



Dieter Remy

Stadteitarbeit als Strategie von Wohnungsgesellschaften



Der Wohnungsmarkt erlebte in den letzten Jahrzehnten unterschiedlichste Zyklen. Die Zeiten, in denen Vermieter sich ihre Mieter „aussuchen“, sind jedoch (abgesehen von Metropolenstädten wie z.B. Hamburg und München) längst vorbei. Viele Stadtteile und Wohnquartiere standen und stehen vor großen Herausforderungen: Armut, Bildungsbenachteiligung, Bewahrung des sozialen Friedens aufgrund multikultureller Nachbarschaften und unterschiedlicher Lebensgewohnheiten, mangelnde Sauberkeit bzw. verantwortungsloser Umgang mit Müll, Ruhestörung durch Mitmieter, Stigmatisierung, Verwahrlosung, Generationskonflikte etc. sind nur einige Aspekte, die das Leben und das Image in Stadtteilen negativ beeinflussen können.

Falls eine derartige Entwicklung zu verzeichnen ist, ist dies für den Vermieter meist nicht ohne Konsequenzen: Fluktuations- und Leerstandsanstieg, zunehmende Zahlungsrückstände der Mieter, Vandalismus in den Wohnungen und Außenanlagen sowie Mieterstreitigkeiten sind die Folge. Die Wohnungswirtschaft war zum Handeln aufgefordert – beispielsweise mit mehr Werbung und Kommunikation, Aufstockung des Personals, innovativen Servicedienstleistungen, nachhaltigen Wohnungsmodernisierungen oder auch die Aussprache von Mietminderungen. Diese Aktivitäten nützen jedoch nur wenig, wenn nicht auch infrastrukturelle und soziale Rahmenbedingungen geschaffen, erhalten und ausgebaut werden. Bezahlbare Wohnungen für alle, ein gut erhaltener Wohnungsbestand, eine ausgewogene soziale Mischung in den Stadtteilen, Sicherheit und Sauberkeit auf den Straßen und ausreichend bezahlte Arbeit sind grundlegend für das Wohlbefinden aller Bürger. Gute Kindergärten und Schulen, saubere Luft, erholsame Parks und Freizeitangebote gehören ebenfalls zu dem, was wir uns heute unter einer lebenswerten Stadt vorstellen. Dies alles sind wichtige Mosaiksteine für sozial stabile Quartiere, die auch im Mittelpunkt der Unternehmenspolitik von kommunalen Wohnungsunternehmen stehen.

Insbesondere über strukturiertes Sozial- bzw. Quartiersmanagement kann eine optimale Balance zwischen dem Ausbau der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, einer nachhaltigen ganzheitlichen Stadt- und Stadtteilentwicklung und dem Engagement für den sozialen Ausgleich in den Wohnquartieren erreicht werden.

Allbau Sozialmanagement unterstützt kooperative Stadteitarbeit

Dem Allbau, dessen Kerngeschäftsfeld die Betreuung und Bewirtschaftung von über 18.000 Mietwohnungen in Essen ist,

war schon Ende der neunziger Jahre klar, dass er seine Wohnungsbestände nur dann langfristig erfolgreich bewirtschaften und damit unternehmerisch erfolgreich sein kann, wenn das Quartier bzw. der Stadtteil, in dem er Häuser und Wohnungen besitzt, in der Konkurrenz zu anderen Quartieren in Bezug auf Wohn- und Lebensqualität bestehen kann. Die Realität nicht nur in den Wohnsiedlungen, sondern auch in vielen Stadtteilen verlangte irgendwann ein Umdenken, das über das traditionelle Verständnis von „Investitionen in Steine“ hinausgeht und darüber hinaus Investitionen in Sicherheit, den öffentlichen Raum und Nachbarschaften berücksichtigt.

Hier nimmt Allbau soziale Verantwortung mit vier Sozialmanagern wahr. Ihr Einsatz ist ein wichtiger Eckpfeiler der Unternehmens-Philosophie des Allbaus. Er ist nicht direkt über Mieten refinanzierbar und bildet eine zusätzliche freiwillige Leistung des Unternehmens. Gleichwohl ist der Einsatz dieses Teams unter unternehmerischen Gesichtspunkten auch von ökonomischen Motiven geleitet. Denn die meisten Tätigkeiten werden auch von der Frage bestimmt, wie sich das soziale Engagement refinanzieren kann. Mögliche, erzielbare Effekte sind schließlich eine reduzierte Fluktuation, weniger Leerstand, ein besseres Image oder auch weniger Vandalismus. All diese durch das Sozialmanagement erreichbaren Ziele haben also auch kalkulierbare monetäre Auswirkungen.

„Viele Stadtteile haben ihre ganz individuellen Probleme, die nicht durch komplexe, stadtteilübergreifende Konzepte, sondern eher durch Arbeit vor Ort zur langfristigen Stabilisierung gelöst werden können. Von daher wirken wir als Allbau und vor allem unsere Sozialmanager an vielen Stellen an einer leistungsfähigen, integrierten Stadtteilpolitik mit, die nicht nur die Schwestergesellschaften der Stadt Essen, sondern auch die unterschiedlichen Akteure aus Politik, Verwaltung, freien Trägern, Ehrenamtlichen aus Kirchengemeinden, Selbsthilfe und



Vereinen, Wirtschaft und Gemeinwesenarbeit zusammenführt“, so Allbau-Chef Dirk Miklikowski. Der Erfolg liegt in der kooperativen Haltung der Akteure. Sie nehmen die Anwohner ernst, diskutieren offen die Probleme im Stadtteil, beteiligen sie an den Entwicklungen vor Ort und schaffen Akzeptanz für Veränderung. In vielen Projektgebieten haben sich engagierte Bewohnerorganisationen und nachbarschaftliche Netzwerke mit Unterstützung des Allbaus entwickelt, die das soziale und kulturelle Leben im Stadtteil eigenverantwortlich mitgestalten. Ziel dieser Aktivitäten ist es, die Lebenssituation der Bewohner zu verbessern, ihre Identifikation mit dem Stadtteil zu erhöhen, bürgerschaftliches Engagement zu fördern und interkulturelle Wohnkonflikte zu bearbeiten. Dabei steht vor allem die Kommunikation im Mittelpunkt, denn Integration und gegenseitiges Verständnis sind nur dort möglich, wo auch miteinander gesprochen wird.

Themen wie Förderung des Dialogs mit verschiedenen Kulturen, Initiierung von Begegnung mit Nachbarn, Wohnberatung, Konfliktmanagement, Bereitstellung von Wohnungen zur Entwicklung von Nachbarschaftshilfe in Kooperation mit sozialen Trägern, Präsenz durch Sprechstunden, Hausbesuche und Hausversammlungen, Förderung von nachbarschaftlichem Engagement und sozialem und kulturellem Miteinander, Schnittstelle zwischen Wohnbedürfnissen der Mieter und Entscheidungsträgern bei Kommune, sozialen Trägern etc., Unterstützung bei der Versorgung, Betreuung und Pflege in Kooperation mit Partnern und ein regelmäßiger Gedankenaustausch mit allen engagierten Gruppen als wichtiger Bestandteil von Stadtteilentwicklungsprojekten gehören dazu. Zusätzlich entstehen Angebote wie Seniorentreff, Bildungsförderung für Kinder und Jugendliche, offene Freizeitangebote, Sprachförderung, Verschönerungsmaßnahmen im Wohnumfeld gemeinsam mit Nachbarn, Beteiligung von Nachbarn an baulichen Veränderungen, Mietersprechstunden, regelmäßige Stadtteil- bzw. Quartiersfeste und gezielte Förderung von Anlässen der Begegnung und des kulturellen Austausches gehören in jedem Quartier zum Basispaket. Stadtteilarbeit bei Allbau heißt aber auch Räumlichkeiten gegen einen symbolischen Mietpreis zur Verfügung zu stellen. Den laufenden Betrieb sichern Trägervereine, Ehrenamtliche, soziale Initiativen und/oder kommunale Akteure.

„Kinder und Jugendliche müssen in stabilen sozialen Verhältnissen aufwachsen können. Dabei brauchen sie nicht nur eine Wohnung, sondern auch ein Umfeld bzw. einen Stadtteil, wo es ihnen erlaubt wird, sich kontinuierlich weiterzuentwickeln. Deshalb sind wir auch besonders stolz auf unser Programm zur Bereitstellung von Räumen für Kindertagesstätten“, erläutert Allbau-Chef Dirk Miklikowski. Derzeit sind Plätze für rund 1.250 Kinder fertiggestellt, in Bau und in konkreter Planung. Essens größtes Wohnungsunternehmen stellt dabei größtenteils Immobilien zur Verfügung, die auch über entsprechende Freiflächen verfügen müssen, sorgt für den kindgerechten Umbau der Räumlichkeiten und schafft damit auch qualifizier-



Abb. 1: Kinderweihnachtsmarkt 2016

te Kinderbetreuung in Wohnungsnähe und Orte der Begegnung und der Identifikation mit dem Stadtteil.

Soziale Verantwortung aus der Praxis für eine lebenswerte Stadt Essen

Ein auch über Essens Stadtgrenzen hinaus bekanntes Projekt von kooperativer Quartiersarbeit bildet „Storp9“ in der Storpstraße 9 im Südostviertel. Allbau hat hier in 2005 ein ganzes Haus zu einem Stadtteilzentrum mit Café umgebaut und betreibt das Haus gemeinsam mit dem Caritasverband Essen, der Bürgerinitiative Südostviertel, dem Jugendamt der Stadt Essen, der Jugendhilfe und der Franziskanergemeinde im Quartier. Im Südostviertel ist es beispielhaft gelungen, dass private Initiativen und Träger der öffentlichen und Freien Jugendhilfe sich vertraglich dauerhaft mit dem Ziel der integrierten Quartiersentwicklung vereinbart haben. Der auf Dauer angelegte Kooperationsvertrag, dessen Bestandteil auch die Festschreibung personeller und finanziellen Ressourcen ist, bedeutet kontinuierliche soziale Arbeit und Planungssicherheit im Quartier.

Dies ist in der „sozialen Projektlandschaft“ ein hohes, seltenes Gut und ermöglicht der Quartiersentwicklung Südostviertel ein hohes Niveau. Zum bestmöglichen Start von Storp9 haben neben den Projektpartnern 40 Essener Kleinunternehmer Sach- und Geldleistungen an die Ehrenamtsagentur Essen für das Haus Storp9 gespendet. Das zeigt einmal mehr, dass auch Essener Unternehmen Verantwortung für die soziale Entwicklung ihrer Stadt übernehmen. Aktuell gibt es in Storp9 wöchentlich ca. 35 Angebote. Sie reichen von Integrationskursen, Rechtschreibförderung, Hausaufgabenbetreuung, Mal-, PC- und Elternkursen bis hin zur Wohn- und Rechtsberatung. Regelmäßige Veranstaltungen wie ein Sommerfest, der Nikolausmarkt und Aktionstage wie „Hallo Nachbar“ und die Pflanzaktion „Der grüne Daumen“ sind für die Bürger besondere Highlights. Nach zwölfjähriger erfolgreicher Quartiersarbeit sind im Juli 2017 zwei neue Partner mit in den Kooperationsvertrag eingestiegen. Der Träger der großen Kita Zauberstern, der Verein für Kinder und Jugendarbeit in sozialen Brennpunkten im Ruhrgebiet e.V. (VKJ) und



der Förderverein Storp9 bereichern das Quartier schon lange mit den Schwerpunkten Familienförderung und Kreativangeboten rund um Storp9. Auch inhaltlich kam der Vertrag auf den Prüfstand und hat neben den etablierten Schwerpunkten auch die Themen „Neu angekommen im Quartier“, „Neue Nachbarschaften“ und „Integration im Quartier“ verankert. Last but not least haben der Allbau und die Stadt Essen ihre finanziellen Ressourcen für Storp9 in diesen Zusammenhang erhöht, somit steht Storp9 auch weiterhin auf sicheren Füßen.

Stadtteilbüro und Anlaufstelle

Stadtteilarbeit wird auch vom BlickPunkt 101 in der Haus-Berge-Straße in Essen-Bochold organisiert und realisiert. Die Kooperationspartner Diakoniewerk Essen, Allbau und Stadt Essen haben ihn Anfang 2011 ins Leben gerufen. Seitdem steht er offiziell für die Belange aller Bürger der Stadtteile Bochold und Altendorf zur Verfügung und ist somit als Stadtteilbüro eine zentrale Anlaufstelle, deren übergeordnetes Ziel die Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse der Menschen im Stadtteil und eine damit einhergehende Verbesserung des Images ist. Eine zentrale Aufgabe auf dem Weg dahin sehen die Kooperationspartner in der Stärkung des Dialoges der Menschen, des bürgerschaftlichen Engagements und der Bürgerbeteiligung. Aber auch konkrete Ziele bzw. Aufgaben wie Aktivitäten im Arbeitsfeld Stadtumbau, die Organisation und Koordination von Beratungs- und Gruppenangeboten, Themenschwerpunkte der Sozialen Dienste, ganz spezifische Stadtteilaktivitäten, der Conciergeservice des Allbau oder auch die Einbringung von Kapazitäten und Aktivitäten der Integrationsagentur des Diakoniewerkes in den BlickPunkt 101 sind realisiert worden. Auch die Ansiedlung einer Kita in einer Allbauimmobilie mit Familienzentrumscharakter hat das Angebot für Familien im Stadtteil erweitert. Die Stadtteilarbeit kommt auch hier bei den Bürgern sehr gut an und wird mit Allbau positiv in Verbindung gebracht.

Auch in Leithe wird Stadtteilarbeit großgeschrieben. In zentraler Lage direkt am Isinger Platz bot sich für Allbau im Rahmen seiner Großmodernisierung von fast 600 Wohnungen auch die Errichtung eines neuen AllbauPunktes besonders an. Ein leerstehendes Ladenlokal im Isinger Feld, in dem rund 4.000 Menschen bei unterschiedlichsten Wohnungsunternehmen ihr Zuhause gefunden haben, wurde gekauft und umgebaut. Hier sind seit August 2014 nicht nur regelmäßig AllbauMitarbeiter und die ISE-Hausmeister für den AllbauBestand, den sogenannten MeistersingerPark, anzutreffen. Etwas Besonderes für die gesamte Nachbarschaft sind mehrere Gemeinschaftsräume des AllbauPunktes. Sie sollen dem Austausch dienen und können für viele Aktivitäten kostenlos genutzt werden. Im Rahmen einer weitreichenden Kooperation – mit unterschiedlichsten Angeboten für das Isinger Feld – mit dem Julius-Leber-Haus, einem Jugendtreff der Arbeiterwohlfahrt Essen, organisiert Allbau auch regelmäßig ein Bus-Training und einen Einkaufsfahrdienst jeweils nur für Senioren, die

vom AllbauPunkt starten. Zusätzlich bietet der Pflegedienst Häusliche Kranken- und Altenpflege (HKA) Informationsveranstaltungen und eine wöchentliche Sprechstunde im AllbauPunkt an. Damit realisiert Allbau auch „Wohnen mit Service“ und garantiert gerade für ältere Menschen Versorgungssicherheit im Bedarfsfall – und das in ihrem Lieblingsstadtteil Leithe. Aber nicht nur das: Vom AllbauPunkt aus organisiert Allbau mit vielen Kooperationspartnern zahlreiche gut besuchte Veranstaltungen für den Stadtteil Leithe und sorgt somit auch in 2017/18 – neben dem Neubau einer Kita – für eine Belebung des gesamten Stadtteils. Ergebnis: Wettbewerber investieren bereits oder denken darüber nach, ihren eigenen Wohnungsbestand im Isinger Feld auch zu modernisieren.

Fazit

Der Allbau gilt in der Bevölkerung immer häufiger nicht nur als Wohnungsunternehmen, sondern auch als aktiver (sozialer) Stadtentwickler und Standortförderer. Er ist in den Augen der Essener Bürgerinnen und Bürger Impulsgeber, Koordinator und Motor einer progressiven, kooperativen Stadtteilarbeit und hebt sich daher von allen anderen Essener Wohnungsunternehmen positiv ab.

Grundsätzlich können Sozialmanagement-Aktivitäten auch von anderen Unternehmen durchgeführt werden. Allerdings hat der Allbau als kommunales Wohnungsunternehmen viele Vorteile, die Rolle als Initiator, Akteur und Moderator von Sozialmanagement-Projekten zu übernehmen: Er ist gut informiert über Struktur und Entwicklung der Bewohnerschaft und hat einen intensiveren Zugang zu den Menschen vor Ort als viele andere Akteure. Bereits heute ist er häufig Ansprechpartner für Probleme, die über das reine Mietverhältnis hinausgehen und der ideale Partner einer Politik, die soziale Verwahrlosung und sozialen Abstieg nicht als unabänderliche Entwicklung akzeptieren will. „Wir können allerdings größere positive Veränderungen in der Stadtteilarbeit nicht alleine erreichen und würden uns deshalb auch freuen, wenn noch mehr Wohnungsunternehmen den langfristigen Vorteil sehen und sich an der Stadtteilarbeit beteiligen würden. Wohnen ist einfach mehr als Wohnung“, so Dirk Miklikowski.

Allbau strebt auch weiterhin mit seinen vier Sozialmanagern an unterschiedlichsten Standorten in Essen eine breite Einbindung von im Stadtteil agierenden Akteuren und Interessengruppen an, um zusätzliche Impulsgeber und auch weitere aktive Multiplikatoren für die Stadtteilarbeit zu gewinnen.

Dieter Remy
Leiter Stabsstelle Öffentlichkeitsarbeit/Marketing,
Allbau GmbH, Essen