



Bernhard Faller

GASTBEITRAG >> von Bernhard Faller, Geschäftsführer von Quaestio Forschung & Beratung

Die Quartiersanalyse als Anfang allen Handelns

Es ist kein Zufall, dass die Quartiersentwicklung immer mehr in den Fokus des stadtentwicklungspolitischen und wohnungswirtschaftlichen Denkens und Handelns gerät. Zwar hat das Quartier schon immer eine hohe Bedeutung für die Lebensqualität der Menschen und damit auch für die Akzeptanz der darin gelegenen Wohnungen. Doch ist es heute keine Selbstverständlichkeit mehr, dass die Quartiere einen positiven Rahmen für das wohnungswirtschaftliche Handeln und insbesondere für die nachfragegerechte Weiterentwicklung der Wohnungsbestände liefern.

Die Ursachen sind vielfältig. Historisch vererbte Stigmatisierungen können Wohnquartiere ebenso belasten wie aktuelle soziale Probleme und daraus resultierende Schwierigkeiten im Zusammenleben. Hinzu treten möglicherweise Mängel im städtebaulichen Erscheinungsbild und in der Infrastrukturausstattung (zum Beispiel Schulen, Einzelhandel, Anbindung des öffentlichen Verkehrs). Schließlich können Instandhaltungsmängel oder ein nach außen sichtbarer Modernisierungstau im Gebäude- beziehungsweise Wohnungsbestand ebenfalls zur Belastung werden.

Ein wichtiger Unterschied zu früheren Dekaden ist, dass derartige Probleme heute oftmals nicht mehr mit dem Rückenwind beständig steigender Nachfrage und Zahlungsbereitschaft sowie parallel bestehender Subventionsbereitschaft

überwunden werden können. Stattdessen prägen regionale Wachstumsschwächen und kleinräumige Nachfrageschwächen vielerorts die Wohnungsmarkt- und die mit ihr verbundene Quartiersentwicklung. Selbst in demografisch schrumpfenden Regionen existieren von der Nachfrage akzeptierte Lagen und Wohnquartiere („Selbstläufergebiete“). Daneben entsteht jedoch eine große Bandbreite von Quartieren und Quartierstypen mit einer zumindest uneindeutigen Perspektive („Grenzstandorte“).

Diese uneindeutige Perspektive korreliert mit beziehungsweise resultiert aus der Erfahrung, dass Wohnungen, ausgehend von den Defiziten des Quartiers, schwer vermietbar sind und sich keine Mieten erzielen lassen, die über die notwendige Instandhaltung hinausgehende Investitionen refinanzieren. So entsteht oftmals selbst bei einigermaßen intakten städtebaulichen Strukturen aus der Nachfrageschwäche eine zunächst individuelle Investitionszurückhaltung. In der Summe der defensiven Einzelentscheidungen wächst dabei das Risiko eines weiteren qualitativen Zurückfallens und einer sich verfestigenden kollektiven Investitionszurückhaltung. Die qualitativen Defizite des Quartiers und die damit einhergehenden nachfrageseitigen Akzeptanzmängel schränken die Mieterhöhungsspielräume ein, so dass der einzelne Investor in den Defiziten des Quartiers gefangen bleibt und insofern nur begrenzt handlungsfähig ist. Eine wohnungswirtschaftliche Analyse hat üblicherweise die Aufgabe, auf der Basis geeigneter

Untersuchungsansätze solche Maßnahmen zur Erhöhung des Wohnwertes vorzuschlagen, die unter Berücksichtigung der lokalen Wettbewerbssituation die Vermietbarkeit sichern und die Zahlungsbereitschaft erhöhen. Zur Identifizierung dieser Maßnahmen kommt ein breites Methodenspektrum in Frage, das von der Datenanalyse (Mieten, Leerstände, Sozialdaten etc.) über Erhebungen zu den Wohnwünschen und Veränderungsabsichten der Bewohner bis zu Expertenbefragungen reicht. Der Unterschied zwischen einer normalen wohnungswirtschaftlichen Analyse und einer Quartiersanalyse liegt weniger in den angewandten Methoden. Wichtig ist, das Quartier als Ganzes in den Blick zu nehmen und damit auch das Spektrum der potenziellen Maßnahmen zu erweitern. Quartiersentwicklung umfasst eben auch die öffentlichen Räume, die Versorgung mit Dienstleistungen, die Imagepflege oder den Zusammenhalt der Nachbarschaft. Manchmal sind es gerade kostengünstige Maßnahmen aus dem nicht baulich-investiven Bereich, die in wohnungswirtschaftlich schwierigen Quartieren erste Stabilisierungserfolge versprechen und damit den Boden für umfassendere Investitionen bereiten.

In den meisten Fällen kann man davon ausgehen, dass es ein ganzes Bündel derartiger Maßnahmen braucht, um ein Quartier wirkungsvoll zu stabilisieren und weiter zu entwickeln. Selten kann die Verantwortung für deren Umsetzung in eine Hand gelegt werden. Insofern ist regelmäßig eine Arbeits-

teilung im Sinne einer Entwicklungspartnerschaft erforderlich. Zu einer derartigen Entwicklungspartnerschaft können kleine und große Bestandseigentümer sowie Neubauinvestoren ebenso gehören wie beispielsweise Bewohner- oder Bürgergruppen, Wohlfahrtsverbände und die öffentliche Hand mit ihren vielfältigen Verantwortlichkeiten und Einrichtungen (Schulen, Verkehrsbetriebe etc.). Die Quartiersanalyse hat in diesem Kontext vor allem die Aufgabe, die relevanten Akteure zu identifizieren, deren Problemverständnis zu analysieren und schließlich die jeweilige Handlungsbereitschaft und Handlungsfähigkeit zu erkunden. Als Bestandteil der Analyse kann bereits ein Dialog der unterschiedlichen Akteure organisiert werden, um Vertrauen aufzubauen, sich gegenseitig der Handlungsbereitschaft zu vergewissern und ein arbeitsteiliges und realistisch in den Möglichkeiten der Beteiligten wurzelndes Handlungsprogramm abzustimmen.

Gerade dieser akteursorientierte Aspekt einer Quartiersanalyse hat eine hohe Bedeutung. Im Status quo kann man oft ein isoliertes Nebeneinander der Akteure beobachten, wodurch nicht nur Möglichkeiten des gemeinsamen Handelns unausgeschöpft bleiben, sondern vor allem die oben

schon erwähnte Wahrnehmung entsteht, in den bestehenden Defiziten des Quartiers gefangen zu sein. Eine akteursorientierte Quartiersanalyse zielt deswegen darauf, die erforderliche Transparenz der Akteure und ihrer jeweiligen Planungen herzustellen. Im Ergebnis kann man erwarten, dass sich die Handlungsbereitschaft des Einzelnen stabilisiert und insgesamt die Bereitschaft zu einem kooperativen Handeln im Sinne einer Entwicklungspartnerschaft gestärkt wird. Eine darauf zielende Quartiersanalyse ist ein starker Anfangsimpuls für eine kooperative Quartiersentwicklung. Die Stadt Dortmund zielt mit ihren regelmäßig in Eigenregie durchgeführten kleinräumigen Quartiersanalysen in diese Richtung. Auch hat die Montag Stiftung Urbane Räume mit der „KalkSchmiede“ in Köln ein schon sehr weit in den Aufbau einer Entwicklungspartnerschaft hineinreichendes gutes Beispiel für eine derartige Vorgehensweise geliefert.

Sowohl in den wachsenden als auch in eher schrumpfenden Städten werden die quartiersorientierten Ansätze in der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik zukünftig weiter an Bedeutung gewinnen. Gerade wenn die Quartiersentwicklung abseits von hohem Fördermitteleinsatz (zum Beispiel aus der Städtebauförderung) in Gang ge-

bracht werden soll, wird es erforderlich sein, die aus einer gestärkten kooperativen Selbstverantwortung resultierende Handlungsbereitschaft der Eigentümer, Investoren und sonstigen Akteure im Quartier zu stärken. Entsprechende Quartiersanalysen können dabei eine wichtige Starthilfe sein. Die öffentliche Hand kann hier gemeinsam mit der organisierten Wohnungswirtschaft in Vorleistung gehen. Sie muss aber auch als verlässlicher Partner in einer Entwicklungspartnerschaft die im Sinne der Quartiersentwicklung auf sie entfallenden Aufgaben erledigen. Dies erfordert insbesondere die politische Bereitschaft, das Verwaltungshandeln an den partnerschaftlich formulierten Zielvorgaben und Maßnahmenplänen auszurichten.



KONTAKT >>

Bernhard Faller

Friesenstraße 17

53175 Bonn

Telefon: 0228 55547268

E-Mail faller@quaestio-fb.de

www.quaestio-fb.de

Die kommenden SCHWERPUNKTE

Im Mai stehen im VM die Frauen im Mittelpunkt. „Frauen in der Wohnungswirtschaft“ wird der Schwerpunkt heißen, in dem die weibliche Seite der Branche beleuchtet werden soll. In Interviews und Portraits wird der Frage nachgegangen, was Frauen anders machen und warum zwar zwei Drittel aller Auszubildenden weiblich sind, die Chefs aber nicht.

Weitaus technischer geht es im Juni-Heft zu: Dort kümmert sich die Redaktion des VM um das Thema Ausschreibung. Wann muss EU-weit ausgeschrieben werden? Wie können sich Wohnungsunternehmen zusammenschließen, um Kosten zu sparen. Der Schwerpunkt im Juli/August dreht sich um Benchmarks in der Wohnungswirtschaft. Wie weiß ich, wo mein Unternehmen im Marktvergleich steht?

Kontakt:

Andreas Gröhbühl

Goltsteinstraße 29

40211 Düsseldorf

Tel.: 0211 16998-94

Fax: 0211 16998-50

Mobil: 0173 6342350

E-Mail: a.groehbuehl@vdw-rw.de