

Andreas Schneider, Heidi Sinning

Bezahlbarer Wohnraum und Wohnqualität in der Stadt?

Strategien für bedarfsorientierte Wohnraumversorgung am Beispiel der Kommunalen Wohnungsgesellschaft Erfurt

Wohnen als Luxusgut, der neue Häuserkampf, Gentrifizierung... – diese und ähnliche Schlagwörter bestimmen seit einiger Zeit die Medien, wenn es um bezahlbaren Wohnraum und Wohnqualität für einkommensschwache Haushalte geht. Die bedarfsorientierte Versorgung mit Wohnraum stellt vor allem für wachsende Städte ein immer größeres Problem dar. Welche Herausforderungen stellen sich, welche Strategien und Instrumente können greifen? Am Beispiel der Landeshauptstadt Erfurt werden die Anforderungen veranschaulicht und aufgezeigt, welche Strategien und Instrumente die Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt (kurz: KoWo) einsetzt, um eine bedarfsorientierte Wohnraumversorgung und Wohnqualität für einkommensschwache Haushalte sicherzustellen.

Andreas Schneider, Dipl.-Geogr.,
Wissenschaftlicher Mitarbeiter
am ISP – Institut für Stadt-
forschung, Planung und Kom-
munikation der FH Erfurt



Heidi Sinning, Prof. Dr., Professur
Stadtplanung und Kommuni-
kation, Leiterin des ISP –
Institut für Stadtforschung,
Planung und Kommunikation
der FH Erfurt



In vielen Großstädten lässt sich seit einigen Jahren eine Rückbesinnung auf die Kernstädte beobachten (vgl. BBSR, 2012a; Wiest, 2005; Beckord, 2009). Die Einwohnerzahlen steigen, die Sanierungs- und Neubautätigkeit vor allem privater Investoren ist hoch und eine Trendwende momentan noch nicht abzusehen. Allerdings beschränkt sich dies vorwiegend auf hochwertige Neubauprojekte bzw. Sanierungen im Altbereich. Wohnungsneubau im preiswerten bzw. einfachen Wohnsegment (bezahlbarer Wohnraum) findet nur in sehr geringem Umfang statt, obwohl ein steigender Bedarf vor allem in Wachstumsregionen bereits seit Jahren erkennbar ist und dieser aktuell die stadtentwicklungspolitische Diskussion prägt. Die Neubautätigkeit im Geschosswohnungsbau ist vielmehr seit vielen Jahren auf einem niedrigen Stand, während gleichzeitig ein Zuwachs an Haushalten mit geringen oder keinem eigenen Einkommen und somit Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt erkennbar ist sowie viele belegungsgebundene Wohnungen aus der Bindung ausgelaufen sind oder in Kürze auslaufen (vgl. Bundestag, 2011; Kort-Weiher, 2011). Parallel dazu haben Staat und Kommunen in den letzten Jahren in zahlreichen Städten ihre meist preisgünstigen Wohnungsbestände an eine neue Eigentümergruppe (z. B. Hedgefonds) veräußert (vgl. Jacobs/Töpfer, 2005: 182), obwohl durch die vor rund zehn Jahren eingeführte ALG II-Gesetzgebung ein anhaltender Druck auf preiswerten Wohnraum besteht, da die Richtwerte zu den Kosten der Unterkunft (KdU) in vielen Städten recht niedrig angesetzt sind.

Ökologische, soziale und wirtschaftliche Veränderungen erfordern integrierte Strategien zur Stabilisierung von Städten, Quartieren und Wohnungsbeständen. Aus dem beschriebenen steigenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ergibt sich für Städte und Wohnungsunternehmen die Herausforderung, diesem sowohl quantitativ als auch qualitativ nachzukommen. Eine besondere Aufgabe kommt dabei den kommunalen Wohnungsunternehmen zu. Sie stehen in

der Verantwortung, breite Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Daher stellt sich die Frage, welche Handlungsmöglichkeiten kommunale Unternehmen zur Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums und über welche Strategien und Instrumente sie verfügen. Maßnahmen zur sozialen Stabilisierung in benachteiligten Gebieten nehmen dabei einen besonderen Stellenwert für die Wohnqualität ein. Wie sich dies im Fallbeispiel der Kommunalen Wohnungsgesellschaft der Landeshauptstadt Erfurt darstellt, wird aufgezeigt.

Wohnungsmarkt in der Landeshauptstadt Erfurt

Die Thüringer Landeshauptstadt Erfurt verzeichnet nach Jahren der Schrumpfung seit dem Jahr 2003 wieder anhaltende, leicht positive Wanderungssalden. Die Einwohnerzahl der Stadt Erfurt sank von 224.000 (1990) auf 196.000 (2002, Stand jeweils 31.12.; vgl. LHE, 2012a: 7), steigt seitdem jährlich leicht an und hat inzwischen über 205.000 Einwohner (2012; vgl. LHE, 2013b: 22) erreicht.

Anteil der Wohnungen befindet sich im Geschosswohnungsbau der DDR-Zeit, von den Altbaubeständen (vor 1949) hat sich das Unternehmen seit der Wende weitestgehend getrennt.

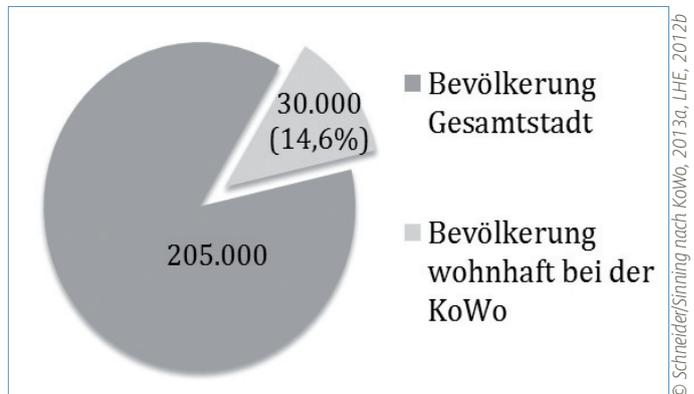


Abb. 3: Bevölkerung in Erfurt bzw. beim kommunalen Wohnungsunternehmen

Rund 13 % der Erfurter Haushalte leben in den Beständen der KoWo; bei einer durchschnittlichen Anzahl von 2,1 Personen pro Haushalt (vgl. KoWo, 2013a) sind das ungefähr 30.000 Menschen. Dem stehen etwa 14.600 Bedarfsgemeinschaften (Stand: 30.06.2012) gegenüber, die Leistungen im Rahmen der Kosten der Unterkunft (KdU) erhalten (vgl. LHE, 2013b: 40). Hinzuzurechnen sind zudem Geringverdiener,

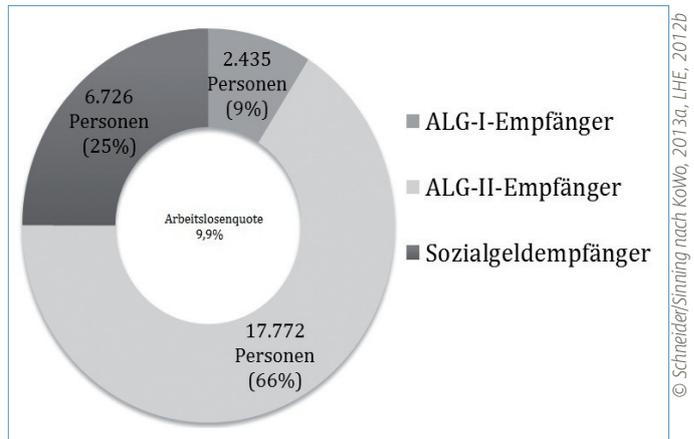


Abb. 4: Arbeitslose mit Leistungsbezug in der Landeshauptstadt Erfurt im 4.Quartal 2012

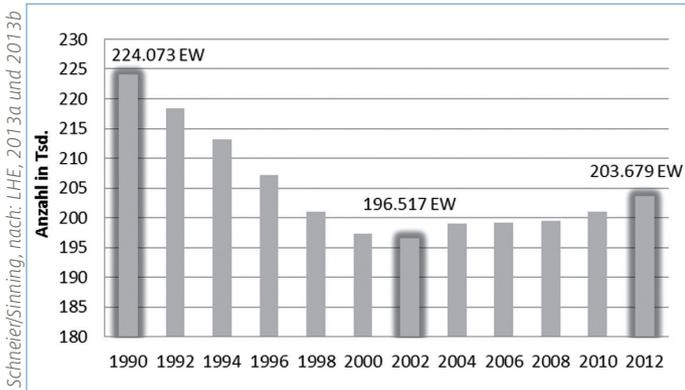


Abb. 1: Einwohnerentwicklung der Landeshauptstadt Erfurt zwischen 1990 und 2012

Jeder siebte Erfurter lebt in einer städtischen Wohnung
 Der Wohnungsmarkt verfügt über rund 108.000 Wohnungen in rund 28.000 Gebäuden (Stand: 31.12.2011; LHE, 2012b: 12). Hiervon verfügt die KoWo als hundertprozentiges Tochterunternehmen der Landeshauptstadt Erfurt über ca. 13.000 Wohneinheiten im Eigenbestand (12 %). Der überwiegende

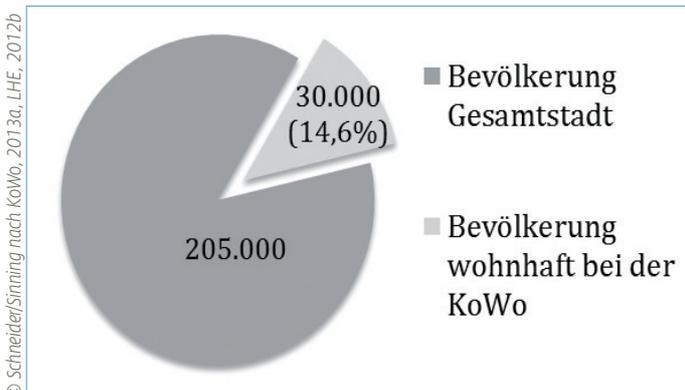


Abb. 2: Übersicht des Wohnungsbestands



Abb. 5: Sanierte Gebäude der KoWo im Stadtteil Wiesenhügel

Studierende, Auszubildende und Rentner, die ebenfalls als einkommensschwach gelten, aber keine oder andere staatlichen Leistungen (Bafög, Wohngeld etc.) beziehen. Legt man die Grenze für die Definition einkommensschwach bei 75 % des Medians des Pro-Kopf-Äquivalenzeinkommens der Erfurter Haushalte an, sind ca. 28.000 Haushalte bzw. 27 % als einkommensschwach einzustufen (vgl. LHE, 2013c: 82). Der Bestand der KoWo hat damit einen erheblichen Anteil bei der Wohnungsversorgung von Haushalten mit niedrigem Einkommen.

Mietniveau mit großen Spannbreiten

Das Mietniveau Erfurts weist Nettokaltmieten von 3,50 bis 9,50 €/m² auf. Die günstigsten Mieten sind dabei im industriellen Wohnungsbau (»Plattenbau«) mit durchschnittlich 4,77 €/m² zu verzeichnen (Preisspanne 3,50 bis 6,00 €/m²), während die Miethöhe im Gründerzeitaltbau bei durchschnittlich 6,33 €/m² liegt. Die höchsten Mieten werden bei den Neubauten nach 1990 mit 7,33 €/m² erzielt (vgl. LHE, 2013c: 39). Für Transferleistungsempfänger werden 4,70 €/m² nettokalt übernommen. Dieser Wert ist seit mehreren Jahren konstant, lediglich die kalten und warmen Betriebskosten wurden an die gestiegenen Verbraucherpreise angepasst. Somit sind bestimmte Lagen und Segmente für einkommensschwache Haushalte kaum bis gar nicht zugänglich.

Innenstadtnahe Lagen mit Zuzugstendenzen und steigenden Mieten

Durch den Zuzug von Haushalten erleben vor allem die innenstadtnahen Stadtteile Erfurts eine Renaissance und fügen sich damit in einen bundesweiten Trend ein (vgl. Brake/Herfert, 2012). Insbesondere Haushalte mit höheren Einkommen, Berufseinsteiger, Studierende und Auszubildende ziehen in innenstadtnahe Quartiere. Die Einwohnerentwicklung in den Plattenbausiedlungen in Stadtrandlage ist dagegen größtenteils stabil, größere Zuwächse sind jedoch nicht zu verzeichnen (vgl. LHE, 2012b: 10). In den innenstadtnahen Quartieren steigen somit seit einigen Jahren die Mieten durch höhere Nachfrage konstant an. Gleichzeitig nimmt die Differenzierung der Einkommen zu. Neben gut verdienenden Haushalten, die wieder häufiger in die Kernstadt ziehen, nimmt die Zahl der Haushalte mit niedrigen Einkommen aufgrund verschiedener Arbeitsmarktreformen seit längerem zu. Eine ausreichende Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum gewinnt also auch in Erfurt an Bedeutung. Räumlich liegen die Haushalte unterhalb der Armutsrisikoschwelle bei 23 % in Stadtteilen, die überwiegend von Plattenbauten geprägt sind, während in Stadtteilen mit eher dörflichen Baustrukturen der Anteil bei nur 8 % liegt. In Stadtteilen, die überwiegend von städtischen Baustrukturen geprägt sind, beträgt der Anteil 12 % (vgl. LHE, 2010: 12).

Strategien und Instrumente

Welche vorrangigen Strategien und Instrumente stehen Wohnungsunternehmen zur Verfügung, um einen Beitrag zur bedarfsorientierten Wohnraumversorgung und Verbesserung

der Wohnqualität einkommensschwacher Haushalte zu leisten? Tabelle 1 gibt einen Überblick, der sowohl baulich-technische sowie räumliche Strategien und Instrumente als auch wohnbegleitende Dienstleistungen und soziale, kulturelle und nicht-investive Ansätze umfasst (vgl. Jaedicke/Veser, 2011). Anhand dieses Überblicks werden nachfolgend ausgewählte Aktivitäten der KoWo in Erfurt beschrieben.

In den letzten Jahren zeigt sich wieder mehr Mitverantwortung bei der Quartiersentwicklung durch kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen und eine entspre-

| | |
|---|--|
| Verbesserung des Wohnwerts: | <ul style="list-style-type: none"> • Zeitnahe Mängelbeseitigung und Instandsetzung • Modernisierung des Bestandes • Wohnumfeldmaßnahmen • Wohnbegleitende Dienstleistungen (u. a. Hausmeister-, Wäsche-, Fahrerservice) |
| Behutsamer Erhalt bzw. Wiederherstellung gemischter Bewohnerstrukturen: | <ul style="list-style-type: none"> • Mieterauswahl unter Berücksichtigung sozialverträglicher Aspekte (Vermeidung von überforderten Nachbarschaften) • Sicherung preiswerten Wohnraums • Belegungsrechte für unterstützungsbedürftige Haushalte • Auffächerung des Wohnungsangebots durch Um- und Neubau • Wohneigentumsbildung durch Mieterprivatisierung oder Neubau • Förderung von (kleineren) Wohnungsbaugenossenschaften • Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 4 BauGB (Soziale Erhaltungssatzung) |
| Verbesserung des Zusammenlebens: | <ul style="list-style-type: none"> • Sozialmanagement zur Prävention sozialer Probleme, für Betreuung und Serviceleistungen für Senioren, Kinder, Jugendliche und Familien • Besondere Betreuungsleistungen für problembehaftete Haushalte • Mieterbeteiligung und Verantwortungsübernahme durch Mieter ermöglichen • Förderung der Selbstorganisation und politischen Repräsentanz • Förderung stabiler Nachbarschaften und Unterstützung nachbarschaftlicher Aktivitäten • Verbesserung des Quartiersimages und Stärkung der Identifikation mit dem Quartier |
| Kooperation mit der Stadtentwicklung bzw. der öffentlichen Hand für eine integrierte Quartiersentwicklung: | <ul style="list-style-type: none"> • Modernisierungsförderung • Förderung energetischer Sanierung über preisgünstige Kredite • Soziale Wohnraumförderung (Erhöhung der Zahl gebundener Wohnungen, längerfristige Sicherung von Belegungsrechten) • Integrierte Stadtentwicklungskonzepte (Schwerpunkt Wohnen), Wohnraumentwicklungskonzepte u. ä. m. • Städtebauliche Verträge (z. B. den Verkauf kommunaler Grundstücke an Investoren an gemeinwohlorientierte Nutzungskonzepte binden, d. h. bauliche und soziale Verpflichtungen für das Quartier |

© Sinning, 2013

Tab. 1: *Wohnungswirtschaftliche Strategien und Instrumente zur bedarfsorientierten Wohnraumversorgung und Verbesserung der Wohnqualität einkommensschwacher Haushalte*

chende Veränderung ihres Selbstverständnisses (vgl. Sinning, 2013a: 15). Der Mehrwert liegt in der allgemeinen Stabilisierung des Quartiers, einer geringeren Mieterfluktuation und des geringeren Leerstands, weniger Vandalismus und der Verbesserung des Quartiersimages (vgl. ILS NRW, 2006: 7).

Strategien und Instrumente der KoWo Erfurt

Die KoWo erfüllt einen kommunalen Versorgungsauftrag, der laut Gesellschaftsvertrag vor allem darin besteht, eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung zu gewährleisten. Neben diesem Auftrag engagiert sie sich in den eigenen Beständen für die soziale Stabilität in den Quartieren. Das Unternehmen verfolgt einen integrierten Ansatz, der durch verschiedene Strategien und Instrumente operationalisiert wird (vgl. KoWo, 2012 und 2013).

Verbesserung des Wohnwertes

Eine *zeitnahe Mängelbeseitigung und Instandsetzung* der Wohnungen, Gebäude und sonstigen Anlagen ist für das Image und die Wohnqualität eines Quartiers eine wesentliche Strategie. Bei der KoWo werden sämtliche Mieteranliegen zur Dokumentation und um Folgeprozesse auslösen zu können (z. B. Reparaturaufträge), elektronisch erfasst und nach Dringlichkeit bearbeitet. Die Erledigungsquote innerhalb von 24 Stunden beträgt im Durchschnitt 40 % und innerhalb von 48 Stunden durchschnittlich 80 %.

Die *Modernisierung des Bestandes* erfolgt durch die KoWo unter Berücksichtigung einer sozialverträglichen Mietpreisgestaltung. So wird u. a. im Rahmen der Gebäudesanierung der Fokus auf energetische Maßnahmen gelegt, was den Energieverbrauch für die warmen Betriebskosten (Heizung und Warmwassererzeugung) um bis zu 30 % senkt und somit der allgemeinen Energiepreiserhöhung entgegenwirkt. Die Kosten für notwendige Modernisierungen im Innenbereich werden möglichst gering gehalten, um die Umlage der Kosten auf die Grundmieten zu reduzieren.

Wohnumfeldmaßnahmen gehören neben den baulichen Maßnahmen zu den wichtigsten Strategien, um den Wohnwert und damit auch die Wohnqualität für die Bewohner zu erhöhen. Bei der Freiraumgestaltung in den Beständen achtet die KoWo auf bezahlbare Pflege der Außenanlagen. Die Grünanlagen werden durch Fachfirmen, eigene *Hausbetreuer* und/oder durch engagierte Mieter gepflegt. Die Gradwanderung zwischen Mieterengagement, niedrigen Pflegekosten und gestalterischen Wert ist dabei eine Herausforderung.

Wohnbegleitende Dienstleistungen der KoWo finden sich an vier Dienstleistungsstandorten in den Wohngebieten. In den eingerichteten Dienstleistungszentren (DiZ) werden über Kooperationspartner nahezu sämtliche haushaltsnahe Dienstleistungen unter anderem Pflegedienstleistungen für den häuslichen Bereich angeboten bzw. vermittelt.

Ergänzend bietet die Wohnberatung der KoWo vor allem für ihre älteren Bewohner Vorteile. Wohnberater informieren über technische und finanzielle Unterstützungsmöglichkeiten, die Mietern helfen, ein selbständiges Leben bis ins hohe Alter in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen. Umbauten in den Wohnungen werden gemeinsam mit den Kostenträgern (v. a. Krankenkassen, Rentenversicherung) abgestimmt, bei Kostenzusage wird die Umsetzung organisiert.

Die *Möglichkeit, Eigenleistungen* durch die Mieter zu erbringen, ergibt sich bei der KoWo aus Gesprächen mit Mietinteressenten und richtet sich nach dem Zustand der Wohnung und der individuell möglichen sachkundigen Selbsthilfe. Dabei greifen einkommensschwache Haushalte eher zu der Möglichkeit der Selbsthilfe als Transferleistungsempfänger.

Behutsamer Erhalt bzw. Wiederherstellung gemischter Bewohnerstrukturen

Die *Mieterauswahl* der KoWo erfolgt unter *Berücksichtigung sozialverträglicher Aspekte*. Bei der Neuvermietung verfolgt die KoWo unter anderem das Ziel, einkommensschwache und sonstige Haushalte in den Wohnungsbeständen zu mischen, um Segregation und überforderte Nachbarschaften zu vermeiden.

Die Sicherung *preiswerten Wohnraums* wird durch folgende Zahlen unterlegt: 53 % aller im Gesamtbestand der KoWo belegten Wohnungen zum 31.01.2013 liegen im Rahmen der aktuellen KdU-Richtlinie (Stadt Erfurt 4,70 Euro/m² nettokal) und 99 % liegen unter bzw. sind gleich der Durchschnittsmiete bei Neu- und Wiedervermietungen in der Stadt Erfurt von 6,50 Euro/m² (vgl. KoWo, 2013a).

Die Landeshauptstadt Erfurt hat auch in Beständen der KoWo *Belegungsrechte für unterstützungsbedürftige Haushalte* erworben, wenngleich in sehr geringer Zahl. In Erfurt sind insgesamt 569 Wohneinheiten durch Miet- oder Belegungsrechte gebunden. Eine Erhöhung der Zahl gebundener Wohnungen und damit eine längerfristige Sicherung von Belegungsrechten wird aktuell angestrebt (vgl. LHE, 06.06.2013).

Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB: Für Erfurt gibt es zwei Erhaltungssatzungen, welche für die Altstadt und die erweiterte Altstadt gelten. Eine weitere Erhaltungssatzung ist für Bereiche der inneren Oststadt geplant (vgl. LHE, 06.06.2013). Um dem Problem der sozialen Entmischung zu begegnen, sind in einigen Städten wie München oder Hamburg (siehe auch Beitrag Ginski/Schmitt in diesem Heft) innovative Strategien vor allem in Kooperationen mit der Stadtentwicklung entstanden.

Verbesserung des Zusammenlebens

Die KoWo verfügt über ein ausgeprägtes *Sozialmanagement zur Prävention sozialer Probleme, Betreuung und Serviceleistungen für Senioren, Kinder, Jugendliche und Familien*. Sie entfaltet ein umfangreiches soziales Engagement und

verzichtet, im Gegensatz zu vielen anderen (kommunalen) Wohnungsunternehmen, vollständig auf klassische Werbe- und Marketingmaßnahmen. Dies führt dazu, dass der KoWo eine hohe Sozialrendite zugeschrieben wird (vgl. Lenk et al., 2011). Sie setzt die Priorität auf Aktivitäten, die einen deutlichen Mehrwert für die Bewohner haben. Freiwillige Leistungen sind beispielsweise ein Hausaufgabenclub für Kinder und Jugendliche, Clubräume, Gästewohnungen, TiP (»Treffpunkte und Informationen«), ein Umzugsservice in vielen Hochhäusern (vgl. KoWo, 2013c). Auch regelmäßige Mieterfeste finden in den Quartieren statt.

Besondere Betreuungsleistungen für problembehaftete Haushalte: Die Schlichtung von Nachbarschaftskonflikten erfolgt durch unabhängige Mietermediatoren. Ein »mobiler Hausmeisterservice« steht den Mietern z. B. bei Ruhestörungen oder anderen Problemen als Ansprechpartner außerhalb der üblichen Geschäftszeiten, auch an Sonn- und Feiertagen, zur Verfügung. Durch eine »aufsuchende Mietschuldenberatung« durch ausgebildete Schuldnerberater eines Kooperationspartners werden Hilfestellungen beim Umgang mit Geld gegeben. Schwerpunkte sind dabei Beratungsleistungen bei der Haushaltsführung, Schuldenabbau und Beratung bei der Lebensführung.

Mieterbeteiligung und Verantwortungsübernahme stärkt die KoWo durch Mieterbeiräte. Diese engagieren sich für ihr Haus und unmittelbares Wohnumfeld, u. a. bei Sanierungen und Modernisierungen sowie Maßnahmen zur Senkung von Betriebskosten, als Unterstützung der KoWo bei der Gemeinwesenarbeit im Wohnquartier, bei der Organisation hausbezogener Mieterfeste und als Unterstützung bei Wohnquartier- und Stadtteilfesten sowie als Paten für neue Mieter. Dabei unterstützt die KoWo die Arbeit der Mieterbeiräte auch finanziell.

Um die *Selbstorganisation* zu fördern, stellt die KoWo Vereinen Räume zu vergünstigten Konditionen zur Verfügung. Im *Haus der Vereine* beträgt die Kaltmiete nur 1,11 €/m². Somit können auch finanziell schwach ausgestattete Vereine ihre Vereinsarbeit ermöglichen und durch die Vielfältigkeit unterschiedlicher Akteure unter einem Dach zusätzlich voneinander profitieren. Die Vereine verständigen sich z. B. auch über die gemeinsame Nutzung eines großen Versammlungsraumes in diesem Haus (vgl. KoWo, 2013c).

In einem gewissen Rahmen trägt die KoWo auch aktiv zur *Verbesserung des Quartiersimages bei und stärkt die Identifikation mit dem Quartier*. Ein sauberes und gepflegtes Wohnumfeld beeinflusst das Wohlfühlen der Mieter. Auch durch farblich auffällig gestaltete Fassaden und durch Beleuchtungskonzepte für ausgewählte Punkthochhäuser erfahren die Quartiere eine Imageverbesserung.

Kooperation für eine integrierte Quartiersentwicklung

Eine enge Kooperation zwischen der Landeshauptstadt Erfurt und der KoWo ist für alle wichtigen Planungen und Konzepte vorgesehen. So hat eine intensive Zusammenar-

beit zur Aufstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) stattgefunden. Hier ist u. a. festgehalten, dass ausreichend preiswerter Wohnraum in der Stadt zu sichern und soziale Brennpunkte zu vermeiden sind (vgl. LHE, 2008: 72). Da zu erwarten ist, dass soziale Disparitäten zunehmen und preiswerter Wohnraum weiterhin eine hohe Nachfrage erfährt, sieht sich die Stadt gemeinsam mit der KoWo in der Verantwortung, die Versorgung mit preiswertem, einfachen Wohnraum sicherzustellen (vgl. LHE, 2008: 51). Die KoWo engagiert sich dafür in Stadtteilkonferenzen gemeinsam mit anderen Stadtteilakteuren und unterhält regelmäßigen Kontakt zu den Ortsteilbürgermeistern und Ortsteilräten (vgl. KoWo 2013a). Zudem beteiligt sie sich finanziell am Quartiersmanagement.

Fazit

Laut aktueller Prognose wächst die Bevölkerungszahl in der Landeshauptstadt Erfurt weiterhin (vgl. LHE, 2013c). Für den Wohnungsmarkt bedeutet dies, nachfrageorientiert auf veränderte Bedarfe einzugehen (u. a. mehr bezahlbare, barrierefreie Wohnungen für 1- und 2-Personenhaushalte im Seniorenalter sowie mittlere und große Wohnungen mit drei und mehr Zimmern für Familien mit Kindern). Die KoWo steht dabei vor der Herausforderung, betriebswirtschaftlich zu agieren. Durch Einsparung der Marketingmaßnahmen wird bereits zugunsten vor allem des Sozialmanagements eine innovative Unternehmenspolitik verfolgt. Jedoch sind parallel auch staatliche Maßnahmen notwendig. Insbesondere wenn die Heizkosten der Mieter weiter steigen und zusätzliche Neuerungen (Wassermelder, Rauchmelder etc.) zu höheren Kosten führen, sind die derzeitigen Pauschalen für die Betriebskosten im Rahmen der KdU in den einzelnen Städten neu zu überprüfen. Ein anderes Thema ist der staatlich geförderte Wohnungsneubau, der parallel zur Bestandsentwicklung in Städten mit wachsender Einwohnerzahl verstärkt werden muss, um genügend Wohnraum vorzuhalten (vgl. u. a. Pestel Institut, 2012; Heising/Baba, 2011).

Am Beispiel der KoWo wurde aufgezeigt, welche Bandbreite an wohnungswirtschaftlichen Strategien für bezahlbaren Wohnraum und Wohnqualität für einkommensschwache Haushalte eingesetzt werden kann. Die besondere Wertschätzung des sozialen Zusammenhalts und die hohe Investition in das Sozialmanagement zeichnen die Geschäftspolitik der KoWo aus. Die kostengünstige Bereitstellung von Räumlichkeiten für Vereine, die Mieterconcierges, ein sehr geringer Leerstand und damit nur geringe Mietausfälle sowie die gezielte Mieterauswahl zur Durchmischung der Bestände sind wesentliche Strategien. Die KoWo ist mit ihren Beständen ein wichtiger Partner der Stadt zur Versorgung der Bevölkerung mit preisgünstigem Wohnraum. Durch den hohen Anteil von Beständen aus der Zeit des DDR-Wohnungsbaus ist die KoWo allerdings nicht in allen Stadtteilen Erfurts als Anbieter gleichermaßen vertreten, so dass eine Mischung nur innerhalb der eigenen Bestände erfolgen kann. Hier ist die Lan-

des Hauptstadt Erfurt gefordert, die soziale Mischung in allen Stadtteilen mit Erhaltungssatzungen, Miet- und Belegungsbindungen, kostengünstiger Sanierung von Altbauten sowie der Förderung von Neubau auch für einkommensschwächere Schichten zu unterstützen. ■

Anmerkung

Der Kommunalen Wohnungsgesellschaft Erfurt und der Landeshauptstadt Erfurt, Dezernat Soziales, Bildung und Kultur, sei für Auskünfte und die Bereitstellung von Informationen im Rahmen des Beitrags ausdrücklich gedankt. Der Beitrag beruht auf dem BMBF-Forschungsprojekt »Wohnen in Plattenbausiedlungen. Wohnqualität bei niedrigen Kosten – Konzepte, Strategien und Handlungsansätze auf dem Prüfstand«, welches das Institut für Stadtforschung, Planung und Kommunikation der Fachhochschule Erfurt (Bearbeitung: D. Brinker, J. Gädker, A. Schneider, H. Sinning) unter Mitwirkung der Fakultät Architektur, Fachgebiet Baukonstruktionslehre, Entwerfen und Gebäudeplanung, durchgeführt hat. Kooperationspartner aus der Wohnungswirtschaft sind die GGG mbH Chemnitz und die KoWo mbH Erfurt.

Literatur

- › BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung; Hg.) (2012a): Die Attraktivität großer Städte: ökonomisch, demographisch, kulturell. Ergebnisse eines Ressortforschungsprojekts des Bundes. Bonn
- › Beckord, Claas (2009): Renaissance der (Innen-)Stadt. Mediales Phänomen oder realistische Zukunftsperspektive für die Kernstädte im Ruhrgebiet?. In: RaumPlanung, Heft 144/145. Dortmund, S. 159-163
- › Brake, Klaus; Herfert, Günter (Hg.) (2012): Reurbanisierung: Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden
- › Heising, Petra; Baba, Ludger (2011): Neue Ansätze für kommunale Konzepte zur Wohnraumversorgung von Haushalten mit niedrigen Einkommen. In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 9. Bonn, S. 521-534
- › ILS NRW – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg.) (2006): Der Stadtteil als Marke – Strategien zur Imageverbesserung. Dokumentation des vierten Fachgesprächs »Wohnungsunternehmen als Akteure in der integrierten Stadt(teil)entwicklung«. Dortmund
- › Jacobs, Tobias; Töpfer, Jens (2005): Kommunale Wohnraumversorgungskonzepte. Ein nutzbringendes Instrument für die lokale Wohnungspolitik?. In: RaumPlanung, Heft 122. Dortmund, S. 182-186
- › Jaedicke, Wolfgang; Vesper, Jürgen (2011): Strategien der Kommunen im Umgang mit ihren kommunalen Wohnungsbeständen. In: Informationen zur Raumentwicklung, Schwerpunkt Kommunale Wohnungsbestände aus verschiedenen Perspektiven, Heft 12. Bonn, S. 699-712
- › Kort-Weier, Gesine (2011): Wohnraumversorgung als kommunale Aufgabe heute. In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 12. Bonn, S. 653-659
- › KoWo (Hg.) 2012 und 2013a: Schriftliche Auskünfte, Emails vom 23.08.12 und 07.03.2013
- › KoWo (Hg.) (2013b): Wohnen am Wiesenhügel. Online verfügbar unter: <http://www.kowo.de/wohnungssuche/wohnen-am-wiesenhuegel> [letzter Zugriff: 15.01.2013]
- › KoWo (Hg.) (2013c): KoWo engagiert. Online verfügbar unter: <http://www.kowo.de/kowo-engagiert> [letzter Zugriff: 27.03.2013]
- › Lenk, Thomas; Rottmann, Oliver; Hesse, Mario (2011): Sozialrendite der kommunalen Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt (KoWo), Leipzig
- › LHE (Landeshauptstadt Erfurt; Hg.) (2008): Integriertes Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2020, Erfurt
- › LHE (Hg.) (2010): Statistischer Halbjahresbericht, Heft 2. Erfurt
- › LHE (Hg.) (2012a): Erfurter Statistik. Bevölkerung 2011. Kommunalstatistische Hefte, Heft 79. Erfurt
- › LHE (Hg.) (2012b): Erfurter Statistik. Gebäude- und Wohnungsbestand 2011. Kommunalstatistische Hefte, Heft 80. Erfurt
- › LHE (Landeshauptstadt Erfurt, Amt für Soziales) (2013): Schriftliche Auskunft, Email vom 06.06.2013
- › LHE (Hg.) (2013a): Sozialstrukturatlas 2012. Erfurt
- › LHE (Hg.) (2013b): Statistischer Halbjahresbericht, Heft 2. Erfurt
- › LHE (Hg.) (2013c): Wohnungsbedarfsprognose Erfurt, Erfurt
- › Pestel Institut (Hg.) 2012: Bedarf an Sozialwohnungen in Deutschland. Online verfügbar unter: <http://www.pestel-institut.de/images/18/Studie%20Sozialer-Wohnungsbau%2008-2012.pdf> [letzter Zugriff: 13.05.2013]
- › Sinning, Heidi (2013a): Partizipation in der sozialen Stadtentwicklung - Daueraufgabe für öffentliche Hand und Wohnungswirtschaft, In: Forum Wohnen und Stadtentwicklung, Heft 1. Berlin, S. 13-18
- › Sinning, Heidi (2013b): Local Housing Policy for Low-income Households. Challenges and Approaches of German Cities, paper for the AESOP-ACSP Joint Congress 2013. Dublin
- › Wiest, Karin (2005): Reurbanisierung als Mainstream der Stadtentwicklung? Wohnungsmarkt und Planungspolitik als Mainstream der Stadtentwicklung. In: RaumPlanung, Heft 123. Dortmund, S. 237-242