



Hochschule Neubrandenburg
University of Applied Sciences

Christin Höfs
Stefanie Neumann

DIE PERSPEKTIVE DER SOZIALEN ARBEIT IN EINER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT

Ein Theorie-Praxis-Projekt zur Implementierung Sozialer Dienste im Unternehmensverbund der NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG



Christin Höfs
Stefanie Neumann

DIE PERSPEKTIVE DER SOZIALEN ARBEIT IN EINER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT

Ein Theorie-Praxis-Projekt zur Implementierung Sozialer Dienste im Unternehmensverbund der NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG

SEPTEMBER 2014 – APRIL 2015

PROJEKTABSCHLUSSBERICHT

DU KANNST NICHT EIN HAUS LIEBEN,
DAS OHNE GESICHT IST UND IN DEM DEINE SCHRITTE KEINEN SINN HABEN.

Antoine de Saint-Exupéry

VORWORT

Lokale Themen und regionalspezifische Problemstellungen sind an der Hochschule Neubrandenburg feste Bestandteile wissenschaftlicher Auseinandersetzungen und Begleitungen. Im Fachbereich Soziale Arbeit, Bildung und Erziehung werden daher zunehmend Konzeptionen und Strategien zur Entwicklung der Region – entsprechend den planerischen, sozialen und infrastrukturellen Herausforderungen des demographischen Wandels und den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen – entwickelt.

Das Curriculum des Studiengangs Soziale Arbeit (B.A.) berücksichtigt explizit Wissenschaftlichkeit und Praxisorientierung gleichermaßen und bietet eine enge Verzahnung von Praxis und Theorie. Das Modul »PR 2 - Berufliche Vorbereitung« bot uns im fünften und sechsten Semester den idealen Rahmen für die Umsetzung des Projektes mit dem Titel: »Die Perspektive Sozialer Arbeit in einer Wohnungsbaugenossenschaft. Ein Theorie-Praxis-Projekt zur Implementierung Sozialer Dienste im Unternehmensverbund der NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG«.

Wir danken dem Praxispartner Neuwoba, namentlich dem Vorstandssprecher Herrn René Gansewig als Impulsgeber und Wegbereiter des Projektes. Besonderer Dank geht an den Projektbetreuer vor Ort Herrn Matthias Geyer und die Geschäftsführerin der Sodien Frau Nora Kruck für ihren Auskunftswillen und die Zeit, die sie sich für konstruktive Gespräche nahmen.

Neubrandenburg, im Juni 2015



Christin Höfs



Stefanie Neumann

ANMERKUNGEN UND HINWEISE

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für beiderlei Geschlecht.

Der Projektbericht entstand in enger Zusammenarbeit. Für ein besseres Layout wurden die einzelnen Bearbeitungen nicht gesondert gekennzeichnet und sollen daher hier kurz erläutert werden: Die Einleitung (S. 1-2), Projektbeschreibung (Punkt 1, S. 3-6) und Reflexion (Punkt 5.2., S. 40-42) wurde gemeinsam erarbeitet und beschrieben. Christin Höfs war in vollem Umfang verantwortlich für die Punkte 2.1. und 2.2. (S. 6-9), 3.2. und 3.3. (S. 14-16), 4.1. (S. 17-24) und 4.3. (S. 34-35). Stefanie Neumann war in vollem Umfang verantwortlich für die Punkte 2.3. (S. 9-10), 3.1. (S. 11-12), 4.2. (S. 25-34) und 5.1. (S. 36-40).

INHALTSVERZEICHNIS

VORWORT.....	I
ANMERKUNGEN UND HINWEISE.....	II
INHALTSVERZEICHNIS.....	III
EINLEITUNG	1
1. PROJEKTBESCHREIBUNG UND KONTEXT	
1.1. Intention und Ausgangslage	3
1.2. Zielstellung und Nutzen	3
1.3. Methodologie und Projektorganisation	4
2. GRUNDLAGEN DER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT	
2.1. Genossenschaftliche Organisationsform	6
Rechtsform und Förderzweck	6
Selbstverantwortung, Selbstverwaltung, Selbsthilfe	7
Wirtschaftlichkeit	8
2.2. Tendenzen genossenschaftlicher Leistungen	8
2.3. Neuwoba-Unternehmensverbund im Überblick	9
3. SOZIALE DIENSTE DER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT	
3.1. Soziale Leistungen als Handlungsfeld	11
Sozialstrukturelle Veränderungen	11
Legitimation sozialen Managements	12
3.2. Best Practice: Gemeinwesenarbeit mit alten Menschen	14
Berlin-Lichtenberg: Verein »Miteinander Wohnen«	14
Bau- und Sparverein Dortmund eG: Projekt »Bauerstr.«	14
3.3. Regional Practice: Mecklenburg-Vorpommern	15
Enquetekommission: Älter werden in Mecklenburg-Vorpommern	15
Förderaktivitäten zu alternativen Wohnformen	15
Multiple Häuser zur Sicherung der Infrastruktur im ländlichen Raum.....	16

4. ERGEBNISSE

4.1. Untersuchungsfeld »Lebenslanges Wohnen«	17
Charta der Rechte hilfe- und pflegebedürftiger Menschen	17
Differenzierung des Altenbildes.....	18
Konzepte altersgerechten Wohnens	20
Dimensionen altersgerechten Wohnens	22
Lebenslanges Wohnen in der Neuwoba	24
4.2. Untersuchungsfeld »Soziale Arbeit«	25
Individuelle und gesellschaftliche Notlagen	25
Selbstverständnis der Sozialen Arbeit	27
Leistungen Sozialer Arbeit	28
Ansätze Sozialer Arbeit	29
Soziale Arbeit im Wohnumfeld	30
Soziale Arbeit in der Neuwoba	33
4.3. Zusammenfassung der Ergebnisse	35

5. PROJEKTAUSWERTUNG

5.1. Diskussion	37
Erforderliche Grundhaltung Sozialer Arbeit.....	37
Grenzen von Solidarität	38
Soziale Arbeit als Instrument	39
Profil des Sozialarbeiters im Unternehmen.....	39
5.2. Auswertung und Reflexion.....	41

BIBLIOGRAFIE	V
--------------------	---

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS.....	VII
----------------------------	-----

TABELLEN- UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS.....	VIII
--	------

ANHANG	X
--------------	---

A. Überblick: Soziale Dienste der Neuwoba

B. Überblick: Leistungen Sozialer Arbeit

EINLEITUNG

Wenn mehrere Räume zusammengefasst werden und sie so beschaffen sind, dass eine selbständige Haushaltsführung möglich ist, definiert sich der Begriff einer Wohnung (althochdeutsch »wonên«: »bleiben«, »sein« und »zufrieden sein«). Wohnen ist für Menschen ein elementares Bedürfnis und ein überaus wichtiges Gut. Zimmer, Küche, Bad/Dusche und Toilette bilden einen einheitlichen Ort, der nicht nur ein Dach über dem Kopf ist, sondern auch Leben bedeutet. Hier findet das Leben statt, was nicht in den öffentlichen Raum soll. Ein intimer und privater Ort zum Aufbewahren persönlicher Gegenstände, für Schlaf und Körperpflege, Ruhe und Wohlfühlen, eigenverantwortliche Haushaltsführung und für die Gemeinschaft mit den vertrautesten Menschen. Wohnen bedeutet demnach auch Verwurzelung an diesem Ort. Eine Wohnung oder ein Haus ist räumlicher Lebensmittelpunkt und kann daher Heimat vermitteln.

Wohnen bedeutet darüber hinaus in einem familiären und/oder nachbarschaftlichen Kontext eingebunden zu sein und Teilhabe an der Gesellschaft zu haben. Nicht mehr selbstverständlich ist heute das traditionelle soziale Netz um Beziehungen in Familien- und Nachbarschaftsstrukturen. Die aus Werteverfall und sozialer Differenzierung erwachsenen Probleme äußern sich stark in einer Desolidarisierung, wachsenden sozioökonomischen Kluften und zunehmender Individualisierung von Lebenslagen.¹ Diese Entwicklungen stellen nicht nur die Gesellschaft, die Länder und die politischen Vertreter vor Herausforderungen, sie sind auch Teil der Praxis professioneller Sozialer Arbeit.

In der Arbeit mit Menschen, die sich in desolaten sozialen Situationen befinden, sind die Themen rund um das Wohnen, das Wohnumfeld und die eventuell konfliktbehafteten Beziehungen meist tangiert. Es sind Mietschulden, Verwahrlosung, häusliche Gewalt und Unruhen, Stigmatisierung oder soziale Isolation, die Menschen erleben und gegen die sie mit Unterstützung professioneller Helfer und Anlaufstellen umzugehen lernen. Der Vermieter, wie die Wohnungsbaugenossenschaft, ist in solchen Fällen dann automatisch involviert. Vandalismus, Fluktuation, »problematische« Wohnquartiere, Defizite in der Unterstützung für hilfebedürftige und sozial schwache Bewohner, mangelnde Transparenz institutioneller Vielfalt und fehlende Orientierung darin sind weitere Problemfelder, die die Wohnungsbaugenossenschaft betreffen.²

¹ vgl. Böhm, 2008, 1 ff.

² vgl. ebd.

Dass das Land Mecklenburg-Vorpommern mit einer Vielzahl von Problemen, auf Grundlage des sozialen, demographischen und ökonomischen Wandels, konfrontiert ist, ist keine Neuigkeit. Bei allen langwierigen politischen Diskussionen sind im Ergebnis nicht nur Staat und Gemeinschaft aufgefordert, dem zu begegnen. Im besonderen Maße sind es, wie im betrachteten Fall, die regionalen Wohnungsunternehmen. Sie müssen dem Leben einzelner Menschen und Familien, ihren veränderten Wünschen, Ansprüchen, Hoffnungen, Sorgen und auch Ängsten gerecht werden.

Die Neuwoba ist mit seinen über 9.000 Mitglieder eines der größten Wohnungsunternehmen in Mecklenburg-Vorpommern und auch sie spürt, welche Veränderungen sich u.a. in ihrer Mitgliederstruktur vollziehen. Weitreichendere Kompetenzen sind vonnöten, als die reine Wohnraumversorgung. Es ergaben sich Unternehmensstrategien, die die Erschließung neuer Geschäftsfelder und ein soziales Management beinhalten, um zukunftsfähig und wettbewerbsfähig zu bleiben. ³

Das »Theorie-Praxis-Projekt zur Implementierung Sozialer Dienste im Unternehmensverbund« ist eine wissenschaftliche Studie, die sich aber zugleich an der Praxis orientiert. Der vorliegende Abschlussbericht dokumentiert das Projekt. Der erste Teil des Berichtes beschreibt die Entstehung, die Zielsetzung und die Rahmenbedingungen des Projektes. Der zweite Teil beinhaltet die allgemeinen gesetzlichen und wirtschaftlichen Grundlagen der Wohnungsbaugenossenschaft, sowie aktuelle Tendenzen. Im dritten Teil werden Handlungsstrategien im Feld sozialer Dienstleistungen, vergleichbare Best Practice Beispiele und regional unterstützende Förderideen vorgestellt. Mithilfe der Untersuchungsfelder »Lebenslanges Wohnen« und »Soziale Arbeit« widmet sich der vierte Teil den Erkenntnissen des Projektes. Die Ergebnisse werden formal präsentiert, relevante Fragestellungen und Bedingungen dokumentiert und die Implementierung der sozialen, insbesondere sozialarbeiterischen, Dienste beschrieben und evaluiert. Der letzten Teil des Berichtes umfasst die Diskussion und persönliche Reflexion des Projektes.

1. PROJEKTBSCHREIBUNG UND KONTEXT

Die Bereitstellung von Wohnraum ist die grundlegende Aufgabe, die die Unternehmensgruppe unter dem Gedanken der Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung verfolgt. Mit der genossenschaftlichen Rechtsform verbindet sich ein besonderer Gesellschaftsauftrag, denn das Prinzip der Mitgliederförderung ist ge-

³ vgl. Neuwoba, <http://www.neuwoba.de/neuwoba/leben/satzung/leitbild.php>

setzlich verankert. Es zielt auf die Bedürfniserfüllung der Genossenschaftsmitglieder ab und kann daher auch, derartige Bedürfnislagen vorausgesetzt, die Erbringung wohnungsnaher Dienstleistungen umfassen.

1.1. INTENTION UND AUSGANGSLAGE

Die Neuwoba will eine ganzheitliche Versorgung ihrer Mitglieder in Form von individuellen und sozialen Hilfen sicherstellen. Sie bietet bereits durch Tochterunternehmen hauswirtschaftliche, bautechnische und hausmeisterliche Dienstleistungen für ihre Genossenschaftsmitglieder an. Auch richtet die Unternehmensgruppe auf der Grundlage genossenschaftlicher Werte ihren Blick auf ein soziales Management. Sie möchte dem demographischen Wandel begegnen, Wohnungserhalt sichern und (präventive) soziale Arbeit leisten. Dafür entschied sich die Vorstandsebene zum Jahreswechsel 2014/15 für ein weiteres einschlägiges Tochterunternehmen und implementiert fortan die SODIEN Soziale Dienste GmbH, die langfristig mit der Absicherung sozialer Dienste innerhalb der Genossenschaft beauftragt werden soll.

Im Rahmen der verhaltenswissenschaftlichen Organisationstheorie kennzeichnet der Begriff der Implementierung Veränderungsprozesse. Die Frage, die einer Implementierung grundsätzlich vorausgeht, »are we doing the right things« beantwortete der Neuwoba bereits 2013 eine Beratungsagentur. Um die nachgelagerte Frage »are we doing the things right«⁴ zu beantworten, ist eine Verständigung über die Profile Sozialer Arbeit und Dienste sowie deren Stellenwert im Organisationsrahmen der Wohnungsbaugenossenschaft notwendig.

Vor dem Hintergrund der Gründung der Sodien, dem Vorhaben Soziale Dienste in den Leistungskatalog der Neuwoba einzubinden, entstand in Absprache mit dem Unternehmensvorstand die Intention zur Projektarbeit.

1.2. ZIELSTELLUNG UND NUTZEN

Das Projekt erforderte die ganzheitliche Betrachtung des Unternehmens mit den genossenschaftlichen Besonderheiten: Prinzipien, Leistungen, Handlungen, Kommunikation. Ein projektorientiertes Audit in der Praxisstelle in Kombination mit einer fundierten theoretischen Studie zu sozialen, insbesondere sozialarbeiterischen Dienstleistungen sollte

⁴ vgl. Welge, 2012, 791

- ❖ *relevante Erkenntnisse zum Verständnis Sozialer Arbeit als Profession im Kontext der Wohnungsbaugenossenschaft vermitteln und eine Hilfe zum professionellen Handeln darstellen.*

Im Hinblick auf die Vernetzung und Erweiterung der Sozialen Dienste im Unternehmensverbund sollte das Projekt

- ❖ *eine Beurteilung der Qualitätsfähigkeit für die Erbringung sozialer Dienstleistungen erlauben und*
- ❖ *Defizite aufzeigen können um Korrekturen bzw. Verbesserungen zu einem optimalen Einsatz von Ressourcen zu ermöglichen.*

Das Projekt zielt damit auf eine Dokumentation der Entwicklung sozialer Dienste innerhalb der besonderen Organisationsform Wohnungsbaugenossenschaft. Überdies hat das Projekt durch einen Vergleich mit dem aktuellen Forschungsstand das Ziel strategische Ansätze zum Nutzen des Praxispartners zu forcieren. Die Leistung der wissenschaftlichen Auseinandersetzung kann im Hinblick auf die beiden Untersuchungsfelder »Lebenslanges Wohnen« und »Soziale Arbeit« unterstützend sein. Um eine detaillierte Betrachtung zu ermöglichen, war diese inhaltliche und formale Abgrenzung notwendig. Fragestellungen sowie spezifische An- und Herausforderungen konnten in der Form gebündelt zusammengetragen und diskutiert werden.

Die Projektverantwortlichen profitierten von der Theorie-Praxis-Arbeit, indem die Zusammenhänge und Unterschiede reflektiert und Wissen zur Sozialen Arbeit in dem Handlungskontext angewandt wurden. Auch konnte das selbständige Planen, Durchführen und Evaluieren eines Projektes erprobt werden.

1.3. METHODOLOGIE UND PROJEKTORGANISATION

Um die Strukturen des Praxispartnern zu verstehen und für zielführende Fragestellungen waren zunächst grundlegende Informationen zur genossenschaftlichen Organisationsform Voraussetzung. Daher wurden die allgemeinen Rechtsgrundlagen, Ziele, Leistungen und Prinzipien von Wohnungsbaugenossenschaften recherchiert. Es galt die organisationellen Besonderheiten zu erarbeiten. Im Hinblick auf die zunehmende Dienstleistungsorientierung waren tendenzielle Herausforderungen und Veränderungen zu erfassen. Es wurden die Sozialen Dienste als Handlungsfeld der Wohnungsbaugenossenschaft mit grundlegenden Annahmen zur angepassten pflegerischen Versorgung, sowie zur Sozialen Arbeit thematisiert.

Durch den von der Neuwoba 2013 beauftragten Beratungsbericht konnten Unternehmensfaktoren identifiziert werden, die die Entwicklung und das Angebot von sozialen und pflegerischen Dienstleistungen hervorbrachten. Im Ergebnis dieser Bestandsaufnahme wurden Ansatzpunkte, wie z.B. Mieterbedarfe und Altersentwicklung der Mitglieder für die Dienstleistungsentwicklung der Unternehmensgruppe gewonnen. Dieser und weitere relevante (elektronischen) Dokumente waren dem Projekt nützlich. Darüber hinaus wurden eigenständig Fakten mittels Interviews und Beobachtungen erhoben.

In der Recherche gaben u.a. der »Bericht der Expertenkommission Wohnungsbaugenossenschaften« und die Studie zur »Gesellschaftlichen Verantwortung in der Wohnungswirtschaft« wichtige grundlegende Informationen über den Aufbau und die Organisation von Wohnungsbaugenossenschaften. Bedeutende Quellen waren Publikationen von Wohnungsbaugenossenschaften, vereinzelte wissenschaftliche Auseinandersetzungen und ähnlich strategische Konzeptpapiere im deutschsprachigen Raum, die das Thema der Wohnungsbaugenossenschaft als Dienstleister fokussieren. In diesem Zuge sei angemerkt, dass zur Entwicklung, Ausgestaltung und zu Erfolgen der im Projekt betrachteten Fragestellungen bis dato nur geringe Fachveröffentlichungen existieren.

In der Praxisstelle wurden die Arbeits- und Ablaufprozesse beobachtet, sowie dazugehörige Befragungen in Form von Expertengesprächen durchgeführt. Diese ermöglichten eine offene Befragungssituation, beinhalteten gleichzeitig jedoch themenbezogene Fragen. Zentral in der Methode des Experteninterviews ist, dass eine Person in einer bestimmten Funktion/Position befragt wird. Im Vordergrund standen demnach ihre Erfahrungen und Erkenntnisse im Arbeitszusammenhang.⁵

In der wissenschaftlichen Auseinandersetzung wurden praktisch gewonnenen Erkenntnisse mit denen der Theorie verglichen und erörtert. Vorgänge, Verfahren und Aufzeichnungen wurden mit den Verantwortlichen vor Ort besprochen und begutachtet. Kernelemente der Untersuchung sind zum Einen das Konzept des »Lebenslangen Wohnens« und zum Anderen das Konzept professioneller »sozialer Arbeit«. Sie definieren die Untersuchungsfelder des Projektes. Es wurde versucht, den Geschäftsbetrieb um die Sozialen Dienste innerhalb der genossenschaftlichen Organisation zu verorten und die empirischen Ergebnisse mit der zuvor erfolgten Literaturstudie zu diskutieren.

⁵ vgl. Meuser/Nagel, 1991, 444

Die Aufgaben im Projekt wurden unter den Studierenden aufgeteilt und sind stets im Austausch bearbeitet worden. Die unterschiedlichen Befragungen und Gespräche wurden sowohl einzeln als auch gemeinsam abgewickelt und regelmäßige Projektgespräche geführt. Dieser Abschlussbericht entstand in enger Zusammenarbeit.

2. GRUNDLAGEN DER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT

Die Wohnungsbaugenossenschaft ist ein dauerhafter Zusammenschluss von Personen, der gemeinsame Ziele im Bereich des Wohnens und der Immobilienwirtschaft verfolgt. Grundsätzlich sollen wohnungs- und immobilienwirtschaftliche Begünstigungen für die Genossenschaftsmitglieder realisiert werden.⁶

2.1. GENOSSENSCHAFTLICHE ORGANISATIONSFORM

RECHTSFORM UND FÖRDERZWECK

Der gemeinsame Geschäftsbetrieb wird i.d.R. in der Rechtsform einer eingetragenen Genossenschaft (eG) geführt. Ihre Mitglieder bilden eine demokratische Unternehmensform, die sich u.a. am Solidaritätsprinzip ausrichtet.⁷ Auf Grundlage Art. 9 des Grundgesetzes versteht sich die Genossenschaft als eine gesellschaftliche Vereinigung und verfolgt den von den Mitgliedern bestimmten gemeinsamen Zweck (§ 705 BGB), und zwar die Förderung der Mitglieder. Abweichend zu anderen Vereinigungsformen gilt bei der Genossenschaft das Prinzip der unbedingten Mitgliederförderung (keine Förderung Dritter).⁸

Die inhaltliche Bestimmung des Förderzweckes erfolgt durch das Genossenschaftsgesetz. Der in § 1 Abs. 1 GenG gesetzlich verankerte Unternehmenszweck definiert die genossenschaftliche Grundidee:

Wesen der Genossenschaft: Gesellschaften von nicht geschlossener Mitgliederzahl, deren Zweck darauf gerichtet ist, den Erwerb oder die Wirtschaft ihrer Mitglieder oder deren soziale oder kulturelle Belange durch gemeinschaftlichen Ge-

⁶ Springer Gabler, Wirtschaftslexikon Stickwort Wohnungsgenossenschaft
<http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Archiv/1477/wohnungsgenossenschaft-v10.html>

⁷ ebd.

⁸ vgl. BMUB, 2004, 5

*schäftsbetrieb zu fördern, erwerben die Rechte einer eingetragenen Genossenschaft nach Maßgabe dieses Gesetzes.*⁹

SELBSTVERANTWORTUNG, SELBSTVERWALTUNG, SELBSTHILFE

Dieses oberste Prinzip der Mitgliederförderung ist durch Selbsthilfe, genossenschaftliche Selbstverwaltung und Selbstverantwortung geprägt. Das gewährleistet den Mitgliedern eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung und ermöglicht z.B. die Nutzung preiswerter Wohnungen, den Erwerb preisgünstigen Wohneigentums und die Beanspruchung wohnungsbetreffender Dienstleistungen. In Abgrenzung zu kommunalen Wohnungsbaugesellschaften liegt das Augenmerk der Wohnungsbaugenossenschaften auf der individuellen Förderung ihrer Mitglieder und nicht darauf eine breite Bevölkerungsschicht mit Wohnungen zu versorgen. Der Wohnungsbestand der Genossenschaft wird entsprechend den Bedürfnissen der Mitglieder angepasst und verwaltet.¹⁰

Die Aufbauorganisation und Unternehmensführung ist auf die Selbstverwaltung durch die Mitglieder ausgerichtet. Die Generalversammlung ist oberstes Organ der Willensbildung einer Genossenschaft. In der Selbstverwaltung sind alle Mitglieder direkt (bei über 1.500 Mitgliedern indirekt über Vertreter) an der Entscheidungsfindung und Kontrolle beteiligt. Das Demokratieprinzip gilt grundsätzlich, unabhängig von individueller Kapitalbeteiligung. Infolgedessen finden sich die Genossenschaftsmitglieder in einer Doppelrolle wieder (sog. Identitätsprinzip). Sie sind Nutzer (Hauptabnehmer der Leistungen), gleichzeitig aber durch die Zeichnung genossenschaftlicher Anteile auch Eigentümer (Kapitalgeber und Träger von Willensbildung und Kontrolle).¹¹ Interessen und Bedürfnisse sind demnach Ziel und Ursprung aller Handlungen der Genossenschaft. Wohnungsgenossenschaften sind relativ frei vom Einfluss Dritter.¹² Unternehmensziel ist die Mitgliederförderung, nicht die Renditenmaximierung für fremde Kapitalgeber.¹³

Selbsthilfe bedeutet, dass die einzelnen Mitglieder durch den Zusammenschluss und den genossenschaftlichen Geschäftsbetrieb Ergebnisse realisieren, die sie allein nicht hätten erreichen können, wie z.B. die gemeinschaftliche Errichtung bzw. der

⁹ <http://www.gesetze-im-internet.de>

¹⁰ Springer Gabler, Wirtschaftslexikon Stichwort Wohnungsgenossenschaft
<http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Archiv/1477/wohnungsgenossenschaft-v10.html>

¹¹ vgl. Hanrath, 126

¹² vgl. BMUB, 2004, 9 f.

¹³ vgl. Hanrath, 126

gemeinschaftliche Erwerb von Wohneigentum. Die Mitglieder stehen persönlich für die gemeinsamen Angelegenheiten, insbesondere für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft, ein und haften mit ihrem jeweiligen Geschäftsguthaben (Selbstverantwortung).¹⁴

WIRTSCHAFTLICHKEIT

Ihren Förderauftrag erfüllt die Wohnungsbaugenossenschaft durch preiswerte Nutzungsentgelte und besondere Dienstleistungen. Sie unterliegt dennoch, genau wie privatwirtschaftliche Unternehmen, den allgemein gültigen betriebswirtschaftlichen Grundsätzen. Als Wirtschaftsunternehmen muss sie nicht nur ihr ökonomisches Überleben sichern, sondern zugleich eine mitgliederbezogene und -erhaltene Geschäftspolitik betreiben.¹⁵ Daher wandelt sich das Produkt der Wohnungsbaugenossenschaft in diesen Tagen von der »Wohnung« zum »Wohnen«.

2.2. TENDENZEN GENOSSENSCHAFTLICHER LEISTUNGEN

Gesellschaftliche und politische Rahmenbedingungen wirken auf die Wohnungsmarktentwicklung und die Wohnungswirtschaft ist gezwungen sich einem veränderten Marktgeschehen zu stellen. Migration, wachsende Armut und sinkende Bevölkerungsentwicklungen wirken im Besonderen auf die Nachfragequalität immobiler Produkte. Der Anteil der älteren Bevölkerung wächst und daher sind es zunehmend ältere Mieter mit spezifischen Wohnbedürfnissen, die im Fokus der Wohnungsunternehmen stehen. Darüber hinaus entstehen differenziertere Typen von Haushalten, z.B. Einpersonenhaushalte, Kinderlose, Alleinerziehende.¹⁶

Durch die sozioökonomische Polarisierung der Gesellschaft und der zeitgleiche Pluralisierung der Lebensstile ergeben sich neue Tendenzen: globales Wohnungsüberangebot, weiterhin Neubau und Qualitätswettbewerb, aber auch innovative Entwicklungen, wie altersgerechtes oder freizeitorientiertes Wohnen. Es entstehen variierbare Wohnungskonzepte, in denen Service- und Produktqualität gleichwertig sind. Kundenorientierung erfordert Anpassungen und Angebote wohnbegleitender Dienstleistungen, die Teil innovativer Wohnprodukte sind.¹⁷ Der Trend bei Wohnungsbaugenossenschaften geht zum Erhalt und zur Pflege der Bestände, um sie (ggf. durch

¹⁴ Hanrath, 2011, 125 f

¹⁵ vgl. BMUB, 2004, 7 f

¹⁶ vgl. Beuthien/Brunner, 2002, 2

¹⁷ vgl. Beuthien/Brunner, 2002, 2

Modernisierung) an die Ansprüche der Mitglieder anzupassen. Gleichzeitig wird der Neubau für höhere und andere Ansprüche (schwellerfreie Wohnungen, besondere Grundrisse etc.) veranlasst. ¹⁸

Um nicht nur die reine Funktion des Verwaltens vorhandener Wohnungsbestände zu erfüllen, muss sie sich aber auch um junge, noch nicht versorgte Mitglieder kümmern. Junge Mitglieder sichern die genossenschaftliche Förderidee und sorgen für eine gesunde Altersmischung in der Genossenschaft, so sollen auch ihre Wohnbedürfnisse befriedigt werden. ¹⁹

2.3. NEUWOBA-UNTERNEHMENSVERBUND IM ÜBERBLICK

Die Wohnungsbaugenossenschaft stellt sich in ihrem Leitbild wie folgt vor:

Die NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG steht vor großen Herausforderungen. Diese sind geprägt von der demographischen Veränderungen, vielfältigen wirtschaftlichen Entwicklungen und politischen Rahmenbedingungen. Unsere Aufgaben werden immer komplexer, die zu bewältigenden Prozesse weisen zunehmende Dynamik auf. Hinzu kommen ein hoher Grad an Ungewissheit, was die Zukunft bringen wird, sowie kürzere Planungshorizonte als bisher. ²⁰

Der langjährige Verbund der NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG, der Gimpex Neubrandenburg Handels- und Dienstleistungsgesellschaft mbH und der Implabau Immobilien-, Planungs- und Betreuungsgesellschaft mbH bildet die Unternehmensgruppe. Neu hinzugekommen ist 2015 die SODIEN Soziale Dienste GmbH. Insgesamt umfasst der Verbund 156 Mitarbeiter.

Das Tochterunternehmen Implabau übernimmt planerische Bauunternehmungen, an ihr ist die Neuwoba mit 94 % beteiligt. Die Gimpex ist eine Tochterfirma (100 %) und erbringt für die Genossenschaft Dienstleistungen im Reparatur- und Servicebereich z.B. durch Neuinstallationen (Maler-, Elektro-, Sanitär-, Tischler- oder Heizungsarbeiten). Ihre Aufgaben sind Grünanlagenpflege, Reinigungsarbeiten und Winterdienst. Sie stellt Hauswarte für Ordnung und Sicherheit in den Quartieren und bewirtschaftet die Gästewohnungen. Service und Dienstleistungen bietet die Neuwoba darüber hinaus mit ihren Wohn-Erweiterungs-Angeboten (WEA).

¹⁸ vgl. IÖW, 2002, 6 f

¹⁹ vgl. Beuthien/Brunner, 2002, 2

²⁰ Neuwoba, <http://www.neuwoba.de/neuwoba/leben/satzung/leitbild.php> (05.02.2015)

Anzahl der Mitglieder am 31.12.	9.272	Tab. 1: Neuwoba auf einen Blick Daten 2013 (Quelle: Neuwoba)
Geschäftsguthaben in T€ am 31.12.	9.797	
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung in T€	41.525	
durchschnittliche Nettokaltmiete in €/m ²	4,34	
Ausgaben Instandhaltung, Instandsetzung in T€	9.599	
Ausgaben Modernisierung in T€	527	
Ausgaben Neubau in T€	476	
Anzahl eigener Wohnungen am 31.12.	9.058	
Anzahl der verwalteten Wohnungen	4.001	

In den WEAtreffs Süd (Neustrelitzer Str. 97) und Ost (Salvador-Allende-Str. 18) sowie im ehrenamtlich geführten Treffpunkt in der Ziolkowskistr. können Mitglieder miteinander in Kontakt treten, kreativ und aktiv das Genossenschaftswohnen gestalten. Die zwei Sozialarbeiter bilden im Unternehmen eine Stabsstelle, die direkt dem Vorstand unterstellt ist. Sie sind vor Ort in den WEAtreffs für die Belange der Bewohner und in sozialen Bedarfsfällen die Ansprechpartner und Koordinatoren. Die Neuwoba steht zudem mit 90 Einrichtungen, Schulen, Kitas und Begegnungsstätten der Stadt in Verbindung.²¹ In der Informationsbroschüre »Gemeinsam. Besser Leben. Sozialer Wegweiser« gibt sie einen Überblick der kooperierenden Partner in den Wohnvierteln. Die Sozialarbeiter stehen auch für Beratungen oder in der Einzelfallhilfe den Mitgliedern zur Verfügung. Auch werden hier Klärungen bei persönliche Probleme oder Streitigkeiten mit anderen Mietern angeboten. Offiziell übernehmen aber Konfliktmanagement und Mediationen im Rahmen des Beschwerdemanagement bis dato die Wohnungsverwalter.

In Kooperation mit dem Fachbereich Soziale Arbeit, Bildung und Erziehung der Hochschule Neubrandenburg unterhält die Neuwoba seit 2007 die Stadtteilbüros auf dem Datzeberg und in der Oststadt. Diese Lehrpraxisstellen bieten Studierenden der Hochschule die Möglichkeit, im Rahmen von Praktika, Lehrveranstaltungen und Projekten die Bedingungen und Methoden der sozialen Stadtteilarbeit praxisnah kennenzulernen. Aktionen und Projekte zielen auf eine Veränderung der lokalen Kommunikationsverhältnisse. Sie dienen als Koordinationsstellen für das Quartiersmanagement im Stadtteil.

²¹ vgl. Neuwoba Sozialbericht, 2011, 38

3. SOZIALE DIENSTE DER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT

Wohnungsbaugenossenschaften sind moderne Dienstleistungsunternehmen. Sie erbringen für ihre Mitglieder nicht nur die wohnungswirtschaftliche Versorgung, sondern auch soziale und kulturelle Nebenleistungen, die sich grundsätzlich aus den individuellen Bedürfnissen der Mitglieder ergeben. Dem selbstgewählten Ziel geht der Wunsch eines gemeinschaftlichen Wohnens voraus, der sich z.B. in der sozialen Gestaltung des Wohnumfeldes mit sozialen Kontakten oder einer intensiven Kommunikation zwischen den Mitgliedern äußert.²²

3.1. SOZIALE LEISTUNGEN ALS HANDLUNGSFELD

SOZIALSTRUKTURELLE VERÄNDERUNGEN

Die demokratisch strukturierte Organisationsform eignet sich besonders, um Versorgungsleistungen mit sozialen und kulturellen Leistungen zu verbinden. »Gemeinschaft« ist dabei Förderleistung.²³ Die neuen Strukturen sozialer Ungleichheit in der Bundesrepublik Deutschland befördern den bereits wachsenden Anteil von Dauerarbeitslosen und Sozialhilfeempfängern. Es entstehen Haushalte, die sich von durchschnittlichen gesellschaftlichen Standards der Lebensführung entfernen bzw. entfernt werden. Die Wirkungen einer solchen Ausgrenzung sind sowohl

- ❖ ökonomisch (Zugang zum regulären Arbeitsmarkt oft verschlossen),
- ❖ institutionell (hohe Barrieren zwischen Ausgegrenzten und politischen/sozialstaatlichen Institutionen),
- ❖ kulturell (Verlust des Selbstwertgefühls/moralischer Qualifikationen durch Stigmatisierung/Diskriminierung verhindert integriertes Leben) und
- ❖ sozial (unpassierbare Brücken zur »normalen Gesellschaft« durch ein Leben im geschlossenen Milieu und soziale Isolation).²⁴

All diese Dimensionen bilden eine räumliche Konzentration von Personen und Haushalten und können so eine Marginalisierung und Ausgrenzung bewirken, forcieren und verstärken, die weder sozial verträglich noch zukunftsfähig sind.²⁵

²² vgl. BMUB, 2004, 7

²³ vgl. ebd.

²⁴ vgl. Scharp, 2002, 32 ff.

²⁵ vgl. ebd.

Im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung ergibt sich ein enormer Handlungsbedarf in Quartieren, die von sozialer Entmischung und/oder ethnischer Konzentration betroffen sind. Der Unterstützungsbedarf bei ihren Bewohnern ist hier auf Grund von Ausgrenzung und Stigmatisierung groß. Diese Quartiere verlieren ihre Attraktivität. Die Folge sind Wertverluste für die Wohnungsbaugenossenschaften in Form sinkender Vermarktungschancen, höherer Fluktuation, Mietausfällen und -rückständen, Leerstand. Werden jedoch hier keine Investitionen getätigt, verlassen die mobilen, finanzkräftigen, mittelständischen Haushalte diese Wohnquartiere und lösen damit einen Sog für einkommensschwache Wohnungssuchende aus. Eine solche Bewegung birgt die Gefahr zunehmender Desintegration der Bewohner. ²⁶

LEGITIMATION SOZIALEN MANAGERMENTS

»Soziale Dienste in Wohnungsunternehmen« ist ein neues Aufgabengebiet und eine ungewöhnliche Konstellation, die nahezu das gesamte Spektrum sozialer Arbeit, aber auch die Kosten-Nutzen-Debatte und damit der Legitimation sozialer Arbeit in einem Wirtschaftsunternehmen beinhaltet.

Soziales Management ist die

die Gesamtheit aller Instrumente und Maßnahmen zur Stabilisierung und Entwicklung von nachhaltigen sozialen Stadt-, Quartiers- und Nachbarschaftsstrukturen, sowie der Einsatz aller Ressourcen zur Versorgung der Bevölkerung mit bedarfsgerechtem Wohnraum. ²⁷

Um in dem Handlungsfeld eine nachhaltige Entwicklung zu sichern, müssen zwei getrennte, dennoch verbundene, Probleme gelöst werden:

- ❖ die sozialräumliche Polarisierung in den Städten mit sozial ausgewogenen Wohnstrukturen und
- ❖ die praktische Unterstützung von Personen/Haushalten, die sich nicht eigenständig mit Wohnraum versorgen können und bei denen mehrere Akteure unterschiedlicher Institutionen involviert sind.

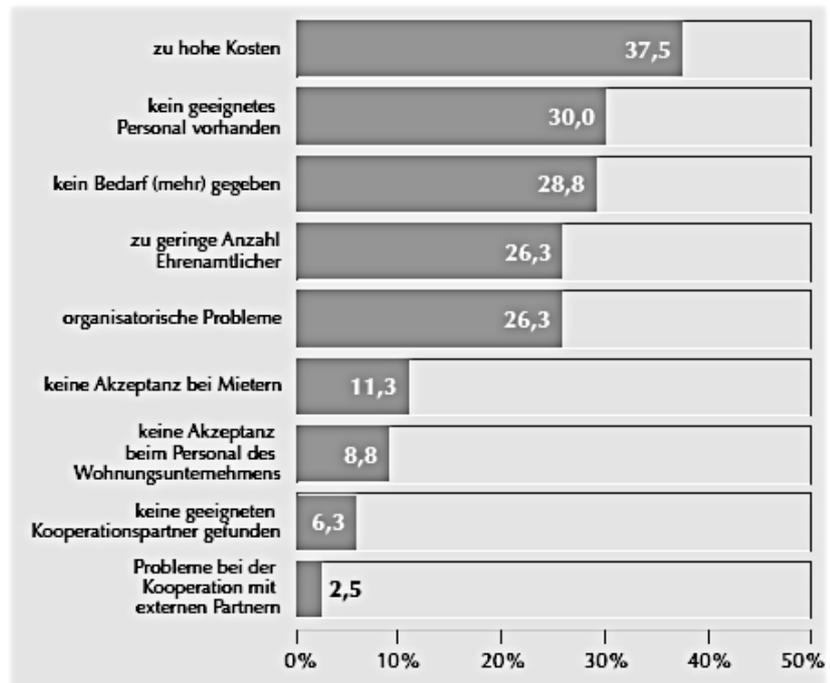
Nachhaltige Initiativen betreffen u.a. die Punkte: Mitwirkung in Planungs- und Entwicklungsprozessen, Identifizierung mit dem Quartier, lokale Wirtschaft und Entwicklung wohnungsnaher sozialer/kultureller Dienstleistungen, bedarfsgerechte Infrastruktur, Wohnen, Wohnumfeld und/oder Ökologie. ²⁸

²⁶ vgl. Scharp, 2002, 32 ff.

²⁷ ebd., 32

²⁸ vgl. Scharp, 2002, 35

Abb.1:
Gründe für fehlendes Engagement
im Bereich sozialer
Aktivitäten
(Quelle: Eichener
1999)



Neben den oft in Unternehmensleitbildern formulierten sozialen Zielen, müssen die Wohnungsbaugenossenschaften aber auch wirtschaftlichen Erfolgsverpflichtungen nachkommen. Der Begriff der »sozialen Rendite« wird bedeutsam, wenn wegen wachsender Problemlagen in Quartieren/Stadtteilen die betriebswirtschaftliche Renditeerwartung nicht erfüllt wird oder zu sinken droht. Investitionen in weiche Faktoren (sozialer Zusammenhalt, Image, Kommunikation, soziale Stabilität) erfordern ggf. mehr Rechtfertigung, wenngleich sich in den betriebswirtschaftlichen Folgekosten (durch hohe Leerstände, häufige Fluktuationen, Vandalismus) die Notwendigkeit der Investitionen messen lassen. ²⁹ Das Problem der Messbarkeit des Erfolgs veranlasst die Wohnungsunternehmen aber dazu sozialarbeiterisches Engagements und eigene Aktivitäten in diesem Bereich gar nicht erst aufzunehmen bzw. bereits durchgeführte Maßnahmen einzustellen. In der Studie von Eichener wurden 80 Unternehmen nach ihren Beweggründen befragt: Kostengründe und fehlendes bzw. nicht geeignetes Personal sind danach Argumente, die darauf deuten, dass die Unternehmen die Wirtschaftlichkeit sozialarbeiterischen Engagements als nicht gegeben ansehen. ³⁰

²⁹ vgl. Scharp, 2002, 35 f.

³⁰ vgl. Eichener, 1999, 23

3.2. BEST PRACTICE: GEMEINWESENARBEIT MIT ALTEN MENSCHEN

BERLIN-LICHTENBERG: VEREIN »MITEINANDER WOHNEN«

Der 1991 gegründete Verein »Miteinander Wohnen« im Berliner Stadtteil Lichtenberg hat es sich zur Aufgabe gemacht, die im Kiez lebenden Senioren durch vielfältige Angebote zu betreuen, sodass eine Aufnahme in eine Pflegeeinrichtung vermieden wird. Mit Erfahrung und Engagement ist es gelungen, dass über 90 % der zu betreuenden älteren Menschen bis zum Lebensende in ihren Wohnungen bleiben können. Durch die vielfältigen Angebote ermöglichen die Mitarbeiter und ehrenamtliche Helfer, dass die Senioren entsprechend ihrer gesundheitlichen Verfassung am gesellschaftlichen und sozialen Leben in Selbstbestimmung teilhaben. Ein Schwerpunkt der Vereinsarbeit ist das »Begleitete Wohnen«. Nach dem Grundziel »In Würde das Alter erleben« werden die Mitglieder unter Beachtung der individuell gewünschten Leistungen betreut. Dieses Betreuungsangebot wird vertraglich festgelegt, Kosten für die Teilnehmer sind 30,- Euro/Monat. Zu den Angeboten gehören neben sozialer Betreuung, individueller Lebenshilfe, Arzt- und Einkaufsbegleitung, Vermittlung von fahrbarem Mittagstisch und Reinigungspersonal auch sportliche Betätigungen, Feste, Café- und Kiezzgartenbesuche und monatliche »Plauderstunden«. ³¹

BAU- UND SPARVEREIN DORTMUND EG: PROJEKT »BAUERSTR.«

Dieses Neubauprojekt mit insgesamt 50 Wohneinheiten stellt eine Ergänzung des bereits vorhandenen Wohnungsbestandes dar, in dem ihre Mitglieder bis ins hohe Alter barrierefrei leben können, ohne auf eine integrierte und zentrale Lage verzichten zu müssen. Das Projekt befindet sich in einer ruhigen Nebenstraße, in der unmittelbaren Umgebung sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs vorhanden und fußläufig erreichbar. Ebenso profitieren die Bewohner von der guten Nahverkehrsanbindung. Durch die Kooperation mit einem örtlich verankerten Dienstleistungserbringer ist das Projekt darüber hinaus nicht nur baulich, sondern auch organisatorisch und sozial in das umgebende Quartier integriert. Die Spar- und Bauverein eG hat sich hier für eine Mischfinanzierung entschieden, d. h. es gibt in dem Projekt sowohl frei finanzierte als auch öffentlich geförderte Wohnungen, so dass ein Angebot für verschiedene Einkommensgruppen geschaffen werden konnte. ³²

³¹ vgl. <http://www.miteinanderwohnen.de>

³² vgl. http://www.haufe.de/immobilien/wohnungswirtschaft/wohnen-fuer-ein-langes-leben/genossenschaftliche-wohnformen-fuer-aeltere-mitglieder_260_146188.html

3.3. REGIONAL PRACTICE: MECKLENBURG-VORPOMMERN

ENQUETEKOMMISSION: ÄLTER WERDEN IN MECKLENBURG-VORPOMMERN

Da die Gestaltung des demographischen Wandels zu den großen Zukunftsaufgaben Mecklenburg-Vorpommerns gehört, setzte der Landtag die Enquetekommission »Älter werden in Mecklenburg-Vorpommern« ein, um politische Maßnahmen zur Anpassung an die älter werdende Gesellschaft zu empfehlen. Die Kommission bilden 21 Personen, die als Interessenvertreter und Experten von den Fraktionen des Landtages ihr Mandat erhalten. In den Themenfeldern

- ❖ Wohnen im Alter
- ❖ Alter und Gesundheit/Pflege
- ❖ Mobilität im Alter
- ❖ Bildung/Arbeit
- ❖ Bürgerschaftliches Engagement/Gesellschaftliche Teilhabe und
- ❖ Infrastruktur

erarbeitet sie Vorschläge für eine zukunftsfeste Seniorenpolitik. Grundlage sind wissenschaftliche Gutachten und Empfehlungen der zuständigen Ministerien und Praxis-Experten, denn solch Politikentwurf ist nur erfolgreich, wenn er in breitem Konsens beschlossen und von einer Vielzahl von Akteuren getragen wird. Daher werden viele Mitwirkende in die Arbeit der Kommission einbezogen und das Vorgehen transparent gemacht. Die Kommission tagt öffentlich und stellt ihre u.a. Arbeitsgrundlagen, Gutachten, Grundlagenexpertisen und Stellungnahmen von Sachverständigen online zur Verfügung. Drucksachen und Sitzungen der Kommission sind frei zugänglich, z.B. die Kommissionsdrucksache vom 02.12.2013 Titel »Wohnen im Alter in Mecklenburg-Vorpommern«. Dieser Endbericht erläutert Bedarfslagen Älterer und Bedingungen für ein selbstständiges Leben im Alter in Mecklenburg-Vorpommern. ^{33 34}

FÖRDERAKTIVITÄTEN ZU ALTERNATIVEN WOHNFORMEN

Mecklenburg-Vorpommern setzt auf die Förderung altengerechter Miet- oder Genossenschaftswohnungen mit Betreuungsangebot für ältere Menschen. Damit ist es eines der wenigen Bundesländer, die speziell investive Fördermittel zur Schaffung von

³³ vgl. <http://www.spd-fraktion-mv.de/themen/demographischer-wandel>

³⁴ vgl. http://www.landtag-mv.de/fileadmin/media/Dokumente/Ausschuesse/Enquete-Kommission/KDRs-6-24_neu_.pdf

Betreuten Wohnangeboten im Rahmen der Wohnungsbauförderung vergeben. Im Rahmen der Modernisierungsförderrichtlinie (ModRL MV) wird die Schaffung von »altengerechten Miet- oder Genossenschaftswohnungen mit Betreuungsangebot für ältere Menschen« durch eine zweckentsprechende Modernisierung und Instandsetzung von Wohnraum, die den definierten Anforderungen dieser Richtlinien genügt, gefördert. Neben der barrierefreien Bauweise müssen die geförderten Wohnungen im engen räumlichen Zusammenhang (fußläufige Erreichbarkeit) mit Sozialeinrichtungen stehen und über Dienstleistungsangebote geeigneter Betreiber sowie Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs verfügen. Ebenso muss den mit den zukünftigen Mietern vertraglich zu vereinbarenden Betreuungsleistungen ein durch die Bewilligungsstelle anerkanntes sozialverträgliches Betreuungskonzept zugrunde liegen.³⁵

MULTIPLE HÄUSER ZUR SICHERUNG DER INFRASTRUKTUR IM LÄNDLICHEN RAUM

In der Region Stettiner Haff werden aktuell in fünf Dörfern »Multiple Häuser« eingerichtet. Sie sind baulich flexibel gestaltet, dass Raumnutzungen, z.B. als Arztpraxis, Schwesternzimmer oder Pflegestützpunkt, Friseur, oder/und Lebensmittelverkauf, möglich sind. Die Nutzung kann dabei auch täglich wechseln. Nach dem Prinzip des »Carsharing« teilen sich die Dienstleister und sonstige Nutzer über Grundmiete und Nutzungsgebühren das Haus. Ein Netzwerk benachbarter Dörfer macht die Nutzung der Räume und den täglichen Wechsel insbesondere für potenzielle Dienstleister attraktiv und wirtschaftlich. Auch die einzelnen Dörfer profitieren, die sich sowohl die Nutzer als auch das Management und die damit verbundene Arbeit bei der Verwaltung der Häuser teilen können. Das erste Netzwerk entsteht als Modellprojekt mit Unterstützung des Bundesbauministeriums in den fünf Nachbardörfern Vogelsang-Warsin, Rieth, Ahlbeck, Hintersee und Altwarp. Das Projekt wird über LEADER³⁶ finanziert. Die Mitglieder der Lokalen Aktionsgruppe »Stettiner Haff« unterstützen und begleiten den Aufbau und die Entwicklung.³⁷

³⁵ vgl. ModRI M-V 2013 (Richtlinien für die Gewährung von Zuwendungen des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Modernisierung und Instandsetzung von Miet- und Genossenschaftswohnungen und selbst genutztem Wohneigentum in innerstädtischen Altbauquartieren [Modernisierungsrichtlinien – ModRI] vom 30.04.2003 – VIII 300 [AmtsBl. M-V, S. 566; letzte Änderung 26.06.2012]) / Kremer-Preiß, 2014, 83

³⁶ LEADER ist ein flexibles und breit aufgestelltes Förderinstrument, mit dem lokalen und regionalen Bedürfnissen entsprochen werden kann. Handlungsfelder sind z.B. der demographische Wandel und seine Folgen, der Erhalt des kulturellen, identitätsstiftenden Erbes oder der Schutz natürlicher Ressourcen.

³⁷ vgl. Kremer-Preiß, 2014, 113 f. / <http://www.multiples-haus.de/>

4. ERGEBNISSE

Die Pluralisierung von Lebensstilen und die demographische Entwicklung führen zu unterschiedlichen Anforderungen und Wünschen hinsichtlich der jeweiligen Lebens- bzw. Wohnform. Die Vielfältigkeit der Lebensstile geht oft mit einer Veränderung der Haushaltsstrukturen und Wohnformen einher. Die Wohnwünsche differenzieren sich und um diesen gerecht zu werden, ist es erforderlich, dass neben Altbewährten auch neue Konzepte realisiert werden.³⁸

4.1. UNTERSUCHUNGSFELD »LEBENSLANGES WOHNEN«

Die meisten Menschen wollen auch im Alter ein selbstbestimmtes Leben in ihrem gewohnten und selbst gewähltes Lebensumfeld führen. Dafür nehmen sie auch Unbequemlichkeiten und Einschränkungen in Kauf und gilt auch bei einem Unterstützungsbedarf oder gar bei Pflegebedürftigkeit i.d.R. bis zum Lebensende. Dabei sind die Älteren jedoch keine homogene Gruppe, sie sind vielmehr durch unterschiedliche Bedürfnisse und Wünsche gekennzeichnet. Aufgrund der steigenden Lebenserwartung ist es vielen Älteren möglich, länger aktiv und mobil zu sein. Trotz der Weiterentwicklung der Pflegeversicherung spielen die klassischen Alten- und Pflegeheime nach dem Grundsatz »ambulant vor stationär« weiterhin eine bedeutende Rolle.³⁹

CHARTA DER RECHTE HILFE- UND PFLEGEBEDÜRFTIGER MENSCHEN

Die vom Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend und dem Bundesministerium für Gesundheit und Soziale Sicherung 2005 in initiierte Charta soll die Lebenssituation hilfe- und pflegebedürftiger Menschen in Deutschland verbessern. Rund 200 Experten aus allen Verantwortungsbereichen der Altenpflege (u.a. Länder, Kommunen, Einrichtungsträger, Wohlfahrtsverbände, private Trägerverbände, Heimaufsicht, Pflegekassen, Interessenvertretungen, Wissenschaftler, Stiftungen) formulieren hier, welche Rechte Menschen in Deutschland haben, die der Hilfe und Pflege bedürfen.⁴⁰ Nachfolgend Artikel 1:

Jeder hilfe- und pflegebedürftige Mensch hat das Recht auf Hilfe zur Selbsthilfe sowie auf Unterstützung, um ein möglichst selbstbestimmtes und selbständiges

³⁸ vgl. K.Q.B.W. e.V., 2012, 6 f.

³⁹ vgl. ebd.

⁴⁰ vgl. BMFSFJ, 2009, 6 ff.

Leben führen zu können; [er hat das Recht] auf Wertschätzung, Austausch mit anderen Menschen und Teilhabe am gesellschaftlichen Leben. ⁴¹

Die Selbstbestimmung betrifft im hohen Maße die Wahl des Lebensortes und die Gestaltung des Tagesablaufs. In der Hilfe zur Selbsthilfe soll die Lebensqualität erhalten bzw. verbessert werden. Von Hilfe- und Pflegebedürftigkeit Betroffene sind zu befähigen, ihre täglichen Verrichtungen soweit wie möglich selbständig erledigen zu können. ⁴² Darüber hinaus soll es ihnen ermöglicht werden, entsprechend ihren Interessen und Fähigkeiten am gesellschaftlichen Leben teilzuhaben. ⁴³

DIFFERENZIERUNG DES ALTENBILDES

In diesem Kontext macht es Sinn, sich die Pyramide der sozialen Altenarbeit genauer zu betrachten. Sie bezieht die Differenzierung des Altersbildes und der Altenarbeit, aber auch die Entwicklung altersgerechter Wohnformen mit ein. Das Altenheim ist eine Wohnform, die Selbständigkeit und Eigeninitiative eher hemmt als fördert. Das entspricht dem früheren Bild des gebrechlichen, hilfebedürftigen Alten. Altenarbeit verwendete häufig die gleichen Methoden wie die Arbeit in Kindertagesstätten - Basteln, Backen, Weihnachtssingen. Von der Philosophie der Betreuung entwickelte sich das Konzept des »betreuten Wohnens«.

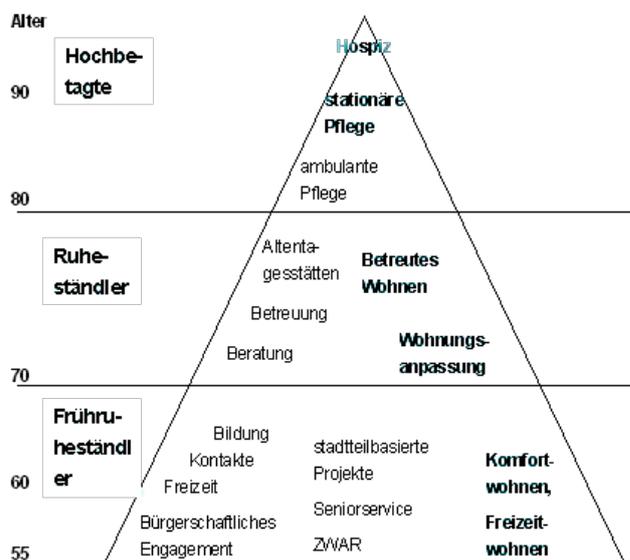


Abb. 3: Pyramide sozialer Altenarbeit
(Quelle: Eichener, 2004)

⁴¹ BMFSFJ, 2009, 8

⁴² vgl. ebd., 6 ff.

⁴³ vgl. ebd., 18

Das Leitbild der emanzipierten und selbständigen Alten hat sich heute durchgesetzt. Im Wandels des »betreuten Wohnens« zum »Service-Wohnen« spiegelt sich die Nachfrage von selbstbewussten und kaufkräftigen Serviceleistungen wider.⁴⁴

Die rüstigen Frühruheständler (etwa 55-70 Jahre) sind (auch arbeitsmarktbedingt) aus dem Erwerbsleben ausgeschieden, dennoch körperlich und geistig aktiv. Die Altersgruppe verfügt über umfangreiche Ressourcen auch wenn der Eintritt in den Ruhestand ein Sinn-, Aktivitäts- und Kontaktvakuum entstehen lassen kann. Daraus resultiert ein sozialpolitischer Handlungsbedarf, um diese Altersgruppe auf die folgenden Lebensphasen vorzubereiten. Soziale Altenarbeit bedeutet im wesentlichen dann Freizeitbeschäftigung, Animation, Bildungsangebote für Alte, Aktivierung sozialer Kontakte und bürgerschaftlichen Engagements. Die Wohnbedürfnisse dieser Phase sind durch Komfort- und Freizeitorientierung geprägt.⁴⁵

Bei den Ruheständler (etwa 70-80 Jahre) treten spürbare Einschränkungen der körperlichen/geistigen Leistungsfähigkeit und längere Krankheitsphasen ein. Zwar ist die Pflege in dieser Altersgruppe kaum ein Thema, aber das Aktivitätsniveau lässt deutlich nach und die sozialen Kontaktnetze dünnen sich stark aus. Es entstehen die ersten Bedarfe für vorpflegerische Hilfeleistungen, die häufig noch Komfortcharakter haben, aber dazu beitragen, eine selbständige Lebensführung aufrechtzuerhalten. In dieser Phase beginnen Hausordnungspflichten wie Treppenhausreinigung und Winterdienst schwerzufallen, hier beginnt Unterstützungsbedarf bei handwerklichen Tätigkeiten im Haushalt oder bei der Mobilität. In dieser Altersgruppe wird das betreute Wohnen bzw. Service-Wohnen aktuell, das vorpflegerische Hilfen bietet,. Außerdem sind infrastrukturelle Angebote der Altenhilfe wie z.B. Altentreffs oder -tagesstätten von Bedeutung.⁴⁶

Bei den Hochbetagten (>80 Jahre) treten deutliche Einschränkungen auf. In diesem Alter steigt die Pflegefallwahrscheinlichkeit überproportional an und erreicht Werte von 20 % bei den 80- bis 85-jährigen, von 36 % bei den 85- bis 90-jährigen und fast 60 % bei den über 90-jährigen. In dieser Altersgruppe gewinnt die aufsuchende Betreuung, die ambulante und die stationäre Pflege an Bedeutung.⁴⁷

⁴⁴ vgl. Eichener, 2004, 5 ff.

⁴⁵ vgl. ebd.

⁴⁶ vgl. ebd.

⁴⁷ vgl. ebd.

KONZEPTE ALTERSGERECHTEN WOHNENS

In den letzten Jahren entwickelte sich stetig eine Landschaft altersgerechter Wohnformen. Der Fokus liegt jedoch nach wie vor stark auf der Pflege anstatt auf dem Wohnen. Das Betreute Wohnen bzw. Service Wohnen erfuhr einen starken Zuwachs. Neben den nicht mehr zeitgemäßen Altenwohnungen, bieten diese altersgerechten Wohnraum, die Sicherheit einer Betreuungsperson, sowie ein umfassendes Dienstleistungsangebot. Weiter spielen die gemeinschaftlichen Wohnformen in ihren unterschiedlichsten Konzepten und Ausprägungen (u.a. Mehrgenerationenwohnen, ambulant betreute WG's, etc.) eine immer wichtigere Rolle.⁴⁸ Dabei werden in der Zusammenlegung die Altersgruppen, das Geschlecht, der Grad an Pflegebedürftigkeit oder auch der notwendige Betreuungsbedarf der Bewohner berücksichtigt. Wohnraum kann so auch zu einer lebendigen Gemeinschaft werden.⁴⁹

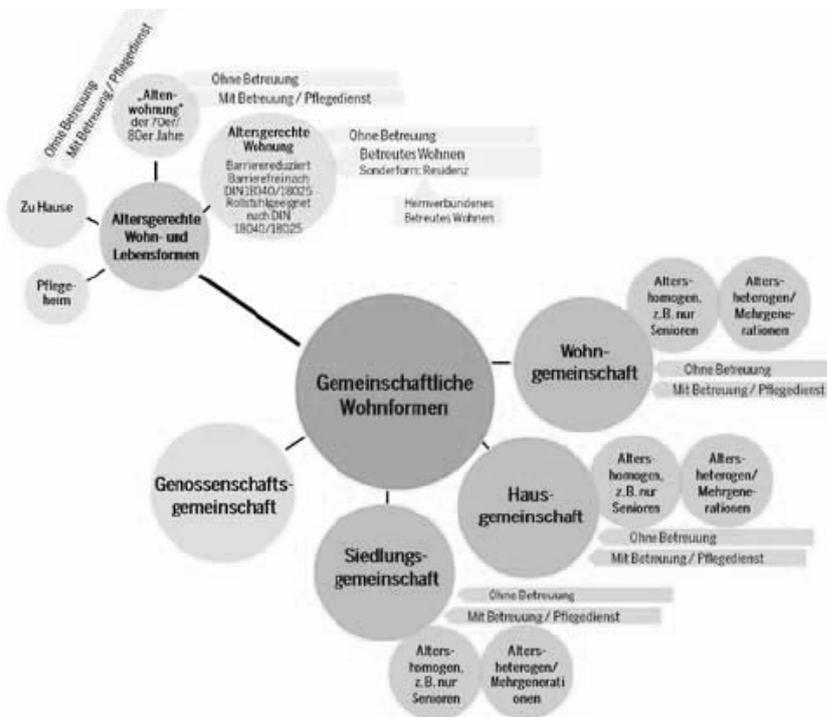


Abb. 2:
Gemeinschaftliche
Wohn- und Lebens-
formen
(Quelle: K.Q.B.W.
e.V., 2012)

Die Wohnqualität im Alter des Einzelnen bestimmt entscheidend seine Lebensqualität. Die Wohnsituation sollte daher alters- und bedarfsgerecht gestalten sein, die aber keineswegs einheitlich für alle alten Menschen gilt. Bedarfsrecht bedeutet auf die unterschiedli-

⁴⁸ vgl. K.Q.B.W. e.V., 2012, 8 f.

⁴⁹ vgl. ebd., 13

chen Wohnwünsche von Älteren einzugehen. Menschen sind durchaus bereit, sich im Alter noch einmal ganz neu zu orientieren, wenn sich für sie geeignete Alternativen ergeben und sie eigene Wohnvorstellungen selbst aktiv organisieren. Im Falle einer notwendigen umfassenden Pflege sind viele ältere Menschen zu einem Wohnungswechsel gezwungen, der ihnen eine Rund-um-die-Uhr-Betreuung garantieren kann. Alternativen zum Pflege- oder Altenheim sind nicht nur für Betroffene und Angehörige interessant, sondern auch für die Wohnungsbaugenossenschaft.⁵⁰

Ältere, hilfe- und pflegebedürftige Menschen verfügen i.d.R. über eine eingeschränkte Mobilität. Für die Realisierbarkeit von Selbstbestimmung, Selbstständigkeit und gesellschaftlicher Teilhabe sind alters- bzw. behindertengerecht gestaltete Wohnungen, das unmittelbare Wohnumfeld und die dort vorhandenen Unterstützungsstrukturen maßgeblich. Die Wohnungsbaugenossenschaft ist dafür eine überaus geeignete Organisationsform. Sie kann auf dem Grundprinzip der Selbsthilfe hilfe- und pflegebedürftigen Menschen ein möglichst selbstbestimmtes, selbstständiges Leben ermöglichen.

Die Wohnung befriedigt grundsätzliche physiologische Aspekte wie Schutz, Ernährung oder Körperpflege. Weiterhin ist sie zusammen mit dem Wohnumfeld fundamental wichtig für Lebensqualität, sowie soziale und kulturelle Bedürfnisbefriedigung. Das ist für mobilitätseingeschränkte ältere und behinderte Menschen von besonderer Bedeutung, die zumeist heute allein in Wohnungen und Häusern leben. Familienmitglieder, wie Kinder, Enkelkinder und Geschwister oder andere Verwandte fungieren heute nicht mehr automatisch als Sicherheitssystem. Familienmitglieder verlassen aus beruflichen oder privaten Gründen ihre Heimatregion. Ein Umzug der Senioren mit oder in die Nähe der Familie würde zwangsläufig zu einem Verlust sämtlicher sozialer Beziehungen und der gewohnten Umgebung führen. Zudem sind (Enkel-)kinder häufig berufsbedingt gar nicht in der Lage, sich umfassend um die Betreuung ihrer Angehörigen zu kümmern. So bleiben nicht nur ältere, sondern auch hilfebedürftige Angehörige in der Heimat zurück.⁵¹ (Groß-)Eltern oder hilfe- und pflegebedürftige Verwandte werden nicht selten in Heimen untergebracht, was aber keineswegs den eigenen Wohnvorstellungen oder Wohnbedürfnissen entspricht. Ein Umzug in ein Alten- oder Pflegeheim sollte daher nur als letzter Weg in Betracht kommen.⁵²

⁵⁰ vgl. BMFSFJ, 2009, 8

⁵¹ vgl. Hanrath, 2011, 121 ff.

⁵² ebd., 122

Es wird deutlich, dass einerseits ein Anpassungsbedarf in baulicher Hinsicht vorhanden sein muss. Andererseits zeigt sich die Notwendigkeit neuer sozialer Dienstleistungsangebote, damit ältere Menschen auch in der eigenen Wohnung oder dem eigenen Haus im höheren Lebensalter versorgt werden können. Sicherheit im Alter ist in verschiedenen Dimensionen und auch in gesundheitlicher Hinsicht ein zentrales Thema der Wohnungsbaugenossenschaft, die mit ergänzenden Dienstleistungskonzepten genau da anknüpfen kann.⁵³

DIMENSIONEN ALTERSGERECHTEN WOHNENS

Altengerechte Wohnungen sollen im unmittelbaren Wohnumfeld eine gut entwickelte Infrastruktur aufweisen. Leicht erreichbare Einkaufsstätten, Ärzte, kulturelle und soziale Angebote und Möglichkeiten der Naherholung sind Voraussetzung für eine selbständige Haushaltsführung und bieten Möglichkeiten zur Bewahrung der körperlichen und geistigen Fitness. Es ändern sich also die Anforderungen an das Wohnen mit einem zunehmendem Unterstützungsbedarf. Eichener unterscheidet in diesem Kontext zwei Dimensionen altersgerechten Wohnens.

Die erste Dimension ist baulich-technischer Art, die sich in verschiedenen Stufen der altersgerechten Ausführung als auch variabel nach Bestand und Neubau definiert:

- ❖ Die Normalwohnung, die oft ausschließlich per Treppe/Stufen zu erreichen ist und Barrieren hat, z.B. Stolperkanten, unfallgefährdete Bäder, zu kleine Bewegungsfläche, zu geringe Türbreite, fehlende Haltegriffe, rutschige Bodenbeläge, schlecht erreichbare Installationen.
- ❖ Die altersgerecht angepasste Normalwohnung ist eine normale Wohnung, in der aber kritische Punkte altersgerecht nachgerüstet sind, wie z.B. Ein-/Anbau Treppenlift, Haltegriffen oder Schwellenausgleich.
- ❖ Die barrierefreie Wohnung, die weitgehende Anforderungen altersgerechter Ausstattung, d.h. innere/äußere Barrierefreiheit, ausreichende Bewegungsflächen und Türbreiten, rutschfeste Bodenbeläge aufweist.
- ❖ Die betreute Wohnanlage, die i.d.R. aus barrierefreien Wohnungen besteht und darüber hinaus Gemeinschaftseinrichtungen wie Gruppenräume, Bastelräume, Beratungszimmer, Cafeterien oder Speisesäle bereitstellt. In dieser Form werden oft Freizeitangebote und z.T. integrierte Dienstleistungsangebote wie Friseursalon, Physiotherapie, Fußpflege integriert. Und schließlich

⁵³ vgl. FfG et al. 2006, S. 7 f. und dort zitierte Quellen

- ❖ das Heim, (in diesem Zusammenhang nicht weiter erläutert).⁵⁴

Die zweite Dimension ist durch Dienstleistungen bestimmt, die zum altersgerechten Wohnen dazugehören und auch in unterschiedlichen Formen annehmen:

- ❖ Das ambulante vorpflegerische Angebot umfasst wohnungs-, haushalts- und personenbezogene Dienstleistungen, die nicht zwangsläufig alterstypisch sind, z.B. Wohnungsreinigung, Einkaufsdienste, Wäsche-/Mahlzeitservice.
- ❖ Das infrastrukturelle Betreuungsangebot, wie Freizeit, Kultur oder Beratung, die an Einrichtungen im Wohnumfeld gebunden sind.
- ❖ Das Virtuelle Betreuungsangebot, das über interaktive Ton-Video-Systeme den alten Menschen das Kommunizieren mit Betreuern ermöglicht.
- ❖ Netzwerke, wie stadtteil-/interessengruppenbasierte Betreuungsleistungen, z.B. Unterstützung bei Krankheit, gegenseitige Hilfeleistungen (direkte Gegenseitigkeit), Tauschringprinzip (indirekte Gegenseitigkeit) oder dass jüngere älteren Menschen helfen (generationsübergreifende Gegenseitigkeit).
- ❖ Notrufsysteme.
- ❖ Das integrierte vorpflegerische Betreuungsangebot beginnt mit einem Hausmeisterservice (Gebäude-/Treppenhausreinigung, haushaltsbezogene/handwerkliche Hilfen), geht über Beratungsangebote, Freizeit- und Kulturprogramm und reicht bis zur Integration von therapeutischen Dienstleistungen. Die Verpflegung kann vom ambulanten Bringservice für Mahlzeiten über Cafeterien und á-la-carte-Restaurants bis zur Vollpension reichen.
- ❖ Die ambulante Pflege, die weitgehend unabhängig der Wohnsituation erfolgt. Verbundanlagen (Kombination betreutes Wohnen mit stationärer Pflege) bieten die Möglichkeit, den hauseigenen ambulanten Pflegedienst zu nutzen.
- ❖ Die stationäre Pflege, die in Alten- und/oder Pflegeheimen, Seniorenresidenzen oder Wohnstifte praktiziert wird und
- ❖ die Betreuung und Pflege in der Wohngruppe, die in dezentralen Wohngruppen oder -gemeinschaften auf Gegenseitigkeit semi-professionell (z.B. Minijob-Beschäftigte) oder professionell (Pflegekräfte) erfolgt, z.B. selbstorganisierte Altenwohngemeinschaft/betreute Wohngruppen für Demenzkranke.⁵⁵

⁵⁴ vgl. Eichener, 2004, 8 f.

⁵⁵ vgl. ebd.

LEBENSLANGES WOHNEN IN DER NEUWOBA

Die Neuwoba will ihre Mitglieder in dem Wunsch des »lebenslangen Wohnens« unterstützen und bietet Möglichkeiten, die Wohnungen speziell an die Bedürfnisse älterer Menschen anzupassen. Dabei wird nicht zwangsläufig Neues geschaffen, sondern der vorhandene Wohnungsbestand kann entsprechend gestaltet werden. Das betrifft z.B. folgende Umbaumaßnahmen: Einbau bodengleicher Duschen, Anbau von Haltegriffen nach Bedarf oder auch barrierearme Balkonzugänge und Hauseingänge, die Anpassung von Lichtschaltern und Steckdosen, so dass sie auch aus einem Rollstuhl erreichbar sind oder auch das Einstellen eines lautereren Klingeltons oder/und die Installation eines zusätzlichen Lichtsignals.

Um eine optimale und individuelle Versorgung zu gewährleisten, bedarf es spezieller Wohnberatungen, die Mitgliedern offen stehen sollten. Um das Angebot der Neuwoba leicht zugänglich zu machen, soll zukünftig die Sodien als Ansprechpartner und Vermittler gelten. Vor der Implementierung der Sozialen Dienste wurde diese Aufgabe zumeist den Wohnungsverwaltern zugeteilt oder vereinzelte Anfragen erreichen die Sozialarbeiter in den WEATreffs. Prospektiv investiert die Neuwoba in die Neubauplanung und Bestandsentwicklung, wobei die Schaffung von Barrierefreiheit und individuelle Wohnkonzepte die Schwerpunkte bilden. Die regelmäßig erscheinende Mitgliederzeitschrift »konkret« informiert über erbrachte und geplante Bau- und Errichtungsmaßnahmen.

Projekte, wie das Hochhausprogramm, sollen preiswerten altersgerechten Wohnraum schaffen. Maßnahmen sind u.a. zusätzliche Aufzugshaltepunkte, barrierefreie Hauseingänge, Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder/Rollatoren (Bsp. Salvador-Allende-Str. 10-12 und 18-20, Einsteinstr. 1-7, Kirschenallee 1-7). Die Neuwoba vollzieht weitere Sanierungen und Umbauten, bspw. realisierte sie in der Ernst-Alban-Str. 18-24 und 26-32 in Abstimmung mit den Mietern die Voraussetzungen für Grundrissänderungen in den Wohnungen.⁵⁶

Ein weiteres Projekt war der Umbau der Kranichstr. 59a zu einer Wohngemeinschaft für Menschen mit eingeschränkter Alltagskompetenz. In der »Ambulant betreuten Wohngemeinschaft - Kranichhaus« ermöglicht die Neuwoba die Betreuung sozial benachteiligter, älterer, kranker und behinderter Menschen. Das Gebäude besteht aus elf Wohnungen, die insgesamt bis zu 15 Bewohnern ein Zuhause bieten. Solch Wohngemeinschaften sollen Betroffenen die Chance geben, in einer häuslichen, ver-

⁵⁶ <http://www.neuwoba.de/neuwoba/leben/geschaeftsbericht/Geschaeftsbericht.pdf>
(21.04.2015)

trauten Umgebung zu verbleiben und unter Anleitung den Alltag zu meistern mit ganztägigen Unterstützung von Fachkräften. Die Sodian bietet die ambulant pflegerischen Tätigkeiten. Die Bewohner schließen demnach einen Vertrag für ihre Wohnung im Gemeinschaftshaus und zeitgleich einen Betreuungsvertrag ab.⁵⁷

WOHNFORM	BAULICH-TECHNISCHE AUSSTATTUNG	DIENSTLEISTUNGSANGEBOT
Normalwohnung	Bestandswohnung, keine altersgerechte Ausstattung	ambulant, bei Bedarf
Altersgerecht angepasste Wohnung	Bestandswohnung, an den Bedürfnissen des Bewohners ausgerichtet	ambulant, bei Bedarf
Altenwohnung	altersgerecht ausgestattete Bestandswohnung/Neubau	ambulant, bei Bedarf
Betreutes Wohnen/ Service-Wohnen	i.d.R. Neubau; selbständiges Wohnen in abgeschlossenen, altersgerecht ausgestatteten Wohnungen, die sich in Wohnanlagen befinden (inkl. Gemeinschaftseinrichtungen)	Grundleistungsangebot (Notruf, erweiterter Hausmeisterservice, Beratung, Freizeit), Wahlleistungen
Dezentrale Wohngruppen	angepasste Bestandswohnung, Neubau	Integriertes Dienstleistungsangebot

Tab. 2: Neuwoba-Wohnungsformen und Dienstleistungen angelehnt an Eichener

4.1. UNTERSUCHUNGSFELD »SOZIALE ARBEIT«

Je entwickelter und vielfältiger die Kultur eines Volkes, desto weniger werden alle seine Glieder imstande sein Schritt zu halten. Wird die Zahl derer größer, die sich nicht anpassen können, werden die Möglichkeiten natürlicher, familienhafter, nachbarschaftlicher Hilfe und Förderung geringer.

INDIVIDUELLE UND GESELLSCHAFTLICHE NOTLAGEN

Die Ursachen der Not sind zum Einen individueller Natur. Früher stand die Familie für den Einzelnen in Krankheit, Alter und Arbeitsunfähigkeit ein. Hilfebedürftig in einem weiteren Sinn wurde nur, wer außerhalb der Familie stand, wer allein und vereinsamt war (Waisen, Greise). Individuelle Nöte entstehen demnach durch persönliche Ursachen. Zum Anderen existiert eine Massennot im modernen Wirtschaftsleben. Die Ansprüche an die Lebenshaltung und die Kulturideale entwickeln sich und die Spannung zwischen Bedarf und Befriedigung wird größer. Es entstehen dauernde Notstände, an denen ganze Gruppen der Bevölkerung beteiligt sind. Sie entstehen

⁵⁷ vgl. <http://www.neuwoba.de/neuwoba/leben/geschaeftsbericht/Geschaeftsbericht.pdf> (21.04.2015)

durch Ursachen, auf die der einzelne Notleidende keinen Einfluss hat. Diese soziale Ursache bedingt sich in allgemeinen gesellschaftlichen Zuständen.⁵⁸

Wirtschaftliche Krisen machen große Massen von Arbeitern erwerbslos, denn nicht jeder, der arbeiten will, findet eine Arbeitsstelle. Familie und Arbeitsverhältnis gaben früher dem Einzelnen in persönlichen Schwierigkeiten einen wirtschaftlichen Rückhalt. Dieser besteht heute oft nicht mehr und so ist die Lebenshaltung gefährdet. Der Begriff »Heimat« kann verloren gehen, wenn Menschen der Arbeit nachwandern und Familien auseinandergerissen werden. Das Wort »Beruf« büßt seinen Sinn ein, wenn an seine Stelle immer wieder wechselnde Arbeitsverhältnisse treten. Nicht nur in wirtschaftlichen Krisen ist im Besonderen die Jugend gefährdet. Sie werden sich selbst überlassen, in einem Alter, in dem der Mensch am meisten der Führung bedarf. Eine weitere, nicht zu vergessene, ist die gesundheitliche Not, die durch mangelhafte ärztliche Versorgung auf dem Lande zu gesundheitlichen Missständen führt.

Die Entstehung von Notständen und unbefriedigten Lebensbedürfnissen hat aber neben äußerer Umstände auch menschliche Ursachen. Das Milieu ist nicht allein für menschliche Handlungen verantwortlich. Armutszustände entstehen u.a. auch auf der Unfähigkeit, mit den Erfordernissen des Lebens fertig zu werden.⁵⁹ Die individuelle Not wurde früher allgemein eingeteilt in unverschuldete und verschuldete Not. So entstand die Not des Einzelnen zwar durch persönliche Umstände, er selbst hatte aber auf diese keinen Einfluss (Verwaisung, Alter, Gebrechen, Krankheit). Anderenfalls war der Einzelne für die Ursachen seiner Not selbst verantwortlich (Arbeits-scheu, Sucht). Heute wird die Frage nach den Ursachen eines Notstandes unter einem anderen Gesichtspunkt gestellt. Die Zusammenhänge von Schuld und Schicksal sind nicht auf eine einfache Formel zu bringen. Die Ursachen jedes einzelnen Notstandes muss begreifbar sein. Die einzuleitenden Maßnahmen hängen davon ab, ob eine individuelle oder soziale Veranlassung des Notstands vorliegt. Soziale Dienste und ihre Interventionen sind vielfältig und erfordern daher die grundlegende Einschätzung: Ist der Klient jemand, der sich nicht im Leben bewährt, sich nicht der Gemeinschaft und der Umwelt anpassen kann oder ist er jemand, der scheitert, weil die Gesellschaft ihm ungünstige Bedingungen gegeben hat?⁶⁰

⁵⁸ vgl. Kleve, 2003, 22 f.

⁵⁹ vgl. ebd.

⁶⁰ vgl. ebd., 24

Unabhängig der Interventionen kommen bei Notständen und sozialen Bedürfnissen Maßnahmen Sozialer Arbeit in Betracht, vorrangig von Seiten öffentlicher Körperschaften, Vereinen, Kirche, aber, wie im Fall Neuwoba, auch von Organisationen.

SELBSTVERSTÄNDNIS DER SOZIALEN ARBEIT

Die Definition des International Federation of Social Workers (IFSW) beschreibt Soziale Arbeit als ein fähigkeitsorientiertes und sozialaktives Modell:

Soziale Arbeit als Beruf fördert den sozialen Wandel und die Lösung von Problemen in zwischenmenschlichen Beziehungen, und sie befähigt Menschen, in freier Entscheidung ihr Leben besser zu gestalten. Gestützt auf wissenschaftliche Erkenntnisse über menschliches Verhalten und soziale Systeme greift soziale Arbeit dort ein, wo Menschen mit ihrer Umwelt Interaktion treten. Grundlagen der sozialen Arbeit sind die Prinzipien der Menschenrechte und der sozialen Gerechtigkeit. ⁶¹

Soziale Arbeit handelt auf der Basis wissenschaftlicher Erkenntnisse, begründbarer Methoden und berufsethischer Verpflichtungen. In verschiedenen Formen richtet sie sich an die vielfältigen und komplexen Beziehungen zwischen Menschen und ihrer Umwelt. Aufgabe ist es, Menschen zu befähigen, ihre gesamten Möglichkeiten zu entwickeln, ihr Leben zu bereichern und Dysfunktionen vorzubeugen. Sie arbeitet auf Problemlösung und Veränderung hin. Sozialarbeiter unterbreiten sozusagen einzelnen Menschen Angebote für Veränderungen. ⁶² Ein professionelles Handeln findet auf drei Ebenen statt: der Adressatenebene in der Interaktion (Mikroebene), der Ebene gesellschaftlicher Strukturen und Wirkmechanismen (Makroebene) und der Organisationsebene (Mesoebene). Das sozialarbeiterische Handlungsfeld erschließt sich demnach von der Beratung mit Klienten auf einer kommunikativen Interaktionsebene, geht über sozialarbeiterische, angestellte oder freiberufliche, Tätigkeiten in Organisationen bis hin zur gesellschaftlichen Funktion in Form sozialer Hilfe.

Soziale Arbeit setzt dreidimensional an und bezieht sich auf mehrere Systeme, sie ist dadurch als transdisziplinär gekennzeichnet, und zwar wie folgt:

⁶¹ Übersetzung durch DBSH, <https://www.dbsh.de/beruf.html> (23.04.2015)

⁶² vgl. Kleve, 2003, 27 f.

BIOLOGISCHE SYSTEME	PSYCHISCHE SYSTEME	SOZIALE SYSTEME
Bedürfnisse/Fragen körperlicher/ gesundheitliche Entwicklung	Bedürfnisse/Fragen psychischer/ emotionaler Entwicklung	Bedürfnisse/Fragen sozialer Entwicklung und Einbindung
Medizin, Psychologie, Ökologie etc.	Psychologie, Pädagogik, Psychiatrie etc.	Sozialwissenschaften/Sozio- logie, Politologie, Jura, Öko- nomie, (Betriebs- und Volkswirtschaftslehre) etc.
Philosophie / Ethik / Theologie / Wissenschaftstheorie der Sozialen Arbeit		
Transdisziplinarität der Sozialarbeitswissenschaft		

Tab. 3: Sozialtheoretische Dimensionen der Theorie Sozialer Arbeit nach Kleve

LEISTUNGEN SOZIALER ARBEIT

Die Arbeitsfelder Sozialer Arbeit sind generalistisch orientiert. Auf der einen Seite steht der gesellschaftliche Generalismus, d.h. dass Soziale Arbeit heute überall in der Gesellschaft, quer durch alle Lebenslagen, Lebenswelten und Lebensalter hindurch Aufgaben wahrnimmt. Auf der anderen Seite steht der spezialisierte Generalismus, d.h. dass Soziale Arbeit die jeweiligen konkreten Arbeitsfelder ganzheitlich potentiell dreidimensional fokussiert (bio-psycho-sozial). Sozialarbeiter sind demnach Generalisten. Sie sind nicht auf ein bestimmtes Gebiet festgelegt. ⁶³

SOZIALE ARBEIT ALS GESELLSCHAFTLICHES BERUFS- UND FUNKTIONSSYSTEM		SOZIALE ARBEIT ALS ORGANISATORISCHES UND INTERAKTIONELLES HANDLUNGSSYSTEM	
Universeller Generalismus: Heterogenität des Handlungsfeldes		Spezialisierte Generalismus: Heterogenität des Fallbezugs	
Zeitdimension	Sozial- und Sachdimension	Sozialdimension	Sachdimension
Prävention Intervention Postvention	Sozialhilfe Kinder- und Jugendhilfe Familienhilfe Behindertenhilfe Obdachlosenhilfe Suchthilfe Krankenhilfe Schuldnerhilfe Rechtshilfe Altenhilfe etc.	Einzelfallarbeit Gruppenarbeit Gemeinwesenarbeit	Biologisch: Körperfunktionen und -entwicklungen, Gefühle, Ökologisches etc. Psychisch: Wahrnehmungen, Gedanken, Gefühle, Einstel- lungen, kognitive Entwicklun- gen etc. Sozial: Familiäres, Erzieheri- sches, Bildendes, Politisches, Ökonomisches, Religiöses, Rechtliches, Wissenschaftli- ches, Künstlerisches etc.

Tab. 4: Multifunktionalität der Sozialen Arbeit nach Kleve

⁶³ vgl. Kleve, 2003, 57

Die Arbeitsmethoden sind u.a. Einzelfallhilfe, Case-Management, Familienarbeit, Gruppenarbeit, Gemeinwesenarbeit, Netzwerkarbeit, Sozialplanung, Organisationsberatung, Sozialmanagement. Weitere Methoden sind u.a. Situations- und Problemanalyse, psychosoziale Diagnose, Hilfeplanung, Durchführung von Beziehungs-, Handlungs- und Lernprozessen.⁶⁴

ANSÄTZE SOZIALER ARBEIT

Soziale Arbeit kann als transversal gelten, weil sie zwischen unterschiedlichen Wissens- und Aufgabengebieten steht, ohne selbst in diesen aufzugehen. Sie driftet zwischen diesen Gebieten hin und her und möchte eine Perspektive generieren, die den Problemen, mit denen sie es zu tun hat, gerecht wird. Diese Perspektive wird immer dann nötig, wenn aufgrund der Komplexität der zu bearbeitenden Aufgaben, die klassischen (eher eindimensionalen) Spezialperspektiven nicht mehr oder noch nicht ausreichen. In diesem Kontext kann zusammengefasst werden, dass Soziale Arbeit

- ❖ Menschen hilft, befriedigende Teilhabe am Leben zu erreichen und die Gesellschaft in ihrer sozialen und demokratischen Verpflichtung unterstützt.
- ❖ Einzelnen, Gruppen und dem Gemeinwesen bei der Lösung von Problemen hilft, die nicht über pflegerische, gesundheitliche und privatrechtliche Dienste zu lösen sind.
- ❖ der Politik hilft, indem sie Ursachen für Problemlagen benennt (Handlungsforschung) und über mögliche entstehende Problemlagen informiert (Frühwarnsystem).
- ❖ der Gesellschaft hilft, indem sie unmittelbar den sozialen Zusammenhalt fördert, gesellschaftliche Veränderungsbedarfe anmahnt, zu deren Umsetzung beiträgt und Teilhabe aller Bürger ermöglicht und unterstützt.
- ❖ Kompetenzen nutzt, die Grundlage für die Anwendung von Methoden sind.⁶⁵

Im Handlungsfeld der Sozialen Arbeit existieren mehrere Zielrichtungen, die sich wie folgt unterteilen:

- ❖ Problembezogene Ansätze
- ❖ Quartiersbezogene Ansätze (z.B. Stadtteilbüro, WEAtreff)
- ❖ Projektbezogene Ansätze (z.B. Feste, Frühjahrsputz)
- ❖ Zielgruppenspezifische Ansätze (z.B. Wohnanpassungsberatung)

⁶⁴ vgl. DBSH, 2015

⁶⁵ vgl. ebd.

Zu den problembezogenen Ansätzen gehören die Mietschuldenberatung, bei der der wirtschaftliche Bezug offensichtlich ist. Weiterhin fallen das Konflikt- und Beschwerdemanagement in das Ressort Sozialer Arbeit. Mediatoren oder Sozialarbeiter vermitteln in Konfliktsituationen zwischen Nachbarn aber auch zwischen Vermieter und Mieter. Weitere problembezogene Ansätze sind die Sozialplanung, bei der Mieter in Planungen für Modernisierungs- oder Wohnumfeldmaßnahmen einbezogen werden und die Belegungspraxis, die bereits durch eine sozial sensible Neuvermietung von Wohnungen Konfliktsituationen vermeiden kann.

Zu den quartiersbezogenen Ansätzen zählen die Einrichtung soziokultureller Zentren, die verschiedene Alters- und Bevölkerungsgruppen die Möglichkeit zur Kommunikation bieten. Sie tragen dazu bei, soziale Beziehungen zu erhalten bzw. zu verbessern. Auch fallen die Organisation von Mieterfesten unter diesen Ansatz, die die Erlebniskultur innerhalb der Wohnungsbaugenossenschaft und die Kommunikation und Geselligkeit zwischen den Generationen fördern.

Zu projektbezogenen Ansätzen zählen Beschäftigungsprojekte und Qualifizierungsangebote für junge Menschen, Langzeitarbeitslose, etc., die in (kommunaler) Kooperation installiert werden können. Auch schaffen Gemeinschaftsaktionen von Mietern und Vermieter eine Verbundenheit im Stadtteil und in der Genossenschaft. Sie stabilisieren die Nachbarschaften (Spielplatzbau, Hoffest, Frühjahrsputz).

Zielgruppenspezifischen Ansätze sind z.B. Angebote für ältere Menschen (siehe 2.7) sowie Familienangebote, wie die Organisation und Bereitstellung von Räumlichkeiten für Freizeitgestaltung, Hausaufgabenbetreuung, Generationstreffpunkte, Familienserviceangebote oder Haushaltshilfe. Darüber hinaus sind Angebote der Jugendhilfe (auch in Kooperationen mit sozialen Trägern).

SOZIALE ARBEIT IM WOHNUMFELD

Die Wohnungsbaugenossenschaft ist ein idealer Ort zur Verwirklichung dieser Ansätze. Auf der Basis von Gemeinschaft gelingt ein Handeln, denn die zentralen Bezugspunkte von Nachbarschaft - soziale Unterstützung, soziale und kulturelle Orientierung und soziale Kontrolle - korrespondieren. In Genossenschaften vollzieht sich gemeinsames Handeln in Beteiligungsprozessen, die von der Verantwortung für das gemeinsame Eigentum getragen werden. Die Mischung aus Eigeninteresse und sozialer Verantwortung resultiert aus dem Anspruch auf Beteiligung und Partizipation.⁶⁶

⁶⁶ vgl. K.Q.B.W. e.V., 2012, 37

Im sozialen Handlungsfeld der Wohnungsbaugenossenschaften bezieht sich die Arbeit auf die relevanten Lebensumstände der Zielgruppe und umfasst damit die räumlichen, sozialen, ökonomischen und politischen Dimension des Wohnens. Die Wohnung steht im Mittelpunkt der sozialen Existenz des Menschen. Sie macht nicht nur seine Lebensqualität wesentlich aus, sondern ist Voraussetzung zur Wahrnehmung von Teilhabe. Im Wohnen stellen wir unseren grundsätzlichen Bezug zu Orten und Räumen her. Menschen sind nicht nur in soziale Zusammenhänge eingebettet, sie agieren in lebensweltliche-räumlichen Bezügen, denn ihr Lebensraum ist das Wohnumfeld. Das wiederum umfasst die soziale Gemeinschaft und ihre Aktivitäten. Es ist ein Statusmerkmal.⁶⁷

In einer Wohnungsbaugenossenschaft können sozialarbeiterische Tätigkeiten in Form von Einzelfallhilfe folgende Inhalte haben:

- ❖ Beratung und Information (persönliche / familiäre / finanzielle Angelegenheiten, Unterstützung bei Behördenangelegenheiten, Wohnen, Überprüfung des Hilfebedarfes für Personengruppen mit besonderem Unterstützungsbedarf, Sozialrecht, Patientenverfügung, Bewerbung, etc.)
- ❖ Befähigung und Training, Organisation von Lernprozessen
- ❖ Behandlung (z.B. Heilpädagogik, Prävention, etc.)
- ❖ Vermittlung, Koordination und Vernetzung (z.B. bei körperlicher/psychischer Krankheit, Sucht, etc.)
- ❖ Begleitung, Betreuung und gesetzliche Vertretung

Auf der Ebene des genossenschaftlichen Miteinanders, sind Sozialarbeiter:

- ❖ Ansprechpartner und Mittler für Belange der Bewohner durch Präsenz
- ❖ Förderer nachbarschaftlicher Verhältnisse und Streitschlichter
- ❖ Organisatoren und Mitwirkende bei der Schaffung einer lebenswerten Wohnumgebung
- ❖ Multiplikator und Unterstützer bei der Imageverbesserung des Quartiers
- ❖ Koordinator bei der Beschäftigung von Bewohnern
- ❖ Förderer der Selbsthilfe
- ❖ Beteiligter an der Auswahl geeigneter Wohnungsbewerber gemeinsam mit dem Wohnungsverwalter

⁶⁷ vgl. Böhm, 2008, 7 ff.

Die Prozesse der Aktivierung und des Ausbaus wohnbegleitender Dienstleistungen, sozialer Netze und zielgruppenspezifischer Angebote sind erforderlich. Die Soziale Arbeit mit ihrem fähigkeitsorientierten und sozial aktivierenden Anspruch kann die Verantwortung übernehmen und die Anforderungen des Wohnumfeldes (soziale Integration und Lebensqualität) sicherstellen.⁶⁸

Problematisch ist die altershomogene Dominanz infolge des demographischen Wandels, die sich im Mitgliederbild zeigt und noch stärker erwartet wird. Orientiert sich die Wohnungsbaugenossenschaft im wesentlichen an den Bedürfnissen, Umgangsformen und Teiligungsstrukturen dieser Gruppe, so könnten sich Werte- und Interessengemeinschaften bilden, die Generationskonflikte auslösen. Daher sind die Vermittlung und neue Angebots- sowie Teiligungsstrukturen für jüngere Mitglieder erforderlich.⁶⁹ Die gesellschaftliche Entwicklung und der Rückzug des Staates aus sozialen Kompensationsleistungen hinterlässt aber gerade jüngere Bevölkerungsschichten, die neue Formen sozialer Exklusion hervorbringen. Die Verdichtung sozialer Problemlagen, Integrationsdefizite, das Auseinanderbrechen sozialer Netzwerke und schwindende soziale Bindungen forcieren instabile Quartiere mit prekären Folgen für das Gemeinwesen.⁷⁰

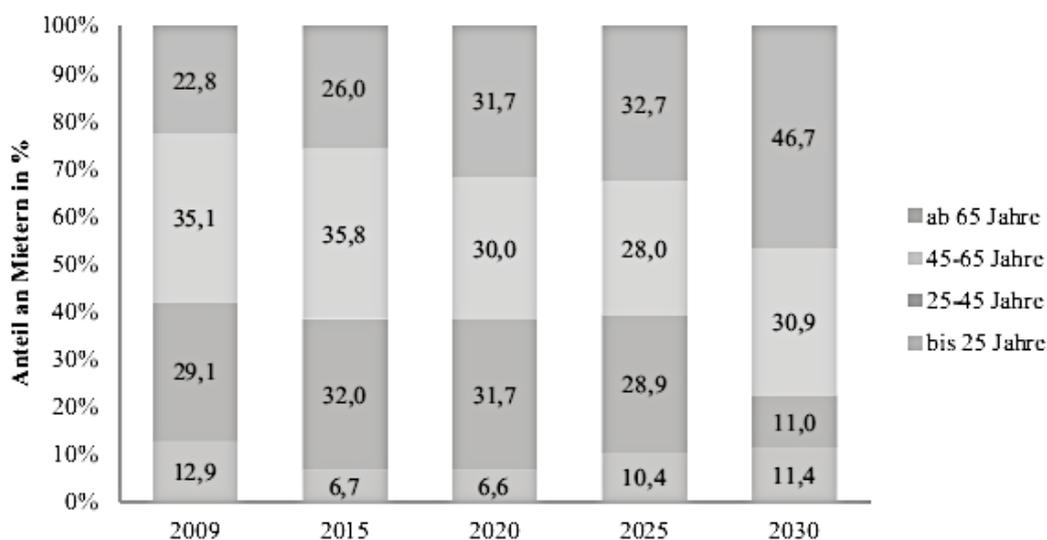


Abb. 4: Mitgliederentwicklung Neuwoba (Quelle: Beratungsbericht Neuwoba, 2013)

⁶⁸ vgl. Böhm, 2008, 7 ff.

⁶⁹ vgl. ebd., 23 f.

⁷⁰ vgl. Böhm, 2008, 26

Die Anzahl der Menschen, die von staatlichen Transferleistungen abhängig sind oder ihr Einkommen aus geringfügig bezahlten Tätigkeiten beziehen, wächst. Vor allem Gering- und Unqualifizierte, Alleinerziehende, Jugendliche und Zuwanderer haben nur geringe Chancen auf dem Arbeitsmarkt und sind von Arbeitslosigkeit und ihren Folgen betroffen. Andauernde Arbeitslosigkeit kann zu Exklusion der Betroffenen führen. Wohlstand erweitert dagegen die Lebens- und Karriereoptionen, die status- und positionsabhängig in individuellen Wohnraumnachfragen und -bedürfnissen resultieren. Daraus entstehende selektive Wanderungsvorgänge sind Prozesse der räumlichen Konzentration von Armut und sozialer Isolation. Die Auswirkungen für die Wohnungsbaugenossenschaft ist vielfältig: Fluktuation, Instandsetzungskosten, konfliktbehaftete Nachbarschaften, Leerstand, Vandalismus. Am gravierendsten ist für sie aber die Mietschuldenproblematik, von der besonders untere Einkommensgruppen betroffen sind. Ihre Lebenslage ist nicht nur sozioökonomisch, sondern auch psychosozial von Unterversorgung gekennzeichnet.⁷¹

SOZIALE ARBEIT IN DER NEUWOBA

Auf der Organisationsebene kann die Soziale Arbeit unterschiedlich verstanden werden, z.B. als Unternehmenskonzept, Marketinginstrument, zur Kundenorientierung oder als Methode zum verbesserten Umgang mit Kunden. Sie dient aber besonders einem Beitrag zum sozialen Frieden in Wohnquartieren und ist Wegweiser im Beschwerdemanagement. In Form wohnbegleitender Dienstleistungen kann sie Nachbarschaftshilfe und -entwicklung leisten. Die Aufgaben sozialer Arbeit divergieren daher unternehmensintern entsprechend den Organisationserfordernissen und den strategischen Ansätzen zwischen problemfokussierter Einzelfallhilfe, Zielgruppenarbeit, sowie projekt- und quartiersbezogener Arbeit.⁷² Im Fall der Neuwoba - bis zur vollständigen Implementierung der Sodian - existieren sie in Form einer Stabsstelle. Diese umfasst bis heute zwei Sozialarbeiter (1 Vollzeit/1 Teilzeit), die vorrangig in den WEAtreffs arbeiten.

Die WEAtreffs in der Ost- und Südstadt sind Anlaufstellen für die Mitglieder, wenn sie Unterstützung benötigen. Diese Serviceleistungen liegen außerhalb des Pflegebereichs und erfüllen zumeist den Wunsch nach Begegnung, Bewegung, Ablenkung, Hilfe oder Beratung. Die bereits gefestigten Strukturen in den Treffs sind nutzergeneriert und so zeigen u.a. regelmäßige Aktionen die gewachsenen sozialen Strukturen.

⁷¹ vgl. Böhm, 2008, 28 ff.

⁷² vgl. Kleve, 2003, 5 ff.

Pro Monat führen die Mitglieder, vorwiegend Senioren, in den WEAtreffs insgesamt ca. 40 Veranstaltungen durch. Seit 2013 existiert zudem eine Begegnungsstätte in der Ziolkowskistr., die durch Mitglieder vorwiegend selbstorganisiert und von zwei ehrenamtlichen Mitarbeitern koordiniert wird. Alle drei Treffpunkte sind bis dato fest im Wohnquartier verankert. Die Besucher der WEAtreffs können nach ihren Interessen an fast täglich wechselnden Angeboten individuell teilnehmen, wie z.B. Seniorensport, Handarbeit, Spiele- oder Bastelnachmittage. Sie haben einen Rahmen, der ihnen die Möglichkeit gibt, sich über ihre Sorgen und Nöte aber auch Freuden des Alltages auszutauschen. Die Sozialarbeiter organisieren u.a. Vorträge mit Fachleuten und ausgewählten Ansprechpartnern zu aktuellen Themen, die den Teilnehmern Information, Rat und Hilfestellungen in Problemlagen geben. In der Zusammenkunft von zumeist älteren Genossenschaftsmitgliedern und Sozialarbeitern nehmen zudem die Themen Wohnen, Alleinsein und Gemeinschaft eine bedeutende Rolle ein. Die Bewohner nutzen die WEAtreffs als Informationsquelle für frei gewordene bzw. noch werdende Wohnungen und die Sozialarbeiter beraten in persönlichen Gesprächen, regen zu einem Umzug innerhalb der Genossenschaft an oder eruieren die jeweiligen Bedürfnisse an die Wohnung und das Wohnumfeld. In Zusammenarbeit (Mitglied, Sozialarbeiter, Wohnungsverwalter) können derartige Prozesse organisiert und vollzogen werden. Die WEAtreffs bieten eine Anlaufstelle für Bewohner des Quartiers, in der sie nicht nur ihre Freizeit verbringen, sondern in der soziale Arbeit ihren professionellen Teil leistet. Sie gibt Hilfestellung und kann den Wohnwert des Quartiers erhalten bzw. steigern.

Die Förderung und nachhaltige Stabilisierung des Gemeinwesens im Wohngebiet (Kommunikation mit den Bewohnern, Beteiligung an Gestaltung des Wohnumfeldes, etc.) haben sich die Stadtteilbüros auf dem Datzeberg und in der Oststadt zur Aufgabe gemacht. Den ansässigen Bürgern und Organisationen stehen als Anlauf- und Vermittlungsstelle für Fragen und Initiativen zum Quartier und dem nahen Wohnumfeld bereit. Die Mitarbeiter der Stadtteilbüros unterstützen die Bewohner und Institutionen bei dem Aufbau nachbarschaftlicher Netzwerke und bei Projekten und Ideen, die dem Stadtteil zugute kommen sollen. Ziel ist es, Selbsthilfe und bürgerschaftliches Engagement zu fördern und wirksame Formen der Bürgerbeteiligung zu organisieren. Im Mittelpunkt stehen dabei die Themen, die eine Mehrzahl von Bürgern selbst einbringen. Das Engagement kann erheblich dazu beitragen, dass gegenwärtige und zukünftige Entwicklungen der Stadtviertel positiv beeinflusst werden.⁷³

⁷³ <http://www.neuwoba.de/neuwoba/leben/geschaeftsbericht/Geschaeftsbericht.pdf>

4.3. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Die genossenschaftliche Organisationsform begünstigt die Bildung sozialer Beziehungen und gemeinsamer Werte unter den Mitgliedern und die Entstehung von Gemeinschaft. Hierbei sind zumeist immaterielle Güter, die physische und psychische Sicherheit beinhalten können. Im Zusammenhang mit der Bereitstellung von Wohnraum kann das die Lebensqualität der Mitglieder erhöhen. Durch den Zusammenschluss vieler Mitglieder in einer Wohnungsgenossenschaft wird eine gemeinsame wirtschaftliche Basis geschaffen. Und auch wenn der Ausgangspunkt genossenschaftlicher Aktivitäten die individuelle und kollektive Selbsthilfe ist, so bedeutet es auch auf die individuellen Wünsche der Mitglieder und Mieter einzugehen. Um dann kulturelle und soziale Leistungen zu erbringen, ist es Voraussetzung die individuellen Bedürfnisse zu berücksichtigen. Im Zeitverlauf ändern sich diese aber, daher ist eine ständige Erneuerung der Inhalte genossenschaftlicher Förderung erforderlich. Eine Voraussetzung dafür ist u.a. die Kommunikation innerhalb der Wohnungsgenossenschaft, seiner Mitarbeiter und Mitglieder. Nachbarschaft wird zunehmend zum Faktor von Lebensqualität und muss durch aktives Nachbarschaftsmanagement gefördert werden. Dazu gehört bspw. ein funktionierendes Beschwerdemanagement, das Hand in Hand geht mit der sozialen Betreuung der Mieter.⁷⁴ In diesem Zusammenhang gewinnt das Stichwort »Heimat« eine neue Bedeutung.

Im Bereich Nachbarschaftsmanagement gibt es unterschiedliche Möglichkeiten, durch Freizeit- und Gemeinschaftsaktivitäten Integration zu fördern, z.B. Events, Ausflüge, Freizeitangebote, gemeinsame Aktionen, Nachbarschaftstreffs, Mietermitwirkung, Tauschringe. Aber auch die psychologische Quartiersbindung, psychosoziale Versorgung und Unterstützung in Form von Beratung und Einzelfallhilfe verstehen sich als wohnungsnaher Dienstleistungen, z.B. Finanz- und Schuldnerberatung, Familienberatung, sozialpädagogische Dienste und Konfliktmediation. Diese zusätzlichen sozialen Versorgungsleistungen ergänzen die bereits standardisierten genossenschaftlichen Dienstleistungsangebote, wie Gebäudereinigung, hauswirtschaftliche Dienste, Fahr- und Transportdienste, Technische Notruf- und Sicherheitsdienste.⁷⁵

Aus Sicht des Anbieters, der Wohnungsgenossenschaft, lassen sich neben dem festgeschriebenen Förderauftrag der Mitglieder durchweg Vorteile benennen. Grundsätzlich ist es der soziale Profi, den sie durch die Sicherstellung stabiler und sozial durchmischter Quartiere, der Gewährleistung einer Bewohnerzufriedenheit,

⁷⁴ vgl. BMUB, 2004, 8 f.

⁷⁵ vgl. ebd.

der Verbesserung des Stadtlebens, der Stärkung des freiwilligen Engagements, der Hilfe für Mieter in Notsituationen, der Imagesteigerung für stigmatisierte Quartiere und durch zielgruppenspezifische Hilfen, erreicht. Da die Wohnungsbaugenossenschaft aber auch der Wirtschaftlichkeit verpflichtet ist, profitiert sie gleichermaßen durch die Verminderung der Fluktuation, den Rückgang von Leerständen, den Abbau und die Vermeidung von Mietrückständen, geringere Instandhaltungskosten, einen Imagegewinn für sich selbst und ihre Quartiere, die Stärkung der Kundenbindung und letztendlich durch die Steigerung der Nachfrage. Zudem erzeugt sie einen städtebaulichen Profit, und zwar durch die Steigerung der Attraktivität der Wohnquartiere, der Sicherstellung ökologischer Standards und der Erhaltung städtebaulich wertvoller Objekte.⁷⁶

5. PROJEKTAUSWERTUNG

Im Hinblick auf die Zielsetzungen ergeben sich in Auswertung des Theorie-Praxis-Projektes relevante Erkenntnisse zum Verständnis der Sozialen Arbeit als Profession im Kontext der Wohnungsbaugenossenschaft. Der vorliegende Abschlussbericht stellt demnach fest, dass die soziale Verantwortung und Versorgung von Mitgliedern der Wohnungsbaugenossenschaft, im vorliegenden konkreten Fall des Neuwoba-Unternehmensverbundes, als grundsätzlich handlungsnormativ verstanden werden muss. Soziale Dienste und ihre Leistungen sind genossenschaftlicher Bestandteil in der solidarischen Organisationsform. Die wirtschaftliche, soziale und kulturelle Förderung der Mitglieder ist Ausgangsvoraussetzung für die Verankerung Sozialer Arbeit. Sie fördert durch ihre einzelfall- und strukturbezogene Arbeit mit Einzelnen als auch in der Arbeit mit Gruppen und Akteuren auf Gemeinwesenebene die Identität und Integration ihrer Mitglieder und verwirklicht eine soziale und kulturelle Partizipation. Die Untersuchungsfelder »Lebenslanges Wohnen« und »Soziale Arbeit« verknüpfen wissenschaftliche Grundlagen, aktuelle Forschungsstände und die Erkenntnisse der Praxisstelle. Aufgezeigt wurden inwieweit neue Herausforderungen im Umgang mit dem demographischen Wandel, veränderten Lebensstrukturen und Bedürfnisse im hohen Maße das Wohnen betreffen.

⁷⁶ vgl. K.Q.B.W. e.V., 2012, 38

5.1. DISKUSSION

Bis hierher wurden die Anforderungen und Möglichkeiten eines sozialen Managements vorgestellt und insbesondere die Vorteile hinsichtlich sozialer und wirtschaftlicher (wenn auch schlecht messbar) Art benannt. Um eine Beurteilung der Qualitätsefähigkeit für die Erbringung sozialer Arbeit und Dienstleistungen zu erlauben, werden nachfolgend auch Schwierigkeiten und vermeintlich kritische Aspekte kurz beleuchtet. In der Reflexion werden eigene erworbene Kompetenzen, aufgetretene Schwierigkeiten in der Projektarbeit, sowie kritische und positive Aspekte der Zusammenarbeit innerhalb des Projektteams als auch in der Kooperation mit dem Praxispartner beschrieben. Die Projektarbeit bietet schlussendlich einen Überblick Sozialer Arbeit innerhalb des Neuwoba-Unternehmensverbundes, um einen optimalen Einsatz von Ressourcen im Ermessen der Verantwortlichen zu ermöglichen.

ERFORDERLICHE GRUNDHALTUNG SOZIALER ARBEIT

So notwendig es ist, die verschiedenen Erscheinungsformen der Not, ihre Ursachen, Heilbarkeit und Unheilbarkeit zu erfassen, so erfassen alle begrifflichen Formulierungen und Einteilungen nicht das Leben in seiner Einheit und Mannigfaltigkeit. Der Mensch ist ein Individuum, damit ein unteilbares Wesen. Seine wirtschaftlichen, psychosozialen und gesundheitlichen Bedürfnisse können schwer bis gar nicht voneinander gelöst betrachtet oder als gesonderte Angelegenheiten behandelt werden. Der Notstand, in dem ein Mensch sich befindet, die soziale Schwierigkeit, die ihn trifft, hängen meist mit den verschiedenen Seiten seines Wesens zusammen. Die Ursachen der Not sind oft, wie die menschlichen Bedürfnisse auch, unlösbar miteinander verbunden. Die Wirtschaft eines Menschen ist nicht völlig trennbar von seiner Gesundheit oder Bildung. Seine Erziehung und Bildung kann nicht ohne Rücksicht auf berufliche und wirtschaftliche Zwecke gestaltet sein. Gesundheit kann nicht gefördert werden, wenn es ihm an Einsicht und Willen, an psychosozialen Kräften fehlt, aber auch nicht, wenn die Wirtschaftslage eine gesunde Lebensweise unmöglich macht. Der Mensch in seiner Einheit ist darum Gegenstand sozialer Arbeit, nicht seine wirtschaftliche Lage, seine Gesundheit oder seine Sittlichkeit.⁷⁷ Aber auch der Mensch ist wiederum eingeordnet in die natürliche Gemeinschaft der Familie. Soziale Arbeit erfasst die Familie als Einheit, selbst wenn nur eines ihrer Glieder Hilfe bedarf. Alle Bemühungen sozialer Einzelfallarbeit beeinflussen stets seine ganze Familie. Selbst wenn sie selbst nie in Berührung mit sozialer Arbeit kommen, so fördern

⁷⁷ vgl. Kleve, 2003, 27 f.

oder hindern sie die Tätigkeit, die einem ihrer Glieder zugewendet wird. Soziale Arbeit erfasst demnach nicht nur den Einzelnen mit seinem ganzen Wesen, seinem körperlichen und geistigen Zustand und seinem Charakter, sondern darüber hinaus den Einzelnen als Glied seiner Familie in seinen natürlichen Zusammenhängen.⁷⁸ In diesem Sinne sind die Aufgaben Sozialer Arbeit von Ganzheitlichkeit, Diversität und Komplexität von individuellen und sozialen Problemlagen geprägt. Sie erfordern multiperspektivische Handlungen, wissenschaftsbasierte Arbeitsweisen und Qualifikationen um eine konkrete Problembearbeitung zu ermöglichen.⁷⁹

GRENZEN VON SOLIDARITÄT

Auf Grund der Mitgliederförderung als Organisationszweck ergibt sich zwangsläufig auf Sicht der Wohnungsfrage eine Grenze der Solidarität bei der Wohnraumversorgung. Ihr Grundsatz und Angebot widmet die Wohnungsbaugenossenschaft einem ganz bestimmten Abnehmer. Sie lebt vom genossenschaftlichem Mitglied, der für die Prinzipien der Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung eintritt. Doch nicht alle wollen in ihrem Wohnumfeld, ihren Quartier oder Stadtteil partizipieren. Nicht alle wollen Aufgaben im Rahmen der Selbstverwaltung übernehmen. Und nicht alle sind gewillt das Solidaritätsprinzip zu leben.⁸⁰ Neben persönlicher Gründe gegen die gemeinschaftlichen Handlungen und Verantwortungen der Genossenschaft, existiert die hochschwellige Hürde der finanziellen Einlage, erschweren Lebensrealitäten die entsprechende Teilhabe oder fehlen schlichtweg die Voraussetzungen, z.B. geringes Maß an Mobilität, mangelnde Sprachkenntnisse, fortgeschrittene psychosoziale Einschränkungen. Hier steht die Frage im Vordergrund, wie sich die Mitglieder verstärkt zur Übernahme von Verantwortung und eines ehrenamtlichen Engagements mobilisieren lassen.⁸¹ Weiter ist kontrovers zu diskutieren, ob gemeinschaftliche Projekten und Stadtteilarbeit zur Stärkung der Integration im Quartier, nachdem sie in erster Instanz positiv auf alle Beteiligten wirken, nicht gleichzeitig auch die Gefahr einer Einschränkung ihrer persönlichen Freiheit beinhalten, wenn bspw. das Engagement im Wohnquartier paternalistische Züge annimmt.⁸²

⁷⁸ vgl. Kleve, 2003, 27 f.

⁷⁹ vgl. Böhm, 2008, 6

⁸⁰ vgl. Beckmann, 2013, 41

⁸¹ vgl. ebd., 41

⁸² vgl. ebd., 48

Eine besondere Problemstellung ist die Unterrepräsentanz einer mittleren erwerbsfähigen Generation, die nicht nur wesentlich zu einer generationsübergreifenden Kommunikation beitragen und im Konfliktfall vermittelnd wirken,⁸³ sondern dem vorgegebenen genossenschaftlichen Konzept Rechnung tragen kann - in wohnungswirtschaftlicher, sozialer und kultureller Art.

SOZIALE ARBEIT ALS INSTRUMENT

Die Wohnungsbaugenossenschaft muss sich, wie andere Unternehmen auch, dem unvermeidlich betriebswirtschaftlichen Selbstverständnis widmen, ihre Erhaltung anstreben und kommt nicht umhin soziales Engagement als Bestandteil des Produkts zu konzeptualisieren. So dient die Realisierung sozialer Projekte, Begegnungsstätten und Stadtteilbüros durch die Wohnungsbaugenossenschaft sicherlich der Verbesserung von Wohn- und Lebensqualität, aber sie dient auch den Zielen einer langfristigen Vermarktungsstabilität des Produkts »Wohnen«. Partizipative Maßnahmen bauen gute Kundenbeziehungen und -bindungen auf. Die Schaffung von Handlungsspielräumen und Gestaltungsfreiheiten zielen auf die Etablierung selbsttragender Prozesse, die wiederum durch ihre Mieterbeteiligung geeignet sind, bestimmte unternehmerische Entscheidungen zu legitimieren. Die verantwortlichen genossenschaftlichen Räte und Geschäftsführer müssen daher stets im Auge behalten, welche Stellenwerte Partizipation, soziales Engagement und Betriebswirtschaft einnehmen.⁸⁴

PROFIL DES SOZIALARBEITERS IM UNTERNEHMEN

Soziale Arbeit ist zumeist, und im Falle der Neuwoba bis dato, in einer Stabsstelle der Wohnungsbaugenossenschaft angesiedelt. Diese umfasst ausschließlich sozialarbeiterischen und -pädagogische Tätigkeiten und ist mit entsprechend qualifizierten Mitarbeitern ausgestattet. Im ersten Moment scheint diese Vorgehensweise nachvollziehbar zu sein, doch ergeben sich dadurch Nachteile. Eine solche stark funktionale Arbeitsteilung erhöht den Koordinationsaufwand und birgt die Gefahr von Informationsverlusten. In der Projektarbeit konnte festgestellt werden, dass u.a. Mitarbeiter im Kundendienst unzureichend über die Tätigkeiten der Sozialarbeiter informiert sind, andersherum wurden die Sozialarbeiter von den Informationen aus den Kundendienststellen und der Wohnungsverwaltung abgeschnitten.⁸⁵

⁸³ vgl. Beckmann, 2013, 31

⁸⁴ vgl. ebd., 48

⁸⁵ vgl. Eichener, 1999, 84

Weiterhin ist der klare Aufgabenbereich von Sozialarbeiter und Wohnungsverwalter schwer zu erkennen. Das ergibt sich u.a. daraus, dass die Stellenbeschreibungen der Wohnungsverwalter die Soziale Arbeit neben ihren wohnungswirtschaftlichen- und -verwaltenden Aufgaben übertragen bekommen.

Das wesentliche Element planvollen sozialarbeiterischen Handelns ist daher die Festschreibung des Profils »Sozialarbeiter« im Unternehmen. Erstens ist es die Bewusstmachung der fachkompetenten Anforderungen an die soziale Arbeit: ⁸⁶

- ❖ Kenntnisse im Sozialrecht SGB I-XII, BGB, Verfahrensbestimmungen
- ❖ Kenntnisse über Beratungs- und Interventionsmethoden
- ❖ IT-Kenntnisse (Textverarbeitung, Mail, Internet, Bürokommunikation)
- ❖ Fort- und Weiterbildungsbereitschaft
- ❖ Reflexive Auseinandersetzung mit Arbeitsmethoden und -formen
- ❖ Fachaustausch

Zweitens ist die Einbindung in den Geschäftsablauf eine grundlegende Bedingung für die erfolgreiche Aufgabenerfüllung des Sozialarbeiters: ⁸⁷

- ❖ Quartalsberichte zur Vorlage beim Vorstand
- ❖ Regelmäßige Gespräche mit der Geschäftsführung
- ❖ Teilnahme an Informationsveranstaltungen
- ❖ Durchführung von Informationsveranstaltung bei Bedarf
- ❖ Teilnahme an Teamsitzungen und Mitarbeitertreffen
- ❖ Auftragsbeziehungen zu den Geschäftsbereichen (Verwaltung, Mietenbuchhaltung, Technik)
- ❖ Entscheidungsinstanz bei differenden Auffassungen in Sachfragen
- ❖ Controlling (Evaluation, Dokumentation, Aktenführung)

Und drittens ist es auf der Ebene der Organisation die analytische Befähigung zur Bewertung sozialstruktureller und sozialrechtlicher Entwicklungen und ihre Auswirkungen für die Gesamtheit der Organisationen und/oder die Mitglieder von Bedeutung. Die Kenntnisse organisationsspezifischer Eigenheiten und Möglichkeiten sind

⁸⁶ vgl. Böhm, 2008, 59 f.

⁸⁷ vgl. ebd.

Voraussetzungen zur Realisierung nutzerorientierter Angebote und überaus wichtig für eine soziale Beziehungsarbeit in der Genossenschaft.⁸⁸

5.1. AUSWERTUNG UND REFLEXION

Die Erkenntnisse des Projektes sollten den Praxisverantwortlichen dienen, indem es ein ganzheitliches Bild auf die Soziale Arbeit ermöglicht, ein Verständnis schafft und in organisationellen Fragen unterstützend wirkt. Darüber hinaus war die ausführliche Betrachtung der Sozialen Arbeit als Profession und die Wohnungsbaugenossenschaft als praktisches Handlungsfeld für uns von großer Bedeutung.

Die Idee, eine Ist-Analyse im zeitlichen Kontext der Gründung der Sodian erstellen zu wollen, erfuhren wir als eine enorme Herausforderung. Prozesse zu begleiten, zu dokumentieren und darüber hinaus wissenschaftlich zu begleiten, gestaltete sich in der Anfangsphase des Projektes sehr schwierig. Die noch nicht bekannten Strukturen und Abläufe des Unternehmensverbundes, seine Kommunikationswege und verantwortlichen Abteilungen mussten zunächst für uns nachvollziehbar werden. Das theoretisch angedachte Ziel bestehende und neu koordinierende Prozesse zu erfassen, war in dem Projektzeitraum für uns nicht lösbar. Der Prozess der Implementierung der Sodian begann bereits weit vor Projektbeginn, in Mitte des Projekts übernahm die Geschäftsführerin die Verantwortung, Pflegekräfte wurden rekrutiert, betriebswirtschaftliche Entscheidungen getroffen. Für uns war es wenig möglich in die laufenden und neu entstehenden Strukturen den Überblick zu behalten, was auch inhaltlich nicht unserer Thematik entsprochen hätte.

In den ersten Wochen der Projektarbeit in der Praxisstelle zeigte sich in Gespräche und Beobachtungen, dass das allgemeine Verständnis Sozialer Arbeit im Unternehmen nicht vorhanden oder abweichend von den im Studium vermittelten Inhalte sozialarbeiterischen Handels war. Uns wurde bewusst, dass unser erlerntes und angenommenes Verständnis und die Handhabe professioneller Sozialer Arbeit keineswegs selbstverständlich und einheitlich war. So modellierten wir an den Zielen und Aufgaben, was unser Projekt in dieser Hinsicht leisten kann und einigten uns auf die Betrachtung der »Perspektive Sozialer Arbeit in einer Wohnungsbaugenossenschaft«. Das Projekt sollte daher als Unterstützung und Informationsquelle dienen, dass das professionelle Handeln Sozialer Arbeit darzulegen versuchte.

⁸⁸ vgl. Böhm, 2008, 59 f.

Nachdem die Zielsetzungen klar definiert wurden, konnte eine strukturierte Arbeit erfolgen, indem wir in Arbeitsteilung die Recherchen und Dokumente begutachteten und selektierten. Wir trugen die Ergebnisse zusammen und entschieden gemeinsam, welche Art von Informationen für das Projekt relevant sein sollten. In dieser Diskussion führte uns nicht nur die Literatur, sondern auch die Erfahrungen vor Ort in der Neuwoba zu der Definition der beiden Untersuchungsfelder. Eine Abgrenzung zwischen den Themen »Lebenslanges Wohnen« und »Soziale Arbeit« sollte deutlich machen, dass Soziale Arbeit nicht ausschließlich Altenarbeit bedeutet. In der Implementierung der Sodien steht dieses Thema zunächst aber ausschließlich im Mittelpunkt. Ambulante Pflege für hilfe- und pflegebedürftige Mitglieder ist das Kerngeschäft der Sodien, sollte aber für uns nicht zum Hauptthema unserer Betrachtungen werden. In diesem Sektor sind die Professionen des Pflegemanagements, der Pflegewissenschaften, o.ä. Richtungen besser geeignet. In der Vertretung der Sozialen Arbeit hatten wir die Gewissheit, dass diese in der Neuwoba praktiziert wird, nur wollten wir auch wissen, wie sie praktiziert wird.

In der Theorie-Praxis-Kombination konnten wir nützliche wissenschaftliche Erkenntnisse, Best Practice Beispiele und entsprechende Förderungen und Maßnahmen einbeziehen. Die Verwertung der Ergebnisse und ihre Anwendung obliegt dabei dem Praxispartner. Festzuhalten gilt, dass die Soziale Arbeit, so wie wir sie beschrieben haben, noch nicht durch die Sodien erfüllt werden kann. Die Frage steht dabei auch im Raum, ob sie das jemals soll. In der Versorgung zum »Lebenslangen Wohnen« hat die Neuwoba viele Projekte, Ideen und kompetente Verantwortliche. Das Konzept erwies sich im Vergleich zu den recherchierten Dokumenten als ebenbürtig, nachvollziehbar und erfolgversprechend für alle Parteien.

Die erfahrenen Theorie- und Praxis-Unterschiede im Verständnis, der Handhabung und Beurteilung Sozialer Arbeit machte uns ihr Standing bewusst. Die Profession muss in vielerlei Hinsicht zunächst inhaltlich vertreten werden, in ihrer Außenwirkung begründet und nachvollziehbar erklärt werden. Das Handlungsfeld der Wohnungsbaugenossenschaft ist ein neues Gebiet, in dem sich soziale Dienste und sozialarbeiterische Leistungen verorten müssen. Ihre Dimensionen müssen an die Organisationsziele angepasst und personelle Kompetenzen sinnvoll eingesetzt werden. Die durch die Projektarbeit erworbenen Fach- und Theoriekompetenzen konnten wir ausbauen, wenn wir unser Wissen aus der Lehre und Forschung in die Praxis und neue Handlungstexte bringen konnten.

Die Erfahrung der selbständigen Recherche und Analyse relevanter Literatur, des Vergleichs mit den Aufgabenstellungen in der Praxisstelle, der im Team geführten

Diskussionen und der Erstellung des Abschlussberichtes förderte unsere Lernkompetenzen. Es stand hierbei die Verarbeitung fachlicher Darstellungen sowie das Verstehen und Interpretieren sozialer Beziehungen und Handlungen und deren Dokumentation im Fokus. In der selbstverantwortlichen Leitung des Projekts versuchten wir unsere Analysefähigkeit und das Denken in Zusammenhängen zu schulen. Diese Teile der Methodenkompetenz waren für uns besonders wichtig, denn nach den genannten anfänglichen Orientierungsproblemen und vielen zerstreuten Informationen mussten wir Entscheidungen treffen und inhaltliche Projektänderungen konzipieren ohne den wesentlichen Kern des Projekts zu vernachlässigen. Zeitgleich bedeutete das, dass wir soziale Interaktionen, Rhetorik, Team- und Kooperationsfähigkeiten als auch Konfliktfähigkeiten erprobten. So war die unerwartete Komplexität des Projektinhaltes bei zu hoher Zielerwartung für uns eine wichtige Erfahrung. Erwartungen mussten demnach neu ausgelotet werden.

Drei Jahre Studium der Sozialen Arbeit, auch mit seinem Praxisbezug, spiegelte sich in der Praxis sozialer Arbeit der Wohnungsbaugenossenschaft nicht erkennbar wieder. Es ist ein Handlungsfeld, in dem ein grundsätzlicher Aufbau sozialarbeiterischen Verständnisses vonnöten ist, wenn die Organisation auch bereit ist, auf sofort messbare Erfolge zu verzichten. Wir erfuhren, dass Soziale Arbeit besonders in dieser Konstellation einen schwierigen Stand hat, da sie langfristig, allumfassend fachlich und überaus kompetent agieren muss, um sich auch in Zahlen zu rechtfertigen.

BIBLIOGRAFIE

- Beckmann, F. & Magnin, C.: Gesellschaftliche Verantwortung in der Wohnungswirtschaft. Ergebnisse einer Studie zu Selbstverständnissen von Unternehmen mit öffentlichen, genossenschaftlichen und kirchlichen Trägern. IfS Working Papers Nr. 2197–7070, Frankfurt am Main: Institut für Sozialforschung. 2013.
- Beuthien, V. & Brunner, D.: Haben Wohnungsgenossenschaften eine Zukunft?. *Die Wohnungswirtschaft*, 6(2002), 14-19, 2002.
- Beuthien, V., Dierkes, S. & Wehrheim, M.: Die Genossenschaft – mit der europäischen Genossenschaft, Fischer, L./Breithecker, V. (Hrsg.) Berlin, 2008.
- BMFSFJ: Charta der Rechte hilfe- und pflegebedürftige Menschen, Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Hrsg.), 7. Auflage, 2009.
- Böhm, H.: Soziale Arbeit in der Wohnungswirtschaft. Eine Betrachtung zur Verbesserung der Wohnqualität in Wohnungsbaugenossenschaften. Saarbrücken, 2008.
- Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hrsg.): Wohnungsgenossenschaften. Potenziale und Perspektiven. Kapitel 1 des Berichts der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften, 2004.
http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Download_PDF/Wohnungswirtschaft/kommission_wohnungsgenossenschaften_bericht_kap1_bf.pdf (05.01.2015)
- Deutscher Berufsverband für Soziale Arbeit e.V.: <https://www.dbsh.de/beruf.html> (25.04.2015)
- Eichener, V. & Schauerte, M.: »Sozialarbeit in der bayerischen Wohnungswirtschaft.« Neue Herausforderungen für die Wohnungsunternehmen im Zuge des sozialen und demographischen Wandels, Studie im Auftrag der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, München. 1999.
- Eichener, V., Schneiders, K. & Schubert, A.: Expertise für die Enquetekommission »Situation und Zukunft der Pflege in NRW« beim Landtag des Landes Nordrhein-Westfalen, Wohnen älterer und pflegebedürftiger Menschen in NRW – Formen, Modelle, Zukunftsperspektiven, InWIS Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH (Hrsg.), https://www.landtag.nrw.de/portal/WWW/GB_I/I.1/EK/EKALT/13_EK3/Gutachten/Wohnen_aelterer_und_pflegebeduerftiger_Menschen.pdf, 2004. (21.04.2015)
- Forschungsgesellschaft für Gerontologie e.V an der Universität Dortmund / Institut für Arbeit und Technik im Wissenschaftszentrum Nordrhein-Westfalen/Ruhr-Universi-

- tät Bochum (Hrsg.): Wohnen im Alter, Dortmund, 2006. http://www.sowi.rub.de/mam/content/heinze/heinze/trendreport_wohnen.pdf (15.03.2015).
- Hanrath, S.: Selbstbestimmung in Gemeinschaft – Wohnungs- und Sozialgenossenschaften als Zukunftsoption IN: Allgeier, M. (Hrsg.): Solidarität, Flexibilität, Selbsthilfe - Zur Modernität der Genossenschaftsidee, Verlag für Sozialwissenschaften, Wiesbaden, 2011, S. 121-134
- Institut für ökologische Wirtschaftsforschung gGmbH (Hrsg.): Dokumentation des Workshops »Dienstleistungen in der Wohnungswirtschaft: professionelle Entwicklung neuer Serviceangebote«, Mannheim, 2002.
http://www.ioew.de/uploads/tx_ukioewdb/Workshopdoku_Dienstleistungen-Wohnungswirtschaft.pdf (24.03.2015)
- Kleve, H.: Geschichte, Theorie, Arbeitsfelder und Organisationen Sozialer Arbeit, 2003. <http://www.ash-berlin.eu/hsl/docs/2427/Reader.doc> (05.05.2015)
- Kremer-Preiß, U.: Wohnatlas. Rahmenbedingungen der Bundesländer beim Wohnen im Alter. Kuratorium Deutsche Altershilfe / Wüstenrot-Stiftung, Köln / Ludwigsburg, 2014.
- Kuratorium Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen NRW e.V./ Wohnen in Genossenschaften e.V.: Großfamilie Wohnungsgenossenschaft? Gemeinschaftliche Wohnformen in Genossenschaften. Praxishilfen und Best-Practice-Beispiele in NRW, 2012. http://opus.kobv.de/zlb/volltexte/2014/23653/pdf/Gemeinschaftliches_Wohnen_final.pdf (23.03.2015)
- NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG: Satzung & Leitbild. <http://www.neuwoba.de/neuwoba/leben/satzung/leitbild.php> (05.02.2015)
- NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG: Sozialbericht, 2011.
- Meuser, M., & Nagel, U.: ExpertInneninterviews—vielfach erprobt, wenig bedacht (pp. 441-471). VS Verlag für Sozialwissenschaften, 1991.
- Scharp, M. u.a.: Nachhaltigkeit des Bauens und Wohnens. IZT. 2002.
- Springer Gabler Verlag (Hrsg.): Wirtschaftslexikon, Wohnungsgenossenschaft. <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Archiv/1477/wohnungsgenossenschaft-v10.html> (13.01.2015)
- Welge, M.K. & Al-Laham, A.: Strategisches Management. Grundlagen - Prozess - Implementierung. 6. Auflage. Springer Gabler. Wiesbaden, 2012.

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
bspw.	beispielsweise
d.h.	das heißt
ebd.	ebenda
eG	eingetragene Genossenschaft
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
i.d.R.	in der Regel
Neuwoba	Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG
o.ä.	oder ähnlich
S.	Seite
SGB	Sozialgesetzbuch
Sodien	Soziale Dienste GmbH
Tab.	Tabelle
u.a.	unter anderen/m
u.U.	unter Umständen
vgl.	vergleiche
z.B.	zum Beispiel
z.T.	zum Teil

TABELLEN- UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS

- Tab. 1 Neuwoba auf einen Blick Daten 2013
- Tab. 2 Neuwoba-Wohnungsformen und Dienstleistungen
- Tab. 3 Sozialtheoretische Dimensionen der Theorie Sozialer Arbeit
- Tab. 4 Multifunktionalität der Sozialen Arbeit
-
- Abb. 1 Gründe für fehlendes Engagement im Bereich sozialer Aktivitäten
- Abb. 2 Gemeinschaftliche Wohn- und Lebensformen
- Abb. 3 Pyramide der sozialen Altenarbeit
- Abb. 4 Mitgliederentwicklung Neuwoba

ANHANG

A. ÜBERSICHT: SOZIALE DIENSTE DER NEUWOBA

PROBLEMFELD/THEMA	(BESTEHENDE/MÖGLICHE) KONKRETE MAßNAHME
SOZIALE/GRUPPENBEZOGENE ANSÄTZE	
Spezifische Angebote für Frauen/Männer	<ul style="list-style-type: none"> • Beratungs- und Unterstützungsleistungen bei Erziehung-, Ehe- und nachbarschaftlichen Problemen • Mietzuschüsse für Alleinerziehende, um Nottfällen vorzubeugen • Mietwohnungen für kinderreiche Familien und Alleinerziehende
Spezifische Angebote für ältere Bewohner	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnungsnahe Dienstleistungen (Einkaufs- und Putzhilfen) • Senioren-Gemeinschaftsanlagen • Ambulante Pflege • Seniorenbegegnungsstätte / WEAtreff
Spezifische Angebote für Jugendliche	<ul style="list-style-type: none"> • Hilfestellung bei der Bewältigung von Problemen • Motivation von Selbsthilfe/Eigeninitiative • Veranstaltungen, Ausflüge • Gemeinschaftseinrichtung • Hausaufgabenbetreuung
Spezifische Angebote für Kinder	<ul style="list-style-type: none"> • Änderung Hausordnung zugunsten verlängerter Spielzeiten • Spielstube • Bau einen Kinderspielplatzes • Hausaufgabenbetreuung • Bastel- und Werkangebote
Spezifische Angebote für ausländische Bewohner	<ul style="list-style-type: none"> • Möbelbörse • Wichtige Broschüren/Informationen übersetzt in mehrere Sprachen • Integrationshilfe
Spezifische Angebote für Problemgruppen	<ul style="list-style-type: none"> • Beschaffung, Bereitstellung und Verwaltung von Wohnraum für Randgruppen sowie deren Betreuung / Hilfe zur Selbsthilfe • Beratungen für Menschen in schwierigen sozialen Lebensumständen • Wohnungen für von Obdachlosigkeit bedrohte Familien und Alleinerziehende
Nachbarschafts-entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> • Initiierung/Unterstützung von Mieterfesten • Konfliktmanagement • Gezielte Aktionen für eine verbesserte Kommunikation zwischen den Mietern
QUARTIERSBEZOGENE ANSÄTZE/WOHNUMFELDVERBESSERUNGEN	
Öffentliche Räume/Außenanlage	<ul style="list-style-type: none"> • Gestaltung der Innenhöfe und Grünanlagen in Kooperation mit den Mietern • Wettbewerbe zu Bepflanzung von Vorgärten und Balkonen
Gemeinschaftshäuser/-räume	<ul style="list-style-type: none"> • Einrichtung von Gemeinschaftsräumen • Gästewohnungen
Versorgung und technische Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Ambulanter Pflegedienst • Koordination und Vernetzung wohnungsnaher, pflegerischer und sozialer Dienstleistungserbringer

PROBLEMFELD/THEMA	(BESTEHENDE/MÖGLICHE) KONKRETE MAßNAHME
WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE ANSÄTZE	
(indirekte) Belegung	<ul style="list-style-type: none"> • Absprachen bei der Belegung • Konzept zur Vermeidung der Entstehung sozialer Brennpunkte • Ausgewogene Mieterstruktur durch sozialarbeiterisches Engagement
Mietermitwirkung	<ul style="list-style-type: none"> • Mieterbeteiligung während und nach Modernisierungen • Gemeinsame Gestaltung und Nutzung der Außenanlagen • Vorschläge zur Reduzierung von Betriebs- und Heizungskosten • Gemeinsame Treppenhausreinigung • Reduzierung von Vandalismusschäden
Umzugsmanagement	<ul style="list-style-type: none"> • Umzugsmanagement im Zuge von Umbau- und Sanierungsarbeiten • Wohnungstausch für ältere Menschen in eine Erdgeschoss- oder altengerechte Wohnung
Bedürfnisorientierte Wohnraumversorgung	<ul style="list-style-type: none"> • Organisation/Errichtung von Übergangs- und Ersatzwohnungen für umfangreiche Sanierungsarbeiten • Seniorenwohnanlagen • Altersgerechte Wohnungen mit Grundservice und modular abrufbaren Service- und Betreuungsleistungen bis hin zur Kurzzeitpflege
Kommunikation: Unternehmen und Bewohner	<ul style="list-style-type: none"> • Umfassende Beratung zum Thema Wohnen • Ausgabe von Service-Scheckheften/Service-Card (u.a. Rabatte bei Urlaubsanbietern) • Offene Gesprächsrunden als Informationsquelle für Probleme und Wünsche der Mieterschaft (auch bei Mieterversammlungen) • Beschwerdemanagement • Stadtteilbüro • Sozialplan für Sanierungsbeteiligte: Koordination und Organisation, Beratungs- und Betreuungsdienst • Hilfen bei Behördengängen zur Beantragung von Wohngeld, Sozialhilfe, Rente • Soziale Hilfestellungen wie persönliche Beratung, materielle Hilfen • Vereinbarung von Ratenzahlungen für Genossenschaftsbeiträge • Schuldnerberatung/-management /Absprachen, Vereinbarungen, Übernahmen durch Sozialamt, etc.) • Mediation (Vermittlung bei Konflikten zwischen Mietern)
Öffentlichkeitsarbeit, Verbesserung des Außenimages	<ul style="list-style-type: none"> • Umfangreiche Information bei Sanierungsarbeiten • Mieterbefragungen • Informationsveranstaltungen bei Projekten und Aktionen • Mieterzeitung »konkret« • »Treppenhausgespräche« (Geschäftsführung sucht Mieter vor Ort auf)

B. ÜBERSICHT: LEISTUNGEN SOZIALER ARBEIT

LEISTUNGEN EINZELFALLHILFE	
Information, sozioökonomische und psychosoziale Beratung bzw. Vermittlung von Hilfen	<ul style="list-style-type: none">• für ein selbstbestimmtes Leben im Alter• zu behinderten- und altersgerechten Hilfs- und Unterstützungsmitteln• für ALG II Empfänger• zu Schulden allgemein• zu Mietschulden• zur Koordination von Hilfen durch Ämter und soziale Dienstleister• für Rentenangelegenheiten• für ältere Menschen und ihre Angehörigen• zu Möglichkeiten der Behebung von Wohnproblemen und zur Wiederherstellung und Förderung des selbstständigen Wohnens und der selbstständigen Haushaltsführung• zu allen Fragen des Wohnens im Alter, bei Behinderung und Demenz• zu unterstützenden und entlastenden Angeboten, Diensten und Einrichtungen• bei Lebensbewältigungsprobleme• zu Partnerschafts-, Familien- und Trennungs/Scheidungsprobleme• bei Stigmatisierungserfahrungen und Ausgrenzung• für (schulische) Bildung, Ausbildungs- und Arbeitsintegration• für Menschen mit Suchtproblematik und deren Angehörigen• für Alleinerziehende• für psychisch auffällige Menschen• bei notwendigen betreuungsrechtlichen Probleme• für Menschen in Notsituationen, Hilfestellung zur Selbsthilfe• bei der weiteren Lebensgestaltung nach einem Krankenhausaufenthalt• bei Klärung von Maßnahmen der materiellen Absicherung• bei bedrohter oder verlorengegangener sozialer Integration• bei Beantragung von wohnungsbezogenen Leistungen (z.B. Wohngeld, u.a.)
Prüfung von schwierigen Lebenssituationen durch „aufsuchende Tätigkeit“ (Hausbesuche)	<ul style="list-style-type: none">• bei Hinweis auf Verwahrlosung• bei Mietschulden• bei Nachbarschaftskonflikten / Beschwerden

<p>Fachkompetente Analyse und Beurteilung der Möglichkeiten selbstständigen Wohnens und selbstständiger Haushaltsführung (auf der Basis der Merkmale und Bedingungen der Wohnung, des Wohnumfeldes und den Fähigkeiten und Möglichkeiten des Ratsuchenden)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Beratung (Planung und Begleitung) zur Durchführung von Wohnungsanpassungsmaßnahmen in Form von: technischen Hilfsmitteln (Toilettensitzerhöhungen, Badewannenliftern, Geh- und Stehhilfen etc.) • Ausstattungsänderungen in der Wohnung (Entfernen von hinderlichen Einrichtungsgegenständen, Entfernen von Stolperfallen) • Bauliche Veränderungen zu altersgerechten Hilfs- und Unterstützungsmitteln • Organisation Zimmertausch, Raumnutzung Wohnungsumzug (Wohnungstausch, Wohnungswechsel) • Fall- und Unterstützungsmanagement • Vermittlung von Hilfsdiensten und anderen sozialen Angeboten • Maßnahmen zur Pflegeversicherung oder der sozialen Nachbetreuung • Vermittlung von Kitaplätzen
<p>LEISTUNGEN GEMEINWESENARBEIT</p>	
<p>Schlichtung Mieterstreitigkeiten</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mediation • Prävention • Moderation für Konflikte
<p>Ansprechpartner und Mittler für Belange der Bewohner/-innen durch Präsenz im Viertel</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Förderung guter nachbarschaftlicher Verhältnisse • Gruppenaktivitäten initiieren • Eigeninitiative und Selbsthilfe der Bewohner/-innen aktivieren • Projektentwicklung für und mit Bewohnern
<p>Vernetzung mit anderen tätigen Personen und Organisationen im Quartier</p>	



Hochschule Neubrandenburg
University of Applied Sciences

Hochschule Neubrandenburg – University of Applied Sciences
Fachbereich Soziale Arbeit, Bildung und Erziehung
Studiengang Soziale Arbeit (B.A.) - Modul PR 2 - Berufliche Vorbereitung

Verfasserinnen:

Christin Höfs (Matrikel Nr. 144912)

Stefanie Neumann (Matrikel-Nr. 146612)

Gutachterinnen:

Prof. Dr. Steffi Kraehmer & Silvia Hasart

22. Juni 2015 / SoSe 2015

