

Quartiersforschung

RESEARCH

Olaf Schnur · Matthias Drilling
Oliver Niermann *Hrsg.*

Zwischen Lebenswelt und Renditeobjekt

Quartiere als Wohn- und Investitionsorte



Springer VS

Quartiersforschung

Herausgegeben von

O. Schnur, Tübingen, Deutschland

D. Gebhardt, Barcelona, Spanien

M. Drilling, Basel, Schweiz

Das Wohn- oder Stadtquartier hat in unterschiedlichsten Bereichen der Stadtforschung einen wachsenden Stellenwert. Neue Schwerpunkte auf Quartiersebene sind sowohl in der Praxis, etwa in Stadtentwicklung und Immobilienwirtschaft, als auch in stärker theoretisch orientierten Bereichen zu finden. In der dazwischen liegenden Grauzone hat die wissenschaftliche Begleitforschung Konjunktur, die sich mit den immer vielfältigeren planungspolitischen Interventionen in Quartieren beschäftigt. Diese Reihe möchte sich den inzwischen existierenden pluralistischen, oft auch kritisch geführten Diskurslinien der Quartiersforschung mit ihren zahlreichen Überschneidungen und Widersprüchen widmen. Sie bietet Raum für Quartiersforschung im weitesten Sinn – von Arbeiten mit theoretisch-konzeptionellem Schwerpunkt über empirisch-methodisch orientierte Studien bis hin zu explizit praxisorientierten Arbeiten über Quartiers-Themen aus dem Blickwinkel verschiedener Paradigmen der Quartiersforschung. So soll ein Forum entstehen, in dem sich Interessierte aus allen Bereichen – vom Quartiersmanager bis zum Wissenschaftler – über das Themenfeld „Quartier“ auch über den eigenen Horizont hinaus informieren können. Quartiersforschung wird innerhalb dieser Reihe interdisziplinär und multidisziplinär verstanden, wobei geographische und sozialwissenschaftliche Ansätze einen Schwerpunkt darstellen.

Herausgegeben von

Dr. Olaf Schnur
Universität Tübingen
Deutschland

Dr. Matthias Drilling
Hochschule für Soziale Arbeit, Basel
Schweiz

Dr. Dirk Gebhardt
Universitat Pompeu Fabra, Barcelona
Spanien

Olaf Schnur • Matthias Drilling
Oliver Niermann (Hrsg.)

Zwischen Lebenswelt und Renditeobjekt

Quartiere als Wohn- und
Investitionsorte

Herausgeber

Olaf Schnur
Universität Tübingen
Deutschland

Oliver Niermann
Grüne im Landtag NRW
Deutschland

Matthias Drilling
Hochschule für Soziale Arbeit
Basel, Schweiz

Gedruckt mit freundlicher Unterstützung des Deutschen Mieterbunds, des VdW Rheinland-Westfalen und der NRW.BANK

ISBN 978-3-658-06160-9

ISBN 978-3-658-06161-6 (eBook)

DOI 10.1007/978-3-658-06161-6

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Springer VS

© Springer Fachmedien Wiesbaden 2014

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlags. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die Wiedergabe von Gebrauchsnamen, Handelsnamen, Warenbezeichnungen usw. in diesem Werk berechtigt auch ohne besondere Kennzeichnung nicht zu der Annahme, dass solche Namen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutz-Gesetzgebung als frei zu betrachten wären und daher von jedermann benutzt werden dürften.

Gedruckt auf säurefreiem und chlorfrei gebleichtem Papier

Springer VS ist eine Marke von Springer DE. Springer DE ist Teil der Fachverlagsgruppe Springer Science+Business Media.
www.springer-vs.de

Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	7
--------------	---

I Grundlagen

Oliver Niermann, Olaf Schnur und Matthias Drilling

Das Quartier im Kontext von Lebenswelt und Wohnungswirtschaft – eine Einführung	11
---------------------------------------------------------------------------------------	----

Guido Spars

Quartiere als Investitionsobjekte.....	33
----------------------------------------	----

II Handlungslogiken von Wohnungseigentümern im Quartier

Oliver Niermann, Kerstin Jochimsen

Die Internationalisierung der Wohnungsanbieter in Nordrhein-Westfalen und die politischen Folgen.....	47
-------------------------------------------------------------------------------------------------------	----

Klaus-Martin Ellerbrock

Chorweiler: Ein Fallbeispiel für den kommunalen Umgang mit Wohnungsbeständen	65
------------------------------------------------------------------------------------	----

Kristin Klaudia Kaufmann

Was kommt nach dem Verkauf? Kommunikation und Handeln lokaler Akteure nach der Komplettveräußerung kommunaler Wohnungsbestände.....	77
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----

Iris Fryczewski

Kooperative Quartiersentwicklung	103
----------------------------------------	-----

Nicola Thomas, Patrick Oehler, Patricia Frei

Der Landhof bleibt grün!? Die Auseinandersetzung um Raumwerte in der unternehmerischen Stadt am Beispiel des Landhofareals in Basel (Schweiz).. 123

III Raumpioniere in Stadtquartieren

Matthias Wendt

Was folgt auf die Zwischennutzung? Modelle der Verstetigung temporärer Raumeignungen in Leipzig 145

Guido Spars, Klaus Overmeyer

Raumunternehmen als treibende Kraft der Quartiersentwicklung 159

IV Bedeutung des Quartiers als Kontext für Neubau- und Bestandsentwicklung

Jan Hogen

Informationsasymmetrien als Anlass einer Zertifizierung in der Stadtquartiersentwicklung 177

Raimund Kemper, Joachim Schöffel

Die Bedeutung des Wohnumfelds für die Bau- und Immobilienwirtschaft..... 203

Autorinnen und Autoren 219

Vorwort

Der vorliegende Sammelband entstand anlässlich einer Tagung des Arbeitskreises „Quartiersforschung“ der Deutschen Gesellschaft für Geographie (DGfG) am 13. und 14. Dezember 2012 in Düsseldorf. Im Zentrum der Tagung stand das Quartier als lebensweltliches Phänomen und investives Umfeld – ein Zusammenhang, der kommunale und privatisierte Wohnungsunternehmen, Immobilien-Developer, die öffentliche Hand, Raumpioniere und die Bewohnerschaft gleichermaßen betrifft. Entsprechend groß war die Resonanz: Mehr als 50 TeilnehmerInnen aus Wissenschaft, kommunaler Verwaltung und Ministerien, der Wohnungswirtschaft sowie Quartiersorganisationen nahmen an der Konferenz teil.

Bereits in den Vor-Ort-Terminen, die die Teilnehmenden nach Düsseldorf-Hassels Nord, einem sogenannten prekären Quartier, sowie in die entgegengesetzten „hochpreisigen“ Quartiere „Le Flair“ und „Les Halles“ in Düsseldorf-Pempelfort führten, wurden divergente Aspekte der Quartiersentwicklung thematisiert. Die Tagung selbst war dann in vier thematische Blöcke gegliedert: Ein erster Teil zielte darauf ab, allgemeine Rahmenbedingungen der Quartiersentwicklung aus ökonomischer und planerischer zu klären und aktuelle Wohnungsmarkttrends zu erläutern. Daran anschließende Referate arbeiteten unterschiedliche Handlungslogiken von Wohnungseigentümern im Quartier heraus. In einem dritten Block stand die gegenwärtig in der Politik besonders beachtete Akteursgruppe der Raumpioniere im Zentrum. Die Tagung wurde abgeschlossen von Beiträgen, die das Quartier als Kontext für die Neubau- und Bestandsentwicklung beforschten.

Der vorliegende Band nimmt diese Gliederung auf. Wir danken dafür, dass wir fast alle Referentinnen und Referenten sowie weitere Autorinnen und Autoren zur Mitarbeit gewinnen konnten.

Wir möchten uns an dieser Stelle herzlich bei unseren Druckkosten-Sponsoren bedanken; dies ist zum einem der *Deutsche Mieterbund*, der als Hauptsponsor hier eine ganz besondere Erwähnung finden soll, sowie der *VdW Rheinland-Westfalen* und die *NRW.BANK*, die auch bereits die Tagung selbst in ihren Räumlichkeiten großzügig unterstützt hatte. Darüber hinaus danken wir *Sybille Hegele* vom Geographischen Institut der Universität Tübingen für die tatkräftige Mithilfe bei der Endredaktion, *Elke Flatau*, die gewohnt kompetent und professionell den Drucksatz erstellt hat, sowie *Britta Göhrisch-Radmacher* und

Dorothee Koch vom Verlag Springer VS, die – stets flexibel, freundlich und offen für Ideen – nun schon seit Jahren unsere Buchprojekte begleiten.

Düsseldorf, Basel und Tübingen
im Februar 2014

Oliver Niermann, Matthias Drilling
und Olaf Schnur

I Grundlagen

Das Quartier im Kontext von Lebenswelt und Wohnungswirtschaft – eine Einführung

Oliver Niermann, Olaf Schnur und Matthias Drilling

Die Entwicklung von Wohnungsbeständen hat sich in den letzten Jahrzehnten in eine Richtung verändert, die man als post-/spätmodern oder auch als post-/neofordistisch bezeichnen könnte. Verschiedene Trends spielen hierbei eine Rolle: Aufgrund der zunehmenden Internationalisierung werden Wohnimmobilien zu lokal attraktiven Objekten einer globalisiert agierenden Ökonomie. Dabei entstehen Adaptionsnotwendigkeiten für alle relevanten Akteure, wie z.B. Bestandsanpassungen, neue Prinzipien der Projektentwicklung oder variierte Förderkulissen. Die „postmodernen“ Zeiten bringen auch eine veränderte Akteurskulisse in der Wohnungswirtschaft mit sich, in der neue Handlungslogiken und Verwertungsstrategien zur Anwendung kommen. Spannungen und Zielkonflikte zwischen Investoren, Wohnungsunternehmen, Kommunen und Mietern sind dabei oft die Folge. Als begleitender Megatrend wirkt der soziodemographische Wandel, gekennzeichnet durch Prozesse der Schrumpfung, Überalterung, Pluralisierung bzw. Heterogenisierung und Singularisierung, und führt dazu, dass sich die Wohnungsmärkte sowohl in räumlicher Hinsicht als auch hinsichtlich der Zielgruppen ausdifferenzieren. Schlussendlich erfährt das Quartier als lebensweltlicher Kontext (in den die Wohnungsbestände eingebettet sind) eine immer größere Aufmerksamkeit bei den unterschiedlichsten Akteuren der Wohnungswirtschaft und der öffentlichen Verwaltung.

Das Engagement „professioneller Akteure“ und das Alltagshandeln der Bewohner treffen somit auf engstem Raum aufeinander. Dies kann subjektiv belastend (z.B. psychosoziale Alltagsbelastungen), aber auch objektiv nachteilig wirken (z.B. Renditebelastung durch Imageprobleme). Die im Titel dieses Beitrages angedeutete Dichotomie versucht ein Spannungsfeld aufzuzeigen, in welchem sich – stark vereinfacht – die unterschiedlichen Bedürfnisse von Investoren (Rendite) und Bewohnern (Lebenswelt) begegnen und von dem bestimmte Entwicklungen, Strategien und Konflikte ihren Ausgang nehmen.

1 Lebens- und Systemwelten im Quartier

Das Konzept der Lebenswelt hat – gerade auch im Zusammenhang mit Quartier – eine erstaunliche Konjunktur erlebt, die jedoch nicht zu einem einheitlichen Verständnis beigetragen hat. Der Begriff zählt schon lange zum Standardvokabular u.a. in der Gemeinwesenarbeit und im Kontext des Bund-Länder-Programms „Sozialen Stadt“ in Deutschland. Darüber hinaus existieren inzwischen neue lebensweltlich orientierte kommunalstatistische Abgrenzungen (z.B. LOR, „Lebensweltlich orientierte Räume“ in Berlin, vgl. Bömermann et al. 2006). Auch die Wohnungswirtschaft macht sich lebensweltliche Ansätze zunutze, wie etwa in der Projektentwicklung, beim Marketing neuer Wohnquartiere oder in der Bestandsentwicklung; die Orientierung am sozialräumlichen „Quartierskontext“ stellt sich dabei immer stärker als Erfolgsfaktor heraus.

Schon Jürgen Habermas hat in seiner Theorie des kommunikativen Handelns den Gegensatz zwischen „System“ (als Hort reiner zweckrationaler Handlungen) und „Lebenswelt“ (als Basis des kommunikativen Handelns) beschrieben und daraus die Hypothese für moderne kapitalistische Gesellschaften abgeleitet, dass das System die Lebenswelt zu rationalisieren drohe. Das Lebenswelt-Konzept ist als Gegenentwurf zu mechanistischen und objektivistischen Ansätzen aber deutlich älter: Edmund Husserl hat Lebenswelt definiert als „raumzeitliche Welt der Dinge, so wie wir sie in unserem außerwissenschaftlichen Leben erfahren und über die erfahrenen hinaus als erfahrbar wissen“ (Husserl & Ströker 1996, nach Treibel 1995: 116). Gemeint ist damit eine teilweise Abkehr von „wissenschaftlichen“, objektivistischen Erkenntnissen hin zu einer Fokussierung auf die tatsächliche soziale Realität interagierender Individuen. Diese Realität, übertragen auf das Quartier, beinhaltet räumliche und zeitliche Strukturen unterschiedlicher Reichweiten, eine spezifische soziale Aufschichtung und Struktur der Nachbarschaft, Wissensbestände unterschiedlicher Qualität bei den Bewohnern und daraus resultierende subjektive Relevanzsysteme als Basis des Handelns. Der Perspektivenwechsel hin zu den individuellen Handlungsinterpretationen und Wahrnehmungen von Bewohnern in Wohnungsbeständen und Quartieren erschließt so die subjektiven Dimensionen des Sozialraumes, welche sich mit quantitativen Indikatoren kaum erkennen lassen. Nicht zuletzt deshalb hat Alfred Schütz, der Schüler von Husserl war und dessen Lebenswelt-Verständnis für die Sozialwissenschaften weiterentwickelt hat, maßgeblich zur Entwicklung der qualitativen Sozialforschung beigetragen.

Die konzeptionelle Idee der „Lebenswelten“ ist also durchaus ambivalent: Zum einen kann der Lebenswelt-Ansatz helfen, Stadtentwicklungsprozesse stärker an den Bedürfnissen von Quartiersgesellschaften auszurichten und Fehlplanungen zu vermeiden (ein eher wohlfahrtsstaatlicher Ansatz), zum anderen wird

er aber auch zur Entwicklung von Wohnungsbeständen oder zu Marketingzwecken bei der Vermarktung neue Quartiere strategisch genutzt und damit durch die „Systemwelt“ transponiert.

Ohne den Anspruch zu erheben, dieses Spannungsverhältnis vollständig und systematisch abbilden zu wollen, sollen einfürend einige aktuelle Entwicklungen hinsichtlich Quartier und Nachbarschaft, „neuer“ immobilienökonomischer Handlungslogiken und derer Zusammenhänge im Quartierskontext aufgegriffen werden.

2 Renaissance von Quartier und Nachbarschaft?

Dass es durch neue Formen der Mobilität und Kommunikation in der Postmoderne auch zu einer Auflösung der räumlichen Notwendigkeit für die Organisation sozialer Netzwerke (wie z.B. Nachbarschaften) kommen kann, ist vielfach diskutiert worden. Wie bereits angedeutet hat der Quartiersbegriff im planungspolitischen Diskurs nichtsdestotrotz eine Re-Etablierung erfahren, die sich auch in der Wohnungswirtschaft durchzusetzen beginnt. Dabei wird Quartier nicht nur als gebaute Umwelt verstanden, sondern definiert sich aus Sicht der öffentlichen Verwaltungen, der Planer, Architekten und Immobilienökonomien verstärkt aus einer funktionalen Perspektive, in der soziale Netzwerke und die Bewohnerschaft nicht mehr nur als „Mieterstatistiken“ („ausgetrocknete Lebenswelten“, Schmals 1983), sondern als qualitatives Potenzial im Mittelpunkt stehen.¹ Nach Siebel ist die auf den ersten Blick paradoxe Rückbindung auf die lokale Ebene in den Zeiten der Globalisierung u.a. als Effekt des sozio-demografischen Wandels (also etwa durch die Ausdifferenzierung von Lebensstilen, Zunahme von Einpersonenhaushalten, quantitativer Rückgang von „Verwandtschaft“ als Primärgruppe) und der sich wandelnden Bedürfnisse von Menschen mit Migrationshintergrund oder älterer Menschen zu interpretieren (Siebel 2009: 16).

Die Begriffe Quartier bzw. Nachbarschaft (vgl. Schnur 2012) werden in der Debatte unscharf gebraucht, zum Teil synonym verwendet oder in ihren sozialen Dimensionen miteinander verknüpft und häufig emotionalisiert.² Dabei ist durch-

1 Zwei von zahlreichen Beispielen: Das nordrhein-westfälische Ministerium für Gesundheit, Emanzipation, Pflege und Alter hat 2012 ein Modellprojekt zu Integration und Inklusion namens „Im Quartier bleiben – Nachbarschaft leben!“ gestartet. Die NRW.BANK und das nordrhein-westfälische Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr haben die Förderung von Quartieren aus dem Landeswohnungsbauvermögen beschlossen und eine Veranstaltung mit dem Titel „Wir im Quartier - Heimat vor der Haustür“ durchgeführt.

2 Unter Quartier ist aus sozialgeographischer Sicht „[...] ein kontextuell eingebetteter, durch externe und interne Handlungen sozial konstruierter, jedoch unscharf konturierter Mittelpunkt-Ort alltäglicher Lebenswelten und individueller sozialer Sphären [zu verstehen], deren Schnittmen-

aus Nüchternheit angebracht. Die amerikanische Stadtsoziologin Jane Jacobs (1963: 78) hat schon früh vor einer Romantisierung von nachbarschaftlichen Konzepten in der Stadt gewarnt: „Nachbarschaft ist ein Wort, das den Klang einer Liebesbotschaft angenommen hat. In dieser sentimentaligen Bedeutung ist jedoch der Begriff Nachbarschaft für die Stadtplanung ausgesprochen schädlich. Er verleitet dazu, das Großstadtleben zu Imitationen kleinstädtischen oder vorstädtischen Lebens zu verzerren“.

Postmoderne, „glokale“ Nachbarschaften mit denjenigen der Moderne zu vergleichen ist ohnehin problematisch (siehe Albrow 2007). Aber auch ohne „Sozialromantik“ kann man feststellen, dass das Quartier als unmittelbare Lebenswelt heute für viele Menschen de facto ein Substitut für erodierende (familiäre oder „dörfliche“) Netzwerke darstellt. Besonders Menschen, deren Kommunikations- und Mobilitätsmöglichkeiten eingeschränkt sind, sind auf „klassisch“ organisierte Nachbarschaften angewiesen. Auch für andere, nicht zwangsläufig prekäre Lebensstilgruppen kann das Quartier als Distinktionsmerkmal oder als Umfeld für Synergieeffekte und Inspiration eine enorme Rolle spielen, wie man z.B. an den Diskussionen um kreative Milieus und deren Rolle in der Stadtentwicklung erkennen kann (vgl. Florida 2002, Merkel 2008).

3 „Quartier“ oder „Bestand“?

Wohnungswirtschaft, Nachfrager bzw. Bewohner und Kommunen stellen die zentralen Akteure für die Entwicklung von Quartieren dar (Schnur 2010b). Dass die Wohnungswirtschaft, so unterschiedlich sie sich heute auch darstellt, die Ausstattung und prägende Teile des gebauten Raumes im Quartier bestimmt, ist bereits seit der Industrialisierung essentiell für die Quartiersentwicklung. Die Intensität des Quartiersbezugs – über die eigenen Bestände hinausgedacht – schwankte jedoch phasenweise, je nach Akteursgruppe und politisch-ökonomischen Rahmenbedingungen.

Während seit Mitte des 19. Jahrhunderts in den Großstädten präfordistische Spekulationsgesellschaften im Developer-Stil hoch verdichteten Mietskasernenbau ohne jeglichen Gedanken an „Lebenswelten“ betrieben hatten, ließen praktisch zeitgleich Fabrikanten Arbeiterwohnungen planen und bauen. In der Regel in enger Anbindung an Zechen oder Stahlhütten wurden oft ganze Quartiere mit städtebaulichen Qualitäten und (werkseigenen) Infrastrukturen, z.B. in Form zahlreicher Gartenstadt-Siedlungen, geschaffen (Reicher 2011: 9f.). Seit Ende des 19. Jahrhunderts spielen auch Genossenschaften eine wichtige Rolle in der

gen sich im räumlich-identifikatorischen Zusammenhang eines überschaubaren Wohnumfelds abbilden“ (Schnur 2008: 40).

Entwicklung und Prägung von Wohnraum und Quartieren (Habermann-Nieße & Klehn 2007: 223). Das Konzept der „Nachbarschaftseinheiten“ (Perry 1998 [1929]) hatte ebenfalls den (aus heutiger Sicht diskussionswürdigen) Anspruch, auf der Basis übergeordneter Planungen Nachbarschaft überhaupt erst zu ermöglichen. Nicht zuletzt die Versorgung von ärmeren Bevölkerungsgruppen mit „gesundem“ Wohnraum hat bereits im Rahmen des frühen sozialen Wohnungsbaus zur Schaffung von neuen Quartieren geführt.³

Auch dem vielfach kritisierten, fordistischen städtebaulichen Leitbild „Urbanität durch Dichte“ der 1960er- und 1970er-Jahre lag ein, zumindest vordergründig, durchdachtes Quartierskonzept zu Grunde, welches in die Masterpläne von Siedlungen wie z.B. des Märkischen Viertels in Berlin einfluss. Die überwiegend im öffentlichen sozialen Wohnungsbau neu errichteten Stadterweiterungsgebiete wurden mit dem Anspruch an „ein Höchstmaß an infrastruktureller Qualität im wohnungsnahen Bereich“ geplant (Reicher 2011: 10). Allein: In einer ganzen Reihe dieser hoch verdichteten Siedlungen mussten bereits 10 bis 15 Jahre nach ihrer Errichtung erste Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Gleichzeitig entstanden z.T. erhebliche soziale Problemlagen.

Seit den 1970er-Jahren gab es massive strukturelle Veränderungen, die sich im Kontext der ökonomischen Globalisierung herauskristallisierten und in einer gewandelten Akteurslandschaft und veränderten, postfordistischen immobilienökonomischen Verwertungslogiken auch im Hinblick auf städtische Quartiere resultierten (vgl. Esser & Hirsch 1987).

Allerdings unterscheiden sich die Handlungslogiken der Akteure auf der Anbieterseite der Wohnungswirtschaft stark voneinander. Neben privaten Investoren und Projektentwicklern mit einem hohen Anlagedruck im hochpreisigen Wohnungsbau, internationalen Private Equity-Kapitalgesellschaften, welche ganze Wohnungsunternehmen kaufen und restrukturieren, sowie kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen mit einer vornehmlich gemeinwohlorientierten Unternehmensstrategie, gibt es auch noch das große Feld der privaten, nicht-professionellen Einzel- oder Teileigentümer mit wiederum ganz anderen Kapazitäten und Präferenzen.⁴

Insbesondere die öffentlichen und genossenschaftlichen Unternehmen, aber auch Teile der privaten Wohnungswirtschaft lösen sich zunehmend vom ausschließlichen Portfolio- und Bestands-Denken. Das Quartier wird als eigene Handlungsebene erkannt, die zur erfolgreichen Entwicklung der eigenen Woh-

3 Stellvertretend sei hier z.B. auf die Hufeisensiedlung in Berlin-Neukölln und den Karl-Marx-Hof in Wien-Döbling verwiesen, welche beide in den 1920er Jahren entstanden.

4 Die Statistiken zur Eigentumsverteilung auf dem deutschen Immobilienmarkt sind lückenhaft. Das BBSR (2007: 13) schätzt die Anteile professioneller Anbieter auf 23%, privater Kleinvermieter auf 37% und Selbstnutzer auf 40%.

nungsbestände in die Planungen mit einbezogen werden muss. Mit unterschiedlichen Strategien und Zielen nehmen die Unternehmen, in Kooperation mit der öffentlichen Verwaltung, Anbietern sozialer Infrastrukturen und auch Wettbewerbern Aufgaben wahr, die über die klassische Erstellung und Verwaltung von Wohnraum hinausgehen. Insbesondere kommunale Unternehmen agieren hier als Partner in der Stadt- und Quartiersentwicklung, betreiben soziale Infrastruktureinrichtungen oder Bewohnertreffpunkte oder schaffen spezielle Unterstützungsangebote für Familien oder Senioren. Während im Fordismus trotz durchaus vorhandener „Quartiers“-Bezüge konsequent in „Top down“-Kategorien gedacht wurde, rücken nun bei manchen Akteuren „Bottom up“-Prozesse und lebensweltliche Quartierszusammenhänge in den Vordergrund – ein Wandel, der in den Planungs- und Sozialwissenschaften auch als Communicative Turn und Cultural Turn gehandelt wird.⁵

Bewohner sehen sich bei veränderten Eigentümerstrukturen mitunter auch mit negativen Effekten konfrontiert. Im Falle vieler vormals öffentlicher und nun privatisierter Wohnungsunternehmen führen Strategiewechsel, eine Verengung der Handlungsspielräume oder gar Insolvenzen zu neuen Unsicherheiten, die durch die Mieter nicht beeinflussbar sind. Partizipative Angebote sind in diesen Fällen selten.

Die differierenden, teilweise widersprüchlichen Verwertungsstrategien in Quartieren führen dort zu Konflikten, wo unterschiedliche Handlungsinteressen und Bedürfnisse zwischen „property-led development“ (Heeg 2008) und Zivilgesellschaft kollidieren. In den Medien werden seit einigen Jahren entsprechende Aspekte wie die Segregation, Verdrängungseffekte durch Gentrifizierung und das „Recht auf Stadt“ angesichts von Luxussanierungen, hochpreisigen Neubauprojekten und Mieterhöhungen diskutiert. Die Debatten reichen von Legitimationsversuchen für teuren Wohnungsbau z.B. mit dem Argument der Filtering-Effekte⁶ bis hin zur Forderung nach „Wohnen als soziale Infrastruktur“ (Holm 2013). Darüber hinaus werden zunehmend Geschäftsmodelle kritisiert, die durch den spekulativen Handel mit Wohnraum und die Reduzierung von Modernisie-

5 Eine erste Hinwendung zu partizipativen Ansätzen gab es in der Bundesrepublik Deutschland bereits in den 1970er-Jahren. Einem Abflauen dieser Politik folgte eine Renaissance seit etwa 20 Jahren, vor allem auch mit einem kleinräumlichen Bezug. Vgl. jedoch zur Kritik dieser „area based politics“ Rose 2000, Kamleithner 2009 oder Lanz 2009.

6 Das Filtering-Konzept setzt Sickereffekte voraus, die sich durch den Neubau vornehmlich höherpreisigen Wohnraums ergeben sollen. Dieser soll Umzugsketten dadurch auslösen, dass frei werdende Wohnungen von Nachfragern jeweils niedriger Einkommensniveaus bezogen werden können und sich somit der durchschnittliche Wohnungsstandard aller Schichten verbessert. Empirisch lässt sich der „Effekt“ jedoch widerlegen: Abgeschlossene Wohnungsmarktsegmente verhindern oder erschweren in der Realität den Transfer zwischen den Wohnklassen (vgl. z.B. Ibsen et al. 1986).

rungs- und Instandhaltungsmitteln zu vernachlässigten oder verwahrlosten Wohnungsbeständen führen. Aufgrund der Homogenität der Bestände insbesondere in Großwohnsiedlungen kann es zu einer Abwertung ganzer Quartiere kommen.⁷

4 Neighborhood Governance heute – drei typische Situationen

Im Folgenden sollen exemplarisch drei für die aktuelle Stadtentwicklung typische Akteurskonstellationen der Quartiersentwicklung näher beleuchtet werden, die jeweils kommunale und privatisierte Wohnungsunternehmen, private Projektentwickler und internationale Finanzmarktakteure bzw. deren Rolle im Spannungsfeld zwischen Ökonomie und Gesellschaft in den Mittelpunkt rücken. Dabei wird jeweils der indirekte Bezug zu den Lebenswelten hergestellt.⁸

4.1 Öffentliche und privat(isiert)e Wohnungswirtschaft zwischen Stadtrendite und CSR

Die öffentliche Hand hat das Quartier längst als zentrale Handlungsebene für unterschiedliche Probleme der Stadtentwicklung entdeckt. Der größte Schwerpunkt lag dabei bisher auf der sozialen Stadtentwicklung, neuerdings auch auf dem Rückbau von Wohnbebauung und der energetischen Sanierung. Bundes-, landes- und lokalpolitische Strategien betreiben Quartiersentwicklung mittlerweile als Teil einer präventiven Sozialpolitik (vgl. etwa Franke et al. 2000, Erhorn-Kluttig et al. 2013 und BMVBS 2012).⁹ Durch Synergieeffekte und unter Einbeziehung von privatem Kapital sollen die steigenden Kosten von öffentlichen Ausgaben im Sozialbereich trotz zurückgehender öffentlicher Einnahmen kompensiert werden (vgl. Wirtz 2011: 31, Habermann-Nieße & Klehn 2007:225, Schnur & Drilling 2009) – ein vielleicht verlockendes, aber in vielerlei Hinsicht fragwürdi-

7 Hier sei auf ein Gutachten der Enquete-Kommission „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten von NRW“ verwiesen, welches insgesamt 6 Fallstudien-Quartiere untersucht hat, in denen der überwiegende Teil der Wohnungen von sogenannten Private Equity-Fonds aufgekauft wurde (Stadtraumkonzept 2012).

8 Eine dezidierte Skizze der „Bottom up“-Perspektive würde hier den Rahmen sprengen. Es sei an dieser Stelle jedoch auf andere Veröffentlichungen hingewiesen, die diese Sicht ebenfalls thematisieren, wie z.B. Drilling & Schnur 2009, 2011, Schnur, Zakrzewski & Drilling 2013.

9 Die Nationale Stadtentwicklungspolitik bezieht sich auf die „Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt“, die wiederum eine Quartiersorientierung als zentrales Element künftiger EU-Stadtentwicklungspolitik herausstellt. Auch im Koalitionsvertrag der nordrhein-westfälischen Landesregierung wurde z.B. erstmals die Bedeutung des Quartiers als wesentliche Ebene zur Weiterentwicklung der Städte in unterschiedlichen Bereichen genannt (vgl. NRWSPD/ Bündnis90/Die Grünen 2012: 4 und 85ff.).

ges Unterfangen (Schnur 2003). Viele ehemals öffentliche und nun privatisierte Wohnungsunternehmen sehen sich in einer ambivalenten Diskussion verstrickt: Zum einen sind sie nun mit Renditeerwartungen der neuen Eigentümer konfrontiert und folgen damit anderen (aus deren Sicht durchaus nachvollziehbaren) Handlungsprämissen, zum anderen werden deren Bestände vielfach nach wie vor als „kommunal“ aufgefasst und deshalb ihre Rolle als Wohnungsversorger eingefordert (vgl. Schnur 2010a). Insofern verwundert es nicht, dass im Zusammenhang mit der Umorientierung „vom Bestand zum Quartier“ häufiger auch die Konzepte der Stadttrendite und der Corporate Social Responsibility (Kraemer 2011: 17, vgl. zu CSR auch Gutzmer & Scheuer 2008, Siemonsen & Biermann 2009 sowie zur Stadttrendite Schwalbach et al. 2006) diskutiert werden, durch die Ansatzpunkte zu einer im immobilienwirtschaftlichen Rahmen „dosierten“ Gemeinwohlorientierung von (öffentlichen und privaten) Wohnungsunternehmen entstehen.¹⁰

In den Gesellschaftsverträgen oder den Satzungen öffentlicher Wohnungsunternehmen sind – anders als bei den meisten privatwirtschaftlichen Unternehmen und Kleinvermietern – dezidiert Elemente sozialer (und ökologischer) Nachhaltigkeit enthalten. Über die Funktion der kommunalen Wohnungswirtschaft als Institution zur Versorgung breiter Schichten mit kostengünstigem Wohnraum hinaus wird auch deren Aufgabenfeld mittlerweile explizit auf die sozial-räumliche Wohnumgebung ausgeweitet. Kraemer (2012: 12) weist auf die zunehmende Notwendigkeit interdisziplinärer Betrachtungsweisen hin, bei denen auch (Verkehrs-) Infrastrukturen, Soziales und das Wohnumfeld im Quartier einbezogen werden müssen. Im Bereich der kommunalen und eher gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft verweisen inzwischen verschiedene Projekte (z.B. in Bochum-Grumme oder Essen-Altendorf) auf eine ganzheitliche Quartiersorientierung über die Bestände hinweg (vgl. auch Schnur 2010a).

Vor diesem Hintergrund definieren sich die Proteste gegen die Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände in Teilen auch über die Angst vor dem Verlust von positiven Wohlfahrtseffekten und Quartiersstabilität¹¹. Mit der Privatisierung öffentlicher und kommunaler Wohnungsbestände geht den Kommunen, vor allem in Regionen mit einem angespannten Mietwohnungsmarkt, oft ein wichtiges Mittel zu einer sozial nachhaltigen Wohnungsmarktgestaltung verloren.

10 Heitel (2010: VIII) definiert Stadttrendite zusammenfassend als „Mehrwert für die Stadt, der sich aus Leistungen von Wohnungsunternehmen zusammensetzt [...] [die] über die normal übliche Bewirtschaftung der Wohnungsbestände eines Unternehmens hinausgehen.“

11 Gegen den Verkauf der LEG NRW hat sich beispielsweise ein breites Aktionsbündnis von Mietervereinen, Gewerkschaften und Parteien gebildet (zur Historie: www.volksinitiative-leg.de). Bei den großen privatisierten Unternehmen Deutsche Annington, Gagfah und LEG gibt es zudem zahlreiche Mieterinitiativen.

Die Quartiersorientierung führt jedoch auch zu einer Lastenumverteilung, die zu einer Überforderung von kommunalen Wohnungsunternehmen führen kann. Nach Jahren der „Hardware“-Bewirtschaftung sind noch nicht überall Kompetenzen für die Planung der „Quartiers-Software“ vorhanden. In vielen Unternehmen herrscht eine Kennzahlenorientierung vor, die noch aus einer Phase der Wohnungsnot stammt, in der die schnelle Herstellung von Wohnraum eine höhere Priorität hatte als die Orientierung an Lebenswelten im Quartier (Kraemer 2010: 16). Die Wirkungsketten in und Funktionen von Quartieren mögen zum Teil noch unerforscht sein, aber auch aktuelle Fachdiskussionen sind in der Wohnungswirtschaft nicht immer bekannt. Auch gibt es oft noch keine oder nur punktuelle Kenntnisse der Nachfragestruktur und der Wohnwünsche in den Unternehmensstrategien (Bölting 2013: 14). Hier stellt die qualitative Zielgruppenorientierung beispielsweise auf Basis der Sinus-Milieus oder anhand anderer Lebensstil-Konzepte einen ersten Ansatz dar, welcher mehr und mehr zum Einsatz kommt.¹²

Darüber hinaus sehen sich kommunale Unternehmen in ihrer Aufgabe der Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit preisgünstigem und qualitativ zeitgemäßem Wohnraum oft gefangen zwischen den Ansprüchen einer energetisch hochwertigen Bestandsentwicklung auf der einen Seite und der Beibehaltung eines niedrigen Mietniveaus auf der anderen Seite – quasi zwischen Ökologie und Sozialem.¹³ Entsprechende Förderprogramme sind zurzeit nur vereinzelt vorhanden oder befinden sich noch in der Entwicklung. Eine konsequente Fokussierung der Wohnungsbau- und Städtebauförderung ist bisher noch nicht festzustellen, auch fehlt es an Möglichkeiten, „weiche“ Prozessbestandteile wie Moderations- und Beteiligungsverfahren zu fördern.

Obwohl sie die Diskussion um die Wohnungsversorgung dominieren, ist der Anteil von Wohnungsunternehmen am Gesamtwohnungsbestand relativ gering. Um städtebauliche und stadtentwicklungspolitische Ziele zu erreichen, müssen die weniger gut organisierten Kleinst- und Privateigentümer deshalb stärker integriert werden. Erste Erfahrungen haben hierbei die begleitenden Untersuchungen zu sogenannten Eigentümerstandortgemeinschaften gebracht, welche z.B. im

12 So hat z.B. das Wohnungsunternehmen Gesobau im Berliner Märkischen Viertel für ihre Bestände eine Befragung ihrer Mieter durchgeführt, um mehr über die zielgruppenspezifischen Bedürfnisse ihres Klientels zu erfahren (vgl. auch Schmals & Wolff 2003 sowie Appel et al. 2004)

13 Dieses Vermieter-Mieter-Dilemma beschreibt die Problematik nach der sich (notwendige) Investitionen des Vermieters in den Wohnungsbestand trotz der Notwendigkeit einer Anpassung des Mietzinses für den Mieter nicht unbedingt mit einer Ersparnis verbunden sind, wie z.B. bei nur geringen Heizkosteneinsparungen im Falle einer energetischen Modernisierung.

Rahmen des Bundesprogramms „KiQ – Kooperation im Quartier“ durchgeführt wurden.¹⁴

4.2 *Private Wohnungswirtschaft und konsumorientierte Lifestyle-Quartiere*

Auch rein privatwirtschaftliche Projektentwickler entdecken das Quartier derweil „als eine Art Matrix zwischen den Gebäuden“, welche über den Bestand hinaus oft die eigentliche „Unique Selling Proposition“ des Wohnungsbestandes ausmacht (Schnur & Kaltenbrunner 2012, vgl. Schnur 2010a). Die Immobilienentwicklung hört dabei nicht an der Wohnungstür auf, sondern es werden vielmehr ganze (Teil-)Quartiere entwickelt, inklusive Einkaufs- und Vergnügungsinfrastruktur und privater sozialer Dienstleistungen. Auf der Basis von Auftragsgutachten werden zielgruppengerechte Umfelder imagegerecht konstruiert und gezielt in die professionelle Vermarktung der Wohnung miteinbezogen. Der Quartiersbegriff dient hier als Marketingtrigger, als eine Art „Neighborhood Branding“ (jedoch ohne Partizipation), oft in Verbindung mit einer historisierenden, auf „Authentizität“ ausgerichteten Verortung des Projektes. In der Regel werden funktionale Immobilien in modularen Variationen mit einem oft aufwendig inszenierten öffentlichen (Außen-) Raum geplant, welcher de facto als Privatgelände mit entsprechenden Betretungsrestriktionen und Sicherheitskonzepten belegt ist. Die Mehrzahl dieser Projekte ist an eine kaufkräftigere Klientel adressiert und zielt auf einen hohen Anteil von Wohneigentum ab. Die Orientierung an Lebensstilen und Milieus lehnt sich dabei teilweise bewusst an den Begriff der Lebenswelten an, nämlich dort, wo das Quartier als über die Wohnfunktion hinausgehender Kommunikations- und Handlungsort inszeniert wird.¹⁵

Größere Neubauprojekte, wie das „Gerling-Quartier“ in Köln oder die Quartiere „Les Halles“ und „Les Fleures“ in Düsseldorf¹⁶ zeigen, dass zwar explizit mit Begriffen wie „Quartier“ und „Lebenswelt“ geworben wird, sich dies jedoch in einer Reihe von (kostenpflichtigen) Serviceangeboten, wie Conciergediensten, Gastronomie, kleinen haushaltsnahen Dienstleistungen und, seltener, Kinderbetreuungseinrichtungen erschöpft. Diese Angebote stehen in der Regel exklusiv den Bewohnern der Anlage offen und haben nur einen geringen integra-

14 Beispielhaft sei hier die BBSR-Publikation BBSR (2013): Kooperation im Quartier mit privaten Eigentümern zur Wertsicherung innerstädtischer Immobilien. Ein ExWoSt-Forschungsfeld. In: ExWoSt-Informationen 43/1. Bonn erwähnt.

15 So hat sich die Interboden-Gruppe den Begriff der „Lebenswelten“ schützen lassen und verfügt mit dem „Institut für Lebenswelten“ über einen unternehmenseigenen „Think Tank“ zur Erforschung von „Bausteinen für die Planung und Vermarktung lebenswerter Quartiere in der Stadt“ (vgl. http://www.interboden.de/de/unternehmen/gruppe/institut_fur_lebenswelten.1186.html).

16 www.gerling-quartier.com, www.quartis-leshalles.de, www.flair-duesseldorf.de

tiven Effekt auf die Umgebung. Auf die Umgebung orientierte soziale Infrastrukturen oder Versorgungsmöglichkeiten werden eher selten mitgeplant.¹⁷ Klar dürfte auch sein, dass sich „Lebenswelten“ im eigentlichen Sinne (also basierend auf sozialer Interaktion und zivilgesellschaftlicher Verankerung) nicht durch systemweltliche Interventionen „einrichten“ lassen – oder deren Entstehung gegebenenfalls sogar verhindert wird (bzw. implizit sogar verhindert werden soll).

In der Konkurrenz um passende innerstädtische oder zumindest verkehrlich attraktiv gelegene Grundstücke wird die Entwicklung hochpreisiger Lifestyle-Quartiere dort zum Problem, wo zur Erhöhung des Wirkungsgrades der eingesetzten Kapitalien neben oder in etablierten Bestandsquartieren projektiert wird und die Preisentwicklungen von Luxuswohnprojekten auf die Umgebung ausstrahlen. Unter Mitnahme von bereits bestehenden Quartiersimages und der funktionalen „Umgebungssoftware“ werden in der Konsequenz Verdrängungseffekte von weniger wohlhabenden Bevölkerungsschichten billigend in Kauf genommen („Neubau-Gentrification“, vgl. Schnur & Kaltenbrunner 2012).

4.3 Internationale Investoren und Bestandsentwicklung

Eine gänzlich gegenläufige Situation mit anderen Wirkmechanismen hat sich in Wohnquartieren ehemals öffentlicher oder industrieller Bestände durch die Internationalisierung privatisierter Wohnungsbestände ergeben. Seit Ende der 1990er-Jahre ist es in Deutschland und anderen europäischen Ländern in mehreren Wellen zu umfangreichen Verkäufen öffentlicher Wohnungsbestände vornehmlich an Private Equity-Fonds, Real Estate Investment Trusts (REITs) und ähnliche finanzmarktbasierende Investoren gekommen.¹⁸ Die Entscheidung zum Markteinstieg erfolgte z.B. aufgrund eines niedrigen Mietniveaus vor Ort oder eines im europäischen Vergleich unterbewerteten Immobilienbestands im Mietsektor mit entsprechend hohen Potentialen für Einzelprivatisierungen aufgrund niedriger Eigentumsquoten. Innovativ war die neue Art der Kaufpreisfinanzierung mit geringer Eigenkapitalquote unter Ausnutzung von Hebel-Effekten und mit einer Absicherung durch verbrieft Hypothekendarlehen, welche den Investoren eine höhere Umlaufgeschwindigkeit des Kapitals erlaubten¹⁹. Zunächst waren Berlin und

17 Eine Ausnahme bilden einige gemeinschaftliche Wohnprojekte mit integrierten sozialen Infrastruktureinrichtungen, die vernetzend in die umliegenden Quartiere wirken (z.B. die Sargfabrik in Wien oder das Kraftwerk 1 in Zürich).

18 Stellvertretend für die zahlreichen Publikationen: BBR (2006), BBSR (2010) und BBSR (2011), Landtag NRW (2013) oder auch Hallenberg (2008).

19 Zu detaillierteren Informationen über die Geschäftsmodelle und Finanzierungsstrukturen von Private Equity-finanzierten Immobilienplattformen siehe Institut für Transformation, Wohnen und soziale Raumentwicklung (2012).

Nordrhein-Westfalen Transaktionsschwerpunkte (BBSR 2012: 13), letzteres auf Grund seiner besonderen altindustriellen Struktur, aber auch andernorts kam es zu nennenswerten Veräußerungen.

An vielen privatisierten Standorten sind zudem durch Teil- und Weiterverkäufe kleinere und immobilienmarktunerfahrene Finanzmarktakteure als Zweit- und Drittkäufer in der Hoffnung auf schnelle Handelsgewinne durch Weiterverkauf in die regionalen Immobilienmärkte eingetreten und als Folge der Finanzkrise ab 2007 im Besitz der Bestände geblieben. Als unfreiwillige Bestandhalter verschärfen sie die Situation dort, wo überbewertete Portfolios in Hochpreisphasen ohne wohnungswirtschaftliche Expertise gehandelt wurden, deren Bewirtschaftung oft an Fremdfirmen mit nur geringen Handlungsspielräumen ausgelagert wurde.

Das Nichteintreffen der erwarteten Privatisierungs- und Mieterhöhungsbenchmarks gemeinsam mit allgemeinen Unternehmensoptimierungen und punktuell mangelhafter immobilienwirtschaftlicher Expertise sorgte in der Folge für eine „substanzverzehrende“ Bewirtschaftungsstrategie, bei der in einigen Unternehmen die Modernisierungs- und Instandhaltungsmittel im Vergleich zu anderen privatwirtschaftlichen und öffentlichen Unternehmen deutlich reduziert wurden und auch die Ausgewogenheit des Belegungsmanagements nicht mehr prioritär war. Auch die Veränderung der Rahmenbedingungen auf den internationalen Finanzmärkten durch die Wirtschafts- und Finanzmarktkrise in Folge der Subprimekrise in den USA erschwerten ab 2007 zwischenzeitlich die Refinanzierungsmöglichkeiten der Unternehmen, welche durch ihre auf Hypothekenverbriefungen basierende Finanzierungsstruktur extrem von der Nachfrage und Stabilität der außerbörslichen Finanzmärkte abhängig sind.

Obwohl Private Equity-geführte Wohnungsbestände z.B. in NRW mit geschätzten 350.000 Wohneinheiten (Institut für Transformation, Wohnen und soziale Raumentwicklung 2012: 32) vordergründig nur einen kleineren Anteil des Gesamtwohnraums betreffen, kommt es nachweislich in vielen Quartieren auf Grund des „Klumpenrisikos“²⁰ zu problematischen Entwicklungen, da der überwiegende Teil der Bestände in Form von 1960er- und 1970er-Jahre-Geschosswohnungsbauten entstanden ist (vgl. Stadtraumkonzept 2012) und so ganze (monotone) Quartiere bildet (Leitbild „Urbanität durch Dichte“). Infolge der mangelhaften Durchsetzbarkeit der ursprünglichen Geschäftsmodelle zogen sich viele Investoren auf eine Minimalstrategie zurück, wobei sich die Vermietung von Wohnungen an Transferleistungsempfänger als Geschäftsmodell mit einem stabilen Cash Flow durch die staatlich gezahlten Kosten der Unterkunft etablier-

20 Als „Klumpenrisiko“ wurde die Ballung der Investorenbestände bezeichnet, welche auf Grund ihres bauhistorischen Hintergrundes in der Regel in größerer Anzahl von mehreren hundert Wohneinheiten in einem Quartier vorkommen und dadurch stark raumprägend wirken.