

# ZIWP

## Zeitschrift für Immobilienwissenschaft und Immobilienpraxis

Ein wissenschaftliches Journal der EBZ Business School – University of Applied Sciences

*In dieser Ausgabe:*

PROF. DR. HABIL. VOLKER EICHENER

**Wohnungswirtschaftliche Megatrends – Entwicklung und Herausforderungen an die Zukunft einer Branche**

UNIV.-PROF. DR. ROLF G. HEINZE

**Renaissance der Wohn- und Sozialgenossenschaften?**

DIPL. ÖKONOM MICHAEL NEITZEL

**Wohntrends 2030: Über den Transfer von Trendergebnissen und Zukunftsforschung in die Praxis von Wohnungsbestands- und Quartiersentwicklung**

PROF. DR. HABIL. SIGRID SCHAEFER; DR.-ING. ALEXANDRA HILL; DR. HEIKE SCHRÖDER; MARCEL SCHONLAU M.SC.

**Wohnen im Quartier – Die Rolle der Wohnungswirtschaft und neue Kooperationen für die Quartiersentwicklung**

DIPL.-ING. TORSTEN BÖLTING; DIPL.-ING. ANNA SCHEWERDA; DIPL.-ING. KATRIN VELTEL

**Altersgerechte Quartiere – Was geht, wie es geht und was noch fehlt**

DIPL.-ING. MELANIE KLOTH; ANN-KRISTIN HÄUSLER M.SC.

**Daten für die Marktanalyse – Was bietet der Zensus 2011 für die Wohnungswirtschaft?**

DIPL.-ING. JANINE CONSTANT; DIPL.-ING. REGINA HÖBEL; CAROLIN KRÜGER M.SC.

**Kommunale Handlungskonzepte Wohnen – Chancen der Einbindung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft**



Die EBZ BUSINESS SCHOOL ist eine staatlich anerkannte Hochschule in gemeinnütziger Trägerschaft. Träger ist das EBZ, das seit mehr als 50 Jahren erstklassige Bildungsangebote für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft anbietet. Mit der EBZ BUSINESS SCHOOL bietet das Haus nun auch die Möglichkeit zum Studium im Bereich der Immobilienwirtschaft. Die Praxisorientierung garantieren der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, der VdW Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen sowie der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen.

Die EBZ BUSINESS SCHOOL ist von der FIBAA – Internationale Agentur zur Qualitätssicherung und Akkreditierung von Studiengängen und Institutionen – akkreditiert worden. Standort der EBZ BUSINESS SCHOOL ist das Europäische Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

## Impressum

ZIWP | Zeitschrift für Immobilienwissenschaft und Immobilienpraxis  
Ein wissenschaftliches Journal der EBZ BUSINESS SCHOOL  
– University of Applied Sciences.

**ISSN:**  
2196-6028

**Verantwortliche Herausgeber:**  
EBZ BUSINESS SCHOOL – Prof. Dr. habil. Volker Eichener,  
Dipl.-Pol. Klaus Leuchtmann, Prof. Dr. habil. Sigrid Schaefer,  
Prof. Dr. Michael Worzalla

Springorumallee 20  
44 795 Bochum  
Tel.: +49 234 9447 606 | Fax: +49 234 9447 199  
E-Mail: [bs@e-b-z.de](mailto:bs@e-b-z.de)  
Internet: [www.ebz-business-school.de](http://www.ebz-business-school.de)

**Wissenschaftlicher Beirat:**  
Prof. Dr. Matthias Fahrenwaldt, Prof. Dr. Viktor Grinewitschus,  
Prof. Dr. Klaus-Peter Hillebrand, Prof. Dr. Armin Just,  
Prof. Dr. Jürgen Keßler, Prof. Dr. Markus Knüfermann,  
Prof. Wolfgang Krenz, Prof. Dr. habil. Dr. h.c. Rudolf Miller,  
Prof. Dr. Christian E. Ostermann, Dr. Michael Pannen,  
Prof. Dr. Norbert Raschper, Prof. Dr. Volker Riebel, Prof. Dr. Philipp Schade,  
Prof. Dr. Peter Schörner, Dr. Raphael Spieker, Prof. Dr. Guido Stracke,  
Prof. Dr. Günter Vornholz.

**Schriftleitung:**  
Prof. Dr. habil. Volker Eichener (v.i.S.d.P.)

**Redaktion und Lektorat:**  
Dipl. Volkswirt Ulrich Berhorst

**Layout/Satz:**  
Baryluk & Lünse, [www.barylukluense.de](http://www.barylukluense.de)

**Druck:**  
LASERLINE Digitales Druckzentrum Bucec & Co. Berlin KG,  
Scheringstraße 1, 13355 Berlin-Mitte

© Copyright 2014 by: EBZ BUSINESS SCHOOL GMBH

Das Werk und seine Teile sind urheberrechtlich geschützt. Jede Nutzung in anderen als den gesetzlich zugelassenen Fällen bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung der EBZ Business School GmbH. Hinweis zu §52a UrhG: Weder das Werk noch seine Teile dürfen ohne seine Einwilligung eingescannt und in ein Netzwerk eingestellt werden. Dies gilt auch für Intranets von Schulen und sonstigen Bildungseinrichtungen.

**Editorial**

von **Axel Gedaschko**, Präsident des GdW



Wohnungs- und Immobilienunternehmen werden ebenso wie Unternehmen aus allen anderen Bereichen durch die großen gesellschaftlichen Veränderungen vor enorme Herausforderungen für ihre zukünftige Entwicklung gestellt. Strategische Entscheidungen gilt es daher bestmöglich informiert zu treffen und an zukünftigen Bedarfen auszurichten. Ergebnisse der Trend- und Zukunftsforschung erhalten vor diesem Hintergrund besondere Relevanz für die Wohnungs- und Immobilienbranche, da hier Entscheidungen vergleichsweise langfristig Ressourcen binden. Für den wirtschaftlichen Erfolg einer Immobilie ist dabei deren gesamter Lebenszyklus zu betrachten: die Planung, der Bau, die Nutzung, die Modernisierung oder Sanierung, eine potenzielle Umnutzung und schließlich der Abriss. Über diese Zeitspanne ändern sich die Anforderungen der Nachfrager an die Objekte, wobei auch diese Veränderungen von den langfristigen gesellschaftlichen Entwicklungsmustern bestimmt werden.

Eine wesentliche Aufgabenstellung der Trend- und Zukunftsforschung ist es daher, grundlegende Trends zu identifizieren, die langfristige soziale, ökonomische, politische und technologische Veränderungen beschreiben. Auf Basis dieser Trends ist es möglich, ihre Auswirkungen auf die Wohnungs- und Immobilienbranche zu untersuchen und Politik- und Handlungsempfehlungen für die agierenden Akteure zu erarbeiten. Diese Aufgabe übernehmen Forschungsinstitute wie das InWIS – Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung. Sie unterstützen die Wohnungs- und Immobilienbranche in diesen Prozessen und liefern fundierte Entscheidungsgrundlagen, insbesondere für risikobehaftete, langfristige Investitionen.

Die Ihnen mit diesem Heft vorliegende Ausgabe der ZIWP – Zeitschrift für Immobilienwissenschaft und Immobilienpraxis erscheint anlässlich des 20-jährigen Bestehens des InWIS. In den zurückliegenden zwei Dekaden hat sich das InWIS als verlässlicher Partner der Branche etabliert und steht für Kompetenz und Erfahrung rund um Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie Kommunal- und Politikberatung im Zusammenhang mit den Themenfeldern Wohnen und Immobilien.

Ich freue mich, dass wir mit den in diesem Heft zusammengetragenen Beiträgen Schlaglichter auf ausgewählte aktuelle Forschungs- und Beratungsaktivitäten sowie auf zentrale Projekte der vergangenen Jahre werfen können, die am InWIS und der EBZ Business School durchgeführt wurden.

Der Beitrag von Volker Eichener wirft einen Blick zurück auf bedeutende Meilensteine der Forschung in der Historie des InWIS und stellt diese in den Kontext wechselnder wohnungspolitischer Rahmenbedingungen.

Die durch die Megatrends ausgelöste Renaissance der Genossenschaftsidee untersucht Rolf Heinze. Gerade die Folgen der internationalen Wirtschafts- und Finanzkrise führten in einer immer weiter individualisierten Gesellschaft zu einem »Come back« der Wohn- und Sozialgenossenschaften, welche als Wertegemeinschaften Integrations- und Hilfeleistungen (bspw. lebenslanges Wohnrecht) im Sozialraum bieten.

Michael Neitzel präsentiert vertiefte Einblicke in die Studie »Wohntrends 2030«. Mit dem methodischen Instrumentarium der Markt- und Meinungs- sowie der Trendforschung hat das InWIS im Rahmen dieser Studie in Kooperation mit dem Büro »Analyse & Konzepte« aus Hamburg neue Einsichten in die derzeitige Wohnsituation und die zukünftigen Wohnwünsche unterschiedlicher Zielgruppen gewonnen.

Ein aktueller Forschungsschwerpunkt am EBZ ist die Quartiersforschung. Der Artikel von Alexandra Hill, Sigrid Schaefer, Marcel Schonlau und Heike Schröder skizziert die Bedeutung quartiersbezogener Strategien der Wohnungswirtschaft, deren Engagement häufig über die wohnungswirtschaftlichen Kernleistungen der Bestandsentwicklung und des Neubaus hinausgeht und einen wichtigen Beitrag für eine sozial ausgewogene Quartiers- und Stadtentwicklung leisten kann.

Torsten Bölting, Anna Schewerda und Katrin Veltel adressieren in ihrem Beitrag insbesondere die Herausforderungen des demografischen Wandels und der immer weiter auseinander gehenden »Schere« hinsichtlich der sozio-demografischen Unterschiede der Bevölkerung auf der kleinräumigen Ebene. Die daraus resultierenden Probleme lassen sich nicht mehr auf einfache Dichotomien wie »Stadt – Land«, »Innenstadt – Stadtrand« oder »reich – arm« reduzieren.

Wohnungswirtschaftliche Forschung erfordert eine verlässliche Datenbasis. Melanie Kloth und Ann-Kristin Häusler präsentieren und diskutieren die Datengrundlagen des Zensus sowie der Gebäude- und Wohnungszählung aus dem Jahr 2011, welche das Statistische Bundesamt durchführte. Der daraus gewonnene Datenpool steht den Akteuren des Wohnungsmarktes zur Verfügung und bietet umfangreiche Möglichkeiten für Analysen und Prognosen.

Schließlich reagieren auch Politik und Verwaltung auf die langfristigen Entwicklungen und die aktuellen Diskussionen. In der Konsequenz gestaltet die Förderpolitik »Handlungskonzepte Wohnen« zu einem zunehmend wichtigen Instrument aus. Der Beitrag von Janine Constant, Regina Höbel und Carolin Krüger beleuchtet die Kooperationsmöglichkeiten von Kommunen und Partnern aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und zeigt anhand ausgewählter Beispiele auf, wie kommunale Handlungskonzepte entwickelt und erfolgreich umgesetzt werden.

Ich wünsche Ihnen viel Spaß bei der Lektüre und dem InWIS alles Gute für die Zukunft!

Axel Gedaschko

# Inhalt

**3 Editorial**

**7 Artikel**

*20 Jahre InWIS*

**7 Wohnungswirtschaftliche Megatrends – Entwicklung und Herausforderungen an die Zukunft einer Branche**

PROF. DR. HABIL. VOLKER EICHENER

*Auf die weiter zunehmende Komplexität des Immobiliengeschäftes wird die Wohnungswirtschaft mit Produktinnovationen, neuen Leistungen und systematischem strategischem Management reagieren.*

**17 Renaissance der Wohn- und Sozialgenossenschaften?**

UNIV.-PROF. DR. ROLF G. HEINZE

*Nach der globalen Finanzkrise werden die Genossenschaftsprinzipien wieder aktuell. Wohn- und Sozialgenossenschaften bieten als Wertegemeinschaften Integrations- und Hilfeleistungen (bspw. lebenslanges Wohnrecht) im Sozialraum.*

**25 Wohntrends 2030: Über den Transfer von Trendergebnissen und Zukunftsforschung in die Praxis von Wohnungsbestands- und Quartiersentwicklung**

DIPL. ÖKONOM MICHAEL NEITZEL

*Ergebnisse der Trendforschung und zur Veränderung von Zielgruppen geben der Praxis der Wohnungsbestands- und Quartiersentwicklung zunehmend Orientierung.*

**39 Wohnen im Quartier – Die Rolle der Wohnungswirtschaft und neue Kooperationen für die Quartiersentwicklung**

PROF. DR. HABIL. SIGRID SCHAEFER; DR.-ING. ALEXANDRA HILL; DR. HEIKE SCHRÖDER; MARCEL SCHONLAU M.SC.

*Quartiersbezogene Strategien sind von zunehmender Bedeutung für die Wohnungswirtschaft. Ihr Engagement geht dabei deutlich über die Kernleistungen Bestandsentwicklung und Neubau hinaus und kann einen wichtigen Beitrag für eine sozial ausgewogene Stadtentwicklung leisten.*

**48 Altersgerechte Quartiere – Was geht, wie es geht und was noch fehlt**

DIPL.-ING. TORSTEN BÖLTING; DIPL.-ING. ANNA SCHEWERDA; DIPL.-ING. KATRIN VELTEL

*Insbesondere der demografische Wandel und die zunehmenden sozio-demografischen Unterschiede in der Bevölkerung stellen die Städte vor vielfältige Herausforderungen und erzeugen einen enormen Handlungsdruck. Die Problemfelder entsprechen dabei nicht mehr klassischen Formeln wie »Stadt – Land«, »Innenstadt – Stadtrand« oder »reich – arm«, sondern zeigen sich in kleinräumigen differenziert ausgeprägten Problemlagen.*

**58    Daten für die Marktanalyse – Was bietet der Zensus 2011 für die Wohnungswirtschaft?**

DIPL.-ING. MELANIE KLOTH; ANN-KRISTIN HÄUSLER M.SC.

*Zensus sowie Gebäude- und Wohnungszählung 2011 liefern interessante Erkenntnisse zu Wohnungsangebot und -nachfrage. Wohnungsunternehmen können das nutzen, um ihre eigenen Bestände am Markt einzuordnen.*

**65    Kommunale Handlungskonzepte Wohnen - Chancen der Einbindung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft**

DIPL.-ING. JANINE CONSTANT; DIPL.-ING. REGINA HÖBEL; CAROLIN KRÜGER M.SC.

*Kommunale Handlungskonzepte zum Thema Wohnen sind in mehreren Bundesländern zur Voraussetzung für den Zugang zu Mitteln der Wohnraumförderung geworden. Damit sind sie für alle Beteiligten eine wichtige Orientierung, weshalb sie im vorliegenden Artikel näher vorgestellt werden sollen.*

**74    EBZ Business School – Intern**

## 20 Jahre InWIS

PROF. DR. HABIL. VOLKER EICHENER

# Wohnungswirtschaftliche Megatrends – Entwicklung und Herausforderungen an die Zukunft einer Branche

## Ein Rückblick auf 20 Jahre Forschung am InWIS und Ausblick in die Zukunft

*In den letzten zwanzig Jahren ist das Immobiliengeschäft komplexer geworden und dieser Trend wird sich fortsetzen, insbesondere aufgrund der Differenzierungen der Märkte, der Nachfragergruppen und des politischen und gesellschaftlichen Umfeldes. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft wird darauf mit Produktinnovationen, neuen Leistungen und systematischem strategischem Management reagieren.*

### 1 Emanzipation einer Branche

Im Jahr 2000 wurde für ein Buch zur Geschichte der unternehmerischen Wohnungswirtschaft der Titel »Emanzipation einer Branche« gewählt (vgl. Eichener/van Emmerich/Petzina 2000). Der Titel sollte deutlich machen, dass sich unternehmerisches Handeln in der Wohnungswirtschaft erst über einen langen Zeitraum entwickelt hatte. Viele gemeinnützige Wohnungsunternehmen, die Ende des 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts gegründet worden waren, blieben lange Zeit unvollständig und wiesen eher den Charakter von Unterabteilungen von Kommunalverwaltungen oder des betrieblichen Sozialwesens auf. Familiengeführte Unternehmen hatten ihre Ursprünge in der Regel in den Hausverwaltungen einer überschaubaren Anzahl von Wohneinheiten im Familienvermögen, die sich auch erst im Zuge des Bestandswachstums zu echten Unternehmungen mauserten.

Der Wohnungsmarkt war lange Zeit hochreguliert und subventioniert und wies jahrzehntelang einen Nachfrageüberschuss auf, der dazu führte, dass man Standardprodukte anbieten konnte, sich um Marketing nicht kümmern brauchte und nicht unter Risikobedingungen unternehmerische Entscheidungen treffen musste. Sogar die Last der betriebswirtschaftlichen Kalkulation war den Wohnungsunternehmern zu Zeiten der Kostenmiete genommen. Wohnungswirtschaft war lange Zeit eher Wohnungsverwaltung als Wohnungsmanagement, und so passte es, dass Kundenbetreuer lange Zeit »Wohnungsverwalter« hießen.

Viele kommunale, staatliche, industrieverbundene und kirchliche Wohnungsunternehmen sowie die meisten Wohnungsgenossenschaften waren Ende des 19. oder Anfang des 20. Jahrhunderts gegründet worden, um Beiträge zur Bekämpfung der Wohnungsnot zu leisten, die Deutschland während der Zeit des Bevölkerungswachstums nahezu durchgängig prägte und nach den Zerstörungen des Zweiten Weltkriegs einen neuen Höhepunkt erreichte.

**Prof. Dr. habil. Volker Eichener**  
Rektor der EBZ Business School –  
University of Applied Sciences und  
wissenschaftlicher Direktor des  
InWIS Institut für Wohnungswesen,  
Immobilienwirtschaft, Stadt- und  
Regionalentwicklung GmbH

Kontakt: [v.eichener@ebz-bs.de](mailto:v.eichener@ebz-bs.de)



In Zeiten des Wohnungsmangels erschien Marketing als überflüssig, denn der Markt nahm alles ab, was gebaut wurde. Marktforschung, um die Präferenzen der Nachfrager zu ermitteln, wurde nicht betrieben. Und die vier Politiken des Marketing-Mix (vgl. McCarthy 1960) – Produkt-, Preis-, Kommunikations- und Vertriebspolitik – wurden ebenfalls nicht systematisch verfolgt.

Statt einer auf Marktforschung basierenden Produktpolitik wurden Standardprodukte gebaut, von denen man glaubte, dass sie für die Zielgruppen geeignet wären. Die Zielgruppe, die Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik hauptsächlich im Visier hatten, waren (junge) Familien, die es mit Wohnraum zu versorgen galt (prominent hervorgehoben in §1 Abs. 2 Satz 3 sowie §8 Zweites Wohnungsbaugesetz).

Der sozialfürsorgerisch-paternalistische Ansatz führte auch dazu, dass Wohnungen geschaffen wurden, die nicht unbedingt den Wünschen der Nachfrager entsprachen. Die bis heute gebauten hierarchischen Grundrisse mit großem Wohnzimmer, kleinen Schlaf- und Kinderzimmern sowie winziger Arbeitsküche (»Frankfurter Küche«) lösten sowohl die bürgerlichen Wohnungsgrundrisse der Suiten von annähernd gleich großen Salons als auch die aus der bäuerlichen Stube entwickelten Grundrisse der Arbeiterwohnung ab. Hierin spiegelten sich eine konservative Frauenrolle und eine Ideologie des Familienlebens wider (vgl. Müller-Wulckow 1930, S.9), die von den Nationalsozialisten auf die Spitze getrieben werden sollte (vgl. ausführlich dazu Eichener/Schumacher 2012).

In der Nachkriegszeit sorgten in beiden deutschen Staaten Wohnungsbauförderbestimmungen, wie z. B. die »Kölner Empfehlungen« von 1957, Normen und Bauserien (in der DDR vor allem WBS 70) dafür, dass der hierarchische Standardgrundriss millionenfach repliziert wurde. Den Wohnungssuchenden, die lieber ihre Mahlzeiten in einer geräumigen Küche, wie es sie in den Altbauten gab, eingenommen hätten, blieb keine andere Wahl, als die »modernen« Wohnungen zu akzeptieren.

Kommunikationspolitik, insbesondere Werbung, wurde in Zeiten des Wohnungsmangels allenfalls in Form von Kleinanzeigen ausgeübt, und Vertriebspolitik beschränkte sich auf die Zuteilung eines knappen Gutes an lange Warteschlangen von Nachfragern. Eine Preispolitik erübrigte sich wegen der Kostenmiete und, im nichtgeförderten Wohnungsbau, des 1971 eingeführten Vergleichsmietensystems.

Doch die Märkte änderten sich, zumindest in Westdeutschland. 1975 schrumpfte erstmals die Bevölkerung der Bundesrepublik Deutschland. 1978 war der

statistische Ausgleich von Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage bundesweit erreicht. Zudem wurde 1984 die Wohnungswirtschaft davon aufgeschreckt, dass einzelne Wohnungsunternehmen erstmals Vermietungsschwierigkeiten und – aus heutiger Sicht – vergleichsweise zarte Leerstände meldeten (z. B. 1,3% bei dem damals größten deutschen Wohnungsunternehmen, den VEBA Wohnstätten).

Der damalige Gesamtverband Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen reagierte auf die Marktentwicklung, indem er eine Buchveröffentlichung (vgl. Meisner 1987) in Auftrag gab, um den damaligen Stand des Marketings auf wohnungswirtschaftliche Fragen anzuwenden. Darin wurde auch, vielleicht zum ersten Mal, die Portfolio-Matrix der Boston Consulting Group auf die Wohnungswirtschaft angewandt (vgl. ebd., S.137) – ein strategischer Ansatz, der später zu einem zentralen Instrument des strategischen Managements von Wohnungsunternehmen avancieren sollte (vgl. Kook/Sydow 2003).

## 2 Wegfall des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes – Wohnungsmanagement 2000

Eine Zäsur für die mittlerweile wiedervereinigte Wohnungswirtschaft kam mit dem Wegfall des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zum Ende des Jahres 1989. Die Spekulationen über die Konsequenzen der neuen Freiheit für die (ehemals) gemeinnützigen Wohnungsunternehmen wurden zunächst von der Aufgabe dominiert, Mieten fortan nach Marktlage festzusetzen; aber der damalige Verbandspräsident erwähnte auch die Erschließung neuer Geschäftsfelder, wie beispielsweise den Gewerbebau, sowie ökologische Gesichtspunkte, altengerechtes Wohnen, die Freizeitgesellschaft sowie die Anpassung des Wohnens an die zunehmende Vielfalt der Wohn- und Lebensformen, als neue Aufgaben für die Wohnungswirtschaft, die mit dem Wegfall der gesetzlichen Beschränkungen einen weiteren Emanzipationsschritt getan hatte (vgl. Steinert 1990, S.8 und Steinert 1989, S.8f.).

Es gab keinen Zweifel: Das Wohnungsmanagement würde im Jahr 2000 anders sein als zu Zeiten der Gemeinnützigkeit. So erteilte der GdW (heute: Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen) dem soeben gegründeten InWIS den Auftrag, eine Studie zum Thema »Wohnungsmanagement 2000« zu erarbeiten.

Der Forschungsbericht (Bucksteeg/Eichener 1995) konfrontierte die Wohnungswirtschaft mit einer Reihe bis dahin nicht oder kaum wahrgenommener Herausforderungen:



Erstmals wurde die Wohnungswirtschaft auf die Risiken – und die Chancen – der demographischen Entwicklung aufmerksam gemacht, die nicht nur zum Rückgang der Bevölkerung führte, sondern auch zur Veränderung der Altersstruktur, zum Entstehen neuer Haushaltstypen jenseits der Familie und zur Differenzierung der Wohnungsnachfrager nach sozialer Milieugehörigkeit.

Zweitens wurde auf die schon damals erkennbare soziale Spaltung der Gesellschaft hingewiesen, die sich in »neuer Armut« und sozialer Segregation von Stadtquartieren niederschlug.

Drittens wurde – auf den Analysen aufbauend – ein Konzept für soziales Management als Querschnittsaufgabe der unternehmerischen Wohnungswirtschaft entwickelt. Dazu gehörten u.a. Sicherheitsmanagement (namentlich in Großsiedlungen), Stadtentwicklung, Sanierung sozialer Brennpunkte, sozial sensible Belegungspolitik, Sozialplanung, Sozial- und Gemeinwesenarbeit sowie Mieterkommunikation und Mieterbeteiligung.

Viertens wurde altersgerechtes Wohnen einschließlich der begleitenden Betreuungs- und Pflegeleistungen als neues Geschäftsfeld der Wohnungswirtschaft entwickelt, ebenso wie neue Produkte, darunter ökologisches Bauen, »integriertes Wohnen« für verschiedene Bevölkerungsgruppen, freizeitorientiertes Wohnen und neue Wohnmodelle zwischen Miete und Eigentum.

Fünftens wurden der Bau von Gewerbeimmobilien (mit all seinen Risiken), insbesondere aber technische Dienstleistungen von der Projektentwicklung bis zum Liegenschaftsmanagement für Kommunen und Industrieunternehmen als neues Geschäftsfeld für Wohnungsunternehmen aufgezeigt.

Sechstens schließlich wurde unter der Überschrift »vom Verwaltungsbetrieb zur flexiblen Organisation« eine Professionalisierung des Wohnungs- und Immobilienmanagements empfohlen, die auch eine systematische Personalentwicklung des Fach- und Führungspersonals beinhaltete.

Anknüpfend an die Studie »Wohnungsmanagement 2000« hatte der Verbandsdirektor des Verbands Norddeutscher Wohnungsunternehmen, Uwe Blöcker, die Wohnungsunternehmen aufgefordert, »Verantwortung für den Wohnungsmarkt zu übernehmen« (Blöcker 1996, S. 70). Dazu gehörte nach seiner Auffassung, den Kunden soziale und technische Dienstleistungen anzubieten sowie durch geeignete Maßnahmen zur Stabilisierung der Sozialstrukturen und zur sozialen Integration – namentlich der Migranten – beizutragen.

Was im Jahr 1995 als innovativ, bisweilen auch als provokant oder gar utopisch wahrgenommen wurde, ist heute zum Standard wohnungswirtschaftlichen Managements geworden. Längst haben die wohnungswirtschaftlichen Verbände Arbeitskreise für Marketing und soziales Management eingerichtet; das altersgerechte Wohnen, namentlich das betreute Wohnen, das durch eine weitere Studie des InWIS konzeptionell entwickelt wurde (vgl. Heinze et al. 1997), ist in den Portfolios der Wohnungsunternehmen längst vom »Question Mark« zum »Star« avanciert.

Auch das soziale Management sollte sich zu einer Managementaufgabe entwickeln, die, je nach Unternehmensziel, eine sozialpolitische Leistung für die Gesellschaft und die Kommune (»Sozialrendite«, »Stadtrendite« – vgl. BMVBS/BBR 2008) oder eine Leistung für die sozialen Belange von Genossenschaftsmitgliedern (»Mitgliederrendite«) oder ein Instrument zur Steigerung der Produktattraktivität und der Vermietbarkeit sowie zur Reduzierung von Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten darstellte. Die »regelmäßige Organisation von Mieteraktivitäten und sozialen Veranstaltungen« wurde sogar im Börsenprospekt der LEG Immobilien AG (vgl. LEG 2013, S. 114) als Instrument zur Reduzierung von Fluktuation und Leerstand festgeschrieben.

Die Breite des Spektrums des sozialen Managements hat die Studie »Sozialarbeit von Wohnungsunternehmen« aufgewiesen (vgl. Eichener/Schauerte 1999). Die dort analysierte »best practice«, die von der Wohnungsgenossenschaft mit 182 Wohneinheiten bis zur kommunalen Gesellschaft mit 27.000 Wohnungen reichte, zeigte erstens auf, dass soziales Management keine Frage der Unternehmensgröße oder Rechtsform sei. Zweitens wurde ausgearbeitet, dass neben sozialem Management im engeren Sinne, das sich an Problemfälle und Problemgruppen richtet, auch soziales Management im weiteren Sinne betrieben würde, das auf die Schaffung von sozialem Kapital (vgl. Putnam 2000) abzielt, das allen Mietergruppen zugutekommt. Der Forschungsbericht »Wohnraumbeschaffung durch Kooperation« (Berendt/Eichener/Höbel 2000) entwickelte dann Vorschläge, wie die Kosten und Lasten des sozialen Managements gerechter zwischen Wohnungsunternehmen, Kommunen und sozialen Trägern verteilt werden können, um Wohnungsunternehmen besser zu befähigen, Beiträge zur Bewältigung gesellschaftlich bedingter sozialpolitischer Probleme zu leisten.

Das dort entwickelte Kooperationsmodell ist in §14 und §15 Wohnraumförderungsgesetz kodifiziert worden, ebenso wie das im InWIS-Projekt »Neue Wohnung auch im Alter« entwickelte Instrument,

im Interesse einer Vermeidung von Segregation und »Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen« den Wohnungsbestand durch den Erwerb oder Tausch von Belegungsrechten zur Versorgung sozial bedürftiger Bevölkerungsgruppen zu nutzen (§2 Abs. 1 Nr. 3 Wohnraumförderungsgesetz) sowie öffentlich geförderte Neubauten von Belegungsbindungen freizustellen, indem Belegungsrechte an Bestandswohnungen gewährt werden (§26 Abs. 1 Nr. 2 und 3 Wohnraumförderungsgesetz). Die Zielsetzung der »Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und ausgewogener Siedlungsstrukturen« sollte dann auch in die Ausnahmeregelung des §19 Abs. 3 Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz einfließen, die es Vermietern ermöglicht, eine sozial sensible Belegungspolitik zu betreiben (vgl. dazu Eichener 1988).

### 3 Die Zukunft des Wohnens, Wohntrends und Unternehmenstrends

Anfang des neuen Jahrtausends stellte die für den VdW Rheinland Westfalen erarbeitete Studie zur »Zukunft des Wohnens« (vgl. Eichener/Schauerte/Klein 2002) für die Wohnungswirtschaft und die Wohnungspolitik einen regelrechten Schock dar (wie das zeitgenössische Medienecho bewies), weil sie die absehbaren Folgen von Bevölkerungsverlusten sowie der Pluralisierung von Altersgruppen, sozialen Milieus, kulturellen (Migranten-) Gruppen und Einkommensgruppen für die Wohnungswirtschaft und Stadtentwicklung deutlich beschrieb. Mit der später häufig kolportierten Kurzformel »wir werden weniger, grauer, bunter und ärmer«, mit der die VdW-Referentin

Roswitha Sinz die Forschungsergebnisse auf den Punkt gebracht hatte, war es die Wohnungswirtschaft gewesen, die eine breite gesellschaftspolitische Diskussion über die Folgen des demographischen Wandels für sämtliche Lebensbereiche angestoßen hatte.

Neben dem analytischen und prognostischen Teil rückte »Zukunft des Wohnens« Prozesse der Stadtentwicklung in das Blickfeld der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, insbesondere die Verschärfung sozialräumlicher Segregation, die Problematik der Siedlungen aus den 1950er Jahren sowie der Großsiedlungen, die die aktuell stark debattierte Gentrification, aber auch neue Urbanität und nachhaltige Stadtentwicklung. Aus den identifizierten Trends folgende Konsequenzen für die Wohnungswirtschaft bezogen sich insbesondere darauf, wie die Wohnungswirtschaft auf rezessiven Märkten agieren und wie der Kundennutzen durch Zusatzleistungen gesteigert werden könnte.

Im Jahr 2008 folgte die vom InWIS gemeinsam mit Analyse & Konzepte im Auftrag des GdW erstellte Studie »Wohntrends 2020« (GdW 2008), in der aus demographischen Prognosen und sozio-ökonomischen Trends Projektionen für die Zukunft der Wohnungswirtschaft erarbeitet wurden. Es wurde prognostiziert, dass die zukünftigen Aufgabenstellungen für die Wohnungsmärkten sowohl nach Preissegment auf dem lokalen Markt variieren als auch danach, ob der Markt wachsend oder schrumpfend ist, so dass sich die in Tabelle 1 dargestellten sechs Situationen ergeben.

Die jüngsten Marktentwicklungen, die 2013/2014 in einigen Großstädten (München, Frankfurt a. M., Hamburg, Stuttgart, Berlin, Köln, Düsseldorf, Wiesbaden, Freiburg i. Br. u.a.) zu beobachten waren, haben die

Tab. 1: Projektionen der zukünftigen Entwicklung der Wohnungswirtschaft

| Preisniveau | Wachsende Märkte   | Schrumpfende Märkte  |
|-------------|--|--|
| Niedrig     | Neue Versorgungsengpässe für die sozial Schwachen<br><br><i>Herausforderung: preisgünstigen Wohnraum schaffen</i>                    | Zunehmende Leerstände, soziale Segregation und Gefahr von Verslummung<br><br><i>Herausforderung: Strategien für Problemquartiere</i>   |
| Mittel      | Hohe Nachfrage, aber begrenzte Kaufkraft<br><br><i>Herausforderung: Qualitäten halten und Abgleiten verhindern</i>                   | Konkurrenz, Anspruchsniveau, Fluktuation<br><br><i>Herausforderung: Mieterbindung und Mietergewinnung durch Schaffung von Mehrwert</i> |
| hoch        | Märkte für hochwertige Neubauprodukte bis hin zum Luxuswohnen<br><br><i>Herausforderung: Produktinnovationen und neue Qualitäten</i> | Schmale Nischen für innovative Produkte<br><br><i>Herausforderung: Nachfragegerechte Nischenprodukte entwickeln</i>                    |

Richtigkeit der Voraussagen des Jahres 2008 bestätigt: Dort existiert eine Diskussion über Versorgungsengpässe für einkommensschwache Haushalte (auf die u. a. mit Sozialwohnungsquoten bei Neubauprojekten, Wohnraumförderung, Grundstücksmobilisierung und Mietpreisbremse politisch reagiert wird), aber auch hohe Aktivitäten beim Neubau von Luxuswohnungen, für die es offenbar hohe Nachfrage gibt. Demgegenüber werden für schrumpfende Märkte Instrumente für den Umgang mit sog. Schrottimmobilien entwickelt.

Um den Wohnungsunternehmen Hinweise zu liefern, wie sie beim Neubau und bei der Bestandsentwicklung Produktqualitäten steigern und Mehrwerte schaffen können, wurde erstmals eine bundesweite Repräsentativbefragung von Kunden durchgeführt. Das allgemeinste Ergebnis lautete, dass bei der großen Mehrheit der Mieter und der selbstnutzenden Eigentümer das Wohnen an Bedeutung gewinnt, so dass 71% der Wohnungsnachfrager gewillt wären, für eine bessere Wohnung mehr Geld aufzubringen, im Mittel 31% mehr (bezogen auf die Nettokaltmiete).

Welche Präferenzen für die Zahlungsbereitschaft verantwortlich sind, zeigt das folgende Regressionsmodell (vgl. Tab. 2). Abhängige Variable ist die angestrebte Nettokaltmiete.

Wenn man berücksichtigt, dass es sich um eine bundesweite Repräsentativerhebung handelt, so dass auch regionale Marktunterschiede für die Varianz der Zahlungsbereitschaft verantwortlich sind (die im Modell nicht erfasst werden), kann die Modellanpassung als zufriedenstellend gelten.

Erwartungsgemäß übt die gewünschte Wohnfläche den stärksten Einfluss auf die Mietzahlungsbereitschaft aus, die aber durch zusätzliche Wünsche weiter gesteigert wird. Dabei ragen nicht einzelne Präferenzen hervor; vielmehr steigern ganze Bündel von Präferenzen die Mietzahlungsbereitschaft. Für eine 80 qm große Wohnung würden demnach von einem vollkommen anspruchlosen Nachfragerhaushalt 320,36€ geboten werden und von einem Nachfrager, der sämtliche Ausstattungsmerkmale wünscht, 679,46€, was einer Prämie von 359,10€ oder 112% entspricht.

Über die Erhebung von Wohnwünschen und Zahlungsbereitschaft hinaus wurde in der Studie sechs »Wohnkonzepte« aufgezeigt, die jeweils für bestimmte Vorstellungen vom Wohnen stehen. Diesen Wohnkonzepten können in Verbindung mit Haushaltstyp, Alter und Wohnkaufkraft bestimmte Wohnungstypen zugeordnet werden (Wohnmatrix).

Tab. 2: Projektionen der zukünftigen Entwicklung der Wohnungswirtschaft

|   | Nicht standardisierte Koeffizienten |                | Standardisierte Koeffizienten |        |             |
|---|-------------------------------------|----------------|-------------------------------|--------|-------------|
|   | B                                   | Standardfehler | Beta                          | T      | Signifikanz |
| (Konstante)   | 136,764                             | 54,287         |                               | 2,519  | 0,012       |
| gewünschte Wohnfläche                                 | 2,295                               | 0,218          | 0,324                         | 10,518 | 0           |
| Wunsch: Fußbodenheizung                               | 17,34                               | 19,152         | 0,026                         | 0,905  | 0,365       |
| Wunsch: Gäste-WC                                      | 55,052                              | 23,064         | 0,074                         | 2,387  | 0,017       |
| Wunsch: zwei Bäder                                    | 19,109                              | 20,002         | 0,028                         | 0,955  | 0,34        |
| Wunsch: exklusive Küche                               | 64,163                              | 23,227         | 0,077                         | 2,762  | 0,006       |
| Wunsch: Solaranlage-/strom                            | 27,958                              | 22,001         | 0,038                         | 1,271  | 0,204       |
| Wunsch: Ökologische Baustoffe                         | 14,254                              | 22,406         | 0,019                         | 0,636  | 0,525       |
| Wunsch: Arbeitszimmer                                 | 35,108                              | 19,273         | 0,052                         | 1,822  | 0,069       |
| Wunsch: Seniorengerechte Ausstattung                  | 35,705                              | 18,75          | 0,054                         | 1,904  | 0,057       |
| Wunsch: Besondere Schallsolierung/<br>Geräuschdämmung | 9,789                               | 19,935         | 0,014                         | 0,491  | 0,623       |
| Wunsch: Terrasse/Dachterrasse                         | 10,751                              | 21,049         | 0,015                         | 0,511  | 0,61        |
| Wunsch: Garten  | 25,915                              | 20,46          | 0,038                         | 1,267  | 0,206       |
| Wunsch: Keller  | 43,951                              | 32,592         | 0,037                         | 1,349  | 0,178       |
| R   | 0,44                                |                |                               |        |             |
| R-Quadrat   | 0,19                                |                |                               |        |             |
| Korrigiertes R-Quadrat                                | 0,18                                |                |                               |        |             |

Nach den Wohntrends hat die ebenfalls im Auftrag des GdW und ebenfalls zusammen mit Analyse & Konzepte erstellte Studie »Unternehmenstrends 2020« Zukunftsperspektiven für das Management von Wohnungen abgeschätzt (vgl. GdW 2011). Auf der Basis von Expertenbefragungen sowie einer Befragung von 915 GdW-angehörigen Wohnungsunternehmen wurden insbesondere folgende Herausforderungen an das Management identifiziert:

- Differenzierung von Produkten, Dienstleistung und Marketing nach Kunden-Zielgruppen,
- Professionalisierung des Kundenservices durch eine »Digitalisierung des Wohnungsmanagements«, insbesondere Customer Relationships Management Systems,
- Nachhaltigkeit als strategisches Ziel und Querschnittsaufgabe, die in eine systematische Nachhaltigkeitsberichterstattung mündet,
- Professionalisierung des Finanzmanagements einschließlich des Bankenmanagements und
- Professionalisierung der Personalentwicklung einschließlich einer Akademisierung der Qualifikationsniveaus.

Aus dem Druck schrumpfender Absatzmärkte, wachsender Ansprüche und Probleme älter werdender Kunden, steigender gesellschaftlicher und politischer Anforderungen, höherer Anforderungen bei der Kreditvergabe, schwieriger werdender Personalrekrutierung und gleichzeitig steigender Renditeerwartungen der Shareholder resultiert ein steigender Innovationsdruck auf die Branche, der insbesondere dazu führt, dass auch die Wohnungsunternehmen strategisches Management betreiben müssen, wie es in anderen Branchen schon seit langem üblich ist.

Im Jahr 2013 erfolgte schließlich die Fortschreibung der Wohntrends 2020 zu den Wohntrends 2030 (vgl. GdW 2013). Die Studie ergab, dass sich zu den demographischen Megatrends verschiedene gesellschaftliche Trends gesellen (beispielsweise Internationalisierung, Digitalisierung, Shareness, 24-Stunden-Gesellschaft, Ökologie-, Natur- und Gesundheitstrend), welche die Wohnungswirtschaft mit weiteren Herausforderungen an Produkte, Dienstleistungen, Services, Management und gesellschaftlicher Verantwortung konfrontieren.

## 4 Zukunftsperspektiven

Eine Branche, die Investitionsgüter mit einer wirtschaftlichen Lebensdauer von 25, 30, 40 oder gar 70 Jahren<sup>1</sup> produziert und bewirtschaftet, ist in hohem Maße auf Vorausschätzungen der zukünftigen Entwicklung angewiesen, so unsicher Prognosen auch

sein mögen. Wenn risikoaverse Strategien (gemäß der MaxiMin- oder Wald-Regel) verfolgt werden, sind bei Prognosekorridoren die wahrscheinlichen worst cases zugrunde zu legen, um Fehlinvestitionen zu vermeiden.

Auf Seiten der Absatzmärkte ist die Immobilienwirtschaft mit folgenden langfristigen Tendenzen konfrontiert:

- Die Bevölkerung wird – auch bei gegenwärtig steigender Nettozuwanderung – bundesweit schrumpfen. Die Zahl der Privathaushalte, die für die Wohnungsnachfrage bedeutsamer ist, wird, bedingt durch die Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße, voraussichtlich bis 2025 bundesweit noch geringfügig steigen, danach aber ebenfalls sinken.
- Unbeschadet konjunktureller zyklischer Schwankungen wird die Nettozuwanderung aufgrund der globalen politischen und wirtschaftlichen Verwerfungen wohl eher steigen. Die Qualifikation der Zuwanderer wird sich polarisieren in gering qualifizierte Armuts- und Flüchtlingszuwanderer sowie in gut qualifizierte Zuwanderer, die auch wieder gezielt angeworben werden, um die demographisch bedingte Arbeitskräftelücke zu schließen.
- Die Wohnkaufkraft wird sich weiter polarisieren. Der seit längerem zu beobachtende Trend zur Einkommenspolarisierung (vgl. Goebel/Gornig/Häußermann 2010) wird sich, demographisch bedingt, fortsetzen, weil die Zahl der Empfänger von Altersrenten steigt und die Renten aufgrund des anwachsenden Alterskoeffizienten gekürzt werden. Prekäre soziale Lagen im Erwerbsalter werden sich in unzureichenden Rentenansprüchen niederschlagen.
- Soziale Problemlagen, insbesondere altersbedingten Problemlagen (wie Pflegebedarf und Demenz) werden zunehmen, während gleichzeitig die finanziellen Ressourcen der sozialen Sicherungssysteme, die für die Bewältigung dieser Probleme bereitstehen, zurückgehen werden.

In Summe wird sich der heute schon zu beobachtende Trend der Differenzierung der Wohnungsnachfrage verstärken. Neben größer werdenden Marktnischen für Luxus- und Spezialwohnungen wird die Wohnungswirtschaft mit Rückgängen von Nachfrage und Kaufkraft konfrontiert werden, die mit kostentreibenden (energie-) politischen Ansprüchen an die Wohnungsversorgung kontrastieren.

Die Entwicklung der Märkte ist auch davon geprägt, dass sich die bereits seit den 1990er-Jahren zu beobachtende regionale Polarisierung in wachsende und schrumpfende Regionen fortsetzen wird. Schon

<sup>1</sup> Dies sind in der Immobilienwirtschaft gängige Zeitspannen für die Investitionsrechnung. Von der Expertenkommission Wohnungspolitik (Deutscher Bundestag 1994) waren sogar 70 Jahre zugrunde gelegt worden – ein Zeitraum, der durchaus der Unternehmensrealität entspricht.

heute variieren Durchschnittsmieten im Verhältnis 1:3 zwischen schwachen und starken regionalen Märkten. Wohnungsleerstandsdaten von bis zu 20% (die allmählich durch Rückbau reduziert werden) in strukturschwachen Regionen steht Wohnungsmangel in Wachstumsregionen gegenüber (vgl. Schürt 2013). Die regionalisierten Bevölkerungs- und, noch wichtiger, Haushaltsprognosen sagen voraus, dass sich die Schere zwischen wachsenden und schrumpfenden Regionen weiter öffnen wird (vgl. BBSR 2012). Die seit einigen Jahren wieder verstärkte Nettozuwanderung wird die regionalen Disparitäten verschärfen, weil Zuwanderer überproportional in ohnehin wachsende Regionen mit günstigeren Arbeitsmärkten ziehen werden.

Im Bereich der Produkte wird sich die Differenzierung, die von InWIS-Studien seit Mitte der 1990er Jahre beobachtet wird, weiter fortsetzen. Eine Alternative zur durchaus risikobehafteten Spezialisierung der Wohnungstypen stellen flexible Produkte, insbesondere flexible Grundrisse dar, die an zukünftige Nachfrageveränderungen angepasst werden.

Wohnprodukte werden in Zukunft von einem Schub technischer Innovationen erfasst:

- Innovationen im Bereich der Bautechnik (bspw. monolithische Dämmung, Massivdächer) und insbesondere im Bereich der Bauteile und Ausstattungselemente (bspw. adaptive Fenster, automatisierte Lüftungssysteme, innovative Wand- und Bodenbeläge jenseits der Fliese in den Sanitärbereichen);
- Innovationen im Bereich der Heizungs- und Energietechnik, die in Richtung Plusenergiehaus reichen;
- Innovationen im Bereich der Informations- und Kommunikationstechnik, wie sie derzeit im Rahmen des von der Europäischen Union geförderten Forschungs- und Entwicklungsprojekts »I-stay@home« analysiert werden (Eichener/Grinewitschus/Külpmann 2013). Wohnungen werden mit

Smart Buildings, Smart Grids und Smart Cities vernetzt.

Angesichts des wachsenden Anteils alter Menschen wird die soziale Betreuung der Mieter eine weitere Herausforderung an die Wohnungswirtschaft darstellen. Es sind Betreuungskonzepte zu entwickeln und Ressourcen zu mobilisieren, die aus neuartigen Partnerschaften mit Kommunen, Trägern der Wohlfahrtspflege, Trägern der sozialen Sicherung und Organisationen bürgerschaftlichen Engagements erwachsen.

Für die Bautätigkeit ergibt sich die paradoxe Situation, dass sich einerseits die Angebotsüberhänge vergrößern werden und dass andererseits innovative Produkte benötigt werden, um soziale wie energiepolitische Anforderungen zu erfüllen.

Auswege aus diesem Paradoxon könnten sowohl in der Bestandsentwicklung als auch im Bestandsersatz (Abriss und Neubau) liegen. Insbesondere der Abbau von Überkapazitäten erfordert neue Steuerungsmodelle. Überkapazitäten bei langlebigen Investitionsgütern führen zu Marktversagen, weil das Unternehmen, das Bestände rückbaut, eigene Vermögenswerte vernichtet, aber durch den Leerstandsabbau den gesamten Markt stabilisiert und damit auch der Konkurrenz hilft.

Tatsächlich würde die Gesamtheit aller Immobilien-eigentümer profitieren, wenn Leerstände beseitigt würden, weil der Mietpreis stabilisiert wird, Marketingkosten reduziert und Betriebskosten für leer stehende Objekte gespart werden.

Die folgenden überschlägigen Modellrechnungen berechnen für einen fiktiven lokalen Markt die Verkehrswerte für den aggregierten Wohnungsbestand nach der vereinfachten Vervielfältigermethode, die nach wie vor die marktüblichste Methode darstellt, für drei Marktsituationen. Tabelle 3 zeigt zunächst die Modellrechnung für einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt.

Tab. 3: Modellrechnung ausgeglichener Markt

| ausgeglichener Markt   |                   |
|--|-------------------|
| WE gesamt  | 100.000           |
| Leerstandsquote  | 0%                |
| WE leer  | 0                 |
| WE vermietet   | 100.000           |
| Miethöhe   | 5,00€             |
| Vervielfältiger (marktüblich für Bestandsobjekte auf ausgeglichenem Markt) | 12                |
| Wert gesamt  | 5.040.000.000,00€ |

Auf einem leerstandsbetroffenen Markt sinkt das Mietenniveau, weil einzelne Eigentümer die Mieten senken, um die Vermietbarkeit zu steigern (vgl. Tab. 4). Ein Absinken um 15 % bei einer Leerstandsquote von 7 % ist in westdeutschen Städten zu beobachten. Das Absinken des Vervielfältigers auf 7 bis 8 auf leerstandsbetroffenen Märkten ist ebenfalls Markterfahrung auf westdeutschen Wohnungsmärkten.

Das Resultat des kombinierten Effekts aus Absinken der Mieterträge und der Verkehrswerte ist ein massiver Wertverlust (in unserer Modellrechnung von 47%). Die nächste Modellrechnung unterstellt, dass sämtliche leerstehenden Wohnungen abgerissen werden, so dass sich Angebot und Nachfrage wieder ausgleichen und Mietenniveau sowie Verkehrswerte stabilisiert werden (vgl. Tab. 5). Beim aggregierten Bestandwert sind Abrisskosten und Wertverluste der abgerissenen Bestände zusätzlich zu berücksichtigen.

In diesem Fall beläuft sich der aggregierte Wertverlust auf lediglich 8 %. Aus volkswirtschaftlicher Perspektive würden sich Abrisse lohnen, die sich betriebswirtschaftlich nicht rechnen.

Marktversagen ist typisch, wenn Überkapazitäten bei langlebigen Investitionsgütern existieren. Hier unterscheiden sich die Wohnungsmärkte nicht grundsätzlich von den Überkapazitäten, wie sie beispielsweise bei der Kohle, beim Stahl oder in der Landwirtschaft aufgetreten sind. Kapazitätsabbau durch Fusion (wie bei Kohle und Stahl) scheidet bei der atomistischen Eigentümerstruktur der Wohnungswirtschaft aus, ebenso wie Kapazitätsabbaukartelle (die teilweise in ostdeutschen Städten und auch in einzelnen westdeutschen Städten zwischen den GdW-angehörigen Wohnungsunternehmen konstituiert wurden).

Eine wesentliche Herausforderung der Zukunft wird also darin liegen, Anreizsysteme für den Rückbau zu entwickeln, die es auch für den einzelnen Eigentümer wirtschaftlich machen, sich am Rückbau der Überkapazitäten zu beteiligen.

Eine bundesweite Abrissförderung mit Wertausgleich würde das einfachste System bilden, allerdings eine Refinanzierung aus den durch den Leerstandsabbau gewonnen Mehrerträgen erfordern. Alternativ könnten Fonds eingerichtet werden, die leerstandsbetroffene Bestände ankaufen, partiell rückbauen

**Tab. 4: Modellrechnung leerstandsbetroffener Markt**

| <b>leerstandsbetroffener Markt</b> |                    |
|------------------------------------|--------------------|
| WE gesamt                          | 100.000            |
| Leerstandsquote                    | 7%                 |
| WE leer                            | 7.000              |
| WE vermietet                       | 93.000             |
| Miethöhe (-15%)                    | 4,25 €             |
| Vervielfältiger                    | 8                  |
| Wert gesamt                        | 2.656.080.000,00 € |
| Wertverlust                        | 2.383.920.000,00 € |

**Tab. 5: Modellrechnung Abriss der Leerstände**

| <b>Abriss der Leerstände</b> |                    |
|------------------------------|--------------------|
| WE gesamt                    | 93.000             |
| Leerstandsquote              | 0%                 |
| WE leer                      | 0                  |
| WE vermietet                 | 93.000             |
| Miethöhe                     | 5,00 €             |
| Vervielfältiger              | 12                 |
| Wert gesamt                  | 4.687.200.000,00 € |
| Abrisskosten                 | 73.500.000,00 €    |
| Wertverlust + Abrisskosten   | 426.300.000,00 €   |
| Vorteil gegenüber Leerstand  | 1.957.620.000,00 € |

und durch Umzüge im Bestand optimieren. Analog zu »bad banks« würden solche Fonds »bad housing corporations« darstellen und ebenfalls eine Refinanzierung erfordern.

## 5 Zusammenfassung: Megatrends

Zwanzig Jahre InWIS markieren auch zwanzig Jahre Strukturwandel der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. In dieser Zeit ist das Geschäft komplexer geworden und dieser Megatrend wird sich in der Zukunft fortsetzen. Die Zahl der Stakeholder hat zugenommen und sie sind anspruchsvoller geworden. Die Wohnungs- und Immobilienunternehmen werden aus jeder Richtung mit Herausforderungen konfrontiert.

Märkte und Nachfragergruppen differenzieren sich, das regulative Umfeld wird anspruchsvoller, aus dem politischen und gesellschaftlichen Raum erwachsen ökologische wie soziale Ansprüche, die nicht immer vollständig miteinander kompatibel sind.

Die Wohnungs- und Immobilienunternehmen reagieren auf die Anforderungen, indem sie einerseits neue Produkte entwickeln. Betreutes Wohnen, Passivhäuser bis hin zu (derzeit noch unwirtschaftlichen) Prototypen von Null- oder Plusenergiehäusern sind innovative Produkte, die in den letzten zwanzig Jahren entwickelt worden sind. Die nächsten zwanzig Jahre werden eine weitere Differenzierung der Produktinnovationen bei gleichzeitiger Steigerung der Produktflexibilität bringen.

Andererseits entwickeln die Wohnungs- und Immobilienunternehmen leistungsvollere Instrumente, um sich auf komplexer werdenden Märkten zu behaupten. Marketing, soziales Management oder Portfoliomanagement stellen Beispiele für solche Tools dar, die in den letzten zwanzig Jahren in die Branche eingeführt worden sind. In den kommenden zwanzig Jahren wird der gesamte Katalog der Instrumente des strategischen Managements zum Standardrepertoire der Wohnungs- und Immobilienunternehmen aller Rechtsformen und Größenklassen werden.

Dabei wird sich der Fokus des Immobiliengeschäfts erweitern. Schon in den letzten zwanzig Jahren haben die Forschungs- Beratungsarbeiten des InWIS den Prozess begleitet, wie aus dem Produkt »Wohnung« das Produkt »Wohnen« geworden ist. Wohnbegleitende Dienstleistungen, nicht nur für alte Menschen, werden zum Standard werden.

Die Differenzierung der Märkte und der Nachfrage wird die Bedeutung der Stadt- und der Quartiersentwicklung steigern. Wenn Standortqualitäten im Zuge

der Renaissance von Urbanität an Bedeutung gewinnen, avancieren Quartiere zu strategischen Erfolgsfaktoren.

Damit werden sich auch in Zukunft Aufgaben für Forschung und Entwicklung stellen, ebenso wie die wachsende Komplexität des Immobiliengeschäfts höhere Qualifikationen des Personals erfordert. Mit ihrem Forschungsinstitut InWIS und der EBZ Business School hat sich die Wohnungs- und Immobilienbranche gerüstet, um sich den Herausforderungen der Zukunft zu stellen. ■

### Abstract

During the last 20 years the real estate business became more complex, a trend, that will stay on. Especially the differentiation of markets, of demanding groups and the administrative and political framework. The real estate branch will respond to this development with product innovations, new services and systematic strategic management.

### Literatur/Quellen

- BBSR 2012 – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.): *Raumordnungsprognose 2030. Bevölkerung, private Haushalte, Erwerbspersonen*. Bonn: BBSR, 2012 (Analysen Bau.Stadt.Raum, Bd. 9).
- BERENDT/EICHENER/HÖBEL 2000 – Berendt, Ulrike; Eichener, Volker; Höbel, Regina: *Wohnraumbeschaffung durch Kooperation*. Bonn: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, 2000 (Forschungen Bd. 96).
- BLÖCKER 1996 – Blöcker, Uwe: *Vermächtnis*. In: *Die Wohnungswirtschaft*, 2/1996, S. 69–72.
- BMVBS/BBR 2008 – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): *Expertise »Stadtrendite durch kommunale Wohnungsunternehmen«*. Berlin/Bonn: BMVBS/BBR, 2008.
- BUCKSTEEG/EICHENER 1995 – Bucksteeg, Mathias; Eichener, Volker: *Wohnungsmanagement 2000. Neue Anforderungen an Management und Führungsqualifikationen angesichts neuer Geschäftsfelder und Dienstleistungsfunktionen in der Wohnungswirtschaft*. Köln: GdW, 1995 (GdW Schriften Bd. 45).
- DEUTSCHER BUNDESTAG 1994 – Deutscher Bundestag: *Bericht der Expertenkommission Wohnungspolitik*. Drucksache 13/159 vom 30.12.1994.

- EICHENER 1988 – Eichener, Volker: *Ausländer im Wohnbereich: Theoretische Modelle, empirische Analysen und politisch-praktische Maßnahmenvorschläge zur Eingliederung einer gesellschaftlichen Außenseitergruppe*. Regensburg: Transfer, 1988.
- EICHENER/GRINEWITSCHUS/KÜLPMANN 2013 – Eichener, Volker; Grinewitschus, Viktor; Külpmann, Friederike: »I-stay@home« statt Pflegeheim: Assistenzsysteme für das Wohnen im Alter. In: *ZIWP – Zeitschrift für Immobilienwissenschaft und Immobilienpraxis*, Jg. 1, Nr. 1, S. 7–24.
- EICHENER/SCHAUERTE 1999 – Eichener, Volker; Schauerte, Martin: *Sozialarbeit von Wohnungsunternehmen*. München: Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, 1999.
- EICHENER/SCHAUERTE/KLEIN 2002 – Eichener, Volker; Schauerte, Martin; Klein, Kerstin: *Zukunft des Wohnens. Perspektiven für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Rheinland und Westfalen*. Düsseldorf: Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen, 2002 (VdW Schriftenreihe Bd. 1).
- EICHENER/SCHUMACHER 2012 – Eichener, Volker; Schumacher, Anke: *Von der Bauernstube zur Komfortwohnung. Die Geschichte der Wohnungsgrundrisse*. In: dies.: *125 Wohnen in Braunschweig. Die Braunschweiger Baugenossenschaft zwischen Tradition und Innovation*. Braunschweig: Braunschweiger Baugenossenschaft, 2012, S. 46–49.
- EICHENER/VAN EMMERICH/PETZINA 2000 – Eichener, Volker; van Emmerich, Horst; Petzina, Dietmar (Hrsg.): *Die unternehmerische Wohnungswirtschaft: Emanzipation einer Branche*. Frankfurt a. M.: Knapp, 2000.
- GdW 2008 – GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (Hrsg.): *Wohntrends 2020*. Berlin: GdW, 2008.
- GdW 2013 – GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (Hrsg.): *Wohntrends 2030*. Berlin: GdW, 2013.
- GOEBEL/GORNIG/HÄUSSERMANN 2010 – Goebel, Jan; Gornig, Martin; Häußermann, Hartmut: *Polarisierung der Einkommen: die Mittelschicht verliert*. In: *DIW Wochenbericht* 24/2010, S. 2–8.
- HEINZE ET AL 1997 – Heinze, Rolf G.; Eichener, Volker; Naegele, Gerhard; Bucksteeg, Mathias; Schauerte, Martin: *Neue Wohnung auch im Alter. Folgerungen aus dem demographischen Wandel für Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft*. Darmstadt: Schader-Stiftung, 1997.
- KOOK/SYDOW 2003 – Kook, Heiner; Sydow, Manfred: *Strategisches Portfoliomanagement in der Immobilienwirtschaft*. Hamburg: Hammonia, 2003.
- LEG 2013 – LEG Immobilien AG: *Prospectus for the initial public offering of LEG Immobilien AG*. Düsseldorf: LEG Immobilien AG, 2013.
- MCCARTHY 1960 – McCarthy, Jerome E.: *Basic Marketing. A Managerial Approach*. Homewood: Irwin, 1960.
- MEISSNER 1987 – Meissner, Hans Günther: *Marketing für gemeinnützige Wohnungsunternehmen*. Stuttgart: Poeschel, 1987.
- MÜLLER-WULCKOW 1930 – Müller-Wulckow, Walter: *Die deutsche Wohnung der Gegenwart*. Königstein/Leipzig: Langewiesche, 1930.
- PUTNAM 2000 – Putnam, Robert D.: *Bowling Alone: The Collapse and Revival of American Community*. New York: Simon & Schuster, 2000.
- SCHÜRT 2013 – Schürt, Alexander: *Wohnungsengpässe und Mietensteigerungen*. Bonn: BBSR, 2013 (BBSR-Analysen kompakt 7/2013).
- STEINERT 1989 – Steinert, Jürgen: *Rede auf dem Verbandstag des Gesamtverbands gemeinnütziger Wohnungsunternehmen am 1.12.1988 in Köln*.
- STEINERT 1990 – Steinert, Jürgen: *Rede auf dem Verbandstag des Gesamtverbands gemeinnütziger Wohnungsunternehmen am 29.11.1989 in Königswinter*. In: »Packen wir es an!«. *Gemeinnütziges Wohnungswesen* 1/1989, S. 7–12.



## 20 Jahre InWIS

UNIV.-PROF. DR. ROLF G. HEINZE

## Renaissance der Wohn- und Sozialgenossenschaften?

*Nach der globalen Finanzkrise werden die Grundwerte der Genossenschaften wie Selbsthilfe und Selbstverantwortung wieder aktuell. Wohn- und Sozialgenossenschaften bieten als Wertegemeinschaft soziale Integrationsleistungen, die sich von anderen Rechtsformen dadurch unterscheiden, dass die Mitglieder sowohl Kunden als auch Miteigentümer sind und dadurch bspw. lebenslanges Wohnrecht und Mitsprachemöglichkeiten besitzen. Allein in Deutschland existieren über 1900 Wohnungsgenossenschaften mit rund 2,8 Millionen Mitgliedern (das entspricht einem Anteil von über zehn Prozent aller Mietwohnungen). Auch vor dem Hintergrund gravierender Probleme mit bezahlbarem Wohnraum in einzelnen Großstädten erlebt das genossenschaftliche Wohnen eine Renaissance. So wollen einzelne Städte in den nächsten Jahren Flächen für den Wohnungsbau speziell für Genossenschaften aktivieren. Der demographische Wandel trägt ebenfalls dazu bei, dass die lokale Ebene als »Ort« an Bedeutung gewinnt, da gerade ältere Menschen eine starke Bindung an das Wohnumfeld haben. Genossenschaften können als Beispiel dafür dienen, wie traditionelle Organisationen durch neue Herausforderungen nicht zwangsläufig als Kollektivorganisationen auszehren, sondern durchaus aktiv an einer Rekonstruktion des Sozialen mitwirken.*

### 1 Zur Aktualität kollektiver Organisationen des Sozialen

Genossenschaftliche Grundwerte wie Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung scheinen in Folge der internationalen Finanz- und Wirtschaftskrise wieder Aktualität zu erlangen. Diese Tendenz wird bestätigt durch das Vertrauen in Genossenschaftsbanken, Wohngenossenschaften oder auch neue Genossenschaftsgründungen. Die früher beruhigenden Formeln, demnach das »freie Spiel der Kräfte« immer wieder zu einem befriedigenden Gleichgewicht führt, werden angesichts der internationalen Bankenkrise, die in eine Eurokrise mündete und den vielfältigen sozialen Unsicherheiten und Wohlstandsverlusten in vielen Ländern im Gegenteil gegenwärtig eher als Ignoranz wahrgenommen. Demgegenüber werden kollektive Steuerungsressourcen jenseits von Markt und Staat wie etwa genossenschaftliche Organisationsmodelle – vom Energiesektor über die Genossenschaftsbanken bis hin zum klassischen Fokus der Genossenschaften auf Wohnen – neu thematisiert. Hinzu kommen medienwirksame Ereignisse wie das 150-jährige Jubiläum des deutschen Genossenschaftsverbandes und von den Vereinten Nationen wurde das Jahr 2012 zum »Internationalen Jahr der Genossenschaften« ausgerufen. Aber nicht nur der historische Rückblick ist Grund für eine wachsende Renaissance der Genossenschaften. Bedingt durch die aktuellen Krisen, wohl aber auch durch die gewachsenen Globalisierungsprozesse und Verunsicherungen im gesellschaftlichen Umfeld wird ein Bedürfnis nach Sicherheit und Vertrauen geschaffen, das wiederum Genossenschaften und deren Grundwerte in den Fokus rückt.

In der Öffentlichkeit wird insbesondere das nachhaltige Wirtschaften nach genossenschaftlichen Ordnungsprinzipien hervorgehoben, welches den Menschen Sicherheit in Krisenzeiten bieten kann. So betonte auch die Bundeskanzlerin im April 2012 auf einem Genossenschaftskongress anlässlich des Jubiläums des deutschen Genossenschaftsverbandes, dass der genossenschaftliche Gedanke, die feste Verankerung in der Region angesichts der Globalisierung, in Zukunft noch stärker werden wird. In der Verlagsbeilage der Frankfurter Allgemeine Zeitung vom 24.5.2012 wurden die Genossenschaften als »Erfolgsmodell« diskutiert, das auch nach 150 Jahren noch eine attraktive »lebendige Wertegemeinschaft«

**Univ.-Prof. Dr. Rolf G. Heinze**Lehrstuhl für allgemeine Soziologie,  
Arbeit und Wirtschaft Ruhr-Universität  
BochumKontakt:  
rolf.heinze@rub.de

darstellt, die gerade angesichts der Finanzkrisen der letzten Jahre mit ihrer »manchmal belächelten Bodenständigkeit« erfolgreich waren und zukünftig vielleicht sogar eine noch stärkere Rolle einnehmen können. Und auch in den Sozialwissenschaften wird die Rekonstruktion sozialer Organisationen und neuer Solidaritäten jenseits der globalisierten Märkte beschrieben. *»Idee und Praxis des Genossenschaftswesens gewinnen vor dem Hintergrund der aktuellen gesellschaftlichen Entwicklungen neue Bedeutung. In nahezu allen Industrie- und Transformationsstaaten ist derzeit eine Gründungswelle von Kooperativen, insbesondere in den Bereichen lokales Geld, Sozial- und Gesundheitswesen, Energie und Wasser sowie lokal-regionale Versorgung mit guten Lebensmitteln zu beobachten«* (Elsen 2012, S. 85; vgl. Bude 2014).

Gerade Wohngenossenschaften (die rund drei Vierteln der Bevölkerung bekannt sind) können soziale Sicherheit in unruhigen Zeiten bieten, wie der Historiker Holger Martens hervorhob: *»Genossenschaften sind identitätsstiftend. Die Genossenschaftsgründer haben mit ihrem Engagement eine vielschichtige Leistung für unsere Gesellschaft erbracht. Diese reicht von der Verbesserung der Wohnsituation bis hin zu Errungenschaften wie Kindergärten und Kinderspielplätzen, die in die genossenschaftlichen Anlagen integriert wurden. Dass sie damit vielen Menschen die Perspektive eröffneten, durch Selbsthilfe die Lebenssituation zu verbessern, ist ein Umstand, der nicht hoch genug eingeschätzt werden kann. Genossenschaftliches Wohnen sorgt damals wie heute für soziale Stabilität in unserem Land«* (Martens 2012, S. 46). Wohngenossenschaften können insbesondere die Wünsche für ein selbstständiges Leben im Alter gut erfüllen, was vor dem Hintergrund des demographischen Wandels interessant ist. Sie *»bieten eine geeignete Basis zur Realisierung von Wohnformen, die einerseits durch Individualisierung und Autonomie geprägt sind (eigene Wohnung mit selbstbestimmten Tagesabläufen), andererseits aber auf dem Grundpfeiler gemeinschaftlicher Selbsthilfe ruhen und damit prädestiniert sind, geeignete Unterstützungsstrukturen entweder in der Gemeinschaft selbst zu schaffen (z.B. über organisierte Nachbarschaftshilfe) oder gemeinschaftlich zu erwerben. [...] Zur konsequenten Beibehaltung der genossenschaftlichen Grundausrichtung empfiehlt sich dabei die Auslagerung von wohnbegleitenden Dienstleistungsangeboten in Form von sogenannten Service- oder Sozialgenossenschaften«* (Hanrath 2011, S. 134). Allein in Deutschland gehören rund 20 Millionen Menschen einer der mehr als 7500 Genossenschaften an; es existieren über 1900 Wohnungsgenossenschaften mit rund 2,8 Millionen Mitgliedern (das entspricht einem Anteil von über zehn Prozent aller Mietwohnungen). Und vor dem Hintergrund gravierender Probleme mit bezahlbarem Wohnraum in einzelnen Großstädten

wie München, Hamburg, Köln, Düsseldorf, Berlin etc. erlebt das genossenschaftliche Wohnen eine Renaissance. So will bspw. die Stadt München in den nächsten Jahren u. a. Flächen für den Wohnungsbau speziell für Genossenschaften aktivieren und eine eigene Beratungsstelle einrichten, um auf diese Weise den Neubau von mehr als 2.500 genossenschaftlichen Wohnungen voranzutreiben.

Der demographische Wandel trägt ebenfalls dazu bei, dass die lokale Ebene als neuer »Ort« an Bedeutung gewinnt, da gerade ältere Menschen eine starke Bindung an das Wohnumfeld haben. Aber auch viele junge Menschen sehnen sich angesichts der enorm gewachsenen Mobilität ebenfalls nach Geborgenheit und lokaler Identität. Umbrüche in der Wirtschaftslandschaft führen ebenso zu einem »Reset« von Lokalität und damit sowohl des Wohnquartiers als auch kooperativer Lösungen wie Genossenschaften, wobei diese zwar eine rechtlich fest definierte Größe sind, allerdings dient die Begrifflichkeit eher als ein Bezugsrahmen, der auf Lokalität und Gemeinschaft zielt. Genossenschaften als Organisation der Selbsthilfe und als Wertegemeinschaft bieten neuen Halt, da sie sich von anderen Rechtsformen dadurch unterscheiden, dass die Mitglieder sowohl Kunden als auch Miteigentümer sind und dadurch bspw. lebenslanges Wohnrecht und Mitsprachemöglichkeiten besitzen. Wohngenossenschaften gelten in diesem Kontext deshalb als Zukunftsoption, insbesondere für altersgerechtes und gemeinschaftliches Wohnen (vgl. InWIS 2012a). Auch wenn sie nicht universelle Problemlöser sind, so sind doch zwei Punkte hervorzuheben: *»Die Genossenschaft ist erstens die Rechtsform mit der geringsten Insolvenzquote. Und zweitens erscheint sie als eine moderne und zeitlose Antwort auf die Auswüchse des Marktes und auf Gewinnmaximierung um jeden Preis. Die Genossenschaft steht in der Verantwortung für ihre Mitglieder – und sie ist eine lebendige Wertegemeinschaft«* (Bockelmann 2012; S. B1; vgl. auch Blome-Drees 2012 oder Klemisch/Vogt 2012).

Viele Genossenschaften bieten schon seit längerem erfolgreiche Ansätze an, um den sozialen Integrationsanforderungen bspw. im Feld des altersgerechten Wohnens zu entsprechen. Im Ruhrgebiet ist etwa auf das Projekt des Spar- und Bauvereins Dortmund hinzuweisen, der seinen Mitgliedern betreutes Wohnen in besonders integrierter Lage in der Stadt anbietet: Das Projekt »Service Wohnen Bauerstraße«. Hieran zeigt sich, dass nicht nur neugegründete Genossenschaften innovative Lösungen für die Problematik des demographischen Wandels bieten, sondern auch schon lange bestehende Genossenschaften Strategien und Serviceleistungen entwickeln (vgl. Kowalski/Wegner 2013), die es den eigenen Mietern erlauben,

in den eigenen vier Wänden zu bleiben. Viele Genossenschaften leisten auf diesem Gebiet Pionierarbeit, so dass das Wohnen alter Menschen als eine der Kernkompetenzen von Genossenschaften bezeichnet werden kann. Mit ihren Projekten sind die Genossenschaften Vorreiter in diesem Bereich, sie verfügen bereits über wichtiges Knowhow, wovon andere Projekte profitieren können.

Generell scheint die Bedeutung der Nachbarschaft wieder zu wachsen, da aufgrund des Funktionsverlustes der primären sozialen Netzwerke (wie Familien, Verwandtschaft, oft aber auch Vereine) durch verstärkte Mobilitätsanforderungen, Belastungen im Beruf etc. ein Bedarf an unmittelbarer Kommunikation besteht. *»Und falsch ist offenbar auch der Eindruck, mehr Menschen würden in den Städten isoliert und desinteressiert nebeneinanderher leben. Eher gibt es einen neuen Sinn für Nachbarschaft, ein wachsendes Interesse am Menschen von nebenan. Die Meinungsforscher aus Allensbach ermitteln seit Jahrzehnten, welche Bedeutung Nachbarn haben – und welche Gefälligkeiten die Bürger denen erweisen, die in der unmittelbaren Umgebung wohnen. Während 1953 nur 22 Prozent ihren Nachbarn Gegenstände ausleihen, waren es 2007 schon 51 Prozent. Der Anteil derjenigen, die Nachbarn gelegentlich einladen und mit ihnen feiern, stieg sogar von 13 auf 43 Prozent. Und während in den fünfziger Jahren nur jeder Fünfte gelegentlich für Nachbarn Einkäufe erledigte, macht das mittlerweile jeder Dritte. Auch bei der Kinderbetreuung hilft man einander häufiger als früher. [...] Eher scheinen viele Menschen geradezu Lust auf Kontakt zu jenen Menschen zu haben, die sie beim Hundausführen oder in der Straßenbahn treffen und die oft eine Menge wissen«* (Niejahr 2012).

Auf der politischen Bühne werden lokale Initiativen wie Senioren-, Familien- oder Sozialgenossenschaften verstärkt beachtet und auf Länderebene neue Förderprogramme hierfür aufgelegt. In Bayern begann man bspw. 2013 mit dem Aufbau von Sozialgenossenschaften. *»Im Unterschied zu »Seniorengenossenschaften« haben »Sozialgenossenschaften« nicht nur Hilfeleistungen für die älteren Menschen im Fokus. Zielgruppen können hier nicht nur Seniorinnen und Senioren sein, sondern z.B. auch bedürftige Familien, Alleinerziehende, Arbeitslose, von Diskriminierung Betroffene etc. [...] Bei »Sozialgenossenschaften« liegt der Fokus mehr auf der sozialen Integration verschiedener Gruppen miteinander, bei »Seniorengenossenschaften« können zwar auch jüngere Mitglieder dabei sein (im Sinne einer Altersvorsorge), der Schwerpunkt liegt jedoch auf der Leistungserbringung für ältere Menschen«* (Rosenkranz/Görtler 2013, S. 34).

Köstler fasst die Tätigkeiten in Seniorengenossenschaften als Möglichkeit auf, *»sich auf eine neue Art und Weise einzubringen, in dem Sinne, dass Fähigkeiten an sich selbst entdeckt werden, die man bislang nicht kannte und Tätigkeiten erlernt werden, die für einen selbst neu sind und die die Individuen ohne Mitgliedschaft in der Seniorengenossenschaft nicht machen würden, z.B. Besuchsdienste und Fahrdienste. Dann würde nicht nur Humankapital erhalten, sondern auch neues Humankapital geschaffen. Und mit Hilfe dieses Humankapitals kann dann soziales Kapital entstehen«* (Köstler 2007, S. 238). Nach dieser groben Definition dürften derzeit in Deutschland zwischen 50 und 100 Seniorengenossenschaften bestehen. Aber es existieren auch ca. 350 Tauschringe und Zeitbanken und gut 30 Dorfläden, zudem kooperativ organisierte Schwimmbäder und Kindergärten (das größte Wachstum ist in den letzten Jahren allerdings bei den Energiegenossenschaften zu beobachten). Die erste Seniorengenossenschaft wurde 1991 in Riedlingen (BAWü) als eingetragener, gemeinnütziger Verein gegründet. Die Mitgliederzahl wird seit einigen Jahren mit rund 650 angegeben. Die Seniorengenossenschaft wurde vom Finanzamt als gemeinnütziger Verein anerkannt, Steuern sind deshalb derzeit nur für Lohnzahlungen an Hilfsdienstleistende zu entrichten, Umsatzsteuern entstehen nicht. Mitgliedschaft besteht bei einem Wohlfahrtsverband (DPWV). Das Prinzip ist: Wer mitarbeitet, kann frei entscheiden, ob er sich das Entgelt auszahlen lässt oder bei der Genossenschaft anspart. Es gilt dabei der Grundsatz, wer heute 100 Stunden arbeitet und anspart, kann später auch 100 Stunden kostenfrei wieder abrufen. Das angesparte Geld bleibt im Eigentum und in der Verfügungsgewalt der jeweiligen Person, ist also sofort oder später für das eigene Alter abrufbar. Auf diese Weise ist es der Genossenschaft möglich, mit einem günstigen Stundensatz zu arbeiten, gleichwohl für die Mitarbeiter attraktiv zu sein.

Um sich weiter auszudehnen, bedarf es aber einer generellen Stärkung der Daseinsvorsorge und einer integrierenden, mehrere Politikfelder und Akteure vernetzenden Politik. Auch wenn es inzwischen einen Konsens gibt, dass der lokale Raum der Ort des Sozialkapitals und der gegenseitigen Hilfe ist, sind hier aber in Deutschland noch einige Hürden zu überwinden.

## 2 Hintergründe der Rethematisierung solidarischer Organisationsformen

Die positive Haltung zur Idee der Selbstorganisation erblüht auch deshalb wieder, weil die klassischen Formen der Ökonomisierung, die in Deutschland nahezu alle gesellschaftlichen Handlungsfelder erreicht haben, offensichtlich Krisen produzieren bzw. Steuerungsdefizite und neue soziale Risiken produzieren. Es deutet sich die Krise eines Gesellschaftsmodells an, das über Jahrzehnte als aufstiegsorientierte Wohlstandsgesellschaft mit einer ausgebauten sozialen Sicherung erfolgreich war. Nun scheinen die Säulen dieses Modells zu bröckeln. Die globalisierten Märkte werden immer unbeherrschbarer, wie es die Finanzkrise exemplarisch vorführte. Mit den ökonomischen Irritationen geraten auch die sozialinstitutionellen Arrangements der wohlfahrtsstaatlichen Sicherungssysteme ins Wanken. Neue Erfahrungen des beruflichen Scheiterns oder blockierter Aufstiegshoffnungen verbreiten subjektive Ängste und überfordern immer mehr Menschen. Die in den letzten Jahrzehnten gewachsenen Freiheitspielräume der Menschen erweisen sich immer mehr als subjektive Überforderung und führen zu einer Zunahme individueller Pathologien. Nicht umsonst kann deshalb von der erschöpften Mitte gesprochen werden (vgl. Ehrenberg 2011; Heinze 2011 und Mau 2012). Aus soziologischer Perspektive werden aus diesem Grund auch wieder die Reformoptionen von Genossenschaften, die den Bezug zur lokaler Ebene noch nicht verloren haben, als ein wesentlicher Schritt zur Bekämpfung der gegenwärtigen Weltwirtschaftskrise ins Gespräch gebracht. Es gehe bei der Herstellung von »besser balancierten Marktwirtschaften« darum, »die Produktion von Kapital und Kredit zu reurbanisieren und zu relokalisieren, mit einer eher am Eigenkapital orientierten Logik« (Sassen 2009; vgl. auch Offe/Heinze 1990) Marktliches Handeln soll nach diesen Vorstellungen wieder eingebettet werden in soziale Solidarität und politische Regulierungen. Selbstverantwortliches Handeln kann jedoch nicht erzwungen werden; weiterhin ist ein »gewährleistender« Staat (enabling state) notwendig, der sich sowohl von etatistischen Vorstellungen eines Maximalstaates absetzt, wie von Minimalstaatsvorstellungen, die auf die Maxime »immer weniger Staat« hinauslaufen. Im Kern geht es um eine Steigerung von Gerechtigkeit, Effizienz und gesellschaftlicher Wohlfahrt durch eine Neuaufteilung der Verantwortlichkeiten zwischen Staat, Wirtschaft und Gesellschaft. »Zunehmend werden Genossenschaften und kooperative Multi-Stakeholder-Verbünde als Organisationsformen zur Bewirtschaftung von Gemeingütern (Commons) beispielsweise der autonomen Versorgung mit Energie sowie der Möglichkeit lokaler regionaler Wertschöpfung erkannt. Genossenschafts-

gründungen im Bereich der Daseinsvorsorge substituieren öffentliche Anbieter oder lösen, wie derzeit im Fall der Wasserversorgung, erst jüngst privatisierte Strukturen ab. Es handelt sich dann zwar um privatwirtschaftliche Leistungen, doch birgt diese Variante die Möglichkeit, eine rein kommerzielle Privatisierung durch bürgerschaftlich kontrollierte Organisationsmodelle zu verhindern und den Zugang für alle zu sichern. Während kommerziell motivierte Privatisierungen immer mit einem Abbau von Arbeitsplätzen verbunden sind, kann angenommen werden, dass durch Vergeossenschaftlichungen Beschäftigungsmöglichkeiten erhalten und neue geschaffen werden. Die genossenschaftliche Organisation ist neben der Beschäftigungswirksamkeit auch mit Steuervorteilen verbunden. Die örtliche Einbindung und Kontrolle, die Verringerung opportunistischer Verhaltensweisen der Mitglieder sowie die Verhinderung dysfunktionaler Mittelabflüsse bergen erhebliche Potenziale einer effizienten Organisation« (Elsen 2012, S. 89).

Genossenschaftliche Organisationsmodelle kommen zudem gerade heute auf die politische Tagesordnung, weil angesichts der enormen öffentlichen Verschuldungen die staatliche Handlungsfähigkeit erheblich eingeschränkt ist (vgl. Heinze 2009; Streeck 2013) und der Staat auf die Koproduktion und selbstverantwortliche Eigenleistung individueller wie kollektiver gesellschaftlicher Akteure angewiesen ist (»Wohlfahrtsmix«). Angesichts der Debatten um die Zivilgesellschaft zeigt sich auch, dass die Motivationen und Handlungsbereitschaften zu solidarischer Unterstützung durchaus noch vorhanden sind. Und dies gilt sowohl für neue Formen bürgerschaftlichen Engagements wie auch für traditionelle Kollektivorganisationen »jenseits von Markt und Staat« wie Genossenschaften. Gerade Genossenschaften als Organisation der Selbsthilfe und als institutionalisierte Wertegemeinschaft können hier neuen Halt bieten. Wenn auch manchmal in politischen Debatten um Alternativen zu Markt und Staat andere Begrifflichkeiten wie etwa »social entrepreneurship« auftauchen (vgl. Grohs/Heinze/Schneiders 2014; Beckmann/Heinze/Jansen 2014), ist die Reetablierung kooperativ-solidarisch organisierter Organisationen eine Antwort auf die gegenwärtigen Herausforderungen im Wirtschafts- und Sozialsektor und insbesondere den Vertrauensverlust der traditionellen politischen und wirtschaftlichen Großorganisationen. Mitverantwortlich für die Verunsicherungen gerade auch im Feld der daseinsbezogenen Fürsorge (allen voran dem Wohnen) ist der tendenzielle Rückbau wohlfahrtsstaatlicher Sicherungen und die zunehmend den Individuen auferlegte Eigenverantwortung, wobei verkannt wird, dass Eigenverantwortung nur in kollektiver Verantwortung zu erreichen ist. Vor diesem Hintergrund ist es eigentlich nicht überraschend,

dass aufs Neue die Genossenschaften auf die politische Tagesordnung kommen, ihnen von vielen Beobachtern sogar eine Modernitätsfunktion zugesprochen wird (vgl. Allgeier 2011). Interessant ist auch das breite politische Spektrum in Deutschland, das sich für eine Öffnung gegenüber genossenschaftlich-solidarischen Strategien ausspricht und nahezu alle politischen Strömungen umfasst. Auf EU-Ebene wird ebenfalls die Revitalisierung des Genossenschaftsgedankens im Rahmen der Debatte um soziale Innovationen angestrebt (vgl. Franz/Hochgerner/Howaldt 2012).

### 3 Neue Herausforderungen für die Genossenschaften

Trotz aller derzeitigen positiven Verlautbarungen der Politiker und auch nachvollziehbarer sozioökonomischer Wandlungsprozesse, die auf eine Revitalisierung kollektiv-solidarischer Organisationen hinweisen, dürfen die Genossenschaften nicht als Allheilmittel der gegenwärtigen Krisen gedeutet werden. Sie haben auch Organisationsprobleme: sie müssen bspw. die jüngere Generation weitaus stärker integrieren, damit sie nicht nur als Erfolgsmodell für Ältere gelten. Generell konstatieren die Sozialwissenschaften das »Aussterben des Stammkunden« (Streeck, 1987, S.474), was man auch auf Genossenschaften und deren immer älter werdende Organisationsbasis beziehen kann. Genossenschaften ziehen zudem Grenzen, während klassische Unternehmen allen Marktteilnehmern offen stehen; sie definieren über die Mitgliedschaft und nicht über den Markt, wem sie soziale Dienste anbieten, was sich auf die Qualität und die Verteilung von Gütern auswirken kann.

Die Auswirkungen des demographischen Wandels spiegeln sich schon heute deutlich in der Mitgliedschaft von Genossenschaften wieder. In der Studie von Büscher, Emmert und Hurrelmann (vgl. Büscher/Emmert/Hurrelmann 2009) wird darauf hingewiesen, dass die Mitgliedsstruktur der Wohngenossenschaften durch 1- und 2-Personen-Haushalte gekennzeichnet ist, eine häufig lange Mitgliedschaft sowie einen hohen Anteil von über 50-Jährigen (mehr als 50%). Der Großteil der Mieter und Genossenschaftsmitglieder zählt zu den Älteren; es ist daher zu erwarten, dass in der Folge die Anzahl der Personen in Genossenschaften steigt, die auf Unterstützungsleistungen angewiesen sind. Der Bedarf nach sozialen Dienstleistungen oder neuen seniorenrechtlichen Wohnformen wird sich schon in naher Zukunft erhöhen, zumal das familiäre Hilfpotential schrumpft. Während die Kinder oft berufs- oder ausbildungsbedingt wegziehen, bleiben die Älteren zumeist in der alten

Umgebung zurück. Ältere wollen meist nicht ihre gewohnte Umgebung verlassen, weil sie den Verlust sozialer Beziehungen befürchten. Für Ältere ist die eigene Wohnung Ausdruck eigener Kompetenz im Sinne von Selbstverantwortung und Selbstständigkeit zu verstehen (vgl. Heinze 2013). In den beiden InWIS-Studien »Betreutes Wohnen in Wohnungsgenossenschaften« (vgl. InWIS 2012b) sowie »Gemeinschaftliches Wohnen in Wohnungsgenossenschaften« (vgl. InWIS 2012a) haben wir zeigen können, welche Strategien »ältere« Wohnungsgenossenschaften entwickelt haben, um Älteren das Wohnen bleiben in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen. Hinsichtlich der demographischen Herausforderungen gibt es also durchaus innovative genossenschaftliche Modelle, allerdings sind diese eher in größeren Genossenschaften zu finden, während kleinere hinsichtlich einer stärkeren Dienstleistungsorientierung in vielen Fällen Organisationsprobleme aufweisen (vgl. Wilde 2014).

Eine größere Herausforderung stellt der fehlende Nachwuchs für Genossenschaften dar; er entwickelt sich immer mehr zu einem zentralen Organisationsproblem. Noch ist aber die Zeit vorhanden, hier effektiv gegenzusteuern, allerdings muss bald begonnen werden! Gerade in Regionen, die sich durch einen Schrumpfungsprozess auszeichnen, wird manchmal schon eine Bestandsverringerung erwogen, weil sich keine geeigneten »Mieter« mehr finden. Tatsächlich sind Genossenschaften nur wenigen Jugendlichen und jungen Erwachsenen bekannt. Bei einer Befragung waren nur 31% der 16–20-Jährigen, die kein Mitglied in einer Wohngenossenschaft sind, Wohnungsgenossenschaften bekannt (vgl. Büscher et al. 2009). In der Befragung von Theurl/Wendler (2011) sind es 48,7% der 14–19-Jährigen und 65,4% der 20–29-Jährigen, denen Genossenschaften bekannt sind. Bisher gibt es wenige Studien, die sich mit der Bereitschaft von Jugendlichen in Genossenschaften zu wohnen, befassen. Hier gilt es nach den Ursachen zu fahnden und gleichzeitig nach Möglichkeiten zu suchen, um genossenschaftliches Wohnen für verschiedenste Zielgruppen attraktiv zu machen. Gerade der Beginn der Ausbildungsphase ist für die Jugendlichen mit einer großen Unsicherheit verbunden, sie verlassen das Umfeld Schule und oft auch ihr Elternhaus. Mobilität und Individualisierung sind Begriffe, welche heutige Jugend prägen und diese Ideale haben scheinbar mit den Werten von Genossenschaften wie der regionalen Verwurzelung und Gemeinschaft wenig zu tun. Dies gilt es jedoch genauer zu untersuchen, zumal in letzter Zeit Werte wie Familie, Anerkennung und Gerechtigkeit an Bedeutung gewinnen. Die Erkenntnislage über das Wohnen der jüngeren Generation bleibt jedoch lückenhaft. So hat sich trotz aller Debatten um Mobilität die Ausbildungsphase für viele Jugendliche

verlängert und Jugendliche bleiben häufig eine lange Zeit am selben Ort wohnen. Genossenschaften könnten hier auch Halt bieten und den viel zitierten Generationenvertrag mit neuem Leben füllen; bspw. wären gerade Ältere in der Lage, Jugendlichen mit ihrer Erfahrung im Berufsleben mit Rat und Tat zur Seite zu stehen. Im Gegenzug können Jugendliche kleinere Dienste für die Älteren erledigen. Einige Projekte haben diese Idee schon aufgegriffen, wie »Wohnen für Hilfe« in der Stadt Münster. In dem Projekt wird versucht, die Interessenslagen alter und junger Menschen zusammenzubringen. Den jungen Menschen wird kostenloser Wohnraum zur Verfügung gestellt, jedoch müssen diese dafür den älteren Menschen im Alltag behilflich sein. Die Kaltmiete wird anstatt in Geld ganz oder teilweise mit Arbeitsstunden beglichen. Bisher gibt es jedoch noch keine Evaluationen solcher Projekte, sodass die Nachhaltigkeit und die Wirkung noch genauer untersucht werden müssen. Die Studie von Büscher, Emmert und Hurrelmann zeigt aber, dass der überwiegende Teil der über 65-Jährigen befragten Personen (94%) eine positive Haltung gegenüber Fragen des Zusammenlebens von Alt und Jung besitzen (vgl. Büscher/Emmert/Hurrelmann 2009). Solch eine Konstellation sollte jedoch natürlich erwachsen und nicht erzwungen werden. Was unter dem Zusammenleben von Jung und Alt verstanden wird, variiert sehr stark, aber viele Aussagen lassen erkennen, dass die Generationen sich gegenseitig bereichern könnten. Wenn es gelingen würde, Wohngenossenschaften zu lebendigen Orten eines erneuerten »Generationenvertrages« werden zu lassen, könnte dies auch Signalfunktion für die generelle Fähigkeit zu Innovationen auch historisch etablierter kollektiver Sozialorganisationen haben.

## 4 Fazit

Genossenschaften können als Selbsthilfeorganisationen wieder neue Bedeutung erlangen, zumal sich finanzielle Grenzen des Wohlfahrtsstaates abzeichnen und gleichzeitig die zivilgesellschaftliche Verantwortung gewachsen ist. Gerade Wohn- und Sozialgenossenschaften bieten als Wertegemeinschaft neue soziale Integrationsleistungen, die sich von anderen Rechtsformen dadurch unterscheiden, dass die Mitglieder sowohl Kunden als auch Miteigentümer sind und dadurch bspw. lebenslanges Wohnrecht und Mitsprachemöglichkeiten besitzen. In diesem Sinn sind sie »Orte der Rollenorientierung, Identitätsstiftung und sinngebenden Personenwerdung« (Köstler/Schulz-Nieswandt 2010; S.13; vgl. Theurl 2012) mit dem Ziel der Lösung sozialer Probleme. Damit können Genossenschaften als Beispiel dafür dienen, wie traditionelle Organisationen durch neue Herausforderungen nicht zwangsläufig als Kollektivorganisati-

onen auszehren (was derzeit viele Verbände und Vereine in Deutschland betrifft), sondern durchaus aktiv an einer Rekonstruktion des Sozialen mitwirken. ■

## Abstract

### Renaissance of Housing and Social Cooperatives?

After the global financial crisis the fundamental values of cooperatives such as self-help, self-administration and self-responsibility are regaining in importance. As communities of values, housing- and social cooperatives offer services of social integration which differ from other legal forms in that their members are both customers and owners. This is why these members have exclusive rights such as life estate and democratic participation. In Germany alone there exist about 1900 housing cooperatives with more than 2.8 million members (that accounts for more than ten percent of all rented flats). It is also against the background of massive problems with affordable housing space in several large cities that housing cooperatives are experiencing a renaissance. Due to that there are some cities which want to promote housing space especially for housing cooperatives within the next few years. Moreover it is the demographic change which leads to a new importance of the local level since it is especially the elderly who are strongly linked to their living environment. Cooperatives can serve as examples for how traditional organisations do not necessarily become less important in the face of new challenges; rather they play an active part in a redesign of the Social.

## Literatur/Quellen

ALLGEIER 2011 – Allgeier, Michaela (Hrsg.): *Solidarität, Flexibilität, Selbsthilfe. Zur Modernität der Genossenschaftsidee*. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, 2012.

BECKMANN/HEINZE/JANSEN 2014 – Jansen, Stephan A.; Heinze, Rolf G.; Beckmann, Markus (Hrsg.): *Sozialunternehmen in Deutschland. Analysen, Trends, Handlungsempfehlungen*. Wiesbaden: VS Verlag, 2014.

BLOME-DREES 2012 – Blome-Drees, Johannes: *Wirtschaftliche Nachhaltigkeit statt Shareholder Value. Das genossenschaftliche Geschäftsmodell*. Berlin: FES/WISO Direkt, 2012.

BOCKELMANN 2012 – Bockelmann, Michael: *Lebendige Wertegemeinschaft*. In: *Frankfurter Allgemeine Zeitung* »150 Jahre Genossenschaftsverband: Werte leben – Zukunft gestalten«: 24. Mai 2012, S. B1-2.

BUDE 2014 – Bude, Heinz: *Warum gibt es keine Solidarität 4.0?* In: *Süddeutsche Zeitung*: 28.08.2014, S. 9.

- BÜSCHER/EMMERT/HURRELMANN 2009 – Büscher, Andreas; Emmert, Stefanie; Hurrelmann, Klaus: *Die Wohnvorstellungen von Menschen verschiedener Altersgruppen*. Bielefeld: Institut für Pflegewissenschaft an der Universität Bielefeld, 2009.
- EHRENBERG 2011 – Ehrenberg, Alain: *Das Unbehagen in der Gesellschaft*. Berlin: Suhrkamp, 2011.
- ELSEN 2012 – Elsen, Susanne: *Genossenschaften als Organisationen der sozialen Innovation und nachhaltigen Entwicklung*. In: Beck, Gerald; Kropp, Cordula (Hrsg.): *Gesellschaft innovativ*. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, 2012, S. 85–103.
- FRANZ/HOCHGERNER/HOWALDT 2012 – Franz, Hans-Werner; Hochgerner, Josef; Howaldt, Jürgen (Eds.): *Challenge Social Innovation – Potentials for Business, Social Entrepreneurship, Welfare and Civil Society*. Berlin: Springer Verlag, 2012.
- GROHS/HEINZE/SCHNEIDERS 2014 – Grohs, Stephan; Heinze, Rolf G.; Schneiders, Katrin: *Mission Wohlfahrtsmarkt*. Baden-Baden: Nomos, 2014.
- HANRATH 2011 – Hanrath, Stephanie: *Selbstbestimmung in Gemeinschaft – Wohnungs- und Sozialgenossenschaften als Zukunftsoption*. In: Allgeier, Michaela (Hrsg.): *Solidarität, Flexibilität, Selbsthilfe: Zur Modernität der Genossenschaftsidee*. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, 2011, S. 121–137.
- HEINZE 2009 – Heinze, Rolf G.: *Rückkehr des Staates? Politische Handlungsmöglichkeiten in unsicheren Zeiten*. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, 2009.
- HEINZE 2011 – Heinze, Rolf G.: *Die erschöpfte Mitte. Zwischen marktbestimmten Soziallagen, politischer Stagnation und der Chance auf Gestaltung*. Weinheim/Basel: Beltz Juventa, 2011.
- HEINZE 2013 – Heinze, Rolf G.: *Altengerechtes Wohnen: Aktuelle Situation, Rahmenbedingungen und neue Strukturen*. In: *Informationen zur Raumentwicklung*. Heft 2, 2013, S. 133–146.
- INWIS 2012A – InWIS: *Großfamilie Wohnungsgenossenschaft? Gemeinschaftliche Wohnformen in Genossenschaften*. Bochum: Kuratorium Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen e.V., 2012.
- INWIS 2012B – InWIS: *Starke Gemeinschaft – starke Versorgung. Betreutes Wohnen in Genossenschaften*. Bochum: Kuratorium Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen e.V., 2012.
- KLEMISCH/VOGT 2012 – Klemisch, Herbert; Vogt, Walter: *Genossenschaften und ihre Potenziale für eine sozial gerechte und nachhaltige Wirtschaftsweise*. Bonn: Abteilung Wirtschafts- und Sozialpolitik der Friedrich-Ebert-Stiftung, 2012.
- KÖSTLER 2007 – Köstler, Ursula: *Senioren-genossenschaften? Selbsthilfegruppen mit Entwicklungspotential*. In: *Zeitschrift für das gesamte Genossenschaftswesen*. Heft 4, 2007, S. 257–269.
- KÖSTLER/SCHULZ-NIESWANDT 2009 – Köstler, Ursula; Schulz-Nieswandt, Frank: *Genossenschaftliche Selbsthilfe von Senioren, Motive und Handlungsmuster bürgerschaftlichen Engagements*. Stuttgart: Kohlhammer, 2009.
- KOWALSKI/WEGNER 2013 – Kowalski, Holger/Wegner, Bärbel: *Wohnungsgenossenschaften als Träger sozialer Aufgaben? – Balance zwischen Wirtschaftlichkeit, sozialer Verantwortung und selbstbewussten Mitgliedern beim Altonaer Spar- und Bauverein*. In: *Zeitschrift für das gesamte Genossenschaftswesen*. Heft 2, 2013, S. 115–126.
- MARTENS 2012 – Martens, Holger: *Durch Selbsthilfe die Lebenssituation verbessern*. In: *Die Wohnungswirtschaft*. Heft 2, 2012, S. 46.
- MAU 2012 – Mau, Steffen: *Lebenschancen. Wohin driftet die Mittelschicht?* Berlin: Suhrkamp, 2012.
- NIEJAHN 2012 – Niejahr, Elisabeth: *Das Netzwerk nebenan. Wo Familien und Vereine nicht mehr funktionieren, wird Nachbarschaft neu entdeckt*. In: *Die Zeit*. 08. Juli 2012, Nr. 33. URL: <http://www.zeit.de/2012/33/Netzwerk-Nachbarschaft>. Abruf am 09.09.2014.
- OFFE/HEINZE 1990 – Offe, Claus; Heinze, Rolf G.: *Organisierte Eigenarbeit: Das Modell Kooperationsring*. Frankfurt/New York: Campus, 1990.
- ROSENKRANZ/GÖRTLER 2013 – Rosenkranz, Doris; Görtler, Edmund: *Wegweiser zur Gründung und Gestaltung von »Senioren-genossenschaften«*. München: Im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums für Arbeit und Sozialordnung, Familien und Frauen, 2013.

SASSEN 2009 – Sassen, Saskia: *Übermäßige Verschuldung stoppen*. In: *Frankfurter Rundschau*. 02. März 2009.  
URL: <http://www.fr-online.de/doku---debatte/wissenschaftlerin-saskia-sassen-uebermaessige-verschuldung-stoppen,1472608,2785284.html>. Abruf am 09.09.2014.

STREECK 1987 – Streeck, Wolfgang: *Vielfalt oder Interdependenz. Überlegungen zur Rolle von intermediären Organisationen in sich ändernden Umwelten*. In: *Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie*. Heft 39, 1987, S.471–495.

STREECK 2013 – Streeck, Wolfgang: *Gekaufte Zeit. Die vertagte Krise des demokratischen Kapitalismus*. Berlin: Suhrkamp Verlag, 2013.

THEURL 2012 – Theurl, Theresia: *Bekannt und zeitgemäß. Genossenschaftliche Unternehmen haben in der Bevölkerung ein ausgesprochen positives Image*. In: *Süddeutsche Zeitung*: 05. März 2012, S. 18.

THEURL/WENDLER 2011 – Theurl, Theresia; Wendler, Caroline: *Was weiß Deutschland über Genossenschaften?* Aachen: Shaker Verlag 2011.

WILDE, David 2014: *Soziale Dienste in Wohnungsgenossenschaften: Eine qualitative Analyse der Sichtweisen und Handlungsstrategien des genossenschaftlichen Managements*. Göttingen: Cuvillier, 2014.

WITTHAUS/DYMARZ/BORCHARD 2012 – Witthaus, Katrin; Dymarz, Martin, Borchard, Sonja: *Betreutes Wohnen in Wohnungsgenossenschaften*. Bochum: Kuratorium Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen NRW e. V./Wohnen in Genossenschaften e. V., 2012.

WITTHAUS/DYMARZ 2012 – Witthaus, Katrin; Dymarz, Martin: *Gemeinschaftliches Wohnen in Wohnungsgenossenschaften*. Expertise, Bochum: Kuratorium Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen NRW e. V./Wohnen in Genossenschaften e. V., 2012.



DIPL. ÖKONOM MICHAEL NEITZEL

# Wohntrends 2030: Über den Transfer von Trendergebnissen und Zukunftsforschung in die Praxis von Wohnungsbestands- und Quartiersentwicklung

*Die Ergebnisse der Trendforschung zeigen, dass sich die Gesellschaft in den nächsten Jahren grundlegend und mit höherer Dynamik wandeln wird. Das hat Konsequenzen nicht nur auf die Zahl der Haushalte, sondern auch auf deren Struktur.*

*Unterschiedliche Trends, wie bspw. zur technischen Entwicklung oder dem gesteigerten Gesundheitsbewusstsein, wirken auf die Wohnvorstellungen und -wünsche der nachfragenden Haushalte. Sie schlagen sich in Empfehlungen für die Gestaltung von Neubauvorhaben und die Weiterentwicklung der Bestandswohnungen nieder.*

*Nicht nur die Städte sind in den letzten Jahren deutlich attraktiver geworden. Die Entwicklung der Städte wird vor allem von Prozessen getragen, die auf der Quartiersebene stattfinden. Die Stadt des Jahres 2030 ist eine Stadt vitaler Quartiere. Für die Wohnungswirtschaft besteht eine große Herausforderung darin, Quartiere nachfragegerecht und zukunftsfähig weiter zu entwickeln. Ein wichtiges Augenmerk liegt dabei darauf, Nachbarschaften zu erzeugen und bestehende zu erhalten und zu stärken.*

## 1 Einleitung

Trend- und insbesondere Zukunftsforschung werden oft belächelt, weil sie sich auf einem schmalen Grat zwischen Verhaltensweisen und Entwicklungen bewegt, die heute bereits verlässlich erkennbar sind und denjenigen, die sich jenseits des sichtbaren Horizonts erst in Konturen abzeichnen. Beobachtungen der Gegenwart deskriptiv zu analysieren ist eine wichtige Grundlage. Aus dem Verhalten einzelner Individuen Muster herauszulesen und Entwicklungslinien herauszukristallisieren, die sich in der Zukunft verstetigen werden und von der Masse aufgegriffen werden, ist spannende Spurensuche, aber zugleich das Schwierige an Trend- und Zukunftsforschung.

Angesichts der hohen Kapitalintensität der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und der langen Investitionszyklen ist es für handelnde Akteure aus Politik und Wohnungsunternehmen von großer Bedeutung, die erkennbaren Pfade über 30 und mehr Jahre in die Zukunft hinein zu verfolgen und einzuschätzen, welche Konsequenzen sich für die Bestandsbewirtschaftung und die Weiterentwicklung von einzelnen Wohnungsbeständen und ganzen Stadtquartieren heute ergeben.

Aus 20 Jahren eigener Trendforschung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft lässt sich ableiten, dass disruptive Entwicklungen, also Strukturveränderungen und -brüche mit erheblichen Konsequenzen für die Branche, eher die Ausnahme bilden. Viele Trendentwicklungen, wie bspw. demografische, soziale und gesellschaftliche Veränderungsprozesse, haben sich bisher mit zeitlichem Vorlauf angekündigt und besitzen einen langen Zyklus. Aber durch die Nutzung moderner Informations- und Kommunikationstechnologien und die Möglichkeit, gruppenspezifische Prozesse in sozialen Netzwerken zu initiieren, werden rasche, gleichgerichtete und aufeinander abgestimmte Änderungen der Verhaltensweisen von sozialen Gruppen möglich, die bisher eher in den intelligenten Vogel-, Fisch- und Insektenschwärmen beobachtet werden konnten. Moderne Informations- und Kommunikationstechnologie kann virtuelles Schwarmverhalten ermöglichen und erzeugen.

### Dipl. Ökonom Michael Neitzel

Geschäftsführer des InWIS –  
Institut für Wohnungswesen,  
Immobilienwirtschaft, Stadt- und  
Regionalentwicklung

Kontakt:  
michael.neitzel@inwis.de



Das macht es heute mehr als noch vor 20 Jahren erforderlich, sich regelmäßig mit den Zielgruppen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowohl für Miet- als auch für Eigentumsmaßnahmen auseinander zu setzen und eine Vorstellung zu entwickeln, wie sich deren Wünsche und Vorstellungen verändern werden. Mit dem bewährten methodischen Instrumentarium der Markt- und Meinungs- sowie der Trendforschung sind wir mit unserem Kooperationspartner Analyse & Konzepte, Hamburg, im Rahmen der Erstellung der Studie »Wohntrends 2030« auf bekannte, aber auch neue Entwicklungslinien gestoßen. Auf der Grundlage einer umfassenden Quellen- und Literaturanalyse, Intensivinterviews mit Wohnungs- und Immobilienmarktexperten, einer repräsentativ angelegten telefonischen Befragung mit über 3.000 teilnehmenden Personen sowie ergänzenden Workshops mit Fokusgruppen konnte ein bemerkenswertes Bild über die derzeitige Wohnsituation und die Wohnwünsche unterschiedlicher Zielgruppen gezeichnet werden. Aus der Fortführung erkennbarer Trends in die Zukunft, der Prognose möglicher Entwicklungspfade und alternativer Szenarien sind narrative Textstücke entstanden, die wir als wahrscheinliches Szenario einer zukünftigen Entwicklung als Vision skizziert haben (vgl. GdW 2013).

Welche Konsequenzen haben die erkennbaren Trends und die daraus abgeleiteten Visionen für das heutige Handeln der Akteure? Wie lassen sich die Ergebnisse in die Praxis transferieren? Diese Fragen sollen in diesem Artikel auf der Grundlage der Ergebnisse der Wohntrends 2030-Studie im Auftrag des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) und mehrerer Landesverbände erörtert werden. Es handelt sich um eine pointierte und ergänzte Zusammenfassung der Ergebnisse der Studie und der darauf aufbauenden Forschungsarbeiten (vgl. GdW 2013).

## 2 Allgemeine Trends und Herausforderungen

Im Folgenden sollen zunächst drei allgemeine Trends der sozio-ökonomischen Entwicklung der deutschen Gesellschaft vorgestellt werden, bevor auf deren Relevanz für die Nachfrage nach Wohnungen eingegangen wird.

### 2.1 Demografie und Wirtschaft

Verschiedene Trends, wie insbesondere die demografische Entwicklung, dauern bereits seit vielen Jahren an. Das InWIS hat sich kurz nach seiner Gründung im Jahr 1995 frühzeitig mit solchen Veränderungsprozessen

auseinander gesetzt und die Konsequenzen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in dem Bericht »Wohnungsmanagement 2000« detailliert dargestellt. In den vergangenen beiden Dekaden hat sich an den seinerzeit formulierten Problemlagen – dem Rollenverständnis der Geschlechter, dem Familienbildungsverhalten, den Scheidungsraten bei Ehen und in Folge daraus an der niedrigen Geburtenrate – nicht viel geändert. Der Altersdurchschnitt der Bevölkerung steigt weiter an, der Anteil älterer Haushalte nimmt weiter zu. Diese Entwicklungsmuster sind in der öffentlichen Debatte hinreichend beschrieben worden. Die Politik hat die Problemlagen aufgegriffen, ohne dass sich an den grundlegenden Strukturen etwas geändert hätte.

Die derzeit noch aktuelle 12. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes, die 2009 erarbeitet worden ist, geht weiterhin von einem erheblichen Bevölkerungsrückgang aus. Bis zum Prognosehorizont im Jahr 2060 wird sich die Bevölkerung in Deutschland in einer mittleren Variante auf rd. 64,7 Mio. Einwohner um rd. 20 v. H. gegenüber dem heutigen Niveau verringern. Dies basiert auf einer konstant niedrigen Geburtenrate von 1,4 Kindern je Frau im gebärfähigen Alter und einer Nettozuwanderung von 200.000 Personen pro Jahr (vgl. Statistisches Bundesamt 2009).

Angesichts der Bevölkerungsveränderungen wird das Erwerbspersonenpotenzial in den nächsten Jahren deutlich zurückgehen. Bis 2030 werden rd. 5,2 Mio. Arbeitskräfte fehlen, vorausgesetzt, dass sich die positive konjunkturelle Entwicklung fortsetzt und weiterhin Arbeitsplätze geschaffen, zumindest aber per Saldo nicht abgebaut werden.

Daher ist mit einer deutlich höheren Zuwanderung zu rechnen, als dies bei der mittleren Variante bspw. zugrunde gelegt wurde. Im Jahr 2013 sind bspw. 437 Tsd. Personen per Saldo nach Deutschland eingewandert. Durch die internationale Wanderung wird der Bevölkerungsrückgang in Zukunft deutlich gemildert.

Diese hohe Zuwanderung ist auf die wirtschaftliche Stärke Deutschlands und die daraus resultierende Anziehungskraft für gut ausgebildete Fachkräfte, überwiegend aus dem europäischen Ausland, zurückzuführen. Dieser Prozess fördert aber die räumliche Polarisierung zwischen den wirtschaftlich starken und durch ihre gute Infrastruktur zusätzlich attraktiven Ballungsräumen und den ländlichen Gebieten, die trotz höheren Arbeitskräftebedarfs nicht zu den Zielgebieten der Zuwanderer gehören. In den Ballungsräumen ist daher weiterhin mit einem hohen Nachfragedruck zu rechnen, während viele der heute schon schwachen ländlichen Gebiete wenig Chancen auf eine Besserung haben.

## 2.2 Migration und Integration

Für die quantitative Entwicklung der Bevölkerung ist die hohe Zuwanderung nach Deutschland deutlich positiv. Allerdings wird Zuwanderung damit zu einem wesentlichen Treiber für die Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung. Bereits heute haben in Deutschland rund 15 Millionen Einwohner bzw. 18,9 v.H. der Gesamtbevölkerung einen Migrationshintergrund. Nur 6,6 Mio. Einwohner davon haben jedoch (noch) eine nicht-deutsche Staatsangehörigkeit.

Bedingt durch die Konzentration der Zuwanderung auf die größeren Ballungsräume, werden Migranten dort in den nächsten Jahren eine immer wichtigere Nachfragegruppe sein. Während wir im Kapitel Demografie die Wanderung über die Landesgrenzen hinweg auf den Saldo aus Zu- und Abwanderung konzentriert haben, ist für die Integrationsleistung in den städtischen Räumen die Gesamtzahl entscheidend. Im Jahr 2013 sind 1,23 Mio. Menschen nach Deutschland eingewandert, überwiegend aus den südeuropäischen Staaten. Im Jahr zuvor waren es 1,1 Mio. Menschen. Es ist eine gesellschaftliche und soziale Herausforderung, diese Menschen in bestehende Strukturen zu integrieren. Das ist ein zentraler Wirtschafts- und Wettbewerbsfaktor. Hinzu kommt der Strom an Flüchtlingen, der durch die Krisen, insbesondere im Nahen Osten, deutlich angewachsen ist und die Kommunen derzeit vor große Probleme stellt, weil Wohnraum nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung gestellt werden kann.

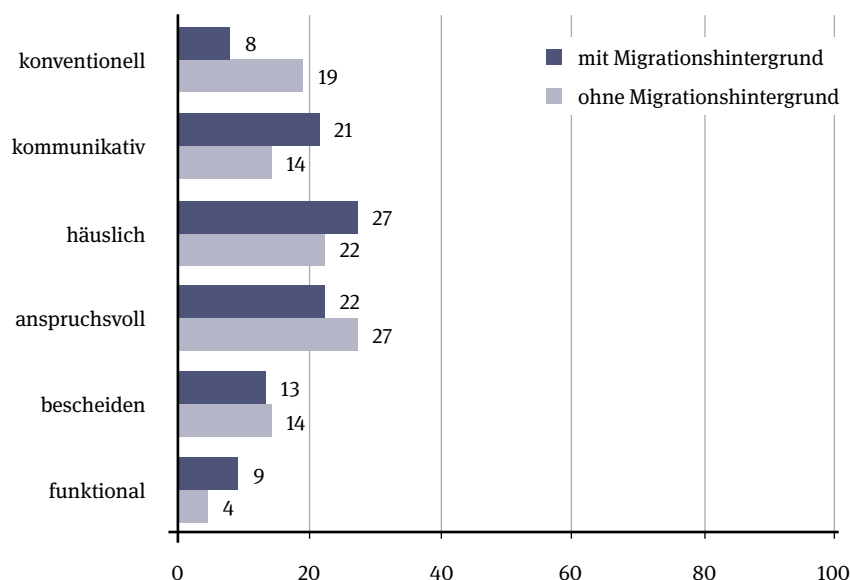
Obwohl der Anteil höher qualifizierter Personen bei den derzeit Zuwandernden vergleichsweise hoch ist, ist ein größerer Anteil von Migranten in Deutschland

auf Transferzahlungen angewiesen. Im Jahr 2010 lag dieser Anteil bei 17 v.H.; zukünftig ist insbesondere bei dieser Gruppe mit einer überdurchschnittlich hohen Altersarmut zu rechnen. Fast zwei Drittel der Migranten, die über ungünstige Voraussetzungen und Chancen für Integration und Teilhabe verfügen, leben in sozial benachteiligten Wohnquartieren. Insbesondere die problembehafteten Stadtquartiere erhalten daher eine immer größer werdende Bedeutung für den Verlauf und Erfolg von Integrationsprozessen.

Eine wichtige Aufgabe wird es sein, die Zuwanderer so gut in die bestehenden Strukturen zu integrieren, dass diese auch dann eine Bleibeperspektive erkennen können, wenn sich die wirtschaftliche Ausgangssituation in den Herkunftsländern wieder verbessert hat. Dauerhaft kann Zuwanderung nur positive quantitative Effekte entfalten, wenn Durchwanderung vermieden werden kann. Das lokale Wohnungsangebot ist daher ein wesentlicher Pull-Faktor, der eine hohe Anziehungskraft, gerade auf qualifizierte Zuwanderer, ausüben kann.

Die Wohnungsunternehmen besitzen in den Integrationsprozessen eine wichtige Rolle. Auf Quartiersebene können sie an quartiersbezogenen Integrationskonzepten mitwirken und einen Beitrag dazu leisten, dass die Migranten Deutschland als potenzielle neue Heimat erfahren. Das stellt hohe Anforderungen an die interkulturelle Qualifizierung des Personals der Unternehmen der Wohnungswirtschaft, die sowohl Sprachkenntnisse als auch das Verständnis für unterschiedliche kulturelle Hintergründe umfassen muss. Durch gezielte Belegungspolitik gilt es, Konzentrationsprozesse zu dämpfen.

Abb. 1: Verteilung der Wohnkonzepte mit und ohne Migrationshintergrund



Quelle: Wohntrends 2030 – Befragung für den GdW Branchenbericht Nr. 6, eigene Auswertungen und Darstellungen.

Werden Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund hinsichtlich der jeweils präferierten Wohnkonzepte betrachtet, so ergeben sich leichte Verschiebungen in der Zielgruppenstruktur: Junge und kommunikative Haushalte haben einen leicht höheren Anteil (vgl. zu den Wohnkonzepten ausführlich GdW 2008 und GdW 2013). Das überrascht nicht, weil Migration oft von mobilen, eher jüngeren Gruppen getragen wird. Zugleich sind Haushalte des häuslichen Wohnkonzeptes überdurchschnittlich vertreten, weil Migranten, oft mit traditionellen Wertemustern, stärker als die Bevölkerung ohne Migrationshintergrund an gut funktionierenden Familienstrukturen festhalten (vgl. Abb. 1).

### 2.3 Nachhaltigkeit und Ökologie

Nachhaltigkeit ist ein zentraler Trend, der von immer mehr Menschen aufgegriffen und gelebt wird. Aktuell werden unter diesem Begriff im Zuge der Energiewende oft Aspekte des Klimaschutzes, die Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstosses und der Ausstieg aus der Atomkraft diskutiert. Fokussiert man auf die Energiewende, so gewinnt das Quartier, der Lebensraum, in dem sich Wohnen vollzieht, hierbei stärker an Bedeutung.

Das Quartier ist das zentrale Handlungsfeld für gute und innovative Lösungen, um die Energieversorgung auf die Anforderungen der Zukunft auszurichten. Im Vordergrund stehen dezentrale Energieversorgungskonzepte, die einen Beitrag dazu leisten können, den häufig zu beobachtenden Zielkonflikt zwischen Klimaschutz und bezahlbarem Wohnen mit einem ausgewogenen Verhältnis von Energieeffizienzmaßnahmen an Gebäuden und der Umstellung der Energieversorgung auf klimafreundliche Alternativen zu meistern. Zugleich liegen in der Koppelung von Strom- und Wärmeversorgung zusätzliche Potenziale, die vorrangig im Quartier erschlossen werden können.

Die Wohnungswirtschaft kann dank umfangreicher Wohnungs- und Immobilienbestände, die sich sehr oft in gewachsenen Quartieren befinden, eine aktive Rolle in der Energiewende einnehmen.

An nachhaltigen Prinzipien orientiertes Handeln der Bevölkerung äußert sich auch in anderen Lebensbereichen, über den Klimaschutz hinausgehend. Beispielsweise erwarten mehr Menschen, dass Quartiere und Lebensräume ökologischer gestaltet werden. Gegensätze lösen sich dadurch auf: Die urbane, dicht besiedelte Stadt und das Bild von grünen Oasen der Ruhe – wie man sie im ländlich geprägten Raum erwartet – verschmelzen miteinander. Die Stadt der Zukunft wird umweltbewusst und gesund sein. Bewusst

sucht die Bevölkerung nach Räumen in der Stadt, die sie sich aneignen und als urbane Gärten gestalten kann. Der Schrebergarten von einst ist »out«, aber in der Stadt Grünanlagen liebevoll zu gestalten – am besten in einer Gemeinschaft von Gleichgesinnten – ist Ausdruck eines neuen Lebensgefühls. Ökologie und Nachhaltigkeit sind ein neuer Lebensentwurf für verantwortungsbewusst handelnde Gruppen und werden zum Bestandteil der Stadtkultur.

Zudem werden Ökologie und Ökonomie in zunehmendem Maße nicht mehr nur als Gegensätze wahrgenommen werden: Die Bevölkerung hat realisiert, dass mit neuen ökologischen und vor allem nachhaltigen Technologien neue Arbeitsplätze geschaffen werden können.

## 3 Auswirkungen grundlegender Trends auf die Struktur der Nachfrage

Die Nachfrage nach Wohnraum wird durch die in den vorherigen Kapiteln skizzierten Trends maßgeblich beeinflusst. Hinzu tritt die schon seit langem beobachtete Individualisierung und die damit einhergehende Pluralisierung von Lebensstilen. Die Vielfalt in der Gesellschaft steigt dadurch an. Die Pluralisierung von Lebensstilen und -formen schlägt sich auch in der Entwicklung wohnungswirtschaftlich relevanter Nachfragegruppen und in der Veränderung der Wohnkonzepte nieder. Wohnkonzepte sind miteinander vergleichbare Wohnvorstellungen, die durch die Lebenslage, die für das Wohnen zur Verfügung stehende Kaufkraft und die durch Wertvorstellungen geprägten Wohnwünsche determiniert werden. Sie wurden von Analyse & Konzepte und InWIS gemeinsam im Jahr 2007/08 entwickelt (vgl. GdW 2008).

Die Entstehung von Wohnkonzepten und deren weitere Entwicklung vollziehen sich vor dem Hintergrund aktueller sowie nachwirkender historischer Gesellschaftsprozesse. Wesentliche Faktoren dafür sind:

- die Bildungsexpansion seit den 1960er-Jahren,
- der gesellschaftliche Wertewandel von materiellen zu postmateriellen Werten,
- die Wohlstandsentwicklung,
- die Individualisierung von Lebensverläufen mit neuen Lebenschancen und -risiken,
- der allgemeine technologische und medizinische Fortschritt und
- der bereits angesprochene demografische Wandel.

Diese Entwicklungsprozesse überlagern sich und heben sich teilweise gegeneinander auf. Erwartungs-

gemäß können auch lebenszyklische Ereignisse, wie es die Geburt von Kindern oder eine veränderte Kaufkraft sind, zu Veränderungen des Lebensstils im individuellen Lebensverlauf führen. So wird die Zahl der (Klein-)Haushalte weiter zunehmen, vor allem weil die Zahl der Seniorenhaushalte bei gleichzeitig steigender Lebenserwartung der Haushaltsmitglieder anwächst. Vermehrt findet Zuwanderung aus anderen Ländern statt. Die Polarisierung innerhalb der Gesellschaft nimmt weiter zu: ökonomisch und sozial, vor allem aber im Hinblick auf kulturelle Aspekte, d. h. bezogen auf Lebensentwürfe und -stile.

Einer vielschichtigen und sich dynamisch verändernden Nachfrage stehen die Besonderheiten des Gutes Wohnen gegenüber: Langlebigkeit und Standortgebundenheit. Das erfordert ein hohes Maß an Planungssicherheit. Für den unternehmerischen Erfolg im Sinne einer strategischen Bestandsentwicklung ist es – wie eingangs skizziert – wichtig zu wissen, wie sich die Nachfrage vor dem Hintergrund gesellschaftlicher Veränderungsprozesse verändern wird.

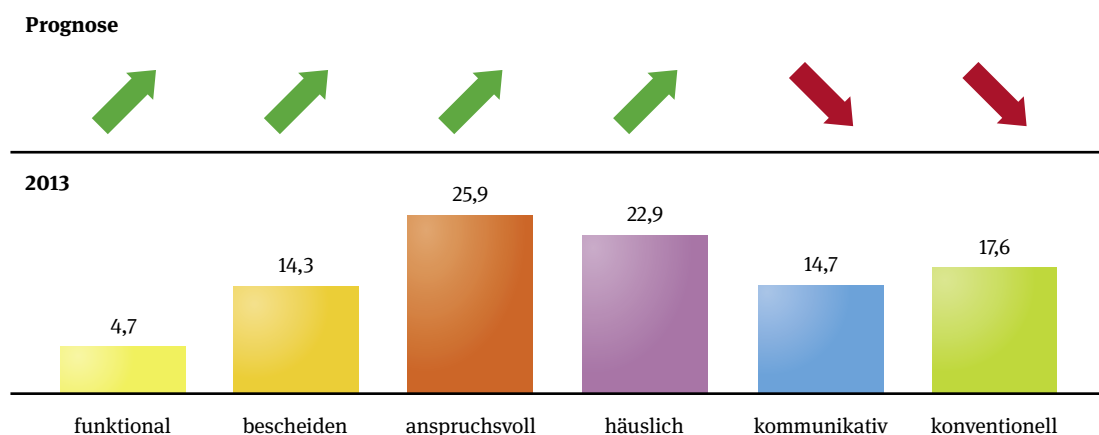
Seit der im Jahr 2007 durchgeführten Befragung haben vor allem die Zahl der Haushalte der häuslichen und der anspruchsvollen Wohnkonzepte weiter zulegen können. Sie waren bereits im Jahr 2007 stark in der Haushaltsstruktur vertreten. Bei den Wohnkonzepten handelt es sich um die wesentlichen Leitkonzepte in der Gesellschaft, deren Nachfrage sich innerhalb der jeweiligen Konzepte je nach Lebensphase des Haushaltes stark unterscheidet. Die Zunahme des häuslichen Wohnkonzepts ist bemerkenswert: Während die Familie allgemein als Haushaltsform weiter an Bedeutung verliert, nimmt das Wohnkonzept mit dem wesentlichen Leitmotiv der Familien- und Gemeinschaftsorientierung deutlich zu. Das häusliche Wohnkonzept verfolgende Haushalte sind damit ein

Prototyp des virtuellen Haushalts der Zukunft: Die Individuen wohnen getrennt voneinander – entweder aus einem Prozess der Individualisierung heraus oder aufgrund notwendiger beruflicher Mobilität. Trotz dieser räumlichen Trennung suchen sie aber den intensiven Kontakt vor allem zu den Angehörigen und Verwandten, aber auch zu Freunden («Alone together»). Für viele Gemeinschaften handelt es sich hierbei um einen stabilen Lebensentwurf. Seit 2007 haben dagegen das kommunikative und das konventionelle Wohnkonzept an Bedeutung verloren. Unverändert sind die bescheidenen und die funktionalen Wohnkonzepte geblieben.

Bis zum Jahr 2030 werden die vier Wohnkonzepte häuslich, anspruchsvoll, funktional und bescheiden in unterschiedlichem Ausmaß weiter an Bedeutung gewinnen (vgl. Abb. 2). Im Gegensatz dazu ist eine Abnahme der Zahl der konventionellen und kommunikativen Haushalte in der Gesellschaft zu erwarten. Das hat für die Wohnungswirtschaft erhebliche Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage: Mieterbefragungen des InWIS bei unterschiedlichen Wohnungsunternehmen – sowohl Wohnungsgesellschaften als auch -genossenschaften – belegen, dass historisch bedingt und durch die Art der Wohnungsbestände, oft mit Fertigstellung in den 1950er und 1960er Jahren, vor allem bescheidene und konventionelle Haushalte die Wohnungsnachfrage tragen. Um zukünftig im Wohnungsmarkt bestehen zu können, ist eine Fokussierung vor allem auf die wachsenden Zielgruppen erforderlich. Dies erfordert eine zielgerichtete Anpassung der Wohnungsbestände, vermehrt auf die Wohnwünsche von Mietern des anspruchsvollen und des häuslichen Wohnkonzeptes.

Diese Zielgruppen erwarten einen höheren Ausstattungsstandard und höheren Komfort, zugleich auch

Abb. 2: Prognose der Entwicklung der Wohnkonzepte bis 2030



besseren Service. Sie weisen eine deutlich höhere Mobilität auf und sind bereit, die Wohnung zu wechseln, wenn Angebot und Leistungen nicht mehr den Erwartungen entsprechen. Das macht die Bestandsbewirtschaftung nicht nur komplizierter, sondern führt auch zu höheren Kosten.

#### 4 Beispiele für Trends und deren Konsequenzen für die Wohnraumnachfrage

Für die Wohntrends 2030 war es handlungsleitend, die Wohnvorstellungen und Wohnwünsche der Nachfragegruppen für die Wohnungswirtschaft detaillierter herauszuarbeiten. Dies liefert wesentliche Anhaltspunkte für die Weiterentwicklung der Wohnungsbestände bspw. im Zuge von komplexen Quartiersentwicklungsmaßnahmen, aber auch für die Einzelmodernisierung, ebenso wie für den Neubau.

Dem Grunde nach sind die Nachfragegruppen mit ihrer derzeitigen Wohn- und Lebenssituation sehr zufrieden (45 v.H. der Befragten). Rund 80 v.H. der Bevölkerung sind zufrieden und sehr zufrieden. Deutlichere Unterschiede zeigen sich innerhalb der Wohnkonzepte bei den funktionalen und den kommunikativen Haushalten (vgl. Abb. 3).

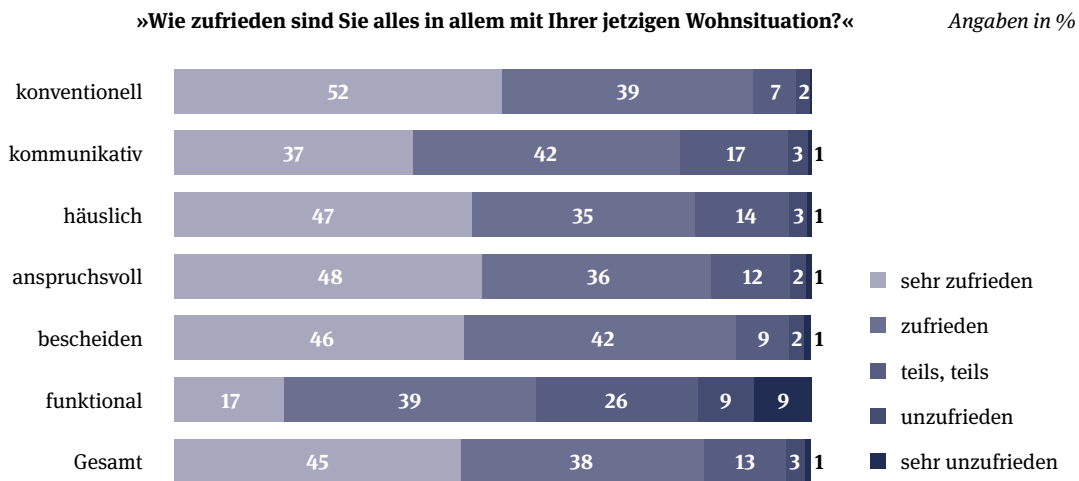
Die das funktionale Wohnkonzept verfolgenden Haushalte – dies zeigt die wohnungswirtschaftliche Praxis sehr deutlich – haben eine hohe Anspruchshaltung, sind aber durch ihre eigene Lebenssituation stark limitiert. Ein hoher Anteil empfängt Transfer-einkommen, die Wohnkosten werden aus den sozialen Sicherungssystemen übernommen. Viele haben wegen mangelnder Bildung (z.B. fehlender Schul-

abschluss, keine abgeschlossene Berufsausbildung) keine Perspektive ihre Lebenssituation zu verbessern. Da viele Haushalte sich dieser Perspektivlosigkeit bewusst sind, entsteht eine latente Unzufriedenheit. Während in anderen Wohnkonzepten lediglich 2 bis 4 v.H. der Haushalte unzufrieden oder sehr unzufrieden mit ihrer Wohnsituation sind, äußern dies immerhin 18 v.H. der funktionalen Wohnkonzepte. In dieser Gruppe ist der Anteil der Unentschiedenen, die teils zufrieden, teils unzufrieden sind, mit einem Viertel sehr groß.

Bei den kommunikativen Haushalten ist der Anteil der zufriedenen gegenüber den sehr zufriedenen Bewohnern etwas höher, ebenso die Gruppe der Unentschiedenen. Kommunikative, häufig auch jüngere Haushalte, die noch am Anfang ihres Wohnzyklus stehen, müssen noch stabilere Wohnvorstellungen entwickeln. Zudem befinden sich viele der kommunikativen Haushalte zu Beginn ihrer Berufsbiografie und werden zukünftig Einkommenssteigerungen realisieren können, durch die sich eine höhere Wohnkaufkraft ergibt und damit die wunschgemäße Wohnsituation eher umgesetzt werden kann.

Aus den hohen Zufriedenheitswerten könnte abgeleitet werden, dass keine oder nur wenige Veränderungen an der Wohnungsausstattung oder bei der Gestaltung des Wohnumfeldes erforderlich wären. Die Analyse von verschiedenen weiteren Trends zeigt aber, dass sich Entwicklungen abzeichnen, die in den nächsten Jahren zu einer Veränderung der Nachfrage führen können. Am Beispiel der Technikausstattung soll dies im Folgenden erläutert werden.

Abb. 3: Zufriedenheit mit der jetzigen Wohnsituation



Quelle: Wohntrends 2030 – Befragung für den GdW Branchenbericht Nr. 6, eigene Auswertungen und Darstellungen.

#### 4.1 Technik: An der Schnittstelle zwischen Machbarem und Gewünschtem

In der Wohnungswirtschaft wird seit vielen Jahren über die nachfragegerechte Technikausstattung der Wohnung diskutiert. Oft war davon die Rede, dass insbesondere kaufkräftige Zielgruppen – wie anspruchsvolle Haushalte – zukünftig Lichtszenen in der Wohnung per Knopfdruck aufrufen würden und die Wohnung darüber hinaus multimedial ausgerüstet werden wird. Solche Technologien haben sich aber in der Vergangenheit nicht durchsetzen können. Zwar sind die Haushalte multimedial geworden, aber dies findet im Rahmen der eigenen privaten Lebensführung in den Wohnungen statt, weniger als Ausstattungsmerkmal einer Wohnung.

Dadurch, dass Bediengeräte – wie ein Smartphone oder ein Tablet-PC – universell app-basiert für unterschiedliche Anwendungen genutzt werden können und die häufig internet-gestützte Infrastruktur diese Universalität begünstigt, hat in den letzten Jahren eine Technisierung der Haushalte stattgefunden. In vielen Haushalten sind integrierte Systeme anzutreffen, die unterschiedliche Arbeitsaufgaben übernehmen: Programmierbare und vernetzte Heiz-, Lüftungs- oder Beleuchtungssteuerungen sind nicht mehr nur technische Spielerei, sie steigern den Komfort, sparen Kosten und leisten durch die Energieeffizienzsteigerung auch einen Beitrag für den Klimaschutz. Das wiederum steht im Einklang mit dem wachsenden Nachhaltigkeitsbewusstsein der Bevölkerung.

Technische Innovationen werden zukünftig noch effektiver und intensiver genutzt werden als es bisher bereits der Fall ist. Zukünftig sind leistungsstarke und kleine Mikroelektronikprodukte jederzeit und von überall bedienbar und übernehmen viele Alltagsaufgaben der Menschen. Aufbauend auf einer dynamischen und hoch leistungsfähigen Infrastruktur für die Datenübertragung werden Informationen aus unterschiedlichen Quellen automatisch generiert und vernetzt. Smarte Endgeräte sind in der Lage, diese Informationen in Echtzeit und individualisiert zu verarbeiten und unterstützen so die Menschen bei den Abläufen ihres täglichen Lebens.

Dadurch zeichnet sich ab, dass nicht mehr die technische Machbarkeit im Vordergrund der weiteren Marktentwicklung steht, sondern der Nutzwert einer Technologie für die Haushalte die bestimmende Größe für die Nachfrage wird.

In den Bereichen, in denen Technik sowie technikinintegrierte Dienstleistungen verfügbar sind, wird es zu

einer deutlich stärkeren Nutzung solcher Technologien kommen:

- Haushalt (Alltagsunterstützung/-erleichterung),
- Dienstleistungen (Handwerk, Einkaufen, Transport, Post, etc.),
- Pflege und Gesundheit,
- Familie und soziale Netzwerke,
- Unterhaltung und Kommunikation sowie
- Kosten-/Ressourceneinsparung.

In der Wohnung und im Gebäude besteht ein höheres Interesse und zusätzliche Zahlungsbereitschaft an Technologien zur Steigerung der persönlichen Sicherheit: Einerseits im Kontakt mit der Außenwelt – z. B. Videosprechanlage, Alarmsysteme – andererseits im Rahmen von Ambient-Assisted-Living-Konzepten (AAL-Konzepte) für ein gutes Gefühl zu Hause, wie bspw. Sturz- und Inaktivitätssensoren gekoppelt mit Notrufsystemen sowie Herdab- oder Alles-Aus-Schaltungen. Solche Systeme werden von einer Mehrzahl der Haushalte als Bonusmerkmale genannt, während schnelles Internet und eine ausreichende Anzahl von Steckdosen eher als Basisausstattung angesehen werden und dafür auch keine besondere Zahlungsbereitschaft mehr existiert (vgl. Abb. 4).

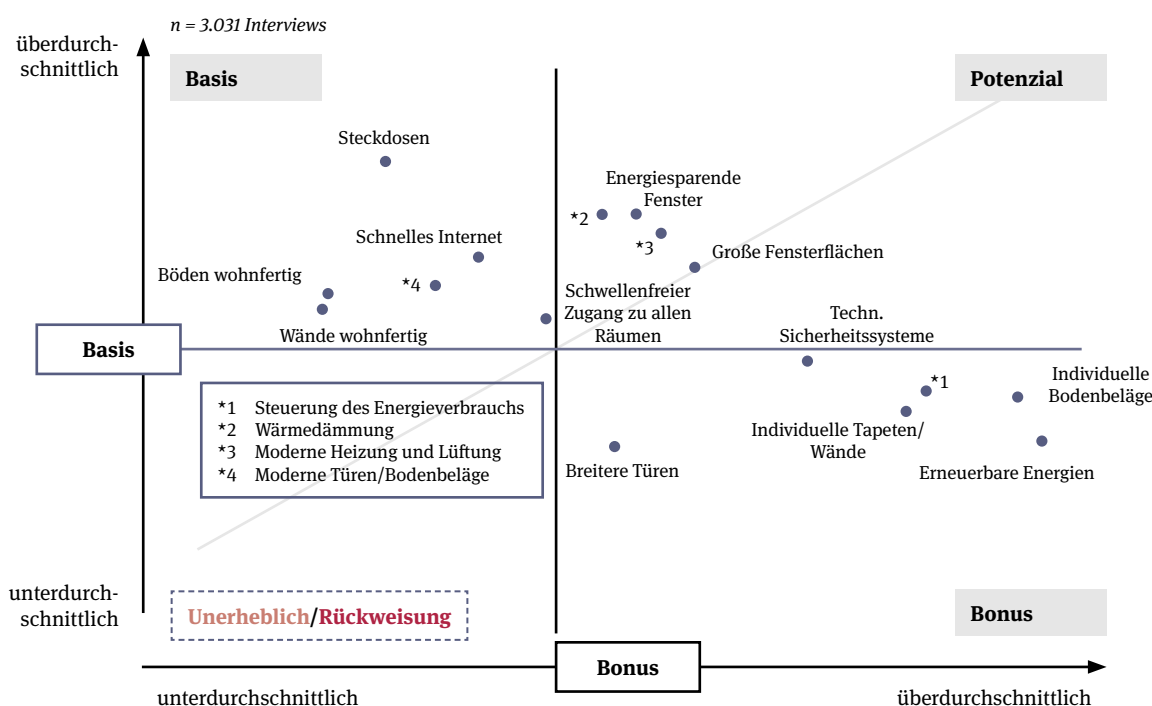
Derzeit ist noch zu klären, wer die Kosten für zusätzliche Technikausstattung in den Wohnungen übernimmt und welche Finanzierungs- und Geschäftsmodelle von Wohnungsunternehmen unter Beteiligung von Technikanbietern, Dienstleistungsanbietern und weiteren Akteuren, die von solchen Entwicklungen profitieren können (wie bspw. Pflege- und Gesundheitskassen, was bspw. die Realisierung von reinen AAL-Konzepten bzw. deren Kombination mit gesundheitsbezogenen Leistungen angeht), sich als langfristig tragfähig erweisen.

In den letzten Jahren hat sich aber in verschiedenen AAL-Modellvorhaben gezeigt, dass die Kosten für die Technikausstattung bei zunehmendem Verbreitungsgrad durch Kostendegression sinken können und innovative Finanzierungsmodelle einen Beitrag dazu leisten können, dass mehr dieser Modelle realisiert werden. Erkennbar ist die Anforderung, dass technische Systeme für unterschiedliche Anwendungsbereiche entsprechend ihrer Funktionen miteinander vernetzt werden und kommunizieren können.

#### 4.2 Weitere Trends mit nachfragerlevanten Auswirkungen

Verschiedene weitere Trends führen zu einer Veränderung der Nachfrage. Exemplarisch sollen im Folgenden einige davon kurz vorgestellt werden.

Abb. 4: Ausstattungspräferenzen/-anforderungen (Allgemein)



Quelle: Wohntrends 2030-Befragung für den GdW Branchenbericht Nr. 6, eigene Auswertungen und Darstellungen.

#### 4.2.1 Die 25-Stunden-Gesellschaft

Steigende Intensität der Arbeit und immer stärker variierende Arbeitszeiten, die zunehmend Nacht- und Wochenendarbeit mit einschließen, kennzeichnen das Leben in Zukunft. Es wird von einer »Multioptionalität« bestimmt und bringt das Erfordernis mit sich, aus verschiedenen Angeboten wählen zu müssen. Durch die Präferenz vieler Haushalte für die Städte als infrastrukturell gut ausgestatteten Lebensraum, wird dieser Trend noch gefördert.

Zugleich zeichnet sich ab, dass die Wohnung als Ort des Rückhaltes und der Ruhe wesentlich an Bedeutung gewinnt. Die Wohnung bekommt für die Haushalte einen höheren Stellenwert. Damit einhergehend erhält auch das Wohnumfeld – wie auch Auswertungen von Mieterbefragungen zeigen – eine immer größere Bedeutung.

#### 4.2.2 Mein, dein, sein, ... unser

Die Begriffe »Sharing Economy« und »Collaborative Consumption« werden in den letzten Jahren auch in Deutschland häufiger verwendet. Damit wird der neue Trend des gemeinsamen Produzierens und Konsumierens adressiert. Dabei geht das Teilen weit über die gemeinsame Nutzung von Gegenständen hinaus. Nicht nur Gegenstände wie Autos, Fahrräder oder gebrauch-

te Dinge werden geteilt, getauscht und verkauft. Sharing betrifft ebenso die gemeinsame Freizeitgestaltung.

Nicht nur, dass zur Miete wohnen generell diesem Trend folgt. Auch Gemeinschaftsräume, die heutigen Anforderungen genügen, gewinnen wieder an Bedeutung, bspw. eine mit hochwertigen Geräten ausgestattete, moderne Gemeinschaftsküche, in der in der Gruppe und auch unter Anleitung mit Zutaten aus der Region gekocht wird.

Im Quartierskontext bietet es sich heute wieder an, Car- oder Bike-Sharing-Konzepte in das Wohnumfeld zu integrieren. Das folgt auch dem Trend, dass viele Haushalte gerade in verdichteten Räumen über keinen eigenen PKW mehr verfügen, aber dennoch mobil sein wollen. Der Trend zur Nachhaltigkeit wird zusätzlich berührt, wenn bewusst umweltschonende Fahrmöglichkeiten, wie bspw. Hybrid- oder Elektrofahrzeuge oder e-Bikes zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung gestellt werden.

#### 4.2.3 Fit in die Zukunft

Der Fitness- und Wellness-Trend ist keinesfalls neu. Allerdings zeichnet sich ab, dass nicht mehr nur dessen Wegbereiter und eher kaufkräftige Gruppen die Entwicklung tragen, sondern dass sich das Gesundheits- und Fitnessbewusstsein breiter Schichten ge-



wandelt hat. Körperliche Fitness und gesunde Ernährung sind wesentliche Bausteine dieses Trends. In diesem Zuge hat sich der zweite Gesundheitsmarkt, finanziert durch die freiwillige Zahlungsbereitschaft der Kunden, in den letzten Jahren dynamisch entwickelt. Hierdurch beeinflusst befindet sich auch das traditionelle Gesundheitswesen im Umbruch.

Die Wohnung wird sich zunehmend zu einem dritten Gesundheitsstandort entwickeln. Wenn heute von technik-affinen Gruppen per »Live Tracking« Ernährungs-, Schlaf- und Bewegungsgewohnheiten sowie darüber hinaus vielfältige Körperzustände wie bspw. Temperatur und Herzfrequenz protokolliert und in sozialen Netzen »geteilt« werden, so ist es nur noch ein kleiner Schritt, auch im Falle medizinischer Notwendigkeit unterschiedliche Vitaldaten bei der Behandlung und Betreuung von Patienten aus der Wohnung heraus nutzbar zu machen. Daran sind allerdings zugleich hohe datenschutzrechtliche Anforderungen zu stellen.

Der neue Fitnesstrend hat sehr praktische Konsequenzen: Wo soll man in der Wohnung mit klassischem Grundriss das gewünschte Trainingsgerät aufstellen, wenn man sich den eigenen Trainingsraum nicht leisten kann oder möchte? Das Training der Zukunft findet idealerweise im quartierseigenen Fitnessraum oder einem Mini-Sportzentrum statt, in welchem sich die Bewohner ihren zeitlichen Verfügbarkeiten entsprechend »auspowern« können.

#### 4.2.4 Goldenes Alter oder arme Senioren?

Heute ist absehbar, dass die Einkommenssituation der kommenden Rentnergeneration durch höhere Armutsrisiken gekennzeichnet sein wird. Strukturveränderungen in der Erwerbstätigkeit, so z.B. gebrochene Berufsbiographien, Teilzeitjobs und ein hoher Anteil Langzeitarbeitsloser, insbesondere in Ostdeutschland, werden zukünftig für viele Seniorenhaushalte zu einer schwierigen Einkommenssituation führen. Hinzu kommen mehr Migranten im Rentenalter, die tendenziell deutlich größere Armutsrisiken aufweisen werden als der Durchschnitt der Bevölkerung.

Für Wohnungsanbieter gilt es, Strategien zur Versorgung einkommensschwacher Senioren zu entwickeln und gerade für diese Gruppe Sorge zu tragen, dass Wohnen bezahlbar bleibt. Zumal der weitaus überwiegende Teil der älteren Menschen nach wie vor in der angestammten Wohnung alt werden möchte.

Vor dem Hintergrund sich ausdifferenzierender Wohnkonzepte – auch bei den Senioren – gibt es

aber eine wachsende Gruppe von älteren Menschen, die ihren Wohnstandort bzw. ihre Wohnform noch einmal verändern möchte, insbesondere, um mehr soziale Einbindung und Versorgungssicherheit zu erreichen. Etwa ein Drittel der älteren Haushalte kann sich vorstellen, bei einem Umzug auch noch einmal eine Wohnung bzw. ein Haus zu beziehen, bei dem sich die Wohnsituation deutlich von der bisherigen unterscheidet. Neue Wohnformen, wie z.B. Mehrgenerationenwohnen (»Co-Housing«) oder Senioren-Wohngemeinschaften, werden dabei aber auf absehbare Zeit nicht zum Trend werden, sondern weiter eher ein Nischendasein führen. Es deutet sich an, dass gemeinschaftliche Wohnformen im Alter eine steigende Tendenz aufweisen werden.

## 5 Städte 2030: Die Stadt der Quartiere – Konsequenzen für die Bestands- und Quartiersentwicklung

Im Zuge sich verändernder Familienstrukturen in entwickelten Gesellschaften erlangen die Quartiere und damit die Beziehungen in der Nachbarschaft heute immer größere Bedeutung. Quartiere werden zur Handlungsebene für die Wohnungswirtschaft. Bei Bestandsmaßnahmen steht nicht mehr die einzelne Wohnung oder das Gebäude im Mittelpunkt, Investitionsentscheidungen werden vielmehr vor dem Hintergrund der Quartiersentwicklung getroffen. Trotz aller Bedeutung virtueller Welten haben die Rahmenbedingungen im Quartier eine bedeutende Wirkung auf die Lebensbedingungen der Bewohner. Sie entscheiden damit auch über die Vermietungsattraktivität der Bestände und letztendlich auch über ihre Wertentwicklung.

Zur Bildung bzw. Abgrenzung von Quartieren bestehen unterschiedliche Vorstellungen, die an dieser Stelle nur angerissen werden sollen: Ein Quartier ist zunächst ein Gebilde, das nicht fest definiert werden kann. Ein Quartier ist je nach den lokalen Gegebenheiten räumlich und unter sozialen Gesichtspunkten individuell abzugrenzen. Bewohner besitzen, wenn sie von ihrem Viertel, dem Kiez, der Nachbarschaft oder Vergleichbarem sprechen, eine ungefähre Vorstellung davon, welche Bewohner, welche Gebäude und welche Einrichtungen dazu gehören, ohne dass es für sie auf eine klare Grenze ankommen würde. Insofern werden Quartiere gebildet aus einem Gefühl der Zugehörigkeit, eines Zusammengehörens und zusammen Wirkens heraus. Damit leiden sie oft darunter, dass Grenzziehungen willkürlich und subjektiv geprägt sein können.

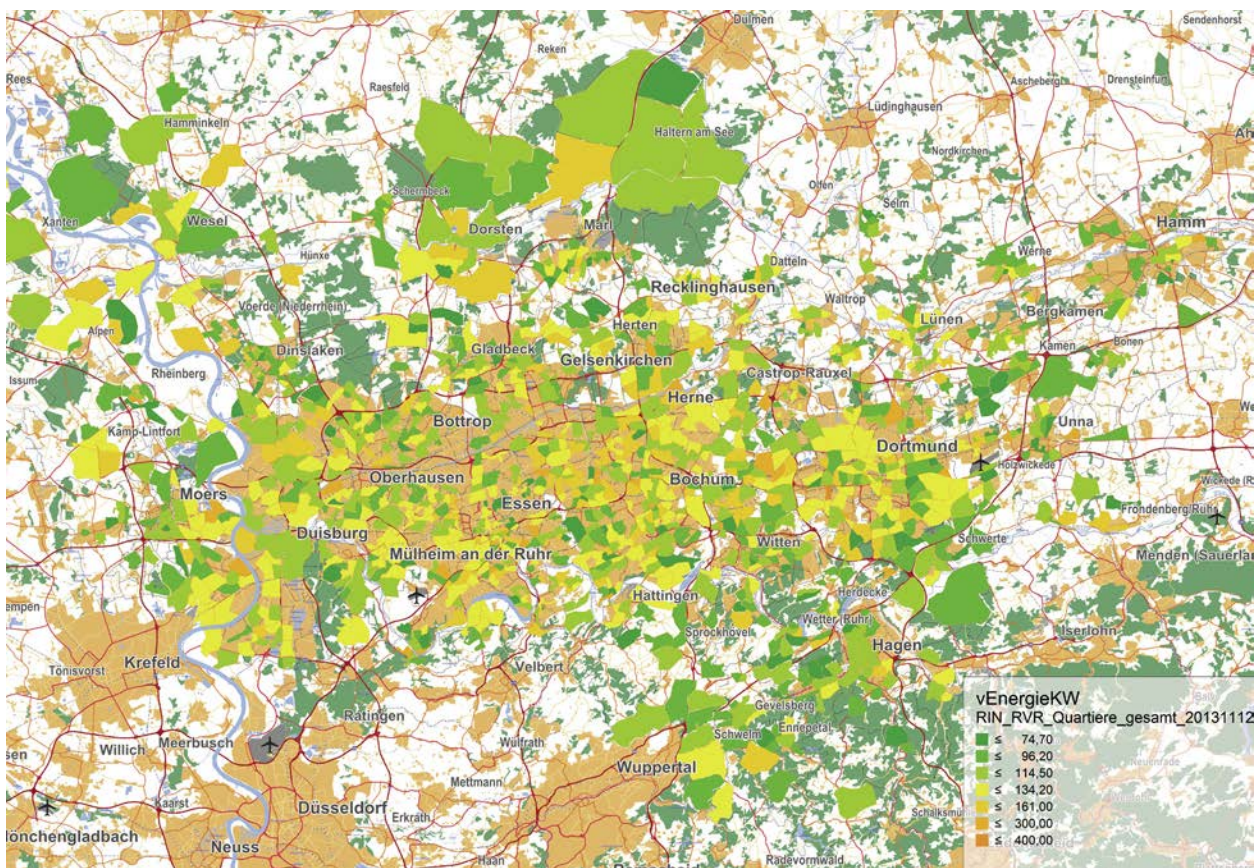
Schnur stellt fest, dass ein schlüssiges Konzept der Abgrenzung von Quartieren nicht existiert. Die Praxis folgt bei der Grenzziehung von Quartieren einem gewissen Pragmatismus (vgl. Schnur 2008). Die schlüssige und eindeutige Beschreibung eines Quartiers sichert die Handlungsfähigkeit der maßgeblichen Akteure, wie z. B. der Immobilieneigentümer, die sich bei der Analyse von Quartieren, bei der Formulierung von Strategien zur Entwicklung von Quartieren und einzelnen Verbesserungsmaßnahmen auf einen eindeutig abgegrenzten Raum konzentrieren können. Quartiere können von unterschiedlicher Größe sein. Eine Großsiedlung mit 30.000 Einwohnern kann ebenso ein Quartier bilden wie eine Einfamilienhaussiedlung mit weniger als 500 Bewohnern. Oft grenzen Mehrfamilienhausbestände unmittelbar an einen gewachsenen Bestand aus Einfamilienhäusern an: Trotz der Heterogenität dieser Bauformen können die Grundstücke dieser unterschiedlichen Typen ein Quartier bilden, wenn damit ein gemeinsamer Lebensraum geschaffen wird und wenn sich diese Typen gegenseitig beeinflussen können.

Im Rahmen eines Forschungsvorhabens im Auftrag der Wirtschaftsförderung metropol Ruhr (wmr) hat

das InWIS das Ruhrgebiet in rd. 2.040 Quartiere unterteilt, um damit erstmalig die Möglichkeit zu schaffen, in einem größeren räumlichen Zusammenhang die dem Ruhrgebiet vergleichende Auswertungen auf einer kleinteiligen Gliederungsebene vorzunehmen (vgl. Abb. 5).

Quartiere sind als Betrachtungsebene auch deshalb so interessant, weil sie einen Resonanzboden wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Entwicklungen darstellen (vgl. VdW Südwest 2010, S. 3). Hier werden bauliche, demografische, gesellschaftliche, soziale und wirtschaftliche Veränderungsprozesse sichtbar und erlebbar. Wer die Prozesse verstehen will und beeinflussen möchte, muss eine Quartiersperspektive einnehmen. Aus dem Blickwinkel der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft steht im Vordergrund, wie sich quartiersbezogene Wohnungsmärkte beschreiben lassen und wie sie beschaffen sind. Welche Zielgruppen kommen für ein Quartier infrage, für welche Zielgruppen ist die Infrastruktur und sind die Wohnungsbestände besonders gut geeignet? Es ist aus der Perspektive der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ein wichtiger Teilaspekt, das letztlich Quartiere der »unique selling point« für die Vermietung von Woh-

Abb. 5: Quartiersabgrenzung Ruhrgebiet (Bsp. Energieintensität)



Quelle: Forschungsvorhaben im Auftrag der Wirtschaftsförderung metropol Ruhr GmbH, gefördert mit Mitteln des Ministeriums für Innovation, Wissenschaft und Forschung NRW im Rahmen des Regionalen Innovationsnetzwerkes Energieeffizienzregion Ruhr, 2013.

nungsbeständen oder die Veräußerung von Bauträgermaßnahmen sind und darauf Marketingstrategien aufgebaut werden können (vgl. Schnur 2009). Quartiere sind nur in ihrer Komplexität erfassbar und steuerbar; wenn sie es überhaupt sind. Quartiere müssen in ihrer Multidimensionalität und in ihrer Interdisziplinarität betrachtet werden (vgl. Neitzel 2013).

Quartiere haben als Betrachtungs- und Handlungsebene in den letzten Jahren auch messbar an Bedeutung gewonnen: Bspw. zeigen Kundenbindungsanalysen, dass die Bewertungskategorie Wohnumfeld als ein räumlicher Teil eines größeren Quartiers erheblich an Bedeutung gewonnen hat. Mit 38 v. H. liegt das Gewicht des Wohnumfeldes als Bestimmungsfaktor der Zufriedenheit von Bewohnern höher als das Gewicht der Wohnung und des Gebäudes (30 v. H.) und auch höher als die Kundenorientierung, die ein gewerblicher Vermieter an den Tag legt (32 v. H.). Wenige Jahre zuvor war der Service noch wesentlicher Bestimmungsfaktor für die Zufriedenheit der Bewohner (vgl. Neitzel 2011, S. 11).

Quartiere werden aber auch die Plattform für die große Integrationsleistung darstellen, die in der Gesellschaft der Zukunft gefragt sein wird. Hierfür werden vielfältige soziale Aktivitäten notwendig sein. Funktionierende Nachbarschaften sind auch Ergebnis einer auf Quartiere ausgerichteten Belegungsstrategie und eines guten Belegungsmanagements in den Wohnungsunternehmen. Nachbarschaftsstrukturen erkennen und die sich abspielenden Prozesse lesen zu können, wird zu einer wichtigen Fähigkeit eines Wohnungsunternehmens werden.

Wohnungsunternehmen sind für die Unterstützung und Förderung von sozialen Netzen »geborene« Partner. Sie haben selbst großes Interesse an vitalen Nachbarschaften, da die Stabilisierung und Entwicklung von nachbarschaftlichen Beziehungen für Wohnungsunternehmen von Vorteil ist. Das heißt nicht, dass Wohnungsunternehmen allein für ein Quartier Verantwortung tragen, diese liegt nach wie vor bei den Kommunen selbst. Jedoch sollten sie gemeinsam mit den zuständigen Stellen und Trägern aktiv werden.

Für vitale Lebenswelten mit intakter Nachbarschaft schafft die Wohnungswirtschaft quartiersbezogene Konzepte, die auch die vor Ort agierenden Partner einbeziehen. Diese werden kooperativ und partizipativ angelegt: kooperativ, um die Handlungen verschiedener Partner (Wohnungsunternehmen, Kommune, soziale Träger und Dienstleister usw.) im Quartier zu koordinieren, und partizipativ, um die Wünsche und Bedürfnisse der Bewohner bei Entscheidungen über die Entwicklung eines Quartiers einzubeziehen.

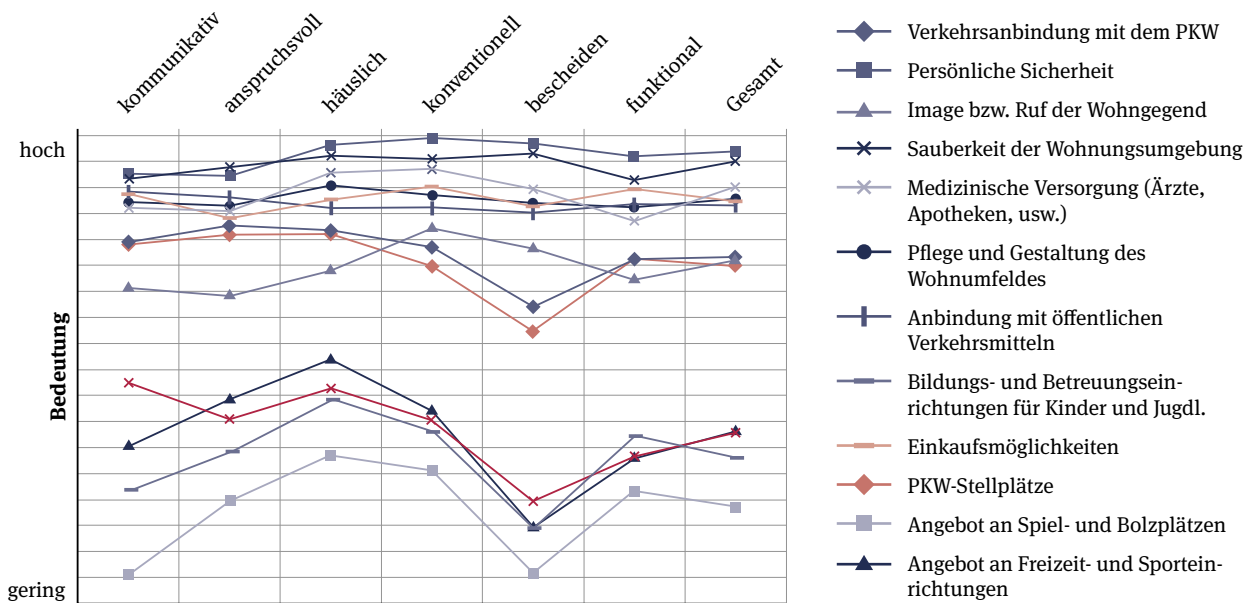
Quartiere nachhaltig zu entwickeln ist eine große Aufgabe. Quartiere sollen gemischt und vielfältig sein. Dafür wird mit den Wohnungsbeständen und deren Ausstattung die Basis gelegt. Bestands- und Quartiersentwicklung gehen daher mehr und mehr Hand in Hand. Bei der Weiterentwicklung der Bestände ist es wichtig, in den Quartieren bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und auch neu zu schaffen. Vor allem für diejenigen, die im hohen Alter nur eine geringe Wohnkraft besitzen, aber auf eine altersgerecht ausgestattete Wohnung angewiesen sind. Im Quartier steigt die Nachfrage nach ambulanten Pflegeleistungen, vor allem getragen von den Bewohnern mit konventionellen und bescheidenen Wohnkonzepten.

Das Quartier und damit vor allem die Gestaltung des Wohnumfeldes und die Zusammensetzung der Nachbarschaft entscheiden maßgeblich mit über die Bindung der Mieter an den Standort. Über 80 v. H. wünschen sich eine Nachbarschaft, in der man sich gegenseitig hilft und unterstützt. Für über 70 v. H. sind Nachbarn wichtig, die man des Öfteren trifft und mit denen man reden kann. Das stellt hohe Anforderungen an Belegungs- und Integrationsmanagement. Angesichts hoher Zuwanderungszahlen ist es erforderlich, Integrationskonzepte zu entwickeln, damit sich die Menschen wohl fühlen und nicht bei nächster Gelegenheit wieder fortziehen. Wohnungsunternehmen sind wichtige Protagonisten, um reale und virtuelle Netzwerke in den Quartieren zu schaffen und zu organisieren.

An Quartiere werden generell hohe Anforderungen gestellt: Über alle Wohnkonzepte hinweg steht im Quartier der Wunsch nach persönlicher Sicherheit ganz vorn, gefolgt von der Sauberkeit im Wohnumfeld. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und ÖPNV-Anbindung sind für viele Haushalte gleich wichtig. Parallel zu den allgemein gestiegenen Ansprüchen an das Wohnen ist auch die äußere Gestaltung in den Quartieren wichtiger geworden (vgl. Abb. 6).

Im Quartiersmaßstab werden Technologien zunehmend eingesetzt, um virtuelle und reale Netzwerke miteinander zu verschmelzen: Man kommuniziert über das Quartiersnetz, verabredet sich über soziale Netzwerke, informiert und tauscht sich über virtuelle schwarze Bretter aus. Danach trifft man sich im Wohnumfeld, das sich auf diese Weise zum dritten Ort entwickelt. So kann sich das Wohnquartier zum Raum für vielfältige Gemeinschaftsaktivitäten wandeln, z. B. auch zu einem beliebten Fitness-Ort, in dem man sich in der Gemeinschaft trifft, um sich gesund und fit zu halten – bei Bedarf unter professioneller Anleitung von Fitness-Coaches und Personal-Trainern.

Abb. 6: Wohnpräferenzen unterschiedlicher Wohnkonzepte



Quelle: Wohntrends 2030 – Befragung für den GdW Branchenbericht Nr. 6, eigene Auswertungen und Darstellungen.

Dies sind Beispiele dafür, wie sich verschiedene der bereits geschilderten Trends im Quartier überlagern. Aber auch für die Wohnungen gibt es unterschiedliche Anforderungen: Gewünscht wird die wohnfertig ausgestattete Wohnung mit fertig verlegten Bodenbelägen und fertigen Wandbelägen. Der Trend geht nach wie vor zu mehr Individualität: Für individuelle Wand- und Bodenbeläge sind viele Haushalte bereit, Aufschläge zu zahlen (vgl. Abb. 7).

Für ein Viertel der Haushalte ist es wichtig, dass Armaturen in Bad und Küche dem eigenen Geschmack entsprechen. Das Gleiche gilt für moderne Fliesenformate und -designs in einem ansprechend modernisierten und gestalteten Bad. Eine bodengleiche Dusche wird jetzt auch von vielen jüngeren Haushalten als komfortabel wahrgenommen.

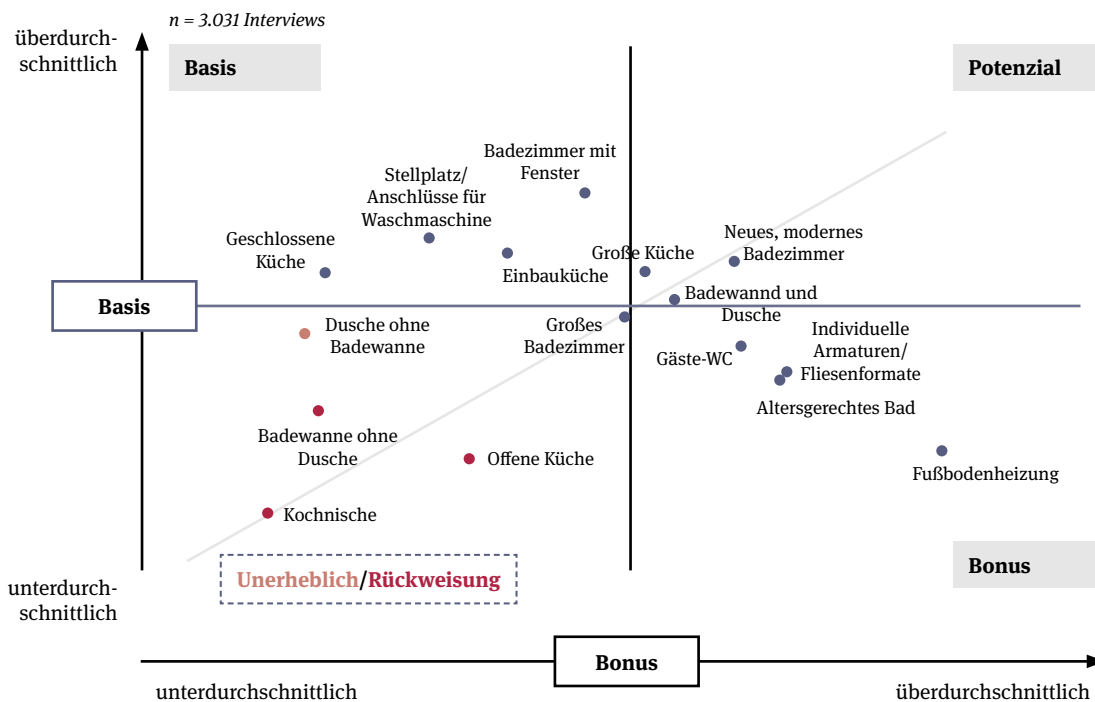
## 6 Wandel von Wohnungsunternehmen zum Wohnpartner

Bis 2030 wird der Mieter viel stärker in die Gestaltung von Wohnungen mit einbezogen werden. Dieses Vorgehen schafft die Möglichkeit, die Wohnungen sehr viel stärker an den Wünschen der späteren Nutzer und ihren unterschiedlichen Lebenssituationen auszurichten. Gleichzeitig werden aber auch Erfahrungen über die präferierten Varianten gesammelt, die dann für Neubau und Umbauten genutzt werden können. Es werden Lösungen geschaffen, die Haushalten den Zugang zu einer geeigneten Wohnung er-

leichtern, wenn sich ihre Lebenssituation verändert, und gleichzeitig einen ökonomischen Umgang mit der Ressource »Wohnung« möglich machen.

Bis 2030 werden sich Aufgabenzuschnitt und Arbeitsweise vieler Wohnungsunternehmen gravierend verändern. Internetauftritt und Apps als Eingangsportal werden zentrale Bedeutung erlangen. Es werden neue Arbeitsabläufe als Prozesse definiert, die nur mithilfe der Informationstechnologie effizient gesteuert werden können. Die Wohnungsunternehmen werden zum zentralen Anbieter von Leistungen rund um die Wohnung werden. Die Organisation der Zusammenarbeit mit anderen Wohnungsunternehmen und Dienstleistern wird großen Raum einnehmen.

Wohnungsunternehmen werden sich damit zu einem Wohnpartner entwickeln, der dem Mieter als Alternative zu einem Einzelmietvertrag auch einen umfassenden Versorgungsvertrag für lebenslanges oder lebensbegleitendes Wohnen anbietet. Ein solcher Vertrag würde dem Mieter die Sicherheit geben, ein Leben lang Wohnungen anmieten zu können, die den jeweiligen Lebensumständen gerecht werden. Das lässt verschiedene Entgeltmodelle zu. Bspw. könnte eine Basispauschale für eine grundlegend ausgestattete Kleinwohnung entrichtet werden, die je nach Größe und Ausstattung der konkret genutzten Wohnung angepasst wird. Da mit Blick auf die zunehmende Altersarmut auch Vorsorge- und Ansparmodelle diskutiert werden, könnte die Basispauschale auch Bestandteile enthalten, mit denen bspw. während des Erwerbslebens ein Guthaben aufgebaut wird,

Abb. 7: **Ausstattungspräferenzen/-anforderungen (Allgemein)**

Quelle: Wohntrends 2030 – Befragung für den GdW Branchenbericht Nr. 6, eigene Auswertungen und Darstellungen.

das im Alter bei geringerem Renteneinkommen zur Wohnkostenentlastung beiträgt.

An dieser Stelle sei dem Team des Bereiches »Markt- und Meinungsforschung« des InWIS unter Leitung von Herrn Björn Eisele gedankt, das Querauswertungen der Wohntrends 2030-Befragung durchgeführt hat, die für diese Veröffentlichung verwendet wurden. ■

## Abstract

The research of societal trends shows that within the next years the society will change basically and dynamically. This is affecting the number of households as well as their structure. Different trends have an impact on living ideas and therefore on the housing demand. This leads to recommendations for the refurbishment of existing or the construction of new housing units.

Not only the cities have become more attractive as living areas, also the quarter level is gathering more and more interest. The city of the year 2030 will be a city of vital quarters. The major challenge for the housing enterprises will be the development of demanded future-oriented quarters. An important aspect by doing so is the creation of a "neighbourhood-feeling" as well as the care for existing ones.

## Literatur/Quellen

GdW 2008 – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) e.V. (Hrsg.): *Wohntrends 2020*. Berlin: GdW, 2008 (GdW-Branchenbericht Nr. 3).

GdW 2013 – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) e.V. (Hrsg.): *Wohntrends 2030*. Berlin: GdW, 2013 (GdW-Branchenbericht Nr. 6).

- METROPOLERUHR 2013 – Forschungsvorhaben im Auftrag der Wirtschaftsförderung metopoleruhr GmbH, gefördert mit Mitteln des Ministeriums für Innovation, Wissenschaft und Forschung NRW im Rahmen des Regionalen Innovationsnetzwerkes Energieeffizienzregion Ruhr, 2013
- NEITZEL 2011 – Neitzel, Michael: *Nachhaltige Quartiersentwicklung als Unternehmensstrategie*. Vortragsunterlage zur Veranstaltung der Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen (AGW), Arbeitskreis »Wohnungsmarkt«, Nachhaltigkeit aus Unternehmens- und Kundensicht, am 17. Mai 2011 in Jena.
- NEITZEL 2013 – Neitzel, Michael: *Gebaute Quartiere. Beziehungen zwischen wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Zugängen*. In: Deffner, Veronika; Meisel, Ulli (Hrsg.): *StadtQuartiere. Sozialwissenschaftliche, ökonomische und städtebaulich-architektonische Perspektiven*, Essen: Klartext, 2013, S. 179–196.
- SCHNUR 2008 – Schnur, Olaf (Hrsg.): *Quartiersforschung. Zwischen Theorie und Praxis*. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, 2008 (VS Research Quartiersforschung).
- SCHNUR 2009 – Schnur, Olaf: *Editorial Quartiersforschung*. Newsletter des Georg-Simmel-Zentrums für Metropolenforschung. November 2009.
- STATISTISCHES BUNDESAMT 2009 – Statistisches Bundesamt: *Bevölkerung Deutschlands bis 2060. Ergebnisse der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung*. Wiesbaden: Statistisches Bundesamt, 2009.
- VdW SÜDWEST 2010 – VdW Südwest e. V.: *Wohnungswirtschaft: Wirtschaftliche und gesellschaftliche Kraft*. Jahresbericht 2009/2010.

## 20 Jahre InWIS

PROF. DR. HABIL. SIGRID SCHAEFER; DR.-ING. ALEXANDRA HILL; DR. HEIKE SCHRÖDER; MARCEL SCHONLAU M.SC.

## Wohnen im Quartier – Die Rolle der Wohnungswirtschaft und neue Kooperationen für die Quartiersentwicklung

*Quartiersbezogene Strategien sind von zunehmender Bedeutung für die Wohnungswirtschaft. Ihr Engagement geht dabei deutlich über die Kernleistungen Bestandsentwicklung und Neubau hinaus und kann einen wichtigen Beitrag für eine sozial ausgewogene Stadtentwicklung leisten.*

### Prof. Dr. habil. Sigrid Schaefer

Professur für BWL, insb. Controlling und nachhaltiges Wirtschaften sowie Prorektorin für Forschung und wissenschaftlichen Nachwuchs EBZ Business School – University of Applied Sciences. Geschäftsführerin des InWIS – Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung

Kontakt: [s.schaefer@ebz-bs.de](mailto:s.schaefer@ebz-bs.de)



### Dr.-Ing. Alexandra Hill

Forschungskoordinatorin am InWIS – Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung

Kontakt: [Alexandra.Hill@inwis.de](mailto:Alexandra.Hill@inwis.de)



### Dr. Heike Schröder

Forschungskoordinatorin am InWIS – Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung

Kontakt: [heike.schroeder@inwis.de](mailto:heike.schroeder@inwis.de)



### Marcel Schonlau M.Sc.

Wissenschaftlicher Mitarbeiter EBZ Business School

Kontakt: [m.schonlau@ebz-bs.de](mailto:m.schonlau@ebz-bs.de)



## 1 Renaissance des Quartiers

Während raumwissenschaftliche Diskurse in den vergangenen Jahrzehnten durch Themen wie Megacities, Metropolräume oder die regionale Ebene geprägt wurden, rückt die lokale Ebene spätestens seit Ende der 2000er-Jahre vermehrt in den Vordergrund. In Politik, Forschung und Praxis hat insbesondere der Quartiersbegriff Hochkonjunktur. Dies spiegelt sich z. B. im Internetauftritt zur Quartiersentwicklung des hiesigen Bauministeriums (vgl. MBWSV 2014b) und das auf Bürgerdialog ausgerichtete Projekt »Heimat im Quartier« (vgl. Die Landesregierung NRW 2013) wieder. Auch die aktuelle NRW-Förderpolitik besitzt einen starken Fokus auf Quartiere (vgl. MBWSV 2013). Über das Wohnraumförderungsprogramm 2014 bis 2017 bietet NRW für Kommunen und die Wohnungswirtschaft verlässliche Finanzierungsgrundlagen und Fördermöglichkeiten für eine integrierte Quartiersentwicklung sowie gezielte Aufwertung und Stabilisierung von Wohnquartieren (vgl. Koeppinghoff 2014).

Auch NRW-übergreifend rücken Quartiere in den Blickpunkt der Förderpolitik. So wurde beispielsweise das Städtebauförderungsprogramm »Soziale Stadt« im Jahr 2012 modifiziert und in »Soziale Stadt – Investitionen im Quartier« umbenannt (vgl. BMUB 2014b). Auch die Förderprogramme der KfW bieten inzwischen Möglichkeiten der Quartiersförderung (vgl. Hartmuth/Hill/Schewerda 2014, S.23). Fachzeitschriften widmen Themenschwerpunkte oder ganze Themenhefte dem Quartier (vgl. IzR 2010 und 2012; vhw 2014; VdW Verbandsmagazin 2013; RaumPlanung 2014) und zunehmend veranschaulichen auch wissenschaftliche Publikationsreihen (beispielsweise umfasst die Publikationsreihe Quartiersforschung vom Springer-Verlag aktuell 17 Monografien und Sammelwerke) sowie eine interdisziplinär angelegten Online-Plattform zur Quartiersforschung (vgl. MBWSV 2014b) die Aktualität in der Wissenschaft. Hinzu kommen zahlreiche Ausschreibungen für Forschungsprojekte, die unterschiedliche Schwerpunkte im Kontext von Quartieren adressieren.

Neben Politik und Wissenschaft erkennt auch die Wohnungswirtschaft zunehmend die Bedeutung von Quartieren. Das Quartier findet vielfach Einzug in wohnungswirtschaftliche Investitionsentscheidun-

gen und quartiersbezogene Strategien rücken auch bei privatwirtschaftlich organisierten Wohnungsunternehmen öffentlichkeitswirksam in den Fokus. Die Wohnungswirtschaft ist hier in vielfältige lokale und gesamtstädtische Kooperationen eingebunden und tritt als stadtentwicklungspolitischer Akteur auf.

Insgesamt erscheinen Quartiere als Teil des Systems Stadt groß genug, um als eigenständiger Handlungs- und Planungsraum zu fungieren. Gleichzeitig gelten sie als kleinteilig und übersichtlich genug, um die feinteiligen lokalen Strukturen zu berücksichtigen und die Bewohner in Planungsprozessen beteiligen zu können (vgl. Meisel 2014, S. 8; Grimm 2004, S. 94; Frick 2006, S. 80; Oehler/Drilling 2013, S. 202). Gesellschaftliche Trends und Herausforderungen wie der demografische Wandel, Klimaschutz und -anpassung sowie die Energiewende und an diese anknüpfende Themen der sozialen Integration und Vernetzung, werden in Quartieren im Detail sichtbar und bedürfen lokaler Handlungsstrategien. Die Herausforderungen ergeben sich aus der politisch-administrativen, baulich-physischen und sozio-ökonomischen Vielfalt von Quartieren, für die folglich spezifische Lösungen gefunden werden müssen.

In den nachfolgenden Abschnitten soll ein erster Überblick über die Möglichkeiten, den Quartiersbegriff für Analysen und Handlungsstrategien nutzbar zu machen, sowie über die Rolle der Wohnungswirtschaft in der Quartiersentwicklung gegeben werden.

## 2 Quartier als Untersuchungs- und Handlungsraum

Trotz der offenkundigen Relevanz des Untersuchungs- und Handlungsraumes Quartier haben sich in Forschung und Praxis bislang weder ein einheitliches Begriffsverständnis noch eine idealtypische methodische sowie konzeptionelle Herangehensweise herausgebildet (vgl. u. a. Schnur 2013; ders. 2014). Seitens der Wissenschaft werden Quartiersdefinitionen und -abgrenzungen in der Regel untersuchungsspezifisch aus der Perspektive der jeweiligen Fachdisziplin zugeschnitten. Die Architektur nähert sich dem Quartier beispielsweise vom Einzelgebäude über Gebäudearrangements an. Die Sozialwissenschaften betrachten das Quartier als von Individuen erzeugten Sozialraum. Betriebs- und Volkswirtschaft analysieren Konzeptideen im Quartier hinsichtlich ihrer ökonomischen Realisierbarkeit und untersuchen die Anwendung unterschiedlicher Geschäftsmodelle, z. B. im Kontext des Quartiers als Investitionsobjekt (vgl. Fischer 2013; Neufert/Kister 2012, S. 287; Spars 2014; Alisch 2002; dies. 2013; Grimm 2004). Ein kleinster gemeinsamer Nenner kann dem vergleichbaren an-

gelsächsischen Diskurs zum Neighbourhood-Begriff entnommen werden. Ein Quartier bezeichnet demnach »a social/spatial unit of social organization, and that is larger than a household and smaller than a city« (Hunter 1979, S. 270).

In der Praxis werden Quartiere pragmatisch behandelt, die räumliche Abgrenzung wird überwiegend als kurz abzuhandelnde »Pflichtübung« verstanden. Gerade vor dem Hintergrund der Bedeutung sozialer Prozesse und Verflechtungen im Quartier ist jedoch eine intensivere Auseinandersetzung mit Quartiersgrenzen erforderlich, denn Quartiere sind Teilräume einer Gesamtstadt, in denen vielfältige Herausforderungen in integrierter Form adressiert werden können. Veränderungen in einem Quartier wirken sich aber nicht nur lokal aus, sondern können immer auch Auswirkungen auf angrenzende Quartiere oder gar die Gesamtstadt nach sich ziehen. Somit bietet sich eine koordinierte und strategisch angelegte Entwicklung von Quartieren auf gesamtstädtischer Ebene an, die auf einer möglichst flächendeckenden Abgrenzung von Quartieren für den Gesamtraum basiert. Eine genaue räumliche Abgrenzung von Quartieren widerspricht zwar dem sozialwissenschaftlichen Verständnis, demzufolge Quartiere aufgrund der Bedeutung subjektiver Aktionsräume und sozialer Interaktionen keine allgemeingültige Grenzen besitzen (vgl. Willen 2005, S. 4; Steets 2010, S. 281; Schnur 2014, S. 42f.). Sollen jedoch Analysen, Konzepte und Planungen in einem Quartier durchgeführt werden, muss zwangsläufig ein konkreter Raumausschnitt betrachtet werden (vgl. Deffner 2013, S. 92).

Ansätze für die Verwendung bestimmter räumlicher Kriterien oder qualitativer Methoden sind vorhanden (vgl. Groos/Messer 2014; Mehnert/Kremer-Preiß 2014; Ziervogel 2011), doch wurden sie bislang nicht für flächendeckende Anwendungen aufgearbeitet und werden bislang ebenfalls eher selten konsequent verwendet. Als Vorbild kann die Schweiz gelten, in der flächendeckende und regelmäßig aktualisierte Quartiersgrenzen für die größeren Städte vorliegen (vgl. BFS 2007). In Deutschland kann exemplarisch die »Lebensweltlich orientierte Raumhierarchie« der Bundeshauptstadt Berlin als Praxisbeispiel unter kommunaler Leitung benannt werden (vgl. Jahn/Mack 2006, S. 3).

An dieser Stelle soll kein Plädoyer für strikte technokratische Planungen von oben erfolgen, sondern vielmehr der Versuch unternommen werden, inselhaftes Leuchtturmprojekte und Willkür zu vermeiden. Der Planungs- und Handlungsraum Quartier muss in seiner Vielfalt, räumlichen Dynamik und funktionalen Einbindung innerhalb des gesamtstädtischen Gefüges betrachtet werden.



Für eine integrierte Quartiersentwicklung ist es erforderlich, alle relevanten Akteursgruppen einzubinden. Dazu zählen neben der kommunalen Politik und Verwaltung auch die Bewohner, Immobilieneigentümer und Wohnungswirtschaft, Träger sozialer Infrastrukturen, Vereine, Religionsgemeinschaften, lokale Gewerbetreibende und Unternehmen, Förderinstitutionen sowie weitere ortsspezifische Netzwerke. Im Folgenden soll die Rolle der Wohnungswirtschaft näher betrachtet werden.

### 3 Wohnungswirtschaft im Quartier

Die Wohnungswirtschaft und ihre Unternehmen gelten bereits seit Längerem als starke Promotoren der Quartiersentwicklung (vgl. Hohn 2009, S.113). Sie sind dabei auf verschiedenen Handlungsfeldern aktiv.

#### 3.1 Wohnungswirtschaftliche Kernleistungen: Bestandsentwicklung und Neubauprojekte

Das klassische Handlungsfeld der Wohnungsunternehmen liegt in der Bestandsentwicklung und der Durchführung von Neubauprojekten, wobei hierbei zunehmend über das Einzelgebäude hinausgedacht und auf Quartiersebene agiert wird (vgl. Hartmuth/Hill/Schewerda 2014). Neben der generellen Notwendigkeit, Wohnungsbestände und Quartiere an die Erfordernisse der Energiewende und an die Wohnbedürfnisse einer sich wandelnden Gesellschaft, insbesondere im Hinblick auf die Alterung der Bevölkerung, anzupassen, hängen die Relevanz und konkrete Ansatzpunkte wohnungswirtschaftlichen Engagements für die Quartiersentwicklung stark von den spezifischen lokalen Problemlagen ab.

In Deutschland stehen nicht nur wachsende Metropolregionen stagnierenden und schrumpfenden Städten und Gemeinden gegenüber, sondern zu den regional divergierenden Entwicklungen kommt das Phänomen der kleinräumigen Koexistenz von Wachstum und Schrumpfung auf substädtischer Ebene (vgl. Neumann 2012, S.15; Schaefer 2013a, S.20f.). Dies äußert sich in einem engen Nebeneinander von Wohnungsknappheit und Wohnungsüberhang, steigenden Wohnpreisen und Leerstand. So erfahren z.B. viele kernstädtische Standorte eine Renaissance bei zahlungskräftigen Single- und Doppelverdienerhaushalten, mitunter auch bei Familien (vgl. Frank 2012). Das Interesse der urban-orientierten »neuen« Mittelschichten richtet sich vor allem auf zentral gelegene Altbau-, meist Gründerzeitviertel mit ihren

besonderen sozialen und baulichen Qualitäten (vgl. Kuhn 2012, S.330). Insbesondere junge Eltern begeistern sich alternativ aber auch für die zahlreichen Neubausiedlungen, die vor allem auf innerstädtischen Brachflächen errichtet und speziell auf die Interessen und Bedürfnisse von Mittelschicht-Familien ausgerichtet werden (vgl. Frank 2013a, ders. 2013b, BBSR 2012a, S.10; Spars 2012a; S.62).

Gleichzeitig existieren insbesondere in strukturschwächeren und schrumpfenden Räumen Wohnviertel, denen Funktionsverluste drohen. Aktuelle Beispiele sind Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen der 1950er-, 1960er- und 1970er-Jahre im suburbanen Raum (vgl. Nierhoff 2008), Werks- und Zechensiedlungen sowie Großwohnsiedlungen, aber auch relativ kleinteilige, oftmals von Wohnungsgenossenschaften oder kommunalen Unternehmen bewirtschaftete Mehrfamilienhausbestände. In manchen von Desinvestitionserscheinungen und Leerständen geprägten Quartieren bilden sich so genannte »Ankunftsstadtteile« aus, die aufgrund des resultierenden vergleichsweise leichten Zugangs zu Wohnraum das Ziel von Migranten mit unterdurchschnittlichen Haushaltseinkommen, aktuell insbesondere von »Armutszuwanderern« aus Südosteuropa sind (vgl. Staubach 2013, S.255). Hinzu kommen vielerorts innerstädtische Brachflächen, welche im Zuge des wirtschaftlichen Strukturwandels, der Privatisierung ehemaliger staatlicher Unternehmen sowie nach Abzug der alliierten Truppen bzw. der Schließung von Bundeswehrstandorten entstanden sind (vgl. BBR 2006, S.17f.).

Für Wohnungsunternehmen können je nach lokaler Konstellation sowohl Sanierung und Modernisierung von Gebäuden als auch Abriss und Neubau oder kombinierte Maßnahmen die geeignete Lösung sein (vgl. Meisel 2014). Im Hinblick auf die Quartiersentwicklung ist dabei jedoch ein behutsames Vorgehen, insbesondere unter Beachtung möglicher sozialer Konsequenzen, angezeigt. Beispielsweise wird in einigen zentral gelegenen Bestandsquartieren insbesondere in Städten mit großem Nachfragedruck großflächig (luxus-)modernisiert und Mietwohnungen werden in Eigentum umgewandelt. Dies führt – unabhängig von der Gesamtentwicklung des lokalen bzw. regionalen Wohnungsmarkts – zu steigenden Mieten. Zwischen 2007 und 2012 waren z.B. bei den Mieten »in Großstädten sowie den prosperierenden Landkreisen um die Metropolen im Norden und Süden Deutschlands [jährliche Steigerungen] zwischen 3,3 und 6,6%« (GdW 2013, S.74) zu erkennen. Eine weitere Triebkraft dieses Trends sind die Energie- und Klimaschutzziele der Bundesregierung, die energetische Sanierung im Bestand als einen Kernansatzpunkt definieren.

Doch gerade die bislang noch unsanierten Altbauwohnungen in Gründerzeitvierteln stellen ein »letztes innerstädtisches Refugium« (Kuhn 2012, S. 330) für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen dar, die durch Mietsteigerungen drohen verdrängt zu werden. Gentrifizierung, Segregation, Homogenisierung und sozialräumliche Polarisierungen von Arm und Reich sind nur einige der Schlagwörter, die in diesem Zusammenhang diskutiert werden (vgl. z.B. Kuhn 2012, S. 331). Damit sind auch Befürchtungen verknüpft, dass »sich problematische Soziallagen in bestimmten Quartieren verfestigen und verstärken« (Häußermann 2012, S. 383 ff.).

### 3.2 Wohnungswirtschaftliche Sekundärleistungen

Das wohnungswirtschaftliche Engagement für die Quartiersentwicklung beschränkt sich jedoch nicht nur auf Aktivitäten im Bereich Neubau und Sanierung, sondern ist sehr heterogen und geht häufig deutlich über die wohnungswirtschaftlichen Kernleistungen hinaus. Manche Wohnungsunternehmen haben dabei sogar die gesamtstädtischen Wirkungen im Blick.

Die wohnungswirtschaftlichen Sekundärleistungen im Quartier sind im nahen nachbarschaftlichen Wohnumfeld (z.B. Gemeinschaftsräume, wohnbegleitende Dienstleistungen) oder im erweiterten halböffentlichen (z.B. Aufwertung (halb-)öffentlicher Räume, Quartiershausmeister oder Nachbarschaftsfeste) bis öffentlichen Wohnumfeld (z.B. Bildungsinfrastrukturen) lokalisiert (vgl. Eizenhöfer/Sinning 2010, S. 81; Beck/Ziervogel 2010: 174; Mossig et al. 2011).

Entscheidend für ihr Engagement im Quartier ist dabei nicht immer nur, dass sie in dem betreffenden Stadtteil oder Quartier eigene Wohnungsbestände haben. Vielmehr wird die ausstrahlende Wirkung, beispielsweise von herausragender Bildungsinfrastruktur, über die Quartiersgrenzen hinaus berücksichtigt, die für die Weiterentwicklung des Standortes auf gesamtstädtischer oder ggf. sogar auf regionaler Ebene eine Rolle spielen kann. Wohnungswirtschaftliches Engagement im öffentlichen Umfeld existiert in der Praxis bislang vor allem beim Bau von Kindertagesstätten und Kindergärten. Als dokumentierte Beispiele angeführt werden können die Kindertagesstätte und der Kindergarten in Hannover Hainholz der GBH (vgl. Schwarzenberger 2012) und die Kindertagesstätte Rathauspassage in Hamburg Harburg der SAGA GWG (vgl. SAGA GWG 2012). Erfahrungen im Schulbau sind dagegen bislang selten. Dies liegt darin begründet, dass Bau, Modernisierung und Betrieb

von Schulen sehr komplex und mit zahlreichen Regelungen versehen sind (vgl. Montag Stiftung Urbane Räume gAG et al. 2013, S. 6 f.). Zwei – wenn auch sehr unterschiedliche – Beispiele sind die inzwischen stadtstaatweiten Aktivitäten des Wohnungsunternehmens SAGA für Schulen in ganz Hamburg oder das Modellprojekt der Integrierten Gesamtschule Mühlenberg in Hannover unter Beteiligung der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover (GBH) (vgl. Grzesiok/Hill 2014, S. 8 f.).

### 3.3 Strategische Partnerschaften und Fördermöglichkeiten

Die zentrale Rolle, die der Wohnungswirtschaft bei der Bewältigung wohnungswirtschaftlicher und städtebaulicher Herausforderungen zukommt, ist auch von der Politik erkannt worden. In Nordrhein-Westfalen hat das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr (MBWSV) im Frühjahr 2013 zusammen mit den Verbänden der Wohnungswirtschaft, dem BFW NRW, dem VdW Rheinland Westfalen sowie der Interessenvertretung der Eigentümer Haus & Grund NRW das »Bündnis für Wohnen – bezahlbar, generationengerecht, energieeffizient« begründet. Auf Bundesebene hat sich im Sommer 2014 das »Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen« konstituiert, in das wiederum zahlreiche wohnungswirtschaftliche Verbände involviert sind (z.B. GdW, BfW, BID, Haus & Grund Deutschland e.V.). Unter Leitung des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit wird das Ziel verfolgt, »die Voraussetzungen für den Bau und die Modernisierung von Wohnraum in guter Qualität vorzugsweise im bezahlbaren Marktsegment zu verbessern und zur Angebotsausweitung in den Ballungsgebieten mit Wohnraummangel beizutragen«. So sollen der steigende Wohnraumbedarf in diesen Regionen gedeckt und gleichzeitig soziale, demografische und energetische Anforderungen berücksichtigt werden (vgl. BMUB 2014).

Auch gibt es zahlreiche Fördermöglichkeiten für eine integrierte Quartiersentwicklung, die Wohnungsunternehmen explizit adressieren. So bieten zum Beispiel Förderbanken auf Bundes- und Landesebene zahlreiche Kredite an, die Wohnungsunternehmen u. a. aufgrund der attraktiven Finanzierungsbedingungen die Möglichkeit bieten, gezielte Maßnahmen der Quartiersförderung zu etablieren. Gefördert werden z.B. Maßnahmen in den Bereichen Energieeffizienz, Sozialwohnungsbestand, Wohnraumgestaltung für Menschen mit Behinderung bzw. Reduzierung von Barrieren sowie die adäquate Standortaufbereitung für Neubau- und Bestandsvorhaben (vgl. exemplarisch KfW 2014; NRW.Bank 2014). Weitere

Finanzierungsmöglichkeiten für eine aktive Quartiersentwicklung bieten sich den wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Unternehmen durch die Teilnahme an Förderprogrammen des Bundes und der Länder (vgl. bspw. MBWSV 2014).

Zudem entstehen im Hinblick auf die wohnungswirtschaftlichen Sekundärleistungen zunehmend neue strategische Partnerschaften (vgl. Schaefer 2013b, S. 28 f.). Bei vielen Aktivitäten agieren die Wohnungsunternehmen nicht allein, zum Beispiel im Bildungsbereich. So ist bei einem Engagement im Schulbereich die kommunale Zuständigkeit zu berücksichtigen. Je nachdem, wie das beteiligte Wohnungsunternehmen rechtlich organisiert ist, kann die Kooperation mit der Kommune als öffentlich-öffentliche Partnerschaft (ÖÖP) oder als öffentlich-private Partnerschaft (ÖPP) ausgestaltet sein. Auch im Themenfeld Wohnen im Alter ist die Bereitstellung entsprechender (Dienst-)Leistungen ohne eine Zusammenarbeit mit Partnern nicht umfassend sicherzustellen. Hier sind die zentralen strategischen Partner im engeren Sinne insb. die sozialen Träger und zuständigen Aufsichtsbehörden, im weiteren Sinne zählen dazu häufig aber auch ehrenamtliche Netzwerker, Angehörige, Finanzierer u. a.

## 4 Fazit und Ausblick

Quartieren wird in jüngerer Zeit verstärkte Aufmerksamkeit von Wissenschaft, Politik und Praxis geschenkt. Gesellschaftliche Trends und Herausforderungen wirken sich räumlich unterschiedlich aus und werden in Quartieren im Detail sichtbar. Die Quartiersebene ist groß genug, um als eigenständiger Handlungs- und Planungsraum zu fungieren und gleichzeitig kleinteilig genug, um die feinteiligen lokalen Strukturen zu berücksichtigen und die Bewohner an Planungsprozessen beteiligen zu können.

Für eine integrierte Quartiersentwicklung sind verschiedenste Akteure einzubinden. Auch die Wohnungswirtschaft hat zunehmend die Bedeutung von quartiersbezogenen Strategien erkannt. In ihrem klassischen Handlungsfeld, der Bestandsentwicklung und Durchführung von Neubauprojekten, ist eine Quartiersperspektive und darüber hinaus deren Einbettung in eine gesamtstädtische Betrachtungsweise von besonderer Bedeutung, um eine sozial verträgliche Entwicklung sicherzustellen. Darüber hinaus erstreckt sich das wohnungswirtschaftliche Engagement im Quartier zunehmend auch auf Sekundärleistungen. Diese reichen vom nahen nachbarschaftlichen Wohnumfeld über den erweiterten halböffentlichen Raum bis hin ins öffentliche Wohnumfeld.

Um die vielfältigen Aktivitäten der Wohnungswirtschaft im Hinblick auf die Quartiersentwicklung zielführend gestalten zu können, bedarf es der Unterstützung durch Wissenschaft und Verwaltung. Dies betrifft neben dem Aufzeigen konkreter Problemlagen insbesondere auch Hilfestellungen bei der Quartiersabgrenzung. Bislang werden Quartiere in der Praxis sehr pragmatisch behandelt. Der räumlichen Abgrenzung sollte jedoch eine größere Aufmerksamkeit zukommen, sobald Analysen, Konzepte und Planungen im Quartier durchgeführt werden sollen.

Sicherlich entstehen durch den Anspruch, quartiersbezogenen Konzepte zu entwickeln und Maßnahmen umzusetzen, nicht ausschließlich nur Vorteile. Die Komplexität der betroffenen Prozesse kann sich deutlich erhöhen, für Zeitaufwand und Kosten kann Gleiches gelten. Dies relativiert sich jedoch mit der Zeit durch die gesammelten Erfahrungen und Lerneffekte und sollte folglich die handelnden Akteure und allen voran Wohnungsunternehmen nicht von strategischen Kooperationen und Bündnissen der Quartiersentwicklung abhalten, zumal sie diese neuen Wege nicht alleine und ohne Unterstützung beschreiten müssen. Neben den oben angerissenen finanziellen Fördermöglichkeiten bietet das InWIS beispielsweise zum Thema Wohnen im Alter umfangreiche unterstützende Beratung. So betreibt das InWIS – gemeinsam mit Partnern – das »Landesbüro altengerechte Quartiere.NRW«. Das Landesbüro berät und vernetzt NRW-weit Initiativen, Kommunen, Unternehmen, Institutionen und Einrichtungen bei der Entwicklung von alternativen Konzepten, innovativen Projekten und nachhaltig demografiefesten Strukturen für altengerechte Quartiere. Es unterstützt bei der Formulierung von Zielen, der Planung erster Schritte, der Suche nach geeigneten Kooperationspartnern und nicht zuletzt bei Fragen zur Finanzierung oder Förderung von Vorhaben (vgl. Altengerechte Quartiere.NRW 2014). Um Interessierten für betreutes Wohnen und Service-Wohnen eine qualifizierte Entscheidungsgrundlage zu bieten sowie für Investoren Planungssicherheit zu fördern und mögliche Risiken zu minimieren, wurde zudem das »Kuratorium Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen in Nordrhein-Westfalen e. V.« eingerichtet. Dem InWIS obliegt hier die Begutachtung und Zertifizierung der Objekte, Neubauprojekte können schon in der Planungsphase vorgeprüft werden. ■

## Abstract

The spatial level of local neighbourhoods is increasingly attracting attention of science, politics and housing associations. Social, economic and ecological developments imply different impacts and challenges that are particularly tangible on the local neighbourhood level. At the same time, this is also the level where various concrete actions can be taken – by a broad variety of actors as such or as concerted actions of partner networks.

More and more, the housing industry recognises the importance of neighbourhood-specific strategies and actions. Their traditional business segment of portfolio management and construction projects is increasingly supplemented by activities on the local neighbourhood level. This article gives a glance into the recent discourse on this topic on the role of housing companies in this context.

## Literatur/Quellen

- ALISCH 2002 – Alisch, Monika: *Soziale Stadtentwicklung – Politik mit neuer Qualität?* In: Walther, Uwe-Jens (Hrsg.): *Soziale Stadt, Zwischenbilanzen: Ein Programm auf dem Weg zur sozialen Stadt?* Opladen: Leske & Budrich, 2002, S. 57–69.
- ALISCH 2013 – Alisch, Monika: *Sozialräume im Stadtquartier: Analyse und Praxis von Prozessen der Sozialraumorganisation.* In: Deffner, Veronika; Meisel, Ulli (Hrsg.): *StadtQuartiere: Sozialwissenschaftliche, ökonomische und städtebaulich-architektonische Perspektiven.* Essen: Klartext, 2013, S. 71–82.
- ALTENGERECHTE QUARTIERE.NRW 2014 – Landesbüro altengerechte Quartiere.NRW. URL: [http://www.aq-nrw.de/landesbuero-altengerechte-quartierenrw/landesbuero.html?&nav\\_lb=lb](http://www.aq-nrw.de/landesbuero-altengerechte-quartierenrw/landesbuero.html?&nav_lb=lb). Abruf am 20.10.2014
- ARBEITSKREIS QUARTIERSFORSCHUNG 2014 – Arbeitskreis Quartiersforschung. URL: [www.quartiersforschung.de](http://www.quartiersforschung.de). Abruf am 20.10.2014.
- BBR 2006 – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): *Brachflächen in der Flächenkreislaufwirtschaft. Eine Expertise des ExWoSt-Forschungsfeldes Kreislaufwirtschaft in der städtischen/stadtregionalen Flächennutzung – Fläche im Kreis.* Berlin: BBR, 2006.
- BBSR 2012A – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.): *Die Attraktivität großer Städte – ökonomisch, demografisch, kulturell. Ergebnisse eines Ressortforschungsprojekts des Bundes.* Berlin: BBSR, 2012.
- BECK/ZIERVOGEL 2010 – Beck, Heiko; Ziervogel, Daniela: *Komplementäre Dienstleistungsangebote in der Wohnungswirtschaft.* In: Röber, Manfred; Sinning, Heidi (Hrsg.): *Wohnen im Bestand, Nachfrageorientierung als Perspektive, Anforderungen, Konzepte und Good Practices für Wohnungswirtschaft und Stadtentwicklung.* Detmold: Rohn 2010.
- BFS 2007 – Bundesamt für Statistik (BFS): *Quartiergrenzen von Schweizer Städten.* URL: [http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/infothek/nomenklaturen/blank/blank/gem\\_liste/05.Document.98673.pdf](http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/infothek/nomenklaturen/blank/blank/gem_liste/05.Document.98673.pdf) (Abruf am 15.09.2014). Abruf am 15.09.2014.
- BMUB 2014A – Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB): *Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen.* Auftakterklärung vom 10.07.2014. Berlin: BMUB, 2014.
- BMUB 2014B – Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB), URL: [http://www.staedtebauforderung.info/StBauF/DE/Programm/SozialeStadt/Programm/programm\\_node.html](http://www.staedtebauforderung.info/StBauF/DE/Programm/SozialeStadt/Programm/programm_node.html). Abruf am 10.10.2014.
- DEFFNER 2013 – Deffner, Veronika: *Quartiere als soziale Räume: Sozialgeographische Reflexionen.* In: Deffner, Veronika; Meisel, Ulli (Hrsg.): *StadtQuartiere: Sozialwissenschaftliche, ökonomische und städtebaulich-architektonische Perspektiven.* Essen: Klartext, 2013, S. 83–98.
- DIE LANDESREGIERUNG NRW 2013 – Die Landesregierung NRW: *Heimat im Quartier. Wie wollen wir leben?* URL: <http://www.heimat-im-quartier.de>. Abruf am 01.10.2014.
- EIZENHÖFER/SINNIG 2010 – Eizenhöfer, Rebecca; Sinning, Heidi: *Wohnumfeld und quartiersbezogene Infrastruktur.* In: Röber, Manfred; Sinning, Heidi (Hrsg.): *Wohnen im Bestand, Nachfrageorientierung als Perspektive, Anforderungen, Konzepte und Good Practices für Wohnungswirtschaft und Stadtentwicklung.* Detmold: Rohn, 2010.
- FISCHER 2013 – Fischer, Günther: *Quartiersentwicklung und Architekturtheorie: Überlegungen zu theoretischen und methodischen Schnittstellen.* In: Deffner, Veronika; Meisel, Ulli (Hrsg.): *StadtQuartiere: Sozialwissenschaftliche, ökonomische und städtebaulich-architektonische Perspektiven.* Essen: Klartext, 2013, S. 211–226.

- FRANK 2012 – Frank, Susanne: *Reurbanisierung als innere Suburbanisierung*. In: Hill, A; Prosek, A. (Hrsg.): *Metropolis und Region – Aktuelle Herausforderungen für Stadtforschung und Raumplanung*. Detmold: Rohn, 2012, S. 69–80 (Schriftenreihe des Stadt- und regionalwissenschaftlichen Forschungs-netzwerk Ruhr (SURF)).
- FRANK 2013A – Frank, Susanne: *Innere Suburbanisierung? Mittelschichteltern in den neuen innerstädtischen Familienklaven*. In: Kronauer, Martin; Walter Siebel (Hrsg.): *Polarisierte Städte. Soziale Ungleichheit als Herausforderung für die Stadtpolitik*. Frankfurt/New York: Campus, 2013, S. 69–89.
- FRANK 2013B – Frank, Susanne: *Die aktuelle Wohnungskrise und das Unbehagen der Mittelschichten an der Stadt- und Gesellschaftsentwicklung*. In: *RaumPlanung. Fachzeitschrift für räumliche Planung und Forschung, Themenheft »Kosten des Wohnens«*, Juli/August 2013, S. 38–43.
- FRICK 2011 – Frick, Dieter: *Theorie des Städtebaus: Zur baulich-räumlichen Organisation von Stadt*. 3. Auflage. Tübingen, Berlin: Wasmuth, 2011.
- GdW 2013 – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW): *Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2013/14. Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW*. Berlin: GdW, 2013.
- GRIMM 2004 – Grimm, Gaby: *Stadtentwicklung und Quartiermanagement: Entwicklung und Aufbau lokalspezifischer Organisations- und Steuerungsstrukturen*. Essen: Klartext, 2004 (Rheinisch-Westfälische Hochschulschriften, Bd. 1).
- GROOS/MESSER 2014 – Groos, Thomas; Messer, Astrid: *Quartiersabgrenzung in der städtischen Planungspraxis*. In: *RaumPlanung*, Jg. 174, Heft 3/4, S. 8–15.
- GRZESIOK/HILL 2014 – Grzesiok, Svenja; Hill, Alexandra: *Wohnungswirtschaftliches Engagement für Bildungsinfrastruktur – Herausforderungen und Mehrwerte neuer Kooperationen einer integrierten Quartiersentwicklung*. In: *ZIWP – Zeitschrift für Immobilienwissenschaft und Immobilienpraxis*, Jg. 2, Nr. 1, S. 6–20.
- HARTMUTH/HILL/SCHWERDA 2014 – Harthmuth, Nina; Hill, Alexandra; Schewerda, Anna: *Wohnen im Quartier. Das Quartier als Handlungsebene der Wohnungswirtschaft*. In: *RaumPlanung*, Jg. 174, Heft 4, S. 22–27.
- HÄUSSERMANN 2012 – Häußermann, Hartmut: *Wohnen und Quartier: Ursachen sozialräumlicher Segregation*. In: Huster, Ernst-Ulrich; Boeckh, Jürgen; Mogge-Grotjahn, Hildegard (Hrsg.): *Handbuch Armut und Soziale Ausgrenzung*. Springer VS: Wiesbaden, 2012, S. 383–396.
- HOHN 2009 – Hohn, Uta: *Zukunft wird gemacht, Urban Renaissance in der Global City Tōkyō*. In: Basten, Ludger (Hrsg.): *Metropolregionen – Restrukturierung und Governance. Deutsche und internationale Fallstudien*. Detmold: Rohn, 2009, S. 113–149 (Metropolis und Region, Bd. 3).
- HUNTER 1979 – Hunter, Albert: *The Urban Neighborhood: Its Analytical and Social Contexts*. In: *Urban Affairs Review*, Jg. 14, H. 3, S. 267–288.
- IZR 2010 – *Informationen zur Raumentwicklung: Themenheft Energie(effizienz) – vom Gebäude zum Quartier*. Heft 9/2010.
- IZR 2012 – *Informationen zur Raumentwicklung: Themenheft Lebensraum Stadtquartier – Leben im Hier und Jetzt*. Heft 3-4/2012.
- JAHN/MACK 2006 – Jahn, Mack & Partner: *Vereinheitlichung von Planungsräumen: Kurzfassung des Berichtes*. URL: [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten\\_stadtentwicklung/lor/download/vereinheitlichung\\_planungsraeume\\_kf.pdf](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/lor/download/vereinheitlichung_planungsraeume_kf.pdf). Abruf am 07.08.2014.
- KfW 2014 – KfW-Bankengruppe, URL: <https://www.kfw.de/kfw.de.html>. Abruf am 15.10.2014.
- KOEPPINGHOFF 2014 – Koepplinghoff, Sigrid: *Quartiersentwicklung durch Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen*. In: *RaumPlanung*, Jg. 174, Heft 4, S. 16–21.
- KUHN 2012 – Kuhn, Gerd: *Reurbanisierung der Städte: Zwischen Aufwertung und Verdrängung (Gentrifizierung)*. In: Harlander, Tilman; Kuhn, Gerd; Wüstenrot Stiftung (Hrsg.): *Soziale Mischung in der Stadt. Case Studies – Wohnungspolitik in Europa – Historische Analyse*. Stuttgart u. Zürich: Karl Krämer, 2012, S. 324–339.
- KWASNIEWSKI/ELMER 2014 – Kwasniewski, Nicolai; Elmer, Christina: *Geringverdiener müssen an den Stadtrand*. In: *Spiegel Online*. URL: <http://www.spiegel.de/wirtschaft/service/mindestlohngrossstadtmieten-sind-fuer-geringverdiener-zu-teuer-a-975726.html#spleserKommentare>. Abruf am 23.07.2014.

- MBWSV 2013 – Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MBWSV), URL: [http://www.mbwsv.nrw.de/presse/pressemitteilungen/Archiv\\_2013/2013\\_10\\_18\\_St\\_dtebauf\\_rderung/index.php](http://www.mbwsv.nrw.de/presse/pressemitteilungen/Archiv_2013/2013_10_18_St_dtebauf_rderung/index.php). Abruf am 20.10.2014.
- MBWSV 2014A – Ministerium für Wohnen, Bauen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MBWSV): *Mehrjähriges Wohnraumförderungsprogramm 2014 bis 2017*, IV.4-250-1/14. Abruf am 20.10.2014.
- MBWSV 2014B – Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MBWSV), URL: <http://www.mbwsv.nrw.de/quartiersentwicklung> (Abruf am 20.10.2014).
- MEHNERT/KREMER-PREISS 2014 – Mehnert, Thorsten und Kremer-Preiß, Ursula: *Ist-Analysen im Quartier. Handreichung im Rahmen des Förderbausteins 3.1.1 »Projekte mit Ansatz zur Quartiersentwicklung« des Deutschen Hilfswerks*. Köln: Kuratorium Deutsche Altershilfe, 2014.
- MEISEL 2014 – Meisel, Ulli: *Grenzen der Bestandserhaltung – Abriss als Paradigma nachhaltiger Quartiersentwicklung?* Dortmund: ILS, Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung gGmbH, 2014.
- MONTAG STIFTUNG URBANE RÄUME GAG ET AL. 2013 – Montag Stiftung Urbane Räume gAG; Montag Stiftung Jugend und Gesellschaft; Bund Deutscher Architekten BDA; Verband Bildung und Erziehung (VBE) (Hrsg.): *Leitlinien für leistungsfähige Schulbauten in Deutschland*, Bonn, Berlin, 2013.
- MOSSIG ET AL. 2011 – Mossig, Ivo unter Mitarbeit von Schröder, Heike; Kluck, Christian; Schieber, Lars; Tkaczick, Tobias; Scheibner, Matthias; Bartelt, Angela: *Business Improvement Districts in Bremen. Ergebnisse der Begleitforschung*. Bremen: Universität Bremen, 2011.
- NEUFERT/KISTER 2012 – Neufert, Ernst; Kister, Johannes: *Bauentwurfslehre: Grundlagen, Normen, Vorschriften über Anlage, Bau, Gestaltung, Raumbedarf, Raumbeziehungen, Maße für Gebäude, Räume, Einrichtungen, Geräte mit dem Menschen als Maß und Ziel; Handbuch für den Baufachmann, Bauherrn, Lehrenden und Lernenden*. 40. Auflage. Wiesbaden: Springer Vieweg, 2012.
- NEUMANN 2012 – Neumann, Uwe: *Are My Neighbours Ageing Yet? Local Dimensions of Demographic Change in German Cities*. Essen: RWI 2012 (Ruhr Economic Papers Nr. 319).
- NIERHOFF 2008 – Nierhoff, Sara: *Entwicklungsperspektiven von alternenden Einfamilienhausquartieren*. In: Schnur, Olaf (Hrsg.): *Quartiersforschung. Zwischen Theorie und Praxis*, Berlin: Springer VS, 2008, S. 337–350.
- NRW.BANK 2014 – NRW.Bank: *Förderlotse*, URL: <http://www.nrwbank.de/de/foerderlotse/produktsuche/index.html>. Abruf am 15.10.2014.
- OEHLER/DRILING 2013 – Oehler, Patrick und Drilling, Matthias: *Quartier*. In: Reutlinger, Christian; Fritsche, Caroline; Lingg, Eva (Hrsg.): *Raumwissenschaftliche Basics: Eine Einführung für die soziale Arbeit*. Wiesbaden: VS-Verlag, 2013, S. 201–209 (Sozialraumforschung und Sozialraumarbeit, Bd. 7).
- RAUMPLANUNG 2014 – *RaumPlanung: Themenheft Handlungsraum Quartier*, Informationskreis für Raumplanung (IfR). Heft 3-4/2014.
- SAGA GWG 2012 – SAGA GWG (Hrsg.): *Feierliche Einweihung der Harburger Rathauspassage und Eröffnung der »Kita Rathauspassage«*. URL: [http://www.saga-gwg.de/opencms/opencms/saga/pages/about/presse/news-data/news\\_0049.html](http://www.saga-gwg.de/opencms/opencms/saga/pages/about/presse/news-data/news_0049.html). Abruf am 02.02.2014.
- SCHAEFER 2013A – Schaefer, Sigrid: *Megatrend Demografie: Den Hebel im Quartier ansetzen*, in: *Immobilienmanager*, Heft 7/8, S. 20–22.
- SCHAEFER 2013B – Schaefer, Sigrid: *Controlling in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft – Implikationen einer Zusammenarbeit in strategischen Unternehmensnetzwerken*. In: *ZIWP – Zeitschrift für Immobilienwissenschaft und Immobilienpraxis*, Jg. 1, Nr. 1S. 28–38.
- SCHNUR 2013 – Schnur, Olaf: *Quartiersforschung revisited*. In: Deffner, Veronika; Meisel, Ulli (Hrsg.): *StadtQuartiere: Sozialwissenschaftliche, ökonomische und städtebaulich-architektonische Perspektiven*. Essen: Klartext, 2013, S. 17–40.
- SCHNUR 2014 – Schnur, Olaf: *Quartiersforschung im Überblick: Konzepte, Definitionen und aktuelle Perspektiven*. In: Schnur, Olaf (Hrsg.): *Quartiersforschung*. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, 2014, S. 21–56.

- SCHWARZENBERGER 2012 – Schwarzenberger, Marcel:  
*GBH baut neuen Kindergarten*. In: Hannoversche Allgemeine, 31.05.2012, URL: <http://www.haz.de/Hannover/Aus-den-Stadtteilen/Nord/GBH-baut-neuen-Kindergarten>. Abruf am 02.02.2014.
- SPARS 2012A – Spars, Guido: *Zukünftige Herausforderungen für Wohnungsmärkte in wachsenden Städten*. In: BBSR (Hrsg.). *Die Attraktivität großer Städte: ökonomisch, demografisch, kulturell. Ergebnisse eines Ressortforschungsprojekts des Bundes*. Bonn: BBSR, 2012, S. 56–65.
- SPARS 2012B – Spars, Guido: *Quartiere als Investitionsobjekte*. In: Schnur, Olaf; Drilling, Matthias; Niermann, Oliver (Hrsg.): *Zwischen Lebenswelt und Renditeobjekt: Quartiere als Wohn- und Investitionsorte*. Wiesbaden: Springer VS, 2012, S. 33–44 (Reihe Quartiersforschung).
- STAUBBACH 2013 – Staubbach, Reiner:  
*Armutszuwanderung aus Südosteuropa: Ansatzpunkte zur Förderung von Diversität in »Ankunftsstadtteilen«*. *Erkundungen in der Dortmund Nordstadt*. In: *Forum Wohnen und Stadtentwicklung*. Jg. 5, Heft 5, S. 254–260.
- STEETS 2010 – Steets, Silke: *Viertel*. In: Reutlinger, Christian; Fritsche, Caroline; Lingg, Eva (Hrsg.): *Raumwissenschaftliche Basics: Eine Einführung für die soziale Arbeit*. Wiesbaden: VS-Verlag, 2013, S. 275–282 (Sozialraumforschung und Sozialraumarbeit, Bd. 7).
- VdW 2013 – VdW Verbandsmagazin (Ausgabe NRW):  
*Schwerpunkt Stadtentwicklung – WoWi baut Stadt*, Heft 4/2013.
- VHW 2014 – VHW (Forum Wohnen und Stadtentwicklung):  
*Themenheft Lokale Bildungslandschaften*, Heft 3/2014
- WILLEN 2005 – Willen, Luise: *Annäherungen ans Quartier*. URL: [http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Aktuell/Veranstaltungen/Dokumentation/Downloads/ProjektwerkstattHalle\\_VortragWillen.pdf;jsessionid=09A79E34D778884C97D2206B19F7D6EC.live1042?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Aktuell/Veranstaltungen/Dokumentation/Downloads/ProjektwerkstattHalle_VortragWillen.pdf;jsessionid=09A79E34D778884C97D2206B19F7D6EC.live1042?__blob=publicationFile&v=2). Abruf am 15.09.2014.
- ZIERVOGEL 2011 – Ziervogel: *Mental-Map-Methoden in der Quartiersforschung. Wahrnehmung, kognitive Repräsentation und Verhalten im Raum*. In: Frey, Oliver; Koch, Florian (Hrsg.): *Positionen zur Urbanistik I. Stadtkultur und neue Methoden der Stadtforschung*, Berlin: LIT, 2011, S 187–206.

## 20 Jahre InWIS

DIPL.-ING. TORSTEN BÖLTING; DIPL.-ING. ANNA SCHEWERDA; DIPL.-ING. KATRIN VELTEL

# Altersgerechte Quartiere – Was geht, wie es geht und was noch fehlt

*Die Herausforderungen in den Städten hinsichtlich einer nachhaltigen Stadt- und Stadtteilentwicklung werden heutzutage immer vielfältiger: Insbesondere spürbar sind die Auswirkungen des demografischen Wandels sowie die immer weiter auseinander gehende »Schere« hinsichtlich der sozio-demografischen Unterschiede der Bevölkerung. Diese multiplen Herausforderungen zeigen sich auf unterschiedliche Weise in immer mehr Städten und Gemeinden und stellen diese gleichzeitig vor einen enormen Handlungsdruck. Kennzeichnend für alle Bereiche ist, dass diese kleinräumig sehr unterschiedlich ausgeprägt sein können und sich kaum auf einfache Formeln, wie »Stadt – Land«, »Innenstadt – Stadtrand« oder »reich – arm« usw. reduzieren lassen.*

### **Dipl.-Ing. Raumplanung Torsten Bölting**

Stadtplaner AKNW, Geschäftsführer des InWIS – Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung

Kontakt:  
torsten.boelting@inwis.de



### **Dipl.-Ing. Raumplanung Anna Schewerda**

Wiss. Mitarbeiterin des InWIS – Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung

Kontakt:  
anna.schewerda@inwis.de



### **Dipl.-Ing. Raumplanung Katrin Veltel**

Wiss. Mitarbeiterin des InWIS – Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung

Kontakt:  
katrin.veltel@inwis.de



## 1 Einleitung: Warum Quartier?

Für die Lösung der vielschichtigen kommunalen Problemlagen ist die Konzentration auf kleinräumige Einheiten von wesentlicher Bedeutung. Diese sollten themenübergreifend bzw. mit offenen Schnittstellen für andere Themenbereiche ausgestaltet sein. Eine solche Einheit bildet das Quartier. Die Mehrdimensionalität und Komplexität der Herausforderungen sowie deren Ursachen erfordern einen gleichermaßen mehrgleisigen Analyse- und Lösungsansatz, der integriertes Denken und Handeln sowie daraus resultierende integrierte Konzepte verlangt.

Insgesamt ist die Fokussierung auf das Quartier ein Ansatz, der in den Raum-, Planungs- und Sozialwissenschaften schon lange thematisiert wird (vgl. Deffner/Meisel 2013) und sich mehr und mehr auch im politischen und planerischen »Mainstream« zu entwickeln scheint: Das Quartier soll dazu beitragen, den demographischen Wandel in den Städten in den Griff zu bekommen; es soll dabei helfen, lokale Wirtschaftsförderung erfolgreich umzusetzen; auch Mobilitäts- und Teilhabekonzepte werden an den Quartiersbegriff geknüpft (vgl. Deffner/Meisel 2013; Falk et al. 2011; MGEPA NRW 2014 und weitere).

Dennoch oder besser gerade wegen der Zunahme der Bedeutung bedarf es durchaus weiterer Auseinandersetzung mit dem Thema. Es zeichnet sich ab, dass »das Quartier« weit mehr als eine vorübergehende »Modeerscheinung« ist – dafür werden mit der neu entdeckten Handlungsebene zu viele Erwartungen und Hoffnungen verknüpft.

Um diesen vielfältigen Erwartungen gerecht werden zu können, bedarf es aus den unterschiedlichen Blickwinkeln heraus einer weiteren Auseinandersetzung mit der Handlungsebene »Quartier«. Denn letztlich können viele der oben angerissenen Herausforderungen nur angegangen werden, wenn es gelingt, strukturelle Veränderungen vorzunehmen. Das heißt, um erfolgreich Herausforderungen mithilfe der Quartiersebene anzugehen, müssen vielfach bestehende Erhebungs-, Planungs- und Umsetzungsstrukturen verändert werden. Ressortgrenzen müssen überschritten werden (in den Kommunen genauso wie auf Landes- und Bundesebene). Der Blick über den Tel-



lerrand muss zur Regel werden und nicht Ausnahme bleiben. Für eine Gesellschaft, die jahrzehntelang auf segmentierte Fachkompetenz und Spezialisierung gesetzt hat, ist dies vielleicht die größte Herausforderung von allen (vgl. Heinze 2013, S. 49 ff.).

Dabei weiß jedoch niemand so recht, was das Quartier eigentlich ist – es gibt sehr unterschiedliche Definitionen (vgl. Heinze 2013; Schnur 2008; Alisch 2002), die sich zum Teil aus funktionalen oder auch räumlich-städtebaulichen wie administrativen Gegebenheiten her erklären lassen. Besonders in den vergangenen Jahren hat zudem ein sozialräumlicher Ansatz an Bedeutung gewonnen. Nicht zuletzt geht auch der Masterplan altengerechte Quartiere.NRW auf diese Diskussionen zurück, der im Hinblick auf den allseits präsenten demografischen Wandel auf »ein möglichst langes und selbstbestimmtes Leben in der vertrauten Umgebung, ein Leben ohne Brüche – auch bei Krankheit oder Pflegebedürftigkeit, positive Beziehungen zwischen den Generationen« sowie auf die Vermeidung sozialer Folgekosten »durch wohnortnahe Prävention und Stärkung der haushaltsnahen Versorgung« abzielt (vgl. MGEPA NRW 2014).

Die Erforderlichkeit von Instrumenten, wie dem genannten Masterplan, ergibt sich daraus, dass Deutschland als post-industrielle Gesellschaft, ähnlich wie andere Länder auch, von einer nie dagewesenen Alterung der Bevölkerung ergriffen wird. Mittlerweile liegt Deutschland hinsichtlich des Medianalters unter den EU-Ländern an erster Stelle (mit 45,3 Jahren) und des Altenquotienten an zweiter Stelle (31,1) (vgl. Bräuninger/Wilke 2014, S. 17).

Die Ursachen für diese Entwicklung sind vielfältig und hinreichend an anderer Stelle beschrieben (vgl. Birk 2005). Daraus ergeben sich jedoch zahlreiche Herausforderungen insbesondere für den Fortbestand der sozialen Sicherungssysteme wie auch zu Fragen der Teilhabe und Beteiligung der wachsenden Zahl älterer Bürgerinnen und Bürger. Nicht zuletzt stellt sich die Frage, wo und wie diese Menschen vor dem Hintergrund ihrer teils speziellen und sich wandelnden Lebensumstände (zunehmende (multi-)Morbidity im Alter, Pflegefähigkeit, etc.) sowie ihrer sich ebenfalls wandelnden Wohn- und Lebenswünsche zukünftig unterkommen sollen.

Schon an dieser Stelle wird deutlich, dass sehr unterschiedliche Ebenen von dieser Entwicklung betroffen sind. Soziale Sicherungssysteme, Kranken- und Pflegekassen etwa wie auch die Rentenversicherung begründen sich auf Bundesgesetzgebung. Die Planung und Umsetzung altersgerechter Wohn-, Lebens- und Dienstleistungsangebote fällt aber in der Regel auf die kommunale Ebene zurück. Die Aufsicht führen

hierüber die Länder und die tatsächlichen Kostenträger, die mit Budgets haushalten müssen (meist die Kreise und kreisfreien Städte).

Aber – auch das wird deutlich – Ressortgrenzen müssen auch bereits auf Bundesebene überschritten werden. Besonders deutlich wird dies immer beim sogenannten »Übergangsmanagement« – dem Übergang von einer Behandlung z. B. im Krankenhaus und einer möglicherweise anschließenden Rehabilitationsmaßnahme zu einer (vorübergehenden oder ggf. dauerhaften) pflegerischen Versorgung. Kranken- und Pflegekassen müssten Hand in Hand arbeiten, damit die Versorgung funktioniert. Gleichzeitig müssen mitunter fallbezogen lokale Akteurinnen und Akteure (Ärzte, Pflegedienste und Wohlfahrtsverbände, Anbieter von ggf. altengerechtem Wohnraum usw.) zusammengebracht werden (vgl. Heinze/Naegele 2010).

Das große Ziel liegt also darin, Strukturen zu schaffen, die in der Lage sind, die zahlreichen Herausforderungen aus dem Themenkomplex »Unterjüngung« aufzufangen und anzunehmen. Dabei ist, das wird vielfach deutlich, eine verzahnte Zusammenarbeit zwischen unterschiedlichen Akteursebenen unumgänglich. Am Beispiel des demografischen Wandels soll aus der Beratungspraxis berichtet werden und aufgezeigt werden, wie »altersgerechte Quartiersentwicklung« funktionieren kann und welche Ergebnisse daraus resultieren können. Ebenso soll dargestellt werden, wie einzelne Akteurinnen und Akteure ihren Beitrag dazu leisten können. Die wichtigsten Säulen stellen dabei die Kommunen, die Wohnungswirtschaft sowie die sozialen Dienstleister bzw. die Pflegewirtschaft dar, weshalb im Folgenden auf jede der drei Ebenen hinsichtlich ihrer Möglichkeiten und bisherigen Hemmnisse fokussiert wird.

## 2 Ein Blick auf das Quartier ...

### 2.1 ... aus Sicht der Kommunen

Für Kommunen geht es insbesondere darum, einerseits ihren Pflichtaufgaben (Daseinsvorsorge) nachzukommen. Gleichzeitig haben sie großes Interesse daran, Menschen unterschiedlicher Altersgruppen annehmbare Lebensperspektiven zu bieten.

Viele Kommunen zielen insbesondere im Marketing und in der Standortvermarktung eher auf jüngere (zahlungskräftige) Zielgruppen, wie z. B. Familien mit Kindern usw. Dies ist schon deshalb notwendig, um angesichts der geringen Geburtenzahlen bestehende Infrastrukturen dauerhaft auslasten zu können (Schulen, KiTas usw.) Allerdings gibt es durchaus Kommunen, die sich ihrer Attraktivität für Senioren-

haushalte durchaus bewusst sind und offensiv damit umgehen.

Dies liegt nicht zuletzt daran, dass Kommunen direkt von Entwicklungen wie Migration und Alterung usw. betroffen sind, da sie letztlich Sorge dafür tragen, dass eine quantitativ und qualitativ ausreichende Infrastruktur verfügbar ist. Im Segment Kinder- und Jugendarbeit ist das zwar nicht einfach, aber zumindest im Grundsatz erprobt: Kindergärten (teilweise) und Schulen werden häufig in kommunaler Regie gebaut und v.a. betrieben. Im Bereich der älteren Menschen hingegen ist es deutlich schwieriger, eine entsprechende Planung vorzusehen.

Bisher ist der Markt vor Ort nicht ausgeglichen, es gibt weiterhin teils großen Mangel teils Überangebote. Daher wird aktuell die Einführung einer erweiterten kommunalen Aufgabe diskutiert: Das neue Alten- und Pflegegesetz NRW (APG), das im Oktober 2014 in Kraft getreten ist, sieht eine örtliche Planung vor (§7 APG NRW). Die Vorstellungen dazu gehen verstärkt in Richtung einer umfassenden Demografieplanung, die unterschiedliche Aspekte des Quartiers berücksichtigt, über eine Pflegeplanung hinaus geht und dadurch auch andere Bedürfnisse älterer Menschen berücksichtigt.

Das ist ein wichtiger Schritt, denn damit werden die Kommunen angehalten, über den reinen Pflegesektor hinauszusehen und integriert zu planen (also auch z. B. Mobilität und Teilhabe zu berücksichtigen).

Insgesamt stellt sich jedoch die Frage, was Kommunen praktisch zum Thema Quartiersentwicklung leisten können, wie sie anfangen können das Thema zu bearbeiten und an welchen Stellen sie Hilfestellungen benötigen oder auch für andere Akteure geben können.

In der Praxis zeigt sich, dass Kommunen Quartiersentwicklung bereits durch politische und rechtliche Grundlagen steuern können. Die Entwicklung kann z. B. bereits durch die Ausweisung oder Nichtausweisung von Bauland gesteuert werden, Kommunen können Bebauungspläne ändern oder aber auch das Angebot der kommunalen Senioreneinrichtungen anpassen.

Zunächst einmal kann aber auch bereits die Information von Bürgerinnen und Bürgern als eine grundlegende Aufgabe der Kommunen bei der Quartiersentwicklung verstanden werden. Darüber hinaus sind vielerorts kommunale Handlungskonzepte Wohnen entstanden, die einen Anstoß für die Quartiersentwicklung durch das Thema Wohnen geben (vgl. MBV NRW 2010).

Vor allem aber sind Kommunen ein wichtiger Akteur, um erste Prozesse anzustoßen und sind als Netzwerker und Vermittler zu verstehen. Sie können die notwendigen Akteure ansprechen und zusammenbringen. Ressortübergreifende Arbeitskreise sind häufig ein erster Schritt, um die unterschiedlichen Fachbereiche an einen Tisch zu bringen und gemeinsame Strategien zu entwickeln. Ein gemeinsames Verständnis und eine übergeordnete Leitlinie, anhand derer die vielen unterschiedlichen Entwicklungen und Aktivitäten auszurichten sind, kann die Entwicklung leiten.

Einige Kommunen haben sich dabei bereits auf den Weg gemacht und erarbeiten ein gesamtstädtisches Leitbild sowie integrierte Konzepte zum Thema altersgerechte Quartiersentwicklung und gehen damit das Thema auf einer übergeordneten und vor allem interdisziplinären Ebene an.

So hat beispielsweise die Stadt Bocholt ein Handlungskonzept »Quartiersnahe Unterstützungs- und Beratungsangebote für Senioren« erarbeitet und beschlossen. Zur Umsetzung wurde eine fachbereichsübergreifende Projektgruppe »Quartiersmanagement der Stadt Bocholt« gegründet. Auch die Wohlfahrtsverbände und weitere Akteure werden einbezogen und gemeinsame Umsetzungsstrukturen für die Quartiere erarbeitet. Zusätzlich wurde eine Koordinierungsstelle in der Verwaltung für das Thema Quartier eingerichtet, die die Arbeit koordiniert und steuert. (vgl. Stadt Bocholt 2014)

Auch andere Kommunen gehen ähnliche Wege und versuchen sich in der Verwaltung neu aufzustellen und sich übergeordnete Leitbilder oder Konzepte zu geben (wie bspw. die Stadt Gelsenkirchen, mit ihrem »Masterplan Seniorinnen und Senioren in Gelsenkirchen« mit besonderem Fokus auf Partizipation und Solidarität unter Generationen (vgl. Stadt Gelsenkirchen 2010).

Die Kommune kann dabei aus entsprechenden quartiersbezogenen Ansätzen auf vielfältige Art profitieren. Durch eine vorausschauende und nachhaltige Entwicklung von Quartieren, können die Bewohnerinnen und Bewohner lange und zufrieden alt werden. Dadurch lassen sich Schrumpfung-, und Segregationstendenzen in der Stadt abschwächen und es wird eine lebenswerte Stadt entwickelt.

Aufgrund teils prekärer Haushaltssituationen fehlt es den Kommunen jedoch häufig an den entsprechenden finanziellen Ressourcen und es bedarf Kooperationspartner, mit denen die Quartiersentwicklung gemeinsam getragen wird. So können beispielsweise auch Wohnungsunternehmen in Kooperation mit den

Kommunen zum Teil öffentliche Aufgaben übernehmen (vgl. Zens 2012, S. 72).

An vielen Stellen wird jedoch deutlich, dass es den verschiedensten Akteuren und insbesondere auch den Kommunen an Wissen und Informationen fehlt. Die erste Hürde der Quartiersentwicklung ist dabei bereits die Begrifflichkeit. Eine einheitliche Definition des »Quartiers« ist kaum möglich, da es aufgrund unterschiedlicher Bedingungen vor Ort unterschiedlich wahrgenommen und verstanden wird. Eine Abgrenzung fällt vielen Akteuren schwer. Besonders in ländlichen Räumen wird der Begriff häufig diskutiert, da das Verständnis und der Maßstab aus größeren Städten nicht passend ist, die Notwendigkeit einer quartiersorientierten Planung dennoch gegeben ist. Damit einhergehend kommt es auch auf der Verwaltungs- und Organisationsebene zu vielen Schwierigkeiten: kleinräumige Daten sind in den seltensten Fällen vorhanden und bestenfalls auf Stadtteilebene heruntergebrochen, dementsprechend nicht kleinräumig genug.

Auch sind die vorhandenen Strukturen innerhalb der Verwaltungen nicht vertraut mit der Quartiersebene, was Zuständigkeiten oder Abläufe angeht. Dabei sind die Aufgaben der unterschiedlichen Ebenen (Kommunen, Kreise, Landkreise) insgesamt noch zu klären und strukturelle Varianten zu entwickeln.

Vielerorts ist zunächst ein Umdenken innerhalb der Verwaltungen erforderlich. Darüber hinaus klagen viele Kommunen aber auch über ein fehlendes bzw. unzureichendes Instrumentarium, was zum Teil daran liegt, dass bisher auch der Erfahrungsaustausch fehlt und gute Ideen und Beispiele noch wenig bekannt sind.

Eine weitere offensichtliche Informationslücke sind die diversen Angebote und Bedürfnisse im Quartier. Die Kommunen haben keinen genauen Überblick, welche Quartiersaktivitäten es vor Ort gibt und welche Akteure dort bereits tätig sind. So sind Kooperations- und Austauschstrukturen zwischen Beratungsstellen, den Ordnungsbehörden und anderen Verantwortlichen oder Ansprechpartnern vor Ort vielfach bruchstückhaft und es fehlt an Kenntnissen darüber, wo bereits zusammengearbeitet wird und wo eine Zusammenarbeit sinnvoll wäre. Bezüglich des Themas Wohnen und Wohnformen haben die meisten Kommunen ebenfalls keine Übersicht über die Angebote in ihrem Stadtgebiet. Dabei geht es zum einen um Angebote wie betreutes Wohnen, gemeinschaftliches Wohnen oder Demenz Wohngemeinschaften, aber auch bereits um barrierefreie oder -arme Wohnungen. Anders als z. B. im Schulwesen gibt es – mit Ausnahme stationärer Einrichtun-

gen, für die die Heimgesetzgebung (in NRW also das Wohn- und Teilhabegesetz) gilt und die durch die zuständigen Behörden der Kreise und kreisfreien Städte (früher »Heimaufsicht« genannt) kontrolliert werden – wenig Kontrolle und ordnungsrechtliche Maßnahmen.

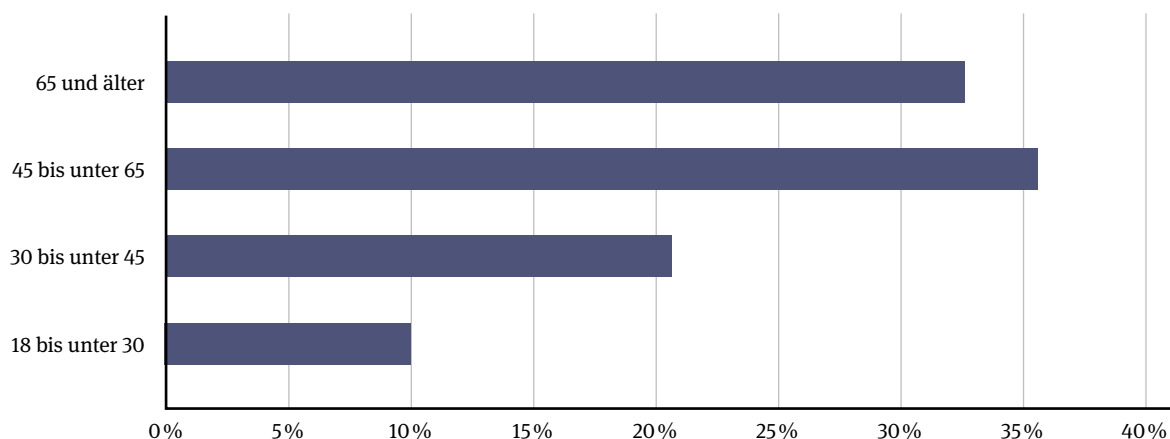
Außerdem ist die Nachfrageseite, also der Bedarf vor Ort und die Vielfalt der notwendigen Leistungen (altengerechte Wohnungen, aber auch altengerechte Infrastrukturen, medizinische Versorgungssysteme usw.) wenig transparent.

Insgesamt wird deutlich, dass es für eine altersgerechte Quartiersentwicklung zunächst an umfassenden Marktanalysen und -daten fehlt, um den Bedarf an altengerechten Wohnungen und innovativen Wohnformen vor Ort zu erfassen und zu analysieren. Darüber hinaus ist dieser Bedarf durch den hohen Grad an Einzeleigentümern insgesamt schwer abzuschätzen. Zudem erschwert die komplexe Struktur von Kostenträgern (Krankenkassen, Hilfe zur Pflege, Sozialhilfe, Pflege- und Wohnberatung, etc.) die Arbeit.

Gesundheits- und Pflegekonferenzen, deren Rolle durch das APG erweitert und gestärkt wird (vgl. Kommunale Konferenz Alter und Pflege § 8 APG NRW), können in die Stadtteilebene hinein koordinieren und beziehen unterschiedliche Akteure mit ein. Dafür müssen jedoch insgesamt die Rahmenbedingungen klar strukturiert sein. Eine klare Vorgabe gibt es aufgrund der Heterogenität der Kommunen nicht. Problematisch dabei ist jedoch, dass eine solche Konferenz unterschiedlich funktionieren kann: angefangen dabei, dass sie z. B. mit oder ohne Geschäftsführung durchgeführt werden kann. Entsprechend können Entscheidungen per Mehrheitsentscheid oder Einstimmigkeit getroffen werden, was erheblichen Einfluss hat und den Prozess insgesamt befruchten, aber auch behindern kann. Insgesamt wird die Durchführung solcher Konferenzen vielfach begrüßt und wirkt sich auf die Zusammenarbeit der unterschiedlichen Akteure positiv aus, doch sind die bisherigen Erfahrungen wenig transparent, um eine Weiterentwicklung voran zu bringen.

Dabei sind die Kommunen nicht die einzigen Akteure, die im Quartier aktiv sind und bei denen es im Prozess und in der Umsetzung noch Schwierigkeiten gibt.

**Abb. 1: Altersstruktur der Haushalte in Wohnungsbeständen von Wohnungsunternehmen im Ruhrgebiet**



Quelle: InWIS Mieterbefragungen im Ruhrgebiet 2010 bis 2014

## 2.2 ... aus Sicht der Wohnungswirtschaft

Wohnungsunternehmen befassen sich seit einigen Jahren verstärkt mit dem Thema »Alterung«, da diesem Thema in Ihren Beständen eine besondere Rolle zukommt. Der Anteil der über 60-Jährigen Bewohner liegt in einigen Wohnungsbeständen im Ruhrgebiet bei rd. 30 Prozent (vgl. Abb. 1) und wird in den nächsten Jahren voraussichtlich weiterhin zunehmen.

Angesichts bereits langjähriger – jahrzehntelanger – Mietverhältnisse sowie der Wohnungsbestandsstruktur, die häufig von Objekten aus den drei Nachkriegsjahrzehnten geprägt ist, wundert es nicht, dass Alterung sowie die altersgerechte Anpassung von Wohnungen und Wohnumfeld ein Thema für die Wohnungswirtschaft ist.

Lange Zeit haben Wohnungsunternehmen keine speziellen altengerechten Wohnprodukte umgesetzt. In Zeiten des Bevölkerungswachstums gelang es zudem auch immer noch, genügend »junge« neue Mieter/innen zu finden. Zunehmend wird es aber mindestens in strukturschwachen Regionen zu einer Herausforderung, Wohnungen zu vermieten. Damit rücken die dort überproportional vertretenen älteren Haushalte auch als wichtige Zielgruppe in den Fokus. Hinzu kommt die Erkenntnis, dass viele Mieter auch im Alter in ihrer vertrauten Umgebung bleiben wollen, aber Hilfe und Unterstützung im Haushalt benötigen. In den letzten Jahren wurden jedoch vermehrt alter- oder generationengerechte Projekte realisiert. Auch im Bestand kümmern sich Wohnungsunternehmen vermehrt um das Thema Alter und bauen ihre Bestände altengerecht um.

Im Alter geht es allerdings nicht allein um eine barrierefreie oder -arme Wohnung. Unterstützungsleistungen im Haushalt werden mit dem Alter zunehmend wichtiger, wenn die Mieter selbständig zu Hause wohnen bleiben wollen. Bisher spielen jedoch altersgerechte Dienstleistungen für die Wohnungswirtschaft eine eher untergeordnete Rolle, bestenfalls werden solche Leistungen vermittelt.

Gleichzeitig hat auch das Quartier in der Wohnungswirtschaft als strategische Handlungsebene an Bedeutung gewonnen. Noch bis vor kurzem war in vielen Unternehmen eine Zentralisierung von Zuständigkeiten und Serviceleistungen erkennbar, was oft mit einem Rückzug aus der Fläche einherging. Im Zuge von Technisierung und dem Bedeutungszuwachs neuer Kommunikationskanäle (Internet) und vor dem Hintergrund eines teils gestiegenen Kostendrucks wurden, zumindest in Teilen der Branche, Mieterbüros zurückgefahren oder zusammengelegt sowie – im Zuge von Mehrfachverkäufen – entsprechende Tätigkeiten an mehr oder weniger gut aufgestellte und ausgestattete Verwalter ausgelagert.

Doch seit einiger Zeit ist ein deutliches Umdenken zu erkennen. Nicht nur kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften »entdecken« plötzlich das Quartier. Viele Unternehmen setzen weiterhin oder wieder auf ein verzweigtes Netz von Kundencentern und engagieren sich in vielfältiger Weise im Quartier. Besondere Bedeutung kommt dabei den bekannten »Hausmeistern« zu – immer häufiger werden sie zu einer wichtigen Schnittstelle zu den Kunden. In Köln hat man konsequent die »Veedelshausmeister« eingeführt, als Resultat aus der KALKSchmiede, in der unterschiedliche Akteure gemeinsame Strategien im Quartier entwickelt haben.

Diese haben ganz offiziell die Aufgabe, ein Auge auf das Quartier zu haben und die Bewohnerinnen und Bewohner mit kleinen Hilfen zu unterstützen (vgl. Montag Stiftung 2013).

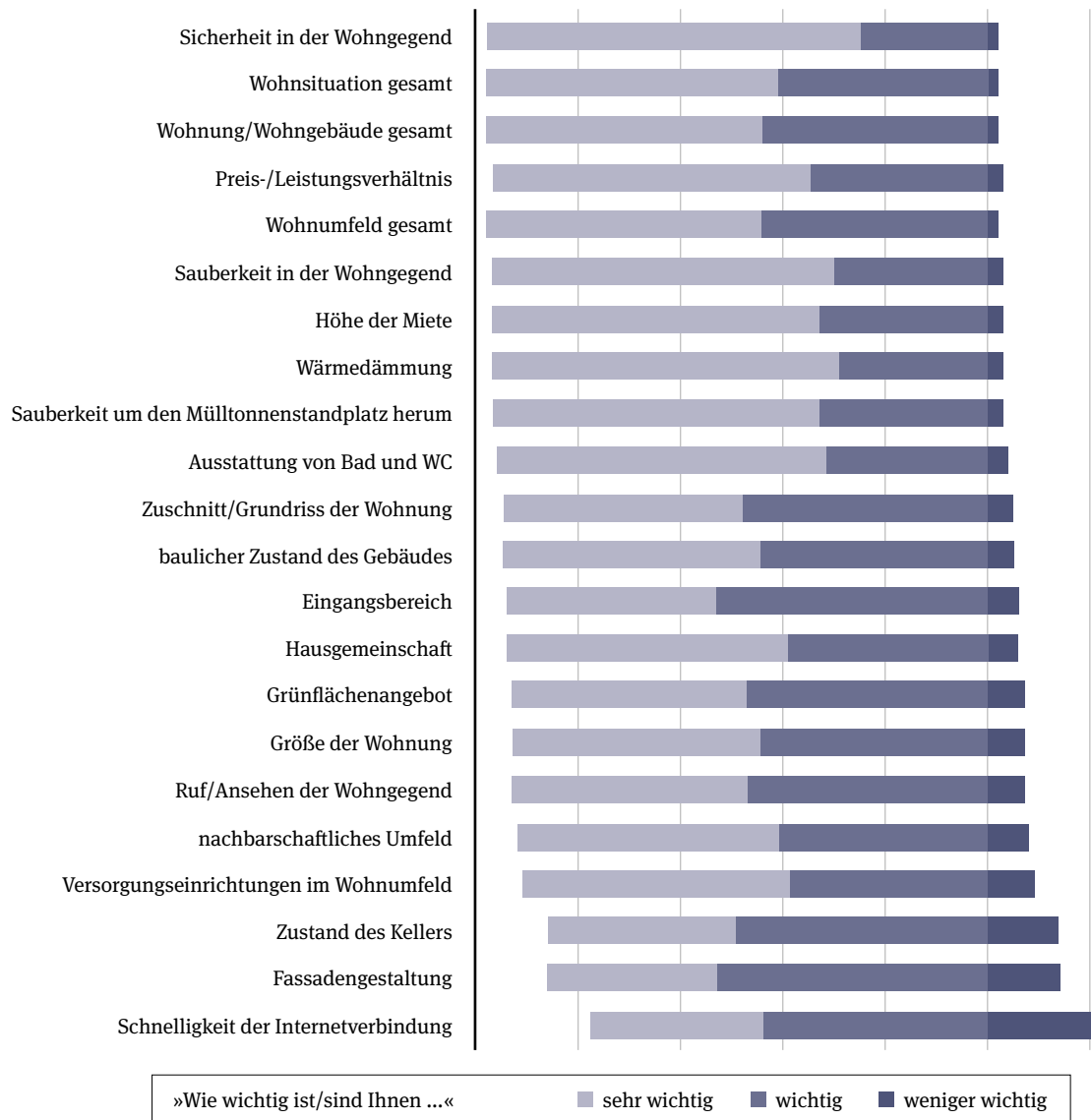
Der Grund für diese (Rück-) Besinnung auf das Quartier als Handlungsebene ist nicht nur, aber auch, in den Kundenwünschen zu suchen. Kunden geben in Kundenzufriedenheits- und -bindungsanalysen häufig an, dass ihnen Aspekte wie Sicherheit und Sauberkeit im Wohnumfeld, das soziale Miteinander in der Nachbarschaft und die Qualität des Wohnstandortes insgesamt wichtig sind (vgl. Abb. 2).

Letztlich folgt aus diesen Kundenwünschen auch ein für Unternehmen durchaus relevanter ökonomischer Effekt. Gelingt es, einen attraktiven »Wohnstandort«

zu schaffen oder zu erhalten, also den Kundenwünschen entgegen zu kommen, wirkt sich das positiv auf Leerstandssituation und -risiken sowie Fluktuation aus. Das führt zu geringeren Mietausfällen und hilft somit, Mehreinnahmen zu generieren. Perspektivisch ist zudem davon auszugehen, dass sich »funktionsorientierte« Quartiere auch bezogen auf die Renditen besser entwickeln werden, als dysfunktionale Nachbarschaften, die mit großen Problemen umgehen müssen. Zwar ist dieser Effekt nicht immer nachweisbar oder quantifizierbar, doch ist in Diskussionen zu Stadt- und Quartiersrendite davon auszugehen, dass er eintritt (vgl. Schwalbach et al. 2006).

Zudem bietet das Quartier in Bezug auf aktuelle gesellschaftliche Themen, wie z. B. den demografischen Wandel aber auch die Energiewende, interessante

**Abb. 2: Relevanz unterschiedlicher Merkmale in Mieterbefragungen**



Quelle: InWIS Mieterbefragungen 2010 bis 2014

Ansatzpunkte für Wohnungsunternehmen und Kommunen. So gelten z. B. quartiersbezogene Energieversorgungssysteme als ein wesentlicher Schritt im Zuge der Energiewende (vgl. Heinrich-Böll-Stiftung 2012). Aber auch insbesondere in Bezug auf den demografischen Wandel bieten altersgerechte Quartiere vielen Wohnungsunternehmen eine Perspektive, mit der teils signifikanten Unterjüngung in den eigenen Beständen umzugehen.

Dabei setzen viele Wohnungsunternehmen auf einen Strategiemix:

- Angebot an barriere reduzierten oder (teilweise) sogar barrierefreien Wohnungen (erreichbar durch Umbau bestehender Objekte oder ergänzenden Neubau für die älteren Menschen aus dem Quartier, so dass diese auch bei zunehmenden körperlichen Einschränkungen soziale Netze nicht verlassen müssen, sondern in der Nachbarschaft bleiben können),
- Wohnumfeldgestaltung im Quartier durch Reduzierung von Barrieren und Aufwertung von Freiflächen,
- Angebot an Dienstleistungen (pflegerisch, hausnah) – allerdings mit sehr unterschiedlichen Umsetzungsvarianten – die meisten Wohnungsunternehmen setzen auf Kooperation mit etablierten Partnern z. B. aus der Wohlfahrtspflege,
- Errichtung und Bewirtschaftung von weiteren Immobilien, z. B. Pflegeimmobilien und
- Ausweitung des eigenen Beobachtens und »Präsenz-seins« ins Quartier (ggf. durch Hausmeister oder andere Ansprechpartner vor Ort).

Besonders Nachbarschaftsnetzwerke und soziale Angebote im Quartier sind für ältere Menschen von großer Bedeutung, um die Wohnqualität zu erhöhen und auch den Verbleib in der eigenen Wohnung zu ermöglichen. Die Wohnungsunternehmen sind durch ihre Kompetenz in der Ansprache von Mietern und das bereits bestehende Vertrauensverhältnis ein geeigneter Akteur, um als Ansprechpartner für die Quartiersbewohner vor Ort zu wirken und Strukturen vor Ort zu schaffen. So können diese auch die »Erstansprache« organisieren, um die Wohnverhältnisse und Bedürfnisse der einzelnen Mieter zu erheben und zu erfragen. (vgl. GdW 2013, S. 77)

Es zeigt sich also, dass Wohnungsunternehmen im Quartier mehr leisten können als bauen, bewirtschaften und vermarkten. Sie können vor allem Präsenz und Kundennähe zeigen. Insbesondere in Kooperation mit sozialen und pflegenden Dienstleistern kann ein Wohnungsunternehmen Leistungen anbieten, die es selbst nicht anbieten kann und somit die eigene Produktpalette ausweiten. Dadurch werden neue

Kundengruppen angesprochen und natürlich die bereits vorhandenen und älter werdenden Kunden gehalten. Es ergeben sich also insgesamt auch betriebswirtschaftliche Vorteile für die Wohnungswirtschaft. Solche Kooperationen gewinnen zunehmend an Bedeutung, doch sind viele Wohnungsunternehmen hier noch am Anfang eines solchen Prozesses.

### 2.3 ...aus Sicht der Pflege- und Gesundheitswirtschaft

Wie bereits gezeigt ist auch die Pflegewirtschaft ein wichtiger Akteur bei der altersgerechten Quartiersentwicklung. Dieser Akteur bringt das nötige Fachwissen zum Thema Alterung mit. Menschliche Pflege und Nähe, ein medizinisch-therapeutischer Anspruch und soziale Kompetenz sind wichtige Bausteine eines zukunftsfähigen demografiefesten Quartiers. Die Pflegewirtschaft kann durch Kompetenz im Umgang mit Menschen und die Erfahrung im organisatorischen Bereich bzw. beim Angebot von Dienstleistungen sicherstellen, dass ausreichende, gute sowie die richtigen Leistungen angeboten werden. Sie erfüllt neben der Immobilienwirtschaft, die die »Hardware« liefert, einen weiteren wichtigen Bereich im Quartier, nämlich die »Software«.

Auch für die Pflegewirtschaft und soziale Dienstleister ist der Quartiersansatz nicht völlig neu und sie können daraus auf vielfältige Art profitieren. Im Quartier können neue Geschäftsfelder jenseits des politischen Auslaufmodells »stationäre Pflege« gesichert werden und eröffnen eine nachhaltige Perspektive für die Unternehmensentwicklung. Durch eine Ausweitung der Angebots- und Produktpalette und eine längere Kundenbindung eröffnen sich der Pflegewirtschaft und den sozialen Dienstleistern neue Vertriebs- und Ertragspotenziale. Darüber hinaus können Anbieter über kleinere Dienstleistungen bereits andere und jüngere Kundengruppen ansprechen. Insgesamt kann sich der Anbieter dadurch neue Möglichkeiten einer positiven Imageentwicklung eröffnen.

Die klassische Öffnung von Einrichtungen für das Quartier ist dabei in der Regel kein Problem, doch gibt es viele kleinere Hindernisse, die damit in Verbindung stehen können. So fehlt es z. B. an rechtlichen Grundlagen und Erfahrungen, ob z. B. die Pflegekräfte einer stationären Einrichtung auch ambulante Leistungen im Quartier anbieten und abrechnen können und viele weitere Fragen. Dies zeigt, dass es bereits viele Ideen und Lösungsansätze gibt, dass diese aber rechtlich oder organisatorisch schwer umzusetzen sind und macht die Notwendigkeit einer Verzahnung mit den Vorgaben des Sozialgesetzbuches deutlich.

Auch die Vielfalt der Kostenträger verkompliziert eine adäquate Versorgung älterer Menschen. So könnte eine stärkere Zusammenarbeit der einzelnen Leistungserbringer und Kostenträger dazu beitragen, dass bspw. sogenannte Übergangswohnungen (Clearing-Plätze) für Patientinnen und Patienten aus Kliniken eingerichtet werden, um die Pflegebedürftigkeit und einen Heimaufenthalt hinauszuzögern und mehr Selbständigkeit für Ältere zu schaffen.

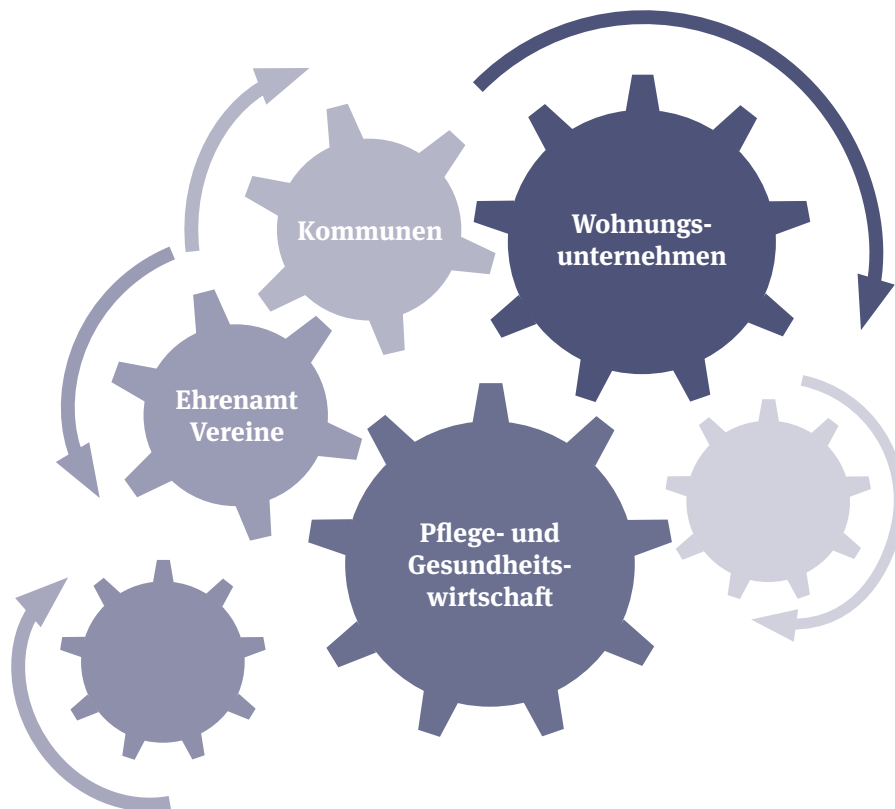
Auf der Angebotsseite lässt sich jedoch häufig feststellen, dass es bereits bei sozialen Dienstleistern oder Wohlfahrtsverbänden zu Konflikten und Konkurrenzsituationen kommt. Wer hält die Vorherrschaft im Quartier und wird eingebunden? Wer betreibt eine stationäre Einrichtung und öffnet sie zuerst ins Quartier? Häufig hängt dies mit der Tradition in der Altenhilfe und mit dem bereits vorhandenen Angebot vor Ort zusammen. Aufgrund der unterschiedlichen Nachfrager sollten jedoch auch unterschiedliche Anbieter vor Ort sein und bestenfalls kooperieren. Die einzelnen Angebote könnten so als Gesamtangebot kommuniziert werden. Die Anbieter dürfen neben dem betriebswirtschaftlichen Blick den Nutzer nicht vergessen: Für diesen geht es um Transparenz und Übersichtlichkeit.

Ebenfalls können andere Institutionen beim Dienstleistungsangebot stärker einbezogen werden. So hat beispielsweise die Deutsche Post eine Idee zu Besuchsdienstleistungen: Für 40 bis 50 Euro im Monat schauen die Mitarbeiter der Post täglich nach den Senioren, auch wenn keine Postsendung vorliegt, um Sicherheit und Fürsorge für ältere Menschen zu bieten. Der Postmitarbeiter kann im Bedarfsfall den Pflegedienst informieren (vgl. Deutsche Post AG 2014). Neben den Vor- und Nachteilen, die in der Fachwelt dazu diskutiert werden, zeigt dieser Ansatz vor allem eine neue Denkweise. Andere Anbieter, wie z. B. Banken, Einzelhandel und Ärzte, könnten ebenfalls in neue Konzepte einbezogen werden und über ihr eigentliches Angebot hinaus helfen, neue Strukturen zu entwickeln (vgl. Wilde 2014; Benz 2013).

### 3 Fazit

Quartiere altersgerecht zu entwickeln ist eine Aufgabe, die viele unterschiedliche Akteure betrifft. Ein Akteur alleine kann keine altersgerechten Quartiere entwickeln. Kooperationen sind der Schlüssel zum Erfolg und bieten für die Beteiligten einen Mehrwert durch eine Kostenaufteilung sowie gemeinsame und

Abb. 3: Synergetische Verzahnung von Akteurinnen und Akteuren vor Ort



verbesserte Kompetenzen und Qualifikationen (vgl. Abb. 3).

Darüber hinaus kommt es zu einer verbesserten Wettbewerbsfähigkeit durch die Erschließung neuer Zielgruppen und eine verstärkte Kundenorientierung und -bindung.

Insgesamt müsste versucht werden, die Rolle der Kommunen zu stärken, diese sollten vermehrt in die Moderation und Steuerung der Quartiersentwicklung einbezogen werden. Auch die Informationslage vieler Kommunen ist noch zu verbessern. Idealerweise würde jede Kommune über kleinräumige Datenbanken zu Wohnformen und barrierefreien Wohnungen verfügen. Darauf aufbauend werden die tatsächlichen Bedarfe sichtbar und es können Konzepte entwickelt werden, wie diese passgenau befriedigt werden können. Auf demenziell Erkrankte sowie Hochaltrige sollte dabei in Zukunft stärker geachtet und deren Bedürfnisse nach z.B. gemeinschaftlichem Wohnen und Mitwirkung berücksichtigt werden.

Bisher gibt es wenig Erfahrung damit, die Wirtschaftlichkeit von »alternativen« Versorgungskonzepten und quartiersnahen Lösungen im Vergleich zur stationären Pflege zu berechnen. Kommunen benötigen an dieser Stelle jedoch starke (besonders finanzielle) Argumente, um eine altersgerechte Quartiersentwicklung auf den Weg zu bringen. Zudem bedarf es an Modellen und Hilfestellungen zur Umsetzung, etwas, woran sich die Kommunen orientieren können.

Darüber hinaus ist jedoch anzumerken, dass Fördermöglichkeiten, die es rund um das Thema Quartier gibt, nicht ausgeschöpft werden und dies zum Teil an bürokratischen Hürden sowie an fehlendem Wissen in den Kommunen und Wohnungsunternehmen liegt.

Auch im Bereich der Pflege fehlt es vor Ort an Daten zum Angebot und ebenso zum Bedarf. Zielgruppen und Angebote sind nicht genau aufeinander abgestimmt oder unklar formuliert. Beim Thema Versorgung im Quartier ist vor allem eine rund um die Uhr Versorgung das größte Problem. Dabei spielt die tatsächliche Umsetzung aber insbesondere auch die Finanzierung eine entscheidende Rolle.

Insgesamt fehlt es also bei den unterschiedlichen Akteuren an Daten, Fachwissen, Qualifikation und Sensibilität für das Thema. Dies könnte durch Fortbildungsveranstaltungen zum Thema Quartier (wie es sie z.B. für Heimleitungen usw. gibt) für kommunale Mitarbeiter verbessert werden, die auf entsprechende Problemstellungen vorbereiten und mögliche Lösungsansätze aufzeigen. Auch bereits vorhandene

Instrumente und Ansätze könnten besser genutzt werden, wenn sie transparent dargestellt sind. Eine qualifizierte Beratung und Begleitung der Akteure würde sich eignen, um den Prozess anzustoßen, zu strukturieren und zu moderieren, ist jedoch mit erheblichen Kosten verbunden.

Auch wenn viele Kommunen bereits sehr aktiv sind und ihre Quartiere altersgerecht entwickeln, so gibt es doch vielerlei Schwierigkeiten und Hemmnisse beim Thema Quartier. An einigen Stellen bedarf es deutlich mehr Aufklärungsarbeit und Basiswissen. Aber vor allem geht es beim Quartier um Kooperation, denn nur wenn unterschiedliche Akteure sich gemeinsam engagieren, können lebenswerte Quartiere entwickelt werden. Dies zeigt einen weiteren Forschungsbedarf sowie die Notwendigkeit von verstärktem Engagement auf, um Modelle und Strukturen auszuprobieren.

Das Zusammenspiel von Kommune, Wohnungswirtschaft sowie sozialen und pflegerischen Dienstleistern fördert eine langfristige und nachhaltige Quartiersentwicklung. Darüber hinaus ist die Beteiligung der Quartiersbewohner wichtig, um ihre Bedürfnisse und Wünsche zu kennen und nicht am Bedarf vorbei zu planen. Durch die Beteiligung der Betroffenen werden Bedarfe sichtbar sowie Wissen und Erfahrungen aus dem Quartier genutzt werden. ■

## Abstract

Local governments in Germany are facing a variety of new challenges according to the goal of a sustainable city-development: Especially the effects of the demographic development and the widening spread of the socio-demographic differences of the urban population. These multiple challenges occur in more and more cities and produce a high pressure to react. Common to all fields is that they are regionally small and very different, so that typical formula like "city – rural area", "city centre – suburbs" or "rich – poor" are not covering the problem.

## Literatur/Quellen

ALISCH 2002 – Alisch, Monika: *Soziale Stadtentwicklung: Widersprüche, Kausalitäten und Lösungen*. Opladen: Leske + Budrich, 2002.

Benz, Alain 2013 – *Geschäftsmodelle für das Service-Wohnen: Fallstudien, Handlungsoptionen und Gestaltungsvorschläge*. Berlin: Logos, 2013.

BIRK 2005 – Birk, Herwig: *Die demographische Zeitenwende. Der Bevölkerungsrückgang in*



- Deutschland und Europa. 4. Auflage, München: C.H. Beck, 2005
- BRÄUNINGER/WILKE 2014 – Bräuninger, Michael; Wilke, Christina B.: *Analyse zur Zukunftsfestigkeit der europäischen Sozialstaaten*. Berlin: Deutsches Institut für Altersvorsorge, 2014.
- DEFFNER/MEISEL 2013 – Deffner, Veronika; Meisel, Ulli (Hrsg.): *StadtQuartiere – Sozialwissenschaftliche, ökonomische und städtebaulich-architektonische Perspektiven*. Essen: Klartext Verlagsgesellschaft, 2013.
- DEUTSCHE POST AG 2014 – URL: <https://www.deutschepost.de/de/p/postpersoenlich.html#auf-einen-blick>, Abruf am 15.09.2014.
- FALK ET AL. 2011 – Falk, Katrin; Heusinger, Josefine; Khan-Zvornicanin, Meggi; Kammerer, Kerstin; Kümpers, Susanne; Zander, Michael: *Arm, alt, pflegebedürftig. Selbstbestimmungs- und Teilhabechancen im benachteiligten Quartier*. Berlin: Edition Sigma, 2011.
- GdW 2013 – GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (Hrsg.): *GdW Branchenbericht 6. Wohntrends 2030*, Studie, Berlin: GdW, 2013.
- HEINRICH-BÖLL-STIFTUNG 2012 – Heinrich-Böll-Stiftung (Hrsg.): *Strategien zur Modernisierung II: Mit EKO-Quartieren zu mehr Energieeffizienz*. Berlin: Heinrich-Böll-Stiftung, 2012 (Schriftenreihe Ökologie, Bd. 24).
- HEINZE 2013 – Heinze, Rolf G.: *Anpassung oder Gestaltung? Institutionelle und kulturelle Erblasten in der Demografiepolitik*. In: Hüther, Michael; Naegele, Gerhard (Hrsg.): *Demografiepolitik. Herausforderungen und Handlungsfelder*. Wiesbaden: Springer VS, 2012, S. 49–67.
- HEINZE/NAEGELE 2010 – Heinze, Rolf G.; Naegele, Gerhard: *Integration und Vernetzung – Soziale Innovation im Bereich sozialer Dienste*. In: Howaldt, Jürgen; Jacobsen, Heike (Hrsg.): *Soziale Innovation. Auf dem Weg zu einem postindustriellen Innovationsparadigma*. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften 2010, S. 297–313.
- LANDESBÜRO ALTENGERECHTE QUARTIERE.NRW 2014 – URL: [http://www.aq-nrw.de/index.php?article\\_id=161&nav\\_info=service\\_Downloads](http://www.aq-nrw.de/index.php?article_id=161&nav_info=service_Downloads), Abruf am 17.10.2014.
- LANDESREGIERUNG NRW 2012 – *GEPA NRW – Gesetz zur Entwicklung und Stärkung einer demographiefesten, teilhabeorientierten Infrastruktur und zur Weiterentwicklung und Sicherung der Qualität von Wohn- und Betreuungsangeboten für ältere Menschen, pflegebedürftige Menschen, Menschen mit Behinderung und ihre Angehörigen*. Drucksache 16/3388.
- MGEPA NRW 2014 – Ministerium für Gesundheit, Emanzipation, Pflege und Alter des Landes Nordrhein-Westfalen, URL: <http://www.mgepa.de>, Abruf am 17.10.2014.
- MBV NRW 2010 – Ministerium für Bauen und Verkehr NRW (Hrsg.): *Kommunale Handlungskonzepte, Wohnen‘ Ideen und Beispiele*. Düsseldorf: MBV, 2010.
- MONTAG STIFTUNG 2013 – Montag Stiftung Urbane Räume gAG: *Veedelshausmeister Kalk Nord. Ein offenes Auge und Ohr für das Viertel – werden Sie Unterstützer!* Bonn: Montag Stiftung Urbane Räume, 2013.
- SCHNUR 2008 – SCHNUR, OLAF (HRSG.): *Quartiersforschung: Zwischen Theorie und Praxis*. 1. Aufl., Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, 2008.
- SCHWALBACH ET AL. 2006 – Schwalbach, Joachim; Schwerk, Anja; Smuda, Daniel: *Stadttrendite der öffentlichen Wohnungswirtschaft – Formalisierung und Operationalisierung des Begriffes »Stadttrendite« und Anwendung am Fallbeispiel DEGEWO*, Endbericht, Berlin, 2006.
- STADT BOCHOLT 2014 – Stadt Bocholt, URL: <http://www.bocholt.de/rathaus/senioren/quartier/wohnen-und-leben-im-quartier-und-dort-wohnen-bleiben-koennen/>, Abruf am 05.09.2014.
- STADT GELSENKIRCHEN 2010 – Stadt Gelsenkirchen (Hrsg.): *Dokumentation 5 Jahre Masterplan Seniorinnen und Senioren in Gelsenkirchen (2005–2010)*. Gelsenkirchen: Stadtverwaltung Gelsenkirchen, 2010.
- Wilde, David 2014: *Soziale Dienste in Wohnungsgenossenschaften: Eine qualitative Analyse der Sichtweisen und Handlungsstrategien des genossenschaftlichen Managements*. Göttingen: Cuvillier, 2014.
- ZENS 2012 – Zens, Stefan: *Zwischen Konkurrenz und Kooperation – Wohnungsunternehmen als Akteure der Quartiersentwicklung*. Diplomarbeit am Geographischen Institut der Universität zu Köln, Köln: AV Akademiker Verlag, 2012 (Reihe Realwissenschaften).

## 20 Jahre InWIS

DIPL.-ING. MELANIE KLOTH; ANN-KRISTIN HÄUSLER M.SC.

# Daten für die Marktanalyse – Was bietet der Zensus 2011 für die Wohnungswirtschaft?

*Zur Einordnung ihres eigenen Portfolios benötigen Wohnungsunternehmen Daten zur lokalen Wohnungsmarktlage – zur Nachfrage genauso wie zum Wohnungsangebot. Die Ergebnisse des Zensus sowie der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 bieten interessante Einblicke etwa zu Haushaltstypen und zum Baualter von Beständen, die aus den sonst vorliegenden Daten nicht verfügbar sind. Vor allem die Möglichkeit, Daten zu Haushalten (z.B. Seniorenhaushalt ja/nein) und Wohnung (z.B. Miete oder Eigentum) miteinander zu kombinieren (Anteil Seniorenhaushalte als Mieter), ergibt einen großen Datenfundus, der für viele Fragestellungen herangezogen werden kann. Die Daten sind online kostenfrei erhältlich und können von den Kommunen auch für einzelne Quartiere ausgewertet werden.*

## 1 Einführung

Wohnungsunternehmen wissen über ihre eigenen Bestände gut Bescheid: Informationen zu Wohnungsgrößen, Ausstattung, Sanierungszustand und Mieterstruktur liegen vor und können zur Beurteilung des Portfolios herangezogen werden. Aber wie sieht es aus mit Informationen zur Positionierung des Portfolios am Markt? Wie sieht das Mietwohnungsangebot insgesamt in der Stadt aus? Wie viele Wohnungen sind zum Beispiel ausreichend groß für Familien?

Um Entscheidungen für die Weiterentwicklung ihrer Bestände zu treffen, benötigt die Wohnungswirtschaft belastbare Informationen zu vielen verschiedenen Querschnittsthemen. Neben Alter und Struktur der Bevölkerung sind unter anderem Zahl, Größe und Zusammensetzung der Haushalte sowie Baualter und Ausstattung der Wohnungsbestände von Interesse. Es lohnt sich deshalb, einen Blick auf die Ergebnisse des Zensus 2011, der aktuellen Volks- sowie Gebäude- und Wohnungszählung, zu werfen. Die Daten sind frei zugänglich, kostenlos nutzbar und können zur Beantwortung unterschiedlichster Fragestellungen flexibel miteinander verschnitten werden.

Die Wohnungsmarktbeobachtung NRW, angesiedelt im Bereich Wohnraumförderung der NRW.BANK, erstellt jährliche Wohnungsmarktberichte und unterstützt Kommunen und andere Marktakteure bei der Marktbeobachtung und -analyse. Wichtige Datenquellen für die Analyse landesweiter Trends und regionaler Entwicklungen sind zum Beispiel die amtliche Statistik mit Daten zu den Baufertigstellungen und der Bevölkerungsentwicklung, Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse und Auswertungen von Online-Inseraten zu Angebotsmieten. Die Daten aus Zensus sowie Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) bieten zusätzliche aussagekräftige Erkenntnisse. Entsprechend unterstützt die Wohnungsmarktbeobachtung im Rahmen ihres Beratungsauftrags auch andere Akteure darin, diesen Datenfundus zu nutzen.

### Dipl.-Ing. Melanie Kloth

Referentin im Team Wohnungsmarktbeobachtung, Bereich Wohnraumförderung, NRW.BANK

Kontakt:

[melanie.kloth@nrwbank.de](mailto:melanie.kloth@nrwbank.de)  
[www.wohnungsmarktbeobachtung.de](http://www.wohnungsmarktbeobachtung.de)



### Ann-Kristin Häusler M.Sc.

Referentin im Team Wohnungsmarktbeobachtung, Bereich Wohnraumförderung, NRW.BANK

Kontakt:

[ann-kristin.haeusler@nrwbank.de](mailto:ann-kristin.haeusler@nrwbank.de)



## 2 Zensus und Gebäude- und Wohnungszählung

Erstmals nach der Zählung von 1987 bzw. 1990 (alte bzw. neue Bundesländer) haben die Statistischen Landesämter im Jahr 2011 wieder einen Zensus sowie eine GWZ für alle deutschen Bundesländer durchgeführt. Die Erhebung fand zum ersten Mal EU-weit mit den gleichen Vorgaben für die Durchführung und die mindestens zu erhebenden Daten statt, um trotz unterschiedlicher Methoden vergleichbare Ergebnisse zu erzielen.

Im Unterschied zur Volkszählung 1987, die als Vollerhebung konzipiert war, wurden diesmal die Einwohnermelderegister, ergänzt um weitere Datenquellen, als Basis genommen. Zur Erfassung von Bevölkerungs- und Haushaltsdaten wurde eine Stichprobe erhoben und anschließend hochgerechnet. Die GWZ fand hingegen als Vollerhebung über an die jeweiligen Wohnungseigentümer versandte Fragebögen statt.

Die Aufbereitung, Veröffentlichung und Fortschreibung der Daten obliegt den Statistischen Landesämtern; in Nordrhein-Westfalen ist dies der Landesbetrieb Information und Technik NRW (IT.NRW).

Für den Erhebungsstichtag 9. Mai 2011 ist eine Vielzahl von kostenlos frei verfügbaren Daten online zugänglich, mit denen die Wohnungswirtschaft Zugang zu belastbaren Informationen erhält.

Die Zensusdatenbank unter <https://ergebnisse.zensus2011.de> bietet sowohl vorgefertigte Tabellen zu häufig nachgefragten Themen als auch die Möglichkeit, auf die eigenen Fragestellungen angepasste Tabellen zu erstellen (vgl. IT.NRW 2014).

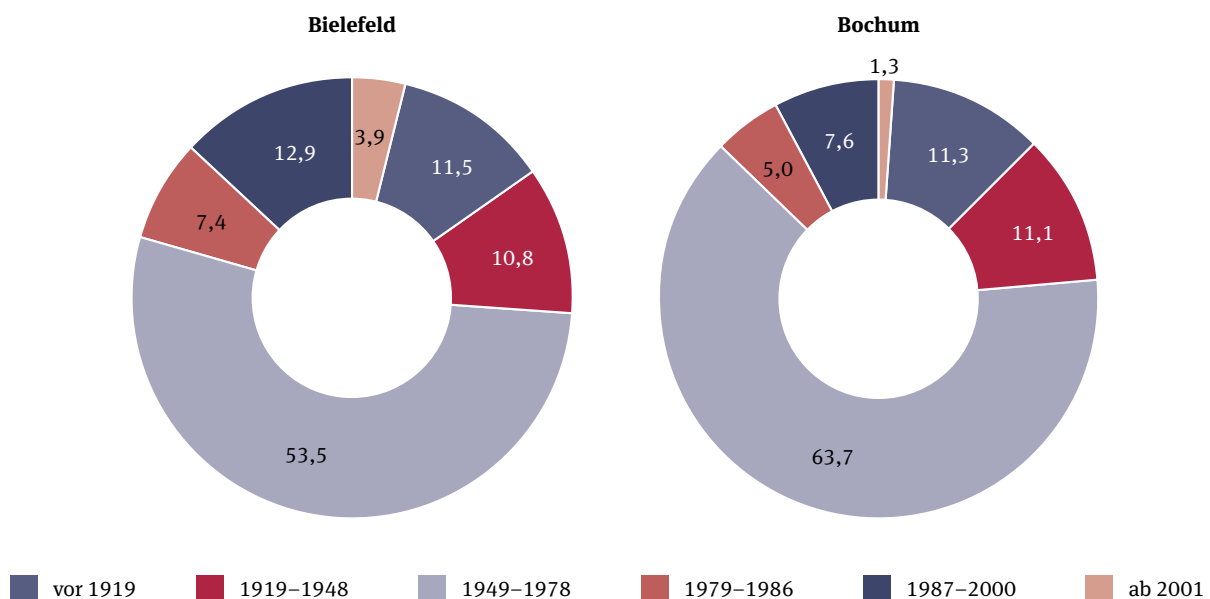
## 3 Tiefere Einblicke: Was Zensus und GWZ zu bieten haben

Der vorliegende Datenfundus geht weit über sonst erhältliche Daten hinaus: Es gibt zum Beispiel Daten zu Haushaltsgrößen und -typen und diese können mit Informationen zur Wohnung (selbst genutztes Eigentum, Mietwohnung) gekreuzt werden. Außerdem liegen Informationen zum Baualter der Wohnungen vor. Daten von 2011 erscheinen auf den ersten Blick vielleicht veraltet, doch die Baualtersstruktur des Wohnungsbestandes verändert sich durch Neubau und Abrisse kurz- und mittelfristig nur marginal.

Wie die Auswertung von Daten dabei helfen kann, den eigenen Bestand in einer Gemeinde gegenüber dem Gesamtbestand einzuordnen, zeigt Abbildung 1. Sie stellt beispielhaft die Baualtersstruktur der Wohnungsbestände in Bielefeld und Bochum dar.

Die unterschiedliche Altersstruktur des Wohnungsbestandes in beiden Städten wird schnell ersichtlich. Der größte Teil des Geschosswohnungsbestandes in Bochum stammt aus den 1950er bis 1970er Jahren, während in Bielefeld ein großer Anteil seit Ende der 1980er Jahre errichtet wurde (vgl. Abb. 1).

Abb. 1: Vermietete Geschosswohnungen in Bielefeld und Bochum nach Baualtersklassen



Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Daten aus der Gebäude- und Wohnungszählung, Zensus 2011a

## 4 Manchmal ist nachzählen gut

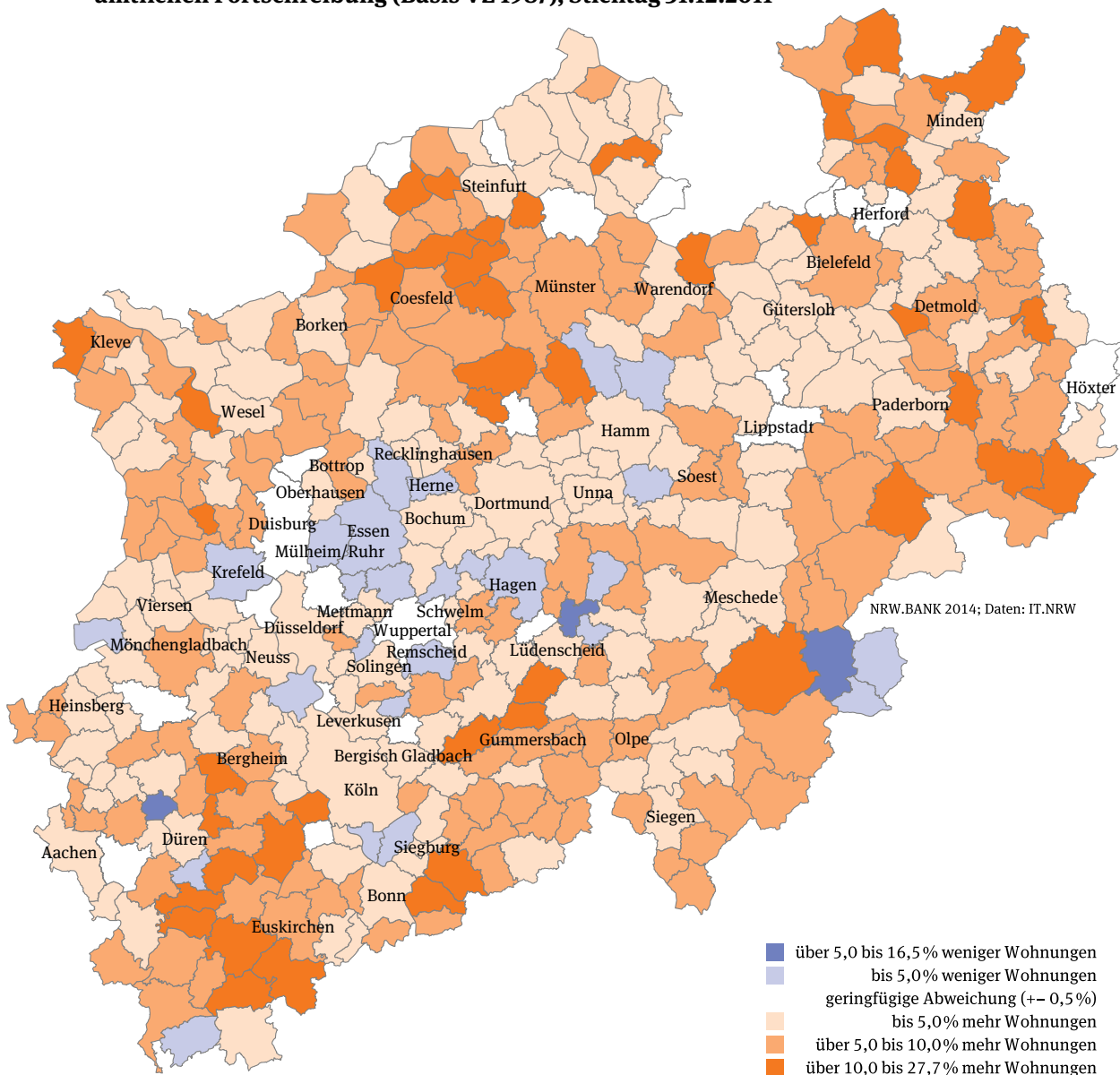
Die statistischen Landesämter verwenden die Ergebnisse der Zählungen dazu, ihre laufende Statistik etwa zum Wohnungsbestand zu aktualisieren. Die Ämter schreiben jährlich jeweils die Vorjahreswerte anhand der Baufertigstellungen und Bauabgänge des vergangenen Jahres fort. Allerdings werden nicht alle Fertigstellungen und Abgänge den Behörden durch die Eigentümer ordnungsgemäß gemeldet (zum Beispiel bei Zusammenlegung kleinerer Mietwohnungen); zum Teil sind sie auch gar nicht meldepflichtig. Über die Jahre wird die Abweichung zwischen dem tatsächlichen und dem erfassten Wohnungsbestand damit immer größer. Mit der Zählung von 2011 können die Datengrundlage nun aktualisiert und die

Ergebnisse wieder nahe an die Wirklichkeit herangeführt werden.

Erste Datenergebnisse zum Stichtag 9. Mai 2011 wurden für Nordrhein-Westfalen im Frühjahr 2013 veröffentlicht und zum Stichtag 31.12.2011 fortgeschrieben. Damit liegen zum Jahresende 2011 Daten zum Wohnungsbestand sowohl aus der Fortschreibung mit Basis GWZ 1987 als auch aus der Fortschreibung mit Basis GWZ 2011 vor. Im Vergleich sind zum Teil erhebliche Abweichungen festzustellen. Abb. 2 stellt die Abweichungen für den Wohnungsbestand in Nordrhein-Westfalen dar.

Den aktuellen Ergebnissen zufolge gab es in der Mehrzahl der nordrhein-westfälischen Städte und Gemein-

Abb. 2: Zahl der Wohnungen, Abweichung des vorläufigen Zensusergebnisses von der bisherigen amtlichen Fortschreibung (Basis VZ 1987), Stichtag 31.12.2011



Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Daten aus der Gebäude- und Wohnungszählung, Zensus 2011a

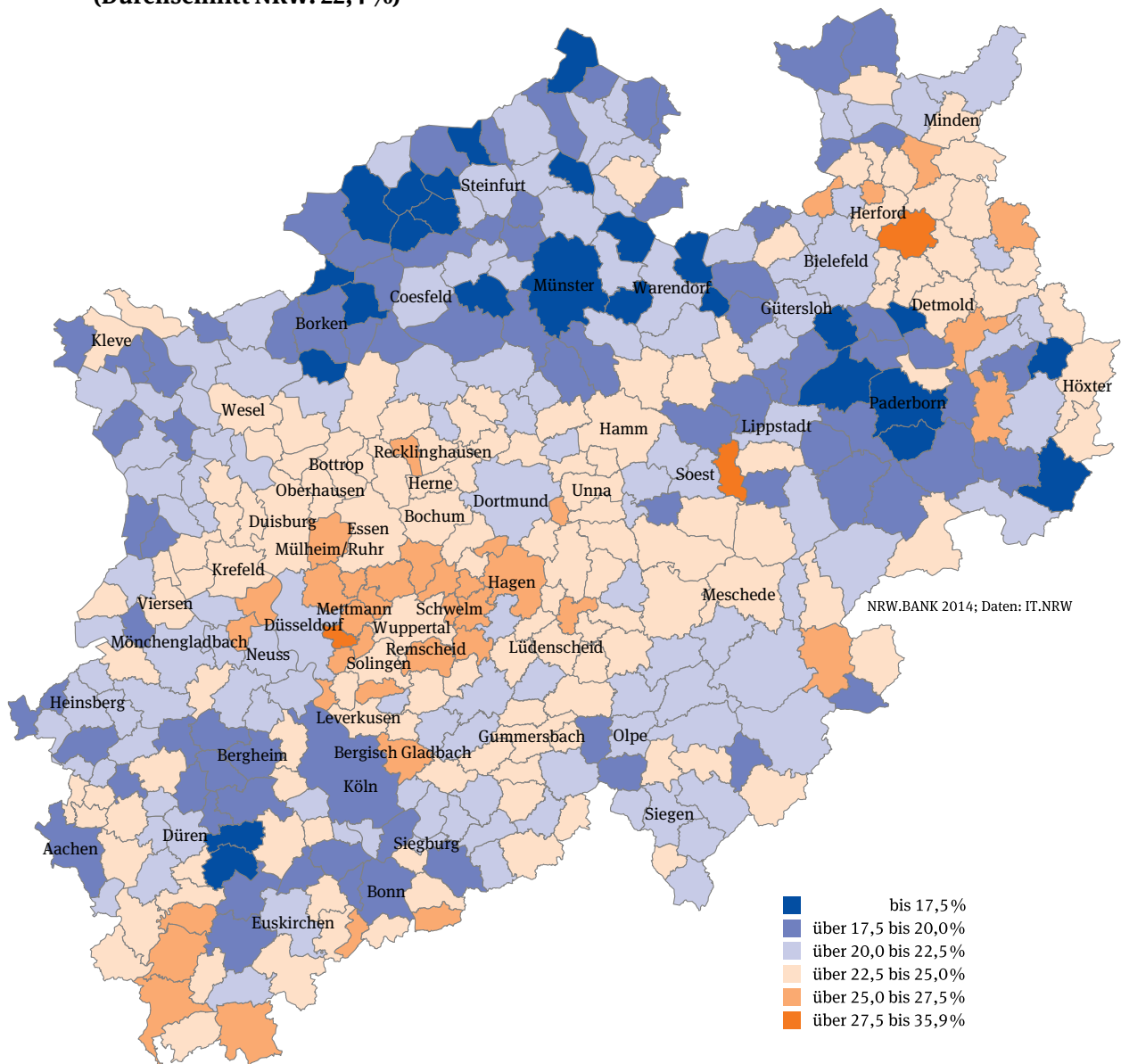
den mehr Wohnungen als bisher angenommen. In einer Reihe von Kommunen wurden allerdings weniger Wohnungen gezählt als bisher in der Statistik enthalten waren. Insgesamt hatte Nordrhein-Westfalen rund 90.000 Wohnungen mehr als bislang erfasst.

Auch bei den Einwohnerzahlen sind zum Teil erhebliche Abweichungen festzustellen. Die 1987 erhobenen Daten wurden jedes Jahr mit den amtlichen Meldedaten für Geburten, Sterbefälle, Zu- und Fortzüge fortgeschrieben, dabei aber auch fehlerhafte Vorgänge miterfasst und ihrerseits wieder fortgeschrieben.

Bei Zeitreihenbetrachtungen können durch die Abweichungen auffallende Sprünge in den Daten auf-

tauchen. Außerdem hat sich durch die EU-weiten Vorgaben zum Teil auch die Erhebungsmethodik und die Definition von Merkmalen verändert, wodurch die Vergleichbarkeit von Daten eingeschränkt ist. Im Rahmen des Zensus 2011 ist ein Haushalt zum Beispiel nicht mehr als »Einheit gemeinsam wirtschaftender Personen« definiert, sondern als »Wohnhaushalt«. Eine Wohngemeinschaft von drei Studierenden reduziert sich definitorisch damit von drei Haushalten auf einen Haushalt. Die Zahl der Haushalte bildet nun also direkt die Zahl der Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt ab. Es empfiehlt sich daher, bei Zeitreihen die unterschiedlichen Datenquellen zu kennzeichnen. Wichtiger als die absoluten Werte ist hier die Betrachtung der Entwicklungstrends.

**Abb. 3: Anteil der Seniorenhaushalte (Wohnhaushalte, in denen ausschließlich Personen im Alter von 65 Jahren und älter leben) an allen Haushalten zum Zensusstichtag 9. Mai 2011 (Durchschnitt NRW: 22,4 %)**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Daten aus der Gebäude- und Wohnungszählung, Zensus 2011a

## 5 Der Blick auf Haushalte statt auf Einzelpersonen

Während die jährlich fortgeschriebene Bevölkerungsstatistik lediglich die Bevölkerung (als Einzelpersonen) nach Altersgruppen zur Verfügung stellt, bieten die Zensusergebnisse die Möglichkeit, auch die Haushalte nach Altersgruppen auszuwerten. Online erhältlich ist zum Beispiel die Zahl der Haushalte, in denen ausschließlich Senioren leben, sowie deren Anteil an allen Haushalten. Abbildung 3 gibt den Anteil von Seniorenhaushalten in allen Gemeinden Nordrhein-Westfalens wieder. Während in vielen Gemeinden am südlichen Rand des Ruhrgebiets bereits mehr als jeder vierte Haushalt aus Personen im Rentenalter besteht, ist der Anteil zum Beispiel im Münsterland und rund um Paderborn deutlich geringer (vgl. Abb. 3).

## 6 Kleinräumige Daten: Wohnquartiere unter der Lupe

Die kleinste räumliche Ebene, für die Daten online erhältlich ist, sind die Gemeinden. Kleinräumige Daten – beispielsweise für Stadt- oder Ortsteile – sind in der öffentlichen Zensusdatenbank nicht enthalten. Die Statistikstellen der Kommunen können aber Daten auch für kleinere Gebiete bestellen. Darüber können Städte und Gemeinden mit einer sogenannten abgeschotteten Statistikstelle auch einzelne Datensätze erhalten. Unter Einhaltung des Datenschutzes sind sie in der Lage, selbst die Daten für bestimmte Quartiere oder Straßenzüge auszuwerten.

Für Wohnungsunternehmen, die sich über die Entwicklung ihrer Bestände oder auch ergänzende Neubauten in bestimmten Quartieren Gedanken machen und in Gespräche mit der Stadtverwaltung über die Quartiersentwicklung eintreten, besteht daher die Möglichkeit, für einzelne Gebiete Auswertungen zu

erhalten. Im Vergleich zur jeweiligen Gemeinde kann ein Quartier damit gut in den Gesamtmarkt eingeordnet werden.

## 7 Erkenntnisse für die Wohnungswirtschaft

Bei welchen Fragestellungen bieten nun Ergebnisse aus Zensus sowie Gebäude- und Wohnungszählung Unterstützung bei der Suche nach Antworten? Die Ergebnisse können vor allem genutzt werden, um die eigenen Bestände hinsichtlich des Wohnungsangebots und der Nachfragestruktur in das Marktumfeld einzuordnen. Typische Fragen, die mit Blick auf das eigene Portfolio oft gestellt werden, sind zum Beispiel: Welchen Altersdurchschnitt haben die Bewohner der Bestände meines Unternehmens im Vergleich zum Stadtteil und zur Gesamtstadt? Wie verhält sich der Anteil an Familien mit Kindern in meinen Beständen gegenüber dem Familienanteil an allen Mieterhaushalten in der Stadt? Gibt es einen höheren Bedarf an großen, familiengerechten Wohnungen in der Stadt? Für welche Zielgruppen sollen Bestände in einem bestimmten Quartier (weiter-)entwickelt werden? Ist der Anteil von Senioren in der Umgebung so groß, dass es sich lohnen könnte, das Angebot an altersgerechtem Wohnraum deutlich auszuweiten?

Ein besonderer Vorteil der Daten aus Zensus und Wohnungszählung ist, dass die Daten miteinander kombiniert werden können. Die einzelnen Merkmale können bereits in der Zensusdatenbank in breiter Auswahl miteinander verschnitten werden. Zum Beispiel lässt sich herausfinden, wie viele Seniorenhaushalte zur Miete wohnen (vgl. Tab. 1) oder in Einfamilienhäusern leben – und damit zukünftig potentiell Interesse an einer altersgerechten Wohnung haben.

Hinsichtlich des Bedarfs nach familiengerechtem Mietwohnraum kann man zum Beispiel über mehrere

**Tab. 1: : Dynamische Tabelle aus der Zensusdatenbank (eigener Screenshot; Abruf am 1.9.2014)**

Haushalte nach Seniorenstatus eines privaten Haushalts und Art der Wohnungsnutzung für Nordrhein-Westfalen (Bundesland), Düsseldorf, Stadt (Kreisfreie Stadt) und weitere Orte –in %–  
Auszählung aus dem bereinigten Registerbestand

| Regionale Einheiten                        | Haushalte mit ausschließlich Senioren/-innen |
|--|--|
|  | Zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei)     |
| Nordrhein-Westfalen (Bundesland)           | 12,3   |
| Düsseldorf, Stadt (Kreisfreie Stadt)       | 14,9   |
| Köln, Stadt (Kreisfreie Stadt)             | 12,2   |
| Münster, Stadt (Kreisfreie Stadt)          | 9,4  |
| Detmold, Stadt (Kreis Lippe)               | 11,8   |
| Arnsberg, Stadt (Kreis Hochsauerlandkreis) | 11,6   |

Ergebnis des Zensus 2011 zum Berichtszeitpunkt 9. Mai 2011.

© Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014  
Vervielfältigung und Verbreitung mit Quellenangabe gestattet.

Quelle: Zensus 2011a

Kommunen oder Quartiere innerhalb einer Kommune die Anteile an Familien (hier: Paare mit Kindern) an allen Mieterhaushalten und den Anteil an Wohnungen mit drei und mehr Räumen an allen Wohnungen vergleichen. Um die Anteile einer Kommune einordnen zu können, bietet sich der Vergleich mit anderen Kommunen derselben Größenklasse an. Für die Gemeindegrößenklasse 200.000 bis 500.000 Einwohner in Nordrhein-Westfalen ergibt sich zum Beispiel, dass der Anteil von Familien in Duisburg überdurchschnittlich, der Anteil von größeren Wohnungen aber unterdurchschnittlich ist. Die umgekehrte Situation zeigt sich in Bochum, während Bielefeld in beiden Aspekten über und Münster unter dem Durchschnitt liegen (vgl. Abb. 4). Je nach Ergebnis lassen sich weitere Merkmale auswerten und weitere Datenquellen hinzuziehen, um zu genaueren Aussagen zu gelangen.

Die Auswertungsmöglichkeiten des Zensus umfassen neben dem höchsten Schulabschluss und dem Erwerbsstatus auch den Wirtschaftszweig, in dem ein Werk­tätiger arbeitet, seine Stellung im Beruf und den Arbeitsort. Ebenfalls für Zielgruppenanalysen stehen im Rahmen des Zensus 2011 erstmals erhobene Daten zur Verfügung, die die Lebensformen von Familien erfassen, so dass nun festgestellt werden kann, wie viele Alleinerziehende, wie viele eheähnliche Gemeinschaften und wie viele eingetragene Lebenspartnerschaften es in einer Gemeinde gibt.

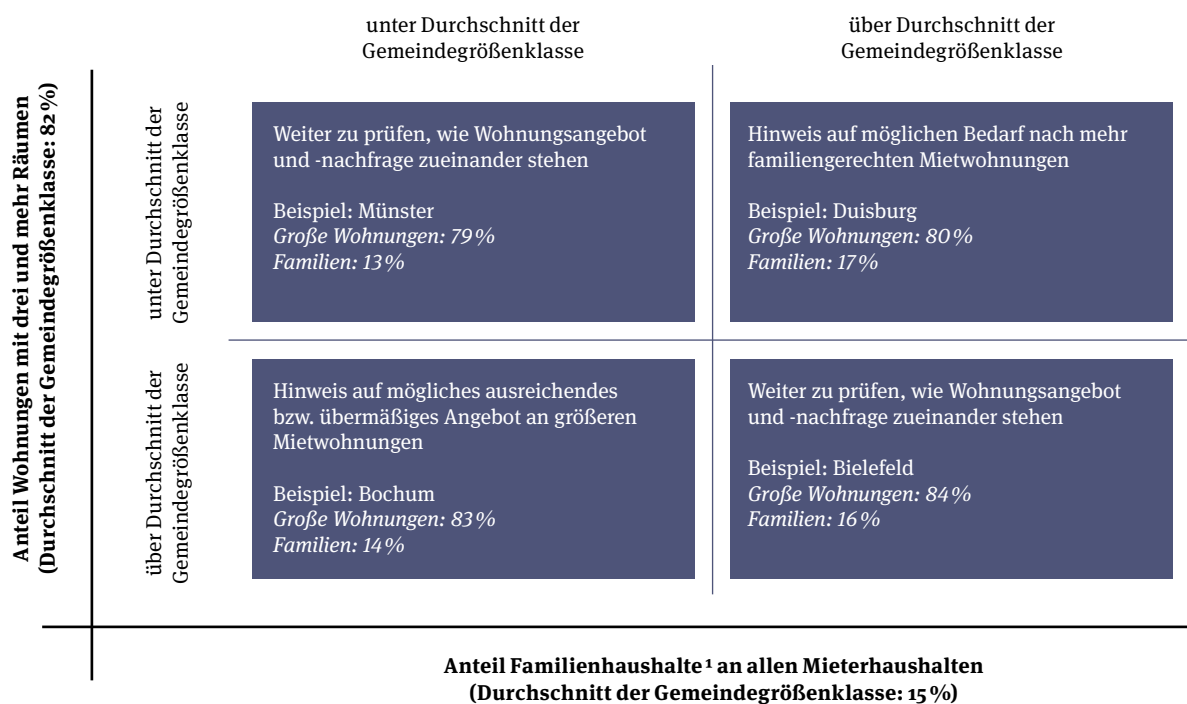
## 8 Keine Aussagen zu Barrierefreiheit und energetischem Zustand möglich

Die deutschen Fragebögen zu Zensus und GWZ wurden aus Organisations- und Kostengründen eng an die EU-Vorlage angelehnt. Die darin enthaltenen Fragen wurden für die gesamte Europäische Union entwickelt (vgl. Europäische Union 2008) und besitzen daher nicht für alle Mitgliedsstaaten gleiche Relevanz. So liegen zwar Daten dazu vor, ob eine Wohnung über ein Bad bzw. ein WC verfügt, was in Deutschland aber inzwischen sowieso fast Standard ist. Zu den aktuellen Themen Energieeffizienz und Barrierefreiheit bieten die GWZ-Ergebnisse dagegen leider keine Erkenntnisse.

## 9 Praktische Hinweise: Vorläufigkeit und Geheimhaltungsverfahren

Zwei Aspekte sollten bei der Arbeit mit den Zensusdaten berücksichtigt werden: vorläufige versus endgültige Daten und Datenschutz bzw. Geheimhaltungsverfahren. Um möglichst frühzeitig Ergebnisse veröffentlichen zu können, haben die Statistischen Landesämter für einige Themenbereiche vorläufige Daten veröffentlicht. Diese waren im Wesentlichen

Abb. 4: Familienhaushalte und Wohnungen mit drei und mehr Räumen



<sup>1</sup> Familienhaushalte hier definiert als Paare mit Kindern; andere Familientypen könnten in einem weiteren Analyseschritt einbezogen werden

Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Daten aus dem Zensus (Zensus 2011a)

bereits gut nutzbar, können jedoch im Einzelfall deutliche Abweichungen von den endgültigen Daten aufweisen. Die letzten fehlenden endgültigen Daten wurden im Herbst 2014 veröffentlicht. Es sollte damit deshalb kaum noch Probleme geben. Man sollte sich allerdings bei der Verwendung der Daten jeweils vergewissern, ob diese vorläufig oder endgültig sind.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die absoluten Zahlen nicht exakt der gezählten Realität entsprechen. Dies gilt insbesondere für niedrige Fallzahlen. Was für eine amtliche Statistik zunächst paradox erscheint, liegt im angewandten Geheimhaltungsverfahren begründet. Das sogenannte SAFE-Verfahren (Sichere Anonymisierung für Einzeldaten) garantiert, dass anhand der veröffentlichten Daten keinerlei Rückschlüsse auf die zugrundeliegenden Einzelfälle möglich sind. In der Praxis bedeutet dies, dass immer eine Anpassung des absoluten Ausgangswertes stattfindet, die den Datenschutz gewährleistet. Es gibt also Abweichungen im Detail, aber die Daten können problemlos miteinander verglichen und Anteilswerte berechnet werden (vgl. Höhne 2010, S. 91). Die Einwohnerzahlen werden dagegen grundsätzlich unverändert ausgewiesen (vgl. Zensus 2011b). Die Zensusdaten, mit Ausnahme der Gesamtzahl der Einwohner, sollten daher nicht einzeln als absolute Werte betrachtet werden, sondern immer mit Blick auf Anteile und im Vergleich mit anderen Raumeinheiten genutzt werden.

Über die in der Online-Datenbank erhältlichen Tabellen bieten die Statistischen Landesämter wo möglich und sinnvoll weitere Auswertungen an. Diese können allerdings kostenpflichtig sein.

## 10 Datenschutz für Marktanalysen

Erstmals seit 1987 bzw. 1990 liegen flächendeckend vergleichbare amtliche Daten vor, die flexible Auswertungsmöglichkeiten erlauben. Die Zensusdaten bieten damit eine verbesserte Grundlage für Marktanalysen und weiterführende Untersuchungen. Sie erlauben insbesondere das eigene Portfolio im Vergleich zum übrigen Bestand und zur Nachfragestruktur besser einzuschätzen. In Kooperation mit den Stadtverwaltungen besteht die Chance, Daten auf der Quartiersebene zu analysieren und so eine gesicherte Grundlage für Entscheidungen zur Quartiersentwicklung zu erarbeiten. ■

## Abstract

### Data for housing market analysis – What has the 2011 census to offer?

For the assessment of their portfolio and the definition of development strategies, housing industry needs reliable and recent data on demand and supply at the local housing market. The 2011 census on population and housing provides interesting data on households (e.g. size and composition) and housing stock (e.g. age of stock) that – at least for Germany – are not available from other data sources. The text presents examples for the benefit of combining household and housing stock data, and discusses pitfalls in using census data.

## Literatur/Quellen

EUROPÄISCHE UNION 2008 – Europäische Union/Rat der Europäischen Union (Hrsg.): *Verordnung (EG) Nr. 763/2008 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 9. Juli 2008 über Volks- und Wohnungszählungen*. URL: <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=CELEX:32008R0763&from=DE>, Abruf am 21.08.2014.

HÖHNE 2010 – Höhne, Jörg: *Verfahren zur Anonymisierung von Einzeldaten*. Wiesbaden: Statistisches Bundesamt, 2010 (Statistik und Wissenschaft Bd. 16).

IT.NRW 2014 – Information und Technik Nordrhein Westfalen. URL: <https://ergebnisse.zensus2011.de/#Home>. Abruf zu verschiedenen Zeiten diverse Daten und Sonderauswertungen.

ZENSUS 2011A – Zensusdatenbank der Statistische Ämter des Bundes und der Länder. URL: <https://ergebnisse.zensus2011.de/#Home>, Abruf am 27.09.2014.

ZENSUS 2011B – Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Hrsg.): *Wie wird die Anonymität beim Zensus 2011 gesichert?* URL: [https://www.zensus2011.de/SharedDocs/Aktuelles/Wie\\_wird\\_die\\_Anonymitaet\\_beim\\_Zensus\\_2011\\_gesichert.html](https://www.zensus2011.de/SharedDocs/Aktuelles/Wie_wird_die_Anonymitaet_beim_Zensus_2011_gesichert.html). Abruf am 01.09.2014.



**20 Jahre InWIS**

DIPL.-ING. JANINE CONSTANT; DIPL.-ING. REGINA HÖBEL; CAROLIN KRÜGER M.SC.

# Kommunale Handlungskonzepte Wohnen – Chancen der Einbindung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

*Kommunale Handlungskonzepte zum Thema Wohnen sind in mehreren Bundesländern zur Voraussetzung für den Zugang zu Mitteln der Wohnraumförderung geworden. Zudem haben sie eine wichtige Orientierungsfunktion für alle regionalen Marktakteure: Als informelles Planungsinstrument geben sie wichtige Informationen über die künftige Ausrichtung kommunalpolitischen Handelns. Sie verstehen sich als mittelfristig angelegtes Arbeitsprogramm zur Bewältigung der Herausforderungen am Wohnungsmarkt und in angrenzenden Handlungsfeldern der Stadtentwicklung.*

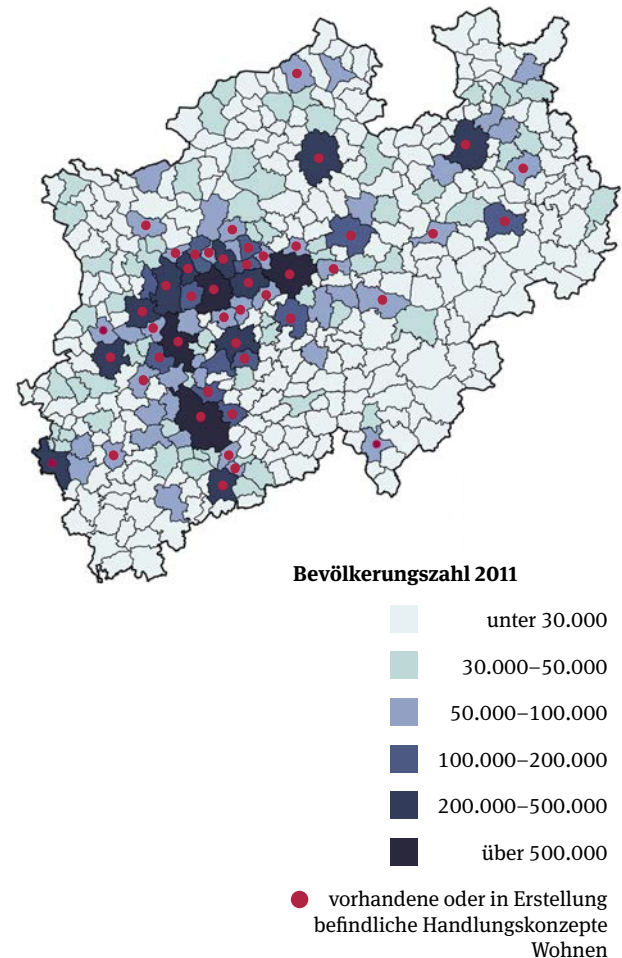
*Für die Umsetzung neuer Strategien sind die Kommunen auf die Zusammenarbeit mit der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft angewiesen. In der Einbindung der privatwirtschaftlichen Akteure und entsprechenden lokalen Kooperationen liegt eine große Chance für maßgeschneiderte Lösungen in der Wohnraumversorgung und der Quartiers- und Bestandsentwicklung.*

*Das Handlungskonzept Wohnen (HKW) stellt das Handeln der Akteure auf eine gemeinsame Basis, es ist die*

*notwendige Klammer. Die Verwaltung übernimmt in der Regel die Federführung in der Konzepterstellung und steuert den Prozess. Initiiert werden die Konzepte aber auch von der Kommunalpolitik oder der Wohnungswirtschaft.*

*In Nordrhein-Westfalen, wo die Handlungskonzepte Wohnen seit 2007 vom Bauministerium in Verbindung mit dem Zugang zu öffentlichen Fördermitteln eingefordert werden, verfügen mittlerweile über 90 Prozent der Großstädte und jede zweite Kommune mit 50.000 bis 100.000 Einwohnern über ein solches Konzept (vgl. Abb. 1).*

**Abb. 1: Regionale Verteilung Handlungskonzepte Wohnen in NRW**



**Dipl.-Ing. Janine Constant**

Stadtplanerin AKNW, wiss. Mitarbeiterin des InWIS – Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung

Kontakt: [janine.constant@inwis.de](mailto:janine.constant@inwis.de)



**Dipl.-Ing. Regina Höbel**

Bereichsleiterin InWIS – Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung

Kontakt: [regina.hoebel@inwis.de](mailto:regina.hoebel@inwis.de)



**Carolin Krüger M.Sc.**

Geographin, wiss. Mitarbeiterin InWIS – Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung

Kontakt: [carolin.krueger@inwis.de](mailto:carolin.krueger@inwis.de)



Quelle: InWIS 2014

# 1 Mehrwert der Handlungskonzepte für die Akteure der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Die Heterogenität und die Veränderungen am Wohnungsmarkt sind der Ausgangspunkt für viele Kommunen, Wohnungsunternehmen, Bauträger und Finanzierungsinstitute, sich mittels der Erstellung eines HKW eine fundierte Informationsbasis und eine mittelfristige Orientierung als Grundlage für die Investorenberatung und für das eigene strategische Handeln zu verschaffen. Die Erwartungen an den Mehrwert für das eigene Handeln – der aus dem gemeinsamen Erarbeitungsprozess und den Ergebnissen erwachsen kann – sind so unterschiedlich wie die beteiligten Akteursgruppen.

## 1.1 Validierung und Ausbau der eigenen Informationsgrundlagen

Die Zusammenführung der vorhandenen Daten und Informationen zum Wohnungsmarkt und ihre Verdichtung zu Markteinschätzungen ist die erste Aufgabe eines Handlungskonzeptes Wohnen. Während dieser Schritt für Kommunen mit einer Wohnungsmarktbeobachtung, für Wohnungsunternehmen oder Finanzierungsinstitute manchmal nur den Vorteil einer Validierung ihrer eigenen Marktkenntnisse bedeutet, liegt der Nutzen für kleinere Kommunen und ihren Vertretern aus Kommunalpolitik und -verwaltung in der Vermittlung von elementaren Kenntnissen zum örtlichen Wohnungsmarkt, die zudem eine Sensibilisierung für wichtige Wohnungsmarktthemen befördert. Häufig fehlt es dort an wohnungspolitischen Know-how, um Marktprozesse differenziert beurteilen und passende Strategien ableiten zu können. Interessanter wird es für alle Beteiligten vor allem bei kleinräumigen Analysen, wenn wohnungswirtschaftliche und sozioökonomische Informationen zu vielschichtigen Bewertungen zusammengeführt werden und dargelegt wird, wie unterschiedlich die wohnungspolitischen Herausforderungen auf der Quartiersebene sind.

Integraler Bestandteil der Handlungskonzepte sind auch Vorausschätzungen und Szenarien zur Entwicklung der Wohnungsnachfrage, um die Auswirkungen des demografischen Wandels und der Zuwanderungen abzuschätzen (vgl. Abb. 3). In der Regel wird dabei zwischen den Teilmärkten und – bei Großstädten und Regionen – nach Teilräumen unterschieden. Die Wohnungswirtschaft erhält damit vor allem Antworten auf die Frage, welche unternehmerischen Handlungsspielräume aus dem jeweiligen Marktumfeld erwachsen, um beispielsweise umfangreiche Be-

standsinvestitionen wirtschaftlich abzubilden. Am Ende des Analyseprozesses steht dann die Bewertung der Ergebnisse, verbunden mit dem Ziel, eine gemeinsame Einschätzung des Status-Quo und der Prognoseergebnisse zu erzielen. Erst von da aus können gemeinsame Zielsetzungen formuliert werden.

Im Endeffekt kann für alle Akteure, die mittel- bis langfristige Planungs- bzw. Kalkulationszeiträume benötigen, ein Mehrwert entstehen und in die Investorenberatung, die Immobilienbewertung, die Strategieausrichtung sowie die Erschließung neuer Zielgruppen und Märkte usw. einfließen.

## 1.2 Differenziertes Verständnis des Marktes und der Interessenlagen der handelnden beteiligten Akteure

Am Anfang des Erarbeitungsprozesses eines HKW stehen häufig Kommunen, denen bewusst ist, dass ihnen wohnungswirtschaftliches Know-how für eine adäquate Bewertung von Marktprozessen, vor allem auf kleinräumiger Ebene, sowie Bündnisse mit handlungsfähigen Partnern zur Bewältigung künftiger Aufgaben fehlen. Daher bindet nahezu jede Kommune, die ein Handlungskonzept initiiert, die wichtigsten wohnungswirtschaftlichen Akteure in den Erstellungsprozess ein. Dann werden Markteinschätzungen und Strategievorschläge diskutiert, Handlungs- und Projektvorschläge vorgestellt und kommentiert, und in den Argumentationen die Beweggründe für das eigene Handeln erläutert. Ein heterogener Kreis an Beteiligten bringt naturgemäß auch eine große Bandbreite von Interessenlagen mit sich, so dass das Erzielen eines Konsens zu wichtigen zukünftigen Strategien und Instrumenten zwar ein hehres, aber zumeist nicht ganz einfach zu erreichendes Ziel ist. Der größte Nutzen des gemeinsamen Erarbeitungsprozesses liegt denn auch darin, dass alle Akteure die Gelegenheit erhalten, ihre Erfahrungen, Einschätzungen und Handlungsmotive darzulegen und ihnen Gehör verschafft wird. Überraschend werden gemeinsame Positionen oder das Fehlen von Schnittmengen festgestellt, vor allem aber kann und sollte sich ein Verständnis für die Beweggründe der einzelnen Marktakteure entwickeln. Insbesondere für selbstbewusste Kommunalverwaltungen und -politiker, aber auch für erfolgreich agierende Unternehmen ist dies ein Lernprozess, der zu einem selbstkritischen Blick auf das eigene Tun und zu einer besseren Akzeptanz des Handelns Anderer – und letztendlich zu mehr Gemeinsamkeit – führen kann. Eine wichtige Rahmenbedingung hierfür ist eine Moderation, die sich durch Professionalität und Objektivität auszeichnet und von allen anerkannt wird.

### 1.3 Neue strategische Ausrichtung der Kommune

Die Herausforderungen für die Kommunen bestehen darin, statt Allgemeinplätze zum demografischen Wandel zu antizipieren, vielmehr seine lokalen Auswirkungen zu identifizieren und vorausschauend Entwicklungstrends zu erkennen, auf die sich Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik schon heute einstellen sollte (vgl. Abb. 2). Für die Kommunen ist der Prozess der Erstellung des Handlungskonzeptes zugleich eine Suche nach neuen Strategien, um die Zukunftsfähigkeit der Stadt im Sinne eines modernen und bezahlbaren Wohnungsangebotes für alle Bevölkerungsgruppen, eines attraktiven Wohnumfeldes und intakter Stadtquartiere sicherzustellen. Etliche Herausforderungen wie zum Beispiel strukturelle Leerstände, Baulandmangel, sanierungsbedürftige Wohnungsbestände, Warteschlangen bei der Wohnraumvermittlung oder eine wachsende Zahl älterer Menschen betreffen sowohl die Kommune als auch Wohnungsanbieter und Investoren gleichermaßen. Gemeinsame Problemstellungen zu haben, bedeutet jedoch nicht zugleich auch gemeinsame Interessen und Lösungen zu verfolgen. Auch wenn mitunter kein gemeinsamer Nenner zu finden ist, ist es für die beteiligten privaten Akteure bereits ein Gewinn, zu erkennen, in welche Richtung Kommunalverwaltung und -politik »ihre« Stadt weiterentwickeln wollen, welche Leitbilder sie verfolgen und welche Prioritäten sie im konkreten kommunalpolitischen Handeln setzen werden. Dieses Wissen kann wichtig sein, um zum Beispiel einzuschätzen, welche Umsetzungschancen ein Projekt haben würde, wenn sich die Stadtverwaltung mit der betreffenden Fläche auseinandersetzt oder welchen Stellenwert sie dabei der Quartiersentwicklung beimisst. Dazu ist natürlich Voraussetzung, dass solche Grundorientierungen be- oder entstehen und kommuniziert werden.

### 1.4 Politische Überzeugungsarbeit

Die Veränderungen auf den Wohnungsteilmärkten sorgen dafür, dass neue grundlegende Entscheidungen im wohnungspolitischen Handeln zu treffen sind. Dies betrifft in schrumpfenden Märkten eine Abkehr von der vormaligen Wachstumspolitik und auf angespannten Märkten eine bedarfs- und ressourcenorientierte Steuerung von Marktprozessen und -investitionen. Jedoch zeigt sich in den Kommunalparlamenten und Stadtverwaltungen immer noch eine Diskrepanz hinsichtlich der Problemwahrnehmung. Vielfach müssen die politischen Entscheider sehr ausführlich informiert und sensibilisiert werden. Die Erarbeitung eines Handlungskonzeptes Wohnen bietet den passenden Rahmen für eine Überzeugungsarbeit, die

geleistet werden muss, um die »richtigen« Weichen zu stellen: auf schwachen Märkten die Wohnungsbestände qualitativ weiterzuentwickeln und auf angespannten Märkten Wohnbauflächen zu mobilisieren und eine adäquate Versorgung einkommensschwächerer Bevölkerungsgruppen zu gewährleisten. Wichtig an dem strategischen Erarbeitungsprozess ist, dass er jeweils mit einem politischen Beschluss beginnt und endet, um dem Konzept und seinen Umsetzungsempfehlungen die notwendige Verlässlichkeit zuzuweisen.

### 1.5 Strategische und informationsbasierte Bündnisse

Ein Handlungskonzept Wohnen ist nicht nur strategisch und kooperativ ausgerichtet, sondern auch umsetzungsorientiert und prozesshaft. Es benennt Maßnahmen und Projektvorschläge, verortet sie innerhalb des Stadtgebietes, gibt Hinweise auf Verantwortlichkeiten und einzubindende Partner sowie denkbare Finanzierungsmöglichkeiten. Die Wohnungswirtschaft kann auf diese Weise weitere Partner für die Bestands- und Quartiersentwicklung gewinnen. Um die Umsetzung zu befördern, ist die Einbindung der Verwaltungsspitze und der Kommunalpolitik in den Erstellungsprozess zwingend notwendig (vgl. Borchard/Höbel 2012).

Das Konzept ist nicht als fertiges Produkt zu verstehen, sondern als Handlungsgrundlage, die es im Zeitverlauf von allen Beteiligten zu überprüfen und fortzuschreiben gilt. Es ist damit mehr als ein Konzept: Es ist vor allem ein Prozess und ein Kommunikations- und Koordinierungsinstrument (vgl. Abb. 2). In vielen Städten regelt es die Vernetzungen auf der gesamtstädtischen Ebene. Kommunale Wohnungspolitik findet aber auch in einzelnen Quartieren statt. Hier wird der kooperative und prozesshafte Charakter besonders sichtbar. Auf der Basis quartiersbezogener Analysen und Handlungsansätze, die mit der gesamtstädtischen Planung verknüpft sind, kooperieren die unterschiedlichsten Akteure miteinander: Wohnungsunternehmen, Vereine, Bezirkspolitiker, Bürger, private Einzeleigentümer und soziale Einrichtungen (vgl. Tab. 1).

### 1.6 Verbesserte Zusammenarbeit mit dem Bauministerium

Nordrhein-Westfalen und andere Bundesländer haben die Vorlage eines kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen (in Schleswig-Holstein heißen sie z. B. Wohnraumversorgungskonzepte) zur Voraussetzung für die Förderung bestimmter Wohnraumangebote

oder Gebietskulissen gemacht. Im Wohnraumförderungsprogramm 2014 bis 2017 des Landes Nordrhein-Westfalen heißt es dazu: »In Städten und Gemeinden mit – im Verhältnis zum Landesdurchschnitt – niedrigem Bedarfsniveau soll der Einsatz von Fördermitteln für die Neuschaffung von Mietwohnungen nur in begründeten Fällen erfolgen, z.B. bei Umsetzung von Bauprojekten aus einem Handlungskonzept [...]. Kommunale Handlungskonzepte ‚Wohnen‘ sollen in Zukunft als Voraussetzung und Grundlage für den Einsatz von Wohnraumförderungsmitteln – auch über den Einsatz von Mitteln zur Förderung der Quartiersentwicklung (s. Nr. 1.3) hinaus – verbindlicher werden als bisher [...]« (MBWSV 2014b, S. 8). Die Landesregierung bietet zudem einen besonderen Anreiz für Kommunen und Wohnungswirtschaft, da die Investitionsmaßnahmen, die aus Handlungskonzepten Wohnen entwickelt werden, im Rahmen eines Sonderkontingentes gefördert werden, das 35 Mio. Euro umfasst.

Das HKW gewährleistet den vom Bauministerium vorgegebenen »passgenauen flexiblen Förderzugang« (MBWSV 2014b, S. 8). Betreffende Kommunen und Wohnungsunternehmen machen aber auch im Kontakt mit dem Bauministerium die Erfahrung, nicht nur über eine enorm verbesserte Argumentationsbasis für den (hohen) Förderbedarf in der Kommune, sondern auch über einen Katalysator für eine frucht-

bare Zusammenarbeit mit dem Fördermittelgeber bei der Ausgestaltung der Förderbedingungen und der Vereinbarung kreativer Lösungen in der Projektfinanzierung zu verfügen. Mitunter haben vereinbarte Ausnahmetatbestände aufgrund eines überzeugenden Projekterfolgs Eingang in die Regelförderung des Landes erhalten.

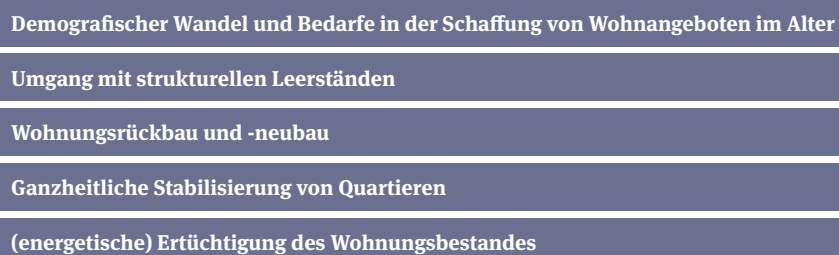
## 2 Die kooperative Erstellung

Um in einem Handlungskonzept Wohnen die kommunalen Ressourcen und Zielvorgaben der verschiedenen Fachressorts zu bündeln und aufeinander abzustimmen, ist es ämterübergreifend unter Beteiligung aller kommunalen Stellen mit Bezügen zum Wohnen zu erarbeiten. Ebenso trägt die Einbeziehung der wesentlichen Akteure des regionalen Wohnungsmarktes entscheidend zur Qualifizierung des Handlungskonzeptes bei (vgl. Tab 1). Eine Herausforderung stellt dabei die Einbindung der Einzeleigentümer dar, die zumeist über den örtlichen Haus- und Grundeigentümergebiet erfolgt.

Sind keine Arbeitsstrukturen vor Ort vorhanden, so bietet sich die Bildung eines begleitenden Arbeitskreises an, der die thematische Ausrichtung steuert und in dem die Herausforderungen am Wohnungs-

### Abb. 2: Themen eines Handlungskonzeptes Wohnen

Handlungskonzepte Wohnen sind individuell auf die Situation in der Kommune oder der Region abgestimmt. Gemeinsame Interessen der beteiligten Akteure bilden die Basis. An entspannten Wohnungsmärkten sind es insb.:



### Abb. 3: Bausteine eines Handlungskonzeptes Wohnen

- Situationsanalyse und Bewertung – gesamtstädtisch, teilträumlich, teilmarktbezogen
- Analyse zukünftiger Entwicklungstrends und ihrer Auswirkungen auf den Markt
- Benennung der Handlungsbedarfe und Entwicklungschancen
- Formulierung der Eckpunkte künftigen Wohnungspolitischen Handelns
- Entwicklung von Handlungsstrategien und Ableitung von Maßnahmen
- Synergetische Verknüpfung mit anderen Fachplanungen
- Erarbeiten in Abstimmung mit allen relevanten Akteuren

Situationsanalyse & Bewertung

Strategien & Ziele

Instrumente & Maßnahmen

Tab. 1: Prozessbeteiligung

|                            | Stadtentwicklungskonzept<br>Wohnen Köln  | Handlungsprogramm<br>Wohnen Gelsenkirchen   | Handlungskonzept Wohnen<br>Rhein-Bergischer Kreis   |
|----------------------------|--|---|---|
| <b>Prozessdauer</b>        | 3,5 Jahre  | 1 Jahr  | 1 Jahr für Erstellung kreisweites Konzept; 3 Jahre für Fortführung  |
| <b>Beteiligte Kommunen</b> | 1  | 1   | 8   |
| <b>Beteiligte Akteure</b>  | 7 Fachämter der Stadtverwaltung, 32 Vertreter von Wohnungsunternehmen, Bauträger, DGB, IHK, Haus&Grund, Finanzierungs-institute, Mieterverein, Politik | Einzelne Fachämter der Stadtverwaltung, 11 Wohnungsunternehmen, weitere Marktakteure, Politik   | Kreisverwaltung, Stadtverwaltungen, diverse Wohnungsmarktakteure  |
| <b>Beteiligungsrunden</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Arbeitsgruppe StEK</li> <li>• Wohnungsbauforum</li> <li>• Verschiedene Ausschüsse</li> <li>• Rat</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kick-Off-Veranstaltung</li> <li>• Runder Tisch Wohnungswirtschaft</li> <li>• Demografieworkshop</li> <li>• Fachausschüsse</li> <li>• Städtumbaubeirat</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lenkungskreis</li> <li>• Kommunale Abstimmungsrunden</li> <li>• Kreisweite Veranstaltungen</li> <li>• Thematische Arbeitskreise</li> </ul> |
| <b>Besonderheit</b>        | Ein langer Prozess mit intensiver Beteiligung zahlreicher Akteure  | Enge Anbindung und Steuerung durch Runden Tisch   | Ein regionales kreisweites Konzept mit hohem Organisationsaufwand   |

markt ebenso wie zukünftige Handlungsstrategien, Instrumente und Bündnisse thematisiert werden. Wichtig ist ein Kernteam, das sich trifft und berät, und die Grundlage für die Entstehung eines örtlichen Akteursnetzwerkes bilden kann. Tabelle 1 zeigt exemplarisch die Prozessbeteiligung in drei Projekten.

Wichtig ist zudem, alle maßgeblichen Akteure auf Augenhöhe nahezu gleichberechtigt zu integrieren und durch die Einbeziehung der Entscheidungsebene und ausführliche Information der Politik zu gewährleisten, dass die gemeinsam diskutierten und erarbeiteten Strategien Eingang in kommunales und unternehmerisches Handeln finden können. Trotz intensiver Diskussionen und Abstimmungen ist manchmal zu einem späteren Zeitpunkt für die beteiligten privaten Wohnungsmarktakteure nicht ersichtlich, ob und wie die erarbeiteten Strategien in kommunalpolitisches Handeln münden. Die noch während der Konzepterstellung vorhandene, klare inhaltliche Neuorientierung lässt sich des Öfteren nicht mehr aus dem kommunalpolitischen Handeln ablesen. Umso wichtiger ist es, die für die Konzeptarbeit aufgebauten Kommunikationsstrukturen als »Runde Tische« fortzuführen und die Konzeptumsetzung zu thematisieren. Der in zahlreichen Kommunen vorhandene Personalmangel darf kein Hinderungsgrund sein, um eine strukturierte und kontinuierliche Diskussion mit der örtlichen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zu führen.

Zu empfehlen ist zudem die Koordinierung und aktive Begleitung der Umsetzung des Handlungskonzeptes durch eine verwaltungsseitige Arbeitsgruppe. Auch

eine mittelfristige Evaluierung des Handlungskonzeptes, die nach drei bis fünf Jahren die Anpassung und Neuausrichtung von Teilzielen, Aktionsfeldern und Projekten vorbereitet und ermöglicht, ist mitzudenken.

### 3 Beispiele für eine erfolgreiche Umsetzung

Die Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen hat sich in den vergangenen Jahren immer stärker auch zu einem Instrument der Quartiersentwicklung ausgebildet. Es geht nicht mehr nur um einzelne Wohnungen, vielmehr stehen inzwischen auch das Wohnumfeld und soziale Infrastrukturen im Blick der Förderung. Wie dargestellt, werden die Fördermittel hierbei zunehmend auf der Basis von kommunalen Handlungskonzepten eingesetzt (vgl. MBWSV NRW 2014a, S. 82 f.).

Das Land Nordrhein-Westfalen hat sein Wohnraumförderungsprogramm so gestaltet, dass es flexibel an unterschiedliche lokale Erfordernisse angepasst werden kann. Dies erlaubt eine Umsetzung von vielfältigen Maßnahmen, die z. B. aus einem Handlungskonzept Wohnen abgeleitet werden können. Gemäß dem Wohnraumförderungsprogramm 2014–2017 ist der Fördermittelgeber auch bereit, »von den Vorgaben der Förderrichtlinien abzuweichen, wenn dies aus dem Zusammenhang des Handlungskonzeptes abzuleiten ist« (Experimentierklausel) (MBWSV 2014b, S. 9). Hiervon betroffen sind zwar nicht die Darlehenshöhe von Maßnahmen, flexible Möglichkeiten können aber

z.B. für die Zahl und Art der Belegungsrechte, die Laufzeit oder die Förderung der Einkommensgruppe B gefunden werden (vgl. ebd.).

Zwei Praxisbeispiele, die auf Basis eines Handlungskonzeptes Wohnen und mit Hilfe von öffentlichen Fördermitteln der sozialen Wohnraumförderung umgesetzt wurden, sollen an dieser Stelle kurz skizziert werden.

### 3.1 Das Beispiel Dortmund-Wambel

Die Stadt Dortmund hat sich bereits frühzeitig auf den Weg gemacht und im Rahmen des Masterplans Wohnen und des hierauf aufbauenden Handlungskonzeptes Wohnen eine Strategie für die Ausgestaltung einer zukunftsgerichteten Wohnungspolitik entwickelt. Im Rahmen der kleinräumigen Wohnungsmarktbeobachtung wurden darüber hinaus bereits für mehrere Quartiere innerhalb der Stadt Dortmund Analysen durchgeführt und kleinräumige Quartierskonzepte entwickelt, die oftmals einen Schwerpunkt in der Bestandsförderung haben. Die Förderkonditionen für Maßnahmen, die aus diesen Konzepten resultierten, wurden in enger Abstimmung und unter Berücksichtigung der kleinräumigen Handlungsbedarfe zwischen den Wohnungsunternehmen als Eigentümern, dem Amt für Wohnungswesen der Stadt Dortmund und dem Landesministerium festgelegt.

Beispielhaft sei an dieser Stelle die umfassende Modernisierung im Dortmunder Stadtteil Wambel skizziert, die unter dem Motto »familienfreundliches, seniorenfreundliches und energieeffizientes Wambel« durch die DOGEWO21 als Eigentümer der Wohnungsbestände in Abstimmung mit dem Landesministerium, dem Amt für Wohnungswesen, der Bewohnerschaft sowie der Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft mbH umgesetzt wurde.

Eine wahrnehmbare Unzufriedenheit der Mieter, zunehmende Leerstände, fehlende barrierearme Wohnangebote für eine alternde Mieterschaft sowie energetische und qualitätsbedingte Modernisierungsbedarfe stellten die Ausgangslage für die angestoßene Erneuerung im Quartier dar. Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung wurden Barrieren im Wohnungsbestand abgebaut, die hochverdichteten Sozialwohnungsbestände im Quartier umgebaut, die Aufenthaltsqualität des Wohnumfeldes verbessert und die Energieeffizienz im Bestand verbessert. Die Reduzierung der Barrieren umfasste hierbei u. a. das Anbringen von Überbrückungsaufzügen in den hochgeschossigen Gebäuden, deren Aufzüge nicht barrierefrei erreichbar waren sowie den nachträgli-

chen Anbau von Aufzügen an den fünfgeschossigen Gebäuden im Quartier. Die Wohnungsmischung beinhaltete durch die Zusammenlegung von Wohnungen und den Neubau von Mieteinfamilienhäusern auch familiengerechte Wohnangebote. Durch die Nachbesserung der Gebäudefassaden, den Austausch von Nachtstromspeicheröfen, die Umstellung auf eine Holzpelletanlage und das Anbringen von Photovoltaikanlagen auf einigen der Gebäuden wurde die Energieeffizienz des Quartiers ebenfalls verbessert. Im Rahmen der Modernisierung wurde des Weiteren das Angebot preiswerter Wohnungen vergrößert: Für 320 Wohneinheiten wurden neue Mietpreisbindungen geschaffen (vgl. MBWSV NRW 2014a, S. 21).

Die in Wambel durchgeführten Maßnahmen wurden aus dem kommunalen Handlungskonzept Wohnen und den kleinräumigen Quartiersanalysen abgeleitet. Für das Quartier wurde darüber hinaus auf Basis eines externen Wohnungsmarktgutachtens ein städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet, das die fünf Leitziele der Erneuerung benennt: Wohnraumanpassung, Modernisierung, Wohnumfeldaufwertung, Adressbildung und Kundenbindung (vgl. DOGEWO21 o.J.).

In der Folge ist ein Quartier entstanden, das drei Herausforderungen begegnet, die aktuell auch im Rahmen des landesweiten »Bündnisses für Wohnen« aufgegriffen werden: die Bereitstellung bezahlbaren, energieeffizienten und generationengerechten Wohnraums.

### 3.2 Das Beispiel Essen-Altendorf

Bereits im Jahr 2005 wurde der Stadtentwicklungsprozess »Essen 2015+« gestartet, der u. a. in der kleinräumigen Betrachtung von Wohnstandorten – darunter das Stadtumbaugebiet Essen-Bochold/Altendorf – mündete. Für das Quartier wurde frühzeitig ein integriertes Handlungskonzept erstellt, in dem bereits der Rückbau von nicht mehr marktgängiger Bausubstanz der 1930er-Jahre und die Neuschaffung modernen Wohnraums am selben Standort thematisiert wurden – mit dem Ziel, das Quartier auch für neue Zielgruppen attraktiver zu gestalten (vgl. Abb. 4). Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Beispiel für eine Quartiersaufwertung, die mit Hilfe von Städtebau- und Wohnraumförderung umgesetzt wurde und bei der auf Grundlage eines vorliegenden Handlungskonzeptes auch Abweichungen von der Fördernorm realisiert wurden.

Mehrere Maßnahmen wurden in Altendorf miteinander kombiniert, um eine ganzheitliche Stärkung des Quartiers zu erzielen, darunter die Neuanlage des

Niederfeldsees (vgl. Abb. 5), der Bau einer Wegeverbindung in die Innenstadt, die Gestaltung des Wohnumfelds sowie der angesprochene Ersatzwohnungsneubau. Die 180 nicht mehr zeitgemäßen Wohnungen der 1930er Jahre wurden durch den Eigentümer, die Allbau AG, zurückgebaut und an gleicher Stelle durch 62 neue, nachfragegerechte Wohnungen ohne Mietpreis- und Belegungsbindungen ersetzt (vgl. Allbau AG 2014). Der Wohnungsneubau wurde mit den Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus im Rahmen der mittelbaren Belegung unterstützt. Die neuen Wohnungen stehen somit dem frei finanzierten Wohnungsmarkt zur Verfügung, da als Ausgleich ein Übertrag der Bindungen auf 120 Wohnungen aus dem Bestand in Altendorf und Bochold vereinbart wurde (vgl. MBWSV NRW 2014a, S. 33).

Das skizzierte Vorgehen ist das Ergebnis aus der Verhandlung mit dem Landesministerium, bei der zielorientierte Abweichungen vom damaligen Förderrecht zugelassen wurden. Ein Teil der erteilten Ausnahmegenehmigungen ist zwischenzeitlich Bestandteil des aktuellen Wohnraumförderungsprogramms 2014–2017 geworden, so z. B. die Förderung des Abbruchs und die anschließende Neubebauung, die Gewährung von Zusatzdarlehen für kleine Wohnungen und Aufzüge sowie die Benennung von Ersatzwohnungen innerhalb eines Zeitraums von vier Jahren. Die zielo-

orientierten Abweichungen vom Förderrecht betrafen darüber hinaus auch

- die Förderung der bindungsfreien Neubauwohnungen mit 100 Prozent der Grundpauschalen und
- die Bereitstellung von Ersatzwohnungen mit Belegungsbindungen in doppelter Anzahl (120 WE) möglichst im Stadtteil.

Die Ersatzwohnraummenge wurde des Weiteren nicht über die Anzahl der Wohnungen ermittelt, sondern über die Raumanzahl bzw. die Wohnfläche. Vereinbart wurde zudem, dass die Ersatzwohnungen für Mieter der Einkommensgruppen A und B zur Verfügung stehen, damit die Zielgruppenansprache weiter verbessert wird. Ein weiteres Verhandlungsergebnis zwischen dem Landesministerium, der Stadt Essen und der Allbau AG war es, dass die Mieten der Ersatzwohnungen im Durchschnitt ca. 15 Prozent unterhalb des Mietspiegelniveaus liegen. Je nach Modernisierungszustand der Wohnungen können diese über diese Regelung teilweise auch oberhalb der ansonsten gültigen Grenze von 4,45 Euro/m<sup>2</sup> liegen und stehen damit der Einkommensgruppe B zur Verfügung (vgl. Stadt Essen 2013).

Zusammenfassend konnten somit am Standort Altendorf durch den Neubau attraktiven Wohnraums neue

**Abb. 4: Neubauquartier Essen-Altendorf**



Quelle: Allbau AG 2014

**Abb. 5: Neubauquartier Essen-Altendorf**

Quelle: Allbau AG 2014

Zielgruppen gewonnen werden und durch den Übertrag der Belegungsbindungen im Rahmen der mittelbaren Belegung preiswerter Wohnraum langfristig im Quartier erhalten werden.

## 4 Zusammenfassung

Zur Bewältigung der Herausforderungen auf den Wohnungsmärkten setzen die Kommunen zunehmend auf strategische Handlungskonzepte Wohnen, die sie gemeinsam mit Partnern aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft entwickeln und umsetzen. Allerdings werden die strategischen Chancen eines integrierten, gesamtstädtischen Handlungskonzeptes noch zu wenig genutzt. Dabei können Wohnungsmarktakteure in mehrfacher Hinsicht profitieren. Sie erhalten die Möglichkeit, die verabredeten Schwerpunkte zukünftiger kommunaler Wohnungspolitik mit zu gestalten. Zudem sichert die frühzeitige Abstimmung gemeinsamer Strategien in ausgewählten Quartieren geplante Investitionen ab. Die Handlungskonzepte erleichtern zudem die Einwerbung öffentlicher Mittel enorm. ■

### Abstract

To cope with the challenges of the housing markets local governments more and more use the instrument of strategic action concepts housing, which are realized by a cooperation of local governments, housing enterprises and other partners. Until now, the strategic chances of this instrument are not used completely, whereas all these partners can benefit in several aspects. They can take part in the design of the future development goals and have the opportunity, adjust their strategies to these targets. Additionally, this adjustment secures investments in a quarter and makes it easier to take part in public funding programs.

### Literatur/Quellen

ALLBAU AG 2014 – URL: <http://www.allbau.de>. Abruf am 15.10.2014.

BBSR 2008 – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) 2008: *Kommunale Handlungskonzepte: Wohnen*. Ein ExWoSt-Forschungsfeld. Bonn, 2008.

DOGWE021 o.J. – DOGEWO21 (Hrsg.): *Quartiersentwicklung durch wohnungswirtschaftliche*



*Investitionen am Beispiel Dortmund-Wambel.*  
Dortmund: DOGEWO21.

BORCHARD/HÖBEL 2012 – Borchard, Sonja Dr., Höbel, Regina: *Handlungskonzepte Wohnen*. In: Die Wohnungswirtschaft, 7/2012, S. 12–13.

INWIS 2014 – *Internetgestützte Recherche der Kommunen in NRW mit bekanntem HKW*. Stand: Sommer 2014

MBWVS 2014A – Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): *Zuhause im Quartier. Quartiersentwicklung durch wohnungswirtschaftliche Investitionen*. Düsseldorf: MBWVS, 2014.

MBWVS 2014B – Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): *Mehrjähriges Wohnraumförderungsprogramm 2014 bis 2017 (WoFP 2014–2017)*, Runderlass vom 23. Januar 2014 IV.4-250-1/14. Düsseldorf: MBWVS, 2014.

STADT ESSEN 2013 – Stadt Essen (Hrsg.): *Integriert und kooperativ – Stadt, Wohnungsunternehmen und Einzeleigentümer gemeinsam für die Quartiersentwicklung Essen Bochohd-Altendorf*. Stefan Schwarz, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement, Stadt Essen. Präsentation im Rahmen des Kongresses »Wir im Quartier – Heimat vor der Haustür«, URL: <http://www.mbwsv.nrw.de/quartiersentwicklung/verschiedenes/quartierskongress-wir-im-quartier/schwarz-essen-altendorf.pdf>. Abruf am 15.10.2014.

UFERVIERTEL 2014 – URL: <http://www.Uferviertel.de>. Abruf am 15.10.2014.

## EBZ Business School – Intern

### Kick-off Meeting »Urban Quarters«

#### Hochkarätig besetzter Beirat begleitet Forschungsprojekt der EBZ Business School

In den Städten liegen Wachstum und Schrumpfung nah beieinander. Quartiere mit Wohnungsknappheit und steigenden Wohnungspreisen stehen solchen mit Wohnungsüberhang und Leerständen gegenüber. Vor diesem Hintergrund untersucht die EBZ Business School im Rahmen des aktuellen Forschungsprojektes »Urban Quarters« aktuelle Trends der Quartiersentwicklung und entwickelt Lösungsansätze für zukunftsfähige und nachhaltige Quartiere. Ein hochkarätiger Beirat unterstützt das Projekt bei seiner Arbeit.

Um praxisorientierte Forschungsergebnisse zu erhalten, werden über einen Projektbeirat zahlreiche private Akteure aus Wirtschaft, Wissenschaft, Zivilgesellschaft und Politik in das transdisziplinäre Forschungsvorhaben einbezogen. Bei einem ersten gemeinsamen Meeting an der EBZ Business School haben sich Projektbeirat und Projektteam zusammengefunden, um die Rolle des Beirats in dem Forschungsvorhaben zu besprechen.

Der Beirat wird das Forschungsvorhaben inhaltlich begleiten und beim Wissenstransfer in Politik und Praxis unterstützen. Zentrale Ziele des Projektes sind, das Bewusstsein von Politik und Öffentlichkeit für die Bedeutung des Quartiers als zentrale Handlungsebene zu schärfen sowie konkrete Instrumente für die Umsetzung der Forschungsergebnisse in der Praxis zu generieren.

Das Projekt »Urban Quarters« wird im Rahmen des Förderschwerpunktes FH-STRUKTUR 2014 durch das Ministerium für Innovation, Wissenschaft und Forschung des Landes Nordrhein-Westfalen gefördert. Damit wird die Einrichtung von Forschungsschwerpunkten und -strukturen an Fachhochschulen in NRW unterstützt. »Urban Quarters« ist eine von insgesamt 19 Projektideen, die einen Förderzuschlag erhalten haben. Die EBZ Business School verfolgt mit dem Forschungsschwerpunkt insbesondere den Aufbau von Strukturen zur Förderung des wissenschaftlichen Nachwuchses.

Mitglieder des Projektbeirats sind:

- BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V. des Bundesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. (Elisabeth Gendziorra)
- Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V. (Bernhard von Grünberg)
- EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft – gemeinnützige Stiftung (Klaus Leuchtman)
- GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (Dr. Dr. Bernd Hunger)
- InWIS – Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (Torsten Bölting, Michael Neitzel)
- MBWSV NW – Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Carola Scholz)
- RUB – Ruhr-Universität Bochum, Lehrstuhl für Allgemeine Soziologie, Arbeit und Wirtschaft (Prof. Dr. Rolf G. Heinze)
- Sozialwerk St. Georg e.V. (Wolfgang Meyer)
- Städtetag Nordrhein-Westfalen (Dr. Ottilie Scholz, Oberbürgermeisterin der Stadt Bochum)
- Techem GmbH (Hans-Lothar Schäfer)
- VdW Rheinland-Westfalen – Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. (Alexander Rychter)
- WIR – Wohnen im Revier (Dirk Miklikowski, Dr. Dieter Kraemer)



Projektbeirat und -team

## »Unverwechselbares immobilienwirtschaftliches Profil«

**EBZ Business School erhält institutionelle Akkreditierung für zehn Jahre**

Um Bachelor- und Masterabschlüsse verleihen zu können, müssen sich private Hochschulen dem Verfahren der institutionellen Akkreditierung durch den Wissenschaftsrat unterziehen. Die erst 2008 gegründete EBZ Business School – University of Applied Sciences hat dieses Verfahren gerade erfolgreich bestanden: Gleich im ersten Anlauf erhielt die private staatlich anerkannte Hochschule in Bochum die Akkreditierung für die Höchstdauer von zehn Jahren.

Der Wissenschaftsrat würdigte die »praxisbezogenen, transdisziplinär angelegten Studienangebote, beachtliche Forschungsleistungen sowie die enge Vernetzung mit Unternehmen und Verbänden der Immobilienbranche« der Bochumer Hochschule.

Als eine wesentliche Grundlage für den Erfolg der EBZ Business School verweist der Wissenschaftsrat auf die »beeindruckende Zahl ihr verbundener Partnerunternehmen und -verbände aus der gesamten deutschen Immobilienwirtschaft«. Es ist ein hervorragender Dialog: Aufgrund des Netzwerks kennt die EBZ Business School die Bedürfnisse der Branche und berücksichtigt diese bei der Curriculumentwicklung. Als Auftraggeber von Forschungs- und Beratungsprojekten fördern die Unternehmen die Wissenschaft und Forschung der Branche. Gleichzeitig unterstützen sie die Arbeit der Hochschule, indem sie als Arbeitgeber einen Beitrag zur Studienfinanzierung der berufsbegleitenden Studierenden leisten und als praxisbezogene Lernorte dienen.

»Es ist die enge Zusammenarbeit mit der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, mit Hilfe der sich die EBZ Business School zur führenden Immobilienhochschule Deutschlands entwickelt hat«, erklärt Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender des EBZ.

Prof. Dr. Volker Eichener, Gründungsrektor der EBZ Business School, spricht seinem gesamten Team Dank aus: »Dass uns der Wissenschaftsrat sein Vertrauen für volle zehn Jahre schenkt, bestätigt das hohe wissenschaftliche Niveau der EBZ Business School und den innovativen didaktischen Ansatz. Besonders freute uns, dass der Wissenschaftsrat die Kompetenz der Professorinnen und Professoren ausdrücklich würdigte.«

Die EBZ Business School ist eine private Hochschule und hundertprozentige Tochtergesellschaft des EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. ■

## EBZ Business School vergibt zum ersten Mal den »Nachwuchspreis Projektentwicklung«

München – Der berufsbegleitende Masterstudiengang Projektentwicklung der EBZ Business School vermittelt Architekten kaufmännisches Fachwissen und Ökonomen technisches Know-how. Anhand von zahlreichen Projekten bilden die Studierenden ihre interdisziplinären Kompetenzen aus. Zum ersten Mal vergab die EBZ Business School den Nachwuchspreis Projektentwicklung. Er würdigt die erfolgversprechendsten Arbeiten des Studiengangs.



v. l.: Alexander Rychter, Maximilian Spitzer, Dietrich Suhlrie, Anna Lichte, Kim Friedrich Ring, Klaus Leuchtmann, Wolfgang Krenz.

Hohe Berufsfähigkeit und die Ausbildung zu interdisziplinären Experten ist das erklärte Ziel des Masterstudiengangs Projektentwicklung. Dafür arbeiten Architekten und Ökonomen im Team und lernen so die andere Disziplin kennen. Das interdisziplinäre Können spiegelt sich in den Projekten der Studierenden wider, die am Montag geehrt wurden.

Als Stellvertreter der Gruppe nahm Maximilian Spitzer den Preis für das vielversprechende Projekt »RevierScheune« entgegen. Im Team mit Friederike Külpmann, Andreas Krause und Kai Renell entwickelte er einen innovativen Ansatz für studentisches Wohnen in der Innenstadt Bochums für ein Grundstück, das als unbebaubar galt. 300 Studentenwohnungen sowie Einkaufsmöglichkeiten könnten an der Stelle des jetzigen Gebäudes entstehen. Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland-Westfalen würdigte das Konzept und überreichte den ersten Preis.

Dietrich Suhlrie, Mitglied des Vorstandes der NRW. Bank, würdigte das Projekt »Kronenhöfe« und betonte die wirtschaftliche, städtebauliche und architektonische Bedeutung des Konzepts. Die Gruppe bestehend aus Dewa Awan, Anna Lichte und Carsten Kuhne entwickelte für den Standort »Kronenstraße« einen Entwurf für ein neues Wohnquartier. Anna Lichte erhielt die Urkunde für die gesamte Gruppe.

Kim Friedrich Ring wurde für sein Konzept »Gewerbe Erbe« geehrt. An die Tradition Düsseldorfs angelehnt, konzipierte der Studierende einen facettenreichen Gewerbepark für das vorgegebene Projektgrundstück. Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender des EBZ, gratulierte zum dritten Preis.

»In Zeiten von steigenden Mietpreisen und mangelndem Neubau gibt der Studiengang den zukünftigen Führungskräften wichtige Kompetenzen an die Hand. Die Qualität der Projektarbeiten aber auch die wachsenden Studierendenzahlen im kommenden Wintersemester zeigen, dass der Master of Science Projektentwicklung die Bedürfnisse der Branche erkannt hat«, freut sich der Studiengangsleiter Prof. Wolfgang Krenz. ■

## EBZ Business School würdigt die besten Masterabsolventen

München – Der starke Praxisbezug und die Vermittlung von beruflichen Handlungskompetenzen qualifiziert die Studierenden des Masterstudiengang Real Estate Management der EBZ Business School zur Übernahme von Führungspositionen in der Immobilienwirtschaft. Traditionell wurden die besten drei Absolventen des jeweiligen Jahrgangs auf der EXPO REAL von einer hochkarätig besetzten Jury geehrt. Ob demografischer Wandel, Outsourcing in der Wohnungswirtschaft oder aber genossenschaftliches Recht – die Abschlussarbeiten der Preisträger bewiesen, dass die Absolventen als zukünftige Führungskräfte die Herausforderungen der Branche meistern werden.



v.l.: Klaus Leuchtmann, Prof. Dr. Sigrid Schaefer, Axel Gedaschko, Stefanie Jeschka, Robert Schmidt, Lisa Wilczek, Steven Rehder, Andreas Ibel.

Am BID-Stand wurden die drei besten Absolventen des Masterstudiengang Real Estate Management Lisa Wilczek, Steven Rehder und Stefanie Jeschka geehrt. Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender des EBZ und Moderator der Ehrung, erläuterte zu Beginn der traditionell stattfindenden Veranstaltung die gesell-

schaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft und den daraus resultierenden Stellenwert von gut ausgebildeten Fach- und Führungskräften.

Robert Schmidt, Vorsitzender der Geschäftsführung der Vivawest GmbH, unterstützte das Event wie in den Vorjahren und erklärte: »Ob Klimawende oder demografischer Wandel – damit die Immobilienwirtschaft die großen gesellschaftlichen Herausforderungen meistern kann, sind gut ausgebildete Mitarbeiter eine entscheidende Zukunftsinvestition. Vivawest unterstützt deshalb die Arbeit der EBZ Business School.« Dass die Absolventen lösungsorientiert denken, spiegelt sich in den Themen ihrer Masterarbeiten wider: Lisa Wilczek, Jahrgangsbeste und Referentin für neue Medien, Multimedia und IT beim VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., verfasste ihre Abschlussarbeit zum Thema »Vernetztes Wohnen«. Sie untersuchte die Anforderungen an ein Geschäftsmodell für die Integration von ICT-Lösungen. Diese ermöglichen es älteren Mietern, ein langes Leben in den eigenen vier Wänden zu führen. »Die Masterarbeit zeigt, wie vernetztes Wohnen dazu beitragen kann, dass Mieter unter Sicherstellung einer bedarfsspezifischen Unterstützung auch im Alter in ihrer eigenen Wohnung leben können. Die Autorin hat damit ein für die Wohnungswirtschaft hochaktuelles und wichtiges Thema aufgegriffen und dieses umfassend beleuchtet«, lobte Laudator Robert Schmidt.

Steven Rehder, der Zweitbeste des Jahrgangs und Mitarbeiter der EMV Immobilienmanagement GmbH, beschäftigte sich mit der Auslagerung von Dienstleistungen bei Wohnungsunternehmen. Der Masterabsolvent betrachtete die Chancen und Risiken von Outsourcing und entwickelte eine Checkliste als Entscheidungshilfe. Andreas Ibel, Präsident des BFW Bundesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V., überreichte den zweiten Preis und erklärte: »Diese Ergebnisse sind für Wohnungsunternehmen sehr wertvoll.«

Als dritte Absolventin wurde Stefanie Jeschka, wissenschaftliche Mitarbeiterin an der EBZ Business School, von Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., geehrt. In ihrer Abschlussarbeit widmete sie sich den Herausforderungen gesetzlicher Reformbestrebungen für das genossenschaftliche Prüfungswesen. Dabei analysierte sie auf welche Leistungsanforderungen sich die Prüfungsverbände in Zukunft fokussieren müssen, um die Kundenzufriedenheit zu erhöhen. Davon ausgehend sprach sie Handlungsempfehlungen aus. »Eine interessante Arbeit, die für Wohnungsgenossenschaften zukunftsweisende Aspekte enthält«, so Axel Gedaschko.

»Wir sind stolz auf die Entwicklung der Studierenden und die akademische Tiefe ihrer Abschlussarbeiten, die Handlungsempfehlungen an die Praxis geben und zugleich Perspektiven für kooperative Promotionen eröffnen«, fügte Prof. Dr. Schaefer, Prorektorin für Forschung und Entwicklung der EBZ Business School zu. ■

## Master of Science Projektentwicklung startet wieder

### Individueller und interdisziplinärer Studiengang sichert Fachkräftenachwuchs

Bereichsübergreifendes Wissen ist unerlässlich in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Die Fach- und Führungskräfte von heute müssen über ihren Tellerand schauen, um Lösungen für die Herausforderungen von morgen zu finden. Diesen Bedarf hat die EBZ Business School erkannt und leistet mit ihrem Master of Science Projektentwicklung einen Beitrag zur interdisziplinären Personalentwicklung der Branche. Der Studiengang beginnt erneut im Oktober 2014.

»Ob Ökonom oder Architekt – trotz berufsqualifizierenden Hochschulabschlusses fehlen beiden Parteien häufig interdisziplinäre Kompetenzen«, sagt Prof. Wolfgang Krenz, Professor des Masterstudiengangs Projektentwicklung an der EBZ Business School. »Grandiose Ideen bringen nichts, wenn sich diese wirtschaftlich nicht umsetzen lassen. Es ist auch nicht sinnvoll, einen guten Kaufmann mit einem Bauprojekt zu betrauen, wenn dieser keine technischen Kenntnisse, kein Architekturwissen und keine Erfahrungen in Stadt- und Quartiersentwicklung mitbringt«, erklärt der Experte.

Um den Nachwuchs der Branche zu stärken, schuf die Hochschule in Bochum einen fächerübergreifenden und praxisorientierten Studiengang auf hohem Niveau. Er bildet für Wohnungs- und Immobilienunternehmen wertvolle Fachleute heran, die Projekte kreieren, planen, wirtschaftlich berechnen und schließlich durch die Umsetzung sowie die Vermarktung begleiten können.

Mehr gegenseitiges Verständnis, mehr Kommunikation und mehr Überblick – der Masterstudiengang Projektentwicklung stellt sowohl an die Studierenden als auch an die Lehrkräfte und Studienorganisation hohe Anforderungen, denn er verbindet Städtebau, Entwurfsplanung, Markt- und Bedarfsanalyse sowie Kalkulation unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Kriterien. So erhalten Architekten und Ingenieure einen Einblick in ökonomische Fragestellungen, während Ökonomen Wissen über anspruchsvolles Pla-

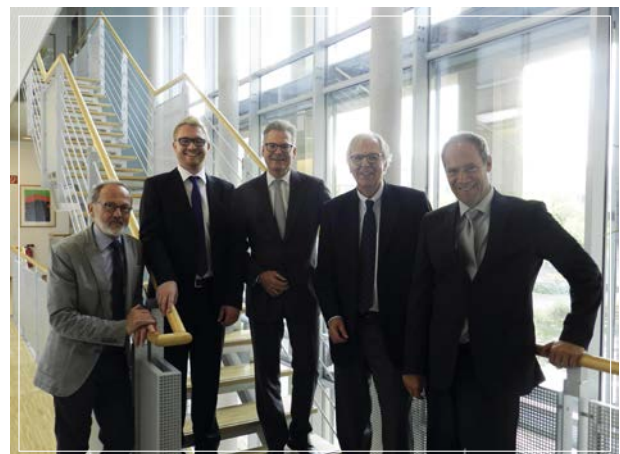
nen vermittelt bekommen. Dieser ganzheitliche und bedarfsorientierte Ansatz ist die Besonderheit des noch jungen Studienganges, der 2012 mit 18 Studierenden gestartet ist. Fünf von ihnen waren Techniker und Architekten, dreizehn kamen aus dem kaufmännischen Bereich. Sie befinden sich nun am Ende des letzten Studienseesters, dem Thesis-Semester. Hier widmeten sich die Studierenden großen Projekten und fanden neue Nutzungskonzepte für leere Grundstücke und bestehende Gebäude im Ruhrgebiet. Ihre Projekte präsentierten sie einem Publikum, bestehend aus Fachdozenten und Gastkritikern der Immobilienbranche. Dabei bewiesen die zukünftigen Projektentwickler, dass sie ihre Methodenkompetenz auf konkrete Konzepte übertragen können.

»Wir lehren unseren Studenten keine Lösungen, sondern vermitteln ihnen die Fertigkeiten, um eigenverantwortlich individuell gute Lösungen zu finden, die häufig die Betrachtung interdisziplinärer Bereiche beinhaltet. Damit sorgen wir für einen gut ausgebildeten Nachwuchs der Branche«, so Krenz abschließend. Studieninteressierte können sich aktuell für den Semesterbeginn im Oktober 2014 bewerben. ■

## BFW vergibt erneut ein Stipendium für ein Fernstudium an der EBZ Business School

Bochum – Wie im letzten Jahr vergab der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen ein Stipendium für den Bachelorstudiengang Real Estate (Distance Learning). BFW und die EBZ Business School setzen damit gemeinsam ein Zeichen für Nachwuchsförderung der Branche.

»Die Immobilienunternehmen brauchen talentierte und engagierte Nachwuchskräfte. Diese zu fördern und sie bei ihrer individuellen Entwicklung bestmög-



Die Auswahlkommission und der Stipendiat: Prof. Dr. Rudolf Miller, Daniel Abler, Dirk Lindner, Walter Rasch, Dr. Andreas Potthof (v.l.n.r.)

lich zu unterstützen, ist uns ein wichtiges Anliegen«, erklärte Walter Rasch, BFW-Präsident a.D., bei der Vergabe des Stipendiums.

Vier Bewerber stellten sich der Auswahlkommission bestehend aus Walter Rasch, Präsident a. D. des BFW, Dirk Lindner, Schatzmeister des BFW, Dr. Andreas Potthof, BFW-Mitglied und Mitglied des Hochschulrats der EBZ Business School sowie Prof. Dr. Dr. h.c. Rudolf Miller, Prorektor der EBZ Business School und Leiter des Studiengangs Bachelor Real Estate (Distance Learning).

Gemeinsam fiel die Wahl auf Daniel Abler. Der 28-jährige Mitarbeiter des BFW-Mitgliedsunternehmens Gebau Fonds GmbH absolvierte im Jahr 2013 seine Weiterbildung zum Immobilienfachwirt (IHK). »Ich möchte an meine Ausbildung anschließen und mich weiterbilden, um in naher Zukunft mehr Verantwortung übernehmen zu können. Das Fernstudium ist für mich die beste Wahl, weil es berufsbegleitend stattfindet. Ich freue mich sehr über die Unterstützung und bin sehr dankbar«, erklärte Abler erfreut.

Das Stipendium des BFW bezieht sich auf die Fernstudienvariante des Bachelorstudiengangs Real Estate (Distance Learning) an der EBZ Business School und hat einen Wert von insgesamt 18.600 Euro. Von Immobilienmanagement bis hin zum Bau- und Mietrecht – Bochums Immobilienhochschule bereitet talentierte und engagierte Fachkräfte auf die Übernahme von Führungspositionen in der Immobilienwirtschaft vor.

»Das Stipendium setzt ein Zeichen für die Bedeutung der Nachwuchsförderung in der Branche. Herr Abler hat uns mit seinem Tatendran überzeugt und ich bin mir sicher, wir haben einen weiteren vielversprechenden und aufstrebenden Studenten«, erklärt Prof. Dr. Rudolf Miller.

Mit dem großen Engagement des BFW und zahlreichen Bewerbern könnte sich die Vergabe des Stipendiums bald zu einer schönen Tradition entwickeln: Auch im Herbst 2015 soll ein Stipendium ausgeschrieben werden. Die Verbandsunternehmen des BFW sind dann erneut herzlich eingeladen und dazu aufgefordert, engagierte Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen für ein Stipendium vorzuschlagen. ■

## Studierendenparlament der EBZ Business School tagt zum ersten Mal virtuell

Beim Bachelorstudiengang Real Estate Distance Learning der EBZ Business School ist der Umgang mit neuesten Medien bereits gang und gäbe: Die Studierenden greifen auf die virtuelle Plattform »Moodle« zurück, auf der sie miteinander kommunizieren oder von der sie sich Studienunterlagen herunterladen können. Dass die Studierenden ihre Medienkompetenz auch anderweitig nutzen, zeigt das Studierendenparlament. Dieses tagte nun in einer Online-Sitzung.

Zum ersten Mal in der Geschichte der EBZ Business School lud der Vorsitzende des Studierendenparlaments Dominik Donndorf zur virtuellen Sitzung. Zahlreiche Mitglieder folgten der Einladungen. So wurden studien- und hochschulrelevante Themen vor dem heimischen PC oder Notebook besprochen und beschlossen.

Prof. Dr. Rudolf Miller, Prorektor der EBZ Business School, war als Gast geladen und ergänzte die zweistündige Sitzung mit einem kleinen Beitrag zum Thema »Diversity an der EBZ Business School«.

»Aufgrund des berufsbegleitenden Studiums und der großen regionalen Streuung der Mitglieder über ganz Deutschland mussten wir eine lösungsorientierte Möglichkeit finden, innerhalb der Studierendenschaft wichtige Themen zu besprechen und Beschlüsse zu fassen«, erklärt Dominik Donndorf.

Das Zusammentreffen des Studierendenparlaments über moderne Medien zeigt, dass die Studierenden wichtige Medienkompetenzen vorweisen, die auch im Beruf einen zunehmend größeren Stellenwert einnehmen.

Das Studierendenparlament setzt sich aus den jeweiligen Kurssprechern und den studentischen Vertretern zusammen. Die Sitzungen finden einmal im Quartal statt. ■

