

## Forschungsbericht 2009

**Bericht über die Forschungs-, Entwicklungs- und Transferaktivitäten der EBZ Business School – University of Applied Sciences und des InWIS Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung an der EBZ Business School und an der Ruhr-Universität Bochum für das Studienjahr 2008/2009.**

Berichtszeitraum:

Wintersemester 2008/2009 bis Sommersemester 2009

Vorgelegt am 8. Dezember 2009

---

EBZ Business School – University of Applied Sciences

Springorumallee 20

44795 Bochum

[www.ebz-business-school.de](http://www.ebz-business-school.de)

Tel. 0234-9447-700

[bs@e-b-z.de](mailto:bs@e-b-z.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort .....</b>	<b>4</b>
<b>1. Forschung und Entwicklung an der EBZ Business School - University of Applied Sciences.....</b>	<b>6</b>
<b>2. InWIS – Profil und Organisationsstruktur .....</b>	<b>7</b>
2.1. Profil des InWIS.....	7
2.2. Institutioneller Aufbau und Vernetzung .....	8
2.2.1. Wissenschaftliches Direktorium.....	8
2.2.2. Beirat Forschung .....	9
2.2.3. Gesellschaft der Freunde und Förderer des InWIS e.V. (InWIS-Förderverein) .....	9
2.2.4. Verbindung zur InWIS Forschung & Beratung GmbH.....	10
2.3. InWIS im Überblick .....	10
2.3.1. Organisationsstruktur.....	10
2.3.2. Personelle Veränderungen .....	12
<b>3. Bibliothek.....</b>	<b>13</b>
<b>4. Inhaltliche Zielsetzungen / Arbeitsschwerpunkte .....</b>	<b>14</b>
4.1. Ziele des InWIS .....	14
4.2. Forschungsfelder und methodische Bearbeitung.....	14
4.3. Inhaltlicher Fokus der Forschungstätigkeit.....	15
4.3.1. Veränderung der Wohnungsnachfrage .....	15
4.3.2. Veränderung des Wohnungsangebotes .....	17
4.3.3. Funktion der Wohnungs- und Immobilienmärkte.....	19
4.3.4. Stadt-, Stadtteil- und Quartiersentwicklung .....	20
4.3.5. Konjunkturelle Entwicklungsmuster und Regionalentwicklungsforschung .....	21
<b>5. Übergreifende Forschungsprojekte 2008/2009.....</b>	<b>23</b>
<b>6. Forschung in den Leistungsbereichen .....</b>	<b>32</b>
6.1. Leistungsbereich 1 „Markt- und Standortanalysen“ .....	32
6.2. Leistungsbereich 2 „Markt- und Meinungsforschung“ .....	34
6.3. Leistungsbereich 3 „Wohnen im Alter“ .....	37
6.4. Leistungsbereich 4 „Besondere Fragestellungen“ .....	40
6.5. Leistungsbereich 5 „Kommunalberatung, Wohnungs- und Sozialpolitik“ .....	44

<b>7. Veröffentlichungen, Vorträge, Kooperationen, Lehrveranstaltungen, wissenschaftliche Abschlussarbeiten.....</b>	<b>48</b>
7.1. Veröffentlichungen.....	48
7.2. Vorträge außerhalb der Hochschulen .....	49
7.3. Die EBZ Hochschulforen .....	54
7.3.1. Erstes EBZ Hochschulforum: Lehren aus der globalen Finanzkrise ..	54
7.3.2. Zweites EBZ Hochschulforum: Cities müssen Alleinstellungsmerkmale entwickeln! .....	56
7.3.3. Drittes EBZ Hochschulforum: Flucht in die Sachwerte?.....	58
7.4. Kooperationen .....	61
7.5. Lehrveranstaltungen an anderen Hochschulen und Bildungseinrichtungen (außer EBZ Business School) .....	62
7.6. Wissenschaftliche Abschlussarbeiten .....	63
<b>8. Mittelfristiges Forschungsprogramm „Immobilienwirtschaft und Wohnen im internationalen Kontext“ .....</b>	<b>70</b>
8.1. Koordination und Projektleiter .....	70
8.2. Ausgangssituation .....	71
8.3. Forschungsfragen.....	73
8.4. Teilprojekte .....	76
8.5. Erweiterung des Forschungsfeldes um weitere Fachdisziplinen .....	79
8.6. Vorgehensweise zum Aufbau des Forschungsfeldes .....	80
8.7. Zeitlicher Ablauf .....	81
8.8. Literaturliste (Auswahl) .....	81

„Alles Werdende aber hat notwendig irgendeine Ursache zur Voraussetzung, denn ohne Ursache kann unmöglich etwas entstehen.“ – Platon, Timaios

## **Vorwort**

Hiermit legt die EBZ Business School zusammen mit ihrem Forschungsinstitut, dem InWIS Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung an der EBZ Business School und an der Ruhr-Universität Bochum, ihren ersten Forschungsbericht vor, der die Forschungs-, Entwicklungs- und Transferaktivitäten im ersten Jahr seit ihrer Gründung am 8. Dezember 2008 dokumentiert.

Die eindrucksvolle Auflistung von Forschungs-, Entwicklungs- und Transferleistungen, die gleich im ersten Jahr des Bestehens der EBZ Business School erbracht werden konnten, ergibt sich aus der besonderen Historie der EBZ Business School.

Im Unterschied zu anderen Hochschulgründungen stand bei der Gründung der EBZ Business School die Forschung am Anfang. Bereits seit 1969 hat es am Standort Bochum ein Institut gegeben, das sich auf Forschung im Bereich Wohnungswesen, Städteplanung und Raumordnung spezialisiert hat. Aus diesem Institut, das sich mit dem Akronym AWOS (Arbeitsgemeinschaft für Wohnungswesen, Städteplanung und Raumordnung) bezeichnete und das seit seiner Gründung eng mit der Ruhr-Universität Bochum verbunden war, ging im Jahr 1994 das InWIS Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung hervor, das kurz nach seiner Gründung als Einrichtung an der Ruhr-Universität Bochum anerkannt wurde und das sich in kurzer Zeit bundesweit einen Namen als interdisziplinäres Forschungsinstitut machte.

Schon immer gehörten Forschung und Lehre eng zusammen. So hatten bereits die Forscher der AWOS regelmäßig Lehrveranstaltungen an der Ruhr-Universität Bochum angeboten – eine Tradition, die vom InWIS fortgesetzt und auf weitere Hochschulen ausgeweitet wurde.

Als das EBZ Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft seinen Sitz von Ratingen-Hösel nach Bochum-Springorum verlagerte, wurde auch InWIS in das Kompetenzzentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft integriert. Von Anfang an beteiligte sich das InWIS an Bildungsangeboten der Führungsakademie, der Fachschule, des Berufskollegs und der Akademie für Weiterbildung im EBZ und stellte den Forschungsbereich im EBZ dar. Das im Jahr 1957 (seinerzeit noch unter dem Namen „Ausbildungswerk“) gegründete EBZ hatte seine Wurzeln in der Berufsausbildung, entwickelte aber im Laufe der Zeit Bildungsangebote auf immer höherer Ebene und führte seit 2002 einen akkreditierten Bachelor-Studiengang im Franchise-Modell mit der FH Gelsenkirchen durch.

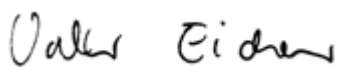
Nachdem Forschung und Lehre zusammengefunden hatten, war die Gründung einer eigenen Hochschule, der EBZ Business School, die folgerichtige Konsequenz.

Aufgrund der Forschungstradition, die bei der Gründung der EBZ Business School Pate gestanden hatte, ist auch die Lehre an der Hochschule stark forschungsorientiert geprägt. Studierende nehmen im Rahmen des regulären Studiums an laufenden Forschungs- und Entwicklungsprojekten teil, Forscherinnen und Forscher tragen ihre Methoden und Erkenntnisse zeitnah in die Lehrveranstaltungen hinein, und die Professorinnen und Professoren der EBZ Business School haben unmittelbaren Zugang zur vordersten Front von Forschung und Entwicklung.

Mit rund zwölf Fachtagungen im Jahr, Dutzenden von Weiterbildungsveranstaltungen, zahlreichen Vorträgen und Veröffentlichungen erfüllt die EBZ Business School zusammen mit dem InWIS ihren Auftrag zum Wissenstransfer in die Praxis hinein.

Die Forschungs-, Entwicklungs- und Transferaktivitäten der EBZ Business School und ihrer zentralen Forschungseinrichtung InWIS sind in diesem Forschungsbericht dokumentiert; der Lehrleistung der EBZ Business School ist der parallel zu diesem Bericht vorgelegte Lehrbericht gewidmet.

Bochum, den 8. Dezember 2009



Prof. Dr. habil. Volker Eichener

Gründungsrektor

EBZ Business School – University of Applied Sciences

## **1. Forschung und Entwicklung an der EBZ Business School - University of Applied Sciences**

Die EBZ Business School ist eine forschungsintensive Fachhochschule, die ihre Forschungs- und Entwicklungsprojekte professionell über ihr An-Institut InWIS Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung / InWIS Forschung & Beratung abwickelt. Auch die Forschungsaktivitäten der einzelnen Professorinnen und Professoren der EBZ Business School werden grundsätzlich am InWIS durchgeführt.

Gegenüber der an anderen Hochschulen üblichen individualisierten Forschung (die durch einzelne Professor/innen und einzelne mehr oder minder professionelle Institute getragen wird), bietet die zentrale Organisation der Hochschulforschung eine Reihe von Vorteilen:

- Mit dem InWIS verfügt die EBZ Business School über eine hochprofessionelle Forschungs- und Entwicklungseinrichtung mit rund 15 wiss. Mitarbeiter/innen aus verschiedenen Disziplinen sowie einer professionellen Forschungsinfrastruktur (IT, Methodenzentrum, CATI-Studio, technische und organisatorische Dienste).
- Durch die zentrale Organisation der Forschung und Entwicklung werden die interdisziplinäre Zusammenarbeit und der Wissenstransfer zwischen den Projekten gefördert.
- Die Nutzung von Synergien (gemeinsame Nutzung von Ressourcen) steigert die Leistungsfähigkeit.
- Die Kooperation zwischen der EBZ Business School und der Ruhr-Universität Bochum wird durch das gemeinsame An-Institut gefördert.

Das InWIS ist zugleich von der EBZ Business School und der Ruhr-Universität Bochum als wissenschaftliche Einrichtung gemäß § 29 Abs. 5 HG NRW anerkannt. Zu den Aufgaben des InWIS gehört, Forschungs- und Entwicklungsvorhaben für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Kooperation mit ausgewählten Professor/innen der EBZ Business School sowie der Ruhr-Universität Bochum zu realisieren. Das ist ein Beitrag zum Auf- und Ausbau eines immobilienwirtschaftlichen Kompetenzclusters am Hochschul- und Wissenschaftsstandort Bochum.

Das wissenschaftliche Direktorium ist das Bindeglied zwischen dem InWIS und beiden Hochschulen. Es ist derzeit mit Prof. Dr. Eichener, Prof. Dr. Heinze und Prof. Dr. Pellens besetzt. Über diese bestehenden Verbindungen hinaus ist es ein Ziel, über ausgewählte Forschungsvorhaben zu aktuellen und/oder grundsätzlichen Fragestellungen Kontakte zu Lehrstühlen mit wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Bezügen aufzubauen und zu festigen.

Der Beirat Forschung der EBZ Business School stellt das Bindeglied zwischen der Forschung und der Praxis dar.

## **2. InWIS – Profil und Organisationsstruktur**

### **2.1. Profil des InWIS**

Das InWIS – Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung ist das gemeinnützige Forschungs- und Wissenstransferinstitut des Europäischen Bildungszentrums der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) – gemeinnützige Stiftung. Es wird von der Gesellschaft der Freunde und Förderer des InWIS e.V. unterstützt.

Das InWIS ist an der Schnittstelle zwischen der weiterführenden Grundlagen- und der angewandten Forschung tätig und leistet praxisbezogene, ergebnisorientierte Forschung, die unabhängig erfolgt. Die Erkenntnisse sind von Nutzen für die Immobilien- und Wohnungswirtschaft sowie die öffentlichen Hand.

Zum InWIS gehören die gemeinnützige InWIS Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH sowie die steuerpflichtige InWIS Forschung & Beratung GmbH.

Das InWIS verfolgt folgende Aufgaben:

- interdisziplinäre weiterführende Grundlagenforschung zu wohnungs-, immobilien-, stadt- und regionalwissenschaftlichen Themen
- angewandte Forschung (Auftragsforschung) zu diesen Themenbereichen
- Aufbau und Pflege eines wohnungs- und immobilienwissenschaftlichen Forschungsinstrumentariums
- Transfer von Forschungsergebnissen in die Praxis und von Anforderungen aus der Praxis in die Wissenschaft
- Veranstaltung von wissenschaftlichen Konferenzen
- Herausgabe von Publikationen
- Lehangebote an der EBZ Business School in Bochum
- Lehangebote an der Ruhr-Universität Bochum und anderen wissenschaftlichen Einrichtungen
- wissenschaftliche Aus- und Weiterbildung

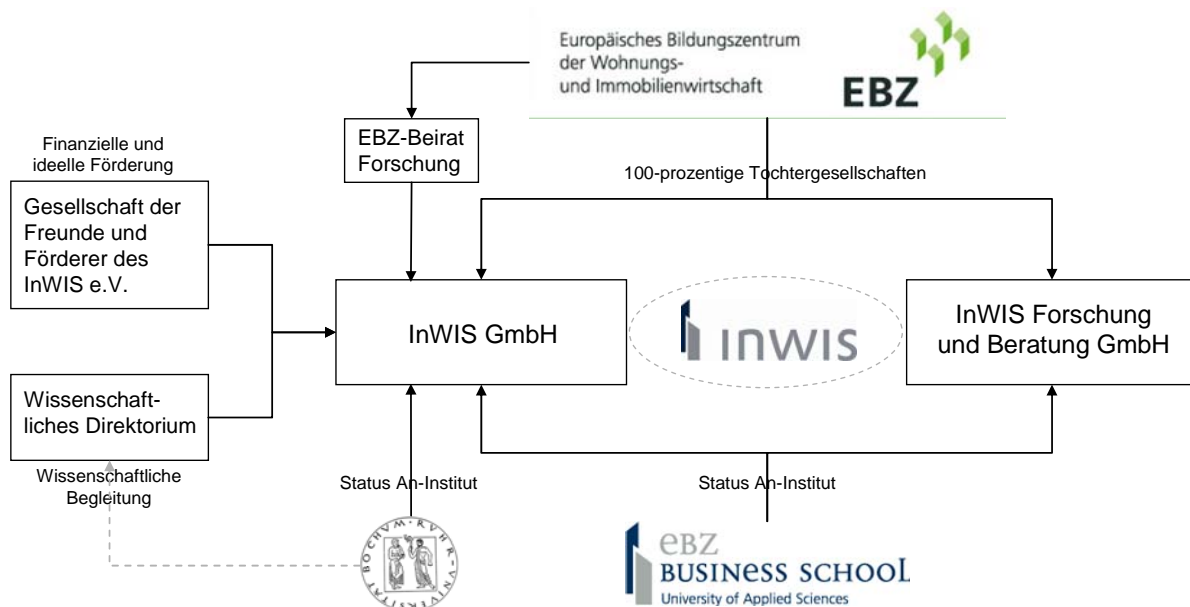
Derzeit stehen die Themenfelder „Auswirkungen des demographischen Wandels“ (Wohnen im Alter), „Veränderungen der Wohnungsnachfrage“ (Wohntrends 2020), „Quartiers- und Stadtteilentwicklungsprozesse im Stadtumbau“, „Quartiersanalysen“ sowie „Energieeffizienz und Wohnungsmarkt“ im Fokus der Arbeit. Fortlaufend erfolgen der Aufbau und die Pflege eines wohnungs- und immobilienwissenschaftlichen Forschungsinstrumentariums, die Initiierung von Forschungsprojekten, wie das Forschungsprogramm „Immobilienwirtschaft und Wohnen im internationalen Kontext - Folgerungen aus der Immobilienkrise“ aber auch die Arbeit im internationalen Austausch.

Das InWIS hat den Anspruch, seine Position als eines der führenden Forschungs- und Beratungsunternehmen in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft weiter zu verbessern. Von Wettbewerbern hebt sich die Beratungsleistung des InWIS durch die Wissenschaftlichkeit des Ansatzes ab. Der enge Austausch zwischen InWIS-Institut, InWIS Forschung und Beratung, EBZ Business School und EBZ soll verstärkt dazu führen, dass sich die Bereiche gegenseitig befruchten. Daraus ergibt sich ein deutlicher Mehrwert für die gemeinsamen Kunden.

## 2.2. Institutioneller Aufbau und Vernetzung

Abbildung 1 stellt die institutionelle Verankerung und die Struktur der Gremien des InWIS dar.

**Abbildung 1: Institutionelle Verankerung und Gremienstruktur**



Im Folgenden werden die einzelnen Einrichtungen kurz erläutert.

### 2.2.1. Wissenschaftliches Direktorium

Das InWIS hat entsprechend der Gesellschaftssatzung ein wissenschaftliches Direktorium eingerichtet. Es kann aus drei bis fünf Mitgliedern bestehen. Die Mitglieder des wissenschaftlichen Direktoriums sollen den Kontakt zwischen der Gesellschaft und den wissenschaftlichen Fachdisziplinen, die sie vertreten, gewährleisten. Die Mitglieder des wissenschaftlichen Direktoriums können und sollen Forschungsprojekte und sonstige wissenschaftliche Vorhaben, die dem Zweck der Gesellschaft entsprechen, in die Gesellschaft einbringen, sofern die Finanzierung gewährleistet ist. Sie übernehmen die wissenschaftliche Leitung dieser Vorhaben.

Die Geschäftsführung des InWIS erstattet dem wissenschaftlichen Direktorium regelmäßig Bericht über die wissenschaftlichen Tätigkeiten des InWIS.

### 2.2.2. Beirat Forschung

Die Stiftung EBZ hat einen Beirat Forschung eingerichtet, in den Vertreter der Gremien sowie Experten aus Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft entsandt werden.

Es ist Aufgabe des Beirates Forschung, die Arbeit der EBZ Business School und des InWIS zu begleiten und Anforderungen aus der Praxis an die Hochschulforschung heranzutragen. Darüber hinaus begleitet der Beirat Forschung die Erarbeitung strategisch relevanter Fragestellungen und die Weiterentwicklung des Forschungskonzeptes.

Mitglieder des Beirats Forschung:

Cremer, Dietmar (Vorsitzender)	Vorstandsvorsitzender	GEBAG Duisburger Gemeinnützige Baugesellschaft AG
Förster, Harald	Geschäftsführer	GGW Gelsenkirchener Gemeinnützige Wohnungsbau-gesellschaft mbH
Hegel, Thomas	Geschäftsführer	LEG Wohnen GmbH, Düsseldorf
Kraemer, Dr. Dieter	Geschäftsführer	VBW Bauen und Wohnen GmbH, Bochum
Krewel, Franz	Geschäftsführer	Corpus Sireo Makler GmbH, Köln
Leuchtmann, Dipl. Pol. Klaus	Vorstandsvorsitzender, Kanzler	EBZ Europäisches Bildungszentrum
Lieberknecht, Dr. Christian	Mitglied der Geschäftsführung	GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin
Schneider, Staatssekretär a.D. Burg-hard	Verbandsdirektor	VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen, Düsseldorf
Sinz, Roswitha	Abteilungsleiterin	VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen, Düsseldorf
Sydow, Manfred	Mitglied des Vorstands	Gewoba Aktiengesellschaft Bauen und Wohnen, Bremen

### 2.2.3. Gesellschaft der Freunde und Förderer des InWIS e.V. (InWIS-Förderverein)

Die Arbeit des InWIS wird von der Gesellschaft der Freunde und Förderer des InWIS e.V. als Förderverein unterstützt. Die Gesellschaft der Freunde und Förderer des InWIS ist ebenfalls als gemeinnützig anerkannt.

Wohnungs- und Immobilienunternehmen unterschiedlicher Verfasstheit, Verbände und Einrichtungen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie der Kredit- und Versicherungswirtschaft haben die Möglichkeit, in der Gesellschaft der Freunde und Förderer des InWIS e.V. mitzuwirken und die Mitgliedschaft zu erwerben.

Derzeit sind im Mitgliederverzeichnis des Fördervereins 38 Mitglieder eingetragen.

Es ist eine Aufgabe der Gesellschaft der Freunde und Förderer des InWIS e.V., den Dialog zwischen Wissenschaft und Praxis zu fördern, sowohl um Forschungserkenntnisse in die Praxis zu vermitteln als auch um die Anforderungen aus der Praxis an die Wissenschaft heranzutragen.

## **2.2.4. Verbindung zur InWIS Forschung & Beratung GmbH**

Die InWIS Forschung & Beratung GmbH wurde 2001 zunächst als Tochtergesellschaft des InWIS gegründet. Sie widmet sich in den Forschungsfeldern des InWIS der anwendungsorientierten Forschung und insbesondere Beratung. Seit August 2008 ist die InWIS Forschung und Beratung GmbH 100-prozentige Tochtergesellschaft der Stiftung EBZ.

InWIS Forschung & Beratung hat die Aufgabe, die Forschungserkenntnisse des InWIS in Beratungsprojekten praxisnah umzusetzen und eigenständige Beratungsinstrumente aufzubauen.

InWIS und InWIS Forschung & Beratung sind eng miteinander vernetzt und treten in Wechselbeziehungen: Aus der vielfältigen Beratungstätigkeit werden Anforderungen der Praxis an das InWIS herangetragen. Erkenntnisse aus den Beratungsprojekten, bspw. zu Markt- und Standortanalysen, Wohnungsmarktstudien, integrierten Stadtentwicklungskonzepten, Masterplänen Wohnen, Wohnzufriedenheitsuntersuchungen bieten umfangreiche Datenquellen für die Eigenforschung und Drittmittelprojekte des InWIS.

## **2.3. InWIS im Überblick**

### **2.3.1. Organisationsstruktur**

#### **Wissenschaftliches Direktorium**

Prof. Dr. Volker Eichener, Gründungsrektor der EBZ Business School, Leiter des Bereichs Forschung im EBZ (geschäftsführend).

Prof. Dr. Rolf Heinze, Ruhr-Universität Bochum, Lehrstuhl für Wirtschaftssoziologie (geschäftsführend).

Prof. Dr. Bernhard Pellens, Ruhr-Universität Bochum, Lehrstuhl für Internationale Unternehmensrechnung.

Prof. Dr. Birgit Brands, EBZ Business School, Professur für Betriebswirtschaftslehre, insbesondere Rechnungswesen, Steuern und Controlling.

Prof. Dr. Markus Knüfermann, EBZ Business School, Professur für Mikro- und Makroökonomie und internationale Wirtschaftsbeziehungen.

Prof. Dr. Philipp Schade, EBZ Business School, Professur für Betriebswirtschaftslehre, insbesondere Mathematik, Statistik und Wirtschaftsinformatik.

Prof. Dr. Norbert Raschper, EBZ Business School, Professur für Bautechnik.

Dr. Guide Stracke, EBZ Business School, Professur für Immobilienmärkte.

Dr. Volker Riebel, EBZ Business School, Professur für Immobilienmanagement.

Prof. Dr. Michael Worzalla, EBZ Business School, Professur für Wirtschaftsrecht.

#### **Gesellschafterversammlung**

Vorstand des EBZ Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gemeinnützige Stiftung, bestehend aus folgenden Mitgliedern:

Vorsitzender des Vorstands: Dipl.-Pol. Klaus Leuchtman (zugleich Kanzler der EBZ Business School)

Stellv. Vorsitzender: Dipl.-Ökonom Adolf Bismarck  
Vorstand: Dipl.-Kfm. Heinz-Werner Bühren  
Vorstand: Wolfgang Huber  
Besonderer Vertreter gem. § 30 BGB:  
Leiter des Bereichs Forschung: Prof. Dr. Volker Eichener (zugleich Rektor der EBZ Business School)

### **Geschäftsführung des InWIS**

Geschäftsführer: Dipl.-Ökonom Michael Neitzel

### **Geschäftsführung InWIS Forschung & Beratung**

Geschäftsführer: Dipl.-Ökonom Michael Neitzel  
Dipl.-Ökonom Matthias Wirtz (Lehrbeauftragter an der EBZ Business School)

### **Wissenschaftliche Mitarbeiter/-innen:**

Dipl.-Ing. Torsten Bölting  
Dipl.-Geogr. Tilo Butermann  
Dipl.-Ing. Janine Constant  
Dipl.-Geogr. Christoph Dylewski  
Dipl.-Soz. Björn Eisele  
Dipl.-Ing. Regina Höbel (Lehrbeauftragte an der EBZ Business School)  
Dipl.- Soz.-Wiss. Jette Kellerhoff  
Dipl.-Geogr. Carina Pelz  
Dipl.-Geogr. Sonja Piniek  
Katrín Jansen, M.A.  
Dr. Katrin Schneiders  
Dipl.-Geogr. Anke Schumacher  
Dipl.-Ing. Joachim Siepmann  
Dipl.-Soz.-Wiss. Christian Stamer  
Dipl.-Geogr. Nadine Stiens  
Dipl.-Ing. Julia Steggers

### **Sekretariat/Verwaltung:**

Simone Borgmeier  
Simone Meyer

### **Bibliothek (zugleich Hochschulbibliothek der EBZ Business School)**

Dipl.-Bibl. Karin Wilske

### **Studentische/Wissenschaftliche Hilfskräfte**

Marit Blömer

B.Sc. Geogr. Torsten Freise

Tobias Hölken

B.Sc. Geogr. Carolin Krüger

Thomas Pauly

Lisa Reineke

Katrin Scipio

Stefan Rohn

### **2.3.2. Personelle Veränderungen**

Um die Arbeit des InWIS in den Leistungsbereichen besser zu organisieren und Mitarbeiter mit hohem Entwicklungspotenzial an das InWIS zu binden, wurde die Führungsstruktur erweitert: Matthias Wirtz wurde, neben Michael Neitzel im Oktober 2008 als zweiter Geschäftsführer der InWIS F&B GmbH ernannt. Er ist seit 2004 für das InWIS tätig und war zuvor Leiter des Bereichs Wohnungs- und Immobilienmarktanalysen. Michael Neitzel wurde ferner alleiniger Geschäftsführer der InWIS GmbH.

Tilo Butermann wurde im Oktober 2008 zum Leiter des Bereichs Wohnungs- und Immobilienmarktanalysen ernannt. Er ist seit 2005 für das InWIS tätig. Dieser Leistungsbereich wird seit 2009 durch eine neue wissenschaftliche Mitarbeiterin mit Berufserfahrung unterstützt. Nadine Stiens ersetzt an dieser Stelle Verena Staubermann, die das InWIS aus persönlichen Gründen verlassen hat und seitdem beim BBSR als wissenschaftliche Mitarbeiterin tätig ist.

Der Leistungsbereich „Wohnen im Alter“ wird jetzt kommissarisch von Torsten Bölting geleitet, der zuvor Dr. Katrin Schneiders vertreten hat. Frau Schneiders befindet sich noch in Elternzeit und wird danach nur in begrenztem Umfang für Projektarbeit zur Verfügung stehen. 2009 hat Frau Schneiders ihre Dissertation zum Thema „Vom Altenheim zum Seniorenservice. Institutioneller Wandel und Akteurkonstellationen im sozialen Dienstleistungssektor“ abgeschlossen. Unterstützt wird dieser Leistungsbereich seit Oktober 2009 durch Katrin Jansen, die nach Beendigung ihres Studiums an ihre bisherigen Tätigkeiten im InWIS anknüpfen kann.

Ebenfalls mit neuen Mitarbeiterinnen unterstützt wird der Leistungsbereich „Markt- und Meinungsforschung“ im Berichtszeitraum 2008/2009 durch Jette Kellerhoff und Anke Schuhmacher, die bereits während ihres Studiums für das InWIS tätig gewesen sind. Im Leistungsbereich „Kommunalberatung“ arbeitet seit Fertigstellung ihres Studiums Carina Pelz mit, die ebenfalls zuvor bereits für das InWIS tätig gewesen ist.

Um die Forschungsaktivitäten zu forcieren, wurde am InWIS die Stelle einer Forschungskordinatorin geschaffen. Sie ist zuständig für die Weiterentwicklung des Forschungskonzeptes und für die Verzahnung des Hochschulpersonals der EBZ Business School mit dem InWIS. Sonja Piniek hat zuvor Erfahrungen in der Forschungsarbeit an der Ruhr-Universität Bochum gesammelt und kann dadurch die enge inhaltliche und persönliche Anbindung des InWIS an die Universität weiter pflegen und ausbauen.

### **3. Bibliothek**

Die Bibliothek der EBZ Business School ist eine wissenschaftliche Fachbibliothek, die deutschlandweit zu den führenden Bibliotheken mit den Schwerpunkten Wohnungswirtschaft, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung zählt.

Sie ist Literatur- und Informationszentrum für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des InWIS sowie für alle Lernenden, Studierenden und Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Europäischen Bildungszentrums der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Darüber hinaus steht die Bibliothek allen externen Interessierten als öffentlich zugängliche Präsenzbibliothek zur Verfügung.

Der Bestand umfasst ca. 13.000 Bände, 85 laufende Zeitschriften sowie zahlreiche fachspezifische Datenbanken und wird kontinuierlich entsprechend den Anforderungen von Forschung, Lehre und Studium angepasst und aktualisiert.

2008 wurden 1.159 Bestandseinheiten neu erworben.

Über das moderne Bibliothekssystem BIBLIOTHECA 2000 sind alle Bestände im elektronischen Katalog erfasst und stehen über den WWW-OPAC (Online Katalog) allen Nutzern im Internet zur Recherche bereit.

In heller und freundlicher Arbeitsatmosphäre stehen den Nutzern in der Bibliothek 8 Internet-Arbeitsplätze zur Verfügung.

Die Bibliothek ist eine zentrale Einrichtung für das EBZ, die EBZ Business School und das InWIS.

Angebote und Dienstleistungen der Bibliothek:

- Bedarfsgerechter Erwerb
- Kontinuierlicher Bestandsaufbau
- Vielseitiges und aktuelles Medienangebot
- Benutzerorientierte Präsentation
- Moderne Internetarbeitsplätze
- Online-Katalog
- Einführung in die Bibliotheksbenutzung
- Benutzerschulung / Förderung der Informationskompetenz
- Kompetente Benutzerberatung
- Nutzerorientierte Öffnungszeiten
- Fernleihe und Dokumentenlieferdienste
- Recherchedienste
- Wöchentlicher Pressespiegel

## **4. Inhaltliche Zielsetzungen / Arbeitsschwerpunkte**

### **4.1. Ziele des InWIS**

Das InWIS hat es sich zum Ziel gesetzt,

- den Kenntnisstand über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und insbesondere die Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland aus gesellschaftlicher, sozialer, kultureller, ökologischer und ökonomischer Sicht zu verbessern
- und über ein tieferes Verständnis der dort ablaufenden Prozesse und insbesondere der Märkte und deren Entwicklung Empfehlungen für die handelnden Akteure – Unternehmen, Verbände und Einrichtungen sowie Politik und Verwaltung – zu formulieren.

Daneben verfolgt das InWIS stadt- und regionalwissenschaftliche Fragestellungen, die enge Bezüge zu wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Themen aufweisen.

Prozesse in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sind komplex aufgebaut, daher ist die Forschungsstrategie des InWIS interdisziplinär angelegt: Kenntnisse unter anderem aus Architektur, Bauingenieurwesen, Betriebswirtschaftslehre, Geografie, Raumplanung, Soziologie, Sozialwissenschaft, Stadtplanung und Volkswirtschaftslehre werden in Forschungsprojekten zusammengeführt.

Mit der fortschreitenden europäischen Integration findet eine Internationalisierung der Forschungsarbeit statt: Der regionale Fokus des InWIS erstreckt sich in den letzten Jahren auch auf osteuropäische Immobilienmärkte. Zukünftig wird das InWIS konsequent internationale Themen bearbeiten.

### **4.2. Forschungsfelder und methodische Bearbeitung**

Die komplexe Struktur der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft erfordert eine systematische Ausdifferenzierung von Forschungsfeldern, die einer methodischen wissenschaftlichen Bearbeitung zugänglich sind.

Als zentrale thematische Forschungsfelder haben sich im Laufe der Arbeit des InWIS verschiedene Bereiche herauskristallisiert. Die thematischen Forschungsfelder lassen sich nicht überschneidungsfrei voneinander abgrenzen, jedoch bieten sie einen hinreichend guten Orientierungsrahmen, um die laufende Forschungsarbeit zu organisieren. Es handelt sich um folgende Forschungsfelder:

- Die Beschreibung der Wohnungsnachfrage sowie Erfassen und Prognose der stattfindenden Veränderungsprozesse.
- Beschreibung des Wohnungsangebotes und dessen Veränderung.
- Beschreibung der Marktprozesse auf den Wohnungs- und Immobilienmärkten.
- Beschreibung von Prozessen der Stadtentwicklung sowie der Entwicklung von Stadtteilen und Wohnquartieren.
- Auswirkungen von konjunkturellen und strukturellen Entwicklungsprozessen innerhalb von Regionen auf die Wohnungsnachfrage.

Forschungsprojekte werden in diesen Forschungsfeldern in Form von

- Eigenforschung aus Mitteln der Grundfinanzierung bestritten, die vom InWIS-Förderverein zur Verfügung gestellt wird.
- Auftragsforschung mit Verbänden und einzelnen Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft realisiert.
- Antragsforschung in Ausschreibungsverfahren i.d.R. zu öffentlichen Förderprogrammen mit wohnungs- und immobilienwirtschaftlichem, sozialen und regionalökonomischen Fokus, aber auch aus Fördertöpfen von privaten Stiftungen bearbeitet.

Das InWIS ist in den vergangenen Jahren für Wohnungsbaugesellschaften/-genossenschaften, Kredit- und Finanzierungsinstitute, Bauträgergesellschaften, Verbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Bundes- und Landesministerien und für sonstige Einrichtungen (wie bspw. bundeseigene Gesellschaften, Stiftungen) tätig geworden.

Pro Jahr werden vom InWIS rd. 150 Forschungs- und Beratungsprojekte bearbeitet (Projektzahl des gemeinnützigen InWIS-Institutes und der anwendungsorientierten Beratungsgesellschaft InWIS Forschung & Beratung berücksichtigt).

Das InWIS bemüht sich aktiv um Forschungsk Kooperationen, mit denen die Kompetenzen des InWIS und die Erfahrungen des Forschungsteams erweitert werden.

Das InWIS ist zentrale Forschungsplattform für das wissenschaftliche Personal der EBZ Business School. Es bündelt die inhaltlichen Forschungsaktivitäten und stellt Ressourcen für die Bearbeitung von Forschungsprojekten zur Verfügung.

### **4.3. Inhaltlicher Fokus der Forschungstätigkeit**

Im Folgenden werden die thematischen Forschungsfelder überblickartig skizziert, die sich in den letzten Jahren herauskristallisiert haben und in denen die Forschungsarbeit in den nächsten Jahren vollzogen werden soll.

#### **4.3.1. Veränderung der Wohnungsnachfrage**

Die Wohnungsnachfrage befindet sich in einem permanenten Veränderungsprozess, der durch den demografischen, gesellschaftlichen, kulturellen, sozialen und wirtschaftlichen Wandel ausgelöst wird.

Aufgrund der demografischen Entwicklungsmuster wird die Nachfrage aufgrund der schrumpfenden Bevölkerung aller Voraussicht nach zurückgehen. Dabei wird der Altersquotient erheblich ansteigen und somit ältere Nachfragergruppen zunehmen. Hinzu kommt eine starke Durchmischung der Gesellschaft mit Menschen mit Migrationshintergrund.

Die räumlichen und sektoralen Teilmärkte sind von dieser Entwicklung unterschiedlich betroffen. Es gibt Märkte, in denen die Bevölkerung bedingt durch Zuwanderungen weiter zunehmen wird. Hier kommt es oft zu einer Überlagerung von arbeitsmarktbedingter Zuwanderung und suburbanisierungsbedingter Abwanderung von Bevölkerungsteilen in die nahen Umlandgemeinden. Aufgrund des gesellschaftlichen Wandels werden die Haushaltszahlen in einigen Regionen bedingt

durch den Trend zu geringeren Haushaltsgrößen in den nächsten Jahren noch weiter zunehmen und den Nachfragerückgang durch Bevölkerungsverluste kompensieren können.

Der gesellschaftliche Wandel führt dazu, dass sich Haushalte weiter ausdifferenzieren: Vergleichsweise neue Haushaltstypen – junge und ältere Singlehaushalte, Haushalte von Alleinerziehenden, Patchwork-Haushalte – nehmen zahlen- und anteilmäßig zu, während die klassische Lebensform des Familienhaushaltes im gleichen Umfang zurückgeht. Die Gründe dafür sind vielfältig: Sie sind u.a. in veränderten Ausbildungswegen und Berufsbiografien, höherer Mobilität, einer stärkeren Individualisierung und Betonung eigener Wünsche und Vorstellungen zu sehen. Dadurch verändert sich das Bildungsverhalten von Haushalten (bspw. durch veränderten Wertekontext von Ehe, Scheidung, Kinder großziehen, Verlassen des elterlichen Haushaltes).

Ebenso vollzieht sich eine Ausdifferenzierung nach verfügbarer Kaufkraft, da sich die Einkommen von Arbeitnehmern und Haushalten immer unterschiedlicher entwickeln und der Anteil der Geringverdiener, die sich mit niedrigem Einkommen oder mit Transfereinkommen versorgen müssen, ständig zunimmt.

Neben einer Veränderung der Haushaltsstrukturen nach ihrer Lebenslage, kommt als erklärende Dimension eine Ausdifferenzierung nach Werthaltung hinzu, d.h. nach Milieus und Lebensstilkonzepten hinzu.

Die Veränderung der Wohnungsnachfrage stellt die Verbände, die Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie Politik und Verwaltung. Es ist notwendig, die Struktur der Haushalte und deren zukünftige Entwicklung bspw. für Investitionsentscheidungen und für politische Entscheidungsprozesse zutreffend einzuschätzen.

Die betrifft bspw. Fragestellungen u.a.

- zum Neubau für bestimmte Bevölkerungsgruppen (bspw. Neubau von altengerechten Wohnungen),
- zur Modernisierung von Wohnungsbeständen auf aktuelle und zeitgemäße Wohnansprüche,
- zur Ausweisung von Wohnbauflächen in Flächennutzungsplänen für neue Mietwohnungen und Eigentumsmaßnahmen, wobei Aspekte einer nachhaltigen Stadtentwicklung insbesondere in Kommunen, die von Stadtumbau betroffen sind, besonders zu berücksichtigen sind,
- zum Angebot wohnbegleitender Dienstleitungen für Menschen, die sich ganz oder teilweise nicht mehr allein versorgen können und denen man damit den möglichst langen Verbleib in der angestammten Umgebung der eigenen Wohnung bzw. des eigenen Hauses ermöglichen möchte.

Das InWIS hat sich in den letzten Jahren intensiv mit der Beschreibung und der Prognose der Wohnungsnachfrage beschäftigt. Zum Einsatz kommt ein bewährtes Instrumentarium der Bevölkerungsprognose, der Wohnbedarfs- und Wohnungsnachfrageprognosen, der Zielgruppensegmentierung und der Kunden- und Wohnzufriedenheitsforschung.

Aktuell hat das InWIS im Auftrag des GdW und mehrerer Landesverbände des GdW gemeinsam mit einem Hamburger Partnerbüro eine milieu- und lebensstilorientierten Segmentierung von Zielgruppen vorgenommen. Entstanden ist eine Kategorisierung der Wohnungsnachfrage in

sechs wichtige Wohnkonzepttypen (konventionell-situiert, kommunikativ-dynamisch, anspruchsvoll, häuslich-familiär, solide-bescheiden, einfach-funktional) zu denen jeweils Wohnungstypen ermittelt wurden.

Ein wichtiger Fokus liegt zudem auf Wohnfragen für die Gruppe älterer Menschen, deren Wohnbedürfnisse und deren Berücksichtigung bei der Gestaltung und Weiterentwicklung von Wohnangeboten.

Ein weiterer Fokus liegt auf der Akzeptanz neuer Technologien – Smart-Home-Konzepten – bei unterschiedlichen Zielgruppen. Diese Technologien können aus Komfortgesichtspunkten, zur Steigerung des Sicherheitsempfindens und zur Erhöhung der objektiven Sicherheit, insbesondere zur Unterstützung von hilfebedürftigen Menschen eingesetzt werden.

#### **4.3.2. Veränderung des Wohnungsangebotes**

Aus der Forschungsperspektive sind bei der Wohnungsangebotsseite zwei unterschiedliche Beobachtungsbereiche zu unterscheiden:

- Zum einen die Struktur der Eigentümer und Anbieter von Wohnungsbeständen, deren organisatorischer Aufbau und deren Wettbewerbsstrategien,
- Zum anderen die Struktur und Beschaffenheit des Wohnungsbestandes sowie deren Weiterentwicklung im Rahmen von Portfolio-Strategien.

Seit dem Fortfall des Wohngemeinnützigkeitengesetzes (WGG) im Jahr 1990 haben sich die Eigentümerstruktur und deren Strategien deutlich verändert. Bei der Betrachtung der Eigentümerstruktur des Wohnungsbestandes in Deutschland lassen sich drei größere Eigentümergruppen identifizieren:

- Selbstnutzer
- Gewerbliche Wohnungsvermieter
- Private Vermieter

Die Zahl der von Wohnungseigentümern selbstgenutzten Wohneinheiten lässt sich dabei nach Einfamilienhäusern (EFH), Zweifamilienhäusern (ZFH), Mehrfamilienhäusern (MFH) und Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern (ETW) aufteilen,

Folgende Differenzierung der gewerblichen Vermieter ist relevant:

- Kommunale Wohnungsunternehmen
- Gebietskörperschaften
- Genossenschaften
- Wohnungsunternehmen
- Sonstige Anbieter: Kreditinstitute, Versicherungsunternehmen, sonst. Unternehmen, Immobilienfonds, Kirchen und Religionsgemeinschaften sowie sonst. Organisationen ohne Erwerbszweck

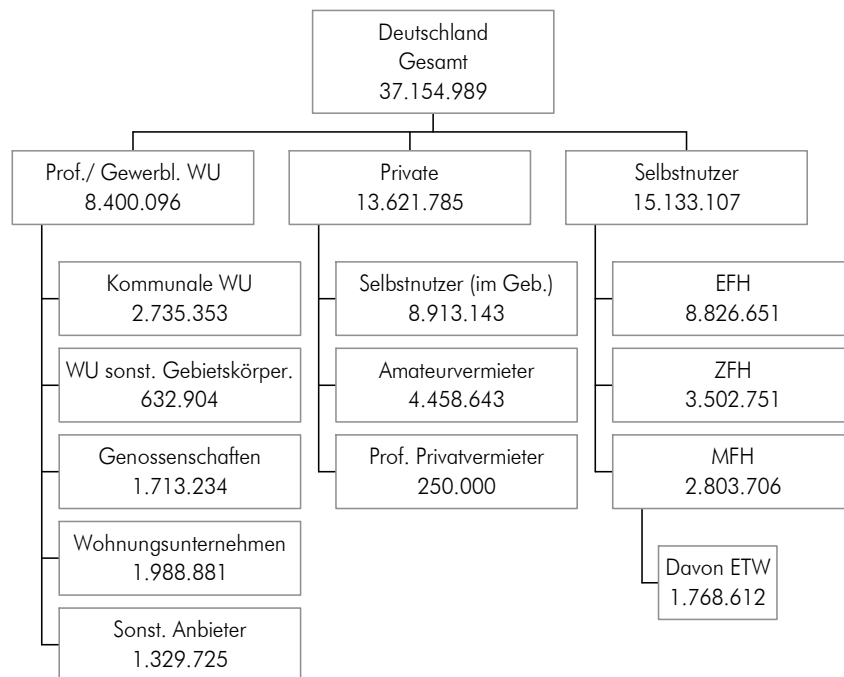
Die verbleibenden Wohneinheiten verteilen sich auf private Vermieter. Innerhalb der privaten Vermieter können drei große Gruppen unterschieden werden:

- Mietwohnungen von privaten Eigentümern, die selbst mit im Gebäude wohnen

- Mietwohnungen von privaten Amateurvermietern (< 500 WE)
- Mietwohnungen von professionellen Privatvermietern (> 500 WE)

Der Zusammenhang ist in der folgenden Abbildung dargestellt, die im Rahmen einer Forschungsarbeit im Jahr 2003 entstanden ist.

**Abbildung 2: Die Eigentümerstruktur des deutschen Wohnungsmarktes**



Quelle: Eigene Darstellung, eigene Berechnungen.

Ausgelöst durch die Veräußerung großer Wohnungsbestände vor allem ehemals industrieverbundener, aber auch kommunaler Unternehmen sind durch die Einflüsse der neuen Eigentümer – i.d.R. Private Equity-Gesellschaften aus dem angelsächsischen Sprachraum, in den letzten Jahren aber auch aus anderen europäischen Staaten und Israel – Handelsstrategien etabliert worden und neue Bewirtschaftungskonzepte eingeführt worden.

Die Effekte der veränderten Strategien auf die Wohnungsbestände und die Stadtquartiere sind nach ersten Studien, die auch das InWIS durchgeführt hat, bislang nur grob abschätzbar. Hier besteht in den nächsten Jahren noch erheblicher Forschungsbedarf.

Legt man den Fokus auf das Management von Unternehmen, so hat sich das InWIS in der Vergangenheit mit Fragen der Personal- und Organisationsentwicklung vor allem im Zusammenhang mit dem Aufbau einer kundenorientierten Wertschöpfungskette in Wohnungsbaugesellschaften auseinander gesetzt.

Forschung über den Wohnungsbestand und dessen Beschaffenheit findet statt:

- In einer strategischen Perspektive, in dem die Portfoliostrategien von Wohnungsunternehmen in unterschiedlich beschaffenen Märkten untersucht und deren Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit betrachtet wird,
- aus Kundensicht, in dem die Passgenauigkeit des Angebotes im Verhältnis zu den Wohnwünschen und -möglichkeiten geprüft wird,
- aus technisch-wirtschaftlicher Sicht, in dem die energetische Beschaffenheit unterschiedlicher Wohnungsbestände untersucht werden und die Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierungen beurteilt werden.

Von hoher Aktualität sind Fragen der energetischen Beschaffenheit von Gebäude- und Wohnungsbeständen und von Bestandsstrategien, die auf eine Verbesserung gerichtet sind (energetische Modernisierung/Sanierung). Im Rahmen des Integrieren Energie- und Klimaschutzprogramms der Bundesregierung werden durch mehrere Gesetzesinitiativen die Voraussetzungen geschaffen, die CO<sub>2</sub>-Emissionen aus dem Wohnungs- und Gebäudebestand bis zum Jahr 2020 noch einmal deutlich zu reduzieren.

Angesichts der für die EnEV-Novelle 2009 bereits vorgesehene und die weitere Novelle im Jahr 2012 schon absehbare Verringerung der Grenzwerte des Primärenergieverbrauchs für Neubauten und in der Folge auch für Bestandsgebäude ist die Wohnungswirtschaft vor große Herausforderungen gestellt. InWIS hat die Begleitforschung für das Projekt „Niedrigenergiehaus im Bestand“ durchgeführt und dabei ermittelt, dass energetische Modernisierungen eine abgestimmte wohnungswirtschaftliche und energetische Strategie auf Portfolio-Ebene erfordern. Wesentliche Einflussfaktoren sind die Verfassung der Wohnungs- und Immobilienmärkte und die bestehenden Mieterhöhungsspielräume, die sich an der Wohnkaufkraft orientieren müssen.

#### **4.3.3. Funktion der Wohnungs- und Immobilienmärkte**

Ausgelöst durch die demografischen, gesellschaftlichen und sozialen Veränderungen der Wohnungsnachfrage befinden sich die Wohnungsteilmärkte in Deutschland in einem erheblichen strukturellen Wandlungsprozess.

Die Wohnungs- und Immobilienmärkte differenzieren sich in räumlicher und in sachlicher Hinsicht immer weiter aus. Unterschiedliche Entwicklungsmuster sind zwischen den neuen und den alten Bundesländern, innerhalb Deutschlands zwischen prosperierenden und den strukturschwachen und/oder ländlich geprägten Regionen zu beobachten. Auch innerhalb der Städte zeigen sich zwischen einzelnen Stadtteilen und Wohnquartieren erhebliche Lage- und Entwicklungsunterschiede, die auf die ökonomischen, sozialen und infrastrukturellen Rahmenbedingungen zurückzuführen sind.

Für wohnungs- und immobilienwirtschaftliche Akteure sowie für Verbände, Politik und Verwaltung wird es immer wichtiger, die Ausgangsbedingungen auf den Märkten zutreffend zu beschreiben und die zukünftige Entwicklung der regionalen und sachlichen Teilmärkte zuverlässig zu prognostizieren. Unternehmens- und Investitionsstrategien erfordern verlässliche Marktinformationen.

Das InWIS erstellt im Rahmen der Auftragsforschung regelmäßig regionale und lokale Marktstudien und informiert die Akteure vor Ort über die Struktur der Wohnungs- und Immobilienmärkte und die zukünftigen Entwicklungsperspektiven.

InWIS führt dazu Daten der amtlichen Statistik, Statistiken der Gutachterausschüsse zu Markttransaktionen sowie Maklerberichte, die Ergebnisse der Instrumente zur Wohnungsnachfrageprognose und zur Zielgruppenanalyse und zu den Wettbewerbsstrukturen auf der Angebotsseite zusammen. Neben quantitativen Analyseschritten werden qualitative Methoden – insbesondere leitfadengestützte Intensivinterviews mit regionalen und lokalen Wohnungsmarktextperten – eingesetzt.

Im Rahmen von Mietspiegeluntersuchungen (Anwendung eines hedonischen Preismodells) werden Strukturen der Wohnungsmärkte transparent gemacht und das Preisbildungsverhalten analysiert. Dabei wird das Forschungsinstrumentarium weiterentwickelt.

In einer Kooperation mit dem immobilienwirtschaftlichen Plattform „ImmobilienScout24“ wurde eine weitere Datenquelle erschlossen und zusätzliche angebots- und nachfrageorientierte Indikatoren für die Beschreibung von Marktprozessen erarbeitet.

#### **4.3.4. Stadt-, Stadtteil- und Quartiersentwicklung**

Wohnungs- und Immobilienmärkte finden in Quartieren, Stadtteilen und Städten einen räumlichen Orientierungsrahmen. Gesellschaftliche, kulturelle, soziale und wirtschaftliche Veränderungsprozesse finden auf unterschiedlichen räumlichen Ebenen statt und wirken unmittelbar auf die Prozesse auf den Wohnungs- und Immobilienmärkten. Zugleich können Entwicklungsprozesse auf den Wohnungs- und Immobilienmärkten die Sozialstruktur der Bevölkerung in Wohnquartieren verändern.

Sozialräumliche Segregation und Gentrification sind zwei Entwicklungsmodelle, die durch die Wechselbeziehungen zwischen Wohnungsmarkt und Bevölkerung im Sozialraum Stadt entstehen können und das Erscheinungsbild und die Ausgangsbedingungen von Quartieren erheblich verändern.

Zusätzlich vollzieht sich auch in der Stadtentwicklung ein Bedeutungswandel: Ausgelöst durch die demografischen und gesellschaftlichen Veränderungen ist in vielen, insbesondere strukturschwächeren Teilmärkten die Notwendigkeit zu einem permanenten Prozess des Stadtumbaus erkennbar geworden. Als Stadtumbau (Ost und West) wird ein Maßnahmenkatalog verstanden, der die Städte und Stadtquartiere an die Anforderungen einer schrumpfenden und sich verändernden Bevölkerung anpasst. Stadtumbaumaßnahmen sind erforderlich, wenn städtebauliche Funktionsverluste drohen oder bereits aufgetreten sind. Funktionsverluste drohen, wenn ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen, z.B. Wohnungen, eingetreten ist oder zu erwarten ist (§ 171 a Abs. 2 BauGB)

In den letzten Jahren sind Kommunen dazu übergegangen, integrierte wohnungswirtschaftliche und städtebauliche Entwicklungskonzepte (ISEKs) erarbeiten zu lassen, in denen die Wechselwirkungen zwischen einer zukunftsorientierten städtebaulichen Entwicklung und einer angemessenen, nachfragegerechten und auf Zielgruppen ausgerichteten Versorgung mit Wohnraum im Rahmen einer kohärenten Entwicklungsstrategie berücksichtigt werden.

Das InWIS bildet für Fragen der Stadtentwicklung Partnerschaften mit Lehrstühlen der Stadtplanung und Stadtentwicklungsplanung sowie Stadtplanungsbüros. Damit wird der Stadtraum beforscht, Entwicklungsmuster, -defizite und -potenziale herausgearbeitet und Handlungsempfeh-

lungen aus wohnungs- und städtebaulicher Sicht formuliert. Im Rahmen solcher Projekte wird das wissenschaftliche Instrumentarium weiter entwickelt und verfeinert.

Weitere Forschungsfragestellungen sind unter anderem:

- Welche Rolle spielen Eigentümerstandortgemeinschaften (Business Improvement Districts – BIDs oder Housing Improvement Districts – HIDs) für die weitere Entwicklung von Stadtteilbereichen?
- Wie lassen sich über Messkonzepte wie Stadt-, Quartiers- und Sozialrendite, die vom InWIS mit entwickelt worden sind, Veränderungsprozesse im Sozialraum Stadt beschreiben und welche Handlungsempfehlungen sind daraus für das Quartiers- und Stadtteilmanagement und die Stadtentwicklung abzuleiten?
- Welche Konsequenzen ergeben sich aus der demografischen Entwicklung für die kommunale Haushaltssituation und die kommunalen Teilplanungen, wie bspw. die Stadtentwicklungsplanung einschl. der Planung kommunaler Infrastrukturen, aber auch auf die Alten- und Jugendhilfeplanung?
- Wie können Bewohner mit Migrationshintergrund in die Lebenswelt Quartier integriert werden? Welche Chancen bieten sich für inter- und transkulturelle Vereinbarungen, um tragfähige Bewohnerstrukturen und stabile Nachbarschaften in Quartieren aufzubauen?

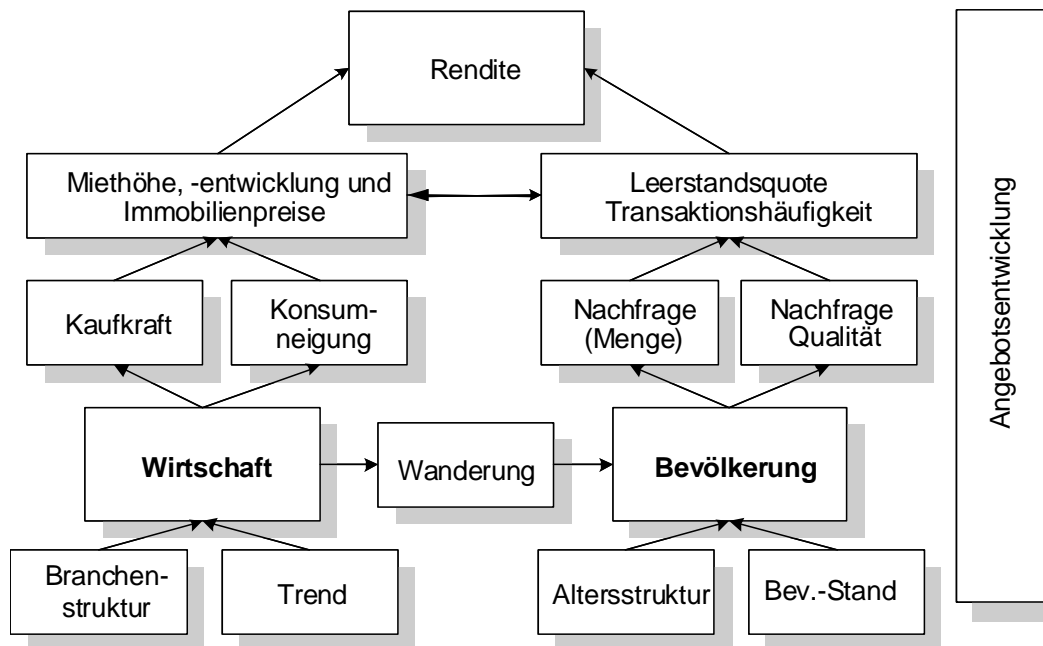
Das InWIS hat für Fragestellungen der Stadtentwicklung einen Schwerpunkt Kommunalforschung und –beratung eingerichtet.

#### **4.3.5. Konjunkturelle Entwicklungsmuster und Regionalentwicklungsforschung**

Wesentlich für die Entwicklungsdynamik von Wohnungs- und Immobilienmärkten ist die wirtschaftliche Entwicklung einer Region.

Die folgende Abbildung stellt das Ursache-Wirkungs-Modell schematisch dar, mit dem das InWIS den Zusammenhang zwischen der wirtschaftlichen Entwicklung und der Rendite von wohnungswirtschaftlichen Investitionen untersucht.

**Abbildung 3: Auswirkungen der wirtschaftlichen Entwicklung auf die Wohnungs- und Immobilienmärkte**



Quelle: Eigene Darstellung.

In den letzten Jahren wurden dazu mehrere Forschungsprojekte bearbeitet, die sich

- mit regionalen Clusterstrategien,
- der Förderung von Existenzgründungen aus Hochschulen zur Stärkung der regionalen Wirtschaftskraft,
- den Effekten von Forschungseinrichtungen für die wirtschaftliche Stärke einer Region und
- der Problematik sektoraler und regionaler Ungleichgewichte auf den Arbeitsmärkten

beschäftigt haben.

In diesem Forschungsfeld sind bis zum Jahr 2003 Förderprogramme des Europäischen Struktur- und Sozialfonds (EFRE, ESF) evaluiert worden. Das InWIS war dazu seit Mitte der 1990er Jahre auch an der Entwicklung eines methodischen Instrumentariums für die unterschiedlichen Phasen der Evaluation (ex ante, interims, ex post) beteiligt. Bedingt durch die stärkere Fokussierung auf wohnungs- und immobilienwirtschaftliche Fragestellungen – den Kernforschungsfeldern – hat die Evaluationsforschung an Bedeutung verloren.

Die Wechselbeziehungen zwischen der konjunkturellen und der Regionalentwicklung auf die Wohnungsmärkte sollen in Zukunft wieder stärker in das Forschungsinteresse gerückt werden. Damit soll der zunehmenden regionalen Differenzierung der Wohnungs- und Immobilienmärkte und der erforderlichen Weiterentwicklung des Instrumentariums zur Marktprognose Rechnung getragen werden.

## 5. Übergreifende Forschungsprojekte 2008/2009

In diesem Kapitel werden größere Forschungsprojekte mit Querschnittscharakter dargestellt. Die Arbeit in den fünf gebildeten Leistungsbereichen wird im nächsten Kapitel erläutert. Dort werden auch Projekte mit größerem Akzent bei der anwendungsorientierten Forschung und der Betreuung von Beratungsmandaten vorgestellt.

<b>Projekttitel</b>	Wohntrends 2020
<b>Auftraggeber</b>	GdW Bundesverband der deutschen Wohnungs- und Immobilienunternehmen
<b>Kooperationspartner</b>	Analyse und Konzepte, Hamburg
<b>Laufzeit</b>	2007/08
<b>Inhalte und Ergebnisse</b>	
<p>Der demographische Wandel, sozioökonomische Veränderungen, politische Rahmenbedingungen, technischer Fortschritt und die Auswirkungen der Globalisierung auf Arbeits- und Rohstoffmärkte wirken sich mit zunehmender Dynamik auch auf das Wohnen aus. Entsprechend wachsen die Anforderungen an das Handeln der wohnungswirtschaftlichen Unternehmen stetig, gleichzeitig verschärft sich der Wettbewerb vielerorts spürbar.</p> <p>Mit "Wohntrends 2020" liegt nun eine Studie vor, die sich in umfassender Weise mit den zukünftigen Anforderungen an die Wohnungsunternehmen befasst und sowohl Trendanalysen als auch ein handlungsorientiertes Instrument zur strategischen Unternehmensplanung bietet.</p> <p>In der Studie werden zum einen die wichtigsten Wohntrends des kommenden Jahrzehnts dargestellt. Empirisch fundiert werden die zentralen Themenfelder des Wohnens unter die Lupe genommen und auf die Auswirkungen der Trends hin untersucht, das Spektrum reicht von der Ausdifferenzierung der Nachfrage über Energie, Ökologie und Technik bis hin zur Quartiersentwicklung. Zum anderen beinhaltet die Studie ein neues, sehr praxisorientiertes Instrument zur Entwicklung zielgruppenspezifischer Wohnungsangebote. Sie nimmt damit den gewachsenen Bedarf nach einem eigenen, speziell wohnungswirtschaftlichen Nachfragermodell auf. Das Modell bietet eine anwendungsorientierte Basis für</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Weiterentwicklung der Wohnungsbestände im Rahmen von Bestandsmaßnahmen,</li> <li>• die zielgruppenorientierte Konzipierung von Neubauvorhaben und</li> <li>• die Entwicklung unternehmensweiter Marketingkonzepte.</li> </ul> <p>Grundlage des Modells ist eine breit angelegte bundesweite Befragung, in der ermittelt wurde, wie die Wohnkonzepte der unterschiedlichen Gruppen aussehen, welche Schwerpunkte bestehen, und vor allem auch, was die Haushalte für ihre Vorstellung des Wohnens ausgeben können oder wollen.</p>	

<b>Projekttitel</b>	Privatisierung von Wohnungsbeständen: Abschätzung der beschäftigungspolitischen Konsequenzen und der Folgen für bisherige Mieter und neue Eigentümer
<b>Auftraggeber</b>	Hans-Böckler-Stiftung
<b>Kooperationspartner</b>	InWIS Institut, Ruhr-Universität Bochum
<b>Laufzeit</b>	2008-2009

### Inhalte und Ergebnisse

In den letzten Jahren hat sich die Situation auf den deutschen Wohnungs- und Immobilienmärkten grundlegend verändert. Während der Gesamtmarkt lange Zeit durch die Kontinuität langfristig orientierter, bestandshaltender Unternehmen geprägt war, hat sich die Anbieterstruktur und somit auch die Struktur der Wohnungsmärkte insgesamt verändert. Es sind neue Typen von Wohnungsunternehmen entstanden, die sich vom gedanklichen Konstrukt der Wohnung als eine Art Sozialgut entfernt haben und Wohnungsbestände als Handelsware auffassen und die sich zentral damit befassen, Wohnungsportfolios zu erwerben und nach bestimmten Halteperioden wieder zu veräußern.

Obwohl das Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht bereits 1990 im Zuge der Steuerreform abgeschafft wurde, wirkte es noch viele Jahre lang nach, bevor dann ab etwa 1998 ein Wandel erkennbar wurde. Im Zeitraum von 1999 bis Juni 2006 wechselten rund 1,3 Millionen Wohnungen den Eigentümer, davon alleine rund 800.000 Wohnungen zwischen 2004 und 2006. Zunächst beschränkte sich die Privatisierung auf den Verkauf von Wohnungen an die Mieter. Dieses lukrative, aber kleinteilige Geschäft wurde ergänzt um kleinere Paketverkäufe, einzelne Gebäude bis hin zu geschlossenen Siedlungen. Seit dem Jahr 2001 hat dann auch der Verkauf ganzer Unternehmen eingesetzt, der heute überwiegend von international agierenden Finanzinvestoren beherrscht wird.

Bei einer Privatisierung kommunaler Wohnungen stehen aus Verkäufersicht Haushaltssanierung und Schuldenabbau ursächlich im Vordergrund. Die Gewinnung finanzieller Handlungsspielräume ist gewissermaßen das wesentliche Ziel einer Privatisierung. Inwieweit diese einen Baustein zur langfristigen und nachhaltigen Haushaltskonsolidierung darstellen können, hängt nicht allein von der jeweiligen kommunalen Strategie ab, sondern auch von den Auswirkungen bzw. Folgekosten, die aus der Privatisierung kommunaler Wohnungen selbst hervorgehen. Zu nennen sind hier insbesondere die Risiken steigender Unterbringungskosten bei Hartz IV-Empfängern sowie des Verlustes strategischer Partner in der Stadtentwicklung.

Inwieweit diese Zielsetzungen gleichrangig verfolgt oder gegeneinander abgewogen werden können, hängt von verschiedenen Rahmenbedingungen wie der Situation und der Akteurskonstellation am örtlichen Wohnungsmarkt, der sozialen Abfederung eines Verkaufs, dem Verhalten des Käufers sowie den Aufgaben und der Bedeutung des kommunalen Wohnungsunternehmens ab. Die bisherigen Untersuchungen haben deutlich gezeigt, dass sich die Auswirkungen einer Privatisierung nicht generalisieren lassen. So sind die Motive für eine Privatisierung von Wohnungsbeständen bei (ehemals) industrieverbundenen Unternehmen in erster Linie eine Bereinigung des Unternehmens-Portfolios und eine Konzentration auf das engere Geschäftsfeld. Für die Mutterkonzerne haben die Wohnungsunternehmen mittlerweile die Funktion der Wohnraumversorgung von Mitarbeitern verloren und stellen oftmals vergleichsweise unrentabel gebundenes Kapital dar.

Angesichts der volkswirtschaftlichen Bedeutung der Immobilienwirtschaft und der engen Auftragsbeziehungen zwischen den traditionellen Anbietern der Wohnungswirtschaft und dem lokalen Handwerk, gehen bei einer Privatisierung von Wohnungsbeständen an Mieter oder an einzelne Kapitalanleger Auftragspotenziale verloren, wenn die mangelnde Investitionsbereitschaft/-möglichkeit der neuen Eigentümer aufgrund individueller Restriktionen – geringes Einkommen und niedriges Vermögen – keine Spielräume für Erneuerungen und Modernisierungen lässt.

Hinzu kommt die Dimension der Stadtentwicklung. Einige Kommunen haben – bedingt durch die Beschäftigungskrise – mit Dauerarbeitslosigkeit, unterwertiger Grauzonenbeschäftigung, Wohnungsnot und Obdachlosigkeit zu kämpfen. Hinzu kommen ethnische Konflikte und Ghettobildungen, die soziale Problemzonen in Städten schaffen. Die zunehmende sozialräumliche Differenzierung bestärkt die Herausbildung von Quartieren, in denen sich soziale Probleme konzentrieren.

Diese Problemstellungen sind Gegenstand einer bundesweit angelegten Studie zu den Folgen der Privatisierung kommunaler Wohnungsbestände. Die Ergebnisse der Studie lassen Rückschlüsse auf die Wirkungen der Veräußerung von Wohnungsbeständen zu, sodass mit der Studie die Breite der Markttransaktionen mit erfasst wird. Insbesondere geht es auch um die Folgewirkungen dieser Privatisierungs- und Liberalisierungsbestrebungen für die Mieter, die Beschäftigten in der Wohnungswirtschaft und angrenzenden Wirtschaftsbereichen sowie die sozialräumlichen und -politischen Konsequenzen in den Kommunen.

Für die Bearbeitung der Fragestellung wurde ein Forschungsdesign aus mehreren Methoden gewählt, die aufeinander aufbauen und gewährleisten, dass ein möglichst vollständiger Überblick über die Thematik gegeben werden kann.

Ausgangspunkt ist eine systematische Darstellung der Veränderungen auf den Wohnungsmärkten und eine Dokumentation der Verkaufsfälle der letzten rund 5 bis 10 Jahre. Dies erfolgt anhand einer Quellenrecherche und Auswertung von Sekundärliteratur.

Darüber hinaus wurde eine breite empirische Basis geschaffen, um die Diskussion zu versachlichen und belastbare Empfehlungen zu liefern. Dazu eignete sich ein Ansatz mit drei unterschiedlichen Ansatzpunkten:

1. Eine bundesweit angelegte Befragung von Wohnungsunternehmen. Diese Befragung dient zugleich dazu, fünf Fallstudienstädte auszuwählen, in denen vertiefende Untersuchungen durchgeführt werden.
2. Eine Befragung von Mieter- und Eigentümerhaushalten in Wohnquartieren, in denen eine Einzelprivatisierung statt gefunden hat. Dies geschieht in den ausgewählten Fallstudienstädten;
3. Eine Befragung von Fachexperten aus Kommune und Wirtschaft, die ebenfalls in den Fallstudienstädten durchgeführt wird.

Mit einem standardisierten Fragebogen wurden Wohnungsunternehmen in Deutschland schriftlich zum Thema „Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände“ befragt. Dazu wurden insgesamt 500 Unternehmen angeschrieben. Im Fokus der Befragung standen dabei öffentliche und kommunale Wohnungsunternehmen.

In den ausgewählten Fallstudienstädten – Dortmund, Gelsenkirchen, Frankfurt am Main, Kiel und Dresden – wurde eine standardisierte Befragung durchgeführt, die sich an zwei Zielgruppen richtete: Zum einen wurden Erwerber befragt, die ihre Wohnungen im Rahmen der Mieterprivatisierung erworben haben. Zum anderen wurden Mieter in privatisierten Wohnungsbeständen befragt. Mit den Ergebnissen dieser Haushaltsbefragung konnten die Auswirkungen der Veräußerung aus Sicht beider Gruppen dar-

gestellt und die Aussagen der Erwerber mit den entsprechenden Angaben der Mieter verglichen und bewertet werden.

Darüber hinaus wurden in den Fallstudienstädten mit weiteren Akteuren Einzelgespräche geführt, um die Auswirkungen der Privatisierungsaktivität abzuschätzen. Die Gespräche dienten in erster Linie dazu, die bereits gewonnenen Erkenntnisse zu validieren und zu ergänzen. Des Weiteren lieferte die Expertenbefragung wichtige Erkenntnisse für die Bewertung der Privatisierung aus Sicht unterschiedlicher Interessensgruppen.

Im Oktober 2009 werden die Ergebnisse der Studie der Hans-Böckler-Stiftung vorgestellt.

<b>Projekttitle</b>	KfW Förderprogramm – Altersgerecht Umbauen: Workshop und Informationsbroschüre
<b>Auftraggeber</b>	BBSR und BMVBS
<b>Kooperationspartner</b>	InWIS F&B GmbH, Deutscher Mieterbund e.V. und Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft e.V.
<b>Laufzeit</b>	August 2009 bis März 2010

### Inhalte und Ergebnisse

#### Ziele:

- 1 Aufarbeitung der aktuellen Förderpolitik „Altersgerecht Umbauen“ unter Berücksichtigung der bisherigen Resonanz (Sachstandsbericht)
- 2 Initiierung eines Expertenworkshops: Akzeptanz des Förderprogramms sichern und Nutzung der Experten als „Transporteure“: Einstieg in einen transparenten multi-akteursgetragenen abgestimmten Prozess
- 3 Erstellung einer Informationsbroschüre für den privaten Endverbraucher mit der Zielsetzung eines erhöhten, zielorientierten Mitteabrufs (unter Berücksichtigung der Anforderung den Bestand in Deutschland nachhaltig umzubauen sowie unter Berücksichtigung der Kombination mit Möglichkeiten zur energieeffizienten Modernisierung)

#### Inhaltliche Beschreibung:

Wie bereits in der jüngeren Vergangenheit wird sich die Altersstruktur der Gesellschaft der Bundesrepublik Deutschland auch in den kommenden Jahren grundlegend verändern. Die Ursachen für diese Veränderungsprozesse werden unter dem Begriff des Demographischen Wandels zusammengefasst.

Die Auswirkungen des Demographischen Wandels lassen sich auch auf den Wohnungsmärkten erkennen. Neben der wachsenden Sensibilität der Bevölkerung für energetische und ökologische Fragestellungen nehmen Fragestellungen um das „Wohnen im Alter“ oder „seniorengerechtes Wohnen“ einen immer größeren Raum ein. Auf dem Wohnungsmarkt rücken die Wohnwünsche und Wohnbedürfnisse der wachsenden Bevölkerungsgruppe der „Älteren“ immer weiter in den Vordergrund und bedürfen einer zielgruppenorientierten Berücksichtigung auf dem Wohnungsmarkt. Angesichts einer weiterhin steigenden Lebenserwartung und den sich weiter ausdifferenzierenden Lebensstilen älterer Menschen wird zunehmend darüber diskutiert, wie ältere Menschen leben wollen und was das für die Bereitstellung von Dienstleistungsangeboten, Infrastruktureinrichtungen sowie „altersgerechtem“ Wohnraum bedeutet.

Bezogen auf letzteren Punkt ist mittlerweile die Erkenntnis gereift, dass eine umfang-

reiche Anpassung der Wohnungsbestände an die Bedürfnisse älterer Menschen perspektivisch unverzichtbar ist. Dies liegt zum einen daran, dass der Bedarf an solchen Wohnungen steigt, zum anderen auch daran, dass eine Bereitstellung entsprechender Wohnungsangebote allein über den Neubau nicht in ausreichendem Maße gewährleistet werden kann. Zudem steigt bei der überwiegenden Bevölkerung auch das Verständnis dafür, dass eine altersgerechte und barrierearme Wohnung nicht ausschließlich den Wohnkomfort für die älteren Personengruppen verbessert, sondern auch für alle anderen Haushalte positive Effekte mit sich bringt. „Altersgerecht“ ist in diesem Sinne mehr als „altengerecht“.

Das neue Programm der KfW-Bankengruppe „Altersgerecht Umbauen“ setzt hier an, indem es zinsvergünstigte Darlehen für barrieremindernde Maßnahmen gewährt und somit finanzielle Risiken für Modernisierungswillige, seien es Selbstnutzer oder Wohnungsanbieter, mindert. Grundsätzlich soll das Programm – nicht nur in älteren Altersgruppen – ein Bewusstsein für die weiter wachsende Problematik der ausreichenden Bereitstellung altersgerechten Wohnraums schaffen und somit auch bisher nicht Modernisierungswilligen einen Anreiz für investive altersgerechte Modernisierungsmaßnahmen im Bestand bieten. Damit ist das Programm Antriebsfeder für eine breitenwirksam angelegte Strategie zur Anpassung von Wohnungsbeständen an die zukünftigen Entwicklungen.

#### **Ergebnisse:**

Die am Ende des gesamten Prozesses erstellte Broschüre soll zu einer Verbesserung des Informationsstandes aller Akteursgruppen (Vermieter, Mieter, Selbstnutzer) zum Thema altersgerechtes Wohnen sowie zu einer Anregung zu entsprechenden Anpassungsinvestitionen beitragen.

InWIS initiiert diesen Prozess so, dass es für eine fachliche Aufbereitung der Thematik sorgt, relevante Akteursgruppen identifiziert und in den Abstimmungsprozess einbindet und eine die Zielgruppe ansprechende Informationsbroschüre entwickelt.

Dieses Projekt ist in den Forschungsschwerpunkt „Wohnen im Alter“ am InWIS Institut einzuordnen. Im Rahmen dieses Auftrags wird ein Diskurs mit Experten angestoßen, der außerdem zur Stärkung und zum Ausbau des Netzwerkes zwischen privaten, öffentlichen und zivilgesellschaftlichen Akteuren beiträgt. Bewusst wurden daher Experten identifiziert, die als Schlüsselakteure die für den Projekterfolg notwendigen Multiplikatoreffekte erzeugen können, aber auch aufgrund ihrer Position über die notwendigen Entscheidungskompetenzen verfügen.

<b>Projekttitel</b>	Folgerungen aus der Immobilienkrise
<b>Auftraggeber</b>	Eigenforschung
<b>Kooperationspartner</b>	InWIS F&B GmbH, EBZ Business School, Ruhr-Universität Bochum – Lehrstuhl für Finanzierung und Kreditwirtschaft
<b>Laufzeit</b>	2009 bis ca. 2012

#### **Inhalte und Ergebnisse**

Als An-Institut der Ruhr-Universität Bochum ist es ein Ziel des InWIS, Forschungsvorhaben für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Kooperation mit ausgewählten Lehrstühlen der Ruhr-Universität Bochum zu realisieren. Das ist als ein Beitrag zu

verstehen, ein immobilienwirtschaftliches Kompetenzcluster am Hochschul- und Wissenschaftsstandort Bochum auf- und auszubauen.

Das wissenschaftliche Direktorium ist ein zentrales Bindeglied zur Ruhr-Universität Bochum. Es ist derzeit mit Prof. Dr. Eichener, Prof. Dr. Heinze und Prof. Dr. Pellens besetzt. Über diese bestehenden Verbindungen hinaus ist es ein Ziel, über ausgewählte Forschungsvorhaben zu aktuellen und/oder grundsätzlichen Fragestellungen Kontakte zu Lehrstühlen mit wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Bezügen aufzubauen und zu festigen.

In einem ersten Gespräch hat sich die Immobilienmarktkrise als ein interessantes Forschungsfeld herauskristallisiert. Aus den Fehlern, die zu der Immobilienmarktkrise und der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise geführt haben, können weitere wichtige Erkenntnisse über die Funktionsweise von unterschiedlich verfassten Wohnungs- und Immobilienmärkten gewonnen und Lehren daraus gezogen werden.

Forschungsinhalte:

- Analyse der wesentlichen Aspekte und Darstellung der komplexeren Zusammenhänge der globalen Finanz- und Immobilienkrise
- Vergleichende Analyse in Deutschland, Spanien, Großbritannien, USA
- Darstellung der Entwicklungspfade
- grundlegende Analyse: Dokumentation und Typisierung des Aufbaus und der Entwicklung der Immobilienmärkte. Die Typisierung wird anhand von Struktur- und Verlaufsmerkmalen vorgenommen
- Identifizierung wesentlicher Rahmenbedingungen

Dimensionen des Problemzugriffs:

- Marktstruktur
- zeitliche und räumliche Betrachtung
- Akteure und Akteursstrukturen
- Steuern & Finanzen
- Politik & Steuerung
- Ökonomie: Portfoliostrategien
- Soziale Dimension

Gestaltungshinweise und Handlungsempfehlungen:

- Wie können Immobilienmarktkrisen in Zukunft vermieden werden? Welche Schutzmechanismen haben sich in Deutschland als sicher herausgestellt, welche haben nicht stand gehalten bzw. wären bei längerer Dauer der Krise ausgefallen?
- Wie kann die Funktionsfähigkeit von Wohnungs- und Immobilienmärkten verbessert werden?
- Welche Mechanismen setzen besonders hohe Investitionsanreize?
- Welche Regelungen zur Wohneigentumsförderung sind zweckmäßig und lösen nachhaltige Impulse aus?

	Dienstleistungscoordination durch mikrosystem-technisch gestützte Informationseingabe
<b>Auftraggeber</b>	Bundesministerium für Bildung und Forschung
<b>Kooperationspartner</b>	Ruhr-Universität Bochum <ul style="list-style-type: none"> <li>• Informations- und Technikmanagement (Prof. Dr. Thomas Herrmann)</li> <li>• Allgemeine Soziologie, Arbeit und Wirtschaft (Prof. Dr. Rolf Heinze)</li> </ul> Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (InWIS), Bochum IMO Institut zur Modernisierung von Wirtschafts- und Beschäftigungsstrukturen GmbH, Kaiserslautern VBW Bauen und Wohnen GmbH, Bochum Lehrstuhl für Wirtschaftsinformatik, Technische Universität München
<b>Laufzeit</b>	01.09.2008 bis 31.08.2011

#### Inhalte und Ergebnisse

Ziel des Projektes ist die Entwicklung und Erprobung von Arbeits- und Organisationsstrukturen für Dienstleistungen im häuslichen Bereich unter Einsatz von Mikrosystemtechnik. Die einzusetzende Mikrosystemtechnik wird den Informationsaustausch bei der Anforderung und Erbringung von Dienstleistungen erleichtern und unterstützt damit die Organisation bzw. das Management der Dienstleistungserbringung. Es wird ein sozio-technisches Organisationskonzept entwickelt, das die für die Erbringung der Dienstleistung notwendigen Leistungen bündelt und die Arbeit der einzelnen Dienstleistungsanbieter koordiniert. In Verbindung mit diesem sozio-technischen Organisationskonzept entsteht ein Geschäftsmodell, dessen Kernelement eine Serviceagentur ist, die neben den koordinierenden Aufgaben auch die kontinuierliche Qualitätssicherung der erbrachten Leistungen übernimmt. Die Kombination aus freiwilliger Unterstützung im Sinne eines intergenerativen Austauschs und professionell erbrachten Dienstleistungen soll einerseits dazu beigetragen, die Kosten für die Inanspruchnahme dieser Leistungen zu begrenzen und hierdurch die Akzeptanz zu verbessern. Andererseits soll darüber auch eine ‚Wohlfühlkultur‘ in altersgemischten Wohnquartieren etabliert werden.

<b>Projekttitel</b>	Energieeffizienz mit städtebaulicher Breitenwirkung
<b>Auftraggeber</b>	Deutsche Bundesstiftung Umwelt (DBU)
<b>Kooperationspartner</b>	Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) (Frau Ingrid Vogler) Dr. Schulze Darup und Partner (Architekten) (Dr. Burkhard Schulze Darup) sowie folgende Wohnungsunternehmen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft (BGW), Bielefeld,</li> <li>• VBW Bauen und Wohnen GmbH, Bochum,</li> <li>• Dortmunder Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH (DOGEWO21), Dortmund,</li> <li>• Allbau Management GmbH, Essen,</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• FAAG Frankfurter Aufbau AG, Frankfurt,</li> <li>• Volkswohnung GmbH, Karlsruhe,</li> <li>• WBG Nürnberg GmbH, Nürnberg,</li> <li>• Pro Potsdam GmbH, Potsdam.</li> </ul>
<b>Laufzeit</b>	01.02.2009 bis 30.11.2009
<b>Inhalte und Ergebnisse</b>	
<p>In den letzten Jahren haben mehrere Modellvorhaben – insbesondere die Projekte zum „Niedrigenergiehaus im Bestand“ – gezeigt, dass hocheffiziente energetische Modernisierungen bei einzelnen Gebäuden technisch umsetzbar sind und bis hin zum Passivhaus unterschiedliche Effizienzstandards erreicht werden können. Die Wirtschaftlichkeit solcher Maßnahmen hängt in hohem Maße von den erforderlichen Investitionsaufwendungen, aber auch von den vorhandenen Rahmenbedingungen ab.</p> <p>Entscheidend für die Wohnungswirtschaft ist es aber nicht, welche Maßnahmen bei einem einzelnen Gebäude umsetzbar sind, sondern wie solche Maßnahmen im Rahmen von Portfolio-Entscheidungen in eine komplexe Strategie zur Weiterentwicklung der Wohnungsbestände eingebettet werden und aus Unternehmenssicht wirtschaftlich realisiert werden können.</p> <p>In diesem Projekt werden Modernisierungsentscheidungen von größeren Wohnungsbeständen der beteiligten Wohnungsunternehmen begleitet und sowohl beobachtend als auch analysierend und beratend darauf eingegangen, welche unterschiedlichen energetischen Standards in einer Siedlung mit einer nachhaltigen Bestandsstrategie im Einklang stehen und wirtschaftlich vertretbar sind.</p>	
<b>Projekttitel</b>	Online-Banking-Nutzungsverhalten in Abhängigkeit von sozio-demographischen Merkmalen
<b>Auftraggeber</b>	Sparda-Bank Münster eG
<b>Kooperationspartner</b>	Prof. Dr. Markus Knüfermann, EBZ Business School Sparda-Bank Münster eG, Abteilungen Unternehmensentwicklung und IT Prof. Dr. Torsten J. Gerpott, Universität Duisburg-Essen
<b>Laufzeit</b>	Januar 2008 bis November 2008
<b>Inhalte und Ergebnisse</b>	

Das Internet-Banking entwickelt sich mehr und mehr zum quantitativ führenden Vertriebsweg für standardisierte Bankdienstleistungen. Über die letzten Jahre des 21. Jahrhunderts hinweg hat sich jedoch gezeigt, dass deutsche Bankkunden nicht mehrheitlich auf monovertriebswegstrukturierte Institute zurückgreifen. Der Multikanal hat sich vielmehr etabliert. Daher stellt sich vermehrt die Frage, welche Kunden(-gruppen) welche Vertriebswege innerhalb des Multikanals präferieren bzw. welche Vertriebswege welche Kunden gezielt ansprechen müssen, um erstens die Kundenzufriedenheit der Kanalnutzer zu erhöhen und zweitens den betriebskostengünstigen Internet-Vertriebsweg weiter auszubauen.

Vor diesem Hintergrund haben die Professoren Gerpott und Knüfermann über das Jahr 2008 hinweg eine empirische Studie realisiert, die sich an den ist-Kundendaten der auftraggebenden Sparda-Bank Münster eG orientierte. Demnach zeichnet sich die empirische Arbeit nicht durch eine Analyse von (durchaus realitätsverzerrenden) Befragungsantworten, sondern die wesentlich „objektiveren“ Systemkundendaten aus.

Im Ergebnis der Studie konnten folgende Charakteristika der Internet-Banking-Nutzung (mit Stand 2007 für die analysierte Bank) identifiziert werden:

- Internet-Banking-Nutzer sind jünger und zumeist Angestellte mit überdurchschnittlichem Einkommen.
- Ältere Kunden, die bereits aus dem Berufsleben ausgeschieden sind, Arbeiter sowie Kunden mit geringerem Einkommen nutzen Internet-Banking nur unterdurchschnittlich.
- Bei jüngeren Kunden mit höheren regelmäßigen Einkommenseingängen lassen sich parallel im Internet und über andere Vertriebswege verstärkt Cross-Selling-Potenziale erschließen.
- Kunden, die von ihrer Lebenssituation her weniger Potenzial für Retail-Banking-Produkte aufweisen, sollten intensiver über Vorteile des IB informiert werden, um sie dazu zu bewegen, die „Erstnutzungsschwelle“ zu überspringen.
- Es treten fast keine Zusammenhänge zwischen sozio-demographischen Merkmalen und IB-Nutzungsintensität innerhalb der Gruppe der aktiven IB-Nutzer auf.
- Durch eine gezielte Migration von Kunden mit geringerem Geschäftspotenzial in den Vertriebs- und Kontaktkanal Internet ermöglicht eine Entlastung des Filialvertriebs, der sich verstärkt darauf konzentrieren kann, wertvolle Kunden im Rahmen einer integrierten Multikanalstrategie intensiver zu bearbeiten.

## 6. Forschung in den Leistungsbereichen

### 6.1. Leistungsbereich 1 „Markt- und Standortanalysen“

#### Themenfelder und Aufgaben

Die Markt- und Standortanalysen von InWIS richten sich schwerpunktmäßig an Bau-trägerunternehmen, Projektentwickler, Wohnungsbaugesellschaften, Grundstücksei-gentümer und Kommunen.

Aufgrund des gewachsenen Forschungs- und Beratungsbedarfs im Zusammenhang mit den immer stärker polarisierten und differenzierten Wohnungsmärkten hat sich der Leistungsbereich 1 mit seinen Markt- und Standortanalysen zum umsatzstärksten Bereich des InWIS entwickelt.

Eine lange Tradition hat die Markt- und Standortuntersuchung im Zuge bzw. im Vorfeld von Neubauvorhaben. Dabei steht im Vordergrund, Nachfragepotenziale, Zielgruppen, Marktpreise und Wettbewerbsintensitäten zu ermitteln und daraus konkrete Hand-lungs- und Produktempfehlungen abzuleiten.

Zunehmend findet die Markt- und Standortanalyse Eingang in die Prozesse des stra-tegischen Portfolio-Managements. Die Frage der nachhaltigen Bewirtschaftungspoten-ziale von Standorten und die steigenden Renditeanforderungen auch an kommunale und kommunalnahe Wohnungsunternehmen lässt den Marktforschungs- und Ber-atungsbedarf in diesem Bereich kontinuierlich wachsen.

Der wissenschaftlichen Beratung liegen regelmäßige Erhebungen der Entwicklungen und Trends auf den jeweiligen Wohnungsteilmärkten zu Grunde. Analysemethoden werden kontinuierlich weiterentwickelt. So wertet InWIS quartalsweise die Datenbe-stände des ImmobilienScout24 aus, um über die Zahl der Angebote, die Angebots-preise und „Hits“ auf den Angeboten einen bundeseinheitlichen Standard in der klein-räumigen Marktanalyse in verschiedenen Segmenten herzustellen.

#### Standardprodukt

##### Markt- und Standortanalyse

Neben grundlegenden Parametern des Makrostandortes sind es vor allem die Eigen-schaften des Mikrostandortes, die über die Ausrichtung eines Projektes und seine Vermarktungschancen entscheiden. Immer bedeutender werden dabei auch Frage-stellungen des Marketings.

Je nach Verwendungszweck und je nach Zeitpunkt im Verlauf einer Projektentwicklung hat InWIS verschiedene Formen der Markt- und Standortanalyse entwickelt. Das An-gebot reicht vom „Start-Up-Check“ über das management-orientierte Kurzgutachten bis hin zur ausführlichen und repräsentativen Markt- und Standortanalyse. Insbeson-dere für Kommunen werden daneben umfassende und kleinräumige Analysen eines lokalen oder regionalen Wohnungsmarktes erstellt.

##### Portfolio-Management-Strategien

Basierend auf kleinräumigen Analysen werden Portfolios nach ihren Eigenschaften und Kennzahlen segmentiert und den Qualitäten ihres jeweiligen Umfeldes gegen-übergestellt. Das Gesamtbild identifiziert „Cash Cows“, „Stars“, „Question Marks“ und „Poor Dogs“ und führt zu konkreten Handlungsempfehlungen in puncto (energetischer) Modernisierung, zielgruppengerechter Anpassung, Nachverdichtungspotenzialen und Portfoliobereinigungen.

InWIS bietet in diesem Zusammenhang auch ein Befragungsmodul zur Identifizierung der Mieterzufriedenheit an.

### Mikromietspiegel

Mikromietspiegel sind eine Neuentwicklung aus der Forschungswerkstatt des InWIS, die sich an die Anwender von Mietspiegeln, i.d.R. an Vermieter richtet: Ein Mikromietspiegel sattelt auf einen vorhandenen Mietspiegel auf und fügt weitere Differenzierungsmerkmale hinzu. Spannen innerhalb von Mietspiegeln mit nur wenigen Merkmalen werden dadurch aufgelöst und können besser gehandhabt werden. Dadurch wird auch die Mietenkalkulation bei unterschiedlichen Wohnungen und einer Vielzahl unterschiedlicher Qualitäten vereinfacht.

Zwischen September 2008 und September 2009 hat InWIS rd. 100 Standorte und Märkte begutachtet. Das Spektrum reichte hierbei von den genannten Kurzeinschätzungen bis hin zu intensiven mehrmonatigen Projektbegleitungen.

Aufgrund der Menge an Gutachten werden an dieser Stelle nur wenige exemplarisch aufgeführt:

Projekttitlel	Auftraggeber	Laufzeit	Inhalt
MSA Uni-Viertel in Essen	HOCHTIEF Construction AG, FormArt NRW	Ca. 2 Monate	Beurteilung der Vermarktungschancen und -risiken eines Projektes im Geschosswohnungsbau im Essener Nordviertel
MSA Grachtenhäuser für die Marina Essen	Allbau AG, Essen	Ca. 2 Monate	Chancen und Risiken einer Wohnbebauung im Rahmen der geplanten Marina in Essen-Karnap
Strategische Bestandsentwicklung Wolfsburg	Volkswagen Immobilien	Ca. 8 Monate	Portfolioanalyse und Strategieberatung für die Bestände des größten Vermieters in Wolfsburg
MSA Stade, Bremervörder Straße	Scheruhn Immobilienverwaltungs GmbH & Co. KG	Ca. 2 Monate	Eruierung der Vermarktungschancen einer Wohnbebauung sowie der gewerblichen Verwertungsoptionen für ein Grundstück in Stade
Mietpreisanalyse Köln-Marienburg	CPG Projektentwicklungs GmbH & Co. KG	Ca. 2 Wochen	Ermittlung von marktgerechten Preisobergrenzen für ein Bauvorhaben in Köln
Analyse und strategische Bestandsentwicklung Altena	Altenaer Baugesellschaft AG	Ca. 6 Monate	Portfolioanalyse und Strategieberatung für ein großes Wohnungsunternehmen im Märkischen Kreis in NRW
Kurzgutachten Bielefeld, 3 Standorte	Schlüpmann Massivhaus GmbH	Ca. 6 Wochen	Beurteilung der Produkt- und Vermarktungsoptionen für drei Grundstücke in Bielefeld
MSA Heiligenhaus, Kiekert-Areal	LEG Stadtentwicklung GmbH & Co. KG	Ca. 6 Monate	Analyse der Potenziale für eine Wohnnutzung auf dem Gelände der Kiekert-Werke in Heiligenhaus

### Themenfelder und Aufgaben

Der Bereich Markt- und Meinungsforschung bearbeitet primär empirische Projekte bzw. Befragungsstudien, und zwar v.a. für Wohnungsgesellschaften, Wohnungsgenossenschaften, Kommunen und Kreditinstitute.

Zum Produktangebot des Leistungsbereiches zählen Kundenbefragungen und Wohnzufriedenheitsanalysen, Haushalts- und Zielgruppenbefragungen, Mystery Shopping-Studien, Wanderungsmotivanalysen, Produkt- und Imageanalysen sowie Potenzialanalysen für bestimmte Produkte und Angebote.

In der Erhebungsphase werden schriftliche, telefonische, persönliche und Online-Befragungen durchgeführt, wobei jährlich ungefähr 10.000 (Mieter-) Haushalte und zusätzlich bis zu 1.000 Experten (Unternehmensführungen, öffentliche Akteure) von geschulten und erfahrenen Interviewern befragt werden.

Die telefonischen Befragungen werden in einem eigenen Befragungsstudio mit bis zu zehn permanenten Interviewerplätzen durchgeführt. Sowohl bei telefonischen Befragungen als auch bei der Erfassung der schriftlichen Fragebögen wird mit den professionellsten Softwarepaketen gearbeitet (Telefonische Befragungen: VOXCO; Datenerfassung: Teleform).

Bei der Datenanalyse und -auswertung werden eigens entwickelte Instrumentarien angewandt, u.a. zur Messung von Kundenzufriedenheit und Kundenorientierung, zur Messung von Potenzialen zur Kundenbindung und Neukundengewinnung und zur Messung von Potenzialen zur Standortbindung bzw. zur Gewinnung neuer Be-/ Einwohner. In diesem Zusammenhang wird auch intensiv mit dem im Zuge des GdW-Projektes „Wohntrends 2020“ entstandenen Wohnmatrix-Modells („Zielgruppen erkennen – richtig investieren“) gearbeitet, an dessen Entwicklung der Bereich maßgeblich beteiligt war.

### Standardprodukte

#### **Wohnzufriedenheitsanalysen/Kundenbindungsanalysen**

Mit Hilfe von Wohnzufriedenheitsanalysen lassen sich Informationen über die Bedürfnisse und Einschätzungen der Mieter, die Marktposition und das Image des Unternehmens in zuverlässiger und repräsentativer Weise gewinnen. Angewandte Analyseinstrumentarien ermöglichen zunächst die transparente Darstellung der Zufriedenheit der Mieter mit den Bereichen Wohnung/Wohngebäude, Wohnumfeld und Service/Kundenorientierung sowie der Kundenbindung. Darüber hinaus werden die Ursachen der (positiven bzw. negativen) Ergebnisse der einzelnen Teilbereiche ermittelt und daraus abgeleitet, wo Handlungsbedarfe liegen und welche Handlungsfelder mit welchen Maßnahmen (prioritär) angegangen werden sollten, um die Mieterzufriedenheit und Mieterbindung zu erhöhen und somit die Fluktuation zu reduzieren. Die Auswertung inkl. der Ableitung von Handlungsbedarfen/-maßnahmen erfolgt sowohl für das Gesamtunternehmen als auch für einzelne Gebiete und verschiedene Zielgruppen. Zur Bestimmung der Marktposition wird bei unseren Wohnzufriedenheitsanalysen stets auch ein Vergleich mit Referenzunternehmen durchgeführt.

#### **Haushalts- und Zielgruppenbefragungen**

Haushalts- und Zielgruppenbefragungen dienen zum einen zur Ermittlung des Potenzials bestimmte (im Einzelfall näher zu definierende) Zielgruppen als Mieter bzw. Bewohner zu gewinnen. Zum anderen wird analysiert, mit welchen Wohnqualitäten bzw. Angeboten dieses Potenzial genutzt werden kann. Um dies zu eruieren wird u.a. mit dem o.g. Wohnmatrix-Modell gearbeitet. Mit dem Modell wird untersucht, welche wohnungsmarktspezifischen Nachfragergruppen sich unterscheiden lassen, welche Wohnungstypen und Ausstattungstypologien jeweils nachgefragt werden und für welche Zielgruppen sich der Wohnungsbestand bzw. das Serviceangebot besonders bzw. weniger eignet. Die Gegenüberstellung von „Soll“ (Wohnwünsche ermittelter Nachfra-

gergrupp) und „Ist“ (Charakteristika und Qualität des Portfolios bzw. angebotener Serviceleistungen) ermöglicht es, die Gewinnung neuer Kunden bzw. Kundengruppen zu stärken und somit eine nachhaltige Vermietung der Bestände zu gewährleisten.

### Mystery Shopping

Mystery Shopping ist in den letzten Jahren zu einem immer wichtigeren Instrument der Personal- und Organisationsentwicklung geworden. Mystery Shopping dient v.a. zur Einschätzung der Kundenorientierung der Mitarbeiter und – in einem zweiten Schritt – zu deren Verbesserung. Hierzu werden typische Anliegen aktueller bzw. potenzieller Kunden an die Mitarbeiter (bspw. Interessenten-, Kundenbetreuer, Hausverwalter, Techniker) gerichtet und die Erfahrungsberichte der geschulten Testkunden systematisch dokumentiert, ausgewertet und analysiert. Darauf aufbauend werden die Stärken und Schwächen der Mitarbeiter ermittelt, so dass später zielgerichtet Maßnahmen der Organisations- und Personalentwicklung durchgeführt werden können. Die Tester können sowohl die Rolle von Bestandsmietern (betrifft u.a. die Analyse der Beschwerdebearbeitung) als auch von potenziellen Kunden bzw. Mietinteressenten (betrifft v.a. Mietgesuche) annehmen. Angewandt werden hierbei verschiedene Formen des Mystery Shopping: Mystery Calling (Testanrufe bei bestimmten Ansprechpartnern), Center Check (Test des Verhaltens der Mitarbeiter im Kundencenter, einer Geschäftsstelle, einem Außenbüro), Testwohnungspräsentation, Mystery Mailing (Ermittlung der Antwortqualität bei Emailanfragen), Mystery Fax (Ermittlung der Antwortqualität bei Faxanfragen) und das klassische Anschreiben.

### Wanderungsmotivanalysen

Wanderungsmotivanalysen werden v.a. angewandt, um die Motive und Strukturen der Wandernden differenziert zu charakterisieren und zu analysieren, wie sich die Wohn- und Lebenssituation der Haushalte mit dem Umzug verändert hat. Aus der Zusammenführung der Befragungsergebnisse werden Handlungsfelder und konkrete Maßnahmen in der Wohnungsbau- und Stadtentwicklung abgeleitet, die die Wohn- und Lebensqualität steigern, das Wohnungsangebot nachfragegerecht gestalten und somit zu einer Qualitätsverbesserung des Wohnungsbestandes und des städtischen Lebensraumes sowie zu einer Reduzierung der Abwanderung beitragen sollen.

Im Folgenden werden Projekte dargestellt, die zwischen September 2008 und September 2009 beendet bzw. begonnen wurden.

Projekttitle	Auftraggeber	Laufzeit	Inhalt
Wohnzufriedenheitsanalyse	Allbau AG Essen, Bau AG Kaiserslautern, GAGFAH Group, Gemeinnützige Wohnungsbau und Siedlungsgenossenschaft eG Bergneustadt, Modernes Wohnen Koblenz eG, Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/ Wohnstadt, Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, Wohn + Stadtbau Münster	Jeweils ca. 4 Monate	Messung von Wohnzufriedenheit und Kundenbindung und Ableitung von Handlungsbedarfen zur Steigerung der Kundenzufriedenheit und -bindung
Unterstützung bei der Erstellung eines Unternehmensleitbildes	GAGFAH GROUP	Ca. 12 Monate	Bereitstellung einer empirischen Basis für die Erstellung eines Unternehmensleitbildes, Vorstrukturierung eines Unternehmensleitbildes, Identifizierung von Optimierungspotenzialen zur Steigerung der Kunden- und Mitarbeiterbindung
Befragung älterer Mieter	Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/ Wohnstadt	Ca. 3 Monate	Analyse der Wohnsituation und der Wohnwünsche älterer Mieter, Ableitung von Optimierungspotenzialen zur

			Steigerung der Zufriedenheit und der Bindung älterer Mieter
Zielgruppenbefragungen und Analyse der zielgruppenspezifischen Portfolioeignung	gewobau Rüsselsheim	Ca. 6 Monate	Analyse des Potenzials Rüsselsheimer Studenten, Einpendler nach Rüsselsheim und Senioren im Umland als Mieter zu gewinnen, Ableitung von Handlungsbedarfen zur Potenzialnutzung
Haushaltsbefragung Saarland	Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.	Ca. 4 Monate	Analyse der Wohnwünsche der Bevölkerung des Saarlands und Segmentierung der Bevölkerung nach Nachfragergruppen
Mystery Shopping	Allbau AG, Bauverein der Elbgemeinden, Städtische Wohnungsgesellschaft Düsseldorf AG, Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH	Jeweils ca. 4 Monate	Analyse von Stärken und Schwächen in der Kundenorientierung und Ableitung von Maßnahmen der Organisations- und Personalentwicklung zur Steigerung der Kundenorientierung
Zu- und Fortzugsbefragung (Wanderungsmotivanalyse)	Stadt Velbert, Stadt Marl	Jeweils ca. 5 Monate	Analyse der Motive und Strukturen von Zu- und Fortziehenden und der veränderten Wohn- und Lebenssituation, Ableitung von Handlungsfeldern zur Steigerung der Wohn- und Lebensqualität und Reduktion der Abwanderung
Marktstudie im gewerblichen Immobiliengeschäft	Stadtsparkasse Düsseldorf	Ca. 6 Monate	Ermittlung des Markt- und Nachfragepotenzials für Produkte, Produktgruppen und Dienstleistungen der Kreditwirtschaft, Optimierung bestehender Angebote entsprechend der Nachfrage
Marktstudie Aus-, Fort- und Weiterbildung	Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft	Ca. 6 Monate	Analyse der Qualifikationsanforderungen wohnungswirtschaftlicher Akteure und Anforderungen an wohnungswirtschaftliche Aus-, Fort- und Weiterbildungsanbieter
Mieter- und Haushaltsbefragung im Kontext des Projekts Strategische Bestandsentwicklung Wolfsburg	Volkswagen Immobilien	Ca. 8 Monate	Bereitstellung primärempirischer Daten zur Portfolioanalyse und Strategieberatung für die Bestände des größten Vermieters in Wolfsburg
Mieter- und Haushaltsbefragung im Kontext des Projekts Analyse und strategische Bestandsentwicklung Altena	Altenaer Baugesellschaft AG	Ca. 6 Monate	Bereitstellung primärempirischer Daten zur Portfolioanalyse und Strategieberatung für ein großes Wohnungsunternehmen im Märkischen Kreis in NRW

### Themenfelder und Aufgaben

Mehr als 20 Prozent der Bevölkerung sind schon heute über 65 Jahre. Trotz einer generellen Schrumpfung der Bevölkerung wird die Zahl älterer Menschen jedoch weiter stark zunehmen. Gegenüber den heute rund 16,5 Mio. Über-65-Jährigen werden bereits in weniger als 30 Jahren mehr als 22 Mio. Über-65-Jährige leben. Etwas zeitversetzt steigt auch die Zahl Hochbetagter (Über-80-Jähriger) – auf etwa 10 Mio. Menschen 2050.

Ältere Menschen haben besondere Ansprüche an das Wohnen und artikulieren zunehmend auch ihre ganz individuellen Wohnwünsche und -bedarfe. Damit ist beileibe nicht ausschließlich die Möglichkeit zur Pflege (ambulant oder stationär) gemeint. Im Gegenteil – ähnlich wie in jüngeren Zielgruppen auch, definieren sich eine Vielzahl von Lebensstilgruppen innerhalb des Spektrums der älteren Menschen hinaus. Zu den unabänderlichen Wohnbedarfen (bspw. der Pflegebedürftigkeit v.a. bei Hochbetagten) kommen somit individuelle Wohnwünsche älterer Menschen, die sie – anders als noch vor wenigen Jahren – durchaus auch realisieren wollen und können.

InWIS unterstützt Investoren und Planer, Betreiber und Finanzierungsgesellschaften bei der Planung und Umsetzung alter(n)sgerechter Wohnformen – von der barrierearmen Wohnung im Bestand über das exklusive Service-Wohnen bis zum Pflegeheim und von der Standortbewertung bis zur Planung von Wohnungsmix, Preis- und Ausstattungsniveau. Der Leistungsbereich „Wohnen im Alter“ verknüpft dabei seine Produkte eng mit denen der anderen Leistungsbereiche von InWIS – wie z.B. dem Bereich „Markt- und Standortanalysen“, „Kommunalberatung“ oder der „Markt- und Meinungsforschung“.

Darüber hinaus betreut der Leistungsbereich Wohnen im Alter die Geschäftsstelle des „Kuratorium Qualitätssiegel Betreutes Wohnen ältere Menschen NRW“ und verfügt somit über exzellente Kontakte zu Fachleuten aus Wissenschaft und Praxis, Anbieter- und Nachfragerseite, zur Architekten- und Handwerkskammer sowie zu den zuständigen Fachministerien.

Alle Produkte des Bereichs „Wohnen im Alter“ können i.d.R. sowohl bei allen altersgerechten Wohnformen, wie auch bei stationären oder teilstationären Einrichtungen zur Entscheidungsfindung und Detailplanung beitragen. Gegebenenfalls werden einzelne Analyseschritte entsprechend angepasst (bspw. bei der Planung neuer stationärer Pflegeplätze).

Vielfach ist es nicht nur der Neubau entscheidend – immer häufiger bestehen auch beim Wohnungs- oder Heimbestand Wissenslücken, wenn es z.B. um die Frage geht, ob man (aus wirtschaftlicher Sicht) einen Standort weiter- oder neuentwickeln soll.

Gleichzeitig beteiligt sich der LB 3 (erfolgreich) an Ausschreibungen für **Forschungsprojekte** bzw. erarbeitet entsprechende Inhalte im Rahmen von Auftragsforschung. Entsprechende Beispiele sind an anderer Stelle im Bericht genannt.

### Standardprodukt

#### Ausführliche Markt- und Standortanalyse

Die umfangreiche Analyse geht im Rahmen der Standortbewertung und Projektplanung auf die individuellen Qualitäten von Makro- und Mikrostandort ein. Daraus lassen sich die Lebensstil- und Zielgruppenausrichtung sowie Nachfragepotenziale ableiten. Nach ausführlicher Analyse der Wettbewerbssituation im relevanten Bezugsraum durch quantitative und qualitative Analyseschritte wird eine Produktkonzeption und eine mögliche Preisspanne für die das Vorhaben angeboten. Darüber hinaus werden im Rahmen dieser Analyse ausführliche konzeptionelle Vorschläge zur detaillierten Ausgestaltung eines Projektes gegeben; je nach konkreter Fragestellung kann es sich sowohl um städtebauliche, infrastrukturelle oder ausstattungsbezogene Konzeptionen handeln.

### Management-orientiertes Kurzgutachten

Oft ist nicht unbedingt eine ausführliche Analyse notwendig. Häufig können auch mit einem fokussierten Kurzgutachten wesentliche Fragen bereits beantwortet werden. So lassen sich einzelne Aspekte, wie Standort- und Zielgruppeneignung, Aussagen zu Marktumfeld, Preiseinschätzung oder Vertriebspotenzial eines Wohnprojektes für ältere Menschen auch in Form eines kompakten, management-orientierten Kurzgutachtens bearbeiten.

### Projektbegleitung und -beratung

Während der Planung oder Umsetzung eines Wohnprojektes für Senioren oder eines Pflegeheimneu- bzw. -umbaus tauchen immer wieder Fragen auf, die einer zügigen Klärung bedürfen, um das Projekt in seiner Weiterentwicklung nicht zu behindern. Dabei geht es z.B. um den Wohnungsmix, Details zur Ausstattung der Wohnungen oder auch die konkrete Einpreisung aller einzelnen Wohneinheiten mit ihren speziellen Vor- und Nachteilen mithilfe eines Mikropreis- oder Mikromietspiegels.

### Wirtschaftlichkeitsberechnungen

Nicht nur für die Bank, auch für das eigene Unternehmen ist es gut zu wissen, ob und wann sich das geplante Projekt unter den gegebenen Voraussetzungen rechnen wird. Unter Berücksichtigung am lokalen Markt möglicher Preisniveaus sowie unter Einbeziehung der Nachfragesituation (Leerstandsprognose) aber auch unter Einschluss von Förder- und Abschreibungsmöglichkeiten erstellen wir gerne für das jeweilige Projekt eine unabhängige Wirtschaftlichkeitsberechnung.

### Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen NRW

Das Qualitätssiegel ist mittlerweile anerkannte Richtschnur für „gutes Betreutes Wohnen“ in NRW und darüber hinaus. Nachdem es gemeinsam von einer Vielzahl von Akteuren entwickelt wurde, wird es mittlerweile für Neubauten und für Bestandsgebäude angeboten. In beiden Fällen gelten die gleichen Anforderungen in den Bereichen „Grundservice“, „Wahlservice“ und „Vertragsgestaltung“. Beim Thema „Bauwerk und Wohnumfeld“ wird unterschieden – Barrierefreiheit nach DIN 18025 bzw. 18040 für Neubauten, Barrierearmut in Anlehnung an wesentliche Bausteine des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ für Altbauten (vor 1. Januar 2005 errichtet).

INWIS Forschung & Beratung ist vom Kuratorium Betreutes Wohnen NRW beauftragt, die Prüfung von Wohnprojekten durchzuführen. Weitere Informationen und eine Übersicht der Kriterien gibt es auch auf [www.kuratorium-nrw.de](http://www.kuratorium-nrw.de)

### Projekte 2008/2009 (Auswahl)

Projekttitlel	Auftraggeber	Laufzeit	Inhalt
<b>2008 / 2009</b>			
Service4Home	BMBF	02/2008-	Forschung Techn. Verfahren zum „Einkauf“ von DL am Beispiel Bochum
Kurzgutachten z.B. in Eltville, Eschborn, Frankfurt, Friedberg, Köln,...	div. private Auftraggeber		Kurzgutachten Betreutes Wohnen (u.a.)
MSA z.B. in Langen (Hessen), Seeheim-Jugendheim, Bad Wünnenberg, Paderborn, Offenbach,...	div. private / öffentliche Auftraggeber		Markt- und Standortanalyse Betreutes Wohnen / Altengerechtes Wohnen
MSA - Pflege z.B. in Essen, Köln,...	div. konfessionelle Auftraggeber		Markt- und Standortanalyse Pflegeheim

Qualitätssiegel Betreutes Wohnen NRW z.B. in Essen, Gütersloh, Unna, Holzwickede,...	div. private Auftraggeber	01/2009-	Qualitätssiegel Prüfung von betreuten Wohnprojekten nach den Kriterien des Kuratoriums Betreutes Wohnen
Expertise „Gemeinschaftliche Wohnformen im Alter“	Kuratorium Betreutes Wohnen	04/2008-05/2009	Forschung Studie zu „Gemeinschaftlichen Wohnformen im Alter (Qualitative Interviews; Best-Practice-Darstellung)“
Geschäftsstelle „Kuratorium Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen in NRW“	Kuratorium Betreutes Wohnen NRW	10/2008-	Geschäftsstelle Aufbau und Unterhaltung der Geschäftsstelle Organisatorisches: Post, Mails, Behördenkontakt, Vorbereitung von Sitzungen und Tagungen,... Inhaltliches: Vor- und Nachbereitung von Sitzungen, Diskussionsbeiträge, Papiere / Entwürfe
ISEK Bochum-Sonnenleite	VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH	03/2009-	Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept im Rahmen des BMVBS-Wettbewerbs „Großwohnsiedlungen“ 3. Preis (Bronze)
ISEK Bochum-Hustadt	VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH	03/2009-	Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept im Rahmen des BMVBS-Wettbewerbs „Großwohnsiedlungen“ 3. Preis (Bronze)
ISEK Mülheim-Saarn	SWB – Service- Wohnungs- vermietungs- und Baugesellschaft mbH	03/2009-06/2009	Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept im Rahmen des BMVBS-Wettbewerbs „Großwohnsiedlungen“ Erfolgreiche Teilnahme
ISEK Duisburg Vierlingen/Overbruch	EVONIK Wohnen GmbH	03/2009-	Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept im Rahmen des BMVBS-Wettbewerbs „Großwohnsiedlungen“ 3. Preis (Bronze)
KBW – Überarbeitung der Broschüren des Kuratoriums Betreutes Wohnen	Kuratorium Betreutes Wohnen NRW	04/2009-10/2009	Broschüre Erarbeitung der neuen Broschüren für das Kuratorium (mit den Kriterien für das Siegel); Später Verzögerung und Aufschub wegen der Aufnahme des „Bestandssiegels“
Workshop und Broschüre: Altersgerecht Umbauen	BBSR / BMVBS	08/2009-04/2010	Forschung Erarbeitung von Inhalten für eine Broschüre zum Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“ mithilfe eines breit angelegten diskursiven Verfahrens (Beteiligung relevanter Akteure im Workshop)

### Themenfelder und Aufgaben

In den letzten Jahren hat das InWIS aktuelle Fragestellungen aufgegriffen, die in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft intensiv diskutiert worden sind. Beispiele sind die Diskussionen über die Effekte einer Stadt- und Sozialrendite kommunaler und kommunalnaher Wohnungsunternehmen sowie die Mitgliederrendite von Wohnungsbau-genossenschaften.

Zu diesen Themen konnten häufig anwendungsorientierte Forschungs- und Beratungskonzepte mit namhaften Unternehmen der Wohnungswirtschaft realisiert werden. An der Schnittstelle zwischen Theorie und Praxis wurden in solchen Pilotstudien grundlegende Methoden und Verfahren erarbeitet, mit denen diese Fragestellungen in gleicher Weise bei anderen Akteuren in der Wohnungswirtschaft wiederholt werden können.

Der Leistungsbereich 4 hat solche Fragestellungen bearbeitet, sofern diese nicht einem anderen Bereich unmittelbar zuzuordnen waren. Zudem trägt er dafür Sorge, dass die Methoden weiter entwickelt werden und sukzessive breiter in der Branche angewendet werden.

Neben diesen besonderen Fragestellungen bearbeitet Leistungsbereich 4 das Thema energetischer Modernisierungen, erstellt Mietspiegel und Analysen zu den angemessenen Kosten der Unterkunft (KdU), hält eine Service-Palette für die standardisierte Bewertung von Gebäude- und Wohnungsbeständen im Rahmen größerer Portfolio-Transaktionen vor.

Eine Zielsetzung ist es überdies, die gesamte Leistungspalette des InWIS insbesondere für Fragestellungen in Wohnungsunternehmen zu kombinieren und im Rahmen von anwendungsbezogenen Forschungsaufträgen und reinen Beratungsmandaten anzuwenden.

### Standardprodukte

#### **Erstellung von Mietspiegeln und KdU-Analysen**

Mietspiegel können im Mieterhöhungsverlangen als eines von drei Begründungsmitteln eingesetzt werden. Sie sorgen für eine hohe Markttransparenz für alle am Wohnungsmarkt beteiligten Akteure und vereinfachen die Mietenermittlung.

Das InWIS erstellt sowohl einfache als auch qualifizierte Mietspiegel in Form von Tabellen- oder Regressionsmietspiegeln. Mietenstrukturanalysen sind - vergleichbar zu qualifizierten Mietspiegeln - ein neues Instrument, um nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes die Angemessenheit der Kosten für die Unterkunft (KdU) zu bestimmen und festzulegen.

Mikromietspiegel sind eine Neuentwicklung aus der Forschungswerkstatt. Sie richten sich an die Anwender von Mietspiegeln. Ein Mikromietspiegel sattelt auf einen vorhandenen Mietspiegel auf und fügt weitere Differenzierungsmerkmale hinzu. Spannen innerhalb bspw. von einfachen (Tabellen-)Mietspiegeln mit nur wenigen Merkmalen werden dadurch aufgelöst und können besser gehandhabt werden. Die Mietenkalkulation wird vereinfacht.

#### **Dienstleistungen für die Bewertung von Immobilienportfolios**

Für die Bewertung von Gebäude- und Wohnungsbeständen im Rahmen von Share Deals oder Asset Deals hat InWIS eine breite Servicepalette aufgebaut. InWIS unterstützt bei Site-Visits, Drive-Bys, Ermittlung von Angebots Comparables, Besichtigung von Vergleichswohnungen, Zusammenstellen von Marktstatistiken/-volumina, Marktpreisen und Karten-/Luftbildmaterial.

Zur Unterstützung einer indikativen Bewertung und/oder einer technischen Due Diligence-Prüfung werden von einem geschulten Begeherstamm zentrale Gebäude- und Umgebungsmerkmale vor Ort strukturiert erhoben und systematisch Bildmaterial produziert. Dazu kommt eine eigens entwickelte Software (Touren- und Erfassungssoftware, TES) zum Einsatz, mit der eine hohe Güte der Daten und Fehlerfreiheit über

sämtliche Prozessstufen hinweg erreicht wird.

### **Erstellung von Leitbildern für Wohnungsunternehmen**

Leitbilder sind der Ausdruck der zentralen Werte eines Unternehmens. Sie ermöglichen kohärentes Handeln und sind Wegbereiter für erfolgreiche Tätigkeit.

Das InWIS erstellt Leitbilder in einem mehrstufigen Moderationsverfahren: Ausgangsbedingungen, Vorstellungen und Visionen, Ziele und Werte werden diskursiv unter Beteiligung von Führungskräften und Mitarbeitern ermittelt und zu einem Leitbild verdichtet.

Entscheidend für den Erfolg ist die dauerhafte Verankerung der Maximen des Leitbildes im Unternehmen. InWIS begleitet nach der Leitbildentwicklung den Prozess der Implementierung und Organisationsentwicklung.

Das InWIS erstellt Leitbilder in einem mehrstufigen Moderationsverfahren: Ausgangsbedingungen, Vorstellungen und Visionen, Ziele und Werte werden diskursiv unter Beteiligung von Führungskräften und Mitarbeitern ermittelt und zu einem Leitbild verdichtet.

### **Bestimmung von Stadt- und Sozialrendite**

Die Wohnung ist ein besonderer Lebensraum mit einem hohen sozialen und gesellschaftlichen Stellenwert. Er ist in besonderem Maße schützenswert. Die historische Gesetzgebung zur Gemeinnützigkeit von Wohnungsunternehmen sowie die Aufgaben und Ziele der sozialen Wohnraumförderung sind Ausdruck dieses Denkens. Die Leitmaxime des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) „gut und sicher wohnen“ bringt dies auf den Punkt.

An dem besonderen Charakter des Gutes Wohnung hat sich auch nach dem Fortfall des Wohngemeinnützigkeitsgesetzes nichts geändert. In weiten Teilen der Wohnungswirtschaft besteht Konsens darüber, dass es nicht mit der Instandhaltung von Wohnungen getan ist. Bewirtschaftung von Wohnungsbeständen ist vielschichtig angelegt und bezieht neben den kaufmännischen und technischen Aspekten die sozialen Prozesse mit ein. Soziales Management und Quartiersmanagement sind Konzepte, die sich um die Flankierung des sozialen Miteinanders in den Wohnungsbeständen und Siedlungen und um die Weiterentwicklung von Quartieren kümmern.

In diesem gedanklichen Umfeld sind die Begriffe Stadt- und Sozialrendite entstanden, weil nachhaltig, langfristig handelnde Wohnungsunternehmen, die nicht nur ihren Return on Investment, sondern die Menschen und Quartiere im Blick haben in hohem Maße positive externe Effekte für das Gemeinwesen erarbeiten, die bis vor wenigen Jahren keinen Eingang in die Betrachtung der Leistungen von Wohnungsunternehmen gefunden haben.

Das InWIS hat gemeinsam mit großen kommunalen und kommunalnahen Wohnungsunternehmen ein Messkonzept für die Bestimmung der Stadt- und Sozialrendite entwickelt und im Rahmen von Pilotstudien umgesetzt.

### **Bestimmung der Mitgliederrendite**

Im Genossenschaftsgesetz ist der gesetzliche Förderauftrag der Wohnungsbaugenossenschaften verankert. Auch aus ihrem Selbstverständnis heraus fühlen sich Wohnungsbaugenossenschaften ihren Mitgliedern in besonderer Weise verpflichtet und bieten besondere Leistungen an.

Mit dem Konzept der Mitgliederrendite werden Maßnahmen bilanziert, die von Wohnungsbaugenossenschaften eingeleitet und umgesetzt werden, die zu einem Mehrwert für ihre Mitglieder führen.

### **Organisations- und Ablaufanalysen**

Ausgehend von den Ergebnissen zu Leitbildstudien sowie zu Kundenzufriedenheits-/Kundenbindungsanalysen und Mystery Shopping werden Handlungsbedarfe innerhalb

der Aufbau- und Ablauforganisation von Wohnungsunternehmen aufgedeckt.

InWIS begleitet die Wohnungsunternehmen bei der Umsetzung von Verbesserungsmaßnahmen, die zu einer besseren Ablaufsteuerung, einer klareren Zuordnung von Aufgaben und einer transparenteren Aufbauorganisation und zu einer höheren Kundenbindung beitragen.

### **Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierungen/energetisches Portfolio-Management**

Ausgehend von den Zielen der Europäischen Union und der Bundesregierung, die Emission klimaschädlicher Treibhausgase bis zum Jahre 2020 (um ca. 40 Prozent) und bis 2050 weitgehend (um bis zu 90 Prozent) zu reduzieren, sind in den letzten Jahren mehrere Gesetze erlassen worden, die sich mit der Bereitstellung und dem Verbrauch von Energie im Neubau und im Bestand von Wohngebäuden auseinandersetzen und dafür einen Regelrahmen schaffen. Mit der Novellierung der EnEV 2009 sind die primärenergetischen Anforderungen sowie die Anforderungen an die wärmetechnische Beschaffenheit von Gebäudebeständen abermals um rd. 30 Prozent verschärft worden. In der Diskussion befindet sich ein weiterer, gleich großer Anpassungsschritt im Jahr 2012.

Zwar gilt es als unbestritten, dass Klimaschutz ein wichtiges Ziel ist. Ebenso hat die Wohnungswirtschaft nach dem Gebot der Wirtschaftlichkeit ein Interesse daran, Wohnungen mit niedrigen Betriebskosten anzubieten und ihre Wohnungen und Quartiere nachhaltig zu sanieren. Gleichwohl führen die beschlossenen energetischen Anforderungen zu hohen Aufwendungen, die sich unter den gegebenen Rahmenbedingungen – der verfügbaren Wohnkaufkraft, der erzielbaren Einspareffekte und den mietrechtlichen Rahmenbedingungen sowie den beschlossenen Fördervolumina – nicht in ausreichendem Maße realisieren lassen.

Die energetische Modernisierung ist heute zu einer wichtigen Zukunftsfrage geworden: Sie erfordert, in höherem Maße als bisher über die Zukunftsfähigkeit, d.h. die zukünftige Wettbewerbsfähigkeit von Wohnungsbeständen nachzudenken und gezielt zu modernisieren. Energetisches Portfolio-Management integriert diese Frage in die Portfolio-Entscheidung von Wohnungsunternehmen und identifiziert, welche Bestände sich strategiekonform modernisieren lassen.

Projekttitel	Auftraggeber	Laufzeit	Inhalt
Beratung Ausschreibung Service Wohnen	Wohnungsunternehmen in Süddeutschland	2007 – 2010	Erstellung einer Ausschreibungsunterlage für die Einführung eines umfassenden Dienstleistungs- und Servicekonzeptes für die Mieter des Wohnungsunternehmens und Durchführung der Ausschreibung
Unternehmensberatung und Interimsmanagement	GeWoSie	2007 – 2009/2010	Übernahme der Position eines kfm. Vorstandsmitgliedes im Nebenamt und Beratung der Wohnungsgenossenschaft bei der Unternehmensentwicklung.  Zentrale Bausteine: Weiterentwicklung von Aufbau- und Ablauforganisation, Erarbeitung eines strategischen Konzeptes für die Bestandsentwicklung, Erstellung einer Marktanalyse, einer Wohnzufriedenheitsanalysen und eines Leitbildes. Verbesserung zentrale betriebswirtschaftlicher Kennziffern.

Projekttitel	Auftraggeber	Laufzeit	Inhalt
Leitbildentwicklung	Hamborner WoGe	2007 – 2009	Erstellung eines Leitbildes für die Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Hamborn: Durchführung von Workshops, Mitarbeitergesprächen, Mitarbeiterworkshops, einer standardisierten Mitarbeiterbefragung, Auswertung der Ergebnisse, Unterstützung bei der Formulierung eines Leitbildes. Begleitung und Moderation des gesamten Prozesses.
Erstellung Miet- und Betriebskostenspiegel	Stadt Delmenhorst	2007 – 2009	Erstellung eines Miet- und Betriebskostenspiegels einschl. einer Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft
Fortschreibung Mietspiegel Dortmund	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund	2008	Stichprobengestützte Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Dortmund
Begehungen/Portfolioanalysen für unterschiedliche Auftraggeber	Corpus Sireo/Quantum Global Investors, Pirelli Real Estate	2008	Dienstleistungen für die Bewertung von Wohnungsbeständen
Büromarkt-Ranking Deutschland	Quantum Global Investors	2008 – 2009	Erarbeitung eines Rankings von Bürostandorten mittlerer Größe für die Bewertung aussichtsreicher Büromärkte.
Sachverständigengutachten Wettbewerb Zukunft Planen	BBSR	2008 – 2009	Tätigkeit als Sachverständiger für die Berechnung der Wirtschaftlichkeit der verschiedenen Modellprojekte in Rahmen des Wettbewerbs Zukunft Planen, in dem an mehreren Standorten zukunftsweisende Nutzungskonzepte für Altstandorte erarbeitet wurden.
NEH-Zwischenbericht Aktualisierung	Deutsche Energie-Agentur (dena)	2008	Aktualisierung des Zwischenberichts für das Forschungsvorhaben „Niedrigenergiehaus im Bestand – 2. Pilotphase“ an den aktuellen Kenntnisstand.
Wohnungsmarktgutachten Gifhorn	Landkreis Gifhorn	2008 – 2009	Erarbeitung eines Wohnungsmarktgutachtens für die Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft (KdU) im Landkreis Gifhorn
Begriffsbestimmung Erhaltungsaufwand	Hitzbleck GmbH	2009	Erstellung eines Gutachtens zur Bestimmung der Begriffe Erhaltungsaufwand und laufender Unterhalt für die Gestaltung von Bewirtschaftungs- und Betreiberverträgen.
Privatgutachten ortübliche Vergleichsmiete	Evonik Wohnen	2009	Erstellung eines Gutachtens über die ortsübliche Vergleichsmiete, die im Rahmen einer Mietspiegeluntersuchung zu erwarten wäre.

Projekttitlel	Auftraggeber	Laufzeit	Inhalt
Wirtschaftlichkeitsberechnungen Düsseldorf	WOGEDO, Düsseldorf	2009	Durchführung von Wirtschaftlichkeitsberechnung für mehrere Modernisierungsvorhaben.
Konzeptstudie Wege aus Vermieter-Mieter-Dilemma	GdW	2009	Erarbeitung von Konzepten, wie dem Vermieter-Mieter-Dilemma durch eine Veränderung der Rahmenbedingungen begegnet werden kann.
Erstellung des Mietspiegels für die Stadt Frankfurt/Main	Stadt Frankfurt/Main	2009 – 2010	Durchführung der empirischen Erhebungen, Erstellung des Regressionsmietspiegels und Begleitung der Stadt Frankfurt sowie der Kommission Mietspiegel im Rahmen der Mietspiegelerstellung.

## Leistungsbereich 5 „Kommunalberatung, Wohnungs- und Sozialpolitik“

### Themenfelder und Aufgaben

Der Themenfeld der Kommunalberatung bearbeitet InWIS primär Projekte, bei denen das Wohnquartier oder der Wohnungsmarkt einer Kommune mit seinen Entwicklungsperspektiven im Vordergrund stehen. Beratung und Konzepterstellung richten sich vornehmlich an Kommunen und Wohnungsunternehmen, zum Teil in Kooperation mit örtlichen Kreditinstituten und Stadtwerken.

Zum Produktangebot zählen der Masterplan bzw. das Handlungskonzept Wohnen, die Moderation von Akteursnetzen, der Stadtteilentwicklungsplan (Schwerpunktbeitrag Wohnen), das städtebauliche Entwicklungskonzept.

Im Themenfeld der Wohnungs- und Sozialpolitik führen wir für Ministerium Wirkungskontrollen von wohnungspolitischen Förderprogrammen durch und begleiten Pilotprojekte, zum Beispiel in der Wohnungsnotfallhilfe, in der Stadtteilprävention oder in der sozialen Wohnraumversorgung.

### Standardprodukt

### 1. Das Handlungskonzept Wohnen

Jedes Handlungskonzept ist individuell und auf die örtliche Marktsituation zugeschnitten. Es ist stets teilmarktbezogen und zielgruppenorientiert. Es zeigt auf, für welche Nachfrager welche Wohnraumangebote am örtlichen Markt ergänzt, verändert und weiterentwickelt werden sollten. Thematisch stehen der Umbau im Bestand, der Umgang mit Leerstand, der Neubau, die soziale Wohnraumversorgung und die Bereitstellung von Wohnbauland im Vordergrund. Der räumliche Detaillierungsgrad reicht von der Quartiersebene bis zu Grundrisslösungen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen für typische Wohngebäude. Es enthält neben strategischen Empfehlungen, etwa zur Wohnbaulandbereitstellung, auch Angaben zu Förderbedarfen und -instrumenten und ist auf Wunsch fortschreibungsfähig gestaltet. Bei regionalen Konzepten steht die gemeinsame Leitbildentwicklung als auch die Herausarbeitung kommunalspezifischer Profile im Vordergrund.

Das Handlungskonzept Wohnen richtet sich an Kommunen, Kreise, Wohnungsunternehmen, örtliche Finanzierungsinstitute und Energieversorger. Durch ihre Einbindung wird eine Aktivierung und Verständigung über notwendige Aktivitäten für eine zukunftsorientierte Wohnungsmarktentwicklung angestrebt. Zugleich ist das Handlungskonzept aber auch die Grundlage für den Zugang zu Fördermitteln der sozialen Wohnraumförderung. Länderspezifische Vorgaben und Arbeitshilfen werden selbstverständlich berücksichtigt.

### 2. Die Wohnungsmarktanalyse und -prognose

Die Wohnungsmarktanalyse und -prognose ist eine Vorstufe des Handlungskonzeptes Wohnen. Sie zeigt den zu erwartenden demographischen und gesellschaftlichen Entwicklungskorridor am örtlichen Wohnungsmarkt, die Veränderungen in den wohnungswirtschaftlich relevanten Zielgruppen, die wichtigsten Wohntrends und Handlungsfelder und prognostiziert teilmarktbezogenen Neubau-, Umbau- und Rückbaupotenziale. Sie eignet sich daher hervorragend zur Klärung der zukünftigen Rahmenbedingungen und Entwicklungschancen am Wohnungsmarkt, zur Absicherung von Investitionsentscheidungen und als fachliche Grundlage für eine weitergehende Ableitung konkreter Umsetzungsmaßnahmen.

### 3. Der Stadtteilentwicklungsplan

Der Stadtteilentwicklungsplan versteht sich als zukunftsorientiertes und unter breiter Beteiligung erarbeitetes Aktionsprogramm für einen zumeist benachteiligten Stadtteil. Realisierungsfähige Maßnahmen, Kostenschätzungen und abgestimmte Bausteine zum Prozessmanagement ermöglichen eine zeitnahe Umsetzung. InWIS setzt seinen Schwerpunkt auf das wohnungswirtschaftliche Teilkonzept und die Beteiligung der Wohnungseigentümer in der Erstellung und Umsetzung des Stadtteilentwicklungsplanes. Bei Bedarf werden auch Nutzungskonzepte für einzelne Gebäude erarbeitet.

Um einen breiten Konsens über Ziele und notwendige Aktivitäten im Stadtteil zu erzielen, werden mittels Einsatz moderner Moderationstechniken wie dem open space, der Zukunftswerkstatt oder world café Bürgerschaft, Wohnungseigentümer, soziale Institutionen, Verwaltung und Politik eingebunden.

Befördert wird die Erstellung der Stadtteilentwicklungspläne, im Fachjargon auch städtebauliches Entwicklungskonzept oder integriertes Handlungskonzept genannt, durch die Vorgaben der Städtebauförderung im Bereich der Bund-Länder-Programme „Stadtumbau“ und „Soziale Stadt“.

Im Rahmen der Erarbeitung der Stadtteilentwicklungspläne bestehen bewährte Kooperationen mit anderen Büros, die ihr fachspezifisches Know-how für die Bereiche Städtebau, Freiraumplanung und lokale Ökonomie einbringen.

Projekttitel	Auftraggeber	Laufzeit	Inhalt
Wohnungspolitisches Handlungskonzept für die Stadt Gladbeck	Stadt Gladbeck	Oktober 07 – September 08	Erarbeitung von Empfehlungen für die Weiterentwicklung der Wohnungsbestandspolitik, des altengerechten Wohnens, der Wohneigentumsbildung, der sozialen Wohnraumversorgung, der Baulandbereitstellung und der Förderung des Dialogs mit der Wohnungswirtschaft.
Städtebauliches Entwicklungskonzept Krefelder Innenstadt	Stadt Krefeld	November 07 – März 09	Leitziele, Strategien und Maßnahmen für die Revitalisierung der Krefelder Innenstadt in den Handlungsfeldern Städtebau, Wohnen und Einzelhandel gemeinsam mit örtlichen Akteuren entwickeln.
Stadtteilanalyse Ratingen West für die Stadt Ratingen	Stadt Ratingen	In Bearbeitung	Erarbeitung von Empfehlungen zu Wohnqualitäten bezogen auf das Wohnungsangebot, die Nachbarschaft und das Quartier, zu Ansprache neuer Mietergruppen, zur Weiterentwicklung von Kommunikations- und Kooperationsformen, unter Beteiligung der lokalen Akteure und Bewohner.
Wohnungsmarktkonzept für die Stadt Heide	Stadt Heide	In Bearbeitung	Analyse der städtischen Wohnungsteilmärkte und Erarbeitung von Empfehlungen zur Bedarfsgerechten Weiterentwicklung eines differenzierten Wohnungsangebots im Sinne des Leitbilds des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts sowie die Identifizierung von Schlüsselmaßnahmen, Impulsprojekten und Abgrenzung möglicher Stadtumbaugebiete.
Wohnungsmarktanalyse für die Stadt Velbert	Stadt Velbert	In Bearbeitung	Erarbeitung einer zukunftsgerichteten Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik in quantitativer und qualitativer Hinsicht.
Handlungskonzept Wohnen für den Rheinisch-Bergischen Kreis	Rheinisch-Bergischer Kreis	In Bearbeitung	Erarbeitung eines mit der Kreisverwaltung und allen acht Kommunen des Rheinisch-Bergischen Kreises abgestimmten Konzeptes mit Handlungsempfehlungen zur Erarbeitung eines Leitbildes für den Wohnstandort RBK sowie zur Aufstellung von Leitlinien und Handlungsbedarf zur Stärkung und Profilierung der Kommunen des RBK als Wohnstandort im regionalen Wettbewerb.
Wohnungsmarktanalyse Stadt Kaiserslautern	Gemeinnützige Baugesellschaft AG Kaiserslautern; TWK Technische Werke Kaiserslautern; Stadtparkasse Kaiserslautern	In Bearbeitung	Angebots- und Nachfrageorientierte Analyse und Bewertung der wohnräumlichen Bedingungen, Schwerpunktsetzung einer zukunftsgerich-

			teten Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik sowie Investitionsempfehlungen in quantitativer und qualitativer Form.
Handlungskonzept Wohnen Stadt Marl - Fortschreibung der Wohnungsmarktanalyse	Stadt Marl	In Bearbeitung	Aktualisierung des Handlungskonzeptes, Identifizierung von räumlichen Handlungsbedarfen auf Ebene von Siedlungsbereichen und Stadtteilen.

## 7. Veröffentlichungen, Vorträge, Kooperationen, Lehrveranstaltungen, wissenschaftliche Abschlussarbeiten

Ergebnisse der wissenschaftlichen Arbeit sind in vielfältiger Form durch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des INWIS veröffentlicht worden. Neben der Forschung haben sich die Mitarbeiter auch in der Lehre (beispielsweise an der Ruhr-Universität Bochum sowie am EBZ) und hier besonders bei der Unterstützung wissenschaftlicher Abschlussarbeiten engagiert.

### 7.1. Veröffentlichungen

Autor	Jahr	Titel	in	Seite	Ort
Jansen, Katrin/ Schneiders, Katrin / Böling, Torsten bzw. Hg.: Kuratorium Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen in NRW	2008	Gemeinsam statt einsam! Gemein- schaftliche Wohn- projekte für Ältere: Best-Practice- Projekte aus Deutschland und dem europäischen Ausland.	Eigene Veröffentli- chung		Bochum
Hein- ze/Ley/Schneiders	2009 (i.E.)	Innovationsmotor Alter: Wohn- und Lebensformen im Wandel	Heinze/Naegele: Gesellschaftlicher Wandel und Zu- kunft des Alters	?	Dortmund
Böling, Torsten; Jansen, Katrin	2009	Qualitätssiegel Betreutes Wohnen NRW – Informati- onsbroschüre			Bochum
Böling, Torsten; Jansen, Katrin	2009	Qualitätssiegel Betreutes Wohnen NRW – Prüfungs- handbuch			Bochum
Böling, Torsten	2009	InWIS vergibt Gütesiegel im Auftrag des Kura- toriums	Die Wohnungs- wirtschaft 5/2009	36	Hamburg (?)
Böling, Torsten	2009	Qualitätssiegel Betreutes Wohnen NRW – Gut und sicher Wohnen im Alter	SeniorenWirtschaft 3/2009	?	Gelsenkirchen / Baden-Baden
Heinze, Rolf G., Böling, Torsten	2009	Wohnungswirt- schaft im Ruhrge- biet	Schulbuchinforma- tionsdienst Ruhr- gebiet Nr. 63 (RVR)		Essen
Neitzel, Michael	2008	Die Wirtschaftlich- keit von energeti- schen Modernisie- rungen - Instru- mente und Metho- den zur Beurteil- ung der Nachhalti- gkeit	Die Wohnungs- wirtschaft, H. 2, 2008	S. 50 ff.	Hamburg
Neitzel, Michael	2008	Die Wirtschaftlich- keit von energeti- schen Modernisie- rungen - Instru- mente und Metho-	Zeitschrift der Wohnungswirt- schaft Bayern, H. 2, 2008	S. 56 – 59	München

		den zur Beurteilung der Nachhaltigkeit			
Prof. Dr. Markus Knüfermann	2009	Mehrwertprogramme im Privatkundenbankgeschäft: Empirische Analyse zur kundenorientierten Ausgestaltung	BankPraktiker, 5. Jg. (9)	S. 414-418	
Prof. Dr. Markus Knüfermann	2009	Makroökonomische Analyse des Markts für Wohnimmobilienfinanzierungen	Die gewerbliche Genossenschaft, 137. Jg. (2)	S. 2-6	
Prof. Dr. Markus Knüfermann, gemeinsam mit Prof. Dr. Torsten J. Gerpott und Enrico Kahl	2009	Internet-Banking: Auf der Suche nach dem typischen Kundenprofil	Direkt Marketing, 45. Jg. (7)	S. 36-38	
Prof. Dr. Markus Knüfermann, gemeinsam mit Prof. Dr. Torsten J. Gerpott und Enrico Kahl	2009	Internetbanking: Nutzung durch Privatkunden besser steuern	Bank und Markt, 38. Jg. (7)	S. 40-43	
Prof. Dr. Markus Knüfermann, gemeinsam mit Prof. Dr. Torsten J. Gerpott und Enrico Kahl	2009	Kundenmerkmale und Nutzung von Internet-Banking durch Privatkunden	Die gewerbliche Genossenschaft, 137. Jg. (4)	S. 8-12	

## 7.2. Vorträge außerhalb der Hochschulen

Referent	Jahr	Titel	Veranstaltung	Ort
Dipl.-Ing. Torsten Bölting	2008	Kostenstrukturen wohnbegleitender Dienstleistungen	BBA-Kongress – Wohnen im Alter VII, Aktuelle Trends und Praxisfragen	Berlin, BBA
Dipl.-Ing. Torsten Bölting	2008	Das neue Heimrecht NRW – Folgen für das Betreute Wohnen	LfK-Kongress – Die Zukunft ALTERNativer Wohnformen in NRW	Köln, KOMED
Dipl.-Ing. Torsten Bölting	2009	Berufspraxis in der Raumplanung – Wohnungs- und Immobilienwirtschaft	Berufsforum Raumplanung, Fakultät Raumplanung	Dortmund, Technische Universität, Fakultät Raumplanung
Dipl.-Ing. Torsten Bölting	2009	Zertifizierung als Marketinginstrument	BfW-Bausträgertag NRW 2009	Bochum, Europäisches Zentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Dipl.-Geogr. Tilo Buttermann	2009	Bausträgermarkt – Eine Chance in der Krise? Der Bausträgermarkt und die Finanzkrise, Marktentwicklungen, Zukunftsperspektiven	Bausträgertag NRW 2009	Bochum
Dipl.-Geogr. Tilo Buttermann	2009	Die Sondierung des Marktes für konkrete Objektplanungen -	BfW Immobilien Kongress	Berlin

Referent	Jahr	Titel	Veranstaltung	Ort
		Möglichkeiten, Wege, Ergebnisse, Informationsgewinn		
Dipl.-Geogr. Tilo Buttermann	2009	Wohntrends - Nachfrage-determinante für die Wohnungswirtschaft	Wohnheimtagung DSW	Chemnitz
Prof. Dr. Volker Eichen-ner	2008	Wohntrends 2020 - Perspektiven für die Wohnungswirtschaft	7. Forum Wohnungs-wirtschaft des vdw Rheinland Westfalen	Bitburg
Prof. Dr. Volker Eiche-ner	2008	Zukunft des Wohnens: Herausforderungen des demographischen Wandels an die Gestal-tung der Wohnung	Fachtagung der Archi-tektenkammer Baden-Württemberg	Stuttgart
Prof. Dr. Volker Eiche-ner	2008	Strukturwandel in den Innenstädten und Einzelhandelsmix und die Stellung der großen Warenhäuser	Stadt Geldern	Geldern
Prof. Dr. Volker Eiche-ner	2008	Wohntrends 2020 – Perspektiven für die Wohnungswirtschaft	VdW südwest: Wohn-trends 2020- Heraus-forderungen für die Dienstleistungen der Wohnungswirtschaft	Frankfurt a.M.
Prof. Dr. Volker Eiche-ner	2008	Innovatives Wohnen – Nachfragegerechte Produkte im Zeichen des demographischen Wandels	Volksheimstätte	Göttingen
Prof. Dr. Volker Eiche-ner	2008	Wohnen als dritter Gesundheitsstandort	Verbandstag des VdW Südwest	Darmstadt
Prof. Dr. Volker Eiche-ner	2008	Entwicklung der Woh-nungsnachfrage	VDMA Bau- und Baustoffmaschinen Mitgliederversammlung	Karlsruhe
Prof. Dr. Volker Eiche-ner	2008	Wohntrends 2020 – Perspektiven für die Wohnungs- und Immo-bilienwirtschaft	Zukunft Saarland Fachkongress des Verbands der saarlän-dischen Wohnungs- und Immobilienwirt-schaft	Saarbrücken
Prof. Dr. Volker Eiche-ner	2008	Qualitätsfaktor Bad – Aufwertung von Woh-nungsbeständen auf Mietermärkten	VDS Vereinigung Deutsche Sanitärwirt-schaft 3. VDS-Badforum 2008	Berlin
Prof. Dr. Volker Eiche-ner	2009	Wohntrends 2020 – Wie können Woh-nungsunternehmen profitieren	Verband norddeut-scher Wohnungsunter-nehmen - 12. Mana-gementforum	Rostock
Prof. Dr. Volker Eiche-ner	2009	Wohntrends 2020 - - ein Ausblick	Urban Living Differ-dange	Differdange, Luxem-bourg
Prof. Dr. Volker Eiche-ner	2009	Wohntrends 2020	Frühjahrsforum der Akademie der Woh-nungs- und Immo-bilienwirtschaft	Ulm
Prof. Dr. Volker Eiche-ner	2009	Worauf müssen sich Mehrfamilienhausei-gentümer zukünftig einstellen? - Auswir-kungen des gesell-schaftlichen Wandels	König Immobilien-Gesellschaft	Mainz

Referent	Jahr	Titel	Veranstaltung	Ort
		auf Wohnkonzepte		
Prof. Dr. Volker Eichen- ner	2009	Märkte im Wandel - Zukunftsanforderungen an Wohnungsunter- nehmen	EBZ-Fachtagung: Strategische Moderni- sierung von A bis Z - Analyse - Konzeptent- wicklung - Finanzie- rung - Projektsteue- rung	Bochum
Prof. Dr. Volker Eichen- ner	2009	Wohntrends 2020 – Wohnen mit Mehrwert	Erstes Symposium der Heidelberger Woh- nungsunternehmen „Mieter gesucht – Agieren in einem differenzierten Woh- nungsmarkt“	Heidelberg
Prof. Dr. Volker Eichen- ner	2009	Zukunft des Wohnens – Perspektiven für die Wohnungs- und Immo- bilienwirtschaft	DKB-Eliteforum Woh- nen	Liebenberg
Prof. Dr. Volker Eichen- ner	2009	Conventional and innovative options to increase the desirabil- ity of dwellings and residential homes: an empirical survey on the preferences and will- ingness to pay of distinct clientele in Germany	American Real Estate Society 25th Annual Meeting	Monterey, California, USA
Prof. Dr. Volker Eichen- ner	2009	Schrumpfung als gesellschafts- und strukturpolitische Her- ausforderung	Sitzung des Beirats der NRW.BANK	Düsseldorf
Prof. Dr. Volker Eichen- ner	2009	Trends in Residential Housing 2020	ThyssenKrupp Acces- sibility	Essen
Prof. Dr. Volker Eichen- ner	2009	Ziele der Energiepolitik Wirtschaftliche Belast- barkeit von Immo- bilienunternehmen	4. Norddeutsche Ener- giekonferenz	Hamburg
Prof. Dr. Volker Eichen- ner	2009	Die Auswirkungen der Energiesparverord- nung auf die Immo- bilienwirtschaft	Industrieverband Werkmörtel	Berlin
Prof. Dr. Volker Eichen- ner	2009	Auswirkungen der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise	Tage der Thüringer Wohnungswirtschaft	Suhl
Prof. Dr. Volker Eichen- ner	2009	Bildungsangebote im Quartier – ein Handlungsfeld für die Wohnungswirt- schaft	VdW Rheinland West- falen – Achstes Forum Wohnungswirtschaft „ZUKUNFTSICHERES WOHNLEBEN – BILDUNG: EIN WICHTIGER STANDORTFAKTOR FÜR WOHNQUARTIERE	Wuppertal
Prof. Dr. Volker Eichen- ner	2009	Renaissance von sozialer Marktwirt- schaft und Genossen- schafts-idee: Welche Chancen	Arbeitstagung der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenos- senschaften im vdW Niedersachsen Bremen	Braunschweig

Referent	Jahr	Titel	Veranstaltung	Ort
		ergeben sich für die Wohnungsgenossenschaften aus der Finanzkrise?		
Prof. Dr. Volker Eichenner	2009	Wohnformen für das Leben im Alter	„Wohnst Du nur? – Neue Wohnideen realisieren“	Oberhausen
Prof. Dr. Volker Eichenner	2009	Immobilienmärkte und Zielgruppen im Wandel: Wie müssen sich Makler auf den Markt von morgen einstellen?	Immobilienverband Deutschland, IVD-West	Köln
Prof. Dr. Volker Eichenner	2009	Immobilienmärkte und Ausbildung	FHS St. Gallen, ALUMNiMMO	Einsiedeln, Schweiz
Prof. Dr. Volker Eichenner	2009	Soziales Management in Wohnungsgenossenschaften	Beirat der Arbeitsgemeinschaft Wohnungsbaugenossenschaften im vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen	Stuttgart
Prof. Dr. Volker Eichenner	2009	Heilsamer Schock. Auswirkungen der Finanzkrise auf die Wohnungswirtschaft	18. Tage der Sächsischen Wohnungsgenossenschaften	Dresden
Prof. Dr. Volker Eichenner	2009	Finanzkrise und globale Immobilienmärkte	Staatliche Russische Universität für Geisteswissenschaften, Domodedovo	Domodedovo, Moskau, Russland
Dipl.-Ing. Regina Höbel	2008	Migrantinnen und Migranten – eine wachsende Nachfragegruppe	7. Wohnungspolitischer Kongress in Niedersachsen	Hannover
Dipl.-Ing. Regina Höbel	2008	Wohnen und Generationen in der Unnaer Innenstadt	Handlungskonzept Innenstadt	Unna
Dipl.-Ing. Regina Höbel	2008	Die Zukunft des Wohnens zur Miete – Zielgruppen, Wohnformen, Marketing	Wohnen in Herten 2020	Herten
Dipl.-Ökonom Michael Neitzel	2008	Moderation der Fachtagung Betriebskosten-Management	Fachtagung des EBZ	Bochum
Dipl.-Ökonom Michael Neitzel	2008	Wirtschaftlichkeit von energetischen Modernisierungen im Wohnungsbestand – Instrumente und Sanierungsstrategien von Wohnungsunternehmen	Gemeinsame Energietage 2008 der bayerischen und baden-württembergischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft	Aalen
Dipl.-Ökonom Michael Neitzel	2008	Wohnungswirtschaft im Wandel – Der Nachfragefokus bestimmt den Erfolg	11. SAP-Kongress für die Immobilienwirtschaft	Potsdam
Dipl.-Ökonom Michael Neitzel	2008	Der Wohnstandort Essen – Wo wohnt Essens „kreative Klasse“?	Bernd Heuer Dialog: Der Wohnungsmarkt Essen: Zimmer frei?	Essen

Referent	Jahr	Titel	Veranstaltung	Ort
Dipl.-Ökonom Michael Neitzel	2008	Energieeffizienz und Portfolio-Management – Strategien zur Steigerung der Energieeffizienz in Wohnungsbeständen und Integration in die Portfolio-Strategie	Energieeffizienz, erneuerbare Energien und Klimaschutz – Was kommt auf die Wohnungswirtschaft zu? Veranstaltung des VdW Rheinland Westfalen und des VdW Südwest	Bonn
Dipl.-Ökonom Michael Neitzel	2008	Energetisches Portfolio-Management als Grundlage für Modernisierungsentscheidungen	Portfolio-Management – Von der Strategie zur Umsetzung - Fachtagung des EBZ	Bochum
Dipl.-Ökonom Michael Neitzel	2008	Global und International – Neue Wohnungsbaupotenziale für Stadtpioniere und Kosmopoliten	FormArt – Wohnen findet InnenStadt – Stimmen Angebot und Nachfrage	Hannover
Dipl.-Ökonom Michael Neitzel	2008	Wirtschaftlichkeit und Portfolio-Management – Instrumente und Sanierungsstrategien von Wohnungsunternehmen	Arbeitstagung Klimaschutz und Quartiersentwicklung des vnw	Lübeck-Travemünde
Dipl.-Ökonom Michael Neitzel	2008	Wirtschaftlichkeit und Portfolio-Management – Strategien für die energetische Modernisierung und das Betriebskosten-Management	Forum kommunale Wohnungsunternehmen des VdW Bayern	Augsburg
Dipl.-Ökonom Michael Neitzel	2008	Niedrigenergiehaus im Bestand: Ergebnisse aus der Begleitforschung - Handlungsempfehlungen für die wohnungswirtschaftliche Praxis	Eon-Fachtagung „Wärmeversorgung für die Wohnungswirtschaft“	Würzburg
Dipl.-Ökonom Michael Neitzel	2009	Wohnungsmarkt Duisburg-Nord – Ein Markt mit Perspektiven?	Fachveranstaltung der Bezirksvertretung Duisburg-Hamborn zum Duisburger Wohnungsmarkt	Duisburg
Dipl.-Ökonom Michael Neitzel	2009	WohnDialog Köln – Thesen zum Wohnungsmarkt	Bernd Heuer WohnDialog	Köln
Dipl.-Ökonom Michael Neitzel	2009	Zukünftige Anforderungen an Immobilieninvestitionen	Bauträger- und Immobilien-Forum 2009 – Kreissparkasse Köln	Köln
Dipl.-Ökonom Michael Neitzel	2009	Zielgruppenanalyse – Richtig investieren – Marktgerechte Kundensegmentierung mit der WohnMatrix	EBZ – Fachtagung: Strategische Modernisierung von A bis Z	Bochum
Dipl.-Ökonom Michael Neitzel	2009	Darstellung der Wirtschaftlichkeit einer Investition	EBZ – Fachtagung: Strategische Modernisierung von A bis Z	Bochum
Dipl. Ökonom Matthias Wirtz	2009	Die Zukunft des Älterwerdens - Die Zukunft des Wohnen für Frankfurt	Aktionswoche "Älter werden in Frankfurt"	Frankfurt

Referent	Jahr	Titel	Veranstaltung	Ort
Dipl. Ökonom Matthias Wirtz	2009	Die Kreativen - Attraktive Zielgruppe für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft"		
Dipl. Ökonom Matthias Wirtz	2008	Wohntrends 2020 - Chancen für die Wohnungswirtschaft	VNW Verbandstag	
Dipl. Ökonom Matthias Wirtz	2008	Wohntrends 2020 - Daten und Fakten aus NRW und Rheinland-Pfalz	7. Forum Wohnungswirtschaft des vdw Rheinland Westfalen	Bitburg
Dipl. Ökonom Matthias Wirtz	2008	Wie in Zukunft wohnen	BDB Montagabendseminar	
Prof. Dr. Markus Knüfermann	2008	Multikanalsteuerung: Baufinanzierungsvertrieb aus dem Internet-Banking heraus	BIT 2008: Bankenvertriebsforum	Wien
Prof. Dr. Markus Knüfermann	2008	Direct-Marketing im Privatkundenbankgeschäft	CRM World 2008	Frankfurt a.M.
Prof. Dr. Markus Knüfermann	2008	Die Renaissance von Mailingkampagnen	Mailingtage 2008	Nürnberg

### 7.3. Die EBZ Hochschulforen

Die EBZ Business School sieht sich in der Pflicht, ihre Forschungserkenntnisse in die Region zu tragen. Die EBZ Business School zusammen mit der Industrie- und Handelskammer im Mittleren Ruhrgebiet im Kalenderjahr 2009 drei Hochschulforen veranstaltet. Das EBZ Hochschulforum dient dazu, den Wissenstransfer in die Region zu befördern und den Studierenden zu ermöglichen, in persönlichen Kontakt mit Entscheidungsträgern zu kommen. Das EBZ Hochschulforum hat folgendes Format:

- Die Einladungen gehen an den Verteiler der EBZ Business School, an ausgewählte Mitglieder der IHK, an die Studierenden der EBZ Business School sowie an die Medien.
- Jedes EBZ Hochschulforum ist einem aktuellen Thema gewidmet, das eine hohe Relevanz für Akteure aus der Region aufweist.
- Die Veranstaltungen finden am späten Nachmittag statt und sind auf 2 bis 2,5 Stunden Dauer zuzüglich Imbiss ausgerichtet, um auch Entscheidungsträgern die Möglichkeit zur Teilnahme zu bieten.
- Jedes Hochschulforum besteht aus einem Podium, das sich aus Praktiker/innen und Professor/innen zusammensetzt. Die Expert/innen halten Kurzvorträge von 10 bis 20 min Dauer mit anschließender Diskussion mit dem Publikum.

#### 7.3.1. Erstes EBZ Hochschulforum: Lehren aus der globalen Finanzkrise

Thema: Das Ende der Marktwirtschaft? - Ursachen und Auswirkungen der Finanzkrise

Referate: Dr. Kurt Becker, Head of Economic and Credit Research, Collineo Asset Management GmbH

Karl Jochem Kretschmer, stv. Vorsitzender des Vorstandes der Sparkasse Bochum, Vizepräsident der IHK Mittleres Ruhrgebiet

Prof. Dr. Volker Eichener, Rektor der EBZ Business School

Moderation: Klaus Leuchtmann, Kanzler der EBZ Business School

Datum: 12. Januar 2009 in der EBZ Business School



Luxusproblem oder echte Krise? Beim ersten Hochschulforum der EBZ Business School diskutierten Experten aus Wissenschaft und Wirtschaft am Montagabend, 12. Januar, kontrovers über Lösungsvorschläge zur Finanzmarktkrise.

Während Volkswirt Dr. Kurt Becker, Head of Economic and Credit Research der Collineo Asset Management GmbH, sich für schnelle Investitionen aussprach, plädierten Prof. Dr. Volker Eichener, Rektor der EBZ Business School und Karl Jochem Kretschmer, stellvertretender Vorsitzender des Vorstandes der Sparkasse Bochum, für eine Rückkehr zur realen Finanzwirtschaft statt einem blinden Vertrauen in virtuelle Finanzgrößen. „Es gibt kein Patentrezept zur Lösung der Krise“, da waren sich die drei Experten einig. „Nachhaltiges Wirtschaften, realwirtschaftliche Erdung und keine Beteiligung an virtuellen Finanzblasen“, waren Ansätze, die Volker Eichener als Initiator des Hochschulforums, vortrug. Unterstützt wurde er dabei von Karl Jochem Kretschmer, der sich für die Rückkehr zur traditionellen Rolle der Kreditinstitute aussprach und davor warnte, wenig greifbaren Investmentbanken aus dem Internet zu vertrauen, um vermeintlich etwas Geld zu sparen. „Man darf nicht einfach alles über Bord werfen, was 50 Jahre lang Stabilität und Wohlstand brachte“, widersprach dagegen Dr. Kurt Becker und regte dadurch eine kontroverse Diskussion mit reger Publikumsbeteiligung an.

### *Erfolgreicher Start*

Dass das Thema aktuell viele Menschen bewegt, zeigte sich auch am gefüllten Seminarraum der EBZ Business School im Springorumpark. Rund 50 Vertreter städtischer und regionaler Einrichtungen, Unternehmer und Studenten folgten der Einladung der Hochschule in Zusammenarbeit mit der IHK im mittleren Ruhrgebiet und beteiligten sich am Gespräch. „Als Auftaktveranstaltung wäre es besser nicht vorzustellen gewesen“, bilanzierte Tillmann Neinhaus, IHK-Hauptgeschäftsführer. „Erstens ist es brandaktuell. Zweitens waren die Experten keine selbster-

nannten, sondern echte Experten. Und drittens war die Diskussion zwar kontrovers, aber trotzdem ergebnisorientiert.“

### *Ständiger Dialog*

In Zukunft wollen IHK und die neugegründete EBZ Business School das Forum zu einer fest etablierten Größe im Dialog zwischen Hochschule und Wirtschaft machen. „Wissenschaft darf nicht isoliert stehen. Wir sehen uns als Partner für die Unternehmen aus der Region und möchten unsere Forschung und Lehre eng mit der Praxis verknüpfen“, sagt Volker Eichener. Die EBZ Business School plant, pro Quartal zu einem Hochschulforum einzuladen. Auf der Agenda stehen dabei Themen, wie die Entwicklung des Standorts Ruhrgebiet oder der Bezug von demografischem Wandel und Immobilienwerten. Eichener: „Unser Ziel ist es, den Unternehmen aktuelle wissenschaftliche Erkenntnisse für ihr tägliches Geschäft zu vermitteln und gleichzeitig als junge Hochschule an gesellschaftlichen Debatten teilzuhaben.“

### **7.3.2. Zweites EBZ Hochschulforum: Cities müssen Alleinstellungsmerkmale entwickeln!**

Thema: Perspektive City

Referate: Gerd Pieper, Präsident der IHK Mittleres Ruhrgebiet und geschäftsführender Gesellschafter der Stadtparfümerie Pieper GmbH

Dr. Ernst Kratzsch, Stadtbaurat der Stadt Bochum

Eckhard Brockhoff, geschäftsführender Gesellschafter der Immobiliengesellschaft Brockhoff & Partner

Prof. Dr. Volker Eichener, Rektor der EBZ Business School

Moderation: Tillmann Neinhaus, Hauptgeschäftsführer der IHK Mittleres Ruhrgebiet

Datum: 27. April 2009 in der EBZ Business School



Leerstände in den Cities, Shopping Center auf der grünen Wiese und der Konkurrenzkampf der Städte untereinander: Welche Chancen haben die Innenstädte des Ruhrgebiets? Beim Zweiten Hochschulforum an der EBZ Business School diskutierten Experten zusammen mit über 80 Teilnehmern über die Chancen und Grenzen der Innenstadtentwicklung.

Gerd Pieper, Präsident der IHK Mittleres Ruhrgebiet und Inhaber der Stadtparfümerie Pieper GmbH mit Filialen in allen Städten des Ruhrgebiets, betonte, dass die Cities die „Schaufenster der Städte“ seien und forderte hohe Qualitäten der Innenstädte, die sich in der Konkurrenz zu gut gemanagten Einkaufszentren behaupten müssten. Pieper fasste die Anforderungen an zukunftsfähige Innenstädte in sechs Punkten zusammen: Erstens sei die Innenstadtentwicklung eine Gemeinschaftsaufgabe, die als Private-Public-Partnership zu organisieren sei. Zweitens müssten Innenstädte zu Erlebnisräumen werden – das Bochumer Bermuda-Dreieck sei dafür ein gutes Beispiel. Drittens müsse die „Uniformitätsfalle“ vermieden werden – jede City brauche städtebauliche Qualitäten und Leuchttürme, die ihr ein eigenes Gesicht geben. Viertens sei die Erreichbarkeit mit dem PKW eine unverzichtbare Bedingung – Dauerbaustellen oder gar Rückbau der zentralen Zufahrtsachsen (wie in Bochum geschehen) schadeten der City. Fünftens sollten die Cities eine Aufenthaltsqualität, Sauberkeit und Sicherheit bieten, wie sie bei Shopping-Centern Standard seien. Und sechstens benötigten die Innenstädte Flächenkonzepte, um strukturiert in die Zukunft zu gehen.

Durch Piepers Thesen herausgefordert, präsentierte Dr. Ernst Kratzsch, Stadtbaurat der Stadt Bochum, den Masterplan Innenstadt, der nicht weniger als 43 aktuelle Investitionsvorhaben einschließlich der vier Großprojekte Gerichtsquartier, Innenstadt West, Hauptbahnhof und Viktoriaquartier aufweist. Dr. Kratzsch sah den entscheidenden Erfolgsfaktor im öffentlichen Dialog – denn Investoren wollen wissen, was in der Nachbarschaft ihrer Projekte geschieht, bevor sie ihre Projekte realisieren. Schließlich seien auch gute Projekte gefragt, um einer einseitigen Konzentration auf Probleme wie Nokia und Opel entgegenzuwirken.

„Die Bochumer Innenstadt ist overshopped“ stellte Eckhard Brockhoff, geschäftsführender Gesellschafter der Immobiliengesellschaft Brockhoff & Partner und exzellenter Marktkenner, fest. Es gebe zu viel Schaufensterfläche, und viele der Immobilien seien nicht mehr marktfähig. Um auf vermarktungsfähige Ladenflächen zu kommen, sei die Zusammenlegung von Ladenlokalen sinnvoll. Außerdem müsse in die Immobilien investiert werden. Brockhoff sprach sich klar gegen ein neues Einkaufszentrum in Bochum aus. Es mache keinen Sinn, Schaufenstermeter zu vermehren, während die Einwohnerzahlen sinken. Ein neues Einkaufszentrum in der Bochumer City würde florieren, die Innenstadt aber veröden, zeigt sich Brockhoff überzeugt. Vor allem aber müsse die Entscheidung über ein Center schnell gefällt werden – denn die Diskussion über das Einkaufszentrum bringe Verunsicherung bei Eigentümern und Einzelhändlern und Investitionsentscheidungen würden aufgeschoben.

Prof. Dr. Volker Eichener, Rektor der EBZ Business School, präsentierte eine Modellrechnung, nach der das Einzelhandelsvolumen, bedingt durch den demographischen Wandel, aber auch die Verlagerung der Einkaufsgewohnheiten, in den Innenstädten und Stadtteilzentren in Zukunft erheblich schrumpfen werde. Zusätzlich würden Mittel- und Stadtteilzentren unter der Konzentration der Standorte leiden. Die Innenstädte kämen um einen Strukturwandel nicht herum. Chancen sah der Rektor in den Bereichen Gastronomie und Freizeit, Gesundheit sowie in urbanen Wohnformen, die nach Umfragedaten immer attraktiver werden. Stadtteilzentren sollten sich bei ihrer Entwicklung an ihrer Bevölkerungsstruktur orientieren. Je nach Bewohnerstruktur könnte die Perspektive „Urbanes Erlebniszentrum“, „Dorfplatz“ oder auch „Orientalischer Basar“ heißen. In US-amerikanischen Städten stellten hohe Migrantenteile heute kein Negativmerkmal mehr dar: „Kulturelle Vielfalt ist eine Stärke.“ Der Strukturwandel der Cities und Stadtteilzentren erfordere eine Reduzierung der Einzelhandelsflächen, eine Optimierung der Immobilien und eine Nutzung

freiwerdender Flächen für eine Steigerung der Attraktivität der Zentren. Weil die „atomistische“ Struktur der Immobilieneigentümer dazu aus sich heraus nicht in der Lage sei, schlug Eichener die Gründung eines „Cityfonds“ vor, um den Strukturwandel der Innenstädte zu unterstützen.

In der nachfolgenden Diskussion, die vom Hauptgeschäftsführer der IHK, Tillmann Neinhaus, geleitet wurde, herrschte Einigkeit, dass für eine erfolgreiche Innenstadtentwicklung die Zusammenarbeit zwischen Politik, Wirtschaft und Verwaltung notwendig ist. Einhellig kritisch wurde das Thema „Shopping Center“ gesehen. Wenn neue Einkaufszentren errichtet würden, sollten sie nur als Ergänzung zum bestehenden Sortiment dienen. Gerade Mittelstädte müssten sich ihrer Rolle bewusst sein und dürften nicht versuchen, den Oberzentren nachzueifern, sondern müssten ihre eigenen Alleinstellungsmerkmale herausarbeiten und konsequent verfolgen. Darüber hinaus sollte man Wege finden, die Vorteile von Einkaufszentren – Sauberkeit und Sicherheit, kostenfreie Parkplätze und Serviceangebote von der Gepäckaufbewahrung bis zur Kinderbetreuung – auch in Innenstädten zu etablieren. „Die Innenstädte brauchen ein Centermanagement“, brachte Prof. Eichener die Diskussion auf den Punkt. Immobilien- und Standortgemeinschaften seien dafür ein viel versprechender Ansatz, so die Erfahrung des IHK-Präsidenten Gerd Pieper.

Dass die Innenstadtentwicklung ein Thema ist, das auf großes Interesse stößt, zeigte sich am gut gefüllten Foyer der EBZ Business School. Über 80 Vertreter städtischer und regionaler Einrichtungen, Unternehmer und Studierende folgten der Einladung der Hochschule in Zusammenarbeit mit der IHK im mittleren Ruhrgebiet und beteiligten sich an der Diskussion. Damit ist auch die zweite Durchführung der Veranstaltungsreihe als Erfolg zu werten und man darf sich auf weitere spannende Diskussionen freuen, die in zukünftigen Hochschulforen folgen werden.

### **7.3.3. Drittes EBZ Hochschulforum: Flucht in die Sachwerte?**

- Thema: Flucht in die Sachwerte? Immobilien als Vermögensanlage
- Referate: Michael Vogelsang, Vorstandsmitglied der Volksbank Sprockhövel eG  
Dr. Guido Stracke, Geschäftsführer der KSK Immobilien GmbH und EBZ Business School  
Prof. Dr. Markus Knüfermann, EBZ Business School  
Prof. Dr. Volker Eichener, Rektor der EBZ Business School
- Moderation: Tillmann Neinhaus, Hauptgeschäftsführer der IHK Mittleres Ruhrgebiet
- Datum: 27. April 2009 in der EBZ Business School



Die globale Finanzkrise hat viele Unternehmen und Verbraucher verunsichert. Nach den Deflationsängsten im Frühjahr 2009 dreht sich das Blatt inzwischen: Werden die Rettungspakete die Inflation anheizen? Erlebt die Immobilie deshalb eine Renaissance als Wertanlage? Welche weiteren Gründe können aktuell für ein Immobilieninvestment sprechen? Wo liegen möglicherweise auch Anlegerrisiken? Antworten brachte das dritte Hochschulforum, das die Bochumer EBZ Business School zusammen mit der IHK Mittleres Ruhrgebiet veranstaltete. Am 30. September 2009 diskutierten vier Experten aus Wissenschaft und Praxis intensiv miteinander sowie mit den Gästen des Abends.

Das Auftaktreferat hielt Professor Dr. Markus Knüfermann. Der Professor für Volkswirtschaftslehre mit den Schwerpunkten Banken- und Kapitalmärkte an der EBZ Business School ordnete das aktuell zunehmende Interesse an Immobilien-Investments in einen strategischen Diversifizierungsansatz der Investoren ein. Dabei galt seine zentrale Aussage für Institutionelle wie Private zugleich und auch nicht allein für Deutschland: „Der Ausbau eines Investment-Portfolios um Immobilienanlagen kann Ertragsströme nur dann glätten und Risiken reduzieren, wenn die Immobilien-Investment selbst bereits diversifiziert ist.“ Die Direktanlage in eine eigengenutzte Wohnimmobilie als alleinige Asset-Klasse der Vermögensanlage bezeichnete er ebenso wie das Allein-Investment in einen einzelnen geschlossenen Fonds oder in eine Aktienanlage nur eines immobilienwirtschaftlich ausgerichteten Unternehmens als kontraproduktiv. Auch Inflationsängste dürften hier nicht motivieren, um derartige „Klumpenrisiken“ aufzubauen. „An dieser Stelle sind auch Privatkundenbanken gefordert.“, so Prof. Knüfermann, denn sie sollten Kunden im Hinblick auf eine diversifizierte Vermögensanlage beraten – dazu aber gehört auch und aktuell das Immobilien-Investment – vor allem die indirekten Anlageformen wie Publikumsfonds. Daher bewertete Prof. Knüfermann ein Immobilieninteresse nicht als „Flucht in die Sachwerte“. Vielmehr sollte ein aus Diversifikationsgesichtspunkten motiviertes Interesse an Immobilien-Investments bestehen.

#### *Nicht alle Eier in einen Korb legen*

Diesen Makrogedanken konkretisierte der Folgereferent Dr. Guido Stracke, Geschäftsführer der KSK Immobilien GmbH, Köln, und ebenfalls Hochschullehrer an der EBZ Business School. Seiner Meinung nach seien Immobilien-Investments inflationsneutral attraktiv. Immobilienrenditen von Direktanlagen hätten während des letzten Jahrzehnts stets oberhalb der deutschen Inflationsraten gelegen. Und auch Dr. Stracke verdeutlichte die zwingende Pflicht zur Diversifikation

der Vermögensanlagen, hier im Hinblick auf Privatkunden. Sein Credo: „Don't put all eggs in one basket“ – nur ein Vermögensanteil möge in Immobilien investiert sein. Hieran schließt sich die zentrale Frage nach der Objektselektion an. Dr. Stracke verwies dazu auf das klassische Selektionskriterium „Lage, Lage, Lage“ und führte marktdatengestützt den Trend zur Metropolisierung an. Rentable Investitionsobjekte seien in einer größeren Stückzahl seiner Ansicht nach nur in den attraktiven Zentren Deutschlands zu identifizieren.

#### *Immobilienanlagen und Vermögensverwaltung*

Auch Michael Vogelsang, Vorstandsmitglied der Volksbank Sprockhövel eG, unterstützte das Lagekriterium als signifikanten Selektionsaspekt zur Immobilienauswahl. Der Bankvorstand forderte ebenfalls eine Einbettung der Immobilien-Investments in die Strategien des Financial Planning. Demnach seien sie nicht nur mit Blick auf isolierte Renditen zu ergreifen, sondern auch im Abgleich zu Anforderungen aus der privaten Altersvorsorge und den privat-demographischen Lebensumständen. An dieser Stelle sei die Volksbank Sprockhövel hervorragend positioniert und gewährleiste ihren Kunden bestmögliche Beratung.

#### *In der Nische liegt der Erfolg*

Professor Dr. Volker Eichener, der Rektor der gastgebenden EBZ Business School, setzte seinen Vortrag bei der Frage nach lukrativen Investment-Optionen an. „Auf die Nische kommt es an“, lautete bereits der Titel seines Vortrags. Prof. Eichener hat sein Fazit aus empirischen Studien zu Marktentwicklungen und Nachfragerverhalten hergeleitet. Darin flossen neben aktuellen Gegebenheiten (niedriges Zinsniveau, steigende Inflationserwartungen) auch neuste Daten der Demographieforschung ein. So konstatierte Prof. Eichener bereits jetzt deutliche Leerstände in Regionen, in denen die Bevölkerung zurückgeht. Konsequenzen seien Angebotsüberhänge, Preisverfall und unverkäufliche Objekte, insbesondere in schrumpfenden Regionen. Insbesondere das selbstgenutzte Einfamilienhaus eigne sich nicht mehr als Altersvorsorge, weil hier besonders große Nachfrage- und Preisrückgänge zu erwarten seien. Bereits das zweite Hochschulforum im April dieses Jahres (mit IHK-Präsident Gerd Pieper und IHK-Hauptgeschäftsführer Tillmann Neinhaus) hatte auf die sinkende Nachfrage nach Einzelhandelsflächen hingewiesen.

Die demographische Entwicklung biete aber nicht nur Risiken, sondern auch Chancen. Eine wachsende Zahl von Single-Haushalten, von kinderlosen Paaren in Postfamilienphase und von älteren Haushalten führe zur Nachfrage nach neuen Wohnprodukten, die Prof. Eichener anhand einer Bilderserie veranschaulichte: Luxuswohnungen für Kinderlose, Loft-Wohnungen, Wellness-Wohnen, Gruppenwohnprojekte, betreutes Seniorenwohnen, Ökowohnen oder sogar Esoterik-Wohnen. Erfolgsentscheidend sei, die richtige Nische zu finden, die es auf schrumpfenden Märkten ebenso wie auf wachsenden gebe.

Die Frage des Abends, ob Immobilien als Vermögensanlage sinnvoll seien, beantwortete Prof. Eichener abschließend wie folgt: „Im Prinzip ja, aber man muss genau hinsehen“. Makrostandort, Mikrostandort, Entwicklungsperspektiven, Marktsegment/Zielgruppe/Objekttyp, Preisniveau sowie Konkurrenzsituation samt Alleinstellung seien die zentralen Auswahlkriterien für Direktanlagen.

#### *Mit Sachwerten auf der sicheren Seite*

Die radikalste Frage kam aus dem Publikum: Hätten die Notenbanken im Gefolge der Krise die Geldmenge nicht so sehr aufgebläht, dass sogar die Gefahr eines Zusammenbruchs des Weltfinanzsystems bestände? Prof. Eicheners Antwort war eindeutig: „Passiert nichts und wir bekom-

men eine milde Inflation, erwirtschaften Sie mit den richtigen Immobilieninvestments eine mäßige, aber ordentliche Rendite. Kommt es zu hoher Inflation, lohnen sich kreditfinanzierte Immobilieninvestments erst recht. Und sollte es wirklich im worst case zu einer Währungsreform kommen, bieten Ihnen einzig Investitionen in Sachwerte Schutz. Mit Investitionen in Immobilien können Sie also nichts falsch machen – sofern Sie die richtige Nische treffen.“

#### *Regionaler Wissenstransfer in Kürze etabliert*

Das Interesse an der Thematik wurde durch die große Teilnehmerzahl verdeutlicht. Über 70 Gäste aus Wirtschaft, Politik und Wissenschaft bereicherten die Podiumsdiskussion um spannende Fragen. „Die Antworten der Referenten ergänzten sich wunderbar“, so Klaus Leuchtman, Kanzler der EBZ Business School und Moderator der Veranstaltung, „da sie einzelne Aspekte aus verschiedenen Blickrichtungen kritisch hinterfragten.“

„Mit diesem dritten Hochschulforum hat sich die EBZ Business School bereits im ersten Jahr Ihres Bestehens als wichtige Gesprächsplattform für die Region Mittleres Ruhrgebiet und darüber hinaus etablieren können“, hieß es am Veranstaltungsabend. „Ein Traumergebnis“, nannte der Kanzler diese Einschätzung. Im nächsten Jahr wird deshalb das Hochschulforum der EBZ Business School fortgeführt. „Wir suchen weiter den intensiven und kontinuierlichen Fachaustausch zwischen Wissenschaft und Praxis“, so der Rektor Eichener, „um unseren Studierenden die bestmögliche Praxisorientierung des Studiums gewährleisten zu können. Außerdem profitiert die Region von dem Wissenstransfer aus den laufenden Forschungsprojekten.“

## 7.4. Kooperationen

Bezeichnung	Art der Kooperation	Inhalte	Beteiligte
Wissenschaftsforum Ruhr	<p>Das Wissenschaftsforum Ruhr e.V. ist ein nichtstaatlicher, unabhängiger und freiwilliger Zusammenschluss der Forschungsinstitute im Ruhrgebiet. Als Netzwerk setzt sich das Wissenschaftsforum Ruhr seit 2004 für die Sicherung von Qualität und Exzellenz ebenso ein wie für die internationale und interdisziplinäre Ausrichtung der Forschung. Das InWIS-Institut bringt sich in diese Zusammenarbeit der Forschungsinstitute, die auf gemeinsamen Ideen, Interessen und Initiativen basiert, ab sofort ein:</p> <p>Beteiligung in der AG Demographie</p>	<p>Gemeinsame Ziele sind die Förderung der Zusammenarbeit in interdisziplinären Projekten sowie der Aufbau einer Kommunikationsplattform der Wissenschaftsinstitutionen mit Wirtschaft und Politik. Das InWIS-Institut beteiligt sich an dieser regionalen Kooperationsplattform, um neue Ideen und Impulse zur Profilierung der Wissensregion Ruhr zu entwickeln. Organisiert ist die Arbeit in vier thematischen Clustern. Der Schwerpunkt des Engagements des InWIS-Instituts liegt mit engem Bezug zur Wohnungswirtschaftlichen Forschung im Cluster „Sozial- und Wirtschaftswissenschaften“.</p> <p>Das Ziel der Mitgliedschaft des InWIS-Instituts im Wissenschaftsforum Ruhr e.V. ist die Partizipation am intensiven Forschungsdialog. Die Kompetenzen der beteiligten Forschungsinstitute werden gebündelt und in enger Kooperation lebendig gestaltet.</p>	<p>Das Wissenschaftsforum Ruhr e.V. hat bislang 41 Mitglieder (Stand Juli 2009). Zu seinen Mitgliedern gehören außeruniversitäre und universitätsangehörige Forschungsinstitute der Ruhrregion:</p> <p><a href="http://www.wissenschaftsforum-ruhr.de/cms/k13.Mitgliedsinstitute.htm">http://www.wissenschaftsforum-ruhr.de/cms/k13.Mitgliedsinstitute.htm</a></p>

		<p>Das InWIS bereitet als „Think Tank“ diese Themen und Trends auf, um sie in die Wohnungswirtschaft weiter zu kommunizieren und hier den Dialog anzustoßen.</p> <p>Erstes Arbeitsergebnis: Organisation einer Ringvorlesung 2009/2010 im Rahmen der Kulturhauptstadt Ruhr 2010 mit InWIS Beitrag im EBZ:</p> <p>„Demographische Anforderungen an das Wohnen der Zukunft im Ruhrgebiet – eine Analyse der neuen Herausforderungen aus der Perspektive der Generation(en) 50+“</p>	
AG Bau- und Wohnungsprognostik	Informelles wissenschaftliches Netzwerk	Nationales Netzwerk zum Austausch über Methoden, Ziele und Inhalte von Prognosen im Bereich Bauen und Wohnen: Austausch im Rahmen der Frühjahrs- und Herbstsitzungen	Institutionen und Spitzenverbände im Bereich Bauen und Wohnen (BBSR, ifo Institut, IKW, Pestel, GdW, DIW, IHW Halle, InWIS u.a.)
Runder Tisch der Bochumer Wohnungsmarktakteure	Informelles Akteurs-Netzwerk	Austausch und Kooperation bezüglich Entwicklung und Umgang mit Wohnungsbeständen in Bochum	Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, Bauträger, Architekten, Stadtverwaltung, Institute
Wissenschaftsgespräch Dortmund	Informelles Netzwerk	<p>Austausch und Kooperation bezüglich Entwicklung und Umgang mit Wohnungsbeständen in Dortmund</p> <p>Schwerpunkt: Diskussion von Analyseinstrumenten und wissenschaftlichen Erhebungen zur Wohnungsmarkt- und Quartiersanalyse</p>	Stadt Dortmund, Ruhr-Universität Bochum, TU Dortmund, InWIS, ILS u.a.
Kuratorium Qualitätssiegel Betreutes Wohnen e.V.	<p>InWIS GmbH ist Mitglied des Kuratoriums</p> <p>Betreuung der Geschäftsstelle durch InWIS Forschung &amp; Beratung GmbH</p>	Organisatorische und inhaltliche Vor- und Nachbereitung; Aufbereitung politischer Diskussion	u.a. DMB NRW, Verbraucherzentrale NRW, BfW NRW, VdW-RW, LfK (Landesarbeitsgemeinschaft freie Krankenpflege), KDA, Architektenkammer NRW, Handwerkszentrum Wohnen im Alter NRW,...
WIR – Wohnen im Revier	<p>Betreuung der Geschäftsstelle</p> <p>Begleitung des Vorstands</p>	Vorbereitung von Arbeitskreis- und Lenkungkreissitzungen, Moderation, inhaltliche Aufbereitung und Umsetzung von Arbeitsaufträgen	Kommunale Wohnungsgesellschaften des Ruhrgebiets (Allbau Essen, DOGEWO21, GBB Bottrop, GEBAG Duisburg, ggw Gelsenkirchen, HGW Herne, SGW Witten, swb Mülheim an der Ruhr, VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH Bochum

### 7.5. Lehrveranstaltungen an anderen Hochschulen und Bildungseinrichtungen (außer EBZ Business School)

Dozent	Jahr	Titel	Veranstaltung	Ort
Dipl.-Geogr. Tilo Bu-	2009	Markt- und Standort-	Berufskolloquium Geo-	Ruhr-Universität Bo-

termann / Dipl.-Geogr. Sonja Piniek		analysen im Wohnungsmarkt	graphie	chum
Dipl.-Geogr. Tilo Butermann	2008	Der Wohnungsmarkt für Geographen:	Einführungsveranstaltung Geographie	Ruhr-Universität Bochum
Dipl.-Geogr. Tilo Butermann / Dipl.-Ing. Joachim Siepmann / Dipl.-Ing. Torsten Bölting / Dipl.-Volksw. Verena Staubermann	2008	Der Wohnungsmarkt Bochum	Sonderlehrveranstaltung für Berufsschüler am EBZ	EBZ Bochum

## 7.6. Wissenschaftliche Abschlussarbeiten

<b>Name</b>	Torsten Bölting
<b>Institut</b>	TU Dortmund, Fakultät Raumplanung, Fachgebiet Raumordnung und Landesplanung Ruhr-Universität Bochum, Sozialwissenschaftliche Fakultät, Lehrstuhl für Allgemeine Soziologie, Arbeit und Wirtschaft
<b>Betreuer</b>	Prof. Dr. Hans-Heinrich Blotevogel Prof. Dr. Rolf G. Heinze
<b>Art der Arbeit</b>	Dissertation
<b>Titel</b>	Regionale Kooperation als Innovationsmotor in Dienstleistungsbranchen – Beispiel Wohnungswirtschaft im Ruhrgebiet
<b>Laufzeit</b>	2009-2012
<b>Inhalt</b>	<p>In (regionalen) Kooperationen werden neue Governancestrukturen und Handlungsoptionen getestet. Dabei wird neben Kooperationen öffentlicher Akteure mehr und mehr auch die Zusammenarbeit halböffentlicher oder privatwirtschaftlicher als wichtige Dimension regionaler Kooperation erkannt.</p> <p>Grundsätzlich sind viele Akteure davon überzeugt, dass eine solche regionale Kooperation grundsätzlich „gut“ sei. Doch fraglich bleibt, welchen Nutzen die Kooperierenden tatsächlich daraus ziehen können.</p> <p>Gleichzeitig werden Innovationen in Unternehmen unterschiedlichster Branchen von je her als wesentlicher Faktor für die Weiterentwicklung von Unternehmen sowie letztlich auch für positive Folgeerscheinungen wie z.B. eine sichere Beschäftigungsperspektive etc. verstanden.</p> <p>Mit dieser Arbeit soll also untersucht werden, inwieweit die regionale Kooperation lokal agierender Akteure, die wirtschaftlichen Zielen verpflichtet sind, zur Förderung von Innovation in den Unternehmen bzw. insgesamt beitragen kann.</p> <p>Eine wesentliche Komponente dabei ist die Herausarbeitung von Zusammenhängen zwischen handlungs- und institutionentheoretischen Ansätzen und der Förderung bzw. dem Entstehen von Innovation.</p> <p>Im Rahmen der Arbeit wird als Beispiel die regionale Kooperation (kommunaler) Wohnungsunternehmen untersucht. Mittels (im Wesentlichen) teilnehmender Beobachtung und Expertengesprächen werden die entsprechenden Fragestellungen bearbeitet.</p>

<b>Name</b>	Carina Pelz
<b>Institut</b>	Universität Duisburg-Essen, Institut für Geographie; Fachbereich Wirtschaftsgeographie, Verkehr und Logistik
<b>Betreuer</b>	Prof. Dr. Rudolf Juchelka
<b>Art der Arbeit</b>	Dissertation

<b>Titel</b>	Finanzdienstleister: Standortmuster, Netzplanungen und Optimierungspotenziale – eine Analyse aus wirtschaftsgeographischer Perspektive
<b>Laufzeit</b>	Seit 2009
<b>Inhalt</b>	<p>Die aktuelle Marketingkampagne der Sparkassen-Finanzgruppe stellt die regionale Nähe der Sparkassen in den Mittelpunkt ihrer Botschaft. In den letzten Jahren hat sich ein Wandel der wirtschaftlichen, juristischen und politischen Rahmenbedingungen vollzogen, der nachhaltig Auswirkungen auf die deutsche Banklandschaft hat. Die Sparkassen als regionaler Marktführer im Finanzsektor unterliegen dabei einer Vielzahl von Einflüssen mit wirtschaftsgeographischen und damit räumlichen Dimensionen. Dazu zählen unter anderem die Maßstabsveränderungen und neue Reichweiten in der Regionalisierung durch Zusammenschlüsse bzw. Fusionen von Sparkassen und damit Anpassungsnotwendigkeiten in der Versorgung im neuen Gebietszuschnitt. Zusätzlich spielt der demographische Wandel in Bezug auf den Rückgang der regionalen Bevölkerungspotenziale bei gleichzeitiger Überalterung eine bedeutsame Rolle.</p> <p>Im Zentrum der Untersuchung stehen die Evaluierung, Gestaltung und Steuerung auf eine zukunftsorientierte, an Marktbedürfnissen und gleichzeitig sich ändernden Rahmenbedingungen orientierte Ausrichtung der Geschäftsstellenstruktur und der Einfluss nehmenden Restriktionen, die einerseits betriebswirtschaftliche Notwendigkeiten berücksichtigt, andererseits aber das Sparkassen-Alleinstellungsmerkmal der Kundennähe durch eine hohe Filialdichte beibehält.</p> <p>Ziel der Untersuchung ist aufbauend auf Best-Practice-Ansätzen ein Tool („Planungshandbuch“) bereitzustellen, mit dem die regionalen Sparkassen-Organisationen ihr Geschäftsstellennetz effizient und zukunftsorientiert sowohl den Markterfordernissen als auch den regionalen Angebotsnotwendigkeiten anpassen können.</p>

<b>Name</b>	Carina Pelz
<b>Institut</b>	Technische Universität Dortmund, Fakultät Raumplanung, Fachgebiet Frauenforschung und Wohnungswesen in der Raumplanung
<b>Betreuer</b>	Prof. Dr. Ruth Becker; Dr. Frank Roost
<b>Art der Arbeit</b>	Masterarbeit (in Kooperation mit dem INWIS)
<b>Titel</b>	Wohntrends in den USA – Anregungen für den deutschen Wohnungsmarkt?
<b>Laufzeit</b>	2008
<b>Inhalt</b>	<p>Der Wohnungsmarkt in Deutschland befindet sich in einem Umbruch. Aufgrund der demografischen Veränderungen wird in den nächsten Jahrzehnten nicht nur die Gesamtzahl der Bevölkerung zurückgehen, es findet außerdem eine zunehmende Überalterung der Bevölkerung statt. Gleichzeitig kommt es zu einem gesellschaftlichen Wandel durch die Veränderung von Lebensstilen. Die Wandlungsprozesse in unserer Gesellschaft verändern die Wohnbedürfnisse der Menschen und damit auch die Ansprüche an das Wirtschaftsgut „Wohnung“.</p> <p>Interessiert man sich für die Zukunft des Wohnens in Deutschland, so macht es Sinn, einmal in die USA zu blicken, um dort Produkte und Serviceleistungen ausfindig zu machen, die auf den deutschen Markt übertragbar sind.</p> <p>Ziel der Arbeit ist die Analyse der Potenziale und Handlungsmöglichkeiten der deutschen Wohnungswirtschaft für die Übertragung amerikanischer Wohntrends im Rahmen einer bedürfnisorientierten Marktentwicklung. Es sollen Innovationen und Produkte gefunden werden, die auf die gleichen Veränderungen der Demografie und der Lebensstile reagieren, wie sie auch in Deutschland zu beobachten sind.</p> <p>Um eine Bewertung der amerikanischen Wohntrends vorzunehmen, wurden die Ergebnisse mit verschiedenen deutschen Studien verglichen, die sich mit deutschen Wohntrends und Wohnwünschen befassen. Die wichtigste Studie stellt dabei die „Wohntrends 2020“-Studie dar, die in Juni 2008 vom Bundesverband der deutschen Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) herausgegeben wurde.</p>
<b>Name</b>	Katrin Jansen

<b>Institut</b>	Ruhr-Universität Bochum, Fakultät für Sozialwissenschaft
<b>Betreuer</b>	Prof. Dr. Rolf G. Heinze
<b>Art der Arbeit</b>	Master-Arbeit
<b>Titel</b>	Gemeinschaftliche Wohnformen für ältere Menschen im internationalen Vergleich – unter besonderer Betrachtung der Wohngemeinschaften für demenziell Erkrankte
<b>Laufzeit</b>	2009
<b>Inhalt</b>	
<p>Prozesse wie der demographische Wandel und der Trend der Pluralisierung führen innerhalb der deutschen Gesellschaft zu umfassenden Veränderungen. Der Anteil der Älteren an der Gesamtbevölkerung wird weiter steigen und es kommt in naher Zukunft zu einem generellen Bevölkerungsrückgang. Die Lebensstile und -entwürfe werden individueller und orientieren sich zunehmend weniger an gesellschaftlichen Normentwürfen. Familiäre Netzwerke sind im Schwinden begriffen und die „Wahlverwandschaft“ gewinnt an Bedeutung.</p> <p>Diese Entwicklungen führen zu Veränderungen in vielen Teilbereichen der deutschen Gesellschaft, so auch zu Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt bzw. bei der Nachfrage nach Wohnraum. Das Wohnen hat generell eine große Bedeutung, für ältere Menschen aber in besonderem Ausmaß, da es bei ihnen ausschlaggebend für ihre Lebensqualität und Teilhabe am sozialen Leben ist. Die Erwartungshaltung ist dabei in den letzten Jahren gestiegen; Selbständigkeit sowie die Möglichkeit, den Alltag aktiv zu gestalten, stehen im Vordergrund. Standardisierte Wohnangebote für die ältere Bevölkerungsgruppe verlieren daher an Bedeutung, an deren Stelle treten individuellere Wohnformen, die den gewandelten Ansprüchen entsprechen.</p> <p>Eine Antwort auf diese geänderten Bedürfnisse und Ansprüche stellen gemeinschaftliche Wohnprojekte für Ältere dar. In diesem Sinne wurden im Rahmen dieser Arbeit 13 Best-Practice-Projekte bzgl. ihrer Charakteristika und Erfolgsfaktoren untersucht, um zu eruieren, ob und vor allem für wen sie eine mögliche Wohnoption darstellen, welche Vorteile sich aus dieser Art des Zusammenlebens ergeben können und inwiefern Deutschland von seinen europäischen Nachbarn lernen kann.</p>	

<b>Name</b>	Schneiders, Katrin
<b>Institut</b>	Fakultät für Sozialwissenschaft der RUB
<b>Betreuer</b>	Prof. Dr. Rolf G. Heinze
<b>Art der Arbeit</b>	Dissertation
<b>Titel</b>	Vom Altenheim zum Seniorenservice. Institutioneller Wandel und Akteurkonstellationen im sozialen Dienstleistungssektor.
<b>Laufzeit</b>	Abgeschlossen 2009
<b>Inhalt</b>	
<p>Im sozialen Dienstleistungssektor Deutschlands sind in den letzten Jahren erhebliche Veränderungsprozesse erkennbar. Im Umfeld des demographischen und sozialstrukturellen Wandels stehen vor allem soziale Dienstleistungen für ältere Menschen im Fokus der wissenschaftlichen und mittlerweile auch öffentlichen Diskussion; offensichtlich wird dies u.a. in der Entstehung neuer Wohnformen wie Service bzw. Betreutes Wohnen jenseits der stationären Altenpflege. Im Rahmen der Dissertation wird auf die institutionellen Wandlungsprozesse und die Auswirkungen auf die Akteure und deren Konstellationen eingegangen. Die Dissertation stellt dar, wie sich die institutionellen Wandlungsprozesse auf die Wohlfahrtsverbände, die mit mehr als 1,4 Mio. Beschäftigten der größte Anbieter sozialer Dienstleistungen in Deutschland sind, auswirken bzw. inwieweit es den Wohlfahrtsverbänden – aufgrund ihres institutionellen Charakters gelingt - Steuerungsversuche umzudeuten.</p> <p>Die Arbeit nutzt als theoretischen Bezugsrahmen den soziologischen Neo-Institutionalismus, in dem davon ausgegangen wird, dass das Handeln der Akteure bzw. hier v.a. der wohlfahrtsverbandlichen Organisationen durch institutionelle Arrangements begrenzt wird. Zur stärkeren Fokussierung der Akteurperspektive wird im Rahmen der Dissertation nach der Darstellung der beschäftigungspolitischen Bedeutung des sozia-</p>	

len Dienstleistungssektors insgesamt und der sozialen Dienstleistungen für Ältere im besonderen, zunächst eine analytische Trennung von Institutionen und Akteurkonstellationen analog des heuristischen Modells des Akteurzentrierten Institutionalismus vorgenommen. Als empirische Basis wird neben der Auswertung der Literaturbestände aus Soziologie, Politikwissenschaft, Gerontologie, und Sozialpolitikforschung auf eigene Erhebungen zu Wohn- und Dienstleistungswünschen älterer Menschen sowie auf die Auswertung eines 10.000 Einrichtungen umfassenden Datensatzes (Altenheimadressbuch) zurückgegriffen. Die Darstellung der Akteurkonstellationen beruht darüber hinaus auf Erkenntnissen, die die Autorin im Rahmen ihrer Beratungstätigkeit bei dem Forschungsinstitut InWIS gewonnen hat.

Der im sozialen Dienstleistungssektor beobachtbare institutionelle Wandel kann unter den Stichworten Professionalisierung, Ökonomisierung und Entgrenzung subsumiert werden. Die Professionalisierung findet in zweierlei Hinsicht statt; zum einen in Form einer Verlagerung von sozialen Dienstleistungen aus den Privathaushalten auf formale Organisationen sowie eine zunehmende Professionalisierung und Akademisierung der im Sektor Beschäftigten. Die Altenpflege als der zentrale Bestandteil sozialer Dienstleistungen älterer Menschen ist mit der Einführung der Pflegeversicherung Mitte der 90er Jahre einem gravierendem steuerungspolitischen Paradigmenwechsel unterworfen: Mit der Einführung wettbewerblicher Elemente wie der Abkehr vom Kostendeckungsprinzip und der Auflösung der Privilegierung der Wohlfahrtsverbände wurde die Abkehr vom korporatistischen Modell eingeläutet. Die Entgrenzung schließlich manifestiert sich zum einen in einer Ausweitung des Sektors durch neue Wohnangebote jenseits der stationären Pflege, die eine altersgerechte bzw. barrierefreie bauliche Struktur mit einem Dienstleistungsangebot verknüpfen (Wohnen mit Service), durch den neue bzw. zusätzliche Anbieter im Sektor auftreten. In räumlicher Perspektive kommt es durch den Einsatz von Informations- und Kommunikationstechnologien (Hausnotrufsysteme sind hier die technisch einfachste, aber auch bekannteste Variante) zumindest partiell zur Auflösung des *in actu* Prinzips der Erstellung sozialer Dienstleistungen. Weitere Entgrenzungsprozesse zeigen sich in Form einer zunehmenden Beschäftigung ausländischer Haushalts- und Pflegehilfen in Privathaushalten. Flankiert werden diese institutionellen Wandlungsprozesse durch sozialstrukturelle Veränderungen, vor allem den demographischen Wandel, aber auch veränderte Lebenslagen und Lebensstile der älteren Menschen.

Diese institutionellen Wandlungsprozesse haben weitreichende Auswirkungen auf die Akteure und Akteurkonstellationen im sozialen Dienstleistungssektor. Vor der Einführung der Pflegeversicherung dominierten die Wohlfahrtsverbände die sozialen Dienstleistungen für ältere Menschen, insbesondere die Altenpflege. Darüber hinaus waren auch privat-gewerbliche und kommunale Anbieter im Sektor aktiv, aber mit weitaus geringeren Beschäftigten- und Klientenzahlen. Größere privat-gewerbliche Anbieter konzentrierten sich im stationären Bereich vor allem auf das Hochpreissegment der Seniorenresidenzen; daneben waren in der stationären Altenpflege vor allem kleinere, familiär geführte Unternehmen aktiv. Insgesamt machten sie im stationären Bereich einen Anteil von ca. 25% aus. Kommunale Anbieter verfügten 1997 in der stationären Pflege noch über einen Anteil von 12%, der in den darauf folgenden Jahren jedoch kontinuierlich rückläufig war. Zuletzt (2007) lag er bei ca. 8% (2007).

Mehr als zwei Drittel aller stationär Pflegebedürftigen konnten vor der Einführung der Pflegeversicherung die Pflege- und Unterbringungskosten nicht aus dem eigenen Einkommen bzw. Vermögen bestreiten; als primärer Kostenträger der Altenpflege fungierten daher im Rahmen der (ergänzenden) Sozialhilfe vor allem die Kommunen bzw. überörtliche Kostenträger wie bspw. die Landschaftsverbände in NRW. Im Zuge der Einführung der gPV entsteht ein neuer Kostenträger für pflegebedingte Leistungen. Als unmittelbare Folge reduziert sich die Zahl der Pflegebedürftigen, die auf (ergänzende) Sozialhilfe angewiesen sind, auf ein Drittel aller Pflegebedürftigen. Neben der neuen Finanzierung der Pflegebedürftigkeit beinhaltet die Pflegeversicherung weitere Regulierungen, die den institutionellen Kontext der wohlfahrtsverbandlichen Anbieter in der Altenpflege verändert haben. Hierzu zählt die Aufhebung der Privilegierung der freigemeinnützigen Anbieter, die – neben der aus der Pflegeversicherung und der insgesamt verbesserten ökonomischen Situation der Seniorenhaushalte gestiegenen Kaufkraft der Senioren – die Altenpflege auch für Rendite orientierte privat-gewerbliche Anbieter attraktiv gemacht hat. Die privat-gewerblichen Anbieter profitierten vom fast 20%igen Anstieg der Gesamtzahl der Pflegeplätze überproportional und verfügen nun über ca. 35% aller Pflegeplätze. Schließlich hat der im SGB XI postulierte Grundsatz des Vorrangs der ambulanten vor der stationären Versorgung gepaart mit einer grundsätzlichen Schwäche des Immobilienmarktes Mitte der 1990er Jahre sowie des auch in der Öffentlichkeit zunehmend diskutierten Alterung der Bevölkerung dazu geführt, dass private Bauträger bzw. Investoren und Wohnungsunternehmen die Älteren zunehmend als Zielgruppe fokussieren und als neuer Akteur in die Arena eingetreten sind. Die Zahl der vorstationären Wohnformen, wie bspw. altersgerechte Wohnungen und das so genannte "Betreute" bzw. "Service"-Wohnen hat sich zwischen 1997 und 2007 mehr als verzehnfacht und erreicht mittlerweile Größenordnungen von über 400.000 Wohneinheiten.

Es sind aber nicht nur zusätzliche Akteure, durch die die dominierende Rolle der Wohlfahrtsverbände in der Altenpflege in Frage gestellt wird. Die gPV nimmt vielmehr gravierenden Einfluss auf die Akteurkonstellationen. Vor der Einführung der gPV nehmen die Wohlfahrtsverbände insofern eine zentrale Rolle ein, als sie nicht nur Dienstleistungserbringer sind, sondern auch die Dienstleistungsbedarfe der Klienten definieren. Die Dienstleistungen werden vom Kostenträger (v.a. die Kommunen) nach dem Kostendeckungsprinzip entgolten; zwischen dem Kostenträger und dem hilfe- bzw. pflegebedürftigen älteren Mensch besteht hingegen keine direkte Beziehung. Nach der Einführung ändern sich insbesondere die Beziehungen zwischen den wohlfahrtsverbandlichen Dienstleistungsanbietern und den Kostenträgern, aber auch zwischen den Hilfe- und Pflegebedürftigen und Dienstleistungsanbietern und Kostenträgern. Die Dienstleistungsanbieter verlieren ihre Deutungsmacht bezüglich der Bedarfe der Pflegebedürftigen an einen neuen Kostenträger (Pflegekasse), die sich für die Bedarfsermittlung der medizinischen Dienste bedienen. Deren Handlungsmacht ist

wiederum durch die Richtlinien zur Einstufung nach Pflegebedürftigkeit (§ SGB XI) (so umstritten sie auch sein mögen) begrenzt, die im SGB XI normiert sind. Die Pflegebedürftigen selbst erlangen eine höhere Autonomie bzw. Selbstbestimmung insbesondere in der ambulanten Pflege durch die Wahlfreiheit zwischen Geld- und Sachleistungen. Zudem kann unterstellt werden, dass die gestiegene Zahl an Selbstzahlern in der stationären Pflege eine erhöhte Preissensibilität entwickelt.

Sowohl die veränderten institutionellen Kontexte als auch die mit der gPV neu regulierten Akteurbeziehungen deuten auf eine Schwächung der Wohlfahrtsverbände bis zur Gefährdung ihres institutionellen Charakters hin. Aus der amtlichen Pflegestatistik ist jedoch bekannt, dass weiterhin knapp 60% aller Pflegeplätze in stationären Einrichtungen in frei-gemeinnütziger Trägerschaft sind – allerdings mit starken regionalen Unterschieden. So sind in Niedersachsen und Schleswig-Holstein mittlerweile mehr als die Hälfte aller Pflegeplätze in privat-gewerblicher Trägerschaft. Dennoch ist jeder wohlfahrtsverbandliche Träger um ein Vielfaches größer als der größte privat-gewerbliche (z.Zt. Proseniore mit ca. 18.000 Plätzen).

Wie gelingt es den WV angesichts veränderter institutioneller Kontexte ihre Position weitgehend aufrecht zu erhalten? Zur Beantwortung dieser Fragestellung wird neben der Betrachtung der ökonomischen Effizienz auch die institutionelle Einbettung bzw. Legitimität untersucht, sowie die tatsächlichen Akteurkonstellationen analysiert. Die vergleichende Analyse der Gesamtpflegesätze in der stationären Pflege zeigt, dass die Preise der wohlfahrtsverbandlichen Angebote im Vergleich zu anderen privat-gewerblichen Anbietern höher sind. Bundesweit liegen die in wohlfahrtsverbandlichen Einrichtungen erhobenen Gesamtpflegesätze ca. 10% oberhalb der Preise privat-gewerblicher Anbieter, nur kommunale Angebote weisen noch höhere Durchschnittspreise auf. Angesichts der Tatsache, dass in der stationären Pflege durch die Pflegepersonalversorgung eine hohe Regulierungsdichte bzgl. des zentralen Kostenfaktors des Personals vorhanden ist, deuten die hohen Preise auf eine geringere ökonomische Effizienz der wohlfahrtsverbandlichen Angebote hin. Diese fehlende ökonomische Effizienz wird von den Akteuren jedoch aufgrund der hohen Intransparenz im Sektor nicht wahrgenommen. Die hohe Intransparenz beruht dabei nicht nur auf strukturellen Problemen der Vergleichbarkeit von Leistungen, sondern auf einer sowohl von den Kostenträgern als auch den Anbietern unterstützten Intransparenz bzgl. der in den einzelnen Einrichtungen erhobenen Pflegesätze bzw. Preise.

Die Legitimität wurde im Rahmen der Dissertation konzeptualisiert durch Innovationskraft, Ausstattungsqualität und Kundenorientierung und anhand eines Datensatzes von über 10.000 Einrichtungen untersucht. Die Analyse hat ergeben, dass weder die Ausstattungsqualität (gemessen u.a. an der Zahl der Einzelzimmer, zusätzlicher Ausstattungsmerkmale) noch die Kundenorientierung (gemessen an dem Angebot zusätzlicher Dienstleistungen und Wohnformen) oder die Innovationskraft (operationalisiert über die Einbindung ehrenamtlichen Engagements sowie das Organisationskonzept der Einrichtung) in wohlfahrtsverbandlich getragenen Einrichtungen höher ist als in privat-gewerblichen. Die von den Wohlfahrtsverbänden entwickelten Anpassungsstrategien konzentrieren sich nicht auf eine Anpassung an veränderte Kundenwünsche. Vielmehr stützen die Auswertungen des Datensatzes die These einer Verbetriebswirtschaftlichung durch die Ausgründung von Tochtergesellschaften u.ä. (GmbHisierung).

Den Wohlfahrtsverbänden gelingt es (noch), mittels ihres institutionellen Charakters eine Legitimitätsfassade aufrecht zu erhalten, die seitens der heutigen Pflegebedürftigen und der Kostenträger noch nicht hinterfragt wird. Diese Legitimitätsfassade wird zusätzlich dadurch unterstützt, dass es den wohlfahrtsverbandlichen Trägern in Akteurkonstellationen gelingt, neue regulative Institutionen so umzudeuten, dass weiterhin Akteurkonstellationen bestehen, die im Rahmen der Einführung der gPV eigentlich beseitigt wurden, wie bspw. die Festsetzung von Preisen nach dem Kostendeckungsprinzip statt Preisverhandlungen und eine Investitionskostenförderung auf Länderebene, die bestehende Einrichtungen zu Lasten neuer Investoren stützt. Zusätzlich zu regulativen Institutionen und den dargestellten Umdeutungen entwickeln sich neue Korporatismen (bspw. im Rahmen von neuen DIN Normen und Qualitätssiegeln) sowie neue Steuerungsinstanzen, über deren tatsächliche Ausgestaltung und damit auch Reichweite zwischen den Akteuren noch verhandelt wird (bspw. Pflegestützpunkte). Die hierdurch entstehenden neuen hybriden Steuerungsformen können mit dem Modell der Governance erfasst werden, wobei konstatiert werden muss, dass es dieser Governance bislang nicht gelingt, die Machtasymmetrie zwischen Pflegebedürftigen auf der einen und Kostenträgern und Dienstleistungsanbietern auf der anderen Seite, zu beseitigen.

Als Ausblick kann festgehalten werden, dass sozialstrukturelle Veränderungen auf der Nachfrageseite (veränderte Milieuzusammensetzung der zukünftigen Zielgruppen, die nicht mehr die gleiche Kongruenz zu den Handlungsorientierung der Wohlfahrtsverbände aufweisen, wie die heute dominanten), die Aufdeckung von Implementationsdefiziten durch die Rechtsprechung (Urteile zur Preisfindung des BSG) sowie Isomorphie Prozesse (Annäherung der Organisationsstrukturen wohlfahrtsverbandlicher an die der privat-gewerblichen Anbieter) die Legitimitätsfassade zunehmend gefährden.

Der soziale Dienstleistungssektor befindet sich zur Zeit in einer Umbruchphase; die institutionellen sowie die sozialstrukturellen Veränderungen sind so gravierend, dass die wohlfahrtsverbandlichen Akteure ihren institutionellen Charakter verlieren. Mit dem Welfare Mix wurde zwar ein Modell einer good governance vorgelegt, das versucht, die verschiedenen Steuerungsparadigmen und Akteure zu integrieren, der Praxistest steht jedoch noch aus. Die Definition der Funktion und Rolle der Wohlfahrtsverbände in diesem Mix in der Abgrenzung von anderen Akteuren erscheint aufgrund ihrer Multifunktionalität schwierig und wird von den jeweiligen lokalen Kontexten abhängen.

<b>Name</b>	Dipl.-Soz. Wiss. Jette Kellerhoff
<b>Institut</b>	Ruhr-Universität Bochum; Fakultät für Sozialwissenschaft - Sektion: Methoden & Statistik
<b>Betreuer</b>	Prof. Dr. Werner Voß
<b>Art der Arbeit</b>	Dissertation
<b>Titel</b>	Entwicklungstendenzen urbaner Polarisierungsprozesse am deutschen Wohnungsmarkt
<b>Laufzeit</b>	09/2008-2011
<b>Inhalt</b>	<p>Innerhalb des Forschungsprojekts wird untersucht, welche Teilmarktstrukturen die urbane Wohnungsversorgung im Kontext struktureller Umbrüche prägen. Welche Bedeutung hat die Systematik der Wohnungsverteilung für die Entstehung und Veränderung sozialräumlicher Disparitäten? Dabei richtet sich der Fokus besonders auf die Teilhabechancen sozial benachteiligter Gruppen am Wohnungsmarkt.</p> <p>Mittels der Datenbasis des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP), das 1984 erstmals eingesetzt worden ist, werden Wohnbiographien erfasst. Dabei werden die Stadien der Wohnsituation verschiedener sozialer Gruppen als Zustände begriffen, die den Lebenszyklusphasen des Einzelnen sowie gesellschaftlichen und wohnungspolitischen Entwicklungen unterworfen sind. Welche Verbleibswahrscheinlichkeiten weisen einzelne soziale Gruppen für ihre jeweiligen Wohnzustände auf? Welche Faktoren und Ereignisse beeinflussen einen Zustandswechsel?</p> <p>Zudem berücksichtigt das Dissertationsprojekt das Bund-Länder-Programm „Die Soziale Stadt“ als aktuelles wohnungspolitisches Instrumentarium zur Stabilisierung und Aufwertung von Problemquartieren. Anhand von Fallstudien wird dieses Instrumentarium kritisch analysiert. Lokal verortet sind die Fallstudien u.a. im Ruhrgebiet als Region, die verstärkt die gesellschaftlichen Entwicklungstrends wie demographischer Wandel und verschärfende soziale Problemlagen aufweist. Die jahrzehntelange Abhängigkeit der Region von der Montanindustrie hat nicht nur städtebaulich, sondern auch in der Bevölkerung, z.B. durch eine hohe Arbeitslosigkeit, Spuren hinterlassen. Eine weitere montanindustriell geprägte Region stellt das Saarland dar, das in den Fallstudien ebenfalls berücksichtigt wird. Die sozialen Problemlagen der Bevölkerung beruhen in beiden Regionen oftmals auf ähnlichen Ausgangssituationen.</p> <p>Neben quantitativen Erhebungen unter der ansässigen Bewohnerschaft soll der Blick auf die Projektgebiete des Bund-Länder-Programms durch Expertengespräche mit vor Ort aktiven Akteuren vertieft werden.</p>

<b>Name</b>	Lisa Reineke
<b>Institut</b>	Technische Universität Dortmund, Fakultät Raumplanung
<b>Betreuer</b>	Prof. Dr. Ruth Becker (FG Frauenforschung und Wohnungswesen), Dipl.-Ing. Angelika Münter (FG Raumordnung und Landesplanung)
<b>Art der Arbeit</b>	Diplomarbeit
<b>Titel</b>	Studentisches Wohnen im Wandel – eine Untersuchung aktueller Wohnwünsche und neuer Konzepte am Beispiel der Universitäts- und Hansestadt Greifswald
<b>Laufzeit</b>	Juli bis Dezember 2009
<b>Inhalt</b>	

In der Wohnungswirtschaft gewinnen zielgruppenorientierte Wohnkonzepte vor dem Hintergrund der Pluralisierung von Lebensformen und -stilen sowie der demographisch bedingten Schrumpfung der Bevölkerung zunehmend an Bedeutung. Als Zielgruppe wurden jüngst einkommensstärkere Studierende entdeckt:

Mit YOUNIQ ist ein neues Segment studentischen Wohnens entstanden, welches bislang in den Universitätsstädten Leipzig, Erlangen und Greifswald realisiert wurde. Das ambitionierte Wohnkonzept verspricht modernes Lifestyle-Wohnen in modern eingerichteten, möblierten Apartments mit Küche und Bad. Gemeinschaftseinrichtungen – wie TV- und Lernlounges sowie Fitnessbereiche – sollen als Treffpunkte für die Bewohner fungieren und zur Schaffung eines Gemeinschaftsgefühls beitragen. Eine All-in-Miete und Concierge-Services runden das Angebot ab.

Ziel der Diplomarbeit ist es, aktuelle Wohnverhältnisse und Wohnwünsche von Studierenden am Beispiel der Stadt Greifswald zu identifizieren und dem neuen Wohnkonzept gegenüberzustellen. Für welche studentische(n) Zielgruppe(n) ist das Konzept attraktiv? Bietet es den Bewohner/innen verglichen mit herkömmlichen Formen studentischen Wohnens einen Mehrwert?

<b>Name</b>	Joachim Siepmann
<b>Institut</b>	EBZ Business School – University of Applied Sciences
<b>Betreuer</b>	Frau Dr. Lieselotte Steveling (EBZ Business School) – Herr Frank Monien (Institut für Controlling Prof. Dr. Ebert GmbH)
<b>Art der Arbeit</b>	Abschlussarbeit Immobilien-Ökonom (GdW)
<b>Titel</b>	Die Portfolioanalyse als Grundlage der Investitionsentscheidung für Wohnungsunternehmen
<b>Laufzeit</b>	Juli bis Oktober 2009

#### Inhalt

Der Wohnungs- und Immobilienmarkt befindet sich in Deutschland in einer strukturellen Anpassungskrise, von der einzelne Regionen und sachliche Teilmärkte unterschiedlich betroffen sind. In regionaler Hinsicht gibt es ein starkes Gefälle zwischen den neuen und den alten Bundesländern, wirtschaftlich prosperierenden und konjunkturell schwächeren Regionen, zwischen Kernstädten und Umland sowie innerhalb der Städte zwischen Stadtteilen und Wohnquartieren mit unterschiedlichem sozialem Rang.

Insbesondere in strukturschwächeren Regionen, die einen verstärkten Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen haben (in welchen insbesondere auch die Zahl der Haushalte als Träger der Wohnraumnachfrage sinkt), stehen sowohl private Wohnraumanbieter, als auch Wohnungsunternehmen und Genossenschaften unter Zugzwang. Entsprechend der zunehmenden Entspannung zahlreicher regionaler Wohnungsmärkte können langfristig nur noch diejenigen Wohnungen erfolgreich vermietet werden, die über eine entsprechende Qualität in Bezug auf die Lage, die Ausstattung und die Beschaffenheit der Objekte verfügen. Obgleich dies nicht oder nur sehr bedingt für prosperierende Wohnungsmärkte mit einem angespannten Angebotsverhältnis gilt (z.B. Metropolen wie München oder Stuttgart), so hat sich der Wettbewerb um solvente Mieterhaushalte im Zuge der allgemeinen Entwicklung in den letzten Jahren deutlich verschärft. Insbesondere im Rahmen von Wohnungsbeständen in Ostdeutschland wurde bereits in den vergangenen Jahren deutlich, dass ein Nebeneinander von großflächigen Leerständen und vollvermieteten Objekten auf kleinräumiger Ebene keine Seltenheit darstellt. Die Erfahrungen aus sieben Jahren Stadtbau-Ost-Programm zeigen, dass Rückbaumaßnahmen vielerorts unumgänglich sind. Auch in Westdeutschland sind Schlagwörter wie „Rückbau“ oder „Abriss“ längst kein Tabuthema mehr.

Hinsichtlich der stetigen Ausdifferenzierung auf dem Wohnungsmarkt gilt es, Wohnungsbestände den sich wandelnden Anforderungen anzupassen. Entscheidungsgrundlage für professionelle Wohnraumanbieter bilden dabei immer häufiger Portfolioanalysen, die neben einer klassischen technischen Analyse der Wohnungen und Wohngebäude im Bestand auch die Lagequalitäten und Vermarktungserfolge jeder einzelnen Wohnung beleuchten. Die Portfolioanalyse bildet wiederum die Grundlage für die Übersetzung in eine Portfoliostrategie, sprich das Aufzeigen der nachhaltig sinnvollsten Entwicklung der einzelnen Wohnungsbestände – vom Rückbau über Modernisierungsmaßnahmen bis hin zur Nachverdichtung im Neubausegment.

Die Problemstellung der vorliegenden Arbeit umfasst somit die Frage der „richtigen“ Portfolioanalyse und –strategie. Lassen sich im Rahmen der Portfoliobetrachtung standardisierte Indikatoren herausbilden und welche Herangehensweise ist angesichts der Anforderungen von Wohnungsunternehmen die vermeintlich sinnvollste?

## **8. Mittelfristiges Forschungsprogramm „Immobilienwirtschaft und Wohnen im internationalen Kontext“**

Die EBZ Business School und das InWIS Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung an der EBZ Business School und an der Ruhr-Universität Bochum haben ein mittelfristiges Forschungsprogramm erarbeitet, das als Grundlage dienen soll, um einzelne Projektanträge zu generieren.

Anlass für die Erarbeitung des Forschungsprogramms war, dass die globale Finanzkrise erstmals die hohe und „systemrelevante“ Bedeutung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft für die globale Gesamtwirtschaft aufgezeigt hat. Mit dem mittelfristigen Forschungsprogramm soll im internationalen Vergleich untersucht werden, wie unterschiedliche Strukturen im Wohnungs- und Immobiliensektor (z.B. Eigentumsverhältnisse, Geschäftsmodelle, Finanzierung) auf die Gesamtwirtschaft wirken und welche Folgerungen aus der globalen Finanzkrise für die Struktur der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zu ziehen sind.

### **8.1. Koordination und Projektleiter**

#### **Koordination:**

Prof. Dr. Volker Eichener, Rektor, EBZ Business School

Michael Neitzel, Geschäftsführer, InWIS

Prof. Dr. Stephan Paul, Lehrstuhl für Finanzierung und Kreditwirtschaft, Ruhr-Universität Bochum

#### **Projektleiter:**

Prof. Dr. Markus Knüfermann, Professur für Professur für Mikro- und Makroökonomie und internationale Wirtschaftsbeziehungen, EBZ Business School

Prof. Dr. Philipp Schade, Professur für Mathematik, Statistik und Wirtschaftsinformatik, EBZ Business School

Prof. Dr. Birgit Brands, Professur für Allgemeine Betriebswirtschaftslehre – Rechnungswesen, Controlling, Unternehmensbesteuerung, EBZ Business School

Dietmar Cremer, Vorsitzender, Beirat Forschung der EBZ Business School, und Vorstandsvorsitzender der GEBAG Duisburger Gemeinnützige Baugesellschaft AG

Prof. Dr. Rolf G. Heinze, Lehrstuhl für Wirtschaftssoziologie, Ruhr-Universität Bochum

Prof. Dr. Bernhard Pellens, Lehrstuhl für Internationale Unternehmensrechnung, Ruhr-Universität Bochum

## 8.2. Ausgangssituation

Die globale Finanz- und Wirtschaftskrise hat mehrere mikro- und makroökonomische Ursachen, die sich bis zum Höhepunkt der Krise Ende 2008/Anfang 2009 gegenseitig verstärkt haben. Eine und womöglich die wesentliche Ursache, zumindest aber ein Ausgangspunkt war die expansive Geldpolitik, die von der Federal Reserve Bank (FED) nach der Krise der New-Economy ungefähr seit dem Jahr 2000 in den USA betrieben wurde und die eine Phase weltweit niedriger Zinsen eingeleitet hatte.

Dadurch boten sich für kreditfinanzierte Investitionen hohe Eigenkapitalhebel (Leverage-Effekte). Die dadurch ausgelösten Nachfrageimpulse führten zwar zu einem vergleichsweise hohen Wirtschaftswachstum sowohl in den Vereinigten Staaten als auch im Europäischen Währungsraum. Dieses hat sich aber als nicht nachhaltig herausgestellt, als erkennbar wurde, dass die Krise im Finanzsystem rasch in die Realwirtschaft übergehen würde und schließlich weltweit zu der größten Rezession seit dem zweiten Weltkrieg geführt hat.

Im Epizentrum der Finanz- und Wirtschaftskrise stehen die Immobilienmärkte in den USA, aber auch in anderen Ländern wie in Europa Großbritannien, Spanien und weniger stark ausgeprägt in Frankreich, weltweit in Australien und China. In diesen Ländern ist es in den vergangenen zehn Jahren zu spekulativen Immobilienblasen gekommen, die im Verlauf der sich verschärfenden Krise nach und nach geplatzt sind.

Wie konnte es dazu kommen, dass sich bspw. die Immobilienpreise in den USA zwischen Anfang 2000 und Mitte 2006 deutlich mehr als verdoppelt haben (gemessen am Case-Shiller-Composite 10-Index, der die 10 größten Regionen in den USA umfasst)?

Weitere Faktoren waren erforderlich, um den Immobilienmarkt in den USA und anderen Staaten zunächst anzufeuern und schließlich kollabieren zu lassen:

- Das politische Ziel, die Eigentumsquote in den USA zu erhöhen, lenkte den Fokus vieler Kreditvermittler und Makler darauf, privaten Haushalten in großem Umfang die Bildung von Wohneigentum zu ermöglichen. Dort entstand ein Markt von sogenannten Subprime-Krediten, die an Haushalte mit geringer Bonität – ohne Einkommen, ohne Arbeit und ohne Eigenkapital („ninjaloans“ oder prägnanter „ninjalans“) – vergeben wurden. Praktisch war jeder Amerikaner in der Lage, vollständig kreditfinanziert Hauseigentum zu erwerben: zur Selbstnutzung oder auch für die Weitervermietung.
- Angesichts des weltweit großen Angebotes an Eigenkapital, insbesondere aus Ländern mit hoher Sparquote – allen voran China – entstanden aus der Verbriefung von Subprime-Krediten neue Finanzprodukte, die an internationalen Kapitalmärkten handelbar waren und stark nachgefragt wurden. Die Finanzprodukte waren so komplex aufgebaut, dass die dahinter stehenden Risiken kaum noch oder gar nicht mehr bewertbar waren.
- Gepaart mit den Ratings für Hypothekenkredite, die von renommierten Ratingagenturen vergeben wurden und die heute nicht mehr nachvollziehbar sind, und Anreizstrukturen in den Vergütungssystemen des Finanzsektors, die den weitgehend unreflektierten Handel mit den komplexen Finanzprodukten begünstigt haben, kam es zu erheblichen Fehlimpulsen auf den Immobilienmärkten und den in der Wertschöpfungskette vorgelagerten Sektoren.

Der Immobilienmarkt in den USA war somit ein, wenn nicht das zentrale Bindeglied zwischen dem Finanzsystem und der realen Wirtschaft. Der Immobilienmarkt war ein wichtiges Scharnier bzw. ein Transmissionsmedium, um Finanzsystem und Realwirtschaft nacheinander in eine Krise zu führen.

Es ist nicht Zweck dieser Skizze, sämtliche Ursachen und Wirkungsmechanismen, darzustellen, sondern lediglich auf die wesentlichen Aspekte einzugehen. Bei einer detaillierten Analyse werden sich noch komplexere Zusammenhänge herausarbeiten lassen, die für ein tieferes Verständnis für den Ablauf des Geschehens und die Ableitung von Empfehlungen wichtig sind.

Dieses tiefere Verständnis über die Zusammenhänge, die an der Schnittstelle zwischen Finanzsystem und realer Wirtschaft auf den Immobilienmärkten zu spekulativen Blasen und schließlich zur Krise geführt haben, ist erforderlich, um zugleich einschätzen zu können, warum bspw. andere Märkte weniger stark oder gar nicht von der Krise tangiert wurden.

Als ein Beispiel wird der deutsche Immobilienmarkt angeführt, der als Transmissionsmedium weit weniger geeignet war und auf dem es – abgesehen von regionalen Sondereffekten – nicht zu einem deutlichen Anstieg der Preise von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen – wie in den USA und in anderen europäischen Märkten – gekommen ist.

Es ist aber nicht richtig, wenn berichtet wird, dass der deutsche Immobilienmarkt überhaupt nicht von den international zu beobachtenden Mechanismen betroffen war. Vergleichbare Phänomene zeigten sich in sektoralen Teilmärkten: Bei der Veräußerung großer Wohnungsportfolien an Private Equity Fonds.

Zwischen 2004 und 2007 haben Private Equity Fonds in Deutschland große Wohnungsbestände von unterschiedlichen Eigentümern, u.a. auch von Kommunen, erworben. Die Preise für die Wohnungen, die in diesen Portfolien gehandelt wurden, sind in diesem Zeitraum zum Teil erheblich gestiegen. Dies lag nicht nur an der Qualität der Wohnungsbestände und insofern dem Net Asset Value, sondern kann auch mit dem hohen Angebot an Eigen- und Fremdkapital und der hohen Nachfrage nach solchen Wohnungsbeständen in breit angelegten Bieterwettbewerben erklärt werden.

Obwohl die Strategie der Private Equity Fonds darauf gerichtet war, die Wohnungen möglichst schnell zu privatisieren (z.B. an Selbstnutzer oder Kapitalanleger) oder in kleineren Tranchen weiter zu veräußern, hat sich daraus keine ähnlich fatale Preisblase entwickeln können, wie diejenige, die den US-amerikanischen Immobilienmarkt belastet hat.

Die Frage, warum sich bspw. in Deutschland keine Immobilienmarktkrise wie in den USA und anderen Staaten entwickeln konnte, ist daher ebenso interessant und aufschlussreich wie der Frage nachzugehen, warum Strukturdefizite in den USA im dortigen Immobilienmarkt auf diesen „Nährboden“ gestoßen sind.

Darüber hinaus ist die Analyse früherer Krisen, die ebenfalls enge Verflechtungen mit den Immobilienmärkten aufweisen wie beispielsweise die „Bubble Economy“ in den 1990er Jahren in Japan oder auch frühere Entwicklungen in den USA oder Frankreich, von Bedeutung. Anhand der Entwicklungspfade können Strukturen und Entscheidungen beleuchtet werden, die bis heute Relevanz im Rahmen der Entstehung von Krisen auf dem Immobilienmarkt besitzen (Möglichkeit zur empirischen Betrachtung historischer Entwicklungen).

### 8.3. Forschungsfragen

Die international vergleichende Betrachtung der Rahmenbedingungen der Immobilienmärkte in ausgewählten Staaten und der Entwicklung der Immobilienmärkte in den Krisenjahren kann zu einem erheblich besseren Verständnis der Funktionsweise von Wohnungs- und Immobilienmärkten und deren Entwicklung, insbesondere der Entwicklung der Preise, führen als dies eine Betrachtung eines einzelnen Immobilienmarktes leisten kann.

Daher sollen die (Wohn-)Immobilienmärkte in den USA, Großbritannien, Spanien sowie ggf. einem osteuropäischen Land im Vergleich zum Immobilienmarkt in Deutschland gegenüberstellend analysiert werden. Ggf. ist zu überlegen, die Betrachtung auf den Gewerbeimmobilienbereich auszuweiten.

In einer grundlegenden Analyse werden zunächst der Aufbau und die Entwicklung der Immobilienmärkte ca. ab dem Jahr 2000 bis zum aktuellen Rand hin dokumentiert und typisiert. Die Typisierung wird anhand von Struktur- und Verlaufsmerkmalen vorgenommen

#### **Dimensionen des Problemzugriffs:**

- Welche allgemeinen Rahmenbedingungen können für die Märkte insgesamt bzw. regionale Teilmärkte festgestellt werden (im Hinblick auf makroökonomische Variablen, demografische Faktoren, institutionelle Aspekte wie Finanzsystem, Akteursstrukturen und den gesetzlichen Regelrahmen, der für die Beurteilung der Märkte wesentlich ist)?

#### **Marktstruktur:**

- Wie ist das Angebot auf den einzelnen Märkten beschaffen?
- Wie ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien beschaffen? Durch welche Triebkräfte werden Nachfrageimpulse ausgelöst?
- Wie sind sektorale und regionale Teilmärkte miteinander verbunden? Welche Märkte treten in Substitutionskonkurrenz? Nach welchem Muster wechseln Haushalte zwischen einzelnen Segmenten (insbesondere Miete und Eigentum, aber auch im Lebenszyklus zwischen verschiedenen Wohnprodukten)?

#### **Zeitliche und räumliche Betrachtung:**

- Welche Phasen können im Betrachtungszeitraum identifiziert werden? Wie ist der Entwicklungspfad darstellbar?
- Wie haben sich die Wohnungs- und Immobilienmärkte im Betrachtungszeitraum in unterschiedlichen Ländern entwickelt? Indikatoren sind die Entwicklung von Immobilienpreisen und Transaktionsvolumina. Wie detailliert die Analyse gegliedert nach sektoralen und regionalen Kriterien geführt werden kann und muss, wird im weiteren Verlauf zu klären sein. Dies hängt wesentlich von den Datenzugängen ab.
- Wie stabilisieren sich die Immobilienmärkte nach dem Platzen der spekulativen Blase wieder? Anhand welcher Indikatoren und Signale sind eine Bodenbildung und eine Beruhigung erkennbar? Wie lässt sich der Verlauf prognostizieren? Welche Maßnahmen sind in den jeweiligen Märkten ergriffen worden, um eine Verbesserung zu erreichen? Wie wirksam waren diese Maßnahmen?

### Akteure und Akteursstrukturen:

- Welche Akteure treten auf?
- Welche Konsequenzen haben sich für unterschiedliche Akteure ergeben (bspw. private Haushalte, Bauindustrie, Bauträger, Banken etc.) und wie sind diese zu beurteilen? Welche Konsequenzen ergeben sich daraus für die längerfristige Entwicklung von Immobilienmärkten?

Im Zusammenhang mit der Beschreibung der Immobilienmarktentwicklung in dem Betrachtungszeitraum wird auch die Entstehung der Finanz- und Wirtschaftskrise aufgearbeitet.

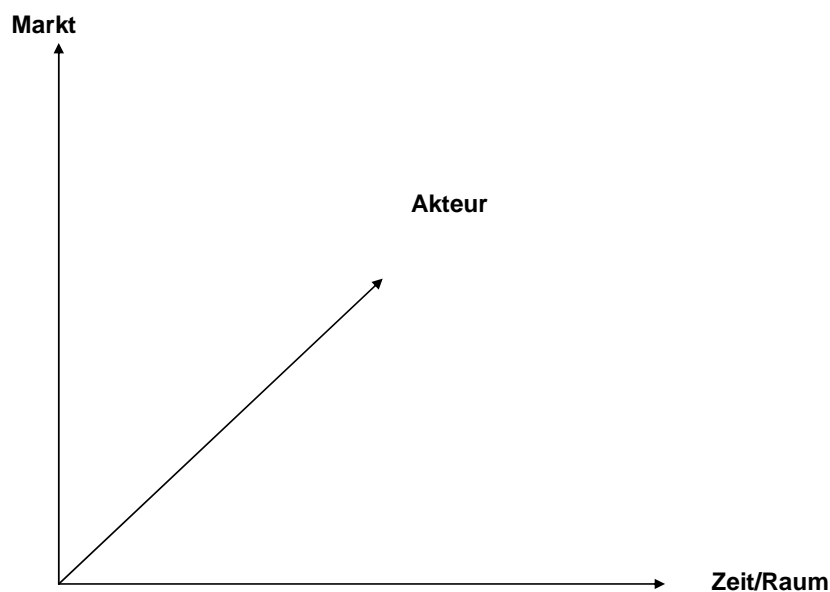
Zusätzlich werden theoretische Grundlagen dargestellt, bspw. wie spekulative Preisblasen allgemein bzw. im ökonomischen Kontext definiert werden, nach welchen Mustern sie entstehen können, welche grundsätzlichen Strategien zur Vorbeugung, Vermeidung und Eindämmung angewendet werden können.

Glebe (2008) definiert eine Immobilienblase bspw. folgendermaßen:

*„Eine Immobilienblase ist eine spezielle Form der Spekulationsblase. Hierbei kommt es auf einem regional und nutzungsspezifisch abgegrenzten Teilsegment des Immobilienmarktes zu einer deutlichen Überbewertung von Immobilien, die sich durch einen dramatischen Preisverfall innerhalb kurzer Zeit normalisiert“*

Es ist darüber hinaus erforderlich, sich mit einzelnen Aspekten der Immobilienmarktkrise detaillierter auseinander zu setzen.

Über den dreidimensionalen Zugang, der in der folgenden Abbildung skizzenartig dargestellt ist, kann auf die verschiedenen Forschungsfragen Bezug genommen werden. Dadurch ergibt sich das Forschungsfeld:



Je nach Akteurskonstellation können jetzt unterschiedliche Forschungsmodule mit unterschiedlichem Erkenntnisinteresse für unterschiedliche Akteure abgeleitet werden:

### **Modul Portfoliomanagement**

- Welchen Stellenwert besitzt die Asset-Klasse „Immobilien“ gegenüber anderen Vermögenswerten? Wie ist die generelle Einstellung der Bevölkerung zu Immobilienbesitz? Aus welchen Motiven heraus werden Immobilien erworben?

### **Modul Steuern**

- Welche Effekte gehen von unterschiedlichen steuerlichen Rahmenbedingungen aus (wann, wo, wen betreffend)? Welche Auswirkungen haben unterschiedlich gestaltete soziale Sicherungssysteme bspw. Systeme zur Altersvorsorge?
- Auswirkungen durch den Wegfall von Gewerbesteuereinnahmen?

### **Modul Finanzen**

- Wie ist das Finanzsystem für Hypothekarkredite aufgebaut? Wie geschieht die Vergabe von Krediten? Welche vertraglichen Vereinbarungen werden getroffen, welche Sicherungsmöglichkeiten bestehen (Beispiel „Jingle-Loans“)? Welche Risikomechanismen greifen?
- Welche Strukturen sind angebotsseitig erkennbar, d.h. wer ist in den Vertrieb eingeschaltet, welche Anreizstrukturen bestehen für Vermittler von Immobilien und Immobilienkrediten?
- Welche Bewertungsmechanismen für Immobilien bzw. Hypotheken haben welche Effekte?

### **Modul Politiksteuerung/politische Förderung**

- Mit welchen Instrumenten können nationale Politiken den Anpassungsprozess mittelfristig unterstützen, ohne zu behindern? Welche Risiken sind kurz- und mittelfristig erkennbar?
- Wie sind die nationalen Politiken ausgestaltet, um den Markt für Mietwohnungen und Wohnungen/Häuser im Eigentum zu strukturieren? Gibt es Mechanismen und Regelungen, um die Bildung von Wohneigentum zu fördern? Welche Rahmenbedingungen wirken entgegengesetzt (z.B. eine erforderliche oder typische hohe Mobilität auf dem Arbeitsmarkt in Kombination mit den Kosten von Immobilientransaktionen).
- Welche Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt sind erkennbar?

### **Modul soziale Dimensionen**

- Welche Auswirkungen sind auf der lokalen Ebene in Stadtquartieren und –gebieten erkennbar? Welche Quartiere sind wie betroffen? Welche Instrumente können erfolgreich initiiert werden?
- Droht eine Ausdifferenzierung, ggf. sogar eine Verschärfung sozialer Polarisierungsprozesse? Sind Tendenzen sozialer Entmischung und schlechtere Bildungschancen in einzelnen Quartieren identifizierbar?

- Konsequenzen zur Förderung: Objekt- vs. Subjektförderung?
- Wer sind die starken Schlüsselakteure im Quartier? Welche neuen Akteurskonstellationen sind entstanden? Welche Akteure haben mit welchen Konsequenzen wichtige Kooperationen aufgegeben?

Neben den aufgeführten Modulen sind weitere Module ableitbar (z.B. Stadtentwicklung).

Im Rahmen eines ersten Workshops im September 2009 wurden diese Fragestellungen weiter verfeinert und inhaltliche Schwerpunkte gesetzt.

In diesem Workshop sind – neben den Fragestellungen – auch die Zielsetzungen für die zu erwartenden Ergebnisse diskutiert worden:

- Besseres Verständnis über die Funktionsweise unterschiedlich verfasster Immobilienmärkte gewinnen;
- Ausgewählte Fragestellungen untersuchen (z.B. Eigentumsbildung, Finanzierung)
- Handlungsempfehlungen für Akteure erarbeiten (politische Akteure, Wohnungsbaugesellschaften).

#### **Gestaltungshinweise und Handlungsempfehlungen:**

- Wie können Immobilienmarktkrisen in Zukunft vermieden werden? Welche Schutzmechanismen haben sich in Deutschland als sicher herausgestellt, welche haben nicht stand gehalten bzw. wären bei längerer Dauer der Krise ausgefallen?
- Wie kann die Funktionsfähigkeit von Wohnungs- und Immobilienmärkten verbessert werden?
- Welche Mechanismen setzen besonders hohe Investitionsanreize?
- Welche Regelungen zur Wohneigentumsförderung sind zweckmäßig und lösen nachhaltige Impulse aus?

#### **8.4. Teilprojekte**

In einem Workshop am 30.11.2009, an dem die Professor/innen der EBZ Business School und die Mitarbeiter/innen des InWIS teilnahmen, wurden folgende Teilprojekte skizziert:

##### **1. Gesamtwirtschaftliches Projekt „Bedeutung des Immobiliensektors für die Gesamtwirtschaft“ mit den Fragestellungen/Themenvorschlägen**

- Immobilienwirtschaft als Marionette der Finanzwirtschaft (Blasenbildung durch Liquidität)
- Konsequenzen des Geldmengenwachstums für die Blasenbildung (Immobilienkrise, Aktienkrise, Rohstoffkrise)
- Determinanten der Blasenbildung (IFRS, fair value)
- Bedeutung von Immobilienpreissteigerungen für die allgemeine Binnennachfrage und die Kaufkraft

- Dominoeffekt von Immobilienpreisrückgängen/Insolvenzen (demographisch bedingte Nachfrage- und Preisbrüche → Finanzsektor und Volkswirtschaft) im internationalen Zusammenhang (USA, Dubai, China, Japan, Deutschland)
- Steuerungsmöglichkeiten und Erfolg von staatlicher Steuerung (im europäischen Vergleich)
- Mögliche Frühwarnsysteme? (Welche Indikatoren spielen eine Rolle?)
- Suche nach „Schnittstellen“ (Wo genau/bei welchen Akteuren ergeben sich die Ventile/Durchlässe, durch die eine Krise auf andere Branchen „überschwappt“?)

*Bearbeiter: Prof. Dr. Knüfermann/Prof. Dr. Eichener*

*Mögliche Kooperationspartner/Finanzierer: DFG, EU*

Dieses Teilprojekt stellt die umfassende Klammer für die folgenden Teilprojekte dar.

## **2. Teilprojekt Finanzierung**

- neue Innenfinanzierungsansätze zur Eigenkapitalbeschaffung
- Welche Auswirkungen hat die Finanzkrise auf die internationalen Finanzmärkte?
- Wie lassen sich kulturelle Finanzdivergenzen international harmonisieren, wenn globale Diversifikation forciert werden soll?
- Risikostrategien für strukturierte Verbriefungen: Wie lässt sich der Markt stabilisieren?
- Neue Finanzierungskonzepte für eigengenutzte Immobilien („Reverse Mortgage“)
- Wachstumsgrenzen der Kreditfinanzierung für die Wohn- und Immobilienwirtschaft
- Gibt es Alternativen zur Kreditfinanzierung für die Wohn- und Immobilienwirtschaft?

*Bearbeiter: Prof. Dr. Knüfermann*

*Mögliche Kooperationspartner/Finanzierer: Banken, EZB*

## **3. Teilprojekt „Fair Value“**

- Fair Value Bewertungsverfahren (vergangenheits- und zukunftsorientiert), Lebenszyklen, Machtprognose
- Verhältnis von Objektbewertung – Unternehmensbewertung
- Chancen der neuen Bewertungsvorschriften (BilMoG) gegenüber dem Ausland
- Bedeutung der neuen Handelsbilanzierung (BilMoG) und die Verknüpfung mit der fair-value Bewertung
- Klare Herausstellung der demographischen Einflussfaktoren (Gefahren und Chancen für Deutschland)

*Bearbeiter: Prof. Dr. Brands/Neitzel*

## **4. Teilprojekt „Geschäftsmodelle“**

- internationaler Vergleich der Geschäftsmodelle der Immobilienwirtschaft und Konsequenzen für die gesamtwirtschaftliche Stabilität

- Eigentums- vs. Mieterquote und ihre Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft (Preisklassen, Kapitalmarkt, subprime...)
- Diversifizierung von Geschäftsmodellen als Strategie zur Erhöhung der Krisenfestigkeit in der Immobilienwirtschaft
- Rolle von Branchenkenntnis und Kompetenzen
- Bedeutung unterschiedlicher Marktstrukturen (Unternehmen...) auf die Marktentwicklung (enger Bezug Miete/Eigentum)
- Erfolgstrends von Immobilieninvestments (Instandhaltung, Mieterservice...): Verwaltungskosten und Qualität im internationalen Vergleich
- CSR in der Immobilienwirtschaft im internationalen Vergleich

*Bearbeiter: Prof. Dr. Eichener/ Prof. Dr. Riebel*

*Mögliche Kooperationspartner/Ansprechpartner: VBW Bauen und Wohnen, Evonik Immobilien, Deutsche Annington*

#### **5. Teilprojekt Demographie/Altersvorsorge**

- Neuverständnis der betrieblichen (kapitalgedeckten) Altersvorsorge
- Dient die eigengenutzte Immobilie als Altersvorsorgekonzept?
- Möglichkeiten, den Verbraucherschutz sicherzustellen (Ist dieser in der Immobilien- und Anlagewirtschaft überhaupt vertreten?)

*Bearbeiter: Prof. Dr. Schade/Bölting*

#### **6. Teilprojekt „Determinanten für die Entwicklung des Baurägermarktes“**

- Zusammenhang von Demographie und Kapitalmarkt
- Entwicklung eines Regressionsmodells zum internationalen Vergleich

*Bearbeiter: Butermann*

*Mögliche Kooperationspartner/Finanzierer: Bauwirtschaft, BfW*

#### **7. Teilprojekt „Stadtentwicklung“ bzw. „räumliche Konsequenzen der Immobilienkrise“**

- Wie wirkt sich die Krise auf die Stadtentwicklung aus? Wie agieren internationale Finanzinvestoren darauf?
- Welche Quartiere (EFH, Siedlungen der 1950er...) sind inwiefern betroffen von der Immobilienkrise? Wer sind die Akteure, was sind die Kenndaten?
- Wo ist in der Stadtentwicklung Handlungsbedarf, weil der Markt nicht mehr funktioniert?
- Welche Strategien werden verfolgt, um die Folgen für die Stadtentwicklung zu minimieren?
- Was lässt sich aus den internationalen Vergleichen für die Stadtentwicklungspolitik in Deutschland ableiten?

- Welche Empfehlungen/Handlungsbedarfe ergeben sich für einzelne Kommunen und oder die Länder/den Bund?
- Kleinräumige Auswirkungen der Immobilienkrise und die qualitative Einschätzung lokaler Akteure (ggf. auch auf Steuerungsprozesse beziehen)

*Bearbeiter: Piniek/Höbel*

*Mögliche Kooperationspartner/Finanzierer: BBSR*

### **8. Teilprojekt „Schrottimobilien“<sup>1</sup>**

- Welche Strategien im Umgang mit „Problem-/Schrottimobilien“ gibt es und was können wir in Deutschland von anderen Ländern lernen?
- Geschäftsmodell „Slumlord“/Schrottimobilien im internationalen Vergleich

*Bearbeiter: Piniek/Höbel/Prof. Eichener*

### **9. Teilprojekt „Klima“**

- Immobilien und Klimaschutz im internationalen Vergleich
- Energieeffizienz im internationalen Kontext: Lösungen in anderen Staaten (CO<sub>2</sub>-Ausstoß, Ressourcensicherheit)
- Finanzierung des Klimaschutzes im Immobiliensektor

*Bearbeiter: Neitzel/Prof. Dr. Raschper*

*Mögliche Kooperationspartner/Finanzierer: DENA*

### **10. Teilprojekt „journalistische Aufarbeitung der Krise“**

- Rezeption ökonomischer Krisen in unterschiedlichen Medien und Bewertung des Einflusses auf Marktakteure

*Bearbeitung: offen*

### **8.5. Erweiterung des Forschungsfeldes um weitere Fachdisziplinen**

Je nachdem, welche Schwerpunkte innerhalb des Forschungsfeldes gelegt werden, können weitere Fachdisziplinen der EBZ Business School und der Ruhr-Universität Bochum einbezogen werden.

Bspw. könnten Historiker (zur besseren historischen Einordnung der Immobilienkrise) und Psychologen (zur besseren Beurteilung von Verhaltensmustern der Nachfrageseite oder von weiteren beteiligten Akteuren) mit eingebunden werden sowie Immobilienexperten.

---

<sup>1</sup> Vgl. dazu BBSR (2009): Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien ("Schrottimobilien"), Werkstatt: Praxis Heft 65:  
[http://www.bbsr.bund.de/cln\\_016/nn\\_340582/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Ablage\\_\\_Meldungen/WP\\_\\_Heft65.html?\\_\\_nnn=true](http://www.bbsr.bund.de/cln_016/nn_340582/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Ablage__Meldungen/WP__Heft65.html?__nnn=true)

Sinnvoll ist es, mit Forschungsinstituten in den Zielländern zusammen zu arbeiten, um die Besonderheiten der internationalen Märkte besser herausarbeiten zu können. Das InWIS verfügt über Kontakte zu Forschungseinrichtungen im europäischen Ausland und zu einzelnen Forschern/Kontaktpersonen in den USA.

Partner können Mitglieder aus dem Cecodhas- bzw. ENHR-Netzwerk sein, bspw.:

- University of Birmingham: Centre for Urban and Regional Studies, Birmingham Business School, Prof. Mullins
- Institute of Sociology, Academy of Sciences, Tschechien
- Centre for Research in Welfare Economics (CREB), University of Barcelona

### **8.6. Vorgehensweise zum Aufbau des Forschungsfeldes**

Die Bearbeitung der Forschungsfragen kann in einem modular aufgebauten Handlungsrahmen erfolgen, der entsprechend der aktuellen Forschungsergebnisse und des Diskussionsstandes des Forschungsteams konsekutiv ergänzt wird:

Über einen Zeitraum von drei Jahren wird zunächst eine Stelle für einen wissenschaftlichen Mitarbeiter/eine Mitarbeiterin eingerichtet. Die Stelle wird institutionell oder räumlich bspw. je zur Hälfte am Lehrstuhl von Prof. Dr. Paul und am InWIS verankert. Das Forschungsfeld kann der Mitarbeiter im Rahmen eines Dissertationsvorhabens mit betreuen. Die Suche nach einem geeigneten Kandidaten kann ab Frühjahr 2010 eingeleitet werden (bspw. Ansprache eines aussichtsreichen Examenkandidaten oder klassische Stellenausschreibung in einschlägigen Medien).

Die Finanzierung soll über einen breiten Kreis von Akteuren erfolgen:

- Banken, Bausparkassen, Versicherungen je nach konkretem Fokus auf den Immobilienmarkt;
- Wohnungsunternehmen, Wohnungsbaugesellschaften, Wohnungsbaugenossenschaften u.a.;
- Verbände der Wohnungswirtschaft;
- Eigenmittel des InWIS durch die Verbreiterung der Basis der Fördermitglieder;
- Sponsoren der EBZ Business School;
- Verfügbare nationale und internationale Förderprogramme.

EBZ Business School und InWIS stellen jeweils eine halbe wissenschaftliche Mitarbeiterstelle zur Verfügung, um das mittelfristige Forschungsprogramm voranzutreiben. Hauptaufgabe dieser beiden Stellen ist, die einzelnen Forschungsaktivitäten zu koordinieren, internationale Partnerschaften zu organisieren sowie die einzelnen Hochschullehrer/-innen bei der Entwicklung von Projektanträgen zu unterstützen.

An der Forschung sollen sich inhaltlich – neben den genannten Beteiligten – auch das wissenschaftliche Direktorium sowie die Professoren der EBZ Business School fallweise beteiligen bzw. darin eingebunden sein.

Entsprechend des Kenntnisfortschrittes sowie der Interessenslage können mit Projektfortschritt über die Grundfinanzierung des wissenschaftlichen Mitarbeiters hinaus weitere Forschungsgegenstände konkret definiert und abhängig von den Interessen weiterer Fördergeber gestaltet werden, sofern diese bereit sind, die Kosten für die Förderung zu übernehmen. Diese Fortschreibung kann sich im weiteren Verlauf der Arbeit in dem skizzierten Forschungsfeld dynamisch von selbst entwickeln.

### 8.7. Zeitlicher Ablauf

Pos	Aufgabe	Zeitlicher Rahmen
1	Grobabstimmung der <b>Forschungsskizze</b> (Entwurfssfassung)	Ende Juli/Anfang August ✓
2	<b>Einbindung des wissenschaftlichen Direktoriums und des EBZ</b> , Berücksichtigung von Vorschlägen und Anregungen, Verfeinerung der Forschungsskizze	21. / 28. September 2009 ✓
3	<b>Erarbeitung von Forschungsfragen</b> , Entwicklung von Arbeitspaketen in zweistufigem Verfahren: Brainstorming im Kreis von EBZ Business School/InWIS (Nov. 2009), Rückkoppelung mit wiss. Direktorium (Dez. 2009)	30. November 2009 ✓
4	<b>Durchführung eines Fachworkshops</b> unter Beteiligung des wissenschaftlichen Direktoriums/EBZ Business School und weiteren Akteuren	11. Januar 2010, 17.30 Uhr
5	<b>Abschließende Formulierung der Forschungsskizze</b> in Form eines Konzeptpapiers mit detaillierter Beschreibung der Forschungsfragen, des zeitlichen Ablaufs und der erforderlichen Finanzmittel (ggf. gegliedert in Standard- und komplexe Variante, Personalkosten und Sachmittel, Mittel für Beteiligung internationaler Partner), Einwerben der Fördermittel	Januar/Anfang Februar 2010
6	<b>Suche nach geeignetem Kandidaten</b> für die Stelle des wissenschaftlichen Mitarbeiters/der wissenschaftlichen Mitarbeiterin	1. Quartal 2010
7	<b>Beginn der Forschungsarbeiten</b> , ggf. auch mit einer Fachtagung im EBZ	2. Quartal 2010

### 8.8. Literaturliste (Auswahl)

Bank für internationalen Zahlungsausgleich (BIZ) (2009): Jahresbericht 2009, 79. Jahrgang

BBSR (2009): Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien ("Schrottimobilien"), Werkstatt: Praxis Heft 65:

[http://www.bbsr.bund.de/cln\\_016/nn\\_340582/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Ablage\\_\\_Meldungen/WP\\_\\_Heft65.html?\\_\\_nnn=true](http://www.bbsr.bund.de/cln_016/nn_340582/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Ablage__Meldungen/WP__Heft65.html?__nnn=true)

IWF (2009): World Economic Outlook

Bloss, Michael (2009): Von der Subprime-Krise zur Finanzkrise. Immobilienblase: Ursache, Auswirkungen, Handlungsempfehlungen. München (erhältlich in der Präsenzbib der Wirtschaftswissenschaften an der RUB, Signatur AGB9178)

Bischoff, Joachim (2008): Globale Finanzkrise. Über Vermögensblasen, Realökonomie und die "neue Fesselung" des Kapitals, Hamburg (erhältlich in der UB Bochum, G 1, B 3, BLA3332)

Brunner, Joachim (2008): Finanzkrise 2008 (bald erhältlich in der Präsenzbib der Wirtschaftswissenschaften an der RUB)

Dovern, Jonas; Jannsen, Nils (2008): Immobilienkrise in den Vereinigten Staaten : historischer Vergleich und Implikationen für den Konjunkturverlauf. Kiel: Inst. für Weltwirtschaft, Kieler Diskussionsbeiträge, 451: <http://www.ifw-kiel.de/pub/kd/2008/kd451.pdf>

Fischer, Martin (2009): Die Ursachen der Immobilienkrise und ihre Auswirkungen auf den Finanzmarkt Deutschland. Bremen. (erhältlich in der Präsenzbib der Wirtschaftswissenschaften an der RUB, Signatur P 48 / 958)

Francke, Hans-Hermann (2008): Die Immobilienkrise in den USA - Ursachen und Konsequenzen für das globale Finanzsystem. In: Kredit und Kapital, 2008, J. 41, N. 1, S. 1-9

Fuchs, Julia (2008): Immobilienkrise am Beispiel des US-Marktes : Entstehungsursachen, Auswirkungen und Instrumente zur Begrenzung, Saarbrücken.

Harlander, Tilman (2009): Suburbanisierung und Reurbanisierung : Wohnungsbau und Immobilienkrise in den USA. In: Die alte Stadt ; Jg. 36, H. 2, S. 171 – 311.

Jannsen, Nils (2008): Weltweite konjunkturelle Auswirkungen von Immobilienkrisen, Kieler Diskussionsbeiträge, 458: <http://www.ifw-kiel.de/pub/kd/2008/kd458.pdf>

Jubin, Marius (2008): Die internationale Finanzkrise. Auslöser und Gefahren für die deutsche Realwirtschaft. (Bachelorarbeit, macht aktuell seinen Master of International Management in Finance and Accounting an der Berlin School of Economics)

Kholodilin, Konstantin A.; Menz, Jan-Oliver und Siliverstovs, Boriss (2008): Immobilienkrise? Warum in Deutschland die Preise seit Jahrzehnten stagnieren. In: Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (Hg.): Wochenbericht. Nr. 17/2008, 75. Jahrgang, 23.04.2008 (hängt an)

Lenz, Andreas (2009): Von der US-Immobilienkrise zur internationalen Finanzkrise: Ursachen, Auswirkungen, Regulierungsmaßnahmen, Saarbrücken.

Pech, Matthias (2008): Die Finanzkrise 2008 und ihre Auswirkung auf strukturierte Produkte. CT-Salzwasser Verlag.

Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose (Hg.) (2008): Folgen der US-Immobilienkrise belasten Konjunktur. Gemeinschaftsdiagnose Frühjahr 2008. Kiel (hängt an)

Raiffeisen Research GmbH (Hg.) (2008): Großbritannien Spezialanalyse vom 28.03.2008: [http://www.raiffeisen.at/eBusiness/services/resources/media/1023296711504-1025308884300\\_1027623347810\\_37573904445747326-1038683841037-1-NA-DE.pdf](http://www.raiffeisen.at/eBusiness/services/resources/media/1023296711504-1025308884300_1027623347810_37573904445747326-1038683841037-1-NA-DE.pdf)

Schmidt, Ingo (o.J.): Immobilienkrise in den USA: Ursachen, Verlauf und mögliche Auswirkungen. Memorandum Arbeitsgruppe Alternative Wirtschaftspolitik, Universität Bremen: <http://www.memo.uni-bremen.de/docs/m3207.pdf>

Soros, George (2008): Das Ende der Finanzmärkte und deren Zukunft. Die heutige Finanzkrise und was sie bedeutet. FinanzBuch Verlag. München.

Weser, Hans Peter (2009): Die Finanz- und Wirtschaftskrise: Hintergründe, Ursachen und Lehren. Vortrag beim Deutsch-Niederländischen Forum in Vaals, 27. Mai 2009, Deutsche Bundesbank, Hauptverwaltung Düsseldorf.

Windbichler, Christine (2008): Die Finanzkrise und die Forschung. Das Desaster an den Geldmärkten - ein Thema für die gesamte Wissenschaft. In: Forschung. Das Magazin der deutschen Forschungsgemeinschaft, 2008, N. 4, S. 2-4 ISSN 0172-1518: [http://www.dfg.de/forschung\\_online/archiv/2008/2008\\_4/kommentar.html](http://www.dfg.de/forschung_online/archiv/2008/2008_4/kommentar.html)