

Interview mit vhw-Hauptgeschäftsführer Peter Rohland

„Für eine zukunftsfähige Entwicklung der Städte ist ein Perspektivwechsel notwendig“

Seit mehr als 60 Jahren ist der vhw – Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung e. V. – in den Handlungsfeldern Stadtentwicklung und Wohnen aktiv. Lag vormals der Schwerpunkt in der Förderung des selbst genutzten Wohneigentums, so setzt sich der Verband heute für eine nachfrageorientierte Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik ein. Der vhw gründete sich 1946 als ein gemeinnütziger, unabhängiger Verband, der heute 1.400 korporative Mitglieder – aus Städten, Gemeinden, Landkreisen, Immobilien- und Kreditwirtschaft, Verbänden und wissenschaftlichen Instituten – hat. Die DW sprach mit Hauptgeschäftsführer Peter Rohland über den Aufgabenwandel des vhw.

Der vhw ist der Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung. Dabei denkt man zunächst an einen Interessenverband der Wohnungswirtschaft. Welche Rolle spielt dabei die Forschung?

Rohland: Lassen Sie mich eines von Beginn an festhalten: Im Fokus des vhw steht nicht die Wohnungswirtschaft, sondern der Bürger. Wir wollen mit unserer Arbeit die Voraussetzungen dafür schaffen, dass dem Bürger eine an seinen Vorstellungen und Bedürfnissen orientierte aktive und gestaltende Mitwirkung bei der Entwicklung seiner Wohnverhältnisse und bei der nachhaltigen Entwicklung seiner Stadt möglich wird. Denn aus Sicht des vhw ist für eine zukunftsfähige Entwicklung der Städte ein Perspektivwechsel notwendig – ein Perspektivwechsel, der die anstehenden Aufgaben in den Handlungsfeldern Stadtentwicklung und Wohnen aus Sicht der Bürger aufgreift. Bei dieser Aufgabe versteht sich der vhw als ein Dialogpartner, der zwischen Bürgern, Kommunen und Wirtschaft vermittelt.

Wo bleibt dann die Motivation für ein Wohnungsunternehmen, Mitglied im vhw zu werden oder zu bleiben?

Rohland: Zunächst – wer die Arbeit des vhw unterstützt, bekennt sich zu den Anstrengungen des Verbandes, das Leitbild der Bürgergesellschaft in den Feldern Stadtentwicklung und Wohnen umzusetzen. Diese Anstrengungen sind aus Sicht des vhw unerlässlich, weil das Leitbild eine Antwort auf einen unbestrittenen Befund der derzeitigen gesellschaftspolitischen Diskussion gibt: Der Staat hat im Laufe seiner Entwicklung mehr Aufgaben übernommen, als er mit den ihm verfügbaren Ressourcen ernsthaft erfüllen kann. Während der Staat an Einfluss verloren hat, ist die Bedeutung der Wirtschaft als gesellschaftlicher und zivilgesellschaftlicher Akteur gewachsen. Als Konsequenz aus dieser Entwicklung wird die Wirtschaft und auch



Peter Rohland Quelle: vhw

das einzelne Unternehmen immer mehr als Gemeinwohlakteur angesehen, der auch nach Maßstäben einer Zivilgesellschaft für das Gemeinwohl Mitverantwortung hat. Es kommt also bezogen auf das Gemeinwohl zu einer neuen Verantwortungsteilung im Verhältnis Politik, Gesellschaft, Wirtschaft und Bürger. Hierbei gilt es, die spezifischen Kompetenzen dieser unterschiedlichen Gemeinwohlakteure zusammenzuführen und füreinander fruchtbar zu machen. Diese Rolle anzunehmen und auszufüllen ist ein Lernprozess, dem sich alle Akteure noch unterziehen müssen. Unternehmen sind in vielen Fällen für öffentliche Dialoge noch nicht aufgeschlossen bzw. es fehlt ihnen an der hierfür erforderlichen Qualifikation. Wer wie der vhw der Überzeugung ist, dass es über das Leitbild der Bürgergesellschaft zu einer neuen Verantwortungsteilung der Akteure in den Handlungsfeldern Stadtentwicklung und Wohnen kommt, muss die Grunddispositionen des zentralen Akteurs, des Bürgers, kennen, also um seine Einstellungen, Wünsche und Bedürfnisse in diesen Fragen wissen. Hierfür steht die mehrjährige Forschungsarbeit des vhw.

Was bedeutet die Transformation dieses Leitbildes Bürgergesellschaft für die Forschungsarbeit des vhw?

Rohland: Stadtentwicklung vom Bürger her zu denken heißt zunächst umdenken, und zwar umdenken von einer Angebots- zu einer Nachfrageorientierung. Dass wir in diesem Prozess das Leitbild der Bürger-

gesellschaft nicht nur wie eine Monstranz vor uns hertragen wollen, sondern das Leitbild für die Akteure in ihrer Praxisarbeit einlösbar sein soll, zeigt u. a. das von uns entwickelte Forschungstool „Nachfrageorientierte Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik“. Mit diesem Instrument wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die Emanzipation des Bürgers im Diskurs über die Zukunft unserer Städte nur dann erfolgreich sein kann, wenn auf jeder Bewertungs- und Gestaltungsebene differenzierte Kenntnisse über Bürgerverhalten und -wünsche vorliegen. Vor allem gilt es, die bestehenden Informationsdefizite über wohnungsbezogene Einstellungen und räumlich-qualitative Verhaltensmuster der Bürger systematisch abzubauen. Der vhw hat unter Rückgriff auf den Lebensstilansatz ein Forschungstool entwickelt, das in Wohnungsmarktanalysen den Wohnkonsum erstmals zusätzlich nach Lebensstilgruppen differenziert und diese Milieus – unter Anwendung der Mikrogeografie – zugleich kleinräumlich verortet. Damit lassen sich qualitative, nachfrageorientierte Analysen für die Stadtentwicklung, für das Mietermanagement und für Wohnungsbauprojekte erstellen.

Können Sie uns einen kleinen Einblick in die Forschungsprojekte des vhw geben?

Rohland: Es ist unser Anliegen, mit allen von uns initiierten Projekten, die natürlich miteinander verzahnt sind, die Transparenz in Bezug auf Nachfrageorientierung und Bürgergesellschaft zu erweitern und konkrete Handlungsansätze zu entwickeln. Aktuelle Themen, mit denen wir uns in letzter Zeit beschäftigt haben und beschäftigen, sind der Auftritt der Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten und ihre Konsequenzen für städtische Strukturen, die Themen Migration, Segregation und das Handlungsfeld Teilhabe.