

Wohnraum und öffentliche Daseinsvorsorge- die Rolle der kommunalen Wohnungsunternehmen



Konrad-Adenauer-Stiftung 04.09. - 06.09.2005

Günter Ott

Wohnen. Wohlfühlen. Leben.



Wohnen. Wohlfühlen. Leben.



**Kommunale Wohnungswirtschaft ist
Stadtentwicklung !**

Keine andere Organisation oder Institution ist geeigneter, Verantwortung für eine nachhaltige Stadtentwicklung und soziales Management im Stadtviertel zu übernehmen als die kommunale Wohnungswirtschaft.

WIR SIND DIE AKTEURE VOR ORT !

Einschränkung:

Solange sie zwei Hauptaufgaben löst:

- Erfolgreiches Steuerungsinstrument für ausgewogene Belegungen von Wohnraum im Quartier zu sein
- Als kommunales Unternehmen eine renditeorientierte Immobilienbewirtschaftung betreibt

**Die Stabilisierung problematischer
Wohnquartiere fängt nicht im Wohngebiet an.
Ohne gesamtstädtische gemeinsame Strategie
zwischen Kommune und Wohnungsunternehmen:
Keine erfolgreiche Belegungspolitik !
Probleme ansonsten vorprogrammiert !**

Stabilisierung problematischer Wohnquartiere

durch Kooperation zwischen
Stadt und Wohnungswirtschaft

Das Wichtigste:

- **Gemeinsame Wohnungsverteilungsstrategie von Wohnungsunternehmen & Kommunen**
- **Gemeinsames Quartiersmanagement zur Stabilisierung von Wohnquartieren**
- **Kooperations- und Belegrechtsverträge**
- **Geschäftspartner Kommune**
- **Wohneigentumsbildung zur sozialen Stabilisierung von Wohngebieten**

Die Wohnungsverteilungsstrategie

- Entscheidung über gemeinschaftliche Verantwortung zur Wohnraumversorgung
- Entwicklung von gemeinsamen Wohnungsbelegungs- und Verteilungskonzepten
- Gemeinsame Entwicklung von Belegungskonzepten für Neubauwohnanlagen
- Kooperationsvereinbarungen zur Belegungssteuerung in Wohngebieten
- Entwicklung alternativer Wohnversorgungsmodelle
- Organisation der Kooperation von Hilfeträgern, Wohnungswirtschaft & Kommune
- Entwicklung von Wohnungstauschkonzepten
- Förderung von Neubau- und Modernisierungsvorhaben
- Erwerb von Belegungsrechten
- Gemeinschaftliche Regelung einzelfall- und objektbezogenen Konfliktpotentials
- Schaffung von Anreizen für Bauaktivitäten privater Investoren für bestimmte Zielgruppen
- Gewährleistung von Transparenz zwischen Wohnungsanbietern und –nachfragern als Dienstleistung mit zeitgemäßen Informationssystemen

Gemeinsame Steuerung bei der Gefahr des Wohnungsverlustes

- **zeitnahe Information über Entstehung von Mietrückständen durch die Wohnungsunternehmen**
- **Offensive aufsuchende Hilfe bei drohendem Wohnungsverlust**
- **Budgetberatung zur dauerhaften Sicherung der laufenden Miete**
- **Mietrückstandsübernahmen nach § 15a BSHG**
- **Verhinderung von Räumungsurteilen durch Befriedigungserklärung**
- **Schlichtungsverhandlungen mit Eigentümern – auch nach Räumungsurteil**

Gemeinsame Steuerung bei der Gefahr des Wohnungsverlustes

- **Ratenzahlungsverhandlungen als Alternative zu Mietrückstandsübernahmen organisieren**
- **Vergleichsverhandlungen mit Gerichten, Rechtsanwälten u. a.**
- **Vermittlung weiterer Hilfen, z. B. Schuldenerberatung**
- **Sicherung von Mietverhältnissen durch Abgabe von Garantieerklärungen**
- **Übernahme von Renovierungskosten, Kautionen, Sicherheitsleistungen**
- **Übernahme von Genossenschaftsanteilen**

Gemeinsame Steuerung bei der Gefahr des Wohnungsverlustes

**Die Wohnungswirtschaft hat ein wirtschaftliches
Interesse, die Stadt bei diesen Aufgaben zu
unterstützen und muss diese ggf. einfordern.**

Das Quartiersmanagement

Gemeinsame Aufgaben von Wohnungswirtschaft und Kommune:

- Koordination aller stadtteilbezogenen Hilfeangebote, die Auswirkungen auf die Fluktuation haben
- Abbau des Attraktivitätsgefälles zu benachbarten Wohngebieten
- Stadtteilbezogene Sozialstrukturanalyse
- Entwicklung wohngebietsbezogener Hilfepläne
- Steuerung der Wohnungsvergabe in Brennpunktwohngebieten
- Auflösung von Obdachloseneinrichtungen im Stadtteil
- Initiierung und Begleitung von Sanierungsmaßnahmen
- Anregung von Wohnumfeldverbesserungen

Das Quartiersmanagement

- Fachliche Begleitung von Bewohnerinitiativen
- Inhaltliche & finanzielle Unterstützung freier Träger der Gemeinwesenarbeit
- Schaffung von Mietermitbestimmungsmöglichkeiten
- Verhinderung von Wohnungsverlusten
- Initiierung von Freizeit- und Bildungsmaßnahmen
- Sicherstellung materieller und psychosozialer Hilfen

Kooperations- und Belegrechtsverträge

- **Vereinbarungen zu § 5a des WoBindG**
- **Belegrechtsverträge**
 - **absolutes Belegrecht der Kommune**
(Stadt /GAG 8000 Wohnungen in Köln bis zum Jahre 2015)
Im Gegenzug Verpflichtung der Kommune, die volle wirtschaftliche und belegungspolitische Verantwortung, die sich aus dem Mietverhältnis ergibt, zu tragen

Kooperations- und Belegrechtsverträge

- Kooperationsverträge
 - in denen die Zusammenarbeit in den Quartieren geregelt werden (z.B. gemeinsame Belegung, Sprechstunde vor Ort (Köln-Kalk) und Entscheidung über Herausnahme (Ossendorfer Weg)
- Ankauf- und Anmietmodelle (Bestandsobjekte) zur Schaffung „sozialer Nischen“
 - Mobilisierung privater Investoren mit Grundstücken, die der Versorgung sonst nicht zur Verfügung ständen

Geschäftspartner Kommune

Neue Wohnformen (Alter, Krankheit, Behinderung)

Neu- und Umbau von Objekten für die Kommune

Ankauf von Grundstücken, Beplanung und Bebauung
gemäß Auftrag der Kommune

Abriss, Neubau, Umbau, Ausbau von kommunalen
Objekten auf kommunalen Grundstücken

PPP-Modelle

Erwerb und bauliche Unterhaltung von städt. Objekten

Wohneigentumsbildung zur sozialen Stabilisierung von Wohngebieten

Wohneigentum ist ein Beitrag zur Stabilität in
Wohnanlagen und Stadtteilvierteln

Erfahrungen u.a. in Augsburg, Böblingen, Kiel,
Bremen und Köln und geben die Sicherheit, dass
Wohneigentum Wohnanlagen stabilisiert.