

**Verbandstag 2000
Soziale Stadt - Wohnen mit Zukunft
27. - 29.11.2000 in Kassel**

Tagungsbeitrag

**Dr. Wolfgang Schubert
LUWOGЕ Wohnungsunternehmen der BASF GmbH**

**Revitalisierung von Wohnquartieren unter
Beteiligung der Mieter**

Die Revitalisierung von Wohnquartieren, und hier insbesondere die zukunftsfähige Stärkung innerstädtischer Wohngebiete, ist heute eine der dringendsten wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Gemeinschaftsaufgaben, in die wir uns als Wohnungsunternehmen der BASF an den Standorten Ludwigshafen und Schwarzheide miteinbringen wollen. Zentrales Ziel muss es sein, dass sowohl für Mieter als auch für Eigentümer ein Anreiz besteht, in ihrem Wohnquartier wohnen zu bleiben und nicht abzuwandern bzw. in die innerstädtischen Wohngebiete wieder zurückzuziehen.

Stadterneuerungspolitik ist als ganzheitliche, integrierte Aufgaben zu sehen, als eine Partnerschaft und Allianz zwischen Wohnungsunternehmen, Kommune, lokalen Institutionen und den Bewohnern. Wenn möglich sollte auch das jeweilige Land mit eingebunden werden. Der Eigentumsbildung, insbesondere durch Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentum und Selbstnutzung durch die ehemaligen Mieter, kommt als stabilisierendem Faktor eine besondere Bedeutung zu.

Im weiteren sollen Möglichkeiten, Wege und Erfolgsfaktoren aufgezeigt werden, wie die Mieter in die Revitalisierung ihrer Wohnquartiere eingebunden werden können und sie als wichtige Partner zum Gelingen des Programm "soziale Stadt" beitragen können.

Dieses soll am Beispiel von drei großen Projekten erhaltender Stadterneuerung an den BASF-Standorten Schwarzheide und Ludwigshafen gezeigt werden. Die hier praktizierte wohnungswirtschaftliche Kooperation zwischen allen genannten Partnern ist ein gutes Beispiel für gemeinsam verantwortliches Handeln.

Unser Ziel ist es, durch aufeinander abgestimmte, integrierte Gesamtmaßnahmen die Wohn- und damit die Lebensqualität für die Bewohner des jeweiligen Wohngebietes bzw. des Stadtteils nachhaltig zu verbessern.

Der Erfolg solcher Projekte wird letztlich von der Akzeptanz ihrer Bewohner bestimmt sowie an dem Image und an der Außensicht des Wohngebietes, wieder als gute Adresse zu gelten, gemessen. Er hängt wesentlich davon ab, wie frühzeitig und präventiv Maßnahmen ergriffen werden.

Grundvoraussetzung für das Gelingen des Projektes ist, dass die Wünsche und Erwartungen aller Partner gleichmaßen erfüllt werden:

Wohnungsunternehmen / Eigentümer

- Erfüllung des Unternehmensauftrages.
- Nachhaltige Vermietbarkeit.
- Liquidität und Ertragspotential.
- Plattform für innovative, technische Problemlösungen im Bereich Dämmen und Bauen.

Land

- Stadtsanierungs- und Entwicklungsprojekte mit Modellcharakter.
- Effizientes Projektmanagement.

Kommune

- Aufwertung und Stärkung der innerstädtischen Wohngebiete.
- Attraktivitätsgewinn als Stadt bzw. Wohnort.

Mieter

- Hohe Wohn- und Lebensqualität bei tragbaren Mieten.
- Versorgungssicherheit.
- Mieter und/oder Eigentum.

Diese Voraussetzungen sind Grundlage der Planungs- und Umsetzungskonzepte für unsere drei wohnungswirtschaftlichen Kooperationsprojekte.

Wasserturmsiedlung (SH)

- Erneuerung einer historischen Werkssiedlung.
- Erhalt des historischen Erscheinungsbildes und der Bewohnerstruktur.
- Zeitgemäßer Wohnkomfort.
- Attraktives, harmonisches Wohnumfeld.

Pfingstweide (LU)

- Attraktivitäts- und Imageverbesserung einer Großsiedlung aus den 60er und 70er Jahren.
- Gesamtheitlicher Ansatz: Technische, organisatorische, soziale, öffentlichkeitswirksame Maßnahmen.

Brunckviertel (LU)

- Ganzheitlicher Ansatz durch wohnungswirtschaftliche, bauliche Maßnahmen.
- Städtebauliche Neukonzeption als Synthese von Erhaltung und Neubau.
- Soziale Modernisierung durch neue Mietergruppen.
- Innovative Problemlösungen.

Aus der konzeptionellen Projektbeschreibung und der Organisation des Projektmanagements wird deutlich, dass der Einbindung der Bewohner, insbesondere der Mieter, hierbei eine ganz besondere Bedeutung zukommt (siehe Anlage 1 - 3).

Die Einbindung der Mieter in die Entwicklung ihrer Quartiere muss als wichtige Managementaufgabe des Wohnungsunternehmens gesehen werden. Die Frage ist, wie erhalte ich möglichst viele Informationen von den Mietern über ihre Sorgen, Probleme, Wünsche und Erwartungen bezüglich ihres Wohngebietes? Wie motiviere ich sie, dass sie die Ziele des Projektes unterstützen, dass sie sich in die Gestaltung miteinbringen, Aufgaben übernehmen, zumindest aber, dass sie sich mit unseren Maßnahmen identifizieren und sich als verantwortungsbewusste Mieter im Umgang mit ihrem Quartier verhalten?

Auf diese Fragen soll im folgenden eingegangen werden:

1. Frühzeitige Kommunikation auf allen Ebenen

Diese steht für Vertrauensbildung, Glaubwürdigkeit, Partnerschaft, die Meinung des anderen ernst nehmen.

2. Informationen von und über die Mieter sammeln und auswerten

- Mieterbefragungen aller Art.
- Erfahrungen und Information in dem Unternehmen über die Wünsche der Mieter.
- Nutzen von Gesprächsplattformen.
- Herausarbeiten der zentralen Sorgen, Probleme, Wünsche, Erwartungen.

3. Frühzeitige Information der Mieter über geplante Einzel- und Gesamtmaßnahmen

- Mieterversammlungen.
- Mieteranschreiben mit Projektlogo.
- Verteilen von Faltblättern.
- Informationsveranstaltungen mit allen Projektpartnern.

4. Beispiele für die Mitwirkung von Mietern

- Musterhaus Schwarzheide: Einwirkungsmöglichkeiten auf Ausstattung und Erscheinungsbild.
- Gestaltung von Eingangsbereichen und Wohnumfeld.
- Arbeit von Focusgruppen: Spielplatzgestaltung, Wohnumfeldgestaltung, Schichtarbeiterwohnen, altengerechtes Wohnen, Wohnen im innovativen 3-Liter-Haus im Bestand.
- Balkonwettbewerbe.

5. Organisation der Zusammenarbeit

- Bildung verschiedener Arbeitskreise.
- Persönliche Betreuung durch eine Vertrauensperson.
- Einrichtung eines "Informationszentrums Brunckviertel".
- Organisation von Veranstaltungen.
- Einrichtung einer Pin-Tafel als Ideen-Börse.

6. Schaffen eines Klimas für Vertrauen, Motivation, Verantwortlichkeit, Beteiligung

- Anlässe zum gemeinsamen Feiern nutzen.
- Glaubwürdigkeit wahren, Sagen und Tun müssen identisch sein.
- Alle Bewohnergruppen ansprechen, keine ausgrenzen.
- Mieternähe glaubhaft vorleben und praktizieren.
- Partner müssen Vorbild sein, OB als Schirmherr.
- Partner müssen sich glaubwürdig materiell einbringen (auch Stadt und Land).
- Projekt ist Chefsache.
- In Chancen für alle denken.

7. Erfolgreiche Privatisierung von Mietwohnungen durch attraktives Gesamtkonzept

- Attraktiver Verkaufspreis.
- Gemeinschaftseigentum wird verkaufsfördernd hergerichtet einschl. Eingang und Wohnumfeld.
- Restrisiken durch Instandsetzungsrücklage gesichert.
- Verkauf an Mieter bzw. BASF-Mitarbeiter.
- Selbstnutzungsverpflichtung für mind. 5 Jahre.
- LUWOGES als Verwalter.
- Finanzberatung.
- Verwendung der Erträge für Sanierung und Modernisierung der verbleibenden Wohnungsbestände (Großprojekte).

8. Nachhaltigkeit für die Zukunft planen

- Stadtmarketingkonzept entwickeln und realisieren.
- Patenschaften einrichten und belohnen.
- Partnerschaften zwischen Wohnungsunternehmen, Kommune und Bewohnern fördern.
- Nachhaltige Kommunikation institutionalisieren.
- Bürgerservice als Anlaufstelle einrichten.

Der Prozess des gemeinsam verantwortlichen Handelns unter Einbindung der Bewohner, also von Mietern und Eigentümern, muss als wichtige Aufgabe des Managements gelebt werden. Hieraus ergeben sich Chancen und Vorteile für das Unternehmen und für die Bewohner gleichermaßen.

Vorteile für das Unternehmen:

- Verbesserung der Wirtschaftlichkeit, Kosten senken, Einnahmen erhöhen.
- Erhaltung des Vermögens, weniger Schäden, kein Vandalismus.
- Durch hohen Zufriedenheitsgrad der Mieter positive "Von-Mund-zu-Mund-Werbung".
- Imageverbesserung für das Gebiet, Quartier wird wieder "gute Adresse".
- Bessere Mieterstruktur und damit Mieterqualität.
- Über Partnerschaft zu mehr Kundentreue.

- Unternehmen signalisiert Fachkompetenz und soziale Kompetenz nach außen.
- Widerstände auf allen Ebenen werden geringer.
- Auch andere Maßnahmen werden besser akzeptiert, wenn man erfolgreich im "gemeinsamen Boot sitzt".
- Verständnis für Unternehmenspolitik (Mietpreispolitik) bei Mietern und Öffentlichkeit steigt.
- Schnellere Realisierung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, Realisierung von stillen Reserven, Finanzierung von Projekten erhaltender Stadterneuerung.
- Beschleunigung des Modernisierungsprozesses.
- Bessere Vermietbarkeit der verbleibenden Mietwohnungen in Eigentumsobjekten.

Vorteile für die Mieter:

- Verbesserte Wohn- und Lebensqualität für den Mieter durch höheren Wohnstandard, harmonisches Wohnumfeld, intakte Nachbarschaft und Kommunikationskultur mit allen Projektpartnern.
- Mieter als gleichwertiger Partner in einem Projekt, seine Wünsche und Sorgen werden ernst genommen und berücksichtigt.
- Er hat die Möglichkeit, seine Ideen miteinzubringen und die Zukunft seines Quartiers mitzugestalten.
- Ein steigender Zufriedenheitsgrad in der Mieterschaft fördert die Qualität der Wohngemeinschaft und Nachbarschaft.
- Er kann auch in Zukunft Schwachstellen und Probleme vorbringen.
- Die nachhaltige Revitalisierung des Quartiers fördert das Vertrauen zur Vermögensbildung.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Erfolg einer nachhaltigen Revitalisierung von Quartieren nicht nur in dem umfassenden wohnungswirtschaftlichen Gesamtkonzept mit Gebäudemodernisierung, Wohnumfeldgestaltung, Bewohnerqualität, Infrastruktur und Energie- und Ökoeffizienz liegt, sondern dass die gesellschaftliche Kooperation mit kompetenten, starken und engagierten Partnern im Sinne von "gemeinsam verantwortlich handeln" als ebenso wichtig anzusehen ist. Nur so lässt sich ein großer Nutzen für alle Beteiligten, eine sogenannte gesellschaftliche Win-Win-Situation erreichen, die auch die Mieter veranlasst und motiviert, sich einzubringen, und Verantwortung und Aufgaben zu übernehmen.

Mit unseren drei großen Projekten in Schwarzheide und Ludwigshafen sind wir unserem Ziel, eine neue Wohn- und Lebensqualität für die Menschen zu schaffen, nach dem Motto "Wohnen und Wohlfühlen in Schwarzheide und Ludwigshafen" einen wesentlichen Schritt näher gekommen.

Revitalisierung von Wohnquartieren unter Beteiligung der Mieter

Erfolgsfaktoren der Mieterbeteiligung

- Frühzeitige Kommunikation auf allen Ebenen
- Informationen von und über die Mieter sammeln und auswerten
- Frühzeitige Information der Mieter über geplante Einzel- und Gesamtmaßnahmen
- Beispiele für die Mitwirkung von Mietern
- Organisation der Zusammenarbeit
- Schaffen eines Klimas für Vertrauen, Motivation, Verantwortlichkeit, Beteiligung
- Erfolgreiche Privatisierung von Mietwohnungen durch attraktives Gesamtkonzept
- Nachhaltigkeit für die Zukunft planen