



Die Bewohner beteiligen - Nachhaltige Sanierung von Wohnsiedlungen in Quartieren mit besonderem Handlungsbedarf

Soziale Wohnungspolitik – Herausforderungen für Staat und Kommune,
Wirtschaft und Zivilgesellschaft

Ev. Akademie Hofgeismar, 9. / 10. September 2011

Dr. Immanuel Stieß, Institut für sozial-ökologische Forschung, ISOE

Inhaltsübersicht



- Anforderung an die Sanierung in benachteiligten Quartieren
- Gesetzliche Regelung der Mieterbeteiligung bei einer Sanierung
- Handlungsfelder, Methoden und Voraussetzungen der Bewohnerbeteiligung

Erhöhte Fluktuation und soziale Entmischung

- In vielen Siedlungen der 1960er und frühen 1970er Jahre findet ein Generationenwechsel statt:
 - Alteingesessene Bewohner sterben oder müssen ihre Wohnung altersbedingt verlassen.
 - Eine neue Generation zieht nach.
- Unterschiedliche Lebensstile, Wertvorstellungen und Gewohnheiten prallen aufeinander
 - Nachbarschaftskonflikte, fehlende Verständigung
- Verstärkte Abwanderung von besser gestellten Haushalten
- Zunehmende Konzentration von Haushalten mit geringem Einkommen

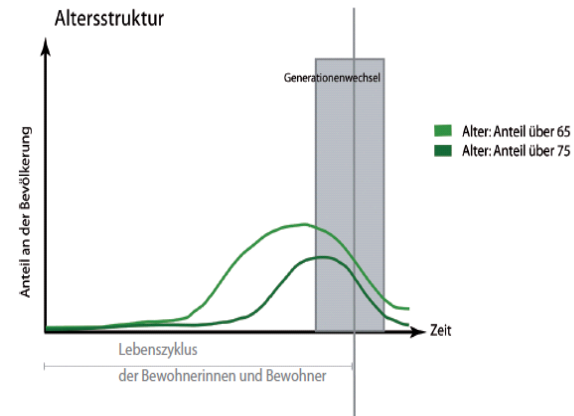


Abb. 13: Soziodemographischer Lebenszyklus der Bewohnerinnen und Bewohner, Altersstruktur (Quelle: Eigene Darstellung)

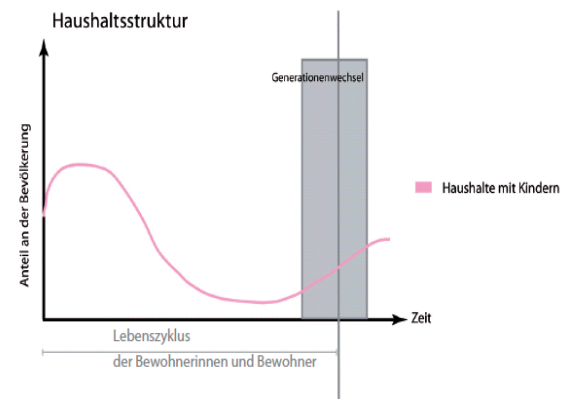
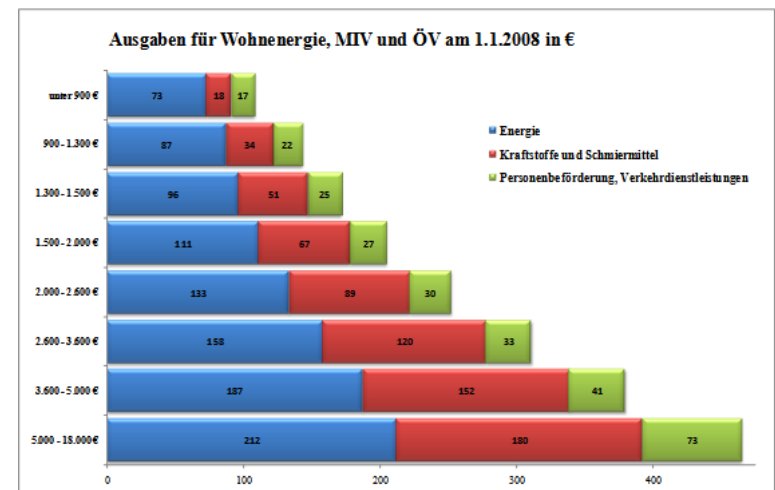


Abb. 14: Soziodemographischer Lebenszyklus der Bewohnerinnen und Bewohner, Haushaltsstruktur (Quelle: Eigene Darstellung)

Quelle: Bizer et al. 2010

Hoher Modernisierungs- und Instandhaltungsbedarf

- Schlechter baulicher Zustand
- Ausstattung wird heutigen Anforderungen nicht gerecht
- Unzureichende Wohnungszuschnitte
- Schlechte Wärmedämmung
- Hoher Energiebedarf und hohe Energiekosten



Quelle: destatis EVS 2008 - eigene Darstellung

Defizite im Wohnumfeld

- Unzureichende Gemeinschaftseinrichtungen
 - Mangelhaft gestaltete Freiflächen
 - Überdimensionierte Verkehrserschließung
- Sanieren als bauliche und soziale Aufgabe



Sanierung als Eingriff in bestehende Nutzungen

- Sanierungsprozess als Eingriff in bestehende Nutzungen
 - Massive Belästigung durch Lärm, Staub und Dreck
 - Eingeschränkte Nutzung der Wohnung während der Sanierung
- Geänderte Nutzungsmöglichkeiten durch baulich-technische Veränderungen der Wohnung
 - Komfortgewinn durch gedämmte Wohnung und zeitgemäße technische Installationen
 - Veränderte Stellflächen und Lage von Anschlüssen
 - Mietereinbauten und Investitionen können u.U. nicht mehr genutzt werden
- Anpassung von Heiz- und Lüftungsroutinen
 - Richtige Bedienung von Heizungs- und Lüftungsanlagen
 - Vermeidung von Feuchteschäden und Schimmel!
- Erhöhung der Kaltmiete vs. verringerte Heizkosten
 - Ausgleich oder Anstieg der Gesamtkosten („Warmmietenneutralität“)?

Rechtliche Regelung der Mieterkommunikation bei einer Sanierung



- Duldungspflicht des Mieters bei einer Sanierung (§554 BGB)
 - Verbesserung der Mietsache
 - Einsparung von Energie
 - Schaffung neuen Wohnraums
- Soweit diese keine unzureichende Härte bedeuten, insbesondere
 - Belastung durch vorzunehmende Arbeiten
 - Bauliche Folgen
 - Vorherige Aufwendungen des Mieters
 - Zu erwartende Mieterhöhung – aber nicht „wenn die Mietsache in einen Zustand versetzt wird, der allgemein üblich ist“
- Informationspflicht des Vermieters
 - Art, Umfang, Beginn und voraussichtliche Dauer der geplanten Maßnahme
 - Voraussichtliche Mieterhöhung
 - mindestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme
- Recht auf außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses

Defizite der bestehenden gesetzlichen Regelung

- Unzureichende gesetzliche Anforderungen
- Später Zeitpunkt der Mieterinformation
- Keine Einflussmöglichkeiten auf Planung von Art, Umfang und Qualität der Sanierungsmaßnahmen
- Juristischer Einspruch als einziger Ausweg für „Wut-Mieter“?
- Schaffen erweiterter Möglichkeiten der Mieterbeteiligung bei einer Sanierung

Was kann Bewohnerbeteiligung leisten?

- Qualität von Lösungen verbessern
 - Informationszugang erleichtern
 - Bedürfnisse, Interessen und Positionen ermitteln
 - Breite Informationsgrundlage schaffen
 - Kreative Potenziale aktivieren
- Akzeptanz schaffen und Identifikation stiften
 - Zufriedenheit mit Ergebnissen erzeugen
 - Befürchtungen und Ängste abbauen
 - Eigenverantwortung stärken
- Mitwirkungs- und Gestaltungsmöglichkeiten schaffen
 - Konsensfindung und Konfliktregelung ermöglichen
- Lernprozesse anstoßen
 - Sowohl bei Planern und Entscheidern als auch bei als bei Betroffenen
- Umsetzungsorientierung fördern
 - Widerstände frühzeitig erkennen, Feedback ermöglichen

Handlungsfelder der Bewohnerbeteiligung bei einer Sanierung

ISOE



Veränderung der
Wohnung

Wohnumfeld,
öffentlicher Raum

Soziale Aktivitäten,
soziale Infrastruktur

Image,
Öffentlichkeitsarbeit

Handlungsfelder der Bewohnerbeteiligung

- Wohnungsbezogene Veränderungen
 - Umfang und Varianten von Sanierungsmaßnahmen
 - Wahl zwischen unterschiedlichen Ausstattungs- und Gestaltungsoptionen
 - Grundrissänderungen
 - Ablauf- und Organisation der Sanierung
 - Information und Einweisung in die Bedienung von Heizungs- und Lüftungsanlagen

- Umgestaltung des Wohnumfelds
 - Gestaltung von Eingangsbereichen und Treppenhäusern
 - Umnutzung von Gemeinschaftseinrichtungen (Waschküche als Mietertreff)
 - Gestaltung von Freiflächen
 - Zielgruppenbezogene Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten

Bewohnerbeteiligung bei einer Sanierung

- Erhebung von Daten
 - Erkunden von Interessen und Meinungen
- Vermittlung und Weitergaben von Informationen
 - Mieteranschreiben, Mieterzeitung, Aushänge
 - Internet
 - Mietersprechstunde
 - Mieterversammlung



Quelle: Stieß 2005

Bewohnerbeteiligung bei einer Sanierung

- Aktivieren
 - Interesse für das Thema Sanierung wecken
 - Begehungen
 - Gespräche mit BewohnerInnen vor Ort
- Mitwirkung
 - Planungsworkshops mit BewohnerInnen
 - Handwerkliche Beteiligung bei der Durchführung von Maßnahmen
 - (Finanzielle Beteiligung)



Quelle: Stieß 2005

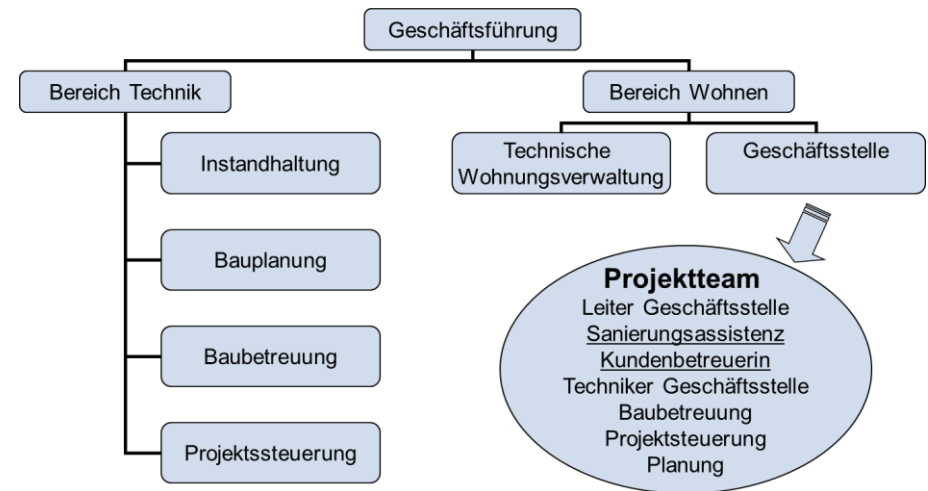


Bewohnerbeteiligung - Schritte und Inhalte

Gebietsauswahl	Panelbefragung Siedlungsbegehung	Mieter- zufriedenheit
Bestandsaufnahme	[Mieterbefragung] Bekanntgabe Begehungen	Mieterdaten Bewertung Wohnsituation
Entwurfsplanung	Mieterversammlung [Planerrunden]	Planungsstand Konzeptbewertung durch Mieter
Ausführungsplanung	Ankündigung Modernisierungs- Vereinbarung	Information zu Umfang u. Ablauf
Bauausführung	Aushang Termine Sprechstunde	Bauzeiten Sonderwünsche Beschwerden
Nutzungsphase	Mieterinformation Persönliche Einweisung	Feedback Nutzungshinweise

Erfolgsfaktoren für Bewohnerbeteiligung

- Existenz faktischer Entscheidungsspielräume für Bewohnerbeteiligung
- Ausreichende Ressourcen für die Organisation des Beteiligungsprozesses
- Transparenz und Verbindlichkeit über Umgang mit Beteiligungsergebnissen
- Rückkopplung von Ergebnisse in Planung und Umsetzung der Sanierung



Quelle: Stieß 2005

Ergebnisse der Bewohnerbeteiligung

Wohnungsunternehmen

- Verbesserte Informationsbasis über Mieterbedürfnisse und -wünsche
- Breiteres Spektrum von Optionen
- Hohe Akzeptanz für umfangreiche bauliche Veränderungen
- Verbesserte Planungssicherheit durch weniger juristische Auseinandersetzungen
- Einsparungen durch Mieterelbsthilfe
- Verringerter Leerstandsrisiko und geringere Fluktuation durch verbesserte Kundenbindung
- Langfristige Sicherung der Vermietbarkeit

Mieterinnen und Mieter

- Verbesserter Zugang zu Informationen über die Modernisierung
- Bessere Möglichkeit zur Wahrung der Mieterinteressen
- Verringerte Eingriffe in bestehende Nutzungen
- Geringere Belästigungen durch individuell abgestimmte Planung und Serviceangebote
- Aufwertung der Nutzungsqualität des Wohnumfelds
- Gemeinsame Lernprozesse durch moderierte Planerrunden

Fazit Bewohnerbeteiligung bei der Sanierung

- Gesetzliche Minimalanforderungen ermöglichen nur unzureichende Einbindung der Mieter bei einer Sanierung
 - Absehbare Akzeptanzprobleme durch geplante Lockerung des Mietrechts
- Sanierung als Chance für Bewohnerbeteiligung
 - Unmittelbarer Bezug ist für alle einsichtig
 - Auch „beteiligungsferne“ Bewohnergruppen können mobilisiert werden
- Verbesserung von Ablauf und Ergebnis der Sanierung
 - Bedürfnisgerechte Lösungen für unterschiedliche Bewohnergruppen
 - Akzeptanz auch für „schwierige“ Lösungen
- Förderung von sozialem Lernen und gegenseitigem Verständnis im Wohnbereich
- Transparenz und faktische Entscheidungsspielräume als Voraussetzung

Herzlichen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!

www.iso.e.de
stiess@iso.e.de