



Svenja Haferkamp

Die Wohnungswirtschaft als Akteur integrierter Quartiersentwicklung



Das städtische Wohnen ist für die Stadtplanung wie für die Wohnungsmarktakeure ein strategisches Handlungsfeld erster Ordnung. Dabei hängen die Wohnqualität und damit auch die Marktfähigkeit von Wohnungen im Wesentlichen von der Qualität des jeweiligen Quartiers und seiner Lage in der Gesamtstadt ab. Diese Interdependenz verdeutlicht, dass im Quartier öffentliche und privatwirtschaftliche Interessen sowie wohnungs- und stadtpolitische Fragestellungen zusammenfallen. Der folgende Beitrag beleuchtet die Relevanz des Quartiers für die Wohnungswirtschaft und macht deutlich, wie wichtig eine kooperative und integrierte Quartiersentwicklung auch aus wohnungswirtschaftlicher Perspektive ist.

Das Quartier ist die zentrale Handlungsebene der Wohnungswirtschaft, auch und vor allem in Zeiten angespannter Wohnungsmärkte. Grund dafür ist die Erkenntnis, dass die Marktfähigkeit von Wohnraum maßgeblich vom Image und Zustand des gesamten Wohnquartiers abhängt und nicht von der Qualität der Wohnung allein (Neitzel 2013, S. 182). Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften, die langfristige und nachhaltige Strategien verfolgen, übernehmen daher im besonderen Maße die Verantwortung für die Entwicklung von Quartieren. Damit rückt nicht nur die Schaffung neuer Wohnungen in den Blick der Wohnungswirtschaft, sondern auch die Entwicklung von Woh-

nungsbeständen. Bestandsentwicklung und Wohnungsneubau sind gleichermaßen aus wohnungswirtschaftlicher Perspektive relevant, wenn es um die Schaffung eines klimagerechten und zugleich generationengerechten Angebots von Wohnraum geht (Deffner/Meisel 2013, S. 7). Wie aber kann es gelingen, Quartiere für alle Generationen „smart“ und lebenswert zu gestalten? Und wie lassen sich die CO₂-Einsparungsziele im Gebäudesektor und damit verbundene Dekarbonisierungsstrategien realisieren? Wie kann sich Wohnungswirtschaft in neuen Handlungsfeldern, wie zum Beispiel „Mobilität“, engagieren und gleichzeitig eigene ökonomische Ziele verfolgen?

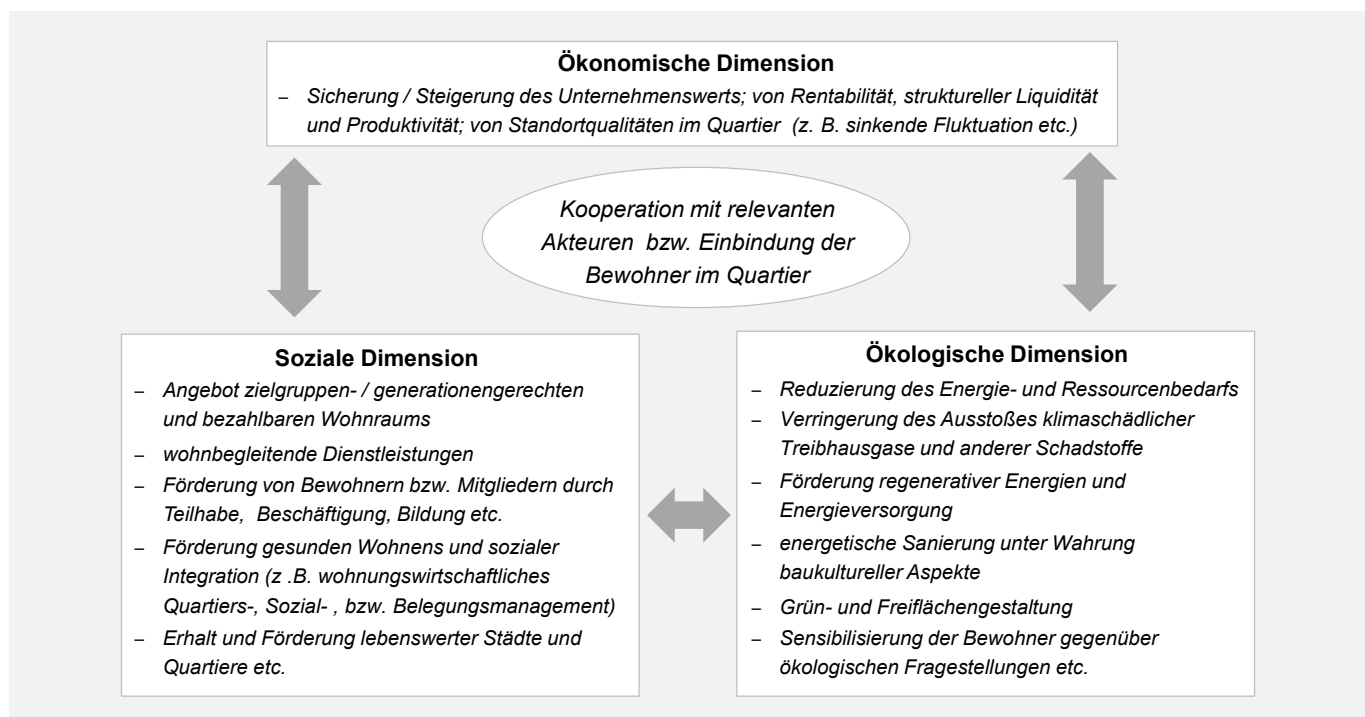


Abb. 1: Dimensionen wohnungswirtschaftlichen Engagements im Quartier (Quelle: Grzesiok 2014 – nach GdW 2013, S. 9)



Dimensionen wohnungswirtschaftlichen Engagements

Angesichts dieser Palette an Fragestellungen sieht sich die Wohnungswirtschaft zunehmend gefordert, ihr unternehmerisches Handeln und die strategische Bestandsentwicklung vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Quartiersentwicklung zu bewerten (GdW 2010, S. 23). Angelehnt an die Zielsetzungen und Dimensionen einer integrierten Stadt- und Quartiersentwicklung ergeben sich mit Blick auf das Wohnen die in Abbildung 1 dargestellten Differenzierungen.

Soziale Dimension: smart, integriert und generationengerecht

Der gesellschaftliche und demografische Wandel und die damit einhergehenden Aufgabenstellungen für die Wohnungswirtschaft lassen sich in der sozialen Dimension zusammenfassen. In dem Zusammenhang gilt es aus wohnungswirtschaftlicher Sicht, das Wohnraumangebot zielgruppengerecht auszurichten, differenziert auszuweiten und dabei zugleich Themen wie Teilhabe, Bildung, Beschäftigung und Integration mitzudenken. Die Möglichkeiten der Digitalisierung – hier verstanden als Instrument und nicht als Zielsetzung – sind in diesem Zusammenhang neue Chancen und Potenziale, die es zu eruieren und zu implementieren gilt. Den Mieter als „Smart Citizen“ im Umgang mit diesen Technologien zu qualifizieren ist für die Wohnungswirtschaft ebenfalls ein Handlungsfeld, das es künftig verstärkt mitzudenken gilt.

Ökologische Dimension: resilient, klimaneutral und mobil

Die Relevanz der ökologischen Dimension – die vor allem in der jüngsten Vergangenheit in der öffentlichen Wahrnehmung an Bedeutung gewonnen hat – leitet sich insbesondere aus den Herausforderungen ab, die sich aus dem Klimawandel ergeben und insgesamt ein deutlich höheres Bewusstsein für ökologisch orientierte Fragestellungen verlangen. Dazu gehört neben der präventiven Reduzierung des Ressourcenverbrauchs und der Verringerung des Ausstoßes klimaschädlicher Treibhausgase auch die Anpassung von Wohnungsbeständen, z.B. zum Schutz vor Starkregenereignissen. Daneben sind auch für die Wohnungswirtschaft die Frage nach (neuen) Mobilitätsangeboten zu klären und die Möglichkeiten des wohnungswirtschaftlichen Engagements in diesem Handlungsfeld zu diskutieren.

Eine Frage der Bezahlbarkeit – sowohl aus Angebots- als auch Nachfrageperspektive

Angesichts dieser vielfältigen Betätigungsfelder gilt es, sowohl aus der Unternehmensperspektive als auch aus Sicht der Mieter stets ökonomische Aspekte, wie die Wirtschaftlichkeit von Investitionsentscheidungen oder die (moderate) Anpassung der Miete, mitzudenken: Denn die Möglichkeiten zum sozialen und ökologischen Engagement hängen im Wesentlichen von der wirtschaftlichen Handlungsfähigkeit eines Unternehmens ab.

Nachhaltig agierende und langfristig orientierte Wohnungsunternehmen und -genossenschaften engagieren sich, wie bereits deutlich wurde, vor allem auch in Bereichen, die nicht ihren wohnungswirtschaftlichen Kernleistungen (z.B. Wohnungsbau und Instandhaltung), sondern den sogenannten freiwilligen Sekundärleistungen, zuzuordnen sind (Sinning/Ziervogel 2010, S. 132) (vgl. Abb. 2). Quartiers- und Nachbarschaftstreffpunkte, Sozialmanagement und quartiersbezogene Hausmeisterdienste, das Engagement in Bildungsinfrastrukturen oder auch die klimagerechte und -angepasste Ertüchtigung des Wohnumfeldes gehören damit beispielhaft zum etablierten Repertoire des wohnungswirtschaftlichen Engagements und greifen sowohl die sozialen, ökologischen als auch ökonomischen Dimensionen einer integrierten Quartiersentwicklung auf.

Kooperation für eine ganzheitliche und integrierte Quartiersentwicklung

Mit dem Ziel den (Lebens-)Wert eines Quartiers langfristig zu sichern, sieht sich die Wohnungswirtschaft allerdings immer wieder gefordert, Kooperationen mit anderen Akteuren aus Zivilgesellschaft, öffentlicher Hand und Politik sowie Wirtschaft einzugehen. Vor allem werden diese nötig, wenn ganzheitliche Lösungen zur Quartiersentwicklung gefragt sind und ein deutlicher Handlungsdruck zur Entwicklung eines Quartiers spürbar wird. Besonders in benachteiligten oder benachteiligt wirkenden Quartieren ist die sonst als ressourcenstark geltende Wohnungswirtschaft auf eine solche Mitwirkung anderer angewiesen. Nur so kann es gelingen, ganzheitliche und langfristige Veränderungsprozesse im Quartier anzustoßen, die auch über das Handlungsfeld Wohnen hinauswirken und damit das Quartier auch aus ökonomischer Perspektive in eine zukunftsfähige Richtung lenken.

Kooperative und integrierte Governance im Quartier

Für die Wohnungswirtschaft bietet sich das Quartier als gemeinsamer Handlungsraum besonders an, da es aufgrund seiner überschaubaren Größe intensive, themenübergreifende und -fokussierte Kommunikationsprozesse zwischen unterschiedlichen Akteuren ermöglicht (Grzesiok et al. 2014, S. 275). Neben der Einbindung von Akteuren aus Wirtschaft, öffentlicher Hand und Politik können damit auch Quartiersbewohnerinnen und -bewohner in den Dialog einbezogen werden, so dass das Quartier als ideale Ebene für kooperative Governance-Prozesse gilt (Schnur et al. 2014).

Durch den Aufbau institutioneller Kapazitäten sowie die Bündelung von Know-how und Ressourcen können auf der lokalen Ebene sich im Gang befindliche Downgrading-Prozesse, die so genannten Abwärtsspiralen im Quartier, im Idealfall durchbrochen und im positiven Sinne umgekehrt werden.

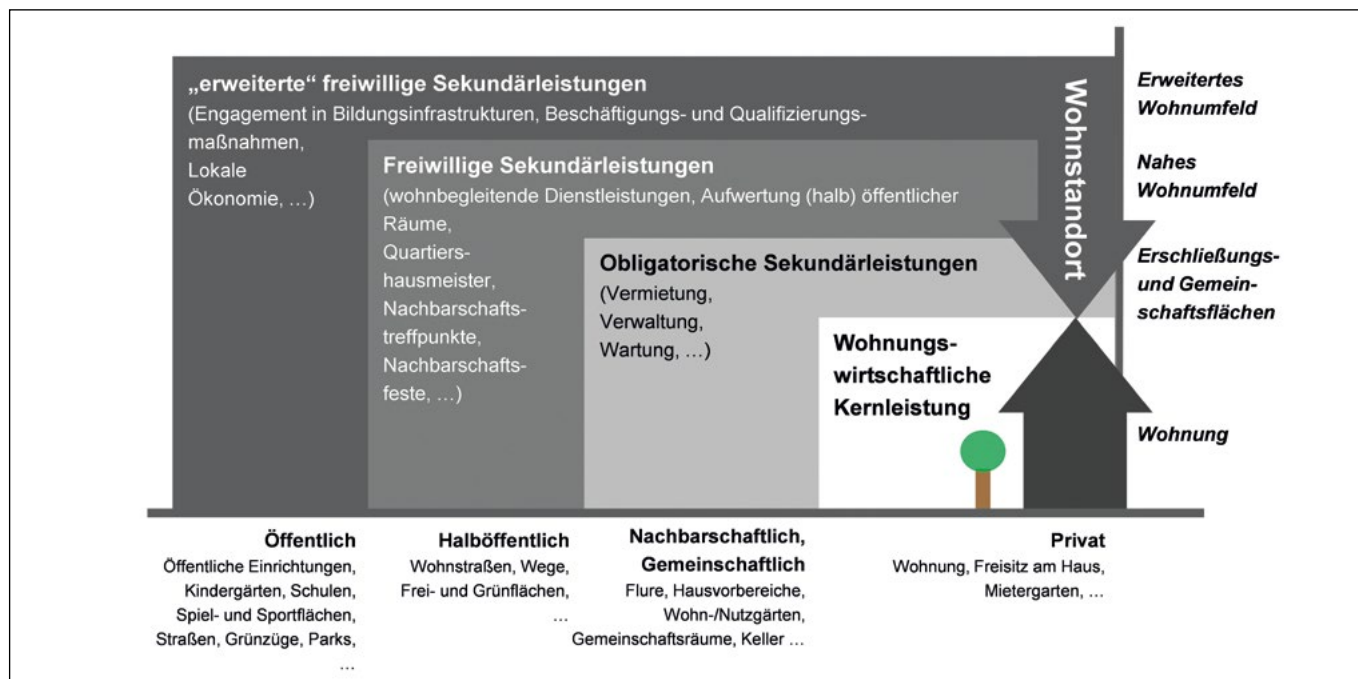


Abb. 2: Wohnungswirtschaftliche Kern- und Sekundärleistungen im Quartier (Quelle: Grzesiok 2018, S. 174)

Denn auch unter den Vorzeichen angespannter Wohnungsmärkte ist das Durchbrechen solcher Abwärtstrends mit großen Herausforderungen verbunden. Ausbleibende Investitionen in Schlüsselinfrastrukturen, die sozialräumliche Polarisierung und Segregationsprozesse gehen oftmals einher mit einer Verschlechterung des Images und einer gefühlten Unsicherheit im Quartier – sowohl in der Innen- als auch in der Außenwahrnehmung.

Nach wie vor und trotz der langjährigen Erfahrung, die im Rahmen umfassender Quartiersentwicklungsprozesse im Kontext der Städtebauförderung gewonnen werden konnten, stellt sich auch für die Wohnungswirtschaft die Frage, wie es gelingen kann, solche Prozesse langfristig umzukehren. Gesucht werden daher geeignete Formate, die den Möglichkeitsrahmen geben, institutionelle Kapazitäten – also soziales Kapital durch Vertrauen und sozialem Verstehen, intellektuelles Kapital in Form von Wissensressourcen sowie politisches Kapital als eine Form der Fähigkeit zum kollektiven Handeln – aufzubauen (Hohn et al. 2006, S. 19).

Bündnisse für Wohnen für eine integrierte Quartiersentwicklung

Im Handlungsfeld Wohnen gehen Akteure der Wohnungswirtschaft daher immer häufiger „Bündnisse für Wohnen“ ein, die als ein solches Format quartiersbezogener Kooperation gelten und auch auf den übergeordneten Ebenen des Bundes, der Länder oder Kommunen bereits Einsatz finden. Ihr Ziel ist es, integrierte und kooperativ getragene Antworten auf die immer komplexer werdenden wohnungspolitischen Herausforderungen zu finden. Als Quartiersentwicklungsprozess verstanden, umfassen Bündnisse für Wohnen im Quar-

tier, im Sinne eines integrativen Ansatzes, neben dem Wohnen mindestens ein weiteres Querschnittshandlungsfeld von strategischer Bedeutung. Zum Garant des integrierten und interdisziplinären Ansatzes sind hinsichtlich der Akteurskonstellation neben der Wohnungswirtschaft weitere Akteure aus Verwaltung/Politik und/oder der Zivilgesellschaft an einem Bündnis beteiligt. Die Bündnispartner vertreten gemeinsam eine qualitativ bedeutsame Zahl der quartiersbezogenen Akteure. Damit sind sie in der Lage, kooperative Prozesse der Quartiersentwicklung anzustoßen und umzusetzen. In der Planungskultur- und Governanceforschung stehen Bündnisse für Wohnen damit beispielhaft für den derzeitigen Wandel weg vom aktivierenden hin zu einem kooperativen und unterstützenden Staat (vgl. Grzesiok 2018).

Bündnisse für Wohnen fungieren in quartiersbezogenen Governance-Prozessen als wichtige Plattform zum Erfahrungsaustausch und Wissenstransfer. Dies ist für die hier agierenden Akteure essenziell, um aus dem Governance-Prozess hinaus gemeinsam konkrete Veränderungsprozesse in den Quartieren zu initiieren. Diese Mehrwerte lassen sich in Bezug auf unterschiedliche Zeitpunkte im Governance-Prozess abbilden, da sie in Teilen zeitlich aufeinander aufbauen (vgl. Abb. 3).

So können beispielsweise durch den Erfahrungsaustausch gemeinsame Interessen ausgelotet und das inter- und transdisziplinäre Arbeiten im Kooperationsprozess erlernt werden, indem die Handlungslogiken, Ressourcen und Zielsetzungen der Kooperationspartner offengelegt werden. Mit dem Ziel, das jeweilige Quartier nachhaltig zu stabilisieren und aufzuwerten, gewinnen die Akteure im Governance-Prozess Vertrauen zueinander, und der Entwicklungsprozess kann beschleunigt und damit Ressourcen eingespart werden.

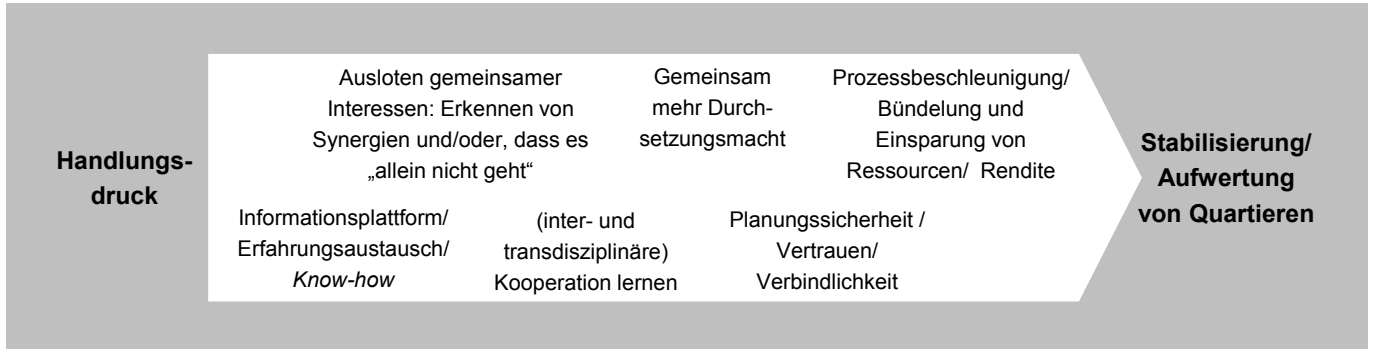


Abb. 3: Mehrwerte von Bündnissen für Wohnen im Quartier als Prozesskette (Quelle: Grzesiok 2018, S. 312)

Governance-Prozesse dieser Art sind immer auch Hemmnisfaktoren unterworfen, die die Kooperation von unterschiedlichen Akteuren aus Wohnungswirtschaft, öffentlicher Hand (meist die Kommune) und Zivilgesellschaft erschweren können. Fehlende personelle und finanzielle Ressourcen, die mangelnde Einsatzbereitschaft einzelner Akteure, die fehlende gemeinsame Zielsetzung, beziehungsweise Strategie, oder die Überforderung angesichts der komplexen Herausforderungen sind hier wesentlich (Grzesiok 2018, S. 273 ff.).

Patentrezept für integrierte Quartiersentwicklung?

Das Quartier ist für die Wohnungswirtschaft die zentrale räumliche Handlungsebene. Die Individualität eines jeden Quartiers erfordert jedoch stets das Erarbeiten präziser und abgestimmter Entwicklungsprozesse, welche auch die künftigen Herausforderungen und Potenziale der Stadt- und Quartiersentwicklung einbeziehen. Der Anspruch, einen allgemeingültigen Prozess zur Quartiersentwicklung mit Erfolgsgarantie abzuleiten, greift daher zu hoch. Möglich ist es aber, durch das systematische Erfassen quartiersbezogener Bündnisprozesse Hemmnis- und Erfolgsfaktoren abzuleiten, die dann auf der Ebene des Quartiers bedarfsbezogen eingesetzt werden. Entscheidend dafür ist jedoch der Wille der beteiligten Akteure, Governance als einen gemeinsamen Lernprozess zu verstehen und das eigene Handeln vor diesem Hintergrund immer wieder zu reflektieren. Das Wohnen hier als strategisch relevantes und zentrales Handlungsfeld in den Fokus zu stellen ist in dem Zusammenhang entscheidend. Gleichzeitig gilt es Strukturen aufzubauen, die ein strukturiertes Bündeln von Erfahrungen und Wissen mit Blick auf Quartiersentwicklungsprozesse ermöglichen und damit Lernprozesse möglich machen. Nur so können perspektivisch auch innovative Ansätze – die auch aus wohnungswirtschaftlicher Sicht essenziell sind – erprobt und letztlich in die Breite getragen werden.

Dr. Svenja Haferkamp (geb. Grzesiok),
Leitung Public Affairs, Project Development,
Thelen Engineering GmbH, Essen

Quellen:

Deffner, V./Meisel, U. (2013): Quartiere in der Stadt. Eine Einordnung theoretischer und praktischer Zugänge. In: Deffner, V./Meisel, U. (Hrsg.): „StadtQuartiere“. Sozialwissenschaftliche, ökonomische und städtebaulich-architektonische Perspektiven. Hamm, S. 7–16.

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Hg.) (2010): Erfolgsfaktoren sozialer Quartiersentwicklung. Ergebnisse einer empirischen Untersuchung von Projekten der „Sozialen Stadt“. Berlin.

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Hg.) (2013): Nachhaltigkeitsberichterstattung in der Wohnungswirtschaft. Berichterstattung über wirtschaftliches, ökologisches und soziales Engagement von Wohnungsunternehmen. Berlin.

Grzesiok, S. (2018): Bündnisse für Wohnen im Quartier. Ein Format integrierter und kooperativer Quartiersentwicklung. In: Schnur, Olaf/Drilling, Matthias/Gebhardt, Dirk (Hrsg.): Quartiersforschung. Wiesbaden.

Grzesiok, S./Hohn, U./Meisel, U. (2014): Kooperative Quartiersentwicklung als Experiment. Der Wohndialog der KALKSchmiede* in Köln. In: RaumPlanung 174 (3/4), S. 29–35.

Hohn, U./Lötscher, L./Wiegandt, C.-C. (2006): Governance – ein Erklärungsansatz für Stadtentwicklungsprozesse. In: Berichte zur deutschen Landeskunde 89 (1), S. 5–15.

Koch, T./Ehrentraut, O./Neumann, M./Oivac, A. (2017): Wohnraumbedarf in Deutschland und den regionalen Wohnungsmärkten. Endbericht.

Koepfinghoff, S. (2014): Quartiersentwicklung durch Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen. In: RaumPlanung 3/4 (2014), S. 17–21.

Neitzel, M. (2013): Gebaute Quartiere. Beziehungen zwischen wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Zugängen. In: Deffner, V./Meisel, U. (Hrsg.): „StadtQuartiere“. Sozialwissenschaftliche, ökonomische und städtebaulich-architektonische Perspektiven. Hamm, S. 179–198.

Pätzold, Ricarda/Rensing, Larissa/Wendorf, Gabriele/Meier, Josiane (2014): „Was haben wir mit ‚Sicherheit‘ zu tun?“ Gedanken zum Sicherheitsverständnis von Wohnungsunternehmen. In: Abt, Jan/Hempel, Leon/Henckel, Dietrich/Wendorf, Gabriele (Hg.): Dynamische Arrangements städtischer Sicherheit. Akteure, Kulturen, Leitbilder. Wiesbaden, S. 95–118.

Schmitt, G. (2008): Die Stadt als Wohnort für alle – Bestands- und Wohnungspolitik unter neuen Vorzeichen. In: Schmitt, Gisela/Selle, Klaus (Hg.): Bestand? Perspektiven für das Wohnen in der Stadt. Dortmund, S. 237–256.

Schnur, O./Drilling, M./Niermann, O. (Hrsg.) (2014): Zwischen Lebenswelt und Renditeobjekt. Quartiere als Wohn- und Investitionsstandorte. Wiesbaden.

Sinning, H./Ziervogel, D. (2010): Governanceansätze in der Wohnungsbestands- und Stadtteilentwicklung. In: Röber, M./Sinning, H. (Hrsg.): Wohnen im Bestand. Nachfrageorientierung als Perspektive. Anforderungen, Konzepte und Good Practices für Wohnungswirtschaft und Stadtentwicklung. Detmold, S.121–138.