



VORBILDLICHES SOZIALMANAGEMENT

FÜR MEHR
LEBENSQUALITÄT
IN ALLEN
QUARTIEREN



UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE/WOHNSTADT

Schaumainkai 47
60596 Frankfurt am Main
Tel. 069 6069-0
Fax 069 6069-300
www.naheimst.de
www.wohnstadt.de

PRÄVENTION STATT INTERVENTION – WIR ÜBERNEHMEN SOZIALE VERANTWORTUNG

Das Sozialmanagement der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt hat klare Ziele: Der sozialen und kulturellen Erosion in bestimmten Wohngebieten soll entgegengewirkt werden, denn um Vollvermietung zu erreichen, ist gute Wohnqualität von nachhaltiger Bedeutung. Die Stabilisierung der Quartiere ist eine anspruchsvolle Aufgabe, zu deren Umsetzung der bestehende Fachbereich Sozialmanagement umfassend ausgebaut wurde. Sieben Mitarbeiter und ein angemessenes Budget sind die Grundlage für ein komplexes Maßnahmenprogramm.

Im Vordergrund stehen der permanente Austausch und die flexible Vernetzung mit einer Vielzahl von Akteuren. Wobei „Vielzahl & Variation“ die Kernelemente

des Programms sind. Die Kooperation erfolgt zum einen mit den freien Trägern der Sozialarbeit, wie der Caritas, der Arbeiterwohlfahrt oder dem Volksbildungswerk, und zum anderen mit Kommunen, Behörden und anderen Wohnungsunternehmen.

Als Wohnungsunternehmen mit rund 65.000 Mietern in Nord- und Südhessen ist die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt durch ihre dezentrale Struktur mit den Geschäftsstellen stets vor Ort. Hier registrieren die Kundenbetreuer unerwünschte Entwicklungen frühzeitig. So kann das Sozialmanagement gemeinsam mit Kooperationspartnern immer wieder neue Maßnahmen entwickeln, die auf die spezielle Situation eines Quartiers präventiv statt interventiv eingehen. Denn es gibt nicht die eine pas-

sende Lösung für alle Konflikte. Gefordert sind individuelle Maßnahmen, die sich an den tatsächlichen Bedürfnissen der betroffenen Menschen ausrichten.

Das hohe Engagement aller Beteiligten führt zu bemerkenswerten Resultaten. Und die sind für jedes zukunftsorientierte Wirtschaftsunternehmen unerlässlich. Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt betreibt ein modernes, aktives Sozialmanagement, das seinesgleichen sucht. Zahlreiche realisierte Maßnahmen stehen exemplarisch für eine innovative Vorgehensweise.



„Das Sozialmanagement ist für die Wohnungswirtschaft ein zentraler Baustein für zufriedene Mieter. Das Ziel sind positive und möglichst auch aktive Nachbarschaften. Aufgrund des gesellschaftlichen Wandels wird es künftig sogar noch an Bedeutung gewinnen.“

DR. ALOIS RHIEL
Staatsminister Hessisches Ministerium für
Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung;
Aufsichtsratsvorsitzender von Nassauischer
Heimstätte und Wohnstadt



„Unseren Fachbereich Sozialmanagement haben wir mit einem soliden Budget ausgestattet, um die Nachbarschaften in unseren Wohnquartieren zu stärken und Konflikten schon im Vorfeld begegnen zu können. Denn von intakten Lebensumfeldern profitieren alle: die Mieter, die Vermieter und die Städte und Kommunen.“

ERNST HUBERT VON MICHAELIS
Geschäftsführer
Unternehmensgruppe Nassauische
Heimstätte/Wohnstadt



Stabile Nachbarschaften: 50 Jahre Albert-Schweitzer-Siedlung in Frankfurt am Main – Oberbürgermeisterin Petra Roth und Leitender Geschäftsführer Bernhard Spiller begrüßen die Mieter.

UNTERNEHMENSGRUPPE NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE/WOHNSTADT



SIE BLEIBEN, WIR HELFEN – UNSER SERVICEKONZEPT FÜR SENIOREN

Selbstbestimmtes Wohnen bis ins hohe Alter hinein ist das Ziel, das die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt mit ihrem Servicekonzept für das Wohnen im Alter verfolgt. Fast die Hälfte ihrer Mieter ist bereits heute 60 Jahre und älter – und entspricht damit voll und ganz dem demografischen Wandel. So lange wie möglich in der eigenen, vertrauten Wohnung leben, ist der Wunsch. Doch die Ausstattung ist nicht immer für die speziellen Wohnbedürfnisse älterer Menschen geeignet.

Zur Lösung des Problems hat die Unternehmensgruppe das Servicekonzept „Sie bleiben, wir helfen“ eingeführt. Es beinhaltet unter anderem eine Wohnraumanpassung – die oft schon mit relativ einfachen Mitteln

und geringem Aufwand umgesetzt werden kann. Alle Möglichkeiten werden hier in Betracht gezogen: Beteiligung des Unternehmens, des Mieters und Zufinanzierung durch soziale Institutionen. Für die praktische Hilfe im Alltag kooperiert die Unternehmensgruppe unter anderem mit dem Hausnotruf Deutschland, einem Geschäftsbereich des Frankfurter Verbands. So ist der Hausnotruf schon für günstige 12 Euro anstatt 17,90 Euro im Monat hessenweit für die Mieter erhältlich. Wasch- und Bügelservices, Putzhilfen, Vorlese-, Besuchs-, Einkaufsdienste, Essen auf Rädern und vieles mehr werden ebenfalls zu Sondertarifen angeboten. Viele Einzelmaßnahmen, die in der Summe dazu beitragen, dass ältere Menschen nicht umziehen müssen: Das verstehen wir unter Sozialmanagement.

VON DER SOZIALEN STADT PROFITIEREN ALLE

An vielen Stellen gleichzeitig greift der Ansatz der Sozialen Stadt. Doch so vielfältig die Maßnahmen auch sind, alle verfolgen das gleiche Ziel: die Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse und den Abbau sozialer Spannungen. Das 1999 eingerichtete und finanziell gut ausgestattete Förderprogramm zur Sozialen Stadterneuerung widmet sich Stadtteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf und unterstützt neue, innovative Herangehensweisen. Das einzigartige Konzept der Sozialen Stadt verknüpft über einen breit gefächerten Maßnahmenkatalog alle Menschen und Akteure eines bestimmten Stadtteils zu einem

dicht gesponnenen Netz. Vereine, Geschäftsinhaber, soziale Träger, aber auch Schulen, Kindertagesstätten, Arbeitsverwaltung, Wirtschaftsförderung und die Wohnungsgesellschaften ziehen an einem Strang, wenn es darum geht, Nachbarschaften zu aktivieren, die Menschen zu beteiligen und die Identifikation mit dem eigenen Stadtteil bzw. Quartier zu stärken. Denn nur dort, wo die Menschen gerne wohnen, wo sie Arbeit und Freunde haben und ihre soziale Identität entfalten können, bleiben die Städte freundliche und lebenswerte Orte.



SPÜRBAR BESSERES WOHNGEFÜHL

In rund 300 deutschen Städten und Gemeinden fördern Bund und Länder Soziale-Stadt-Projekte. Die Nassauische Heimstätte und die Wohnstadt sind von Anfang an dabei und entwickeln effiziente Maßnahmen, die so bunt sind wie das Leben selbst. Allein in Südhessen war die Nassauische Heimstätte bislang bei über 70 Projekten federführend oder begleitend tätig: unter anderem in Frankfurt am Main, Langen, Offenbach, Gießen, Maintal, Hanau, Seligenstadt und Wiesbaden.

Ganz gleich, ob im Rahmen städtebaulicher Dienstleistungen oder sozialer Hilfestellungen – die Mieter und Quartiersbewohner wissen die Maßnahmen zu schätzen.

- Quartierscafés
- Mama-lernt-Deutsch-Kurse
- Aufbau von Hilfenetzen
- Baumpatenschaften
- Seniorentreffs
- Aussiedlerberatung
- und vieles, vieles mehr

EINZELFALLHILFE: WENN STREIT UND ÄRGER NICHT ENDEN WOLLEN

65.000 Wohnungen, das sind rund 120.000 Mieter – aus den unterschiedlichsten Ländern, mit vielfältigen Mentalitäten und Lebensanschauungen. Familien, Alleinstehende, Kinder, Jugendliche, Senioren, Menschen mit und ohne Arbeit. Da gehören gelegentliche Auseinandersetzungen und Konflikte einfach dazu, seien es Lärmbelästigung, gestörter Hausfrieden oder die Hausordnung. Dort, wo Nachbarschaftskonflikte zu eskalieren drohen, setzt die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt auf professionel-

les Konfliktmanagement. Das Sozialmanagement schaltet einen neutralen Vermittler ein, der die streitenden Parteien zusammenbringt und gemeinsam mit ihnen eine Lösung findet.

Nachdem diese „organisierte Einzelfallhilfe“ erprobt wurde, entwickelte sie sich schnell zu einem zentralen Instrument, mit dem wir in die tragfähige Zukunft von Nachbarschaften investieren.

FRANKFURT
Höchst-Unterliederbach
Wohnungsbestand der NH im Projektgebiet: 930 WE
Griesheim

Wohnungsbestand der NH im Projektgebiet: 619 WE
Nordweststadt
Wohnungsbestand der NH im Projektgebiet: 201 WE

LANGEN
Nordend
Wohnungsbestand der NH im Projektgebiet: 316 WE

OFFENBACH
Östliche Innenstadt
Wohnungsbestand der NH im Projektgebiet: 65 WE

GIESSEN
Nordstadt
Wohnungsbestand der NH im Projektgebiet: 63 WE

MAINTAL
Maintal-Bischofsheim
Wohnungsbestand der NH im Projektgebiet: 216 WE

HANAU
Südliche Innenstadt
Wohnungsbestand der NH im Projektgebiet: 155 WE
Lamboy
Wohnungsbestand der NH im Projektgebiet: 30 WE

SELIGENSTADT
Seligenstadt-Niederfeld
Wohnungsbestand der NH im Projektgebiet: 427 WE

WIESBADEN
Biebrich
Wohnungsbestand der NH im Projektgebiet: 166 WE



Identifikation mit dem Wohnumfeld: Kinder und Jugendliche gestalteten die Fassade eines Parkdecks. Dort ist auch der Raum ihres Jugendtreffs.

PRÄVENTION BEI MIETSCHULDEN UND ZWANGSRÄUMUNG

Das Sozialmanagement der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt beruht auf einem dicht gesponnenen Netz an Kontakten und Kooperationen mit den Akteuren vor Ort. So stellen wir sicher, dass unsere Maßnahmen und Hilfestellungen auch tatsächlich dort ankommen, wo sie gebraucht werden, denn jeder Stadtteil hat seine ganz eigenen Probleme.

Beispiel Südhessen: In Langen vermietet die Nassauische Heimstätte über 1.000 Wohnungen. Hier unterstützt sie den „Förderverein für Hilfe in Wohnungsnot“. Drei städtische Mitarbeiter des Referats für Soziales Wohnungswesen kümmern sich um Mietschuldner, denen Wohnungskündigung und Räumungsklage drohen. Jedes Schicksal ist anders, die Gründe für die Notsituation sind vielfältig. Damit es erst gar nicht so weit kommt, agieren die Mitarbeiter präventiv. Rund

400 Hilfesuchende berät der Förderverein im Jahr, für sie stellt er Anträge, füllt Formulare aus und eröffnet den Betroffenen eine Perspektive aus einer scheinbar ausweglosen Situation.

Beispiel Nordhessen: Hier setzt die Unternehmensgruppe an allen Standorten eigene Mitarbeiter ein, die die Mieter beraten bzw. an Beratungsstellen weitervermitteln.

SPIEL, SPORT UND SPASS FÜR EIN HARMONISCHES ZUSAMMENLEBEN

Spielerisch geht's leichter: Bei dem offenen Spiel- und Sportangebot lernen die Mieterkinder vieles, was nicht nur für funktionierende Nachbarschaften, sondern fürs ganze Leben wichtig ist. Rücksichtnahme, aufeinander eingehen, Regeln akzeptieren, Kontakte knüpfen, sich kennenlernen und Spannungen abbauen. Das Schöne daran: Es macht auch noch Spaß.

Das SportMobil der Nassauischen Heimstätte ist inzwischen in vielen Siedlungen in und um Frankfurt eine feste Größe für die dort wohnenden Kinder und Jugendlichen geworden. Von Frühjahr bis Herbst macht es an den Grünflächen oder Bolzplätzen in den Siedlungen Halt und lädt alle 6- bis 18-Jährigen zum Mitmachen ein: Von Fußball bis Geschicklichkeitsparcours sind der Fantasie der Kinder und der betreuenden Sportfachkräfte keine Grenzen gesetzt. Das Bewegungsmodell wird rege in Anspruch genommen, rund 20 bis 40 Kinder und Jugendliche kommen jedes Mal zusammen. Auch außerhalb Frankfurts gibt es zahlreiche erfolgreiche Kooperationen mit Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe sowie mit Sportvereinen.

Was die Kinder davon haben:

- Kontakte zu anderen knüpfen
- Außerschulisches Bewegungsangebot
- Gegenseitiges Verständnis, Fairplay
- Zusammengehörigkeitsgefühl
- Spannungsabbau der Jugendlichen unterschiedlicher Herkunft
- Soziale Regeln
- Aggressionsabbau

Was wir davon haben:

- Weniger Konflikte
- Weniger Ruhestörung, Vandalismus und Verschmutzung
- Höhere Identifikation der Jugendlichen mit ihrem Wohngebiet
- Leichter Zugang zu den Jugendlichen im Quartier



Sport
Mobil



WIR ENGAGIEREN UNS FÜR DAS GEMEINWESEN

Es gibt sie überall in Deutschland: Siedlungen oder Stadtteile mit großen sozialen und kulturellen Gegensätzen und einem hohen Bedarf an sozialer Arbeit. Gerade an solchen Orten können präventive Maßnahmen erheblich zum sozialen Frieden und zu einer guten Atmosphäre im Quartier beitragen. Deswegen unterstützt die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt soziale Einrichtungen und Träger, die in Ihren Siedlungen tätig sind.

Zum Beispiel den von Caritas sowie Stadt und Kreis Limburg getragenen „Treffpunkt Blumenrod“. Im Limburger Stadtteil Blumenrod mit rund 5.000 Bewohnern leben viele Menschen, die von Arbeitslosigkeit und Armut betroffen sind. Seit 20 Jahren gibt es diesen Nachbarschaftstreff – und er bietet genau das, was die Bewohner brauchen: allgemeine Lebensberatung, Hilfe bei Fragen rund um Arbeitslosigkeit, Sozialhilfe oder

Schuldenabbau, Schlichtung, aber auch Krabbelgruppe, Hausaufgabenbetreuung, Jugendtreff, Deutschkurse und vieles mehr.

Gemeinsam mit der Caritas hat das Sozialmanagement in den Wohnanlagen der Nassauischen Heimstätte zusätzlich ein Taschengeldprojekt eingerichtet. Vier Jugendliche führen zweimal wöchentlich leichte Pflege- und Reinigungsarbeiten in den Außenanlagen durch. Die fachliche und soziale Betreuung ist über eine Mieterin gewährleistet. Das Resultat ist überzeugend: Die Bewohner schätzen die saubereren Anlagen, die Wohnqualität ist aufgewertet und zu einem Abbau von Vorurteilen zwischen den Generationen trägt die Maßnahme ganz nebenher auch noch bei.

NACHBARSCHAFTEN STABILISIEREN – ZUM BEISPIEL MIT STADTTEILFERNSEHEN

Gegen Isolation und Rückzug aus der Gesellschaft trägt das erste Stadtteilfernsehen in Wiesbaden-Klarenthal bei, das die Nassauische Heimstätte seit Sommer 2006 ihren dortigen Mietern bietet. „K4“ heißt der Infokanal, bei dem die Bewohner die „Helden des Alltags“ sind. Es gibt News und Hintergründe aus dem eigenen Viertel und dabei ist das 40-jährige Jubiläum einer Grundschule genauso interessant wie das Sommerfest der Klarenthaler Vereine oder ein neu aufgepeppter Spielplatz. Gemeinsam ist ihnen eines: Alle Menschen dieser Beiträge sind untereinander

der Nachbarn und auch ohne große Worte fördern sie Verständnis und Toleranz im Zusammenleben. Bild- und Texttafeln informieren zusätzlich über Vereinsangebote, Termine, Veranstaltungen und geben Hinweise und wichtige Telefonnummern des Vermieters bekannt.

Die Beiträge werden von Redakteuren des Volkshilfswerks in Zusammenarbeit mit der Nassauischen Heimstätte verfasst, die auch die Kosten des Infokanals „K4“ trägt.



Mieterfest im Hanauer Stadtteil Lamboy – so bunt und lebendig wie die Bewohner selbst.



ERFOLGREICHE KOOPERATION MIT STÄDTEN UND WOHNUNGSGESELLSCHAFTEN

Das Unternehmen beschäftigt keine hessenweit agierenden Sozialarbeiter. Aber das ist auch gar nicht nötig. Denn mit einer klugen Koordination und einem engmaschigen Kontakt- und Kooperationsnetz können wir Projekte gemeinsam mit weiteren Partnern situationsgerecht ins Leben rufen. Zum Beispiel in Wiesbaden-Klarenthal: Hier haben wir mit den Wohnungsgesellschaften Geno50 und der GWW sowie der Stadt Wiesbaden und dem Volksbildungswerk ein Concierge-System entstehen lassen, das für mehr Sicherheit in den Hochhäusern sorgt. Alleine schon die persönliche Präsenz der Concierge-Kräfte sorgt

für ein besseres Gefühl der Mieter und Anwohner. Die regelmäßigen Rundgänge tragen darüber hinaus zu weniger Vandalismus und Verunreinigung bei.

Oder zum Beispiel in Mainz-Kastel. Dort kooperieren wir mit der Wohnbau Mainz und der Stadt Wiesbaden und finanzieren gemeinsam den Jugendpavillon Krautgärten. Kinder und Jugendliche finden dort nicht nur Rat und Hilfe bei ihren Alltagsnöten, sondern können bei den freizeitpädagogischen Maßnahmen gleich das soziale Miteinander ausprobieren und sich in eine Gemeinschaft integrieren.

EINE INVESTITION IN DIE ZUKUNFT

In einem Qualifizierungsjahr als Maler erhalten junge Erwachsene ohne Schulabschluss oder ohne Ausbildungsplatz die Chance auf eine Arbeitsstelle. Das berufsvorbereitende Jugendprojekt T.E.A.M. - Ticket zur Einmündung in den Arbeits - Markt richtet sich an junge Menschen im Alter von 17 bis 25 Jahren und wird seit 1994 von der Nassauischen Heimstätte, der Stadt Offenbach und dem Internationalen Bund angeboten. Zehn Jugendliche renovieren – nach einem anfänglichen Praktikum zur Bewährung – Hausein-

gänge, Treppenhäuser und Wohnungen. Angeleitet von einem Malermeister arbeiten sie an vier Tagen in der Woche auf der Baustelle, am fünften Tag gibt es theoretischen Unterricht. Die fachliche Betreuung des Qualifizierungsprojekts erfolgt über eine Sozialpädagogin der Stadt Offenbach und Prof. Kahl von der Fachhochschule Frankfurt. Rund 60 Prozent der Teilnehmer können in den ersten Arbeitsmarkt vermittelt werden. Eine Integrationsmaßnahme, die wirkt und jungen Menschen eine Perspektive bietet.



Ein besseres Gefühl im Hochhaus, zum Beispiel mit dem Concierge-System.

DER MENSCH STEHT IM MITTELPUNKT

Belebte Nachbarschaften, ein gutes Gefühl zu „seinem“ Viertel, vielleicht sogar eine Atmosphäre der Zugehörigkeit schaffen – die Ziele des Sozialmanagements sind hoch. Und wir erreichen sie, indem wir Orte der Begegnung schaffen und Anlässe zum Gespräch entstehen lassen. Zum Beispiel mit unseren Mieter- und Siedlungsfesten, die hohen Zulauf finden. Auch kleinere Begegnungen werden gefördert: Ob Hausfest oder Straßenfest, dem Unternehmen ist jedes Engagement eine Unterstützung wert, denn hier kommen die Mieter zusammen und es entsteht sozialer Zusammenhalt. Das trifft genauso auf die beliebten Jubiläumsfeiern für 40- und 50-jährige Mietertreue zu, die regelmäßig veranstaltet werden.

Kommunikation ist alles. Deswegen bieten wir unseren 65.000 Kunden zweimonatlich eine Mieterzeitschrift, die informiert und unterhält. Wissenswertes zu Bauvorhaben, Siedlungsporträts und Nachbarschaftsaktivitäten stehen im Vordergrund. Mit Gewinnspielen, Kochrezepten und Kinderseiten kommt auch die Unterhaltung nicht zu kurz. Besonders genau studieren unsere Leser die Reiseseiten des gemeinnützigen Vereins Wohnen & Leben. Die informativen Werks- und Museumsbesuche finden ebenso hohen Zuspruch wie die kostengünstigen Ein- und Mehrtagestouren zu attraktiven Orten. Mit all diesen bewährten Instrumenten bietet die Unternehmensgruppe ihren Mietern vielfältige Möglichkeiten, miteinander in Kontakt zu kommen – und sie werden gerne angenommen.

MIT MEHR AUFMERKSAMKEIT FÜR EINE BESSERE ZUKUNFT

Brennende Mülltonnen, randalierende Jugendliche, ramponierte Autos auf der Straße. Diese Bilder aus den tristen Hochhaussiedlungen der Pariser Vororte gibt es in unseren Quartieren zum Glück nicht. Damit es auch künftig nicht so weit kommt, gilt es, bereits im Vorfeld problematische Situationen zu erkennen und frühzeitig einzugreifen. Mit einem breiten Instrumentarium kümmert sich das Sozialmanagement der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt um stabile Nachbarschaften, gerade in Orten

mit großen sozialen und kulturellen Gegensätzen. Wir wollen die Identifikation unserer Mieter mit ihrem Wohnumfeld stärken. Und das gelingt uns – hessenweit.

Manche mögen sich fragen, ob dies alles Aufgaben eines Wohnungsunternehmens sind. Ja! Wir sind uns unserer gesellschaftlichen und ökonomischen Verantwortung bewusst. Für 65.000 Mieter und viele weitere Menschen.



Konflikte im Stadtteil überwinden: ein gemeinsames Fest von Stadt, Nassauischer Heimstätte und Mietern hilft, Brücken zu schlagen.

