



Reinhart Chr. Bartholomäi

Stadtregional denken – nachfrageorientiert planen

Was steht hinter diesem Motto des Verbandstages des vhw? Aus Sicht des Verbandes sind diese beiden Handlungsansätze die Stellschrauben, die mit Blick auf eine zukunftsorientierte Wohnungspolitik neu zu justieren sind.

Denken und Handeln in regionalen Kategorien ist in den Handlungsfeldern Wohnen und Stadtentwicklung angezeigt, da aus den Wohnungsmärkten in den Stadtregionen längst regionale Märkte geworden sind. Für das Arbeiten, Einkaufen und die Freizeit und erst recht für die Internetnutzung sind die kommunalen Grenzen für viele Menschen ohne Belang. Individualisierung, soziale Segmentierung und Bevölkerungsrückgang eröffnen auf diesen meist dauerhaft entspannten Märkten große Spielräume für Umschichtungen und räumliche Selektion. Gleichzeitig ist ein in diesem Tempo und Ausprägung bisher unbekanntes Nebeneinander schrumpfender und wachsender Regionalmärkte festzustellen.

Vor diesem Hintergrund müsste die Region als räumliche Dimension der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik eine zentrale Rolle einnehmen. Allerdings ist die Realität eine andere: Auch wenn sich die Region immer häufiger zum praktischen Bezugsrahmen für Politik entwickelt, bleibt sie in ihren administrativen Bezügen in den klassischen Strukturen „Kom-mune“, „Land“ und „Bund“ verhaftet. Dieses Auseinanderfallen der Bezugsebenen zu verdeutlichen und einen Beitrag zur Maßstabsvergrößerung zugunsten der Regionen als den räumliche Dimensionen zukünftiger Wohnungspolitik zu leisten, ist ein Anliegen des vom vhw in dieser Ausgabe vorgelegten Papiers „Wohnungspolitik im Umbruch – Regionalisierung der Wohnungspolitik im aktivierenden Staat“.

Mit der Aufforderung, die Planung an der Nachfrage auszurichten – so der zweite Teil des Verbandstagsmottos – will der vhw darüber hinaus die Aufmerksamkeit auch auf die aus seiner Sicht entscheidende Voraussetzung für eine realisierbare Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik lenken: den engagierten Bürger, der in den Mittelpunkt künftiger Aktivitäten in der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik zu stellen ist. Das Engagement der Bürger und seine akzeptierte Mitgestaltung und Mitbestimmung in der Stadtentwicklung sind – so auch die Schlussfolgerung des Städtebaulichen Berichts der Bundesregierung 2004 – unabdingbar für eine erfolgreiche vorausschauende Stadtentwicklungspolitik.

Es wird mit dem Leitbild der „Bürgergesellschaft“ in der Stadtentwicklung dem Bürger ein Mehr an Verantwortung für die Gestaltung des Gemeinwesens abverlangt und im Gegenzug vom Staat ein Mehr an Teilhabe an den öffentlichen Entscheidungen gefordert. Beides ist anstrengend, verlangt es doch die Bereitschaft zum Engagement und zum offenen, informierten Dialog.

Der vhw hat dieses Leitbild einer neuen Verantwortungsteilung zwischen Staat und Bürger aufgegriffen und zur Leitlinie seiner Verbandsaktivitäten gemacht. Dem Verband geht es in seiner Arbeit darum, einen Bei-

trag für die Voraussetzungen zur Einlösung dieses Leitbildes zu leisten. Denn der Bürger muss zunächst befähigt werden, seine Bedürfnisse und Wünsche auf dem Wohnungsmarkt für den Prozess in Stadträumen zu erkennen, zu formulieren, sich für sie einzusetzen und mit abweichenden Interessen in Gegenwart und Zukunft abzugleichen. In gleichem Maße trifft dies auf die eingeschliffenen Reaktionen und Handlungsstrategien der Politik und noch mehr der Verwaltung zu. Vom Lippenbekenntnis zum mündigen Bürger bis zu seiner Akzeptanz ist ein steiniger Weg zurückzulegen. Der vhw will auf diesem Weg die Akteure begleiten und unterstützen.

Auf dem diesjährigen Verbandstag in Essen den Stand seiner Verbandsarbeit sowohl auf regionaler Ebene als auch auf Quartiersebene vorzustellen, ist unser Anliegen.



Reinhard Chr. Bartholomäi
Vorstandsvorsitzender des vhw e. V.

vhw auf der EXPO Real 2005 in München

Der vhw präsentiert sich auf der Messe vom 10. bis 12. Oktober 2005



Besuchen Sie uns am Stand: „Immobilien- und Wohnungswirtschaft – Die Spitzenverbände und ihre Partner“ (Halle B2, Stand Nr. 421)

vhw-Veranstaltungen am:

Montag, 10.10.2005, 11 Uhr, Stand der Stadt München (Halle C1, Stand 320)

„Wohnen in München – neue Wege der qualitativen Nachfrageforschung“

Reinhard Chr. Bartholomäi, Staatssekretär a. D., Vorstandsvorsitzender des vhw e. V. im Dialog mit Prof. Christiane Thalgott, Berufsmäßige Stadträtin, Stadtbaurätin, Landeshauptstadt München

Dienstag, 11.10.2005, 10 Uhr, Stand „Immobilien- und Wohnungswirtschaft – Die Spitzenverbände und ihre Partner“ (Halle B2, Stand Nr. 421)

„Qualitative Immobilienmarktanalysen – das Beratungsangebot WohnWissen“

Benjamin Poddig, wiss. Referent, vhw – Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung e. V., Berlin



„WohnWissen – Qualitative Marktanalysen und Beratungsleistungen für Wohnungsunternehmen, Bauträger und Kommunen“

EXTRA-Veranstaltung des vhw auf der EXPO REAL 2005,

Dienstag, 11. Oktober 2005, von 12.00-14.30 Uhr, Halle B2, Konferenzraum B21

Das künftig stark wachsende Gewicht des Nachfragers macht genaue und teilräumliche Informationen über die qualitative Wohnungsnachfrage zu einem zentralen Erfolgsfaktor für eine zukunftsfähige Stadtentwicklungspolitik und eine bedürfnisgerechte Wohnangebotsgestaltung.

In der Veranstaltung wird das innovative Produkt *WohnWissen* des vhw zur qualitativen Marktanalyse, das der vhw mit seinen Partnern *Sinus Sociovision GmbH* und *microm GmbH* erarbeitet hat. Hauptbestandteile des Konzeptes sind:

- Rückgriff auf die Sinus-Milieus®
- Jährliche Wohn-Befragung der Milieus
- Kleinräumige Verortung von Milieus
- Feinkörnige Kommunaldaten
- Operative Nachfrage- und Zielgruppenanalyse
- Qualitative Marktanalyse und -prognose

Projektpräsentation: vhw-Dienstleistung GmbH, Sinus Sociovision GmbH und microm GmbH

Ansprechpartner: Bernd Hallenberg, vhw-Bundesgeschäftsstelle Berlin,
Tel. 030/39 04 73-18,
bhallenberg@vhw-online.de

