

Quartiersforschung

RESEARCH

Svenja Grzesiok

Bündnisse für Wohnen im Quartier

Ein Format integrierter und
kooperativer Quartiersentwicklung

 Springer VS

Quartiersforschung

Reihe herausgegeben von

O. Schnur, Berlin, 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.

Reihe herausgegeben von

Dr. Olaf Schnur
vhw Bundesverband für Wohnen
und Stadtentwicklung e.V.
Berlin, Deutschland

Dr. Matthias Drilling
Hochschule für Soziale Arbeit
Basel, Schweiz

Dr. Dirk Gebhardt
Universitat Pompeu Fabra
Barcelona, Spanien

Weitere Bände in der Reihe <http://www.springer.com/series/12681>

Svenja Grzesiok

Bündnisse für Wohnen im Quartier

Ein Format integrierter und
kooperativer Quartiersentwicklung

Svenja Grzesiok
Essen, Deutschland

Dissertation an der Fakultät für Geowissenschaften (Geographisches Institut) der Ruhr-Universität Bochum, 2017, u.d.T.: Svenja Grzesiok, Bündnisse für Wohnen im Kontext integrierter und kooperativer Quartiersentwicklung

Erstgutachterin: Prof. Dr. Uta Hohn, Lehrstuhl für Internationale Stadt- und Metropolenentwicklung am Geographischen Institut der Ruhr-Universität Bochum
Zweitgutachter: Prof. Dr. Lienhard Lötscher, ehem. Lehrstuhl für Kultur- und Siedlungsgeographie am Geographischen Institut der Ruhr-Universität Bochum

Tag der Disputation: 26.07.2017

D 294

Quartiersforschung

ISBN 978-3-658-21802-7

ISBN 978-3-658-21803-4 (eBook)

<https://doi.org/10.1007/978-3-658-21803-4>

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 GmbH, ein Teil von Springer Nature 2018

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.

Der Verlag, die Autoren und die Herausgeber gehen davon aus, dass die Angaben und Informationen in diesem Werk zum Zeitpunkt der Veröffentlichung vollständig und korrekt sind. Weder der Verlag noch die Autoren oder die Herausgeber übernehmen, ausdrücklich oder implizit, Gewähr für den Inhalt des Werkes, etwaige Fehler oder Äußerungen. Der Verlag bleibt im Hinblick auf geografische Zuordnungen und Gebietsbezeichnungen in veröffentlichten Karten und Institutionsadressen neutral.

Gedruckt auf säurefreiem und chlorfrei gebleichtem Papier

Springer VS ist ein Imprint der eingetragenen Gesellschaft Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH und ist ein Teil von Springer Nature

Die Anschrift der Gesellschaft ist: Abraham-Lincoln-Str. 46, 65189 Wiesbaden, Germany

**„Ich kann freilich nicht sagen,
ob es gut werden wird,
wenn es anders wird;
aber so viel kann ich sagen,
es muss anders werden,
wenn es besser werden soll.“**

(nach Georg Christoph Lichtenberg, 1742-1799)

Danksagung

In dieser Arbeit wird eine ganze Reihe an Faktoren identifiziert, die einen Bündnisprozess erfolgreich machen. Viele davon lassen sich auch auf diese Dissertation übertragen. Sie beziehen sich auf jene Menschen, die mich über Jahre hinweg unterstützt haben, mit Rat und Tat, guter Laune, aber auch mit der notwendigen und kostbaren Kritik. Es ist mein ganz persönliches Bündnis, das mir auf dem Weg des Verfassens dieser Dissertation geholfen hat.

„Wohnen zur Chefsache zu machen“ ist ein wesentlicher Erfolgsfaktor eines Bündnisses für Wohnen. Dieser Ansicht war auch Prof. Dr. Uta Hohn, und so hat sie mein Projekt für sich zur Chefsache erklärt. Als Betreuerin dieser Arbeit gilt ihr mein ganz besonderer Dank. Durch die Arbeit an ihrem Lehrstuhl, unsere gemeinsamen Exkursionen und Projekte habe ich über die Jahre hinweg viel von ihr lernen dürfen. So haben viele ihrer Ideen und Gedanken diese Arbeit maßgeblich beeinflusst. Auch gilt mein Dank Prof. Ulli Meisel, der weite Teile der Arbeit begleitet hat, und Prof. Lienhard Lötscher, der ganz besonders auf den letzten Metern eine große Stütze für mich war. Darüber hinaus möchte ich mich bei Prof. Dr. Harald Zepp bedanken, mit dem ich nicht nur auf zahlreichen Exkursionen unterwegs war, sondern der mich ebenfalls während der Promotion mit Rat und Tat unterstützte.

Der wissenschaftliche Grundstein dieser Arbeit wurde jedoch viel früher gelegt. Zu einem Zeitpunkt, als für mich sportliche Fragestellungen eher im Fokus standen als jene der Stadtentwicklung und Wohnungswirtschaft, hat mir Dr. Astrid Seckelmann mein „Portal zum Quartier“ geöffnet. Dabei hat sie nicht nur mein Interesse am Thema geweckt, sondern mir großes Vertrauen entgegengebracht und mich in meinem Handeln und Denken bestärkt. Gemeinsam mit Dr. Jürgen Blenck, dem ich so gerne diese Arbeit vorgelegt hätte, half sie mir, neben dem Quartier auch das große Ganze im Auge zu behalten.

Aber was wäre diese Arbeit ohne jene Menschen, die mir einen Einblick in ihre tägliche Arbeit und ihre „Bündnisse für Wohnen“ gewährt haben! Auch ihnen gilt mein ganz besonderer Dank dafür, dass sie mir nicht nur mit dem nötigen Vertrauen begegnet sind, sondern mich stets freundlich und offen emp-

fangen und mir ihre persönliche Sicht der Dinge geschildert haben. Es war mir immer eine ganz besondere Freude.

Darüber hinaus möchte ich Hilmar von Lojewski danken, der mir – unabhängig von der Fragestellung – stets beratend, mit viel Geduld und Zeit zur Seite stand. Seine Positionen, Ideen und Gedanken waren für mich immer eine große Bereicherung. Auch möchte ich Prof. Klaus Wermker danken, der mit mir seine weitreichenden Erfahrungen mit Blick auf eine integrierte Stadt- und Quartiersentwicklung in unserem „Büro“ in Essen-Rüttenscheid teilte. Nicht auszulassen ist an dieser Stelle der Dank an Anne Rabe. Das Wissen darum, dass man sich während unserer Arbeit am Geographischen Institut zu 100 Prozent auf sie verlassen konnte, hat Vieles einfacher gemacht. Und so gilt mein Dank auch Astrid Messer, die für mich eine wichtige Ansprechpartnerin in Sachen Quartier war.

All jene Menschen, die hier nicht namentlich erwähnt werden können, sich aber ebenfalls mit viel Geduld mir und meiner Arbeit angenommen, sich durch abenteuerliche Satzkonstruktionen gekämpft und mir ihre Zeit geschenkt haben, gebührt natürlich auch mein großer Dank – ich bitte aber um Nachsicht, sie alle aufzuzählen, würde den Rahmen sprengen.

Schließlich möchte ich David Bartsch, Oliver und Claudia Lieske, Leonard Hochhauser, Thorsten Sausberger, Thomas Blasche und Christoph Boehme danken: Euer unerschütterliches Vertrauen darin, dass ich es schon „schaffen werde“, Eure immer gute Laune, der gemeinsame „kreative Rotwein“ und Euer „Wir sind für Dich da“ waren für mich von unschätzbarem Wert und haben den Weg hierher kürzer und weitaus fröhlicher gemacht.

Gleiches und noch viel mehr gilt für „meine kleine Familie“: Ihr habt mich immer unterstützt, habt auf mich verzichtet – auch wenn Ihr mich das ein oder andere Mal gebraucht hättet. Ihr habt mir den Weg bis hier her geebnet, und auch wenn Ihr sagt, dass Ihr für mich auf nichts verzichtet habt, so habt Ihr tapfer jedes „Auf und Ab“ ertragen. Ich bedanke mich bei Euch von ganzem Herzen für all das, was ihr für mich möglich gemacht habt.

Und dann ist da noch dieses ganz besondere Bündnis. Jenes, das unter allen möglichen und unmöglichen Vorzeichen immer funktioniert. Dessen Basis tiefes Vertrauen ist, und auf das man nicht verzichten möchte und nicht verzichten kann. Moritz Haferkamp, ich danke Dir von ganzem Herzen für Deine uneingeschränkte Unterstützung und all das, was Du für mich bist.

Inhaltsverzeichnis

Danksagung.....	VII
Inhaltsverzeichnis.....	IX
Abkürzungsverzeichnis.....	XIII
Abbildungsverzeichnis.....	XV
Tabellen- und Übersichtsverzeichnis.....	XIX
Lesehinweise.....	XXI
Zusammenfassung.....	XXIII
1 Bündnisse für Wohnen im Quartier.....	1
1.1 Bündnisse für Wohnen und ihre Governance-Arenen.....	7
1.2 Bündnisse für Wohnen im Quartier: eine offene Begriffsdefinition...	19
1.3 Zielsetzung, Fragestellung und Aufbau der Arbeit.....	23
2 Quartiersbezogene Governance.....	29
2.1 Governance – muss das sein?.....	30
2.1.1 Gesamtgesellschaftliche Transformationsprozesse und Wandel der Steuerung.....	32
2.1.2 Institutionen und Akteure im Governance-Verständnis.....	37
2.1.3 Der Governance-Begriff: Deskription, Praxis, Norm, Analyse.....	38
2.1.4 Eigenlogiken von Planungs- und Governance-Kulturen.....	44
2.2 Governance im Kontext von Handlungs- und Praxistheorie.....	47
2.2.1 Handlungstheorie nach Werlen.....	48
2.2.2 Praxeologische Theorie nach Bourdieu.....	50
2.2.3 Methodologische Konsequenzen und konzeptionelle Schlussfolgerungen.....	56
2.3 Raumbezüge von Governance.....	58
2.3.1 <i>How to get Access to the Arenas</i> : Raumverständnis und Handlungsorientierung.....	59

2.3.2	<i>Where the Game is being played: Von Urban zu</i> quartiersbezogener Governance	62
2.4	Quartier: Forschungsgegenstand, Raumkonzeptionen, Handlungsarenen	69
2.4.1	Quartier als Forschungsgegenstand.....	70
2.4.2	Quartier als Raumeinheit.....	72
2.4.3	Quartier als Fuzzy Place.....	74
2.4.4	Quartier als Handlungsebene und Governance-Arena	77
2.4.5	Quartier als Handlungsebene der Wohnungswirtschaft	79
2.4.6	Quartier als Hybrid – Zwischen Verwaltungs- und Lebenswelt	82
2.5	Akteure im Handlungsfeld Wohnen	85
2.5.1	Die Kommune im Spannungsfeld von Governance und Government.....	88
2.5.2	Akteure des Wohnungsmarktes: nur auf den ersten Blick eine homogene Gruppe.....	91
2.5.3	Die Zivilgesellschaft: Zielgruppe und Verantwortungsträger.....	100
2.5.4	Die intermediäre Ebene: Kümmerer, Knotenpunkt, Anlaufstelle und Katalysator	104
2.5.5	Forschung und Beratung: multiperspektivisch und praxisbezogen.....	105
2.6	<i>Integriert = kooperativ?</i> Herausforderungen quartiersbezogener Governance.....	106
2.6.1	Integrierte Quartiersentwicklung: Leitbild, Orientierungsrahmen und Prozess.....	107
2.6.2	Herausforderungen an Kooperationen in der integrierten Quartiersentwicklung	112
2.6.3	Exkurs: „Soziale Stadt“ und „Stadtumbau“	118
2.7	Quartiersbezogene „Formate der Innovation“	121
2.7.1	Transformation von Planungs- und Governance-Kulturen....	124
2.7.2	„Formate der Innovation“ im Quartier?	129
2.8	Zwischenfazit	135

3	Methodik.....	137
3.1	Herleitung der Untersuchungsräume	139
3.2	Qualitativer Forschungsansatz.....	148
3.3	Datenerhebung: Das leitfadengestützte Interview	151
3.3.1	Qualitatives Sample	152
3.3.2	Leitfaden	155
3.4	Datenauswertung: Qualitative Inhaltsanalyse.....	158
4	Bündnisse für Wohnen als <i>Formate</i> integrierter und kooperativer Quartiersentwicklung.....	163
4.1	Wohnen im Kontext integrierter Quartiersentwicklung	163
4.1.1	Wohnen als strategisches Handlungsfeld	164
4.1.2	Wohnen als sektorales Handlungskonzept	166
4.1.3	Wohnen im Kontext der Städtebau- und Wohnraumförderung NRW	166
4.2	Wohnen mit Mehrwert für's Quartier.....	169
4.2.1	Strategische Bestandsentwicklung im Kontext nachhaltiger Quartiersentwicklung.....	169
4.2.2	Wohnungswirtschaftliche Kern- und Sekundärleistungen im Quartier	174
4.2.3	Grenzen wohnungswirtschaftlichen Engagements.....	182
4.3	Ausprägung quartiersbezogener Bündnisse für Wohnen.....	184
4.3.1	Exkurs: Der „Preis Soziale Stadt“	185
4.3.2	Räumliche Verteilung, Akteure, Handlungsfelder, Zielgruppen	188
4.4	Zwischenfazit	196
5	Fallstudien: Köln-Kalk, Essen-Altendorf und Dortmund-Westerfilde	199
5.1	Der Wohndialog in Köln-Kalk	199
5.1.1	Konzeption der KALKschmiede*	203
5.1.2	Kalk-Nord als Governance-Arena.....	205
5.1.3	Zielsetzung und Konzeption des Wohndialogs	208
5.1.4	Verstetigung von KALKschmiede* und Wohndialog.....	211

5.2	Das „Uferviertel“ in Essen-Altendorf.....	215
5.2.1	Das „Uferviertel“: Modellhafter Einsatz der Städtebau- und Wohnbauförderung	219
5.2.2	„IdEE“ – Initiative durch Einzeleigentümer.....	223
5.2.3	Organisation des Bündnisprozesses	226
5.2.4	Der Faktor Zeit: Temporäres Engagement oder langfristige Verstetigung?	229
5.3	Fachgespräch der Wohnungswirtschaft in Dortmund-Westerfilde...	232
5.3.1	Westerfilde/Bodelschwingh als neues Gebiet der Städtebauförderung	236
5.3.2	Letter of Intent als Auftakt zum Fachgespräch der Wohnungswirtschaft 2014.....	240
5.3.3	Privates Wohnungsunternehmen als Treiber.....	242
5.3.4	Umstrukturierung des Fachgesprächs	244
5.4	Zwischenfazit.....	249
6	Quartiersübergreifende Analyse der Modellprojekte	251
6.1	Bündnisse für Wohnen: Vom Bund bis ins Quartier?	251
6.2	Relevanz von Bündnissen für Wohnen im Quartier	255
6.3	Bündnisse für Wohnen als „Formate der Innovation“	261
6.4	Hemmnisfaktoren im Bündnisprozess und Lösungsansätze.....	271
6.5	Erfolgsfaktoren für Bündnisse für Wohnen im Quartier	285
6.5.1	Organisatorische Erfolgsfaktoren.....	285
6.5.2	Institutionelle und akteursbezogene Erfolgsfaktoren	292
6.5.3	Kommunale Erfolgsfaktoren	298
6.5.4	Zusammenfassung: Förderung von BfWQ.....	305
6.6	Prozessbezogene Mehrwerte von Bündnissen für Wohnen.....	308
6.7	Zwischenfazit.....	313
7	Fazit und Ausblick	315
	Literaturverzeichnis	325

Abkürzungsverzeichnis

AG	Arbeitsgemeinschaft
BauGB	Baugesetzbuch
BBR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BfW	Bündnis für Wohnen
BfWQ	Bündnis für Wohnen im Quartier
BMUB	Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit
BMVBS	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
bspw.	beispielsweise
bzw.	beziehungsweise
ExWoSt	Experimenteller Wohnungs- und Städtebau
GdW	GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V.
ILS	Institut für Landes und Stadtentwicklungsforschung gGmbH
KIQ	Kooperation im Quartier zur Wertsicherung innerstädtischer Immobilien
MBWSV NRW	Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen
MFJKJS NRW	Ministerium für Familie, Kinder, Jugend, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen
MGEPA NRW	Ministerium für Generationen, Emanzipation, Pflege und Alter des Landes Nordrhein-Westfalen
MWEBWV NRW	Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen
Montag Stiftung	Montag Stiftung Urbane Räume gAG, als Schreibweise im Fließtext
MUR	Montag Stiftung Urbane Räume gAG, als Kurzzeiterweise im Text
NRW	Nordrhein-Westfalen
rrh.	rechtsrheinisch
RVR	Regionalverband Ruhr
stEK	städtebauliches Entwicklungskonzept
VdW RW	Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.
vhw	vhw Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
WE	Wohneinheit
WIR	WIR – Wohnen im Revier. Kooperation kommunal(nah)er Wohnungsunternehmen im Ruhrgebiet
WU	Wohnungsunternehmen
z. B.	zum Beispiel

Abbildungsverzeichnis

<i>Abbildung 1:</i>	Herausforderungen für das Wohnen im Quartier.....	2
<i>Abbildung 2:</i>	Bündnisse für Wohnen: Bund, Land, Region, Kommune – und Quartier?.....	19
<i>Abbildung 3:</i>	Aufbau der Arbeit / Untersuchungsdesign.....	27
<i>Abbildung 4:</i>	Modell „institutioneller Welten“ von Planungs- und Governance-Kulturen.....	41
<i>Abbildung 5:</i>	Übertragung der Konzepte von Bourdieu auf Governance.....	57
<i>Abbildung 6:</i>	Raumbezüge quartiersbezogener Governance-Arenen.....	67
<i>Abbildung 7:</i>	Theoretisch-konzeptionelle und thematische Zugänge zum Quartier	71
<i>Abbildung 8:</i>	Quartier als Fuzzy Place	75
<i>Abbildung 9:</i>	Quartier als Hybrid – verwaltungsorientiert und lebensweltlich.....	83
<i>Abbildung 10:</i>	Quartier als Hybrid – verwaltungsorientiert, lebensweltlich und wohnungswirtschaftlich.....	84
<i>Abbildung 11:</i>	Akteursgruppen im Governance-Modell – das „sechsstufige“ Dreieck	86
<i>Abbildung 12:</i>	Anbieterstrukturen auf dem deutschen Wohnungsmarkt.....	92
<i>Abbildung 13:</i>	Dimensionen nachhaltiger Stadt- und Quartiersentwicklung	108
<i>Abbildung 14:</i>	Grad institutioneller Ordnung von Governance-Kulturen	126
<i>Abbildung 15:</i>	Sozialkapital, <i>Place-making</i> und <i>Local Governance</i>	131
<i>Abbildung 16:</i>	„ <i>Formate der Innovation</i> “ zur Veränderung von Planungs- und Governance-Kulturen	134
<i>Abbildung 17:</i>	Forschungsdesign – methodische Bausteine und Fragestellung.....	137
<i>Abbildung 18:</i>	Forschungsprozess als zirkuläres Modell	150
<i>Abbildung 19:</i>	Kategorienbildung im zirkulären Forschungsprozess.....	159
<i>Abbildung 20:</i>	Dimensionen wohnungswirtschaftlichen Engagements im Quartier	170

<i>Abbildung 21:</i> Planung wohnungswirtschaftlicher Investitions- und Modernisierungsmaßnahmen	172
<i>Abbildung 22:</i> Wohnungswirtschaftliche Kern- und Sekundärleistungen im Quartier	174
<i>Abbildung 23:</i> „Preis Soziale Stadt“ im bundesweiten Vergleich	189
<i>Abbildung 24:</i> Kooperationsnetzwerke im „Preis Soziale Stadt“	191
<i>Abbildung 25:</i> Bauliche Handlungsfelder im „Preis Soziale Stadt“	193
<i>Abbildung 26:</i> Soziale Handlungsfelder im „Preis Soziale Stadt“	194
<i>Abbildung 27:</i> Quartierssteckbrief Köln Kalk-Nord.....	200
<i>Abbildung 28:</i> Abgrenzung des Quartiers Kalk-Nord	202
<i>Abbildung 29:</i> Wohnungseigentümer in Kalk-Nord.....	204
<i>Abbildung 30:</i> Governance-Arenen der Akteure des Wohndialogs Kalk-Nord	206
<i>Abbildung 31:</i> Strategische und operative Ausrichtung des Wohndialogs Kalk-Nord	210
<i>Abbildung 32:</i> Quartierssteckbrief Essen-Altendorf.....	216
<i>Abbildung 33:</i> Essen-Altendorf als <i>Hot-Spot</i> der Städtebauförderung.....	218
<i>Abbildung 34:</i> Das „Uferviertel“ und das Quartier „IdEE-Altendorf“	222
<i>Abbildung 35:</i> Geplante und verwirklichte Fassadengestaltungen im Programmgebiet „Soziale Stadt“ in Altendorf	225
<i>Abbildung 36:</i> Temporäre Governance-Struktur „IdEE-Altendorf“ und „Uferviertel“	227
<i>Abbildung 37:</i> Kommunaler Kontext Fachgespräch der Wohnungswirtschaft Dortmund-Westerfilde	234
<i>Abbildung 38:</i> Quartierssteckbrief „Westerfilde/Bodelschwingh“	237
<i>Abbildung 39:</i> Wohnungseigentümer in Westerfilde/Bodelschwingh.....	239
<i>Abbildung 40:</i> Fachgespräch der Wohnungswirtschaft in Westerfilde/ Bodelschwingh, Stand 2014.....	241
<i>Abbildung 41:</i> Fachgespräch der Wohnungswirtschaft in Westerfilde/ Bodelschwingh, Stand 2017	246
<i>Abbildung 42:</i> Relevanz für Bündnisse für Wohnen im Quartier.....	257
<i>Abbildung 43:</i> Relevanz für BfWQ: Handlungsdruck, Transaktionskosten, Synergien, Interdependenzen	258
<i>Abbildung 44:</i> Merkmale von „Formaten der Innovation“	262

<i>Abbildung 45:</i> Die KALKschmiede* und der Wohndialog als „ <i>Formate der Innovation</i> “	264
<i>Abbildung 46:</i> Fachgespräch der Wohnungswirtschaft Westerfilde als „ <i>Format der Innovation</i> “	265
<i>Abbildung 47:</i> Programmorientierte Governance in Essen-Altendorf als „ <i>Format der Innovation</i> “	266
<i>Abbildung 48:</i> Organisatorische Erfolgsfaktoren	286
<i>Abbildung 49:</i> Institutionelle und akteursbezogene Erfolgsfaktoren.....	292
<i>Abbildung 50:</i> Kommunale Erfolgsfaktoren für eine integrierte und kooperative Quartiersentwicklung	301
<i>Abbildung 51:</i> Organisatorische und institutionelle Erfolgsfaktoren von Bündnissen für Wohnen	307
<i>Abbildung 52:</i> Mehrwerte von Bündnissen für Wohnen im Quartier als Prozesskette.....	312

Tabellen- und Übersichtsverzeichnis

<i>Tabelle 1:</i>	Qualitatives Sample: Expertenübersicht.....	XXII
<i>Tabelle 2:</i>	Erkenntnisinteresse zur Erfassung der planungskulturellen Eigenlogiken.....	45
<i>Tabelle 3:</i>	Innovationen durch „Formate der Innovation“.....	125
<i>Tabelle 4:</i>	Ebenen des Wandels von Planungs- und Governance-Kulturen.....	128
<i>Tabelle 5:</i>	Formate der Aufmerksamkeit – zwischen Festivalisierung und Innovation.....	130
<i>Tabelle 6:</i>	Offenes, axiales und selektives Codieren.....	160
<i>Tabelle 7:</i>	Wohnungswirtschaftliche Strategien zur Bestandsentwicklung..	173
<i>Tabelle 8:</i>	Wettbewerbsbeiträge zum „Preis Soziale Stadt“.....	186
<i>Tabelle 9:</i>	Bündnisse für Wohnen als „Formate der Innovation“.....	268
<i>Tabelle 10:</i>	Hemmnisfaktoren im Bündnisprozess nach Akteursgruppen.....	272
<i>Tabelle 11:</i>	Erfolgsfaktoren für Bündnisse für Wohnen im Quartier.....	306
<i>Tabelle 12:</i>	Prozessbezogene Mehrwerte eines Bündnisses für Wohnen im Quartier.....	309
<i>Übersicht 1:</i>	Kommunale Bündnisse für Wohnen.....	16
<i>Übersicht 2:</i>	Was macht ein gutes Bündnis für Wohnen auf der kommunalen Ebene aus?.....	18
<i>Übersicht 3:</i>	Analyseraster der quantitativen Inhaltsanalyse (Auszug).....	142
<i>Übersicht 4:</i>	Leitfaden für nicht-fallstudienbezogene Experteninterviews..	156
<i>Übersicht 5:</i>	Leitfaden für fallstudienbezogene Experteninterviews.....	157
<i>Übersicht 6:</i>	Der Faktor Zeit als Hemmnis im Bündnisprozess.....	273

Lesehinweise

Zur besseren Lesbarkeit wird in dieser Arbeit für alle Personenbezeichnungen die maskuline Ausdrucksform gewählt. Es sei jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich die Inhalte dieser Arbeit sowohl auf die männliche als auch die weibliche Form beziehen, die stets mitgedacht wird. Außerdem wird in der Kurzzitierweise im Fließtext eine Fußnote zur besseren Lesbarkeit eingefügt, sofern auf mehr als drei Quellen verwiesen wird.

Die Resultate der empirischen Fallstudien – so auch die Ergebnisse der Experteninterviews – fließen aufgrund des explorativen Charakters dieser Arbeit von Anfang an mit ein, obwohl die Erörterung des methodologischen Vorgehens erst in Kapitel drei erfolgt. Die Ergebnisse werden anonymisiert dargestellt. Eine Aufschlüsselung zur Codierung der Experten ist der nachfolgenden Tabelle 1 zu entnehmen. Sämtliche Transkripte der Experteninterviews (1.291 Seiten), interne Projektunterlagen, Protokolle etc. liegen den Gutachtern der Arbeit vor, sind jedoch zur Wahrung des Datenschutzes nicht in dieser Arbeit enthalten.

Das Codierverfahren zur Wahrung der Anonymität der Interviewpartner lässt sich wie folgt aufschlüsseln: Zunächst werden die Interviewpartner den Fallstudien Köln (k), Essen (e) und Dortmund (d) zugeordnet. Anschließend gliedern sich die Interviewpartner in die Akteursgruppen der öffentlichen Hand (Ö), der (Wohnungs-)Wirtschaft (WoWi) sowie der Zivilgesellschaft (Z) ein, wozu in diesem Fall auch die Wissenschaft gezählt wird. Die nachfolgenden Zahlen (12, 14, 15, 16) geben an, in welchem Jahr¹ das Interview geführt worden ist. Ferner werden durch hochgestellte Ziffern jene Interviews kenntlich gemacht, in denen mehr als eine Person interviewt worden sind. Bei insgesamt drei Interviews sind die Interviewten nicht mit einer Tonbandaufnahme einverstanden gewesen. Hier liegen ausschließlich Protokolle der Gespräche vor (Kürzel: #). Das Aneinanderreihen der Kürzel ergibt schließlich den Code für jeden Interviewpartner, welcher für die Kurzzitierweise im Fließtext genutzt wird.

¹ Werden zwei Zahlen angeführt (z.B. 1214), bedeutet dies, dass der Interviewte zwei Mal und zwar jeweils in den angegebenen Jahren interviewt worden ist.

Tabelle 1: Qualitatives Sample: Expertenübersicht

		Köln (Abk. k)	Dortmund (Abk. d)	Essen (Abk. e)
Öffentl. Akteur (Abk. Ö)	Landesministerium (L)			
	ÖL15 [#]			
	Kommunale Ebene			
	Verwaltung* Leitung (Abk. l)	kÖI15, kÖI14	dÖI15 ²	eÖI16a, eÖI16b
Verwaltung* Mitarbeiter (Abk. m)	kÖm12, kÖm14a, kÖm14b, kÖm14c ²	dÖm15 ² , dÖm16	eÖm16 ² , eÖm16	
Politik (Abk. p)	kÖp14	/	eÖp16	
(Wohnungs-)Wirtschaft (Abk. W o Wi)	Wohnungswirtschaft Allgemein (z. B. Interessensverbände)			
	WoWi14a, WoWi14b, WoWi14c, WoWi14d			
	Wohnungswirtschaft Fallbeispiele			
	Privates Wohnungsunternehmen (Abk. p)	kWoWip1214	deWoWip16 ²	
			dWoWip1516, dWoWip15 ²	/
	Kommunal(nahes) Wohnungsunternehmen (Abk.: k)	kWoWik14a, kWoWik12, kWoWik14b	dWoWik15	eWoWik16
	Genossenschaft (Abk. g)	kWoWig12	dWoWig15	/
Interessenvertretung privater Eigentümer (Abk. e)	kWoWie12	/	eWoWie16	
Zivilgesellschaft (Abk. Z)	Intermediärer Akteur (Abk. i)			
		kZi12, kZi12 ³ , kZi12, kZi12 [#]	/	eZi16
	Wissenschaft (Abk. w)			
		kZw12a, kZw12b, kZw12c	/	/
	Zw14; Zw12			
Quartiersbezogener Akteure (z.B. Bürgerschaftliche Vereinigung, Vereine; Soziale Träger) (Abk. q)				
	kZq12a, kZq12b, kZq14a, kZq14b	dZq16a, dZq16b	eZq16	

12-16 = Jahr des Interviews

xxa, xxb, xxc = Unterscheidung sofern im gleichen Jahr Experten aus der gleichen Zuordnung interviewt wurden

xxx^{*} = Anzahl der Experten im Interview

= bei diesen Experten liegt kein Transkript vor, das Interview wurde protokolliert oder per E-Mail durchgeführt

* = befragt wurden Experten aus den Verwaltungsbereichen Stadtentwicklung/-erneuerung, Wohnen, Soziales und Statistik

/ = Interview nicht nötig, weil Akteur/-sgruppe nicht beteiligt; Interviewanfrage abgelehnt

Quelle: eigene Darstellung

Zusammenfassung

Bündnisse für Wohnen gelten auf bundes-, landes- und kommunalpolitischer Ebene als neue Governance-Formen, um für die aktuellen wohnungspolitischen Herausforderungen adäquate sowie kooperativ getragene Lösungen zu entwickeln und gleichzeitig privatwirtschaftliches und zivilgesellschaftliches Engagement in den Prozess einzubinden. Im Fokus dieser strategischen Bündnisse steht zumeist die Sicherung und Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums, wobei zugleich Antworten auf die demografischen Herausforderungen sowie den Klimawandel gefunden und die Nachfrage- wie Angebots-Perspektive berücksichtigt werden sollen (bspw. „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“, BMUB; „Das Bündnis für Wohnen NRW – bezahlbar, generationengerecht, energieeffizient“, MBWSV NRW).

Während diese Bündnisse auf den genannten räumlichen Ebenen im Fokus gleich mehrerer Forschungsprojekte stehen und bereits erste wohnungspolitische Empfehlungen und Beschlüsse hervorgebracht haben, fehlte es bislang an einer Analyse der Ausprägung, Bedeutung und Potenziale von „Bündnissen für Wohnen“ im Rahmen einer integrierten Quartiersentwicklung. Neben der Schließung dieser Forschungslücke werden mit den Ergebnissen dieses 2013 begonnenen Dissertationsvorhabens die handlungsleitenden Ziele, Strategien, Konzepte und Handlungslogiken der Akteure im Handlungsfeld Wohnen im Sinne kooperativer Quartiersentwicklung untersucht. Darüber hinaus werden die Wirkungen auf die integrierte Quartiersentwicklung anhand von drei Fallstudien in Köln-Kalk, Essen-Altendorf und Dortmund-Westerfildel analysiert. Im Fokus der Fallstudie Köln-Kalk steht das im Jahr 2009 von der Montag Stiftung Urbane Räume gAG ins Leben gerufene Projekt KALKschmiede*. Hier ist es gelungen, den so genannten Wohndialog zu initiieren, der bis heute Bestand hat. So werden im Wohndialog nicht nur Investitionsentscheidungen der hier tätigen Wohnungsunternehmen aufeinander abgestimmt, sondern auch gemeinsame Projekte finanziert und umgesetzt. Der „Veedelshausmeister“ gilt dabei als Best-Practice-Beispiel des wohnungswirtschaftlichen Engagements im Quartier.

In Essen-Altendorf haben die Stadt Essen und das Land NRW mit dem Anlegen des Niederfeldsees sowie dem Einsatz öffentlicher Fördermittel wichtige Entwicklungsimpulse im Stadtteil setzen können. Diese waren ausschlaggebend dafür, dass das kommunale Wohnungsunternehmen durch den Abriss und anschließenden Neubau von Wohnungsbeständen weitreichende Investitionen in Altendorf getätigt hat. Unterstützt wurde dies im Rahmen des Programms Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt), indem mit dem Projekt „IdEE“ (Initiative durch EinzelEigentümer) neue Wege gesucht wurden, das Engagement von privaten Einzeleigentümern im Zuge der Quartiersentwicklungsmaßnahmen anzustoßen.

In Dortmund-Westerfilde/Bodelschwingh hatte 2014 das „Fachgespräch der Wohnungswirtschaft“ seinen Auftakt. In dem noch jungen Bündnisprozess geht es darum, in einem durch heterogene Eigentümerstrukturen geprägten Wohnquartier und neuen Programmgebiet der „Sozialen Stadt“ im kollektiven Prozess Lösungsstrategien für die zum Teil eklatanten strukturellen Defizite im Quartier zu erarbeiten

Durch die Analyse der Fallstudien wird deutlich, dass sich quartiersbezogene Bündnisse für Wohnen zum Teil von ihren Pendanten auf übergeordneten räumlichen Ebenen unterscheiden. Sie agieren vor allem auf der operativen und projektbezogenen Ebene und ergeben sich aus dem Handlungsdruck, vermeintlich „benachteiligte“ Wohnquartiere vor weiteren *Downgrading*-Prozessen zu bewahren, im Idealfall langfristig zu stabilisieren und qualitätsvollen Wohnraum zu schaffen. Dabei erfüllen Bündnisse für Wohnen im Quartier im Sinne einer formatorientierten Planung wesentliche Charakteristika eines „Formats der Innovation“. So können mit einem Bündnis für Wohnen nicht nur eine neue Problemwahrnehmung im Quartier erzeugt, sondern auch tradierte und festgefahrene Akteurskonstellationen sowie Problemstellungen aufgebrochen werden. Ein Bündnis für Wohnen im Quartier dient somit als Experimentierfeld zum Erproben und Initiieren neuer Governance-Formen.

Damit die Akteure der Wohnungswirtschaft jedoch bereit sind, einen solchen Kooperationsprozess einzugehen, müssen in der Regel bestimmte Ausgangsbedingungen vorliegen. So ergibt sich die Relevanz für ein Bündnis für Wohnen im Quartier zum einen aus dem gemeinsamen Handlungsdruck zur Sicherung und Aufwertung eines Quartiers. Zum anderen ist aber auch das Vorhandensein einer Entwicklungsperspektive für das Quartier von Bedeutung. Ferner sind für einen erfolgreichen Bündnisprozess ressourcenstarke Akteure

vonnöten, die durch ihr Engagement bzw. ihre Investitionen Impulse in den jeweiligen Quartieren setzen können. Die Besonderheit liegt dabei jedoch in dem Abhängigkeitsverhältnis der wohnungswirtschaftlichen Akteure untereinander. So handelt es sich in aller Regel bei den Bündnis-Quartieren um Quartiere mit heterogenen Eigentümergehörigkeiten. Dabei hängt der Erfolg von Investitionen einzelner Wohnungsmarktakteure im Quartier auch von den Investitionsentscheidungen benachbarter Wohnungseigentümer ab.

Der entscheidende Mehrwert eines Bündnisses für Wohnen im Quartier liegt darin, dass ein Bündnis die Plattform dafür bietet, im Prozess eine Vertrauensbasis der wohnungswirtschaftlichen Akteure untereinander aufzubauen, gemeinsame Interessen auszuloten, eine interdisziplinäre Kooperation zu ermöglichen bzw. zu erlernen, *Know-How* auszutauschen, gemeinsam mehr Durchsetzungskraft zu erreichen und Planungssicherheit zu gewinnen. Darüber hinaus können im kollektiven Prozess Querschnittshandlungsfelder, wie bspw. die Ertüchtigung des Wohnumfeldes oder Maßnahmen im sozialen Bereich, gemeinsam definiert und bearbeitet werden, so dass es idealerweise zu einer Prozessbeschleunigung bei der ganzheitlichen Aufwertung des Quartiers kommt.

Damit dies gelingt, sind zum einen die Voraussetzungen zur Organisation von „Formaten der Innovation“ im Kontext der formatorientierten Planung entscheidend. Zum anderen zeigen die Analysen aber auch, dass die Rolle der Kommune zur Initiierung und Umsetzung von Bündnissen für Wohnen im Quartier von großer Bedeutung ist. Wohnungspolitik auf der Ebene der Stadtspitze zur Chefsache zu erklären, ist dabei ein ebenso wichtiger Erfolgsfaktor wie die politische Legitimation des quartiersbezogenen Handelns und die Einbettung des Bündnisprozesses in die kommunalen Strukturen. Nur so kann es gelingen, Bündnisprozesse erfolgreich zu gestalten.

Dazu gehören bspw. das ressortübergreifende Arbeiten, das Bereitstellen eines Ansprechpartners für wohnungspolitische Belange, ein flexibler und zielgenauer Umgang mit Fördermitteln und rechtlichen Instrumenten, das Setzen von Anreizen zum integrierten und kooperativen Arbeiten und das Ausloten gemeinsamer Interessen im Kooperationsprozess. Darüber hinaus ist integrierte Quartiersentwicklung als ein Lernprozess zu verstehen, den es zu fördern gilt und der danach verlangt, von kommunaler Seite das Engagement anderer quartiersbezogener Akteure, wie das der Wohnungsunternehmen, einzufordern.

Neben diesen kommunalen Erfolgsfaktoren lassen sich anhand der Fallstudien weitere Erfolgsfaktoren ableiten, die sich auf die Organisation von Bündnisprozessen beziehen. So ist der Erfolg eines Bündnisses für Wohnen im Quartier maßgeblich abhängig von:

- der professionellen Organisation und Moderation,
- dem Schaffen von Transparenz und Öffentlichkeit,
- einer gemeinsamen Bestandsaufnahme zum Aufzeigen der Handlungsnotwendigkeit, der Erarbeitung eines strategischen Konzepts sowie einem konsequenten Monitoring,
- den Faktoren Zeit und Kontinuität
- einem gemeinsamen und im Idealfall relationalen Raumverständnis, das insbesondere den Lebenswelten der Quartiersbewohner Rechnung trägt,
- dem Vorhandensein von Räumlichkeiten zur Organisation der Bündnistreffen sowie
- dem Abwägungsprozess zwischen einem informellen und formellen Handeln im Bündnisprozess.

Neben diesen organisatorischen Erfolgsfaktoren sind im Kontext dieser Governance- bzw. Bündnisprozesse die akteursbezogenen und die institutionellen Komponenten ebenfalls relevant. So zeigt sich, dass im Bündnisprozess auch bei unterschiedlichen Handlungslogiken und -kapazitäten eine gemeinsame Zielsetzung und Perspektive für die Entwicklung des Quartiers zu erarbeiten ist. Dies setzt bei den Akteuren die nötige Offenheit sowie ausreichende Governance-Kapazitäten voraus, die im Prozessverlauf weiter ausgebaut werden können. Dementsprechend hängt ein erfolgreicher Bündnisprozess auch von den Governance-Kapazitäten und Kompetenzen der hier agierenden Akteure ab. Dabei ist das Agieren auf Augenhöhe ebenso wichtig wie der Ausgleich von Geben und Nehmen. Die Berücksichtigung dieser skizzierten Erfolgsfaktoren eines Bündnisses für Wohnen hilft dabei, die Hemmnisse, die im Prozess auftreten können, zu überwinden. Die maßgeblichen Einflussgrößen liegen insbesondere in:

- dem Faktor Zeit (z. B. unterschiedliche Zeitbudgets, verzögerte Wirksamkeit von Maßnahmen, lange Bearbeitungsprozesse zur Beantragung von Fördermitteln usw.),

- dem hohen Ressourceneinsatz und der schwierigen Refinanzierung quartiersbezogener Maßnahmen,
- einer mangelnden Umsetzungsorientierung im Governanceprozess,
- den heterogenen Handlungslogiken und Zielsetzungen der Akteure,
- den Schwierigkeiten zur Aktivierung privater Einzeleigentümer sowie international agierender Finanzinvestoren,
- dem starren rechtlichen Rahmen beim Einsatz von Fördermitteln, dem fehlenden Pragmatismus sowie hohen bürokratischen Hürden,
- der Konkurrenz der Akteure untereinander sowie der Eitelkeit einzelner Akteure,
- der Herausforderung zum Aufbrechen nicht mehr tragfähiger Strukturen im Quartier und einem damit verbundenen Widerstand,
- einer Überforderung der beteiligten Akteure aufgrund einer zu komplexen Aufgabenstellung sowie
- dem Schaffen von closed-shop Situationen, die die Interessen vermeintlich schwächerer Akteure ausblenden.

Obwohl diese Hemmnisse in den Fallstudien in unterschiedlicher Intensität auftraten, zeigt sich, dass mit Hilfe der Bündnisprozesse weitreichende Veränderungsprozesse in den Quartieren angestoßen werden konnten. Darüber hinaus wird aber auch deutlich, dass Verbesserungen im Handlungsfeld Wohnen allein nicht ausreichen, um benachteiligte Quartiere langfristig zu stabilisieren. Hier geht es insbesondere darum, entsprechend dem integrierten Handlungsansatz auch andere relevante Handlungsfelder und Akteure einzubeziehen sowie ein Quartier stets in seinem räumlichen Kontext zu betrachten. Ein Bündnis für Wohnen im Quartier fungiert hier als eine Art Transmissionsriemen und birgt daher für die integrierte Quartiersentwicklung erhebliche Potenziale.



1 Bündnisse für Wohnen im Quartier

Das Thema Wohnen ist mit Macht auf die politische Agenda zurückgekehrt – und das, obwohl noch vor 15 Jahren die Wohnungsfrage weitgehend beantwortet schien (Dell 2013: 6; Aring 2016: 57). Die Frage nach der Schaffung qualitätsvollen und zugleich bezahlbaren Wohnraums für breite Schichten der Bevölkerung beschränkt sich nicht länger auf die prosperierenden Metropolregionen wie München, Hamburg, Frankfurt oder Berlin, sondern betrifft durch eine anhaltende Zuwanderung aus dem In- und Ausland, sich ausdifferenzierende Haushaltsstrukturen und den Anstieg des Wohnflächenverbrauchs pro Kopf auch Regionen, die bis vor kurzem Angebotsüberhänge auf den Wohnungsmärkten verzeichneten (BBSR 2014: 7).

Doch nicht nur das Wohnen hat Konjunktur. Kaum eine andere räumliche Ebene erfährt aktuell in raumwissenschaftlichen, planungspraktischen, politischen und öffentlich geführten Diskursen mehr Aufmerksamkeit als das Quartier (Grzesiok, Hill 2014: 6; Deffner, Meisel 2013: 7). Dabei verdeutlicht der Diskurs um eine integrierte und zugleich kooperative Quartiersentwicklung, der in Nordrhein-Westfalen bereits vor 25 Jahren mit dem Programm „Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf“ begann, dass die Wohnungsfrage keinesfalls eine Frage ist, die sich allein auf die quantitative Schaffung von Wohnraum beschränken darf. Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik ist immer auch geprägt von Segregations- und Polarisationsprozessen (Drilling, Schnur 2012: 15; Spars 2008: 23, 29; DST 2013: 7, 11-12) und sich ausdifferenzierenden Wohnungsteilmärkten, die mitunter „benachteiligte“ und „benachteiligend wirkende“ Quartiere hervorbringen (Borchard 2011: 22; Zimmer-Hegmann et al. 2004: 151; Spars 2008: 23). Gerade hier überlagern sich die Herausforderungen, die durch vielfältigste Transformationsprozesse wie den demografischen Wandel, den Klimawandel oder den Strukturwandel ausgelöst oder verstärkt werden (Abbildung 1).

Mit dem Programm „Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf“ wurde in Nordrhein-Westfalen der politische Fokus auf eben diese Quartiere gelegt. Die Bund-Länder-Programme „Soziale Stadt“ und „Stadtumbau West“ folgten erst 1999 beziehungsweise 2004 als Teile der Städtebauförderung. Ziel war und

ist es, in den Quartieren selbsttragende Strukturen und institutionelle Kapazitäten aufzubauen, um eine nachhaltige und positive Entwicklung anzustoßen und Antworten auf sich ausdifferenzierende Herausforderungen und Aufgabenstellungen zu entwickeln.

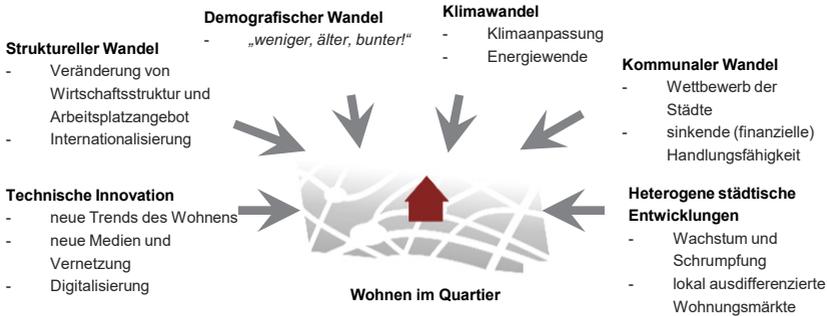


Abbildung 1: Herausforderungen für das Wohnen im Quartier

Quelle: eigene Darstellung, nach Bundesstiftung Baukultur 2015: 58

Damit dies, ganz im Sinne des aktivierenden und befähigenden Staates, gelingt, sind nicht nur die Quartiersbewohner gefragt, sondern auch Akteure aus Verwaltung, Politik, Wirtschaft und Wissenschaft mit ihren vorhandenen ökonomischen, politischen, sozialen und kulturellen Ressourcen vor Ort. Kooperation und das Verzahnen verschiedener thematischer Handlungsfelder, Ressourcen, Instrumente und Kompetenzen gelten hier seit jeher als wesentliche Erfolgsfaktoren. Daher wird dieser integrierte Ansatz auch durch die obligatorischen integrierten Entwicklungskonzepte zur erfolgreichen Bewilligung staatlicher Förderprogramme eingefordert.

Das Wohnen nimmt dabei, auch unter Berücksichtigung des integrierten Ansatzes, eine spezielle Rolle ein. Zum einen hat es bei der Konstruktion von Quartieren unter Einbezug der aktionsräumlichen und lebensweltlichen Perspektive eine wichtige Leitfunktion. Zum anderen ist das Wohnen stets im Spannungsfeld zwischen Wirtschaftsgut und Sozialgut zu betrachten und ist somit vor allem für Politik aus einer normativen Perspektive von Bedeutung (Dell 2013: 44; Egner 2004: 36). Besonders brisant sind dabei sozialpolitische Fragestellungen zur Versorgung mittlerer und unterer Einkommensschichten mit adäquatem und bezahlbarem Wohnraum (Borchard 2011: 27). Die Ab-

schaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit (1989) sowie eine weitreichende Privatisierungswelle öffentlicher Wohnungsbestände haben dabei in den letzten Jahren zu einer zunehmenden Ausdifferenzierung der Akteure am deutschen Wohnungsmarkt geführt. So halten private und international agierende Unternehmen auf dem deutschen Wohnungsmarkt immer größere Marktanteile (Spars 2008: 24ff; DST 2013: 11-12). Die Perspektive auf das Wohnen als Wirtschaftsgut hat damit an Bedeutung gewonnen – eine Entwicklung, die gerade mit Blick auf die „neue Wohnungsfrage“ intensiv und nicht unkritisch diskutiert wird. So verwundert es nicht, dass sich diese Ambivalenzen sowohl im wissenschaftlichen als auch im praktischen Diskurs der Stadt- und Quartiersentwicklung in kontroversen Debatten niederschlagen.

Angesichts der weitreichenden Wechselwirkungen zwischen der Entwicklung von Quartieren auf der einen und dem Handlungsfeld Wohnen auf der anderen Seite, richtet sich das Hauptaugenmerk dieser Arbeit auf genau dieses Spannungsverhältnis: Das Wohnen im Kontext einer integrierten und kooperativen Quartiersentwicklung. Denn gerade hier sehen sich die Akteure der Wohnungswirtschaft bei der Entwicklung von Quartieren oftmals mit der Herausforderung konfrontiert, dass die Rentabilität von Investitionen und die zu erwartende Rendite ganz maßgeblich vom Zustand und Image eines Quartiers abhängen (Neitzel 2013: 182; Fryczewski 2014: 104). Somit sind Investitionen in „benachteiligte“ Quartiere zumindest aus einer ökonomischen Perspektive zumeist mit hohen Risiken verbunden, wenngleich hier die Notwendigkeit des wohnungswirtschaftlichen Engagements besonders hoch ist. Auch wenn diese Ambivalenzen auf der Hand liegen, überrascht es umso mehr, dass das Umdenken wohnungswirtschaftlicher Akteure – insbesondere im privatwirtschaftlichen Bereich – verhältnismäßig jung ist. Dies bezieht sich vor allem auf die strategische Ausrichtung des unternehmerischen Handelns in Quartierszusammenhängen und nicht wie bisher ausschließlich in Bestandszusammenhängen. Dabei geht es bspw. um den Einsatz von Instrumenten, die über die traditionellen Unternehmensaktivitäten im engeren Sinne (z. B. Bestandsentwicklung und -modernisierung, Belegungsmanagement usw.) hinausreichen (ILS 2009: 4). Ferner erfordert dies eine stärkere Ausrichtung des eigenen wohnungswirtschaftlichen Handelns auf ein integriertes und kooperatives Agieren. Abgestimmte „und zeitgleiche Investitionen oder sogar gemeinschaftliche Maßnahmen im Quartier können eine Quartiersrentabilität und damit einen zusätzlichen

Nutzen gegenüber individuellen, nur auf das eigene Grundstück bezogen Maßnahmen erbringen“ (Fryczewski 2014: 104). Zudem minimiert ein solches Vorgehen das Risiko mit Blick auf die Entwicklung und Stabilisierung benachteiligter Quartiere und ermöglicht ganzheitliche Entwicklungsstrategien (Sinning, Ziervogel 2010: 122).

Die Notwendigkeit der Suche nach neuen Formen der Kooperation im Zuge einer integrierten Quartiersentwicklung ergibt sich jedoch nicht nur aus der recht jungen Erkenntnis, dass nachhaltiges wohnungswirtschaftliches Handeln und Quartiersentwicklung zwei voneinander untrennbare Komponenten sind, sondern vor allen Dingen aus folgendem Dilemma: Auf der einen Seite werden die Aufgabenstellungen mit Blick auf das Wohnen im Quartier zunehmend komplex und erfordern neue sowie integrierte, ganzheitliche Lösungen (vgl. Abbildung 1). Auf der anderen Seite nehmen jedoch die öffentlichen Handlungsspielräume und Steuerungsoptionen, auch im Handlungsfeld Wohnen, immer mehr ab (DST 2017; Fryczewski 2014: 103; Siebel 2010: 5ff). Daher sind gerade aus Sicht der öffentlichen Hand – im Zuge des sich wandelnden Staats- und Steuerungsverständnisses und mit Blick auf die zunehmende Relevanz von Governance-Prozessen (Kapitel 2.1.1) – durch das Einbeziehen der Privatwirtschaft, insbesondere der Wohnungswirtschaft, sowie der Zivilgesellschaft die kommunalen Defizite zu kompensieren (Schnur et al. 2014: 17; Sinning, Ziervogel 2010: 131-132).

In diesem Zusammenhang bleibt die Frage nach neuen „Formaten“ der kooperativen und zugleich integrierten Quartiersentwicklung seit mehr als 25 Jahren von ungebrochener Wichtigkeit. Dabei geht es insbesondere darum, neue Governance-Strukturen und Kooperationsformen zu identifizieren, die eine zukunftsfähige Quartiersentwicklung ermöglichen. Doch trotz der Vielzahl an bislang entwickelten und bestehenden Kooperationsformen besteht nach wie vor kein strukturiertes und zudem multiperspektivisches Wissen darüber, was die handlungsleitenden Ziele, Strategien und Handlungsoptionen jener Akteure sind, die bei einer ganzheitlichen und integrierten Bearbeitung des Handlungsfeldes Wohnens im Zuge einer integrierten Quartiersentwicklung beteiligt sind, und welche Erwartungen diese im Governance-Prozess aneinander stellen. Dies zeigen auch die Ergebnisse der im Zuge dieser Arbeit geführten Experteninterviews, die aufgrund des explorativen Charakters der Studie von Beginn an einfließen und durch die jeweiligen Codierungen kenntlich gemacht werden (vgl.

Tabelle 1). Unter Berücksichtigung der Interviewergebnisse ergeben sich daher aus kommunaler Perspektive vor allem folgende Fragestellungen (kZw12b: 902; WoWi14c: 410):

„[W]ie wünschen sich die Wohnungsunternehmen, dass die Kooperation, die wir hier haben, weiterentwickelt werden kann? [...] Da wäre für mich jetzt nicht die Frage, was läuft hier nicht so gut, sondern wie entwickelt man das? Wo liegt die Perspektive? Wo liegt der eigene Schwerpunkt? [...] Bei den Wohnungsunternehmen wäre auch noch einmal die Frage, wie sehen sie ihre Mitbewerber am Markt? Wie schätzen sie die Situation mit Finanzinvestoren ein? Wollen die die in solchen Kooperationen haben? [...]

Wie die Rolle der Stadt ist, ist auch noch eine spannende Frage: Was erwartet die Wohnungswirtschaft von der Stadt? [...] Und wo erwartet sie, dass wir sie vielleicht auch in Ruhe lassen? Vielleicht ist es auch zu viel, was wir machen?“ (dÖ115^{2*}: 82)

Darüber hinaus bestehen in der Praxis – teils begründet, teils unbegründet – Vorurteile dahingehend, dass Wohnungsunternehmen ausschließlich bestandsbezogen und renditeorientiert agieren, die öffentliche Hand ineffizient und zu bürokratisch arbeitet und zivilgesellschaftliche Akteure sich in erster Linie im Protest gegen bestimmte Dinge einsetzen (Altrock 2008b: 306; Petters 2005: 12). Dies beeinflusst und behindert Kommunikations- und damit auch Kooperationsprozesse erheblich, so dass an dieser Stelle mehr Transparenz und mehr Wissen über den Kooperationspartner nötig sind, um die Basis für ein Miteinander im Governance-Prozess zu schaffen (Schuppert 2015: 3).

Auch bestehende Förderprogramme und -instrumente, so auch die Programme „Soziale Stadt“ und „Stadtumbau“, stoßen, trotz all ihrer nachweislichen Erfolge, im Handlungsfeld Wohnen zum Teil an ihre Grenzen: Wenngleich sie als finanzielle Anreize fungieren und somit quartiersbezogenes Engagement initiieren wollen, sind sie aus Sicht einiger Wohnungsunternehmen – aber auch der öffentlichen Hand – an ein zu starres und formelles Regelwerk gebunden:

„Aber es sind doch schon teilweise relativ rigide Vorgaben, die wir einhalten müssen, wenn wir Gelder haben wollen. Und da würde ich mir oft sehr viel mehr Spielraum wünschen, damit man [...] tatsächlich die Probleme, die man in einem Viertel hat, auch anpacken und lösen kann“ (kÖ115: 30).

Darüber hinaus sind Programme der Stadt- und Quartiersentwicklung in der Regel zeitlich befristet (kÖ115: 28). Außerdem greifen sie – abgesehen von den

Programmen des Stadtumbaus und der Sozialen Stadt, die explizit eine integrierte Entwicklungsstrategie verfolgen –, aus Sicht der lokalen Akteure oftmals nicht ausreichend ineinander und sind handlungsfeldübergreifend den Akteuren zum Teil nicht bekannt (kZi12: 764; WoWi14c: 407). Ob das eingeforderte integrierte Vorgehen immer auch ein kooperatives Handeln voraussetzt – und umgekehrt ein kooperatives Handeln auch eine integrative Herangehensweise verspricht –, ist daher unbedingt zu hinterfragen

Zudem ist nicht immer klar, welche konkreten Anreize und Synergien sich aus einer Kooperation für die beteiligten Akteure ergeben und „wann [es] für sie opportun ist, sich in ein kommunikatives Regime einbinden zu lassen“ (Altrock 2008a: 640). Dabei ist ein Wissen um diese Synergien und Vorteile eine entscheidende Grundvoraussetzung für die Bereitschaft und Legitimation kooperativen und integrierten Handelns und daher zentrales Erkenntnisinteresse dieser Arbeit.

Aufgrund dessen gilt es nach wie vor, nach neuen, innovativen Kooperationsformen zu suchen, die flexibel genug dafür sind, dass sich alle beteiligten und zu beteiligenden Akteure darin wiederfinden können und gleichzeitig in der Lage sind, angesichts der Herausforderungen innerhalb von Governance-Prozessen zu bestehen. Zudem müssen diese Kooperationsformen offen genug sein, um sich nach den jeweiligen Fragestellungen der Wohnungswirtschaft und Quartiersentwicklung sowie den spezifischen lokalen Rahmenbedingungen und Zielgruppen richten zu können (Sinning, Ziervogel 2010: 133).

Jüngste fachwissenschaftliche und planungspraktische Diskussionen zeigen, dass Bündnisse für Wohnen als potenzielle „Formate der Innovation“ diesen Anforderungen gerecht werden können. Sie stehen zugleich als neue Form von Governance sinnbildlich für den Wandel des Staatsverständnisses hin zum kooperativen und unterstützenden Staat, und so kommen Bündnisse für Wohnen auch auf den Ebenen des Bundes, der Länder, der Regionen und der Kommunen immer häufiger zum Einsatz. Anders jedoch als im Quartier verfolgen die Bündnispartner auf diesen räumlichen Ebenen, einer sektoralen Perspektive folgend, in erster Linie das Ziel, die breite Schicht der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Im Quartier hingegen erlaubt der konkrete Raumbezug eine integrierende und über den eigentlichen Wohnungsbestand hinausreichende Perspektive, die auch dem lebensweltlichen Ansatz der Quartiersbewohner Folge leisten kann.