



Dach- und Fassadendämmung senkt die Mietnebenkosten spürbar und trägt zum Energiesparen bei.



2.4 Entwicklung der Wohnungsbestände

Die weitere Entwicklung der Wohnungsbestände ist ein wichtiges Zukunftsthema, nicht nur für die Städte der Metropole Ruhr. Vielfältige Faktoren spielen hierbei eine Rolle, aus denen sich eine Vielzahl an Aufgaben ableitet. Elementar für die Vermietbarkeit von Wohnraum und die Zufriedenheit der Bewohnerinnen und Bewohner ist zunächst die vorhandene oder auch die mittels Modernisierungsmaßnahmen zu erzielende Wohn- bzw. Lebensqualität. Mit dem demographischen Wandel und der Einbeziehung des Wohnumfeldes/Wohnquartiers in eine bestandsorientierte Betrachtung werden zwei weitere aktuelle Aufgabenstellungen umschrieben. Wohnungen sind natürlich auch – dies zeigen die Entwicklungen der letzten Jahre immer deutlicher – Wirtschaftsgüter und geraten z. T. auch zunehmend in den Blick (internationaler) Finanzinvestoren. Perspektivisch gewinnt das strategische Handeln der beteiligten Akteure im Kontext der Bestandsentwicklung immer mehr an Bedeutung. Die kleinräumige Analyse stellt hierbei eine Grundlage für die Entwicklung abgestimmter Strategien dar.

Qualität der Bestände

Die Qualität des Wohnens hat sich immer mehr zu einem Standort- und damit Wirtschaftsfaktor von Städten und Regionen entwickelt. In Zeiten weitreichender Globalisierung ist es erforderlich, dass neben allen Faktoren rund um die ökonomischen Belange von Unternehmen vor allem die Wohnqualität vor Ort stimmt, um Konkurrenzfähigkeit zu entfalten. Gute Arbeitsbedingungen und entsprechende Investitionsoptionen sind rund um den Globus an vielen Orten möglich. Die Möglichkeit, gut zu wohnen ist damit aber nicht unbedingt verbunden. Eine gute Wohnqualität kommt jedoch nicht nur potenziellen ansiedlungswilligen Unternehmen zugute – vielmehr profitieren davon alle Menschen in einer Stadt. Und das muss das Ziel bleiben.

Da unsere Städte bereits zu rund 99 % fertig gebaut sind, richtet sich der Blick seit vielen Jahren naturgemäß auf die

vorhandenen Bestände. Zahlreiche Wohnungsunternehmen sowie private Eigentümer haben in der Vergangenheit bereits große Summen aufgewandt, um Modernisierungsmaßnahmen zu realisieren. (Bauliche) Qualitätsverbesserungen sind erforderlich, um Bestände dauerhaft am Markt zu platzieren und um die Mieterzufriedenheit zu erhalten bzw. zu erhöhen. In zahlreichen älteren Gebäuden wurden neue Fenster eingebaut, Sanitärbereiche und Küchen in Wohnungen erneuert, Treppenhäuser renoviert, neue Briefkästen und Gegensprechanlagen installiert, Grundrisse optimiert. Z. T. wurden Häuser auch nachträglich mit Aufzügen ausgestattet, Balkone wurden angebaut u.v.a.m. Gegenwärtig wird insbesondere in die Energieeffizienz älterer Gebäude investiert, was u. a. an attraktiven Fördermöglichkeiten und neuen gesetzlichen Regelungen (z. B. Energieausweis) liegt und sich im Ergebnis für die Mieter und die Vermieter rechnet. Der durch eine derartige Modernisierung des Bestandes festzustellende Energiegewinn ist oftmals beträchtlich und kann als ein Beitrag zum Klimaschutz eingeordnet werden, der sich „auszahlt“. Diese Bestandsinvestitionen kommen zudem überwiegend lokalen bzw. regionalen (mittelständischen) Handwerksunternehmen zu Gute. In Zeiten rasant wachsender Energiekosten trägt die energetische Optimierung der Wohnungsbestände zu einer Reduzierung bzw. Stabilisierung der Wohnnebenkosten bei.

Auch ein Mehr an intelligenter Haustechnik ist ein möglicher Qualitätsgewinn für die Zukunft. „Das Haus denkt dabei mit“ und es gibt bereits heute zahlreiche innovative Techniken, die das Wohnen noch angenehmer bzw. sicherer machen und sich langfristig durchsetzen werden. Was gegenwärtig noch eher etwas für den Neubausektor zu sein scheint, wird sich zukünftig auch auf den Bestand erstrecken und entsprechende Nachrüstungen werden folgen. Aus dem Bereich der Sicherheit sind z. B. Steuergeräte für automatisierte Brandmeldung, Einbruchsmeldung, Wasser- und Gasschadensmeldung von Interesse. Die Verknüpfung mit Gesundheits- und Pflegediensten (Service rund ums Wohnen) sowie ein Abruf



Attraktiver Wohnstandort am Rande der Innenstadt

von ergänzenden Dienstleistungen (z. B. Lieferdienste von Einzelhändlern) werden sich vermehrt durchsetzen. Ferner erscheint in Zeiten des Klimawandels eine stärkere Begrünung der Wohngebäude im Bestand von Interesse. Stärkere Hof-, Fassaden- und Dachbegrünungen können sich auch auf das Mikroklima positiv auswirken.

Ein großer Teil der Wohngebäude innerhalb der Metropole Ruhr stammt aus den 1950er und 1960er Jahren: 21,8 % aus der Zeit von 1949–1957 und weitere 22,1 % aus der Zeit 1958–1968 (vgl. hierzu Abb. 6 „Wohngebäude nach Altersklassen“ auf S. 20). Addiert man zu diesen Zahlen noch die Gebäude aus der Zeit vor 1948 (28,4 %), so ergibt sich erst ein Gesamtbild für die zu leistende Aufgabe. 72,3 % aller Gebäude sind mindestens 40 Jahre alt, d. h. eine Vielzahl dieser Häuser ist in die Jahre gekommen und Modernisierungsmaßnahmen stehen vielerorts an. Nun sagt das Alter eines Gebäudes allein aber noch lange nichts über den Erhaltungszustand und die Wohnqualität aus. Viele Wohnungsunternehmen in der Metropole Ruhr haben diese Aufgabe schon vor etlichen Jahren aufgegriffen und investieren kontinuierlich in den Erhalt und in die weitere Verbesserung ihrer Objekte. Im Ergebnis verfügt die Metropole Ruhr sogar über einen durchschnittlich gut modernisierten Wohnungsbestand. Leerstände treten insbesondere dort auf, wo erforderliche Modernisierungen ausgeblieben sind und sich mit weiteren negativen Merkmalen (z. B. Lage an einer Hauptverkehrsstraße, Lärm etc.) verknüpfen.

Die empfundene Qualität einer Wohnung ist zweifelsohne von weiteren Faktoren jenseits der eigentlichen Wohnung abhängig. Neben der Gestaltqualität des Wohnhauses sind vor allem das nähere Wohnumfeld und das Wohnquartier von Interesse. Und hierbei stellen sich den Bewohnerinnen und Bewohnern zahlreiche Fragen rund um Themen wie Aufenthaltsqualität, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeit, Gastronomie, Gesundheit, kulturelles Angebot, Lärm, Parken, Sauberkeit, Sicherheit, Schule, soziale Mischung der Bevölkerung, Verkehrsanbindung u. v. a. m., die über eine Wohnstandortwahl bzw. das Wohlfühlen im Wohnquartier entscheiden. Ältere, d. h. gewachsene Wohnquartiere haben hierbei gegenüber Neubaugebieten durchaus Vorteile, da hier häufig eine ausgewogene Mischung der genannten Faktoren zu finden ist. Wichtige Aufgabe aller verantwortlichen Akteure (s. u.) ist es, die Stärken und Schwächen der jeweiligen Wohnquartiere zu erkennen und in der Folge daran zu arbeiten.

Ergänzende Neubaumaßnahmen im Bestand werden perspektivisch zunehmend an Relevanz gewinnen. Dies ist in erster Linie mit guten Wohnlagen im Bestand zu begründen, da ältere Wohnquartiere – wie dargestellt – über zahlreiche positive Merkmale verfügen. Der Neubau im Bestand zeigt sich bereits heute im Baulückenschluss und in der sog. Nachverdichtung gewachsener Siedlungen. Zukünftig wird in der Metropole Ruhr aber auch das Thema Abriss und Neubau eine größere Rolle spielen, da die freien, bebaubaren Flächen für den Neubau nicht unerschöpflich, attraktive Baulücken begehrt und die Potenziale für eine (behutsame) Nachverdichtung eher begrenzt sind. Mit dem Neubau im Bestand – insbesondere in der Variante Abriss/ Neubau – ist aber eine Chance auf Qualitätsverbesserung verbunden.

Der demographische Wandel und die Bestandsentwicklung

In den vergangenen Jahren wurde in unzähligen Fachveranstaltungen das Thema demographischer Wandel aufgerufen und aus unterschiedlichsten Blickwinkeln bearbeitet. Dabei ist deutlich geworden, dass sich die Kommunen der Aufgabe überwiegend annehmen und auf die verschiedenen Herausforderungen zusammen mit ihren Partnern Antworten gefun-



Nachverdichtung im Bestand einer 1950er Jahre-Siedlung



Frisch renoviert ...



... und modernisiert



Eingeschränkte Nutz- und Aufenthaltsqualität für Passanten

den haben. Der Aspekt der rückläufigen Bevölkerungszahlen hat sich innerhalb der Metropole Ruhr als in der Praxis deutlich weniger dramatisch dargestellt, als zunächst prognostiziert. Es ist ein langsamer, ein eher schleichender Prozess, an den sich die Städte ganz gut anpassen können und zum Teil auch schon die darin liegenden Chancen erkannt haben. Die zunehmende Wahrnehmung der Alterung der Bevölkerung hat die Wohnungswirtschaft und die Wohlfahrtsverbände erreicht und zu adäquaten Reaktionen geführt. Hingegen findet die Annäherung an den Aspekt des (relativen) Bedeutungsgewinns durch Migranten/-innen und ihrer Integration in die Gesellschaft eher sehr zögerlich statt.

Eine bestandsorientierte Entwicklung für ältere Menschen setzt primär an den drei wichtigen Aktivitätsräumen im Alter – nämlich Wohnung, Wohnumfeld und Wohnquartier – an. Viele der erforderlichen (Anpassungs-)Maßnahmen, die hier nur beispielhaft dargestellt werden können, kommen auch behinderten Menschen oder Familien zu Gute. Wichtig für die Entwicklung der Städte ist es, das Zusammenleben der Generationen in den Städten zu erhalten und weiter zu fördern.

Die Wohnung hat für ältere und alte Menschen im Alltag eine zentrale Bedeutung. Das selbstbestimmte Wohnen in den eigenen vier Wänden und im vertrauten Wohnumfeld gilt gemeinhin als anzustrebendes Ziel. Um dieses zu unterstützen, gibt es in vielen Städten spezialisierte Beratungsstellen für die Wohnraumanpassung. Bei Bedarf beraten sie ältere und alte Menschen bei allen Fragen rund um das Altwerden in der eigenen Wohnung. Darüber hinaus sind unterschiedliche Modelle für sog. betreutes Wohnen entstanden. Setzte dies bis weit in die 1990er Jahre oftmals noch einen Umzug in eine altenorientierte Wohneinrichtung voraus, so ist heute der Verbleib in der eigenen Wohnung durch vielfältige professionelle Angebote aus dem Bereich der Pflegedienstleistungen u.a.m. eher möglich geworden. Auch gibt es mittlerweile zahlreiche Wohnungsunternehmen, die ihren älteren, oftmals sehr langjährigen Mieterinnen und Mietern Dienstleistungen rund um das Wohnen – z. T. auch in Kooperation mit den Verbänden der Wohlfahrtspflege – anbieten (Service-Wohnen).

Alter ist aber nicht gleich Alter. Und das Wohnen im Alter ist ebenso vielfältig wie das Alter(n) selbst. Dies macht deutlich, dass verschiedene attraktive Wohnformen für die sog. dritte Lebensphase entwickelt werden müssen. Altenwohnheimen, generationsübergreifendes Wohnen, Wohnen mit Demenz u.v.a.m. haben sich in den letzten Jahren als Reaktion auf ein sich langsam wandelndes Bild des Alterns etabliert. Grundsätzlich kann das „Wohnen im Alter“ als ein Top-Thema in der wohnungspolitischen Diskussion identifiziert werden. Es wird aber nicht nur diskutiert, sondern auch gehandelt. Viele Wohnungsunternehmen in der Metropole Ruhr haben sehr stark investiert, um die vorhandenen Wohnungen in punkto altenorientierte Ausstattung zu optimieren. Und die Neubauinvestitionen im Geschosswohnungsbau richten sich beispielsweise entsprechend stark hieran aus, was ein deutliches Zeichen für die Marktfähigkeit des Themas ist.

Die Betrachtung des Altwerdens in Bezug auf das unmittelbare Wohnumfeld lenkt den Blick auf weitere wichtige Fragen. Unterschiedliche Ansprüche an das Wohnumfeld sind vorhanden. Belebte Straßenräume erfüllen beispielsweise das Bedürfnis nach „dabei sein“ und geben vielfältige Anreize. Zugleich wird seitens der älteren Menschen oftmals eine geringe Belastung durch den Straßenverkehr beim Wohnen erwünscht (Lärm). Selbstverständlich spielen auch baulich-technische Dinge beim Altwerden im Quartier eine Rolle. So tragen u.a. abgesenkte Bordsteinkanten, längere Grünzeiten an Lichtsignalanlagen (Fußgängerfurten), Fußwegsysteme oder eine stärker fußgängerorientierte Ordnung des ruhenden Verkehrs zu einer erheblichen Erleichterung für die Mobilitätsbedürfnisse älterer Menschen bei, die ja überwiegend als Fußgängerinnen und Fußgänger in ihrem Wohngebiet unterwegs sind. Wichtige Ausstattungselemente fehlen in Wohngebieten oft ganz oder sind nicht (mehr) zu gebrauchen. Hier seien vor allem Sitzbänke, öffentliche Toiletten oder auch eine nicht auf die Straße hin orientierte Beleuchtung des öffentlichen Raumes genannt. Gerade eine bessere Beleuchtung würde erheblich zu einer Verbesserung der (subjektiv empfundenen) Sicherheit beitragen.

Ältere Menschen verfügen oftmals über eine sehr enge Bindung an ihr Wohnquartier; sie sind regelrecht „verwurzelt“. Die gewachsene Nachbarschaft, das Wohnquartier als Ort der Begegnung und Ort sozialer Kontakte ist wichtig und vielfach auch eine Stütze bei der Bewältigung des Alltags. Eine bestandsorientierte Betrachtung des Wohnquartiers zeigt auch, dass das Thema Nähe wertvoll ist: Nahversorgung mit Einzelhandel und Dienstleistungen, wohnortnahe medizinische Versorgung, nahe gelegene Haltestellen von Bussen und Bahnen sind Beispiele für die kurzen Wege im Quartier, die im Alter immer wichtiger werden. Noch existieren in weiten Teilen der Städte der Metropole Ruhr solche Strukturen, die es zu erhalten, zu schützen gilt.

Der (relative) Bedeutungsgewinn der Migration ist bereits einleitend angesprochen worden. Die interkulturelle Integrationskraft der Metropole Ruhr ist eine Stärke der Region, die seit vielen Jahrzehnten aufrecht erhalten wird und die es zu bewahren und zu fördern gilt. Arbeit, Sport, Kultur, Freizeit u.a.m. verbinden die Menschen und tragen zur Integration bei. Ausgerechnet das Wohnen trennt aber zuweilen, wenn (unfreiwillige) Segregation Platz greift. Die Entwicklung ethnisch geprägter Stadtteile ist aus Sicht der Stadtentwicklung weder ausdrücklich zu begrüßen noch generell zu verhindern. In der Regel erleichtern ethnisch geprägte Strukturen in Stadtteilen die Integration der neu Hinzuziehenden gleicher Ethnie; dies zeigen zumindest auch die vielfältigen Erfahrungen der Städte in der Metropole Ruhr. Hier gilt es allerdings auch sehr genau hinzusehen, damit nicht die vielfach befürchteten „Parallelgesellschaften“ entstehen bzw. überhand nehmen. Vor Ort entwickelte Leitbilder und Handlungsstrategien für eine (noch) bessere Integration von Migrantinnen und Migranten können helfen, diesen Prozess zu unterstützen. Und hierbei sollte auch das Thema „Integration durch Wohnen“ ausreichend behandelt werden.

Der demographische Wandel beginnt und endet aber nicht bei den älteren Menschen und jenen mit Migrationshintergrund. Vielmehr kommt es darauf an, räumliche Lebenswelten für alle Generationen in den Städten zu planen, sich beispielsweise stärker an den Erfordernissen von Familien zu orientieren und Kinderfreundlichkeit zu realisieren. Nur so ist – natürlich langfristig – auf den demographischen Wandel eine Antwort zu finden, welche die Metropole Ruhr nachhaltig stärkt.

Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand werden in absehbarer Zeit aufgrund der Altersstruktur der Bevölkerung und eines bevorstehenden Generationenwechsels zunehmend auf den Markt kommen. Bereits jetzt ist bei diesen Bestandsimmobilien ein deutlicher Bedeutungsgewinn zu erkennen. Sie

liegen vielfach in attraktiven Lagen in nachgefragten Wohngebieten, in Wohnquartieren mit guter Infrastruktur, und auch die Preise sind im Verhältnis zum vergleichbaren Neubau oftmals günstiger. Daher ist es auch nicht verwunderlich, dass der Verkauf von gebrauchten Bestandsimmobilien im Jahre 2007 den Neubau um etwa das Dreifache übertraf. Für die Kernstädte der Metropole Ruhr ist nicht zu erwarten, dass der perspektivisch weiter zunehmende Verkauf von Bestandsimmobilien aus dem Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser zu Problemen in Form von größeren Leerständen führt, wie dies bereits aus eher ländlich strukturierten Räumen bekannt ist.

Koordinierung der Quartiersentwicklung

Die Entwicklung der Wohnquartiere hängt von zahlreichen Faktoren ab und verschiedene Akteure sind hieran wesentlich beteiligt. Das Wissen über die Rahmenbedingungen und Strukturen von Wohnungsmärkten und Wohnquartieren ist hierbei von großer Bedeutung. Je kleinteiliger dies vorhanden ist, desto besser für eine koordinierende Entwicklung (vgl. Exkurs zur kleinräumigen Wohnungsmarktbeobachtung). Kommunen und Wohnungsunternehmen tragen mit ihren Investitionen in die Wohnungsbestände, in die soziale und kulturelle Infrastruktur, in den öffentlichen Raum u.a.m. zu qualitativen Veränderungen von Quartieren bei. Stimmen sie sich mit ihren Investitionen untereinander ab oder erarbeiten sie sogar eine gemeinsame Entwicklungsstrategie für städtische Teilräume (auf Grundlage einer genauen Analyse), so kann ein regelrechter Entwicklungsschub zu Gunsten einzelner Quartiere ausgelöst werden. Bleiben erforderliche Investitionen hingegen aus, geht dies nicht spurlos an einem Quartier vorbei und der Verfall eines Quartiers setzt unter Umständen ein. Insbesondere Wohnungsunternehmen, aber natürlich auch die privaten Eigentümer und Vermieter haben darüber hinaus – über die Belegung ihrer Wohnungen – Einfluss auf die soziale und ethnische Zusammensetzung von Wohnquartieren. Insgesamt wird deutlich, dass – in Zeiten knapper Kassen – alle beteiligten Partner eine gemeinsame

Strategie, ein gemeinsames Leitbild o. ä. für einen Stadtteil, ein Wohnquartier verfolgen sollten.

Nicht nur im Rahmen der „Sozialen Stadt“ hat es sich als eine wichtige kommunale Aufgabe in Kooperation mit zahlreichen Partnern erwiesen, koordinierend auf die Entwicklung der Quartiere Einfluss zu nehmen. So ist es in verschiedenen Stadtteilen gelungen, Abwärtstrends zu durchbrechen und zu einer Stabilisierung, in einigen Fällen sogar zu einer spürbaren Verbesserung beizutragen. Ein solch langfristiger Prozess bedarf eines integrierten Konzepts, um Wirkungen zu erzielen. Ein wichtiger Baustein dieses Gesamtkonzeptes ist das Quartiersmanagement. Aufgabe des Quartiersmanagements ist es u. a., für die Menschen vor Ort ansprechbar zu sein und bei Bedarf Kontakte zu vermitteln, Bewohnerinnen und Bewohner zu unterstützen und zu motivieren, die Wohnraumeigentümer und Gewerbetreibenden zu aktivieren, Nachbarschaftsgruppen zu organisieren, Projekte zu entwickeln und zu beraten, Nachbarschaftsforen und Quartierskonferenzen einzuberufen und zu begleiten sowie Öffentlichkeitsarbeit zu betreiben. Das Quartiersmanagement leistet also keine individuellen Hilfen, vielmehr trägt es zu einer Stärkung der Vernetzung der lokalen Akteure und zu einer gemeinwesenorientierten Weiterentwicklung des Quartiers bei. Diese Arbeit sollte sich verbreitern bzw. Fortsetzung finden.

Eine mit Blick auf die Wohnraumbestände elementare Herausforderung ist es, die (vielen kleinen) privaten Eigentümer für die Quartiersentwicklung zu erreichen und zu aktivieren. Stadtverwaltung und/oder Quartiersmanagement verfügen im Regelfall über gute Kontakte zu den Wohnungsunternehmen. Mit ihnen gibt es eher ein zielgerichtetes, gemeinsames Handeln in den Quartieren. Sie investieren, sie kümmern sich und halten so ihre Bestände in Ordnung. Für die Vielzahl der Einzeleigentümer gestaltet sich die Situation natürlich erheblich schwieriger. Und hier ist die ökonomische Seite oftmals nur ein Teil der zu beobachtenden Probleme. In der Summe verfü-

gen die Einzeleigentümer oftmals zwar über die meisten Wohnungen vor Ort, wie aber kann man beispielsweise einen einzelnen Eigentümer in einem „schwierigen“ Stadtteil, dessen Nachbar ggf. eine zerstrittene Erbgemeinschaft ist, davon überzeugen, dass es (auch) auf ihn bzw. sie ankommt, um einen Straßenzug zu verbessern und das ganze Viertel im engen Schulterschluss zu mobilisieren? Eigentümerbefragungen haben gezeigt, dass es durchaus gelingen kann, Sensibilität und Motivation für eine koordinierte Quartiersentwicklung zu wecken. Einfach ist dies allerdings nicht. In Eigentümerforen schließen sich engagierte Eigentümer (Wohnungsunternehmen und private Vermieter) zusammen. Die Koordination und Moderation sollte über das jeweilige Quartiersmanagement vor Ort laufen. Dieses stellt den Informationsfluss sicher und fördert Aktivitäten aller Art, die dem Quartier als Wohnstandort zugute kommen. Auch ist dies ein Ort, um Maßnahmen untereinander abzustimmen. Die Teilnahme ist freiwillig – und dies ist vielfach das entscheidende Problem, um zu gezielten und verbindlichen Vereinbarungen (inkl. deren Finanzierung) zu kommen. Daher werden innerhalb der Metropole Ruhr die Pilotprojekte zu den „Housing Improvement Districts (HID)“, die gegenwärtig in Nordrhein-Westfalen laufen, mit großen Erwartungen betrachtet.

Im Rahmen des Stadtumbau West ist verstärkt das Thema Abriss bzw. Teilabriss aufgerufen worden. Nun ist der Abriss von Wohngebäuden aber kein „Wunschkonzert“ von Stadtplanern. Vielmehr spielen Rechtslage, Eigentümerstrukturen und andere Sachzwänge die entscheidende Rolle – und nicht die Frage, was städtebaulich wünschenswert wäre. In der Folge bleibt der Abriss in den Städten der Metropole Ruhr – trotz demographischen Wandels – bisher die absolute Ausnahme.

Kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung

Der Großteil der Städte des Masterplan Ruhr verfügt über ein gesamtstädtisches Wohnungsmarktbeobachtungssystem,

das einem ständigen Entwicklungsprozess unterliegt. Diese Weiterentwicklung hat zur Folge, dass die Aussagen bezüglich des Wohnungsangebotes und der Nachfrage qualitativ stetig verbessert werden. Die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung stellt aufgrund der breiten Informationsbasis ein Frühwarnsystem für Marktveränderungen dar. Seit einigen Jahren gibt es Überlegungen, diese bislang gesamtstädtische Analyse auf die kleinräumige Ebene zu erweitern, um den steigenden Informationsbedarf aller am Wohnungsmarkt beteiligten Akteure zu decken. Folgende Gründe sprachen bislang aber gegen eine flächendeckende kleinräumige Analyse:

Kapazitätsprobleme

Eine kleinräumige Wohnungsmarktanalyse ist in der Bearbeitung sehr aufwändig. Dortmund verfügt z. B. über ca. 300.000 Wohnungen und mehrere hundert Wohnsiedlungsbereiche. Diese können nicht alle gleichzeitig analysiert werden.

Bewertungsproblematik

Es soll keine reine Problemanalyse von Teilräumen betrieben werden, vielmehr müssen positive Entwicklungspotenziale analysiert werden. Qualitative Daten gewinnen in diesem Zusammenhang an Bedeutung.

Hohe Komplexität

Keine Beschränkung auf den unmittelbaren Bereich „Wohnen“, ein integrativer Ansatz ist erforderlich.

Datenverfügbarkeit

Daten müssen auf kleinräumiger Ebene einfach verfügbar und fortschreibbar sein.

Vor diesem Hintergrund stellte das Amt für Wohnungswesen der Stadt Dortmund in enger Zusammenarbeit mit der Ruhr-Universität Bochum und der Wohnungswirtschaft

methodische Überlegungen für die Konzeption einer kleinräumigen Analyse auf. Diese methodischen Überlegungen fokussieren sich auf die folgenden Bereiche:

- **Leerstandsanalyse** als Hauptindikator zur Auswahl der Untersuchungsgebiete;
- Einsatz eines **Analysemodells**, das sowohl die Stärken und Entwicklungspotenziale als auch die Schwächen eines Quartiers betrachtet (sog. SWOT-Analyse),
- Einbeziehung der **Daten aus dem Portfoliomanagement der Wohnungsunternehmen** mit den kommunalen Daten des Wohnungsmarktbeobachtungssystems.

Bei den anhand der Leerstandsquote ausgewählten Untersuchungsgebieten handelt es sich nicht um statistische Bezirke bzw. Unterbezirke, da sie in ihrer Struktur zu heterogen sind. Vielmehr setzt die kleinräumige Analyse das Quartier in den Fokus der Analyse, um für diese geschlossenen Siedlungsbereiche passgenaue Handlungsempfehlungen entwickeln zu können.

Das Analysemodell basiert auf einer Methodenkombination, wobei die dominierenden qualitativen Experteninterviews und Bewohnerbefragungen durch quantitative Methoden und sekundärstatistische Daten ergänzt werden. Es handelt sich hierbei also nicht – wie bislang überwiegend betrieben – um eine Betrachtung der quantitativen Daten, sondern um eine sehr stark qualitativ ausgerichtete Analysemethode. Ziel ist es, durch die Einbeziehung von Bewohnern und Experten sowohl die Stärken und Entwicklungspotenziale als auch die Schwächen des Quartiers aufzuzeigen. Auf Grundlage dieser vielfältigen quantitativen und qualitativen Informationen sollen in einem nächsten Schritt in Kooperation mit betroffenen Fachbereichen der Stadtverwaltung maßgeschneiderte Handlungsoptionen entwickelt werden. Diese Maßnahmen sollen einen Beitrag zur Attraktivitätssteigerung des Quartiers und somit auch zur langfristigen Vermietbarkeit der Bestände leisten.

Die Wohnung als Wirtschaftsgut

Die Großverkäufe von Wohnraum an internationale Finanzinvestoren, sog. „Heuschrecken“, haben zuletzt viel Aufmerksamkeit auf die Wohnraumbestände gelenkt und deutlich gemacht, dass Wohnungen nicht nur Heimat von Menschen, sondern auch Wirtschaftsgüter sind, in die zu investieren sich lohnt. Nicht selten haben die getätigten Transaktionen zu Verunsicherungen seitens der Mieterschaft geführt. Anonyme Fonds z. B. aus Nordamerika oder Großbritannien haben Wohnungen zu Tausenden aufgekauft und gelegentlich auch schnell wieder verkauft. Mieter wussten manchmal schon gar nicht mehr, wer aktuell denn der Vermieter ist und an wen sie sich bei Problemen wenden können, da mit den Verkäufen unter Umständen auch die Verwalter gewechselt haben. Für die Städte in der Metropole Ruhr ist bei den Großverkäufen, die ja auch noch durch die Diskussion über die Einführung sog. „Real Estate Investment Fonds (REITs)“ begleitet wurden, deutlich geworden, dass sie sich noch stärker als bisher um die Wohnraumbestände und die dort lebenden Menschen im Rahmen ihrer Einflussmöglichkeiten und Ressourcen kümmern müssen. Die aktive Entwicklung der Bestände, das Einmischen und Eintreten für gewachsene Nachbarschaften ist eine eigenständige Aufgabe, die in einigen Städten mittlerweile auch als solche verankert ist. Ferner ist deutlich geworden, wie wichtig der regionale Austausch über die Verkäufe und deren (mögliche) Folgen ist. Und nicht zuletzt sind die Städte froh, dass sie überwiegend gute Beziehungen zu den meisten Wohnungsunternehmen vor Ort pflegen oder sogar z. T. noch ein kommunales Wohnungsunternehmen besitzen, um Einfluss auf die Geschehnisse am Wohnungsmarkt nehmen zu können.

Auch die sog. „Schrottimobilien“ beschäftigen die Städte in der gesamten Bundesrepublik gegenwärtig sehr und so natürlich auch in der Metropole Ruhr. „Schrottimobilien“ sind in erster Linie entstanden, weil überbewertete Immobilien (über-

wiegend Eigentumswohnungen) mit falschen Versprechungen (z. B. Steuervorteile! Altersvorsorge! Mietgarantie!) an weitgehend ahnungslose Kleinanleger verkauft wurden, die sich völlig übernommen haben und in vielen Fällen auch getäuscht wurden. Die Immobilien bringen ihren Besitzern nicht die Rendite, die sie sich erhofft haben. Das Thema wirft in erster Linie zahlreiche juristische Fragen rund um den Verbraucherschutz auf. Andererseits sind die „Schrottimobilien“ als Baukörper physisch vorhanden, oft in einem beklagenswerten Zustand und stehen leer. Sie haben sich zu Fremdkörpern in den Stadtteilen entwickelt und der Wunsch nach Abriss derartiger Objekte wächst zunehmend. Doch (s.o.) so einfach und schnell geht es mit einem Rückbau nicht; sind in vielen Fällen noch nicht einmal die aktuellen Eigentümer bekannt bzw. erreichbar. Und hier stellen sich dann wieder neue juristische und finanzielle Fragen, deren Beantwortung noch aussteht.

Die selbstgenutzte Immobilie im Bestand ist als Investitionsobjekt auch für zahlreiche Privathaushalte von Interesse. Als ein Ergebnis dieser Verkaufsaktivitäten treten bauliche Veränderungen an den und innerhalb der Gebäude auf, es wird investiert und die Wohnqualität wird verbessert. Die neuen Eigentümer verspüren vielfach ein Bedürfnis nach Selbstverwirklichung, was zu teilweise recht kuriosen Auswüchsen führt, die Einfluss auf das (einheitliche) Bild von Siedlungen haben. Gestaltungssatzungen können hier Orientierung geben und gestalterische Vorgaben liefern, wie sich zumindest historisch wertvolle Siedlungen entwickeln sollen, um dieses Kulturgut zu bewahren. In der Metropole Ruhr werden gegenwärtig zahlreiche Siedlungen aus den 1950er/1960er Jahren an Privathaushalte verkauft, oftmals an die bisherigen Mieter. Diese haben das Bedürfnis nach Einfriedung ihrer Grundstücke. Zäune sind in derartigen Wohnungsbeständen mittlerweile allorten anzutreffen und teilen die früher vorhandenen gemeinschaftlichen Freiflächen rund um die Siedlungshäuser in kleine Parzellen.



Privatisierung und Zäune

Fazit und Ausblick

Die Entwicklung der Wohnungsbestände ist ein sehr vielschichtiges Thema und in diesem Abschnitt ist ein Spot auf einzelne für die Metropole Ruhr besonders relevante Aspekte geworfen worden. Hierbei ist deutlich geworden: Wohnungspolitik ist Standortpolitik und bedarf der aktiven Steuerung bzw. Koordinierung durch die Kommunalverwaltung und Kommunalpolitik. Dies gilt insbesondere für den Bestand in der Metropole Ruhr, dessen weitere Entwicklung massiv über die Wohn- und Lebensqualität entscheidet. Und hierzu bedarf es einer lokal entwickelten und untereinander abgestimmten Strategie zur Entwicklung der Bestände. Daten, Fakten und die Nachfrage sollten als Grundlage für Entscheidungen herangezogen werden. Darüber hinaus helfen Leitbilder für Quartiere, die Wohnungsbestände gemeinsam gezielt zu entwickeln. Verschiedene Zielgruppen sind zu erkennen und mit differenzierten Angeboten zu bedienen. Das Wohnen im Alter spielt dabei sicherlich eine sehr wichtige Rolle, allerdings sind weitere Hauptrollen zu besetzen: Familien, Haushalte mit hohem Einkommen, junge aufstrebende Menschen mit Migrationshintergrund.