

Protokoll des AGW-Arbeitskreises „Gesellschaft und Quartier“, 26.10.-28.10.2014 in Leipzig

Montag 27.10.2014

Begrüßung der Teilnehmer und Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 18.05.-20.05.2014 in Nürnberg

Sybille Wegerich begrüßt die Teilnehmer und bedankt sich für die Einladung der LWB nach Leipzig. Nach einem kurzen Resümee der letzten Tagung zum Thema *gentrification* und einer Zusammenfassung der Ergebnisse fragt Frau Wegerich, ob Einwände gegen das Protokoll bestehen. Dies ist nicht der Fall. Frau Wegerich begrüßt die Geschäftsführerinnen der LWB, des einladenden Unternehmens, Frau Dr. Gabriele Haase und Frau Ute Schäfer und bedankt sich für ihre Bereitschaft, die LWB zu präsentieren und die Leipziger Situation darzustellen.

Vorstellung des Gastgeber-Unternehmens

Geschäftsführerin Frau Dr. Gabriele Haase (LWB Leipzig mbH)

Frau Dr. Haase heißt die Anwesenden in Leipzig willkommen und gibt einen historischen Überblick zur 1990 als 100%igen Tochter der Stadt gegründeten LWB und der Entwicklung der Stadt Leipzig. Die LWB startete mit ca. 130.000 Wohneinheiten, von denen sich nach Vermögensklärung und Rückübertragungen noch ca. 36.000 Wohneinheiten im Bestand der LWB befinden. Der Bestand ist sehr diversifiziert und besteht sowohl aus sanierten wie auch teilsanierten Gebäuden, insbesondere Plattenbauten und Siedlungsbau der 1920er und 1930er Jahre. LWB bemüht sich durch „up- and down-sizing“ der Bestände ihrem sozialen Auftrag gerecht zu werden, insgesamt durchmischte Belegungen unter anderem auch durch Kooperationsverträge mit der Stadt zu erzielen. In den letzten Jahren wurde eine erfolgreiche Entschuldungsstrategie verfolgt, die dazu geführt hat, dass die LWB derzeit deutlich besser aufgestellt sei als noch vor einigen Jahren und somit jetzt wieder verstärkt an Investitionen gedacht werden könne. Im Konzern der LWB sind u.a. Fonds und eine Tochter die sich um die Erbringung der Messdienstleistung kümmert. Die LWB engagiert sich neben dem Kerngeschäft u.a. auch in der Schaffung von Kita-Plätzen und in der Unterbringung von Asylbewerbern.

Frau Wegerich dankt Frau Dr. Haase für ihren interessanten Vortrag und bittet die Teilnehmer, die neu in der Arbeitskreisrunde sind, sich kurz vorzustellen.

Impuls-Vortrag: „Herausforderungen in Leipzig – Wohnungswirtschaft und Quartiersentwicklung in heterogenen Märkten“ (LWB) mit anschließender Fragerunde

Frau Dr. Gabriele Haase, Geschäftsführerin der LWB Leipzig mbH

Frau Dr. Haase stellt Leipzig als Schwarmstadt vor, die große Anziehungskraft ausübt, da sie in den drei wichtigen Bereichen Bildung, Kultur und Natur viel zu bieten habe (Universität, Oper und Festivals, Seenlandschaft). Leipzig wachse durch Zuwanderung von ca. 5000 Haushalten pro Jahr sowohl aus dem

Umland als auch aus den „alten“ Bundesländern. In der Folge sinke das Durchschnittsalter, wobei eine klare Nachfragesteigerung auf bestimmten Marktsegmenten feststellbar sei: den Ein- und Vierraumwohnungen. Nachdem die Stadt in den ersten zehn Jahren nach der Wiedervereinigung zunächst stark an Bevölkerung verloren habe, seien nun seit über einem Jahrzehnt die Einwohnerzahlen stetig steigend. Der Zuwanderung konnte in der Vergangenheit durch den bestehenden Leerstand begegnet werden. Der Fokus lag eher auf der energetischen Sanierung mit Breitenwirkung. Es sollten nicht wenige Gebäude mit maximaler Energieeinsparung (und höchster Mietsteigerung) saniert werden, sondern das Ziel war, die maximale Menge an Sanierungen mit größtmöglicher Einsparung zu erreichen. Erst seit wenigen Jahren werde wieder vermehrt über Neubauten nachgedacht.

Diskussion

Es wurde die Frage aufgeworfen, wie denn die Politik zur Mietsteigerung stehe, die sich in Leipzig seit einigen Jahren bemerkbar macht. Frau Dr. Haase führt hierzu aus, dass es in jedem Stadtbezirk Wohneinheiten mit unterschiedlichen Mietniveaus gebe, so dass sich Verdrängungseffekte in engen Grenzen hielten. Außerdem gebe es verschiedene Interessen seitens der Mieter, die sich nicht einheitlich eine gleichbleibende Miete wünschen und daher keine Veränderung wollten. Vielmehr gebe es auch Mieter, die einer Entwicklung und Modernisierung offen gegenüber stünden und es begrüßten, wenn der Wohnungsstandard mit dem steigenden Lebensstandard Schritt hält. Es werde keine Münchner Verhältnisse geben, die Mietpreissteigerung sei keineswegs dramatisch. Vielmehr werde es weiterhin Wohnungen für jedes Niveau geben. Frau Schäfer ergänzt, die Stadt Leipzig versuche dennoch regulierend einzugreifen.

Die Frage, ob die Sanierung nicht automatisch dazu führen wird, dass Wohnungen aus dem Niedrigpreissegment fallen und die Miete steige, die Mieterfluktuation somit forciert werde, beantwortet Frau Dr. Haase bejahend. Es sei nicht möglich, Mieter genau in der gleichen Wohneinheit zum gleichen Preis wohnen zu lassen. Frau Dr. Haase weist erneut daraufhin, dass es andere Wohneinheiten im gleichen Quartier gebe, die zur Verfügung stehen. Daher werde niemand aus seinem Quartier vertrieben. Sie führt als Beispiel einen nichtsanierten Plattenbau an, der im bewohnten Zustand modernisiert wurde. Durch die Sanierung werde die Miete zwar steigen, aber andere Wohnungen im niedrigeren Preissegment seien im selben Quartier verfügbar.

Aus dem Plenum kommt die Frage, ob es Ansprüche der Gesellschafter wegen der aktuell niedrigen Zinsen gebe, den Ankauf zu forcieren. Frau Dr. Haase bejaht dies, weist aber darauf hin, dass es schlicht keine Angebote gebe, weil niemand verkaufe, außer zu utopischen Preisen. So könne sich LWB gegen diese Ansprüche wehren. Frau Schäfer ergänzt, dass die Entschuldung gerade erst greife und selbstverständlich Investitionen getätigt würden. Die LWB wolle aber vorrangig Bestände sanieren, nicht neu bauen oder ankaufen.

Kritisch wird in der Diskussion hinterfragt, ob es möglich sei, wirklich alle Gebiete gleichermaßen zu entwickeln und niemanden zu benachteiligen. In Leipzig ist es allerdings so, dass die LWB, wenn sie in einem „In-Viertel“ Investitionen tätigt und das Quartier weiter aufwertet, z.B. durch Sanierung und in der Folge Mieten erhöht werden, die LWB der Kommune gegenüber andere Maßnahmen nachweisen müsse, wie die Altmieten aufgefangen werden.

Nachhaltiger Mietwohnungsneubau unter Berücksichtigung von Zielgruppen und Lebenszyklenkosten

Herr Thomas Dohrmann, LWB mbH, Abteilungsleiter Portfolio

In einem kontroversen Vortrag legt Herr Dohrmann dar, dass Bewirtschaftungszyklen und Lebenszyklen nicht synchron verlaufen und dass daher unter Berücksichtigung der Ergebnisse der GdW-Studie hinsichtlich der Zielgruppen klare Konsequenzen für den Neubau gezogen werden müssten.

Für das Beispiel Leipzig führt Herr Dohrmann aus, dass man hier eine wachsende Bevölkerung, ein niedriges durchschnittliches Nettoeinkommen und sinkende Wohnflächen je Einwohner vorfinde. Das helfe in der Zielgruppenbestimmung für Wohnungsneubau allerdings nicht weiter, da das Kriterium des Bevölkerungswachstums für eine Investitionsentscheidung unzureichend sei.

An mehreren Beispielen wie einem Mehrgenerationenhaus und altersgerechtem Wohnen demonstriert Herr Dohrmann, dass die Betrachtung aktueller Bedürfnisse oft zu nicht nachhaltigem Neubau führten, da schon nach wenigen Jahren das Objekt nicht mehr dem sich ändernden Bedarf entspreche und große Umbauten

erforderlich seien. Die Fragestellung müsse also immer sein: Ist bei Neubau die Wohnung auch in 15-20 Jahren noch attraktiv?

Herr Dohrmann stellt kurz die Zielgruppenanalyse der GdW-Studie vor und geht dann der Frage nach, wer überhaupt als Zielgruppe für Neubau in Frage komme. Seines Erachtens fallen niedrige Einkommen heraus, da diese sich die zur Wirtschaftlichkeit erforderliche Mindestmiete von Neubauten nicht leisten könnten. Diese niedrigen Einkommen gebe es in Leipzig aber hauptsächlich. Nach Eliminierung weiterer Zielgruppen aufgrund ähnlicher Kriterien (z.B. jung und bescheiden) bleiben nur wenige übrig, an die sich wirtschaftlich rentable Neubauten richten könnten. Bevölkerungswachstum alleine reiche also nicht aus, aber für spezifische Gruppen sei Neubau dennoch möglich und sinnvoll.

Insbesondere unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit sei zu berücksichtigen, dass die Bewirtschaftungszyklen nicht durch häufige (unnötige) Modernisierungen geprägt sein sollten. So sei es nicht beispielsweise nicht nachhaltig, wenn ein technisch intaktes Badezimmer dennoch nach wenigen Jahren aufgrund moralischen Verschleißes nicht mehr den Ansprüchen genüge und dafür Sorge, dass die gesamte Wohnung nicht mehr den benötigten Preis erziele. So müssten dann technisch völlig intakte Dinge herausgerissen und ersetzt werden.

Diskussion:

In der anschließenden Diskussion wird aus dem Plenum darauf hingewiesen, dass das Quartier stärker im Fokus stehen solle und nicht nur auf das einzelne Gebäude geschaut werden dürfe. Das technisch intakte aber nicht mehr ganz aktuelle Badezimmer könne durch die Attraktivität eines guten Umfeldes wettgemacht werden und die Nachfrage somit erhalten bleiben. Man ist sich einig, dass man das Neubauwesen nicht auf nur auf das anspruchsvolle Segment reduzieren dürfe, zumal die finanzstarken Mieter auch selbst bauen bzw. umbauen würden. Die große Herausforderung sei vielmehr die Erstellung von wirtschaftlich tragbaren Konzepten für den Neubau im Niedrigpreissegment. Herr Dohrmann bezweifelt allerdings, dass Neubau für Niedrigpreissegment überhaupt wirtschaftlich möglich sei. Er glaube aber, dass durch Bau an einer Stelle die Nachfrage an anderer Stelle nachlasse und dadurch dort für Entlastung gesorgt werde.

Frau Wegerich weist abschließend darauf hin, dass die Hauptzielgruppe des kommunalen Wohnungsbaus nicht die Extreme des Marktes (ganz arm oder ganz reich) seien, sondern die große Spannweite dazwischen. Fast alle kommunalen Wohnungsunternehmen hätten schließlich die Versorgung „breiter Bevölkerungsschichten“ mit bezahlbarem Wohnraum zum erklärten Ziel.

Impuls-Vortrag: „Der Leipziger Wohnungsmarkt im Wandel aus Sicht der Stadtentwicklung“

Herr Jochem Lunebach, Amtsleiter Stadtplanungsamt

Herr Lunebach legt dar, wie sich die Einwohnerzahlen von Leipzig seit 1990 entwickelt haben (erst starke Abwanderung, dann ab 2000 erneutes Wachstum). Das Wachstum finde vor allem im Zentrum statt und komme nicht nur von außen, sondern auch von innen (durch positive Geburtenrate). Die vorhandenen Reserven durch Schrumpfung seien größtenteils aufgebraucht und die verbleibenden Restbestände seien teilweise in desolatem Zustand. Daher gebe es eine starke strategische Stadtentwicklungsplanung mit Schwerpunkträumen. Als Leitbild diene ein Flächennutzungsplan, dessen einziger Gegner die Bürger selbst seien, die tendenziell jeder Veränderung skeptisch bis ablehnend gegenüber stünden.

Die Innenstadtgebäude aus der Gründerzeit (Beispiel: Waldstraßenviertel) wurden ebenso wie Plattenbauten (Beispiel: Kreuzstraßenviertel) saniert. Es habe insbesondere in der Vergangenheit stadtstrukturelle Erhaltungsstrategien wie z. B. Wächterhäuser gegeben, in denen Gruppen, Vereine etc. Gebäude mietfrei gegen Übernahme der Nebenkosten nutzen durften. Auch eine Umnutzung von Gewerbearealen habe stattgefunden. Hierzu müsse man wissen, dass Leipzig 1990-1995 ca. 100.000 innerstädtische Arbeitsplätze verloren habe, die in großen gewerblichen Gebäuden in der Innenstadt angesiedelt waren. Seit 2006 werde auch neu gebaut, insbesondere auf Bestandsflächen der Genossenschaften.

In der Zukunft müsse Wohnungsbau als Quartiersentwicklung geschehen. Es müsse das einzelne Quartier angeschaut werden und auf dieser Grundlage städtebaulich geplant werden, was zukunftsfruchtig sei. Als Beispiel führt Herr Lunebach den Kita-Bau in verschiedenen Quartieren an, die das Quartier aufwerteten und für junge Familien interessant machten.

Auf die Frage danach, ob es Kritik gebe und wie damit umgegangen werde, verweist Herr Lunebach darauf, dass sich diese in Grenzen gehalten habe, da bislang Neubau vor allem in Gebieten stattgefunden habe, die gar nicht genutzt wurden. Das könne sich aber ändern, da in Zukunft mehr genutzte Flächen in den Fokus rückten. Die Bevölkerung sei dabei gar nicht so sehr wie in anderen Städten gegen das mehrgeschossige Bauen. Die Diskussion ginge eher darum, ob überhaupt gebaut werden solle und für wen.

Bildung von Schwerpunkten des Interesses – Ableitung aus den Vorträgen (Plenum)

Es werden drei Workshop-Gruppen gebildet, die sich mit folgenden Themen beschäftigen:

1. Neubau in bestehenden Quartieren, Integration ohne Sterilität, Was muss Qualität berücksichtigen?
Infrastruktur und Qualität, Kommunikation
2. Ziele und Zusammenarbeit mit Verwaltung/Stakeholdern, Rollenverteilung
3. Infrastruktur und Qualität in bestehenden Quartieren, Modernisierung

Exkursion durch das Kreuzstraßenviertel und zum ersten Neubaustandort der LWB mbH *Ines Gillner, LWB mbH*

Frau Gillner führt die Teilnehmer durch das Kreuzstraßenviertel und zeigt an diesem Beispiel, wie die LWB die energetische Sanierung von Plattenbausiedlungen vorgenommen hat. Die Plattenbauten wurden 1986-1988 neu gebaut wegen der guten Verkehrsanbindung. Die Altersspanne der Bewohner liegt bei 19-90 Jahren. Die LWB hat kleine Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen, bei denen das Ziel die Mietneutralität war. Die Modernisierungsumlage sollte über die NK-Ersparnis aufgewogen werden. Zu den Maßnahmen zählten u.a. die Erneuerung von Fenstern, Fassade und Heizkörpern und die Dämmung von Keller-, Geschoss- und Giebeldecken. Bei Kosten von 0,37 EUR/qm wurde eine Ersparnis von 0,34 EUR/qm erreicht, die Zielvorgaben somit erfüllt. Die Miete bei Bestandmietern liegt bei ca. 4 EUR/qm. Bei der Modernisierung wurden die Mieter eingebunden und deren Wünsche berücksichtigt. So konnten sich die Mieter beispielsweise die Farben selbst aussuchen (solange das Farbkonzept stimmig war) und hatten Mitspracherecht beim Bodenbelag. Energetisch wurde eine Reduzierung von 140 kW/qm vor der Sanierung auf 80-90 kW/qm nach der Sanierung erreicht.

Im Anschluss ging es zum ersten Neubaustandort der LWB mbH, dem Büroneubau Wintergartenareal. Hier entsteht das neue Bürogebäude der LWB, die bislang zur Miete untergebracht war. Die Fläche gehörte bereits zum Bestand der LWB. Das Bürogebäude wird zukünftig das Back-Office beherbergen (ca. 240 Mitarbeiter) und hat bereits die Bronzezertifizierung für nachhaltiges Bauen bekommen. Großer Wert wurde bei der Planung auf niedrige Lebenszyklenkosten und maximale Flexibilität gelegt.

Auf der Fläche neben dem Bürogebäude wurde bereits eine Tiefgarage gebaut, die auch dem ein Jahr nach der Fertigstellung des Bürogebäudes geplanten Wohngebäude, das dort entstehen soll, zur Verfügung stehen wird.

Führung durch die Altstadt und gemeinsames Abendessen

Nach einer einstündigen Führung durch die attraktive Leipziger Altstadt, die von historischen Fassaden und Passagensystemen geprägt ist, endet der Tag in dem berühmtesten Lokal Leipzigs: Auerbachs Keller.

Dienstag 28.10.2014

Beginn der Tagung und erneute Diskussion des Vortrages von Herrn Dohrmann

Bei den Teilnehmern besteht der Wunsch, sich noch einmal über den Vortrag von Herrn Dohrmann auszutauschen. Irritation und Befremden hat die Absolutheit der vorgetragenen These ausgelöst, dass öffentlich geförderter Neubau nicht möglich sei und die Zielgruppe derart eingeschränkt sei. Positiv wird dagegen die Berücksichtigung von Lebenszyklen vermerkt. Die fehlende Übersetzung der theoretischen Befunde in die Praxis wird bedauert. Es habe an Hinweisen zur konkreten Umsetzung gemangelt. Des Weiteren bestehe die Gefahr, dass durch die starke Beschränkung der Zielgruppe und die Verabsolutierung des Konzeptes eine Standardisierung die Folge sei und überall die gleichen Gebäude entstünden, wenn alle dem Konzept folgten.

Andererseits wird die kontroverse Diskussion als positiver Effekt hervorgehoben und auf die schlüssige Argumentation hingewiesen. Es sei durchaus hilfreich, Kundenerwartungen zu berücksichtigen und ernst zu nehmen, statt gewohnte Stereotypen zu perpetuieren, ohne diese mit der sich wandelnden Realität abzugleichen.

In der weiteren Diskussion bestätigen viele Teilnehmer, dass theoretische Profile und Vorannahmen von der Realität oft überrollt und modifiziert würden. Es wird angeregt, in Zukunft weniger auf die Differenzen zwischen den Zielgruppen abzuheben und sich stattdessen auf die Gemeinsamkeiten zu konzentrieren. So könnten Wohnungen für verschiedene Zielgruppen attraktiv gemacht werden, wenn die Erfüllung der Bedürfnisse einer Gruppe (z.B. niedrige Lichtschalter für Behinderte) auf eine andere Gruppe nicht abschreckend wirkten oder sogar positiv vermerkt würden (z.B. von Kindern).

Arbeit im Workshop mit anschließender Vorstellung der Workshop-Ergebnisse und Diskussion

Gruppe 1: Neubau in bestehenden Quartieren

1.) Warum überhaupt Neubau?

Die Triebfeder für den Neubau sei, Werte zu sichern und ein gutes Geschäft zu machen. Der Neubau müsse in sich tragfähig sein und es müsse eine entsprechende Nachfrage bestehen. Der Neubau müsse dazu geeignet sein, der Stabilität des Quartiers zu dienen und dürfe dabei durchaus als Impulsgeber fungieren. Als kommunales Unternehmen habe man auch einen Versorgungsauftrag, was insbesondere in angespannten Märkten wie z. B. in Metropolen deutlich spürbar sei. Ein Neubau kann/soll Quartiersanforderungen erfüllen (z. B. durch eine Kita etc.). Die Außenwirkung sei nicht zu vernachlässigen: Ein Neubau sei ein Bekenntnis zum Quartier, könne Aufbruchsstimmung verbreiten und den Mietern signalisieren, dass Interesse an ihnen und ihrem Quartier besteht.

2.) Anforderungen an einen Neubau

Ein Neubau muss wirtschaftlich sein, und dies nicht nur auf das einzelne Projekt, sondern auch auf das gesamte Quartier bezogen. Ziel sei es, ein lebenswertes Umfeld zu schaffen, da so die Verweildauer erhöht werde. Gleichzeitig müsse darauf geachtet werden, dass die soziale Kluft nicht zu groß wird und keine „Neiddebatte“ entsteht. Ein Neubau sollte Defizite in der Versorgungsstruktur eliminieren. Zusätzliche Anforderungen kämen oft von außen (von Seiten der Gesellschafter etc.) hinzu. Im Blick haben müsse man immer die langfristige Stabilität und Amortisierung des Neubaus.

Neubauten bedeuteten immer einen erhöhten Bedarf an Kommunikation: Den Mietern müsse verdeutlicht werden, welchen Nutzen sie haben. Dies gilt in besonderem Maße für Bestandsmieter, die sich durch den Neubau nicht als „Mieter zweiter Klasse“ fühlen sollen. Ängste müssten abgebaut werden (z. B. vor Mieterhöhungen) und es gelte eine Willkommenskultur zu etablieren, in der die neuen Mieter als Mehrwert von den Bestandsmieter empfunden werden.

Zusammenfassend: eine neue Investition muss langfristig wirtschaftlich und sozial nachhaltig sein

In der Diskussion wird die Frage nach der Quantifizierung bzw. Messbarkeit des Mehrwertes für das Quartier gestellt. Außer der Mietpreissteigerung und gegebenenfalls der Fluktuation lassen sich aber kaum belastbare Faktoren finden.

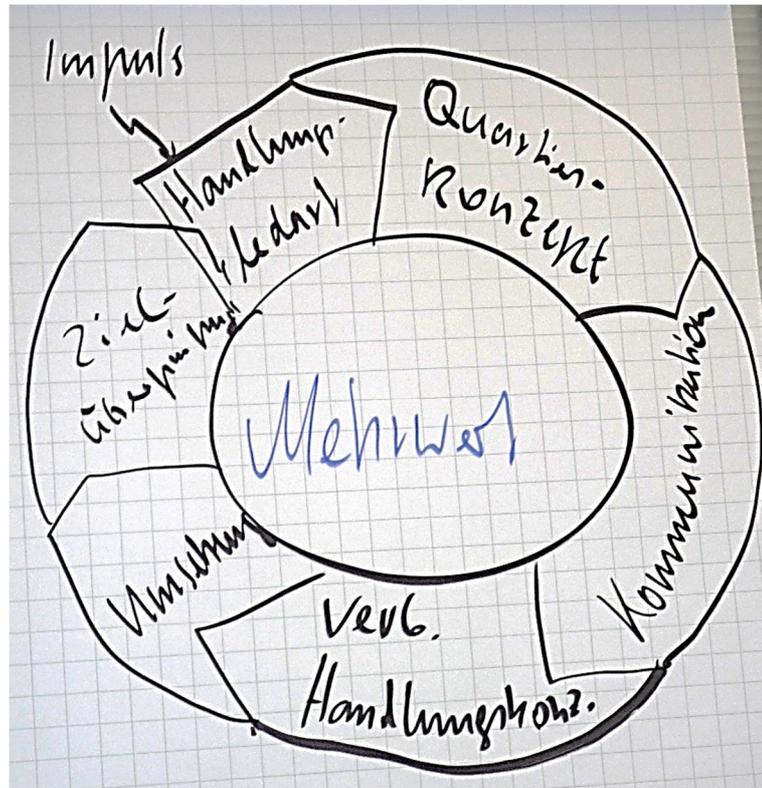
Gruppe 2: Zusammenarbeit mit der Verwaltung

Vorab sei festzuhalten, dass das Thema sehr breit und uneinheitlich sei, da man es mit unterschiedlichen Märkten, Stakeholdern und Motiven bzw. Motivationen der handelnden Personen zu tun habe, sodass die Zusammenarbeit oft sehr personenabhängig sei. Dennoch ließen sich ein paar Grundlinien festhalten.

Die Ziele der Wohnungswirtschaft (sozial stabile Quartiere) unterschieden sich oft von denen der Verwaltung. Daher sei Kommunikation äußerst wichtig, sie stehe im Mittelpunkt jeder Zusammenarbeit. Ziel sei die Schaffung von Vertrauen und Transparenz, weswegen es wichtig sei, den gemeinsamen Mehrwert zu finden und das eigene Handeln zu erklären.

Die Frage sei, wer in der Verantwortung für die Einbindung von Politik und Verwaltung stehe. Nach Ansicht der Gruppe müsse die Wohnungswirtschaft letztendlich diese Verantwortung übernehmen und der Motor sein. Sie müsse die Initiative ergreifen und die Moderatorenrolle in der Kommunikation übernehmen, da sie als Einzige über das notwendige Knowhow verfüge.

Neben der Kommunikation stehe der Mehrwert im Mittelpunkt, der alle Beteiligten zusammenführe. Dabei müsse aus einem ersten Impuls (der auch von außen kommen könne, z. B. von einer Bürgerinitiative) ein Quartierskonzept entstehen, es müssten alle Beteiligten ins Boot geholt und die Kommunikation/Diskussion moderiert werden. Dies immer mit dem Ziel des Mehrwerts aller Beteiligten (Kommune, Mieter, Wohnungswirtschaft, Politik etc.). Durch die Herstellung von Transparenz ließen sich verschiedene Interessen bündeln und die Verantwortung verteilen, so dass letztlich nicht gegeneinander sondern miteinander gearbeitet werde.



In der anschließenden Diskussion ist ein Streitpunkt, inwiefern Quartierskonzepte von der Wohnungswirtschaft vorgefertigt werden bzw. ob nicht bereits vor der Erstellung eines Konzeptes die Kommunikation mit der Öffentlichkeit bzw. den Mietern gesucht werden sollte (Stichwort: Wutbürger / Stuttgart 21). Dem steht die Ansicht entgegen, dass das Konzept auf unternehmensstrategischer Ebene

schon stehen müsse, um sich der eigenen Ziele bewusst zu sein und den Anforderungen von außen etwas entgegensetzen zu können.

Es entsteht eine kontroverse Diskussion darüber, ob die Wohnungswirtschaft tatsächlich „in den Fahrersitz“ müsse oder ob eine solche Übernahme der Verantwortung nicht alle anderen automatisch zu passiven „Mitfahrern“ mache (oder es ihnen erleichtere, sich aus der Verantwortung zu stehlen). Dem wird entgegnet, dass man unter dem „Fahrersitz“ nicht unbedingt das Aufbürden alleiniger Verantwortung verstehen müsse, es vielmehr darum gehe, sich für die Aufnahme von Gesprächen verantwortlich zu fühlen, Kommunikationsprozesse anzustoßen, zu steuern und zu moderieren. Es gehe für die Wohnungswirtschaft darum, zu verdeutlichen, was sie kann, was sie nicht kann und was sie erwartet.

Andere sind der Meinung, dass die Kommune viel eher diese Moderatorenrolle übernehmen könne, da sie in der Öffentlichkeit nicht so sehr wie die Wohnungswirtschaft als Player mit starkem (wirtschaftlichen) Eigeninteresse wahrgenommen wird. Die Frage sei doch, was denn die konkreten Erwartungen der Wohnungsunternehmen an die Verwaltung seien, ob es nur darum gehe, dass keine Steine in den Weg gelegt werden.

Aus den im Plenum angeführten Beispielen für funktionierende Zusammenarbeit mit der Verwaltung wird deutlich, dass die Zusammenarbeit immer dann besonders gut läuft, wenn die Verwaltung bzw. die Politik ein Projekt wirklich will und dahintersteht. Das zeige, wie wichtig es sei, die Politik für Projekte zu gewinnen und daher sei Überzeugungsarbeit unabdingbar (wofür wiederum die Verdeutlichung des Mehrwert notwendig ist).

Gruppe 3: Infrastruktur und Qualität in bestehenden Quartieren

Zunächst hat die Arbeitsgruppe darüber diskutiert, wie der Begriff Infrastruktur zu definieren ist. Dabei wurde herausgearbeitet, dass unterschieden werden kann, zwischen äußerer Infrastruktur (ÖPNV, Straßen, Schienen, Anbindung an Flughäfen), Versorgung (Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung, Bildungseinrichtungen) und innerer Infrastruktur (Treppenhaus, Aufzüge, Datenversorgung, Wohnungsausstattung, generelle Barrierefreiheit), aber auch administrative Infrastruktur (Behörden, Ämter). Auch die wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungen sollten als Infrastruktur begriffen werden, weil sie Teil der Bewertung eines Wohnstandortes durch die Kunden sind.

In der Gruppe bestand Einigkeit in der Einschätzung, dass sämtliche Infrastruktur wesentlich auf die Attraktivität und Stabilität der Quartiere einwirkt und nicht nur in schwierigen Lagen, sondern auch in prosperierenden Märkten mit guter Nachfrage und ausgewogener Mietermischung von hoher Bedeutung ist.

An einem konkreten Beispiel wurde verdeutlicht, welche Einflüsse die Infrastruktur auf ein Quartier haben kann. In unmittelbarer Nähe einer Wohnsiedlung eröffnet ein Supermarkt für speziell russische Lebensmittel und Güter des täglichen Bedarfs. In der Folge steigt die Nachfrage nach Wohnraum speziell von russischstämmigen Kunden und es stellt sich eine Monostruktur in der Belegung ein. Infolge dessen sinkt die Nachfrage aus dem angestammten Klientel und die Siedlung droht ihre Vielfalt zu verlieren. In diesem Beispiel geht es nicht um die Frage, welcher Herkunft die Menschen sind, die neu in die Siedlung kommen, sondern lediglich um die Tatsache, dass zu homogene Belegungen zur Destabilisierung führen kann. Besonders hervorgehoben wurde in der Diskussion, dass hier keine direkte Einflussnahme auf die Vermietung des Supermarktes genommen werden konnte, weil das Objekt sich nicht im Bestand der Wohnungsbaugesellschaft befindet.

Umso deutlicher erschien den Teilnehmern die Schlussfolgerung, sich als verantwortliches Unternehmen permanent und umfassend in jegliche infrastrukturelle Entwicklung einzubringen.

Der Einfluss jeglicher Infrastruktur auf stabile Quartiere war in der Arbeitsgruppe genauso unbestritten wie die Zielsetzung, durch aktive Teilnahme an entsprechenden Entwicklungen die fachlichen Aspekte der Wohnungswirtschaft zum Wohle funktionierender Quartiere einzubringen.

Abschließend empfiehlt die Arbeitsgruppe folgende Punkte:

- für jedes definiertes Quartier sollte eine interdisziplinäre, professionelle Analyse der infrastrukturellen Gegebenheiten sowie abzusehender Entwicklungen erfolgen
- aus den Erkenntnissen sollten Zielstellungen und Anforderungen abgeleitet werden, die insbesondere mit der jeweiligen Kommune, aber auch mit weiteren Akteuren am Standort diskutiert werden können
- frühzeitige Einflussnahme soll Fehlentwicklungen vermeiden

- vielfach werden Teilbereiche zum Thema Infrastruktur bereits in den Wohnungsunternehmen abgedeckt. Beispielhaft seien hier genannt die Planungsabteilungen mit Blick auf die verkehrliche Infrastruktur oder das Bestandsmanagement mit seinen Kontakten zu sozialen Trägern. Es wird empfohlen, diese Kräfte in den Unternehmen zu koordinieren, um möglichst umfassenden Überblick über die Einflussgrößen auf die Infrastruktur zu erhalten
- auch wenn nicht sämtliche Forderungen der Wohnungswirtschaft umsetzbar sein werden, so erhalten die Unternehmen doch durch aktive Teilnahme an infrastrukturellen Entwicklungen die Chance, ggf. noch durch flankierende Maßnahmen positiv auf die Quartiersstabilität einzuwirken

Verabschiedungen und Organisatorisches

Frau Wegerich und der gesamte Arbeitskreis verabschieden sich von Herrn Wolfgang Bielmeier (GBG Mannheim) der Ende des Jahres in den Ruhestand geht und bedanken sich für die langjährige produktive Mitarbeit. Auch Ulf Lennermann (GESOBAU AG) verlässt den Arbeitskreis und wechselt in die Geschäftsführung des Wohnungsunternehmens in Mülheim a.d.R. Frau Wegerich dankt ihm für die immer bereichernden und zielführenden Beiträge in den Diskussionen.

Frau Wegerich bedankt sich bei Herrn Hochtritt und der LWB Leipzig für die vorzügliche Bewirtung, die Gastfreundschaft und die Bereitschaft zum offenen Diskurs über die Problemlagen und Chancen von Leipzig und der LWB.

Es werden Themenvorschläge für die nächste Tagung gesammelt:

- Wie erstellen wir eine wirtschaftliche Quartiersplanung? Wie evaluieren wir das? Wie messen wir Erfolg? Gibt es alternative Renditesysteme? Herr Kiefer aus München berichtet, sein Unternehmen habe eine diesbezügliche Studie in Auftrag gegeben und er werde gerne davon berichten, wenn die Informationen im Frühjahr bereits vorlägen.
- Werkstattberichte aus den Unternehmen z.B. zu integrierten Handlungskonzepten
- Kommunikation: Wie gehe ich auf Menschen zu? Was funktioniert und was nicht? Nicht unter Marketinggesichtspunkten, sondern zwischenmenschlich: Wie funktioniert Kommunikation mit Mietern? Wie begleite ich Prozesse? Welche Medien nutze ich? Facebook? Mieterversammlung?

Die letztendliche Entscheidung wird Frau Wegerich und Herrn Malter überlassen.

Der **Termin für die nächste Tagung ist der 27./28. April 2015 (Anreise 26. April)**, der Ort wird in Abhängigkeit vom Thema durch Frau Wegerich und Herrn Malter gewählt.

Die Entscheidung über eine gemeinsame Herbsttagung mit den Arbeitskreisen Wohnungsmarkt oder Technik wird Frau Wegerich und Herrn Malter überlassen.

Frau Wegerich schließt die Sitzung um 13 Uhr.

Hinweis: Das Protokoll erhalten die Teilnehmer ausschließlich per E-Mail. Des Weiteren kann man das Protokoll samt Präsentationen und Anlagen auf der AGW-Homepage im internen Bereich jederzeit einsehen und herunterladen.