

## Vorbemerkungen

Im Gefolge des wirtschaftlichen Strukturwandels, demographischer Veränderungen und eines entspannten Wohnungsmarktes haben sich viele Wohnungsunternehmen und Bauträger umorientiert und ihre Aufgabenfelder erweitert. Teile der Wohnungswirtschaft verlagern ihre Aktivitäten (beispielsweise auf Privatisierung der Wohnungsbestände, Eigenheimbau) und erschließen neue Geschäftsfelder (Serviceangebote, soziales Management, Sanierungsträgerschaft, Gebäudemanagement usw.). Zunehmend begreifen sich Wohnungsunternehmen als Dienstleister.

Inzwischen gibt es eine Vielzahl guter, innovativer Beispiele, mit denen seitens der Wohnungswirtschaft versucht wird, die Wohnungsbestände und Quartiere aufzuwerten, das Mieter-Vermieter-Verhältnis zu verbessern, Angebote für veränderte Wohnweisen und Wohnansprüche bereitzustellen und Vorbilder für einen Wohnungsbau mit hohen Gestalt- und Gebrauchsqualitäten zu schaffen.

Gerade in den erneuerungsbedürftigen und durch die Konzentration von sozialen und ökonomischen Problemen besonders belasteten Stadtteilen treten neben das Kerngeschäft der Vermietung und Verwaltung vielfältige neue Aufgaben hinzu. Wie Wohnungsbestände bewirtschaftet werden, welche Dienstleistungen angeboten, inwieweit Kooperationen und Netzwerke aufgebaut werden, um den Wohnbestand und das Umfeld attraktiv zu halten, und welche Aktivitäten unternommen werden, um das Image der Quartiere zu verbessern, entscheidet wesentlich über Aufwertungs- und Abwertungsprozesse in den Stadtteilen. Auch bei der wirtschaftlichen Entwicklung eines Quartiers, der Ansiedlung von Existenzgründern und bei der Förderung der Beschäftigung vor Ort spielt die Wohnungswirtschaft eine immer wichtigere Rolle. Insgesamt erweisen sich die Wohnungsunternehmen als zentrale Akteure bei der Umsetzung integrierter Strategien der Stadtteilentwicklung.

Die Gründung von Tochtergesellschaften, die einen Teil der im Quartier anfallenden Instandhaltungsarbeiten übernehmen, schafft neue Arbeitsplätze vor Ort – auch für die Mieterinnen und Mieter. Mit der Umnutzung von Räumlichkeiten und Flächen können die Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungen gefördert und so Beschäftigungs- und Entwicklungsimpulse für den Stadtteil gegeben werden. Dieses Engagement zahlt sich langfristig durch eine bessere Vermietbarkeit der Bestände, eine geringere Fluktuation bei den Mieterinnen und Mietern sowie durch deren größeres Engagement für ihre Wohnung und Wohnumgebung aus.

Bei dem vom Deutschen Institut für Urbanistik (Difu) gemeinsam mit dem Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS) und in Kooperation mit Viterra am 2. und 3. Juli 2001 in Bochum veranstalteten Fachgespräch ging es darum, eine Diskussionsplattform für den Austausch bisheriger Erfahrungen zum Wirtschaften im Quartier und der Rolle der Wohnungswirtschaft bei der integrierten Stadtteilerneuerung zu bieten. Außerdem sollten Perspektiven für eine breitere Verankerung modellhafter Beispiele entwickelt werden. Adressaten der Veranstaltung waren an erster Stelle Vertreterinnen und Vertreter der Wohnungswirtschaft, darüber hinaus aber auch viele andere Akteure der integrierten Stadtteilerneuerung.

In einem Resümee aus den Plenumsdebatten und den Diskussionen in mehreren Arbeitsgruppen zeichneten sich im Verlauf der Tagung zwei Schlüsselthemen ab: Zum einen ging es um den Beitrag der Wohnungswirtschaft zur Stärkung der Lokalen Ökonomie in den Quartieren und zum anderen um Ansätze zur Verbesserung der Lebensverhältnisse in den Großsiedlungen. Wichtige Fragen betrafen Strategien, mit denen beispielhafte Projekte zur Regel gemacht werden können, Überlegungen, wie das Zusammenspiel der verschiedenen Akteure (z.B. Kooperationsprojekte zwischen Wohnungsunternehmen und öffentlicher Hand) verbessert werden und sich die Wohnungsunternehmen in die Stadtteilarbeit einbinden können, insbesondere wenn es um die Entwicklung von Integrierten Handlungskonzepten zur Stabilisierung und Aufwertung der Gebiete geht.

Difu-Projektgruppe Soziale Stadt

Berlin, Juli 2002