

# Die Wohnungswirtschaft und der demographische Wandel

**WOHNUNGSBAU**

**GMBH WORMS**

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft

**Fachkonferenz in Groß-Gerau, 24.02.2010**

# Wohnungsbau GmbH Worms

- Kommunales Wohnungsunternehmen der Stadt Worms
- Unternehmensdaten
  - Ca. 4.000 Wohneinheiten im Stadtgebiet von Worms
  - Bauvolumen 2008: ca. 11,4 Mio. €
  - Tochtergesellschaft als PPP zur Entwicklung des ehemaligen US-Wohngebietes



# Selbstverständnis

- Angebot von attraktivem, adäquaten wie auch preisgünstigem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten
- Gemeinnützige Ziele als prägende Unternehmensphilosophie
- Wahrnehmung sozialer Verantwortung und damit langfristige Sicherheit für Mieter
- Bündelung von professionellem Knowhow und umfassendem Kundendienst



# Strategische Ausrichtung des Unternehmens

- Unternehmerisches Handeln und Entscheiden beruht auf integriertem Managementkonzept der Balanced Scorecard (BSC)
- Jährliche Aktualisierung der BSC, um proaktives Handeln zu ermöglichen

# Strategische Herausforderungen

- Die sich ändernde Märkte erfordern Organisationsformen und -strukturen, die sich diesen rasch und vorausschauend anpassen können
- Aufbau, Nutzung und Weiterentwicklung von „Intangible Assets“ als zentrale Herausforderung
- Aufbau von Partnerschaften, ökon. Netzwerken und Business Communities sind weitere Kernelemente

# Herausforderungen an Wohnungsunternehmen als Wohndienstleister

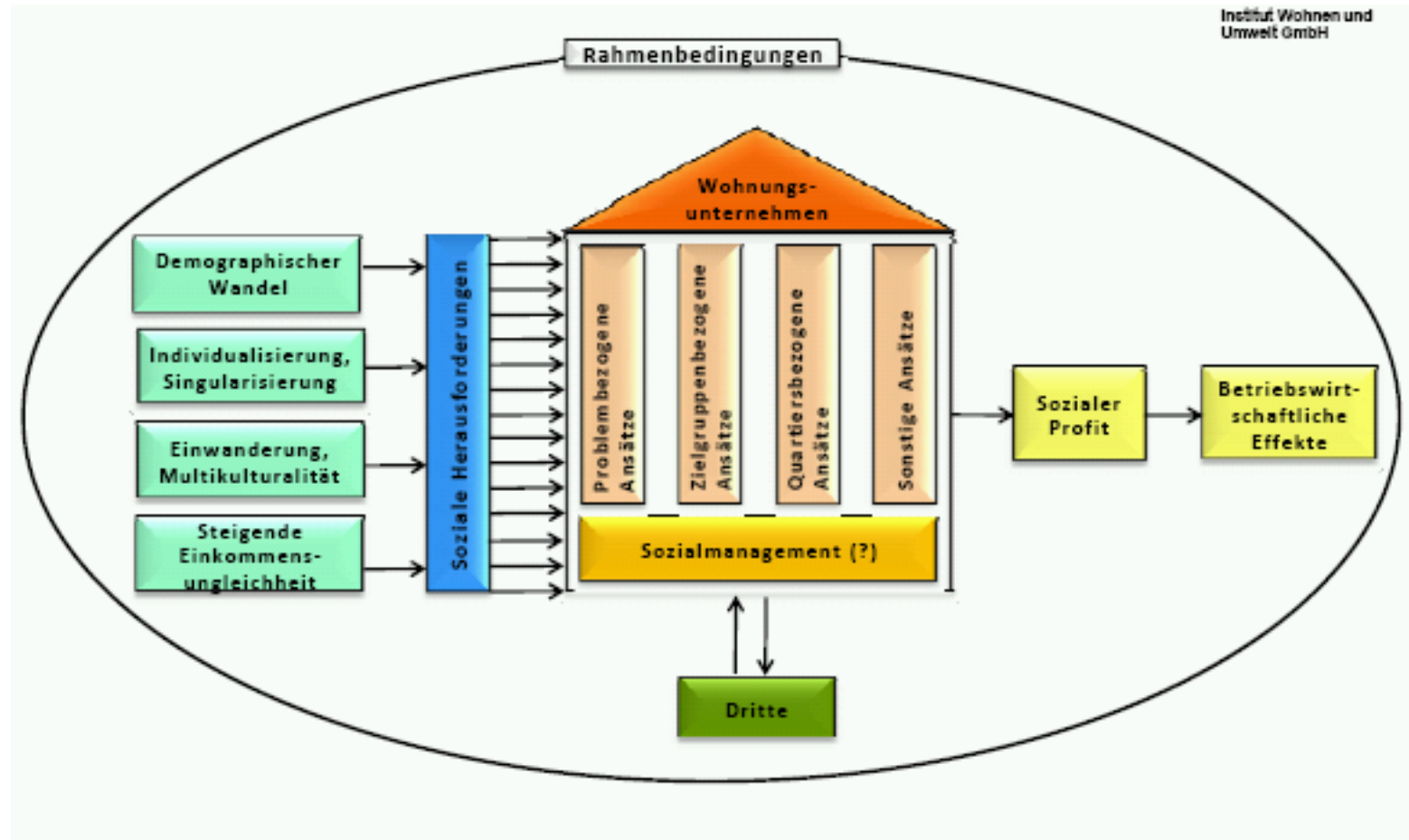
- Demographischer Wandel
- Individualisierung der Gesellschaft
  - Nachgefragte Wohnungsgrößen
- Multikulturalität, Integration
  - Starke Heterogenität von Lebensstilen etc.
- Wachsende Einkommensungleichheit
  - Wachsende (Alters-)Armut
  - Einkommenssegregation



# Das bedeutet für das einzelne Wohnungsunternehmen...

- Nicht (mehr) intakte Nachbarschaften
- Zunehmender Vandalismus
- Damit zunehmend notwendige Investitionen in quartiersbezogene, soziale Maßnahmen
- Steigende Mietrückstände
- Ausdifferenzierung der Wohnwünsche und Wohnbedarfe
- **Zunehmender Bedarf an kleinen, altersgerechten bzw. barrierefreien Wohnungen**

# Wohnungsunternehmen und Sozialmanagement





# Betriebswirtschaftliche Gesichtspunkte für die Schaffung von barrierefreiem Wohnraum

Vor allem für behinderte Menschen u. Senioren gilt:

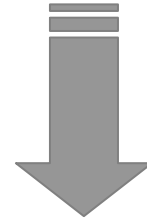
- Bedürfnis nach „funktionierenden“ Nachbarschaften stabilisiert Häuser und Wohnquartiere
- Häufig hohe Sozialkompetenz der Bewohner und Bereitschaft zu (ehrenamtlichem) sozialen Engagement
- In der Regel hohe Zahlungsmoral auch bei wirtschaftlich schwächeren Einkommenschichten
- In der Regel pfleglicher Umgang mit den anvertrauten Räumen
- Geringer Umzugswille bei möglichem Verbleib verringert Fluktuation

# Zusätzliche Aspekte kommunaler Wohnungsunternehmen

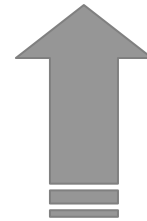
- ⇒ Geeignete Betreuungseinrichtungen sind für Bewohner häufig nicht durch eigenes Einkommen und Kapital (dauerhaft) finanzierbar
- ⇒ Abhängigkeit von zusätzlichen Transfereinkommen durch die Kommune
- ⇒ Barrierefreier Wohnraum ermöglicht häufig einen längeren Verbleib im eigenen Zuhause und somit geringere Kosten für die kommunalen Haushalte



# Barrierefreie Wohnungen ein Hindernis?

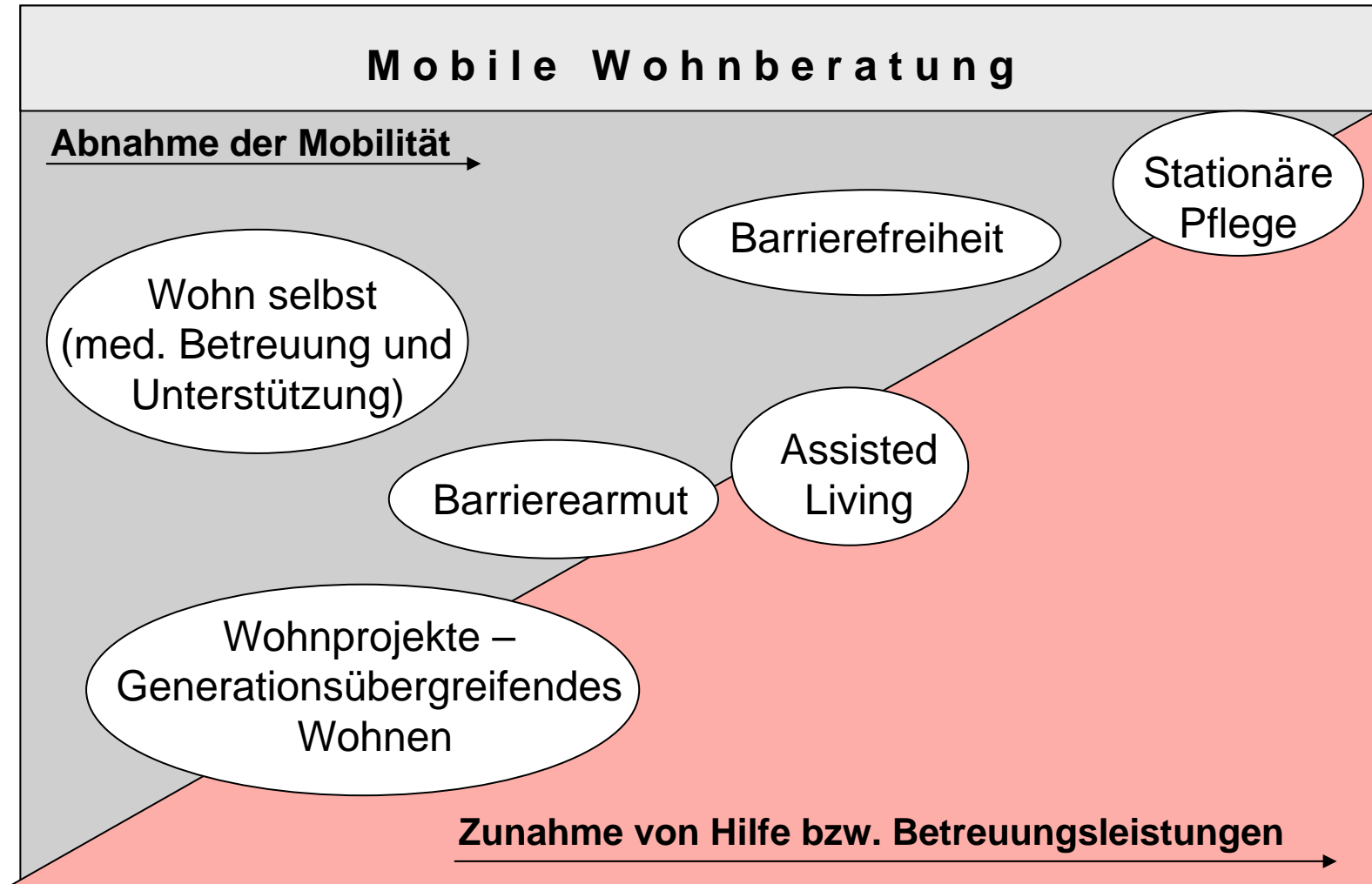


Häufig reicht jedoch auch schon der Einbau von Hilfsmitteln bzw. bautechnische Änderungen insbesondere im sanitären Bereich und in der Küche, um den Alltag der Betroffenen zu erleichtern bzw. zu ermöglichen.



**Mobile Wohnberatung als  
Beratungsangebot**

# Abgestufte Formen möglicher Hilfen



# Mobile Wohnberatung





**D a n k e**

**für Ihre Aufmerksamkeit!**