

Weniger Beschädigungen und Verschmutzungen in Wohnanlagen: Was hilft?

- Kurzfassung -

2007

Dr. Rotraut Weeber
Gabriele Steffen
Dorothee Baumann
Jasmin Berger

Die Kurzfassung basiert auf der vom
Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
geförderten Forschungsarbeit.
Verantwortlich für den Inhalt sind die Verfasser.

WEBER+PARTNER

Institut für Stadtplanung und Sozialforschung
Mühlrain 9 70180 Stuttgart, Tel. 0711 62009360
wpstuttgart@weeberpartner.de
Emser Straße 18 10719 Berlin, Tel. 030 8616424
wpberlin@weeberpartner.de
www.weeberpartner.de

Weniger Beschädigungen und Verschmutzungen in Wohnanlagen: Was hilft?

Kurzfassung

Die Untersuchung

Die Pflege des Bestands gehört zum Alltag aller Wohnungsunternehmen. Eine gute Adresse hat bei der Wohnungsvermietung und im Wettbewerb um die Mieter große Bedeutung. Gut gepflegte Wohnungen, Wohngebäude und Außenanlagen steigern den Wert der Gesamtanlage und sichern gute Vermietbarkeit.

Zur Bestandspflege gehört es, Abnutzungserscheinungen entgegen zu wirken, aber auch Schäden zu beseitigen, die bei anderem Verhalten der Mieter gar nicht erst nicht auftreten würden. Diese sind Thema dieser Arbeit, sie befasst sich mit

- ▶ mutwilligen oder grob achtlosen Beschädigungen und Verschmutzungen
- ▶ in gemeinschaftlichen Bereichen von Mietwohnanlagen – Hauseingänge, Treppenhäuser, Keller, Aufzugsanlagen, Außenbereiche.

Ziel der Forschungsarbeit war, festzustellen, wie sich solche Probleme vermeiden oder reduzieren lassen. Welche Strategien im Umgang mit fahrlässiger oder mutwilliger Beschmutzung und Beschädigung sind erfolgreich? Dazu wurden 15 Wohnungsunternehmen mit entsprechenden Beständen und Erfahrungen besucht und befragt und vor Ort mit anderen Sachkundigen Gespräche geführt. In der Studie wird dargestellt, welche Ansätze zur Prävention und Problembehebung verfolgt werden und welche insbesondere aus Sicht der Wohnungsunternehmen wirksam sind.

Bedeutung von Beschädigungen und Verschmutzungen

In vielen Wohnanlagen sind durch Mutwille oder Achtlosigkeit verursachte Beschädigungen und Verschmutzungen kein besonders bemerkenswertes Problem. In manchen Wohnanlagen treten sie aber gehäuft auf und werden zu einem Ärgernis für Bewohner, Eigentümer und Verwalter. In anderen Ge-

bieten zeigen sich Anzeichen, dass solche Störungen der Ordnung zunehmen könnten.

Für die Mieter bedeuten Schäden und Verschmutzungen einen Verlust an Lebensqualität, sozialer Ordnung und Sicherheitsempfinden. Für die Wohnungsunternehmen beeinträchtigt dies die Wirtschaftlichkeit, auch sinken Wohnwert und Marktfähigkeit durch den Wegzug "guter" Mieter und schlechtes Image. Die Aufgaben, mutwillig oder grob fahrlässig entstandene Schäden zu beseitigen, fallen für die Wohnungsunternehmen in die Bereiche Reinigung, Instandhaltung und Instandsetzung. Das verursacht erhebliche Kosten und bindet Personalkapazität. Nur ein Teil der Kosten – vor allem die für Reinigung und Hausmeisterdienste – lässt sich als Betriebskosten auf die Mieter umlegen und belastet dann deren Budget. Kosten für Reparaturen bei Beschädigungen hat in der Regel das Wohnungsunternehmen zu tragen, wenn der Verursacher nicht zu ermitteln oder nicht zahlungsfähig ist.

Die Folgen von Beschädigungen und Verschmutzung gehen weit über die Kosten ihrer Beseitigung und die konkreten Belästigungen hinaus. Ob ein Haus oder Quartier gepflegt und in Ordnung ist, wird von Bewohnern und Besuchern recht genau registriert. Sauberkeits- und Ordnungsstandards sind in der Bevölkerung zwar nicht einheitlich, wenn aber auffällig viel kaputt oder verschmutzt ist, wird das auch als ein Signal für Vernachlässigung gewertet. Es wird unterstellt, dass hier Regeln nicht mehr gelten, das soziale Zusammenleben gestört ist, man sich nicht mehr sicher fühlen kann. Dies schadet dem Image des Quartiers, der Wohnanlage und ihrer Bewohner.

Strategien gegen Beschmutzungen und Beschädigungen

Wohnungsunternehmen haben ihr Qualitätsmanagement und Controlling verfeinert. Sie sorgen dafür, dass

- ▶ sie in der laufenden Arbeit regelmäßig, schnell und konkret über die Probleme und Konflikte informiert sind,
- ▶ in Problemschwerpunkten nach Möglichkeit besondere Maßnahmen zum Einsatz kommen,
- ▶ die Schäden schnell behoben werden,
- ▶ bei der Wohnungsbelegung, Hausbetreuung und Verwaltung die Möglichkeiten der Prävention besser ausgeschöpft werden
- ▶ und nicht zuletzt die Möglichkeiten im baulichen Bereich genutzt werden. Dazu gehören komplexe aufwändige Verbesserungen in Problemschwerpunkten ebenso wie gezielte Einzelmaßnahmen bei gefährdeten Bauteilen oder verbesserte Einzellösungen, die sukzessive als Standard realisiert werden, wie z.B. in kleineren Häusern die Verlegung von Briefkastenanlagen, so dass sie von außen zugänglich sind.

Die befragten Wohnungsgesellschaften bewerten den Erfolg verschiedener Strategien, um Schäden zu vermeiden oder zu mildern.

- ▶ Am meisten bringt es nach ihrer Meinung, Verwahrlosungserscheinungen zu vermeiden und Schäden schnell zu reparieren. Dementsprechend wichtig sind die Themen Hausbetreuung, Hausmeister und Müllmanagement.
- ▶ Als vorrangig sehen sie es weiterhin an, die Sozialstruktur in den Wohnanlagen zu steuern und die Nachbarschaften zu stärken.
- ▶ Im Mittelfeld liegen Verwaltung und Hausbetreuung generell und die ganzen baulichen Aspekte (Einsehbarkeit/ soziale Kontrolle ermöglichen, Verschönerung/ Modernisierung sowie robuste bauliche Lösungen).
- ▶ Als nachrangig wirksam gelten Information, Beteiligung, Transparenz der Kosten sowie Überwachen, Sanktionieren, Delinquenz verfolgen.

Aber auch diese Ansätze werden genutzt und nicht als erfolglos beurteilt – dies zeigt, dass es keinen "Königsweg" gibt, sondern wohl eine Kombination mehrerer Handlungsansätze den meisten Erfolg ver-

spricht. Die Wohnungsunternehmen, mit denen wir über ihre Strategien zur Eindämmung von Beschädigungen und Verschmutzungen gesprochen haben, haben betont, wie sehr dieses Thema mit der Firmenphilosophie und Verwaltung insgesamt zusammenhängt: von der Wohnungsbelegung über die bauliche Aufwertung bis zur Reinigung. Bei der Bewertung ihrer jeweiligen Bedeutung haben sie unterschiedliche Akzente gesetzt – immer aber ging es darum, dass die Ansätze erst im Zusammenhang ihre ganze Wirkung entfalten.

Gemeinschaftsflächen: Hauseingänge, Treppenhäuser, Aufzüge, Keller

Die Gemeinschaftsflächen – insbesondere die Eingangsbereiche – prägen Gesamteindruck und Image des Hauses, auch die Haltungen, mit denen sich Bewohner und Gäste hier bewegen. Zwar wird soziales Verhalten durch die baulichen Gegebenheiten nicht determiniert, sie können es aber positiv beeinflussen. Dieser Zusammenhang gilt auch umgekehrt: Unwirtliche Häuser mit ungepflegten Gemeinschaftsbereichen begünstigen weniger achtsames Verhalten. Dieser bekannte Zusammenhang wird ganz gezielt auch für die soziale Stabilisierung von Problemhäusern genutzt, meist erfolgreich, insbesondere wenn die bauliche Sanierung in ein ganzheitliches Aufwertungskonzept eingebunden ist.

Baulichen Schutz gegen Verschmutzung und Beschädigung bieten

- ▶ Einsatz von robusten Materialien (Niro-Stahl, Edelstahl, härtere Keramik, robuste Glassorten)
- ▶ Schützen der Sockelbereiche (Fliesenkeramik, abwaschbare Beschichtungen, künstlerische Gestaltungen durch die Bewohner, legale Graffiti)
- ▶ Abmauerung der Kellerräume anstelle von Lattenverschlagen
- ▶ bessere Ausleuchtung von gefährdeten Bereichen (Bewegungsmelder anstatt Lichtschalter)
- ▶ Verbesserung der Einsehbarkeit (Klarglastüren, Spiegel)

Fassaden und Wände

Das größte Problem, gemessen an der Häufigkeit seines Auftretens, sind Graffiti und Gekritzel auf Fassaden und Wänden. Bauliche Schutzmaßnahmen sind:

- ▶ Vorbehandlung der Fassaden mit einer für den Untergrund geeigneten graffitiabweisenden Beschichtung, die das Entfernen erleichtert
- ▶ Unattraktivität der Fassaden für potenzielle Sprayer durch Vertikalpflasterung oder sonstige unebene beziehungsweise grobe Oberflächen
- ▶ Unattraktivität der Fassade durch eine dunkle oder auffällige farbenfrohe Gestaltung, auch durch ein selbst beauftragtes Bild
- ▶ Erschwerung des Zugangs zur Fassade zum Beispiel durch Zäune
- ▶ Großflächige winterharte Begrünung der Fassade/ des Sockels
- ▶ Sichtschutz zwischen der Fassade und öffentlichen Straßen durch Hecken, Bäume oder
- ▶ Licht, ggfs. in Kombination mit Bewegungsmeldern

Außenbereiche

In den Außenbereichen erweist sich als wirksam

- ▶ Sauberkeit erhöhen, z.B. durch Patrouillen, zusätzliche Reinigungskräfte, Hausmeister, Putzaktionen mit den Bewohnern
- ▶ gefährdete Bereiche besser ausleuchten (z.B. Bewegungsmelder)
- ▶ keine uneinsehbaren Bereiche durch Zäune, Mauern oder Hecken schaffen
- ▶ Bäume und Sträucher strategisch platzieren, um wildes Parken und Unübersichtlichkeit zu verhindern
- ▶ robuste, widerstandsfähige Materialien verwenden
- ▶ Objekte, die nur mit hohem Aufwand zu reinigen sind, beschichten
- ▶ soziale Kontrolle erhöhen (z.B. Förderung der Ingebrauchnahme und Inbesitznahme der Außen-

anlage durch die Bewohner, Abgrenzung von halböffentlichen und privaten Bereichen)

- ▶ Bewohner an Planung, Gestaltung und Pflege beteiligen (z.B. gemeinsame Aktionen, Mietergärten, Patenschaften für Beete, Jugendliche schaffen sich eigene Bereiche).

Müll

Für die Mülllagerung bis zur Entsorgung sind verschiedene Systeme entwickelt worden. Besonders wirksam ist es, wenn jeder Haushalt eine eigene Tonne hat. Positive Erfahrungen machen die Unternehmen auch mit der Beauftragung eines externen Müllmanagements und der Kooperation mit der Kommune bzw. dem Ordnungsamt (Autowracks) oder Quartiersmanagement.

Baulich-technische Ansätze sind

- ▶ Wahl der geeigneten Müllbehälter (Müllschleusen, Müllpressen, Container mit kleineren Einwurföffnungen, keine Abwurfanlagen)
- ▶ Briefkastenanlagen mit schrägen Ablagen oder organisierte Ablage für Werbesendungen
- ▶ Überwachung: Video, Aufzugstrick, Bewegungsmelder
- ▶ individuelle geschlossene Kellerräume
- ▶ nur geeignete Müllbehälter/Papierkörbe im Freien, Pflege, ggf. Beseitigung
- ▶ geeignete Standplätze – klare Verantwortlichkeit, begrenzte Zugänglichkeit, abschließbar, soziale Kontrolle
- ▶ Einhausen und gute Ausleuchtung der Müllstandplätze
- ▶ baulich hochwertige Lösungen als Teil eines Gesamtkonzepts

Handlungsbereiche

Neben baulichen, gestalterischen Aspekten wirken gegen Verschmutzungen und Beschädigungen

- ▶ Präsenz zeigen im Bestand: eine professionelle

Hausbetreuung durch geschulte Mitarbeiter signalisiert, dass der Bestand im Auge behalten wird, sichert eine gute Kommunikation zwischen Vermieter und Mieter, garantiert, dass Schäden schnell erkannt und beseitigt werden.

- ▶ Bedarfsgerechte Überwachung und Täter zur Rechenschaft ziehen: Aufmerksamkeit und Wachsamkeit sind von großer Bedeutung im nachbarschaftlichen Zusammenleben, nicht zuletzt als Voraussetzung für das Sicherheitsempfinden. Sie werden erleichtert, wenn die Gemeinschaftsbereiche innen und außen gut einsehbar und beleuchtet sind. In manchen Beständen regelt die informelle Kontrolle durch Bewohner, die auf den Zustand ihres Wohnumfelds achten, vieles. In anderen ist die Identifikation gering und es ist mehr Überwachung notwendig, durch eigenes oder fremdes Personal, Videoaufzeichnungen, Zusammenarbeit mit der Polizei. Wenn klar ist, wer eine Beschädigung verursacht hat, ist der Täter zu befragen.
- ▶ Information und Transparenz: Es ist zu kommunizieren, dass der Zustand des Umfelds der Mieter in Abhängigkeit von ihrem Verhalten steht. Im besten Fall können Kosten direkt den Verursachern in Rechnung gestellt werden, eine transparente, ggf. separat kommentierte Abrechnung und wenig Pauschalierung machen deutlich, wie die Mieter ihre Ausgaben reduzieren können. Generell sind die Kosten von Beschädigungen und Verschmutzungen deutlich zu machen. Informationen werden gestreut über Mieterzeitungen, persönliche Ansprache, Mund-zu-Mund-Propaganda, Beratung. Schriftliche Informationen werden in der Regel nur sehr selektiv gelesen und erweisen sich als weniger wirksam.
- ▶ Sozialstruktur steuern: "Überforderte Nachbarschaften", in denen sich verschiedene Probleme häufen, können destruktivem oder grob fahrlässigem Verhalten wenig entgegen setzen. Je nach Handlungsspielraum versuchen die Wohnungsunternehmen, über die Prüfung der Bonität von Mietern hinausgehend auch die soziale Mischung

in ihren Wohnungsbeständen so zu steuern, dass die soziale Struktur nicht einseitig durch benachteiligte Bevölkerungsgruppen geprägt wird. Wirksame Strategien sind generell die bauliche Aufwertung und die Mischung von Wohnungen unterschiedlichen Standards, die Umwandlung von Miet- in selbstgenutzte Eigentumswohnungen bzw. die ergänzende Bebauung mit Wohneigentum und die Nutzung der Spielräume, die gesetzlich für Wohnungen mit Belegungsbindung vorgesehen sind.

- ▶ Stärkung der Nachbarschaften: Um das Klima im Haus und die Einstellung der Mieter zu verbessern, gibt es je nach Voraussetzungen unterschiedliche Ansätze. Das Spektrum reicht von der Unterstützung punktueller Aktionen, bei denen sich Bewohner kennen lernen können, über Beteiligungsprojekte bei der Gestaltung von Freiräumen oder Treppenhäusern bis zur Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen oder der Mitwirkung in systematischer Kooperation im Quartier, seien es Arbeitskreise, Quartiersmanagement oder anderes.

Erklärungen und übergeordnete strategische Orientierungen

Es gibt unterschiedliche Erklärungen, warum es zu die Umwelt nicht wertschätzendem und destruktivem Verhalten kommt: die Anomie-Theorie, sozialisations- und lerntheoretische Erklärungen, die Frustrations- und Aggressionstheorie, den Etikettierungsansatz, die semantische Architekturtheorie, die Theorie sozialkultureller Milieus. Auch den Ansätzen, um gegenzusteuern, liegen grundsätzliche Überlegungen zugrunde: das Verursacherprinzip, demzufolge Kosten demjenigen in Rechnung gestellt werden, auf den sie zurückzuführen sind, das Leistungsprinzip, das am Verhältnis von Vermieter und Mieter ansetzt, Ordnung und Gesetz durchzusetzen, die strategische Portfolioentwicklung und Prinzipien der Umweltgestaltung und des Städtebaus, die sich auch auf das Verhalten der Mieter auswirken.

Fazit: Grundsätze für mehr Sauberkeit, Ordnung und Sicherheit in Wohnanlagen



Wertschätzung zum Ausdruck bringen

Ziel

Sauberkeit und Unversehrtheit der Häuser und Außenanlagen, ansprechende bauliche Gestaltung, ein guter Ton im Umgang mit und unter den Bewohnern – all das zusammen zeigt, dass die Menschen und Sachen geschätzt werden. Das gilt auch in wenig bevorzugten Wohnanlagen, damit negative Stigmatisierungen das soziale Klima nicht prägen. Gepflegtheit und Ordnung sind nichts Zwanghaftes, sie herzustellen ist keine niedrige Tätigkeit, sondern Ausdruck von Menschenfreundlichkeit und Zuwendung. Diese Haltung beeinflusst auch das Verhalten positiv. Alle folgenden Maßnahmen sind eingebettet in dieses Prinzip "Wertschätzung".

Leitlinien

- ▶ Aufwertung statt Abwertung als Strategie verfolgen – das Thema Reinigung und Pflege aus der Schmutzdecke holen
- ▶ durch jede Reparatur eher verschönern und nicht verschlechtern
- ▶ mit hellen, freundlichen, farbigen, individuellen Gestaltungen Hauseingänge, die Gemeinschaftsräume und Wohnumfeld aufwerten
- ▶ freundliche Umgangsformen bewusst "ritualisieren" und pflegen
- ▶ soziale und bauliche Qualität verbinden

Beispiele

- ▶ sichtbare und wertige Präsenz der Hausmeister vor Ort
- ▶ planvolle Aufwertung von unwirtschaftlichen Zonen wie Hauseingängen, Durchgängen
- ▶ umfassende Umbauten zur sozialen und baulichen Qualitätsverbesserung.



Genau hinschauen und vorbeugend handeln

Ziel

Es liegen gesicherte Informationen vor, wo welche Schäden auftreten und welche Ursachen sie haben. Durch bauliche, technische, soziale und organisatorische Maßnahmen werden Beschädigungen und Verschmutzung – soweit möglich – vorbeugend verhindert.

Leitlinien

- ▶ auftretende Probleme zeitnah, genau und kleinteilig analysieren: Art, Orte, Ursachen, Kosten
- ▶ gefährdete Objekte schützen
- ▶ zweckdienliche Materialien verwenden
- ▶ auf gebrauchstaugliche Gestaltung Wert legen
- ▶ Wirkungen von Maßnahmen überprüfen

Beispiele

- ▶ Teamsitzungen mit Hausmeister, Verwalter, Techniker, Sozialmanagement als Informationsquelle
- ▶ Controlling der Ausgaben, Auswertung der Beschwerden
- ▶ Hauswarte, die auch vor Ort wohnen
- ▶ Fassadenbegrünung, Vorpflanzungen, unebene oder farbige Oberflächen als Schutz vor Graffiti
- ▶ Gestaltung eines Durchganges mit einem Bild, an dem Bewohner beteiligt sind
- ▶ hochwertige und zugleich robuste Außenleuchten



Sofort beseitigen – den Anfängen wehren

Ziel

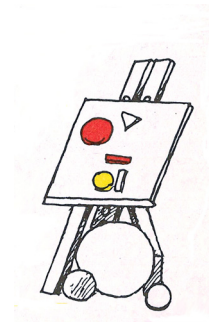
Rasches und erkennbares Handeln macht deutlich, dass Beschädigungen und Verschmutzungen wahrgenommen und nicht geduldet werden. Eine negative Entwicklung wird frühzeitig gestoppt, damit sie sich nicht selbst verstärkt.

Leitlinien

- ▶ durch Kontrollgänge und Präsenz vor Ort Mängel auch selber feststellen
- ▶ Graffiti kurzfristig entfernen
- ▶ herumliegenden Müll und Werbesendungen sofort beseitigen
- ▶ zeitnahe Reparaturen sicherstellen und überprüfen
- ▶ auf Mieterbeschwerden rasch reagieren
- ▶ das Erledigungstempo in der Qualitätssicherung verankern

Beispiele

- ▶ regelmäßige Kontrolle nach Müllabfuhr
- ▶ sichtbare Reinigungsaktionen zu Zeiten, in denen möglichst viele Mieter zuhause sind



Hausbetreuung aufwerten und qualifizieren

Ziel

Geschultes und professionell auftretendes Personal macht deutlich, dass Sauberkeit und Ordnung eine wichtige Wohnqualität ist und das Wohnungsunternehmen guten Service bietet – der sein Geld wert ist.

Leitlinien

- ▶ Tätigkeit und Rolle von Hausmeistern und Reinigungskräften nicht als nachrangig ansehen, sondern im Prestige aufwerten
- ▶ die Teamarbeit von Hausmeistern, Technikern, Verwaltung und Sozialmanagement optimieren
- ▶ zusätzlichen Service nach Bedarf anbieten (z.B. Kehrwoche)
- ▶ den geleisteten Service gut kommunizieren, auch im Interesse der Zahlungsbereitschaft für diese Dienste

Beispiele

- ▶ Arbeitsräume der Hausmeister vor Ort – Service-Station
- ▶ professionelle Berufskleidung
- ▶ Schulungskonzept



Regeln offensiv kommunizieren – für Einhaltung sorgen

Ziel

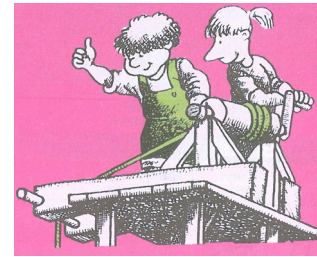
Die Mieter wissen, dass ein sauberes und gepflegtes Gebäude und Wohnumfeld ein hoher Wert ist, der vom Wohnungsunternehmen durchgesetzt wird und für den alle auch bezahlen. Sowohl Fehlverhalten als auch positives Verhalten haben Folgen.

Leitlinien

- ▶ Regeln (Hausordnung) verständlich formulieren und auf unterschiedlichen Wegen kommunizieren
- ▶ Kosten möglichst direkt und kleinräumig umlegen, Ursache-Wirkungs-Prinzip verdeutlichen
- ▶ auf Fehlverhalten sofort reagieren: aufklären, anzeigen, abschrecken, zur Zahlung heranziehen
- ▶ Zivilcourage ermutigen
- ▶ bei nicht wohnfähigen Mietern mit sozialen Diensten zusammen arbeiten, abgestuft reagieren, gegebenenfalls auch kündigen

Beispiele

- ▶ Mietereinweisung und -vorstellung bei Einzug
- ▶ Pflichten im Mietvertrag verankern
- ▶ Zusammenarbeit mit Sozialmanagement und sozialen Diensten bei Problemfällen
- ▶ Mietern bei Zeugenaussagen den Rücken stärken
- ▶ mengenbezogene Müllgebühren
- ▶ Nutzung der Möglichkeiten von Videoüberwachung in Problemfällen, präventive Hinweise darauf, Einsatz von Security-Teams für Kontrollgänge
- ▶ Vorstellung guter Beispiele in der Mieterzeitung (keine Silvesterausgabe ohne das Thema Silvesterböller)



Identifikation und Selbstverantwortung stärken

Ziel

Mieter betrachten ihr Haus als das Ihre und beteiligen sich auch dabei, dass das Wohnumfeld angenehm und sauber ist.

Leitlinien

- ▶ Kontakt mit den Mietern pflegen
- ▶ Aktionen aus der Mieterschaft animieren und unterstützen
- ▶ Mieter bei Problemerkennung, Planung, Gestaltung, Pflege beteiligen
- ▶ Selbstorganisation von Mietern fördern

Beispiele

- ▶ Mietergärten, Beet-Patenschaften
- ▶ Balkonwettbewerb
- ▶ Putzaktion und Hausfest, Eigeninitiative für Weihnachtsschmuck
- ▶ Mieterbeiräte, Nachbarschaftsvereine
- ▶ Räume für Mietertreffs
- ▶ Beteiligungsverfahren bei der Neuanlage von Freiflächen
- ▶ Mitmachaktionen für Kinder und Jugendliche



Überschaubarkeit erleichtern – sehen und gesehen werden

Ziel

Kleinräumiges Handeln verhindert unerwünschte Anonymität. Vertreter des Wohnungsunternehmens sind in der Wohnanlage präsent. Möglichst viele Mieter haben "Augen auf die Straße". Mögliche Täter müssen damit rechnen, gesehen und zur Rechenschaft gezogen zu werden.

Leitlinien

- ▶ auch in größeren Wohnanlagen kleine Einheiten bilden – visuell, organisatorisch und in der Kommunikation
- ▶ Sichtbeziehungen ermöglichen
- ▶ in der Wohnanlage sichtbar präsent sein (Personal, Räume)
- ▶ Aufmerksamkeit, natürliche Wachsamkeit und beiläufige soziale Kontrolle ermutigen

Beispiele

- ▶ Erdgeschossnutzungen, Fenster auf die Straße
- ▶ Bänke und andere Aufenthaltsgelegenheiten, die Präsenz im öffentlichen Raum fördern
- ▶ veränderte Aufzugsteuerung (grundsätzlich Halt und Türöffnung im Erdgeschoss), um sichtbar zu machen, wer mit Sperrmüll in den Keller fährt
- ▶ in großen Häusern flurweise Einladung zur Mieterversammlung
- ▶ kleinteilige Abrechnungsverfahren



Ganzheitliche Standortpflege: das ganze Feld einbeziehen – günstige Strukturen schaffen

Ziel

Strategische Portfolioentwicklung und Zusammenarbeit stärken den Standort und sein Image. Das gemeinsame Interesse der Stakeholder im Quartier an einer guten Infrastruktur, sozialem Frieden und einer kontinuierlichen Stadterneuerung erschließt Ressourcen und fördert Synergien. Die Wohnungsunternehmen verstehen sich als wichtiger Akteur in der Stadtentwicklung mit Verantwortung für das Gemeinwesen.

Leitlinien

- ▶ sorgfältige Mietersauswahl betreiben – Bonitätsprüfung
- ▶ Stigmatisierungen vermeiden
- ▶ Wohnungsangebot breiter fächern (Preisniveau, Zielgruppen, Eigentumsformen)
- ▶ mit lokalen Initiativen, sozialkulturellen Organisationen, Quartiersmanagement, Kommune, Polizei u.a. im Quartier kooperieren
- ▶ sich an Stadterneuerung und Stadtentwicklung beteiligen

Beispiele

- ▶ differenzierte bauliche Aufwertung und Ergänzung des Wohnungsangebots
- ▶ Privatisierung an Selbstnutzer, ergänzende Bebauung mit Wohneigentum
- ▶ Runde Tische, Arbeitsgemeinschaften, Einrichtung eines Quartiersmanagements
- ▶ Engagement in Projekten der "Sozialen Stadt" und der Kommunalen Kriminalprävention

Zitierweise:

Weeber+Partner: Weniger Beschädigungen und Verschmutzungen in Wohnanlagen: Was hilft? Kurzbericht zum Forschungsvorhaben. Stuttgart 2007.

Das Forschungsvorhaben " Weniger Beschädigungen und Verschmutzungen in Wohnanlagen: Was hilft?" wurde vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung gefördert. Für den Inhalt sind allein die Verfasser verantwortlich.

Der Hauptbericht umfasst 140 Seiten.

Inhalt:

- 1 Beschädigung und Verschmutzung in Mietwohnungsanlagen
- 2 Eingänge, Treppen, Aufzüge, Keller
- 3 Fassaden
- 4 Außenanlagen
- 5 Müll
- 6 Hausbetreuung, Verwaltung
- 7 Überwachen, Sanktionieren
- 8 Sozialstruktur steuern
- 9 Information, Transparenz
- 10 Stärkung von Nachbarschaften
- 11 Fazit: Grundsätze für mehr Sauberkeit, Ordnung und Sicherheit in Wohnanlagen

WEEBER+PARTNER

Institut für Stadtplanung und Sozialforschung

Das Institut, seit 1969 in Stuttgart, seit 1988 auch in Berlin ansässig, verbindet die Disziplinen Architektur, Stadtplanung und Sozialwissenschaften in Praxis und Forschung.

Bitte die vorstehenden Informationen jeder Veröffentlichung beifügen.