als soziale Dienstleister bieten sie haushaltsbezogene soziale und wirtschaftliche Unterstützungsdienstleistungen nach Bedarf und Nachfrage an.
- > Als Direkt- oder Zwischenvermieter beschaffen sie Wohnraum, insbesondere für schwervermittelbare Wohnungsnotfälle.
- > Als Wohnungshilfeplaner und Gemeinwesenarbeiter sind sie an der Sanierung und/oder Auflösung von Notunterkunftbeständen maßgeblich beteiligt.
- > Als Stadtteilmanager arbeiten sie am Stadtteilmanagement im Rahmen lokaler Sozial-, Wohnungs- und Beschäftigungsprojekte.
- > Als Verbandspolitiker entwickeln sie ein Leitbild soziales Wohnen und eine aktive kommunale Wohnungspolitik.

Neue Anforderungen an soziale Träger

Soziale Träger haben ein großes Potential, das aber nur ausgeschöpft werden kann, wenn in den kommenden Jahren entschiedene Schritte zur inneren Reform der Wohlfahrtspflege vorangetrieben werden:

- > Verbands-, Träger- und fachübergreifende Verbände und Vernetzungen müssen in größerem Ausmaß als bisher geschaffen werden. Sie sind m.E. Voraussetzung für einen größeren Formalisierungsgrad in der Kooperation, da mehr Dienstleistungsressourcen gebündelt, vielfältiger soziale Bedarfe und größere Wohnungsbestände abgedeckt werden könnten.

- > Soziale Träger müssen ihre Dienste ggf. dezentralisieren und in Abstimmung mit Dezentralisierungsprozessen der öffentlichen Sozial- und Wohnungsverwaltung vor Ort im Stadtquartier anbieten. Dies bedeutet eine stärkere Verlagerung von stationären Vollversorgung vor allem auf ambulante soziale Dienste.
- > Das Prinzip der Parteilichkeit muß durch ein Engagement für politische Abstimmungsstrukturen ersetzt werden, die demokratische Teilhabe und Mitbestimmung aller Bewohner ermöglichen und die Vernetzung der Akteure im Stadtteil durch öffentliche Abstimmungsforen wie Stadtteilkonferenzen anstreben. Dieses Minimum an lebendiger Demokratie können und sollten sich allerdings auch in Kooperationen die sozialen Träger nicht von den anderen Akteuren abhandeln lassen.
- > In der Studie wird von manchem Befragtem das hohe Lied der informellen, vertrauensvollen Beziehungen gesungen. Aber „informelle Beziehungen“ – das zeigt schon die Studie – mobilisieren nicht annähernd so viel Wohnraum. In Absprache mit den Kostenträgern sollten daher die sozialen Träger verbindliche Sicherstellungsverträge für Kommunen und Wohnungsunternehmen anbieten. Sicherlich wird Handlungsfreiheit verloren, aber gewonnen werden langfristige Verlässlichkeit, Planungssicherheit und höhere Effizienz der angebotenen sozialen Dienstleistungen.

Erwartungen sozialer Träger an die Kooperationspartner und den gesetzlich-politischen Rahmen

Soziale Träger haben nicht nur ihre eigenen Hausaufgaben zu machen, sondern haben auch eigene Erwartungen an die anderen Kooperationspartner.

Die Wohnungsunternehmen: es scheint mir so zu sein, daß viele Wohnungsunternehmen die Leistungsfähigkeit sozialer Dienste unterschätzen. Soziale Dienste – das zeigt z.T. auch die Studie – mindern die Rate an Mietschulden, stabilisieren die Fluktuation, verringern soziale Spannungen, stabilisieren die Mietzahlungen und tragen damit zur Sicherung der Rendite der Wohnungsunternehmen bei. Die Vorstellung vieler Wohnungsunternehmen, soziale Problemquartiere ließen sich durch Quotierung von Zuzug und Abschaffung der Fehlbelegungsabgabe stabilisieren, scheint angesichts der Größenordnung der sozialen Ausgrenzungsprozesse nicht haltbar zu sein. Ich möchte hier nicht die heilige Kuh der sozialen Durchmischung schlachten, aber doch feststellen: zumindest ethnische Homogenität in Wohnquartieren hat sich nach dem Stand der internationalen Forschung als Stabilitäts-

und Wirtschaftsfaktor erwiesen. Und angesichts homogener Sozialhilfeempfängerquartiere ist zu fragen, ob es nicht sinnvoller ist, durch gemeinsame Anstrengungen soziale Stabilität statt sozialer Durchmischung zu schaffen. Die Gleichung soziale Stabilität = soziale Durchmischung erscheint jedenfalls zu einfach.

Die Kommunen: in einigen Hinsichten scheint die Anpassung der öffentlichen Verwaltung an den gesellschaftlichen Wandel inzwischen einen Modernisierungsvorsprung gegenüber den sozialen Trägern erreicht zu haben. Allerdings liegen zwischen der Theorie, bzw. Anspruch und der Praxis der *neuen Steuerung* bisweilen längere Phasen schöpferischen Chaos. Die Forderung der Studie nach Vertiefung und Ausweitung horizontaler Ämterkoordination für Wohnhilfen durch das Fachstellenkonzept kann ich nur voll und ganz unterstreichen. Neue Steuerung und Koordination darf aber nicht schleichende Aushöhlung des Subsidiaritätsprinzips und überzogene bürokratische Kostensteuerung der sozialen Träger bedeuten, sondern dialogische, gemeinsame Sozialplanung. Dazu gehört auch die partnerschaftliche Anerkennung der sozialen Träger als Akteure im Stadtteil, auch wenn Sie nicht unmittelbar als Dienstleistungsnehmer der öffentlichen Verwaltung fungieren, sondern als Mitgestalter von Stadtteilmanagement und Beteiligungsprozessen von Bewohnern.

Bund und Länder: von der Bundesregierung und den Länderregierungen erwarten wir eine deutliche Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Rolle der sozialen Träger und die Wohnraumbeschaffung durch Kooperation. Im Stichworten: Stärkung der Rolle der sozialen Träger durch ihre gleichberechtigte Einbindung in das Programm *Soziale Stadt* und durch die Verankerung der Kooperation im neuen Wohnungsbaugesetz; Stärkung der Armutsbekämpfung durch schnelle Einführung einer Wohnungsnotfallstatistik; die Reform der Verordnung zu § 72 BSHG und die Weiterentwicklung des BSHG in Richtung auf Grundsicherung; Stärkung der Wohnungsnotfallforschung durch ein mittelfristiges Forschungsschwerpunktprogramm, das die Forschungslücken der Studie schließt, u.a. Kosten-Nutzen-Analysen der Kooperation unter Einbezug sozialer Dienstleistungen.

Die INWIS-Studie verdeutlicht wie notwendig die Entwicklung einer gemeinsamen Problemsicht der Akteure ist. Es bedarf aber besonderer politischer Initiativen, um den Kooperationsansatz breiter im Bewußtsein der Akteure zu verankern: Könnte nicht die Schaffung eines *Nationalen Forums Soziale Stadt und soziales Wohnen* dazu beitragen, den Dialog dafür öffentlich zu organisieren? Ein langfri-

stiges gesellschaftliches Bündnis für Wohnraumbeschaffung durch Kooperation ist sicherlich genau so notwendig wie ein Bündnis für Arbeit. Zudem ist eine ressortübergreifende, integrierte Politik für die soziale Stadt, wie sie beispielsweise in Großbritannien realisiert wurde, notwendig, um die zunehmende soziale Spaltung der (Stadt-) Gesellschaft zu überwinden.

Prof. Dr. Hermann-Anders Korte, Moderation

Also wenn ich die Vertreter des GdW gelegentlich richtig verstanden habe, so verstehen sie sich doch eigentlich, Herr Dr. Hunger, als eine Nationalstiftung für das Wohnen?!

Kooperationen im Spannungsfeld sozialer Entwicklungen

Dr. Bernd Hunger, Forschungsreferent beim GdW – Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V., Berlin

Was passiert anderswo?

In den kommenden vier Jahren will das US-Ministerium für Wohnungsbau- und Stadtentwicklung knapp 100.000 Wohnungen abreißen lassen. Soziale Brennpunkte werden systematisch entmietet, ihre Bewohner in kleinen Gruppen in stabile Stadtviertel umgesiedelt. Zur Strategie der dezentralen Verteilung der Bewohner über die gesamte Stadt zählt auch, die Neubürger in das Sozialgefüge der bestehenden Nachbarschaften zu integrieren. Den Vermietern garantiert der Staat, die über die von den Bewohnern zu zahlenden Sozialmieten hinausgehenden Kosten zu übernehmen. Nachträglich wird so mit riesigem Aufwand versucht, die Folgen einer durch die amerikanische Variante der Fehlbelegungsabgabe geförderten Entmischung der Bevölkerung zu dämpfen.

Das interessant ist, daß es sich um sorgsam gebaute, ehemals etablierte Mittelstandsviertel in erstklassiger Lage handelt.

Die physische Qualität des Bestandes war also nicht Ursache des Niederganges, sondern der soziale Unfrieden innerhalb der Nachbarschaft.

Was können wir daraus lernen?

Der als konzeptioneller Bestandteil der sozialen Marktwirtschaft in den 50er Jahren ausgehandelte Gesellschaftsvertrag zielt auf soziale Grund-sicherung und Chancengleichheit für alle innerhalb einer sich immer vielfältiger gestaltenden Leistungsgesellschaft.

Folgerichtig ist die Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen ein grundsätzlich verbrieftes Ziel, das sich jahrzehntelang in den Konzeptionen der Raumordnung und Stadtentwicklung ebenso niederschlug wie im Wohnungsbau.

Im Resultat gibt es in Deutschland keine Slums und keine *vergessenen Regionen*, hingegen ein hohes Maß an innerem sozialen Frieden, der als ökonomischer Standortvorteil ersten Ranges nicht hoch genug einzuschätzen ist.

Die gleiche Konzeption des sozialen Ausgleichs bildete bislang den Hintergrund der immensen Anstrengungen und Transferleistungen im Zuge der Gestaltung der deutschen Einheit.

Was geschieht derzeit in unseren Wohngebieten? Dieser Gesellschaftsvertrag steht derzeit auf dem Spiel. Die Lebenslagen und -perspektiven ganzer Bevölkerungsgruppen werden je nach Einkommen und Beschäftigung nicht nur vielfältiger, sondern teilweise sogar gegensätzlicher. Überforderte Nachbarschaften in benachteiligten Stadtquartieren verweisen auf eine als soziale Polarisierung und Endmischung auftretende Amerikanisierung der Stadtentwicklung, wie sie in deutschen Städten bislang unbekannt war.

Ironischer Weise zum selben Zeitpunkt, zu dem sich die USA aufmachen, mit immensen Programmen und Kosten die schlimmsten Folgen ihrer bisherigen, soziale Ausmerzung bewirkenden Stadtentwicklungspolitik zu dämpfen und – von Europa lernend – sozial-räumliche Mischungskonzept innerhalb der hart am Rande des Bürgerkrieges stehenden innerstädtischen Problemquartiere umzusetzen.

Wir beobachten eine soziale Ausdifferenzierung innerhalb der Bewohnerschaft der Städte und Regionen. Ein Teil der Bevölkerung lebt in sicheren Einkommensverhältnissen, während für einen anderen Teil dauerhaft prekäre Beschäftigungsverhältnisse, Unsicherheiten und Zukunftsängste den Lebensalltag prägen.

Von diesen Polarisierungstendenzen ist die Wohnungswirtschaft zentral betroffen. Einerseits treten Leerstände und beengte Wohnverhältnisse in nicht wenigen Wohngebieten gleichzeitig auf. Andererseits hat sich das Umzugsgeschehen in Folge des entspannten Wohnungsmarktes beschleunigt, wodurch sozial-räumliche Endmischungsprozesse forciert werden. Die Lösung des Jahrhundertproblems der Wohnungsnot schafft paradoxer Weise neue Probleme.

Überforderung wichtiger Akteure

Die sozialen Ausdifferenzierungsprozesse bewirken Überforderungen in mehrfacher Hinsicht:

- > Innerhalb der Nachbarschaften wird es für die Bewohner immer schwieriger, das Gemeinschaftsgefühl und den sozialen Frieden zu bewahren.
- > Auf die Wohnungsunternehmen kommen beträchtliche soziale Folgekosten einer Belegungspolitik zu, die nicht immer sensibel genug auf das Problem der überforderten Nachbarschaften reagiert.
- > Die Kommunen sind insofern in einer schwierigen Lage, als die Belastbarkeit der kommunalen Haushalte vielerorts Grenzwerte erreicht hat. Das schlägt sich sichtbar u.a. in verwehrlosen öffentlichen Räumen und Problemen bei der Sicherung des Netzes der sozialen Infrastruktur nieder.

Kooperation tut also Not. Im Einklang mit den Verfassern der heute diskutierten Studie hält auch der GdW ein konzertiertes Vorgehen von Kommunen, Wohnungswirtschaft, Bund und Ländern für erforderlich.

Eine besondere Chance hierfür könnte das neue Programm *Soziale Stadt* bieten, das als Pendant der Städtebauförderung auf die Dämpfung sozialer Probleme in benachteiligten Stadtquartieren orientiert.

Was tut die Wohnungswirtschaft?

Für die Ausgestaltung des neuen Programmes sind die Wohnungsunternehmen beträchtlich in die Vorleistung gegangen. So hat der Kongreß *Überforderte Nachbarschaften* vom 06. Mai 1999 in Berlin unter der Schirmherrschaft des Bundespräsidenten Roman Herzog die öffentliche Diskussion über soziale Probleme der Stadtentwicklung angeregt.

Mit einer ganzen Serie von Weiterbildungsveranstaltungen und Diskussionsforen bereiten sich die Wohnungsunternehmen und ihre Verbände auf die neuen sozialen Aufgaben vor. Die Zeitschrift *Die Wohnungswirtschaft* macht mit einer Artikelserie zum Programm *Soziale Stadt* dessen konzeptionellen Ansatz bekannt und trägt durch die Vorstellung von best-practice aus dem unternehmerischen Handeln zum Erfahrungsaustausch innerhalb der Wohnungswirtschaft bei.

Auch der deutsche Bauherrenpreis, der mit ca. 450 Teilnehmern wieder eine Rekordbeteiligung erreicht hatte und von der Arbeitsgemeinschaft Kooperation des Deutschen Städtetages, des GdW und des Bundes Deutscher Architekten ausgelobt wird, erhielt in diesem Jahr eine noch straffere soziale Ori-

entierung, in denen Kriterien des kooperativen Handelns und der sozialen Tragfähigkeit bei der Auswahl der Preisträger in den Jurysitzungen eine zentrale Rolle spielten.

Generell kann man sagen: die Wohnungswirtschaft verstärkt ihren Erfahrungsaustausch im Bereich des sozialen Wohnungsmanagements und weitet ihre Geschäftsfelder konsequent nach der mit *Wohnen Plus* geschriebenen Strategie aus. Vorreiter sind Unternehmen wie die SAGA Hamburg die die soziale Betreuung ihrer Kunden unter dem programmatischen Titel *Von überforderten zu lebendigen Nachbarschaften* gestellt hat.

Welchen Gefahren ist bei der Wohnraumbeschaffung durch Kooperation zu begegnen?

Interessant wäre es, den neuen programmatischen Ansatz der *Sozialen Stadt* auch für weitere Fortschritte in der Kooperation bei der Wohnraumbeschaffung zwischen Wohnungsunternehmen und öffentlicher Hand zu nutzen.

Wir sehen das neue Programm in zweierlei Hinsicht gefährdet: Erstens könnte es lediglich als Aufstockung der normalen Städtebauförderung interpretiert und genutzt werden. Die Mittel fließen dann wie bisher weiter in investive Maßnahmen, statt zu den Menschen und ihren Aktivitäten selbst.

Das zweite Problem könnte darin bestehen, daß der neue Ansatz im Ressort- und Kompetenzstreit zerredet und das angestrebte neue Niveau ganzheitlichen Handelns durch Interessenkonflikte nicht erreicht wird.

Nicht zu übersehen sind zum einen bürokratische Hemmnisse und subjektive Interessenkonflikte: Letztlich geht es um Arbeitsplätze in den für die Mittelverteilung zuständigen Ressorts, die nicht immer geneigt sein dürften, Kompetenz und Mittel abzugeben. Ebenso sind objektive Interessensgegensätze nicht zu übersehen.

Die Frage ist doch: Wer trägt die sozialen Folgekosten des gesellschaftlichen Wandels?

Bund, Länder, Kommunen, Wohnungsunternehmen und Träger der Wohlfahrtspflege haben hierzu ihren jeweiligen Beitrag zu leisten wobei der hierzu notwendige, konsensorientierte Aus handlungsprozeß angesichts allerorts knapper Finanzen allen Beteiligten nicht leicht fällt.

Um ein Beispiel zu bieten: Aus Sicht der Wohnungswirtschaft erleben wir derzeit nahezu paradoxe In-Sich-Gegensätze im Umgang einzelner Kommunen mit ihren von kommunalen Aufsichtsräten beeinflussten Wohnungsunternehmen:

- > Einerseits sind die Kommunen an möglichst hohen Gewinnabschöpfungen interessiert. Die Renditeerwartungen sind hoch und angesichts knapper kommunaler Kassen denkt man mancherorts sogar an den Verkauf des Tafelsilbers.
- > Andererseits nehmen logischerweise die Ansprüche der Kommunen an eine sozialverträgliche Wohnraumversorgung durch die von ihnen beaufsichtigten Wohnungsunternehmen zu. Problem-Mieter sollen möglichst problemlos untergebracht werden.

Lokalkonkret stehen also folgende Fragen an:

- > Was kann der einzelne lokale Akteur in seiner eigenen Verantwortung leisten? (das Wohnungsunternehmen, die Kommune, der soziale Träger)
- > Was können alle zusammen auf öffentlicher Ebene besser machen?
- > Wo sind die lokalen Akteure schlichtweg überfordert und bedürfen staatlicher Hilfe bzw. veränderter Rahmenbedingungen?

Mut macht, daß gute Beispiele neuen kooperativen Handelns zwischen Ländern, Kommunen und Wohnungswirtschaft vorliegen. So ist das Programm des Landes Bremen *WIN Wohnen in Nachbarschaften – Stadtteile für die Zukunft* entwickeln durchaus nachahmenswert. Auch die Praxis der nordrhein-westfälischen Städtebauförderung erlaubt ausdrücklich die Finanzierung nicht investiver Maßnahmen wie Nachbarschaftsläden, Bürgervereine etc..

Auf ähnlichem Wege ist das Land Berlin, das ein Quartiermanagement in benachteiligten Stadtquartieren installiert. Die Liste der Beispiele ließe sich fortsetzen. Sie macht klar, daß es nicht darum geht, völlig neue Formen kooperativen Handelns bei der Wohnraumversorgung und der Dämpfung sozialer Probleme in den Wohnquartieren zu erfinden, sondern die vielfältigen vorhandenen Erfahrungen bekanntzumachen und in ihrer Anwendung zu verbreitern.

Hier eröffnet sich ein Lern- und Experimentierfeld, aus dem die Sanierungsträger und Wohnungsunternehmen gestärkt im Sinne eines zeitgemäßen Umbaus ihrer internen Firmenstruktur hervorgehen können. Auch an den Stadtverwaltungen und Trägern sozialer Arbeit wird das erforderliche neue Komplexitäts- und Kooperationsniveau sozialen Handelns zu Innovationen in den internen Strukturen zwingen.

In sofern ist die allorts diskutierte Verwaltungsreform die Kehrseite des notwendiger denn je ge-

wordenen ganzheitlichen Herangehens an die Probleme sozialorientierter Stadtentwicklung. Zum Schluß noch einige Vorschläge zum Umgang mit der heute vorgestellten Studie. Der GdW würde es unterstützen, wenn diese Studie publiziert wird und in die Öffentlichkeit getragen wird. Um noch leserfreundlicher zu werden, könnte sie mit einleuchtenden Beispielen kooperativen Handelns noch mehr als bisher illustriert werden.

An einigen Stellen würde sich der Leser auch eine pointiertere Zusammenfassung wünschen. Es scheint mir sehr wichtig, daß wir mit dieser und ähnlichen Studien nicht nur einen Kreis von Insidern, die wir hier heute alle sind, sondern unterschiedlichste Gruppen der Öffentlichkeit erreichen.

Immerhin geht es bei der Wohnraumversorgung um einen Kernbereich des Lebensalltages, der soziale und ökonomische Folgen des gesellschaftlichen Wandels aufnehmen und abfedern kann. So gesehen sind Wohnungsunternehmen wie Kommunen eine Art Stoßdämpfer und gesellschaftliche Frühwarnsysteme. Sie nicht zu überfordern und fallenzulassen, ist eine strategische Aufgabe der staatlichen Politik.

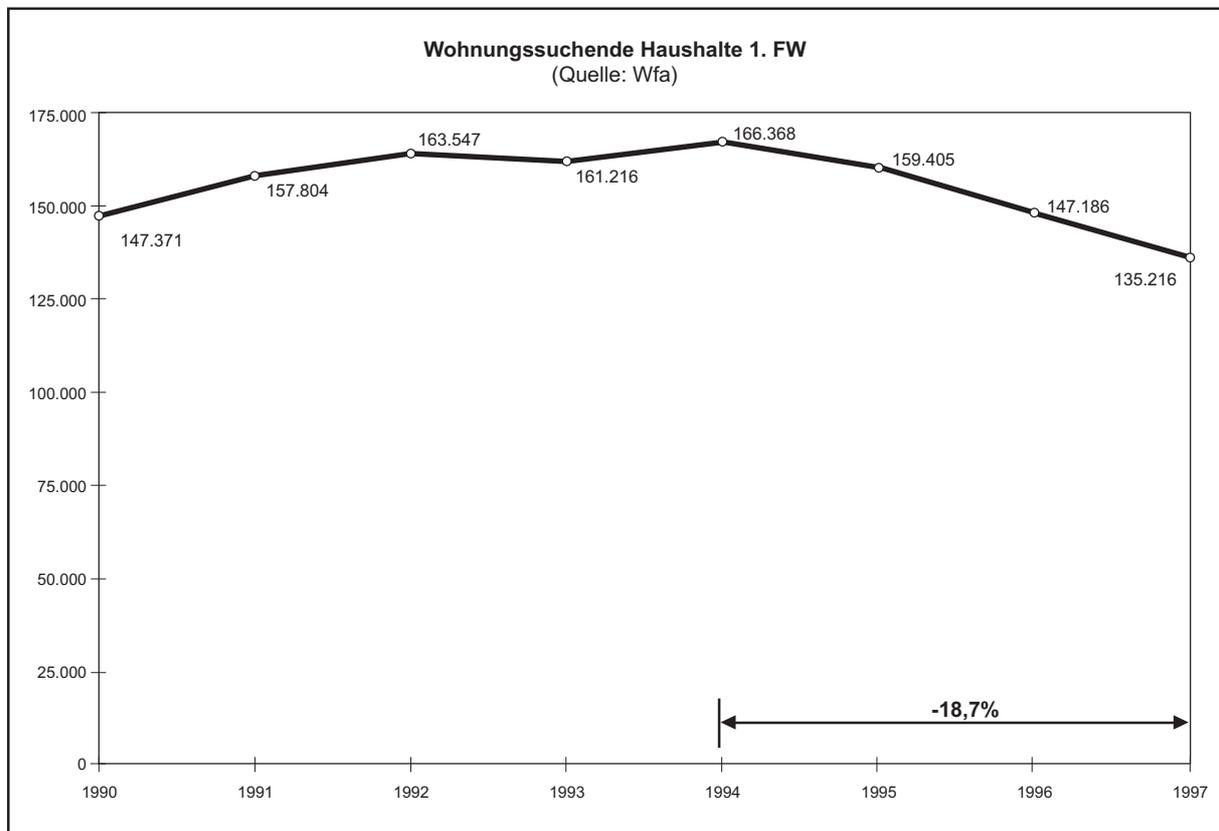
Kooperation zwischen Bund, Land, Gemeinden und Wohnungswirtschaft bei der sozialen Wohnraumversorgung

MDg. Dr. Hans Krupinski, Abteilungsleiter im Ministerium für Bauen und Wohnen des Landes NRW, Düsseldorf

Im Mittelpunkt der Wohnungspolitik und Wohnungsbauförderung des Landes Nordrhein-Westfalen steht die Erfüllung des sozialen Versorgungsauftrages für die unteren Einkommensgruppen, die keine Chance haben, sich selbst auf den Wohnungsmärkten unseres Landes zu versorgen.

Ziel ist es, einkommensschwächere und sozialbenachteiligte Haushalte mit ausreichendem Wohnraum zu versorgen. Trotz der allgemeinen Entspannungstendenzen im oberen und mittleren Marktsegment gibt es in Nordrhein-Westfalen einen beachtlichen Wohnungsbedarf für die einkommensschwächeren Bevölkerungsgruppen.

Nach der Wohnungsuchendenstatistik der Wohnungsbauförderungsanstalt sind bei den Städten und Gemeinden unseres Landes etwa 135.000 Haushalte registriert, die eine Mietwohnung des sozialen Wohnungsbaus benötigen. Typisch hierfür ist die Stadt Köln, die zu den Brennpunkten des



Wohnungsbedarfes gehört. Hier hat sich die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte, die im letzten Jahr vom Amt für Wohnungswesen überprüft wurden, um etwa 850 erhöht und liegt jetzt in einer Größenordnung von 18.000. Der überwiegende Anteil der wohnungssuchenden Haushalte wird zu den Minderverdienenden gezählt, deren Einkommen deutlich unterhalb der Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaus liegt. 60 – 80% dieser Haushalte müssen ihre Lebenssituation mit staatlichen Transferleistungen gestalten. Aufgrund der Akzeptanzprobleme, die vielen dieser Mietergruppen im Wohnungsbestand entgegengebracht werden, ist bei der überwiegenden Zahl der wohnungssuchenden Haushalte nur eine Versorgung im öffentlich geförderten Wohnungsneubau möglich.

Die Zurückhaltung eines erheblichen Teiles der organisierten Wohnungswirtschaft bei der Umsetzung der Wohnungsbauprogramme der letzten Jahre muss vor dem Hintergrund eines rückläufigen Mietenniveaus im oberen und mittleren Marktsegment sowie der beachtlichen Akzeptanzprobleme gegenüber der Mieterstruktur des sozialen Wohnungsbaus gesehen werden. Von dieser wird beklagt, dass die Festschreibung der Einkommensgrenzen auf den Stand von 1994 mit einer weiteren Verengung der Zielgruppe verbunden ist, die die Bildung von ausgewogenen Bewohnerstrukturen nicht mehr ermöglicht. Zwar besteht weiterhin ein beachtliches Interesse an den Mitteln der

staatlichen Direktförderung, die aus der Sicht der Wohnungswirtschaft jedoch den großen Nachteil haben, daß die öffentliche Hand damit Mietpreis- und Belegungsbindungen sowie kommunale Besetzungsrechte für die wohnungssuchenden Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen nach § 25 des II. WoBauG als Gegenleistung einfordert.

Die Bereitschaft der kommunalpolitischen Entscheidungsträger, Wohnbauland für den sozialen Wohnungsbau bereitzustellen, hat in der zweiten Hälfte der 90er Jahre deutlich abgenommen. Mit der Ausweitung des Wohnungsangebotes für die *Randgruppen des sozialen Wohnungsbaus* wird ein Anstieg der Sozialhilfeleistungen befürchtet. Außerdem gibt es bei der Neuausweisung von Flächen für den sozialen Wohnungsbau erhebliche Vorbehalte der vorhandenen Nachbarschaft, die die Unterbringung von Sozialmietern in ihrer Nähe verhindern möchte. Diese Vorbehalte bei der *Bestandsbevölkerung* und den kommunalen Entscheidungsträgern haben wesentlich dazu beigetragen, daß die gute Kooperation zwischen der Wohnungspolitik des Landes und vielen Städten und Gemeinden, die mit nachhaltigen Erfolgen bei der Bewältigung der quantitativen Wohnungsnot in der ersten Hälfte der 90er Jahre verbunden war, deutlich abgenommen hat. Es gibt in einer Reihe von Städten und Gemeinden Strömungen, die eine Verlagerung der Nachfrage nach Sozialwohnungen in ihrer Stadt gern auf die Nachbarstädte umlenken möchten.

Die gesellschaftliche Ausgrenzung von Sozialmietern hat nach meiner Einschätzung auch dazu geführt, daß es nicht nur eine Stagnation in der Baulandnachfrage für den sozialen Wohnungsbau bei den Umlandgemeinden der Großstädte und Ballungsgebiete gibt, sondern die Bedarfsschwerpunkte von preiswertem Wohnraum sich mit einer verstärkten Zuwanderung auseinandersetzen müssen.

In den nächsten Jahren wird der Bestand an Sozialwohnungen auch in Nordrhein-Westfalen weiter abnehmen. Dieser Entwicklung kann durch den Neubau allein nicht begegnet werden. Es ist deshalb erforderlich, neben dem Wohnungsneubau stärker als bisher auf die Erhaltung, Erneuerung und Mietkostendämpfung im Wohnungsbestand einzugehen.

Mit den Wohnungsbauprogrammen der letzten Jahre haben wir bereits parallel zur Wohnungsneubauförderung ein beachtliches Förderangebot für Bestandsmaßnahmen angeboten. Die Modernisierungsförderung, das Energiesparprogramm, die Kombiförderung, die Förderung des Erwerbs von Bindungen im Bestand sowie die Ausbau- und Erweiterungsförderung sind auf ein stärkeres finanzielles Engagement der Wohnungspolitik im Wohnungsbestand ausgerichtet. Hierfür steht 1999 ein Finanzvolumen von 567 Mio. DM zur Verfügung.

In all den Fällen, in denen das staatliche Förderangebot mit dem Erwerb von Bindungen im Woh-

nungsbestand verknüpft wird, gibt es nach unseren Erfahrungen erhebliche Vorbehalte in der Wohnungswirtschaft, die mit der Zielgruppe des sozialen Wohnungsbaus begründet werden.

Seit Mitte der 90er Jahre wurde der Erwerb von Bindungen im Bestand als Alternative zum Wohnungsneubau verstärkt in die wohnungspolitische Diskussion gebracht. Diese führte auch in Nordrhein-Westfalen zu einem Förderangebot für 10-jährige Mietpreis- und Belegungsbindungen. Dieses wurde zwar von den Kommunen positiv bewertet, hat jedoch zu keinem nennenswerten Interesse bei den Eigentümern geführt. Trotz einer Verbesserung der Konditionen in 1999 ist es uns bisher nicht gelungen, die Akzeptanzschwelle bei den privaten Haus- und Grundbesitzern sowie der organisierten Wohnungswirtschaft zu überwinden. Bei diesen Gruppen besteht zur Zeit kein Interesse an Mietpreis- und Belegungsbindungen in ihren Beständen. Sie befürchten, daß mit der Überlassung von Wohnungen an einkommensschwache Bevölkerungsgruppen des sozialen Wohnungsbaus sich die Sozialstruktur ihrer Bestände weiter verschlechtert und auf diese Weise die Fluktuation von *guten Mietern* angeregt wird.

Nach den bisherigen Erfahrungen der praktischen Wohnungspolitik muß davon ausgegangen werden, daß die Bedeutung des Erwerbs von Bindungen im Bestand in der wohnungspolitischen Diskussion deutlich überschätzt wird. Bisher haben



sich hierfür nur Eigentümer an Standorten interessiert, an denen der soziale Wohnungsbau keine nennenswerten Versorgungsprobleme hat und ältere, stark defizitäre Wohnungsbestände, die vielfach der Abrißquote zugeordnet werden müssen und die in ihrem derzeitigen Zustand nicht mehr vermietungsfähig sind. In den Bedarfsschwerpunkten für den preiswerten Wohnraum dürfte der Erwerb von Bindungen nur als Ausnahmefall zum Wohnungsneubau in Betracht kommen.

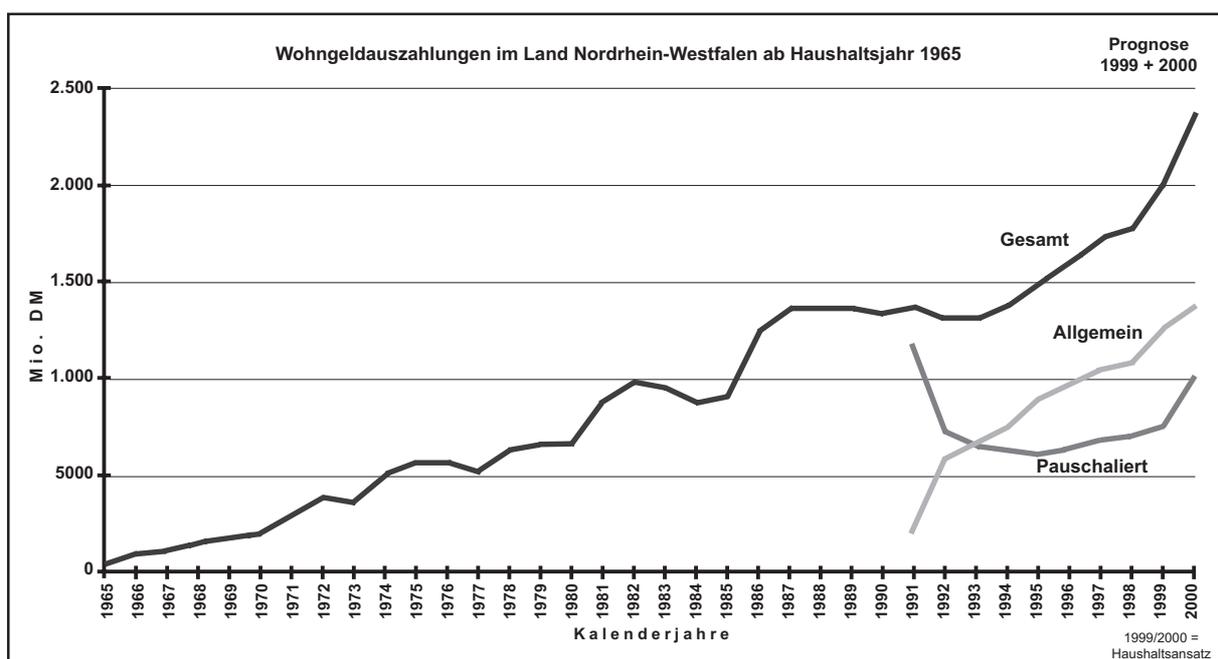
Zu einem vordringlichen Handlungsfeld der Wohnungsbestandspolitik haben sich in den letzten Monaten die Wohnsiedlungen der 60er und 70er Jahre entwickelt, die erhebliche Defizite aufweisen. Sie sind durch die punktuelle Konzentration von hochverdichteten Wohngebäuden, einseitigen Belegungsstrukturen, unzureichenden Bewirtschaftungskonzepten und einer vielfach eingeschränkten Freiraumqualität gekennzeichnet. Die Entspannungstendenzen auf den Wohnungsmärkten unseres Landes, die mit einem qualitativen Ausleseprozeß verbunden sind, haben dazu geführt, daß die wohnungswirtschaftlichen und sozialen Probleme dieser Siedlungen im Mittelpunkt der aktuellen wohnungswirtschaftlichen Diskussion stehen. Die hochverdichteten Wohnungsbestände der Wohnsiedlungen der 60er und 70er Jahre weisen erneut Leerstandsprobleme und eine deutlich gestiegene Fluktuation auf. Vor allem für einkommensstärkere und mobile Haushalte ergeben sich zunehmend Alternativen auf dem Wohnungsmarkt.

Da die Wohnungsbestände dieser Siedlungen auch weiterhin für die Wohnungsversorgung von unter-

ren und mittleren Einkommensgruppen benötigt werden, besteht ein erhebliches wohnungspolitisches Interesse an deren Stabilisierung.

Zur Sicherung und Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen in den Sozialwohnungsbeständen in den hochverdichteten Wohnsiedlungen der 60er und 70er Jahre hat das Land Nordrhein-Westfalen am 26. Mai 1999 der Wohnungswirtschaft ein Förderangebot unterbreitet, das die bauliche Nachrüstung in den hochgeschossigen und hochverdichteten Gebäudeformen mit intensiven Bewirtschaftungskonzepten verknüpft.

Die wohnungswirtschaftliche, soziale und städtebauliche Aufwertung der defizitären Wohnungsbestände der 60er und 70er Jahre dürfte nur dann gelingen, wenn sich hieran die Wohnungswirtschaft, die Städte und Gemeinden sowie die Wohnungspolitik und Wohnungsbauförderung an einer Problemlösung beteiligen. Die Wohnungspolitik des Landes Nordrhein-Westfalen ist wegen der Mietpreis- und Belegungsbindungen, die in vielen dieser Wohnungsbestände noch vorhanden sind, hierzu bereit. Sie erwartet allerdings, daß die Wohnungswirtschaft sich künftig verstärkt mit neuen Formen einer intensiven Bewirtschaftung, die mit mehr Sicherheit und sozialer Kontrolle verbunden sein muß, in diesen Beständen engagiert. Die Städte und Gemeinden müßten mit ihrer Wohnungs- und Sozialpolitik sich verstärkt diesen Beständen zuwenden und tragfähige Entwicklungskonzepte für diese Siedlungen erarbeiten, damit sich diese nicht zu einem latenten Risiko in ihrer Siedlungs- und Sozialstruktur verfestigen.



Welche Konsequenzen ergeben sich aus diesen Entwicklungen und Erfahrungen hieraus für die Wohnungspolitik?

Die im II. WoBauG verankerte gemeinsame Zuständigkeit von Bund, Ländern und Gemeinden im sozialen Wohnungsbau dürfte nur dann wieder zu der dringend notwendigen verstärkten Kooperation mit der Wohnungswirtschaft in Städten und Gemeinden führen, wenn es über die Zielgruppe der sozialen Wohnraumversorgung eine Verständigung gibt. Eine weitere Stigmatisierung bei den wohnungssuchenden Haushalten des sozialen Wohnungsbaus führt zu einer Blockade in der Wohnungspolitik und vernachlässigt die ökonomischen und gesellschaftlichen Realitäten. In einer Industrie- und Dienstleistungsgesellschaft, in der ein erheblicher Anteil der erwerbsfähigen Bevölkerung keine Chance hat, einen Arbeitsplatz zu bekommen, muß sich die soziale Wohnraumversorgung verstärkt mit dieser Bevölkerungsgruppe auseinandersetzen. In einer Situation knapper Kassen dürfte es der öffentlichen Hand nicht mehr möglich sein, für die Bevölkerungsgruppen, die die größte Akzeptanz in der organisierten Wohnungswirtschaft haben, Förderangebote zur Verfügung zu stellen.

Die bisherige Ausrichtung des II. WoBauG auf investive Maßnahmen der Wohnungsbauförderung muß durch eine offenere Zweckbindung ersetzt werden. Die Bundesfinanzhilfen nach Artikel 104 a des Grundgesetzes sollten neben der investiven Objektförderung auch flankierende Maßnahmen zur sozialen Integration und Betreuung der veränderten Zielgruppe ermöglichen. Es macht wenig Sinn, benachteiligte und schwierige Mieterhaushalte des sozialen Wohnungsbaus, die mit Nationalitätenkonflikten und Integrationsproblemen belastet sind, nur quantitativ in neue Wohnungen zu versorgen und hinterher die wohnungswirtschaftlichen und sozialen Probleme in diesen Wohnungsbeständen zu beklagen. Auf Dauer wird man für diese Gruppen nur dann ein ausreichendes Wohnungsangebot sicherstellen können, wenn neben den Aufwendungen für die soziale Betreuung auch Garantien für die Übernahme der – das Normalmaß überschreitenden – Instandhaltungskosten gefördert werden können.

Eine offene Flanke der Wohnungsbestandspolitik stellt gegenwärtig die Subjektförderung dar. Die letzte Anpassung der Wohngeldleistungen an die Einkommens- und Mietenentwicklung hat zum 1. Oktober 1990 stattgefunden. Das Wohngeld erfüllt seine Funktion als Individualsubvention für die einkommensschwachen Haushalte, die keine Chance auf eine preiswerte Wohnung des sozialen oder freifinanzierten Wohnungsbaus haben, schon seit

Jahren nicht mehr. Diese müssen sich im Wohnungsbestand unserer Märkte mit Wohnraum zu ortsüblichen Vergleichsmieten versorgen und erhalten hierfür Wohngeldleistungen, die auf das Einkommens- und Mietenniveau von 1990 ausgerichtet sind. Dies hat dazu geführt, daß einkommensschwache Haushalte für ihre Wohnungsversorgung etwa 30 - 38% des verfügbaren Haushaltseinkommens für die Wohnkosten aufwenden müssen. In den alten Bundesländern hat sich seit 1990 ein erheblicher Anpassungsbedarf aufgestaut, weil die Entlastungsfunktion des Wohngeldes immer geringer wird. Aus diesem Grunde setzt sich Nordrhein-Westfalen mit Nachdruck für eine nachhaltige Anpassung des Wohngeldes ein.

Möglichkeiten des Bundes zur Verbreiterung der Anwendungspraxis von Kooperationsmodellen

MD Dr. Hartwig Lüers, Abteilungsleiter im Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Bonn

Eine unmittelbare Einflußnahme auf die Zusammenarbeit zwischen Kommunen und Wohnungsunternehmen auf der örtlichen Ebene ist dem Bund nicht möglich. Möglicherweise haben die Länder Einflußmöglichkeiten; sei es durch den *goldenen Zügel*, sei es durch administrative Vorgaben. Allerdings glaube ich nicht, daß sich durch solche Vorgaben die Kooperationsbereitschaft vor Ort wesentlich verbessern läßt. Kooperation kann nur gedeihen, wenn die Beteiligten aus eigener Überzeugung handeln.

Eine besondere Situation war in den neuen Ländern gegeben. Dort konnten der Wohnungswirtschaft im Zuge der Teilentlastung nach dem Altschuldenhilfegesetz sozusagen als Gegenleistung durch Landesgesetz Belegungsbindungen aufgegeben werden. Die gesetzlichen Regelungen sehen eine Kooperationsverpflichtung der wohnungswirtschaftlichen Unternehmen gegenüber der Kommune vor. Diese Konstellation war einmalig und kann auf die alten Länder nicht übertragen werden.

Als Handlungsempfehlungen an den Bund schlägt die Studie die Bereitstellung von Arbeitshilfen und die Durchführung von Modellprogrammen vor. Diesen Anregungen ist der Bund sicherlich bereit nachzukommen. Die Veröffentlichung der Studie und die Dokumentation der heutigen Tagung mögen als erste Arbeitshilfe für die Praxis gelten.

Als wichtiges und weiterführendes Modellvorhaben kann das neue Förderprogramm *Soziale Stadt* angesehen werden. Ausgehend von positiven Beispielen aus Großbritannien und Frankreich, soll damit auf lokaler Ebene ein neuer Förderansatz erprobt werden. Das Programm richtet sich – über die traditionelle Städtebauförderung hinaus – auf eine nachhaltige Verbesserung der Lebenssituation in Stadtteilen, in denen sich wirtschaftliche und soziale Probleme konzentrieren, bis hin zum Entstehen sozialer Brennpunkte. In einem umfassenden Handlungs- und Förderansatz sollen alle notwendigen Maßnahmen gebündelt werden, unter Einbezug auch der Ausbildungs- und Beschäftigungsförderung, der Qualifizierung von Jugendlichen, der Verbesserung der sozialen Infrastruktur und sozialen Hilfemaßnahmen, etwa im Bereich der Familienpolitik oder der Jugendpolitik. Im Unterschied zur klassischen Städtebauförderung stehen also nicht

bauliche Fragen im Vordergrund, sondern Maßnahmen zur Quartiersentwicklung und zur Erleichterung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens. Dazu braucht man eine Kombination investiver und nicht investiver Maßnahmen aus verschiedenen Fördertöpfen und Haushalten.

Die bisher im Bundeshaushalt hierfür bereitstehenden 100 Mio. DM, die durch 200 Mio DM aus Landes- und Kommunalhaushalten ergänzt werden, reichen zur Lösung der Probleme, die Herr Eichener in seinem Eingangsstatement zutreffend umrissen hat, sicherlich nicht aus. In Zeiten, in denen die Haushaltskonsolidierung bei Bund, Ländern und Gemeinden im Vordergrund steht, muß es aber schon als großer Erfolg angesehen werden, überhaupt ein neues Förderprogramm durchgesetzt zu haben. Die Ziele des Programms *Soziale Stadt* können nur erreicht werden, wenn es auf örtlicher Ebene mit innovativen Ansätzen und breitem Engagement konkretisiert und umgesetzt wird. Ohne Mitwirkung der Wohnungsunternehmen und der freien Träger der Sozialhilfe und Wohlfahrtspflege wird eine erfolgreiche Umsetzung nicht möglich sein. Ich begrüße es daher sehr, daß hier von Seiten des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft Mitwirkungsbereitschaft versprochen wurde. Ich gehe davon aus, daß sich im Rahmen des Programms *Soziale Stadt* vielfältige Möglichkeiten für kooperatives Handeln ergeben werden.

Als eine wichtige Rahmenbedingung ist heute von verschiedenen Seiten zu Recht das Wohngeld hervorgehoben worden. Wohngeld wird zur wirtschaftlichen Sicherung eines angemessenen und familiengerechten Wohnens gewährt. Anspruch auf Wohngeld haben nur einkommensschwache Haushalte. Diese Subjektförderung ist die Grundvoraussetzung für eine soziale Wohnungspolitik. Wohngeld verhindert bei Verlust von Einkommen Wohnungslosigkeit und ist deshalb gerade zu Zeiten ansteigender Arbeitslosigkeit unverzichtbar. Seit 1990 ist das Leistungsniveau des Wohngeldgesetzes nicht mehr angehoben worden. Eine Wohngeldnovelle ist daher nach übereinstimmender Auffassung aller Fachleute unverzichtbar. Bundesminister Müntefering hat sich auf der Bauministerkonferenz in der vergangenen Woche zuversichtlich gezeigt, daß im nächsten Jahr eine Novelle des Wohngeldgesetzes in Kraft treten kann. Im Hinblick auf die noch nicht abgeschlossenen Haushaltsverhandlungen für das Jahr 2000 hat er allerdings noch keine Einzelheiten zum Leistungsumfang und zum Zeitpunkt des Inkrafttretens genannt. Auch ich bin heute nicht in der Lage, mehr zu sagen. Der Entwurf des Bundeshaushaltsplans für das Jahr 2000 wird am 30. Juni vom Bundeskabinett verabschiedet.

Es bleibt die Frage, inwieweit durch Änderungen im Recht des sozialen Wohnungsbaus kooperative Handlungsformen gestärkt werden können. Die Studie zeigt auf, wie mit diesem Instrument zusätzliche Versorgungspotentiale erschlossen werden. Die zentrale Untersuchungsfrage war, ob und in welchem Umfang die Kooperation sich im Vergleich zu anderen herkömmlichen Instrumenten bewährt und diese Instrumente ergänzen kann. Dabei hat sich gezeigt, daß es solche Effekte durchaus in erheblichem Umfang gibt.

Kooperative Handlungsformen sind allerdings nicht nur außerhalb des sozialen Wohnungsbaus möglich, sondern auch innerhalb. Dies zu untersuchen, war nicht Gegenstand der Studie. Gleichwohl halte ich es für wichtig, auf diesen Aspekt hinzuweisen: Kooperatives Handeln kann auch die Effizienz und die Treffsicherheit der Wohnraumversorgung im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus erhöhen. So könnten Gemeinde und Wohnungsunternehmen bereits bei der Erstellung von Wohnraumversorgungskonzepten zusammenarbeiten, die dann die Grundlage für den Mitteleinsatz im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus bilden.

Kooperative Handlungsformen sind aber insbesondere auch bei der Steuerung von Belegungsrechten möglich und sinnvoll. Eines der bekanntesten und ältesten Beispiele ist der Bremer Wohnungsnotstandsvertrag, der bereits 1981 zwischen der Stadtgemeinde Bremen und 13 gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften abgeschlossen wurde. Auf dieser Grundlage erfolgt die Wohnungsbelegung zwar durch die Unternehmen; sie haben aber zugesagt, mindestens 60 Prozent der jährlich freiwerdenden Wohnungen an Haushalte zu vermieten, die eine sog. Wohnungsnotstandsbescheinigung des Wohnungsamtes vorweisen, also besonders dringlichen Wohnungsbedarf haben.

Ziel dieses Vertrages war die Vermeidung einer Rechtsverordnung nach § 5a des Wohnungsbindungsgesetzes. Aber selbst wenn eine solche Rechtsverordnung vorliegt, sind zur Umsetzung noch ausfallende kooperative Vereinbarungen möglich. Vertragliche Vereinbarungen zwischen den Beteiligten kann es auch bei der sogenannten Kombi-Förderung geben, bei der Schaffung indirekter Belegungsrechte oder in Verbindung mit Freistellungen nach § 7 WobindG. Alle diese Kooperationsformen sind möglich, ohne daß sie im Recht des sozialen Wohnungsbaus bisher ausdrücklich genannt werden.

Nach den Überlegungen zur Reform des sozialen Wohnungsbaus in unserem Hause könnte das In-

strument des Kooperationsvertrages aber durchaus auch bundesgesetzlich verankert werden. Die Überlegungen gehen dahin, daß Belegungsrechte, die aufgrund eines Kooperationsvertrages zwischen der Gemeinde und dem Wohnungsunternehmen erworben werden, genauso wirkungsvoll gesichert werden können, wie Belegungsrechte, die im Zusammenhang mit einer Förderung erworben werden. Dabei sollte zu Gunsten der Wohnungsunternehmen vereinbart werden, daß ein solcher Kooperationsvertrag sowohl hinsichtlich der Belegungsrechte als auch hinsichtlich der Vereinbarung von höchstzulässiger Miete, angepaßt wird, wenn dies zur Sicherung der Vermietbarkeit der Wohnung erforderlich ist.

Der Kooperationsvertrag würde somit einen rechtlichen Rahmen erhalten, ohne daß die Flexibilität der Handelnden vor Ort eingeschränkt wird, denn letztlich können nur die zuständigen Stellen der jeweiligen Gemeinden aufgrund ihrer Kenntnis der örtlichen Verhältnisse entscheiden, welche Maßnahmen im Einzelfall zur Bewältigung der Wohnungsversorgungsprobleme zu treffen sind.

Einwurf Dr. Krupinski, Ministerium für Bauen und Wohnen, NRW

Hier wird immer der Eindruck verbreitet, daß wir in Nordrhein-Westfalen generell gegen die Erhöhung von Pauschalen sind.

Erstens haben wir uns dafür eingesetzt, daß die Instandhaltungspauschale angehoben wird, damit die Bestände nicht verfallen. Zweitens haben wir immer gesagt: wir sind bereit darüber nachzudenken, wenn eine Gegenleistung damit verbunden ist, was die Höhe der Pauschalen anbetrifft. In dem Gutachten gab es einen Schwankungsbereich von 288,00 DM bis 1.000 DM pro Wohnungseinheit und Jahr. Da konnte man wahllos fast jede Zahl nehmen. Herr Jaspert, daß die Wohnungswirtschaft sich im oberen Bereich bewegt, das ist auch klar, da habe ich sogar Verständnis für. Allerdings bin ich der Meinung, daß wir diesen Streit nicht mehr führen sollten. Man kann darüber nachdenken, wenn Sie mehr an sozialer Betreuung und neue Aufgabenfelder wahrnehmen, daß man dies in den schwierigen Beständen mit einer schwierigen Sozialstruktur irgendwo finanzieren muß. Es gibt zwei Möglichkeiten: Entweder gibt der Staat Geld (das wird sehr schwierig) oder die Mieter zahlen es über höhere Pauschalen. Das ist der sehr wahrscheinlichere Weg, wenn man soziale Betreuung in einen Unternehmen, wie Sie es führen und viele andere auch, verankern will. Man muß es ja verankern, wenn man in Neubauprojekten 23 Nationen unter einen Hut bringen will.

Plenardiskussion

Dipl.-Sozialwiss. Volker Busch-Geertsema, Gesellschaft für Innovative Sozialforschung und Sozialplanung GISS, Bremen

Ich wollte zu den ganz wenigen kritischen Stimmen, zu dem großen Konsens über die Frage der sozialen Mischung, der Segregation, noch eine beifügen. Es geht heute viel um Kooperation und es geht viel um Integration, aber ich kann mich des Eindrucks nicht erwehren, daß manche Maßnahmen, die besprochen werden, eher auf Ausgrenzung hinauslaufen. Bei diesem scheinbaren Konsens über die Mischung sehe ich zumindest die Gefahr, daß es letztendlich darauf hinausläuft, daß ein Teil der Benachteiligten dabei das Opfer ist und nicht der Gewinner. Frau Berendt hat es bereits angesprochen: Es gibt einen grundlegenden Widerspruch zwischen dem Versorgungsauftrag auf der einen Seite und dem Ziel der sozialen Mischung für die Kommunen. Aber bei den Maßnahmen, die sie dann aufgeführt hat, sind doch Zweifel angebracht: Durch eine Fehlbelegungsabgabe schaffen Sie etwas Positives im Sinne von Versorgung der Problemfälle, in anderen Bereichen überhaupt nichts durch die Abschaffung der Fehlbelegungsabgabe.

Die Möglichkeiten des Tausches sind sicher sinnvoll, wenn die Möglichkeit genutzt wird, aber Herr Krupinski hat bereits darauf hingewiesen, daß sich die Wohnungswirtschaft selbst bei diesem Ziel in einem Widerspruch befindet: Einerseits fordert sie die Mischung und die Dispersion der Problemfälle, wie es da genannt wird, andererseits will sie aber ihre intakten Nachbarschaften erhalten und dort keinen neuen Konfliktstoff schaffen. Die konsequente Haltung ist dann – was Herr Jaspert bereits genannt hat – die nicht integrationsfähigen Störmieter – hier hört man ja einiges für ein Wiederaufleben des Argumentes der Mietunfähigkeit – völlig aus dem Wohnungsbestand herauszudrängen. Das einzige, was hier als Lösungsmöglichkeit auftaucht, ist das sogenannte Trainingswohnen, Probewohnen, auch Bewährungswohnen. Auch da habe ich Zweifel: Zunächst möchte ich einmal darauf hinweisen, daß die alten Städtetagsempfehlungen von 1987 diese Maßnahmen ablehnen, bzw. explizit davor warnen, das zu nutzen. In letzter Zeit gewinnt es in vielen Kommunen wieder an Zuspruch. Ich weiß bspw. aus Schweden, wo eine Kollegin diese Zunahme des Probewohnens, die es dort auch gibt, untersucht hat, daß durchaus der gegenteilige Effekt eintreten kann. Es kann statt einem Instrument der Integration zu einer Rutsche in die Ausgrenzung werden, weil die Verführung groß

ist, immer mehr Personen als problematisch einzustufen und ins Bewährungswohnen, ins Trainingswohnen abzuschieben. Es ist häufig ungeklärt, in Schweden wie auch in vielen Kommunen in Deutschland, was nach dem Bewährungswohnen passieren soll. Es gibt häufig keine klare Regelung des Übergangs, der zeitlichen Befristung des Trainingswohnens in eine Wohnung, wo Menschen dann auch bleiben können. Häufig ist es ja so, daß die Beschlagnahme ad infinitum weitergeführt wird, weil es den Wohnungsgesellschaften lieber ist, bei der Versorgung die volle Garantie der Kommune zu haben und der Mietvertrag eben nicht nach einem Jahr erteilt wird. Soweit zu den Problemfällen.

Das andere, was mich bei dem Thema Segregation immer ausgesprochen stört, sind Sammelbegriffe für angebliche Problemhaushalte wie z.B. Ausländer. Ich kann wirklich nicht sehen, daß das ein vernünftiger Sammelbegriff sein kann. Wenn wir in Deutschland eine Integrationspolitik hätten, wie sie andere europäische Länder haben, dann hätten wir ganz andere Prozentsätze, weil viele von den Ausländern in der zweiten und dritten Generation schon lange eine deutsche Staatsbürgerschaft hätten. Damit hätten Sie diesen statistischen Effekt gar nicht. Insofern halte ich Ausländer als Sammelbegriff für Problemhaushalte für ausgesprochen unglücklich. Das es Menschen gibt, die in ihrem Wohnverhalten Probleme machen, ist viel zu lange nicht beachtet worden. Auch von Lobbyisten hat es eine pauschale Ablehnung gegeben. Es hieß immer, daß die alle nur eine Wohnung brauchen und sonst nichts. Hier sind aber auch sinnvolle Maßnahmen genannt worden. Mein Plädoyer wäre immer: viel mehr mit Sozialarbeit in den normalen Wohnraum hinein, dort keine Sonderwohnverhältnisse schaffen, sondern dort bedarfsgerecht und zielorientiert persönliche Hilfen leisten und das Geld, was immer noch für teure Einrichtungsplätze und für teure Sonderwohnformen verpulvert wird, dort einsetzen. Das halte ich für die vernünftigste Lösung und sicher muß das auch finanziell abgesichert werden.

Herbert Jaspert, Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft

Ich bin dankbar für diesen Beitrag, weil ich auch die Frage habe, ob wir uns bei den Beiträgen, die jetzt gehört worden sind, wirklich über das Klientel unterhalten, unter dem wir heute angetreten sind. Ich wollte bewußt in meinen Ausführungen deutlich machen, daß es mir überhaupt nicht darum geht, über das Thema Wohnungsnotstände oder überhaupt über sozial Schwache zu reden. Nein,

dies ist nicht das Thema. Ich glaube, daß wir – Wohnungswirtschaft und auch das Beispiel Bielefeld – auf dem Gebiet vorbildlich sind. Hieran lassen wir uns messen, denn unsere Belegungsquoten sprechen eine deutliche Sprache. Doch es gibt tatsächlich einen Teil der Bevölkerung, der Probleme bereitet. Das darf man nicht verschweigen. Ich hatte vorhin von den Wohnungslosen gesprochen: 870.000 bis 900.000 Menschen – Herr Specht-Kittler, die Zahl stammt aus Ihrer Arbeitsgemeinschaft – sollen wohnungslos sein. Die Zahlen darüber – das haben Sie selbst bedauert – sind fließend. Man weiß sie nie genau zu greifen. Die empirica-Studie spricht von 1% Störmieter in den Beständen. Das kann ich für Bielefeld überhaupt nicht bestätigen. Wir haben bei uns eine sehr viel geringere Quote, aber ich kann mir vorstellen, daß es in anderen Ballungsräumen und in anderen Massenquartieren in der Tat zu höheren Prozentsätzen kommt, so daß man mit dieser Zahl sorgfältig umgehen sollte. Das ist sicher richtig. Aber es war ja auch nur der Versuch, eine Größenordnung des Klientels aufzugreifen, worüber wir uns heute unterhalten sollten. Alle anderen – ich spreche nicht über Ausländer, ich spreche nicht über Alleinerziehende, ich spreche überhaupt nicht über alte Menschen – sind für mich überhaupt kein Thema, denn das sind Selbstverständlichkeiten unseres Geschäftsbereichs.

Was ich noch einmal aus den Beiträgen vom Podium deutlich machen wollte ist, daß ich mich dazu bekenne, daß wir als Wohnungswirtschaft intakte Nachbarschaften wollen. Das ist überhaupt gar kein Thema und ich halte das als Ziel für überhaupt nicht diskutabel, denn es ist selbstverständlich, daß wir das wollen. Wir haben auch gesagt, daß wir gesamtgesellschaftspolitisch durchmischte Belegungsstrukturen haben wollen und daß wir dazu unseren Beitrag leisten wollen. Als Wohnungswirtschaft sollte dies außer Zweifel stehen. Das sollte Konsens aller gesellschaftlichen Gruppierungen sein. Ich habe persönlich meine Bedenken, ob wir dieses hehre Ziel erreichen. Mein persönlicher Ansatz ist zu sagen, ob das überhaupt machbar ist. Ich will noch einmal auf die Tagung in Berlin – bei der auch Bundespräsident Herzog anwesend war – zurückkommen: Wir haben deutlich gemacht, daß wir einen Teil der Probleme in einer ganz verfehlten gesellschaftspolitischen Überzeugung sehen. Wir sagen, daß wir die Ausländer rascher integrieren können müssen. Wenn wir also in der Frage, ob wir ein Einwanderungsland sind oder nicht, früher fertig geworden wären, wäre in der Tat das ganze Thema schon beiseite geschoben. Dann hätten wir diese Betitelung auch vergessen, dann hätten wir wahrscheinlich auch keine Probleme, uns zu verständigen. Bei den Ausführungen von Dr. Krupinski

reizt mich die Rückfrage: Wie weit sind denn die Äußerungen aus seinem Hause mit denen des Länderfinanzministers abgestimmt, wenn es um §104a geht und ob das auch wirklich die Zustimmung von Herrn Schleußer findet. Ich würde mich glücklich schätzen, wenn wirklich – wie in der Vergangenheit auch – aus einem Land auch doppelte Äußerungen stattfinden.

Mit Verlaub gesagt, Herr Dr. Krupinski: Bei der Verwaltungskostenpauschale können Sie nicht mehr überzeugen. Das haben Sie als Land verhindert, nicht weil Sie glaubten, daß da die Leistungen nicht erbracht würden. Das ist auch intellektuell nicht mehr redlich zu sagen, daß ich eine Verwaltungskostenpauschale von 200,00 DM bei dem einen und bei 1.300 DM bei dem anderen sehe. Dieses ist also wie mit der heißen und der kalten Platte. Sie wissen auch, daß darüber redlich anders diskutiert werden müßte. Ich finde, daß diese Schwankungsbreite durchaus denkbar und zulässig ist. Das hat aber mit ihrer Berechtigung überhaupt nichts zu tun. Ich meine, daß Sie das wissen sollten. Ich weiß, daß aus Ihrem Hause sogar der Hinweis kam, der sehr persönlich gemeint war, daß die Geschäftsführer nicht soviel verdienen sollten. Das war für Sie viel wichtiger als die Anhebung der Verwaltungskostenpauschale. Das sollte an der Stelle auch einmal gesagt werden können, da ich finde, daß das als kabarettistische Einlage durchaus brauchbar ist.

Prof. Dr. Hermann-Anders Korte, Moderation

Ehe jetzt alle ihre Gehaltsnachweise auf den Tisch legen, wollte ich doch einen Hinweis für die Debatte geben, der die mittelfristige Dimension etwas deutlicher macht. Ich habe dieses Thema Kooperation auch so verstanden, daß die Wohnungswirtschaft, die einzelnen Verbände, die einzelnen Organisationen, die einzelnen Unternehmen durch Kooperation zu einer besseren Nutzung ihrer unterschiedlichen Bestände kommen. Wir sprechen jetzt den ganzen Tag über die Versorgung von Wohnungsnotfällen, aber es scheint mir doch so, daß wir im Bestand andere Mietstrukturen hinbekommen müssen. Wer hat die großen Wohnungen, wer hat die kleinen Wohnungen? Wer kann u.U. drei kleine Wohnungen gegen eine große tauschen? Also, das allgemeine Problem ist, wie man den Bestand besser nutzen kann, um unter anderem auch den Neubau nicht in dem Umfang notwendig zu machen.

Ich will dazu nur sagen, daß man nicht immer nur auf die Notfälle, sondern auch auf die Durchschnittsmietverhältnisse sehen muß. Auch da gibt

es hinsichtlich Dienstleistung, hinsichtlich Kooperation noch einige Aufgaben zu bewältigen.

Dr. Thomas Specht-Kittler, BAG Wohnungshilfe e.V.

Ich habe ein bißchen den Eindruck als würden hier die wohnungspolitischen Kämpfe von vorgestern geführt. Ich möchte eigentlich an das anknüpfen, was Herr Dr. Eichener eingangs bezüglich der absehbaren Veränderungen mit denen wir in den nächsten 10 Jahren konfrontiert sein werden – Tendenzen der Segregation gesagt hat. Ich glaube nicht, daß wir die Frage *Neubau versus Bestand* diskutieren müssen. Der Bestand ist so groß, daß im Bestand etwas gemacht werden muß, weil die Probleme in diesem Bereich sind. Sie werden nicht über Neubau gelöst werden können – das ist nicht die Alternative. Ich möchte die These, die Herr Dr. Eichener eingangs aufgestellt hat, noch einmal in eine andere Richtung erweitern und vertiefen. Ist es nicht so, daß wir es in Deutschland mit einer nachholenden Modernisierung zu tun haben, wenn ich das jetzt einmal euphemistisch umschreiben darf?

Wenn man in den Niederlanden, in Frankreich oder in Großbritannien diese ganzen segregierten Städte hat, die aufgrund einer ganz anderen gesellschaftlichen Entwicklungsprozesses entstanden sind, nämlich aufgrund einer verspäteten Einwanderung, die Frankreich nach dem Algerienkrieg hatte, aufgrund der Ablösung der Kolonien, die Großbritannien hatte, weil es ein Kolonialstaat war, der allmählich die Kolonien abgegeben hat, dann müssen wir dahin schauen und sehen, wie in diesen Ländern mit diesen Problemen umgegangen worden ist bzw. heute umgegangen wird. Es ist schon einmal das Programm von Tony Blair zitiert worden, wo wirklich mit einer ganz anderen strukturellen Vernetzung der Bundesministerien gearbeitet wird: Es geht nicht nur darum, – so begrüßenswert das ist – ein 100 Millionen Programm zu machen, sondern zu sagen, daß sämtliche Ressourcen aus allen Ministerien gebündelt werden müssen, um die Probleme, die da auf uns zurollen, noch in den Griff zu bekommen. Wenn ich das einmal so nehme, dann finde ich schon, daß die Wohnungswirtschaft doch etwas defensiv in diesem Bereich hineingeht und die Chancen, die in einer Kooperation sind – ich habe wenig über die Chancen gehört –, auch in Richtung der sozialen Trägern nicht wahrnimmt. Ich habe das vorhandene Potential bereits deutlich gemacht. Ich denke, daß die sozialen Träger zur Kooperation bereit sind. Ich glaube, daß die Wohnungswirtschaft noch zögert, weil sie glaubt, daß sie alleine steht. Das tut sie vielleicht auch, sofern sich die politischen Rahmenbedingungen nicht

in der Weise ändern, daß die Dimension der Aufgabe, vor der diese Gesellschaft steht, wirklich wahrgenommen wird.

Prof. Dr. Herrmann-Anders Korte, Moderation

Ich habe den Eindruck, daß wir auch mit einem bestimmten Entwicklungsstand zu kämpfen haben, den wir in eine andere Richtung bringen müssen. Die alte Bundesrepublik Ende der 80er Jahre war ein sehr erfolgreicher Wohlfahrtsstaat. Dieser Erfolg ist allerdings von einer Ausdifferenzierung der verschiedenen Ämter, Dienstleistungen, Verordnungen usw. begleitet gewesen. Reform hieß bei uns immer Differenzierung. Wenn es etwas zu tun gab, wurde etwas neues geschaffen. Wenn man das zusammenfaßt, ist es ganz eindeutig: Reform heißt heute Bündelung von Ressourcen. Das wird dann als Schwäche der öffentlichen Kassen beschrieben. Dies haben wir jedenfalls noch vor uns. Aber als Sozialwissenschaftler weiß ich, daß wir alle dieses Denken in einzelnen Strukturen, in Ausdifferenzierungen in unseren Köpfen haben. Bis sich alle Beteiligten mit diesen neuen Aufgaben vertraut gemacht haben, müssen wir auch erst einmal lernen mit diesen anderen Strukturen umzugehen, auch mit uns selber.

Jeder von uns kann das sofort nachprüfen: Wenn er irgendein Problem hat, denkt er sofort ganz ressortspezifisch, ganz differenziert, daß das der oder derjenige machen muß. So ist unsere Gesellschaft durchorganisiert. Man kann jetzt die Probleme betrachten, aber man kann nicht erwarten, daß nun die einzelnen Ämter und die einzelnen Verwaltungsstellen der Wohnungswirtschaft von heute auf morgen ein ganz neues Denken entwickeln. Das braucht seine Zeit. Das heißt aber nicht, daß man nicht inhaltlich darüber reden muß. Deswegen habe ich auch diesen Hinweis gebracht, daß es uns eigentlich in allen Angelegenheiten betrifft und nicht nur in der Versorgung von Wohnungsnotfällen. Das ist ein allgemeines Prinzip, daß wir lernen müssen. Von daher denke ich, daß dieser Begriff der Kooperation ein besonders geeigneter ist, um dies deutlich zu machen.

MDg. Dr. Hans Krupinski, Ministerium für Bauen und Wohnen, NRW

Ich glaube, daß wir dazu kommen müssen, daß die Gemeinden in diesem Konzert der unterschiedlichen Akteure mehr gestärkt werden. Ich habe den Eindruck, daß eine Problemlösung nur auf dieser Ebene möglich ist, sofern sich die kommunalen Entscheidungsträger ihrer Verantwortung bewußt

werden. Da gibt es im Augenblick große Defizite. Stellen wir uns einmal folgendes vor: Wir sagen den Kölnern – der Kollege ist ja anwesend –, daß sie einen Modellversuch durchführen sollen. Wir geben ihnen einen Betrag X zur Lösung der Wohnungsfrage in Köln. Das ist die Stadt in Nordrhein-Westfalen, die die größten Wohnungsprobleme hat. Ob es jetzt 18.000 oder 21.000 wohnungssuchende Haushalte sind, darüber wollen wir jetzt nicht streiten, Herr Schleicher. Im Gegensatz zu Herrn Jaspert sind es wirklich echte Probleme. Wir müssen darüber nachdenken, warum wir alles immer so differenziert machen müssen. Warum kann die Stadt Köln nicht 300 Millionen bekommen und man sagt, daß sie das Problem im Neubau oder im Bestand lösen soll. Natürlich müßte man ein paar Korsettstangen haben, damit hinterher keine lokale Abhängigkeiten entstehen. Das muß transparent sein. Es muß sichergestellt werden, daß es hinterher bspw. bei den Personalleistungen nicht untergeht. Herr Schleicher, wir machen das einmal. Ich habe mir das für das nächste Jahr vorgenommen und wir probieren das einfach einmal aus. Das wäre vielleicht einmal der erste Schritt, um Kooperationen auf der Ebene zu stärken, auf der sie stattfinden muß. Natürlich muß die Kooperation zwischen Bund und Ländern, innerhalb der Länder und innerhalb des Bundes besser sein. Daß wir jetzt mit unseren Forderungen das vertikale Denken sehr schnell auflösen, das sehe ich nicht. Ich sehe auch nicht, daß wir die Ressortzuständigkeiten kurzfristig ändern. Es fängt schon damit an, daß wenn ich mich dafür einsetze, daß die Subjektförderung gestärkt werden muß, dann alle Leute zittern, die von der Objektförderung leben: In meiner Abteilung und bei Herrn Luers - hier vielleicht noch mehr, denn da ist die ganze Abteilung vielleicht in Frage gestellt. Ich meine, daß das sehr lange dauern wird. Aber wenn wir uns schon einmal darauf verständigen bei den Gemeinden die Kompetenz zu schaffen und diese etwas ausbauen, könnte das doch der erste Schritt sein.

Noch ein Punkt zur Reform des Rechtes:

Hier wird immer eine Reform des Wohnungsbau-rechtes eingefordert. Das sei der Schlüssel zur Lösung aller Probleme. Ich glaube, daß er es nicht ist. Dieses zweite Wohnungsbaugesetz ist verstaubt. Herr Altenmüller, wir haben uns das einmal angesehen. Ich schätze das einmal so ein, daß wenn wir da einmal herangehen, der Wohnungsbau im Verhältnis zum Bundesfinanzminister am Ende so einer Reformdebatte ohne jegliche Mittel dasteht, einschließlich aller Rückflüsse. Alles ist verloren. Vor dem Hintergrund muß man mit diesem alten Instrumentarium arbeiten und man schafft es auch mit wenigen Stellschrauben mit diesem Instrument. Wir brauchen weiterhin ein Stück Geld zur Lösung

der Wohnungsfrage. Alle Kooperation wird dieses nicht ersetzen. Deshalb muß es unser gemeinsames Interesse sein, daß wir weiterhin einen bestimmten Fundus für die Wohnungspolitik in den nächsten Jahren haben, damit man sowohl im Neubau als auch im Bestand etwas bewirken kann. Losgelöst von diesen Fragen wie Pauschalen und diesem kleinlichen Gehadere, Herr Jaspert.

Prof. Dr. Herrmann-Anders Korte, Moderation

Eine Bitte an alle diejenigen, die etwas dafür tun können, wenn es darum geht, daß wir alle etwas lernen müssen und wollen. Ich bekomme immer zusammen mit der Zeitschrift „Die Wohnungswirtschaft“ die Veranstaltungsankündigungen der FWI. Herr Jaspert, ich kann beim besten Willen nicht erkennen, daß das, was wir hier diskutieren, in den dortigen Lehrplänen vorkommt. Wenn in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft auch ein Umdenken hinsichtlich einer Kundenorientierung stattfinden soll und alles was heute vormittag diskutiert worden ist, in den Fortbildungsveranstaltungen und den Ausbildungsveranstaltungen stattfinden soll, dann müßte sich das irgendwo niederschlagen. Ich gebe Ihnen gerne einmal das Programm des dritten Quartals, damit können Sie mir dann zeigen, wo das vorkommt.

MR Dr. Reinhard Altenmüller, Referatsleiter Wirtschaftsministerium, Baden-Württemberg

Ich wollte noch einmal an das, was aus Nordrhein-Westfalen mit dieser Modellförderung Köln gesagt worden ist, anschließen. Sie sind leider nicht für uns zuständig, Herr Krupinski, denn sonst würde ich mich ganz schnell bewerben. Mir erscheint es wichtig, daß man irgendwann einmal einsehen muß, daß die herkömmlichen Förderregularien und die herkömmlichen Förderansätze, die ja auch im Osten alle übernommen worden sind, zwar wegen mangelnder Finanzen eingeschränkt worden sind, aber keine neuen Wege von den Ländern gefunden wurden. Diese Wege muß man verlassen. Es sollte wirklich eine Entwicklung geben, die mehr Gestaltungsmöglichkeiten innerhalb der Kommunen ermöglicht.

Sowohl im baulichen Bereich – also der Stadtentwicklung, weg von dieser individuellen Förderung eines Hauses, weil da jetzt gerade jemand einen Antrag gestellt hat, und da bis zum kleinsten abgerechnet wird, was da wie und wo gemacht werden darf –, in Verwaltungsvorschriften und Richtlinien, als auch im nichtinvestiven Bereich. Es sollte auch darum gehen, daß man einen normalen Mieter am

Wegzug zu hindern versucht, bzw. diesen zu motivieren, nicht weg zu ziehen. Wenn man also Mittel hätte, gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft, die vor Ort tätig ist, gemeinsam mit den Trägern der Sozialhilfe, gemeinsam mit anderen Bereichen, auch der der öffentlichen Ordnung, den öffentlichen Raum so herzurichten, daß Wohnen auch in schwierigen Stadtquartieren wieder attraktiver wird, dann würden wir ein Ausbluten verhindern oder wenigstens bremsen können. Das geschieht ja immer noch dort, wo soziale Segregation nicht dadurch entsteht, daß Problemfälle dort hinziehen oder eingewiesen werden, sondern daß normale Mieter wegziehen. Ich plädiere noch einmal sehr stark dafür – notfalls auch zu Lasten der herkömmlichen Wohnungsbauförderung –, mehr Spielraum zu schaffen und diese Mittel in Programme, in denen Gestaltungsmöglichkeiten für Vermieter und Mieter vor Ort eine größere Rolle spielen, umzuverteilen.

Dipl.-Soz. Clemens Altschiller, Abteilungsleiter Wohnungsamt, Wiesbaden

Ich bin auf der kommunalen Ebene im Geschäft und wie ich vorhin schon sagte, versuche ich durchaus diese Rolle und die Verantwortung ernst zu nehmen und ein integriertes Handeln zu ermöglichen. Ein erweiterter Handlungsspielraum ist – das ist mehrfach gesagt worden – äußerst wünschenswert. Die entsprechenden Steuerungsformen stehen auf der Tagesordnung. Das muß etwas anderes sein als die mechanische Abrechnung und Kontrolle, die wir bisher kennen. Es müssen andere Steuerungsformen her. Natürlich kann man das nicht der Beliebigkeit freigeben, aber es müssen damit auch Ziele erreicht werden. Alle Welt spricht heute von Output-Steuerung. Die muß auch auf dieser Ebene greifen. Was soll eine Kommune an Leistungen vorweisen können, wenn sie einen bestimmten Betrag bekommt und wie sollen diese Leistungen dargestellt und gemessen werden? In Wohneinheiten kann man das dann nicht mehr machen; da müssen andere Maßstäbe her. Das halte ich für ein ganz interessantes Forschungsthema. Welche Steuerungsformen brauchen wir für Produkte und für Leistungen, die aus Kooperation hervorgehen? Deswegen stellt mich dieser etwas blasse und pauschale Kooperationsbegriff nicht zufrieden.

Kooperation hat es ja immer irgendwie gegeben. Wir haben vorhin auch darüber gesprochen, daß das, was wir als Regiestelle präsentiert haben, jetzt nicht die Erfindung der Kooperation ist. Es hat auch vorher Kooperation gegeben. Es gab vorher eine lobbyistische, etwas wildwüchsige Kooperation, die wir durch eine wirkungsvollere ersetzt haben. Deswegen würde ich mir wünschen, daß man

auch in der Darstellung der Ergebnisse deutlich herausarbeitet, um welche neue Qualität der Kooperation es eigentlich gehen soll, die den bisherigen Horizont überschreitet. Da müßte der Bezug zu den neuen Herausforderungen hergestellt werden. Herr Korte sagte, daß wir bestimmte Arbeitsteiligkeiten haben, die irgendwie funktioniert haben. Die haben offenbar für die bisherigen Herausforderungen gereicht. Jetzt stellen sich Herausforderungen, für die sie nicht mehr ausreichen. Deswegen muß diese neue Qualität von Kooperation her und deswegen muß die Nostalgiebrille abgesetzt werden.

Man hat manchmal den Eindruck als würden viele Leute glauben, daß wenn diese ‚Schwierigen‘, die ihnen nicht so passen, nicht da wären, die Welt wieder in Ordnung wäre. Dann hätten sie wieder eine Normalität. Aber diese Normalität haben sie dann nicht. Sie haben dann auch nicht die Marktposition, die sie sich wünschen. Selbst wenn es diese angeblichen Störmieten nicht gäbe, wäre die Situation nach wie vor nicht so, wie sie ehemals einmal war. Also mit der Nostalgiebrille ist weder aus unternehmerischer Sicht noch aus Sicht der Wohnungswirtschaft nichts zu gewinnen. Deswegen ist es mir auch zu defensiv, zu fragen, wie wir denn Leute am Wegzuziehen hindern sollen. Wenn ich in die Zukunft denke, muß ich mich fragen, wie ich denn jemanden dazu bringe, dahin zu ziehen. Ich habe keine Zukunftsfähigkeit, wenn das Beste darin besteht zu verhindern, daß jemand wegzieht. Dann ist das keine Zukunftsfähigkeit, sondern ich muß mich fragen, wer in 10 Jahren dahin ziehen wird. Und wie kann ich die Konkurrenzposition von Beständen in dieser Perspektive erhalten oder verstärken. Das ist für mich die Frage. Deswegen sind wir mit der Wiesbadener Wohnungswirtschaft auch in kooperative Beziehungen eingetreten: Über eine Wohnungsagentur und über ein gemeinsames Vermarktungsprojekt mit dem wir versuchen, daß Normalverdiener wieder in solche Quartiere ziehen.

Dies halte ich für das viel größere Problem: Wie kann ich diese Normalverdiener überhaupt noch dazu bringen, in solche Quartiere zu ziehen? Wie komme ich an sie heran? Dazu muß man etwas in den Quartieren tun, aber man muß auch entsprechende Vermarktungsformen einsetzen, welche auch neue Kooperationsformen erfordern.

Prof. Dr. Herrmann-Anders Korte, Moderation

Wir haben uns überlegt, wer denn ein Schlußwort spricht. Ich würde nach stiller Abstimmung hier oben behaupten, daß Herr Altschiller gerade ein sehr schönes Schlußwort gesprochen hat. Ich sage das deshalb, nicht weil ich Sie an der Diskussion hindern möchte, sondern weil bonnerfahrene Mo-

deratoren wissen, daß durch den Rhythmus der Züge nach Norden und nach Süden um diese Zeit nicht nur eine heidnische Abschiedssymphonie, sondern eher eine Abschiedsflucht stattfindet. Deswegen denken wir, daß wir an dieser Stelle mit dem offiziellen Teil der Veranstaltung schließen. Ich möchte zunächst noch erwähnen, daß die Dokumentation dieser Veranstaltung, mit den Vorträgen, mit den Expertenstatements und mit der Diskussion in der Schader-Reihe veröffentlicht wird und voraussichtlich im Spätsommer zur Verfügung stehen wird. Ich danke allen Vortragenden, insbesondere Frau Höbel und Frau Dr. Berendt, aber auch unseren Experten und Ihnen für die lange Geduld und wünsche Ihnen einen guten Heimweg.

Teilnehmerliste

MR Dr. Reinhard Altenmüller	Referatsleiter im Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, Stuttgart
Dipl.-Soz. Clemens Altschiller	Abteilungsleiter im Wohnungsamt der Landeshauptstadt Wiesbaden
MRin Angelika Baestlein	Referatsleiterin im Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Bonn
Armin Bank	Amtsleiter des Amts für Wohnungswesen der Landeshauptstadt Düsseldorf
Dr. Ulrike Berendt	wiss. Mitarbeiterin des Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung an der Ruhr-Universität Bochum
Erhard Bettenborth	Fachbereichsleiter im Amt für Wohnungswesen der Stadt Gütersloh
Alfred Böhmer	Geschäftsführer der Gemeinnützigen Wohnungsbau- und Siedlungs-GmbH, Speyer
Hans-Joachim Böttche	stellv. Amtsleiter im Wohnungs- und Bauverwaltungsamt, Potsdam
MRin Sabine Bohndick	Referatsleiterin im Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Bonn
Lothar Bolz	Geschäftsführer der Evangelischen Wohnraumhilfe mildtätige GmbH, Kassel
Ralf Bragard	Fachstellenleiter im Amt für Wohnungswesen der Stadt Münster
Dipl.-Sozialw. Wolf Diethart Breidenbach	Geschäftsführer der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Kassel mbH
Dipl.-Sozialpäd. Diana Brixius	Fachstelle für Wohnungsnotfälle der Stadt Siegen
Heinz Rainer Brouns	Amtsleiter des Amts für Wohnungswesen der Stadt Mönchengladbach
RRin z.A. Pia Burger	Referentin im Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Bonn
Dipl.-Sozialpäd. Torsten Büker	Fachstelle für Wohnungsnotfälle der Stadt Siegen
Dipl.-Sozialwiss. Volker Busch-Geertsema	GISS – Gesellschaft für innovative Sozialforschung und Sozialplanung e.V., Bremen
Dipl.-Kfm. Dietmar Cremer	Vorstandsvorsitzender der GEBAG – Duisburger Gemeinnützige Baugesellschaft AG, Duisburg
ORRin Sabine Döhmer	Referentin im Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Bonn
Volker Dorn	Referent im Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Bonn
Khanh Hung Duong	stud. Mitarbeiter des Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung an der Ruhr-Universität Bochum

PD Dr. Volker Eichener	Geschäftsführer des Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung an der Ruhr-Universität Bochum
Heinz-Jürgen Eppert	Wohnungsamt der Stadt Mainz
Annette Filip	Geschäftsstelle Wohnungsnotfälle beim Sozialamt der Stadt Essen
Paul Gronert	Journalist, Berlin
Parl. Staatssekretär Achim Großmann, MdB	Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Bonn
Dipl.-Vw. Klaus Harnischmacher	Vorstand der Neusser Gemeinnützigen Bauvereins AG, Neuss
Stephanie Heinrichs	kaufm. Leiterin der WOBRA - Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Brandenburg a. d. Havel mbH
Prof. Dr. Rolf G. Heinze	Ruhr-Universität Bochum, Institut für Soziologie
Jutta Henke	Caritas-Verband, Rheine
Dipl.-Päd. Martin Henke	v. Bodelschwingsche Anstalten Bethel, Dortmund
Christof Henn	Geschäftsführer der Gemeinnützigen Siedlungsgesellschaft mbH, Neuwied
Dipl.-Ing. Regina Höbel	wiss. Mitarbeiterin des Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung an der Ruhr-Universität Bochum
Raimund Hötker	Fachbereichsleiter des Amts für Wohnungswesen der Stadt Rheine
Gerald Horaiske	Abteilungsleiter im Sozialamt, Abt. Wohnungsangelegenheiten der Stadt Braunschweig
Prof. Dr. Everhard Holtmann	Martin-Luther-Universität, Halle-Wittenberg, Institut für Politikwissenschaft
Dr. Bernd Hunger	Forschungsreferent beim GdW – Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V., Berlin
Herbert Jaspert	Geschäftsführer der Bielefelder Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft, stellv. Vorsitzender im Vorstand des GdW – Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Andreas Kämper	GOE – Gesellschaft für Organisation und Entscheidung, Bielefeld
Melanie Kloth	stud. Mitarbeiterin des Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung an der Ruhr-Universität Bochum
Franz Koch	Referent im Ministerium für Bauen und Wohnen in Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf
Monika Koczwarra	Produktgruppenleiterin Wohnungswesen der Stadt Bergisch Gladbach
Johann Körfer	Amtsleiter des Amts für Wohnungswesen der Stadt Aachen

Prof. Dr. Hermann-Anders Korte	Universität Hamburg, Institut für Soziologie, Kuratoriumsmitglied der Schader-Stiftung
Ingo Kowalski	stud. Mitarbeiter des Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung an der Ruhr-Universität Bochum
Hans-Bert Kratz	Prokurist der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH der Stadt Brühl
MinDirig. Dr. Hans Krupinski	Abteilungsleiter im Ministerium für Bauen und Wohnen des Landes NRW, Düsseldorf
Staatssekretär a.D. RA Christoph Kulenkampff	Verbandsdirektor der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft, Frankfurt, stellv. Vorsitzender des Vorstands der Schader-Stiftung
Christoph Kummer	Landesarbeitsgemeinschaft Soziale Brennpunkte Hessen, Frankfurt/M.
Dipl.-Päd. Michael Lechner	Geschäftsführer der BWW Bauhaus Werkstätten, Wiesbaden
Ingrid Lehmann	städt. Verwaltungsrätin im Amt für Wohnungswesen der Stadt Krefeld
MinDirig. Peter Leimbert	Abteilungsleiter im Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung, Wiesbaden
Dr. Christian Lieberknecht	GdW – Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V., Köln
MR Franz Lobinger	Sachgebietsleiter in der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, München
Dipl.-Soz. Peter Lonitz	Referent der Schader-Stiftung, Darmstadt
MinDir. Dr. Hartwig Lüers	Abteilungsleiter im Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Bonn
Jochen Meurers	Vorstandsvorsitzender der Lobby für Wohnsitzlose und Arme e.V., Frankfurt/M.
Margit Miosga	Journalistin, Berlin
Hansjörg Müller	Fachstelle Wohnungsnotfälle der Stadt Duisburg
Hans-Peter Neuhaus	Amtsleiter des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Dortmund
Hans-Jürgen Niemann	Leiter des Wohnförderungsamtes der Stadt Hamm
Dipl.-Ing. Hanno Osenberg	Referatsleiter Wohnungsmarkt im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Berlin
MR Dr. Eggert Otte	Referatsleiter im Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Bonn
Heinz Reimetz	Geschäftsstelle Wohnungsnotfälle der Stadt Essen
Karl-Ludwig Renneis	Justitiar der Bauverein-AG, Darmstadt
Jörg Reuter-Radatz	Referent im Diakonischen Werk der Evang.-luth. Landeskirche Hannover
Steffi Richter	Leiterin Wohnungswirtschaft der Städtischen Wohnungsgesellschaft Freiberg/Sachsen mbH

RA Franz-Georg Rips	Direktor des Deutschen Mieterbundes, Köln
Dr. Tobias Robischon	kommiss. Geschäftsführer der Schader-Stiftung, Darmstadt
Andreas Rocktäschel	Vorstandsmitglied der GEWO – Gemeinnützige Wohnungsbau e.G, Oberhausen
Michael Schleicher	Abteilungsleiter im Amt für Wohnungswesen der Stadt Köln
MinDirig. Albert Schmitz	Abteilungsleiter im Ministerium der Finanzen in Rheinland-Pfalz, Mainz
Nicole Schnabel	Sozialamt der Stadt Osnabrück
Heinz Schreiber	Amt für kommunale Entwicklungsplanung der Stadt Wetzlar
Matthias Schürmeier	Abteilungsleiter im Wohnungsamt der Stadt Mannheim
Andreas Sellner	Abteilungsleiter in der Gefährdetenhilfe des Diözesan-Caritasverbands für das Erzbistum Köln e.V.
Michael Senjor	Planer im Amt für Wohnungswesen der Stadt München
Dr. Thomas Specht-Kittler	stellv. Geschäftsführer der BAG Wohnungslosenhilfe e.V., Bielefeld
Johannes Spenn	Referent im Diakonischen Werk in der Kirchenprovinz Sachsen e.V., Magdeburg
Klaus Stock	Abteilungsleiter im Amt für Vermessung, Kataster und Stadterneuerung der Stadt Essen
Stefan Thabe	Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen, Dortmund
Karl-Heinz Theus	Fachbereich Sozial- und Wohnungswesen der Stadt Troisdorf
Prof. Dr. Horst Tomann	Freie Universität Berlin, Institut für Wirtschaftspolitik und Wirtschaftsgeschichte
Dipl.-Ing. Holger Tschense	Bürgermeister der Stadt Leipzig, Vorsitzender der Fachkommission Wohnungswesen des Deutschen Städtetages
RegDir. Dr. Adolf Völker	Referatsleiter im Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Bonn
Dipl.-Verww. Hermann Volkmer	Projektleiter im Wohnungsbauförderungsamt der Stadt Castrop-Rauxel
Klaus Vortmann	Abteilungsleiter der Abteilung Wohnungswesen der Stadt Bergheim
Gerd-Reiner Voss	Amtsleiter des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Hagen
Joachim Wellbrock	Geschäftsführer der Neuen Wohnraum Hilfe gGmbH, Darmstadt
Jürgen Willmann	Vorstand der Mülheimer Wohnungsbau e.G.

An die Schader-Stiftung: (06151) 17 59-25

Ich bestelle folgende Veröffentlichungen der Schader-Stiftung:

Rolf G. Heinze, Volker Eichener, Gerhard Naegele, Matthias Bucksteg, Martin Schauerte:
Neue Wohnung auch im Alter: Folgerungen aus dem demographischen Wandel für
 Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft
 Darmstadt 1997, 188 Seiten, zahlreiche Grafiken und Tabellen, geb. (Schutzgebühr 45,00 DM)

Schader-Stiftung (Hrsg.)

Forschungsprojekt: Umzugswünsche und Umzugsmöglichkeiten älterer Menschen
 Handlungsperspektiven für Wohnungspolitik, Wohnungswirtschaft und Dienstleistungsanbieter.
 Darmstadt 1997, 90 Seiten, zahlreiche Grafiken und Abb., brosch. (Schutzgebühr 15,00 DM)

Schader-Stiftung (Hrsg.)

Demographischer Wandel – Determinanten für die Wohnungsversorgung in Frankfurt und Ansätze ihrer Bearbeitung: Expertengespräch vom 4. März 1998 in Frankfurt am Main
 Darmstadt 1998, 28 Seiten, zahlreich Grafiken und Tabellen, Ringh. (kostenfrei)

Schader-Stiftung (Hrsg.)

Öffentliche Wohnungsbestände im Widerstreit der Interessen: Markt – Stadtplanung – Sozialpolitik; Wohnungspolitisches Kolloquium am 23. Januar 1998 in Frankfurt/M.
 Darmstadt 1998, 54 Seiten, brosch. (kostenfrei)

Schader-Stiftung (Hrsg.)

Datenreport »Frankfurt – Nordweststadt«: Demonstrativprojekt Demographischer Wandel
 Darmstadt 1998, 2 Hefte, 21 u. 12 Seiten, zahlreiche Grafiken und Tabellen, Ringh. (kostenfrei)

Schader-Stiftung (Hrsg.)

Wohnraumbeschaffung durch Kooperation: Die Zusammenarbeit von Gemeinden, Wohnungswirtschaft und Wohlfahrtspflege als Instrument der Versorgung von Haushalten mit dringendem Wohnungsbedarf; Zwischenbericht des BMBau-Forschungsprojektes und Kommentare von Experten aus der Praxis (»dialog«-Heft; 11/1998)
 Darmstadt 1998, 20 Seiten, brosch. (kostenfrei)

Schader-Stiftung (Hrsg.)

Umzugsmanagement als Instrument der Kundenbindung in der Wohnungswirtschaft
 Fachtagung »Verbesserung der Kundenbindung durch neue Dienstleistungsangebote«
 Darmstadt 1999, 54 Seiten, zahlreiche Grafiken und Abb., brosch. (Schutzgebühr 15,00 DM)

Schader-Stiftung (Hrsg.)

Wohnwünsche und Wohnbedürfnisse älterer Menschen in der Nordweststadt: Ergebnisbericht der qualitativen Untersuchung; Demonstrativprojekt Demographischer Wandel
 Darmstadt 1999, 46 Seiten, Ringh. (kostenfrei)

Joachim Schöffel /Fachgruppe Stadt der TU Darmstadt (Hrsg.):

Altersgerecht Wohnen in einem alternden Stadtteil. Nordweststadt in Frankfurt.
 ~citygr Nr.8, Forschung und Entwurf in Städtebau und Architektur.
 Darmstadt 1999, 48 S., zahlreiche Grafiken und Abb., brosch. (kostenfrei)

Schader-Stiftung (Hrsg.)

Wohnraumbeschaffung durch Kooperation – eine Option für eine neue Wohnungspolitik? Symposium am 10. Juni 1999 in Bonn – Bad Godesberg
 Darmstadt 1999, 96 Seiten, zahlreiche Grafiken und Abb., brosch. (Schutzgebühr 15,00 DM)

Name und Lieferadresse (bitte deutlich schreiben)

 Name

 Straße

 Institution

 Postleitzahl, Ort

 Datum, Unterschrift

