

# Wohnquartiere der 1950er bis 1970er Jahre: Droht jetzt durch den Generationenwechsel Leerstand?

In den westdeutschen Bundesländern befinden sich derzeit viele innenstadtnahe Quartiere der 1950er bis 1970er Jahre mit Geschosswohnungsbau in einer Umbruchsituation. Die Gebäude sind gealtert und weisen einen hohen Modernisierungsbedarf auf. Auf Grund des hohen Alters der Bewohnerinnen und Bewohner hat vielfach ein Generationswechsel eingesetzt. Patricia Jacob, Jörg Knieling und Thomas Zimmermann von der Hafencity Universität Hamburg, Fachgebiet Stadtplanung und Regionalentwicklung, beschreiben Instrumente und Maßnahmen mit denen Kommunen und Wohnungsunternehmen gemeinsam frühzeitig in den Quartieren aktiv zu werden können.

Gegenwärtig sind die Probleme in den Vierteln (noch) gering. Möglicherweise entwickelt sich in den nächsten zehn bis 20 Jahren eine Abwärtsspirale aus Bevölkerungsrückgang, Leerstand und sinkender Attraktivität der Quartiere. Parallel entstehen neue Baugebiete am Stadtrand oder im Umland trotz stagnierender oder gar schrumpfender Einwohnerzahlen, was einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung widerspricht.



Wenn die Bedürfnisse der Bewohner berücksichtigt werden, können Probleme in der Zukunft vermieden werden.

Wenn die Bedürfnisse der Bewohner berücksichtigt werden, können eventuelle Probleme in der Zukunft vermieden werden.

Die (Re-)Vitalisierung innenstadtnaher, in der Regel verkehrsgünstig gelegener Quartiere aus der Nachkriegszeit ist daher eine sinnvolle Strategie hin zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Die bestehenden Wohnquartiere können insbesondere in schrumpfenden und stagnierenden Wohnungsmärkten den Bedarf an Wohnraum decken. Um Neubauten auf bisher unerschlossenen Flächen zu vermeiden, müssen diese Quartiere so qualifiziert werden, dass sie den gewandelten Bedürfnissen der Nachfrager entsprechen. Die Quartierserneuerung kann mit der aus Gründen des Klimaschutzes mittelfristig notwendigen energetischen Sanierung der Gebäude gekoppelt werden. Die nachfolgend vorgestellten Instrumente und Maßnahmen unterstützen Kommunen und Wohnungsunternehmen darin, die Chancen gemeinsam zu nutzen, um frühzeitig in den Quartieren aktiv zu werden. Das nachfrageorientierte Nutzungszyklusmanagement beruht dabei auf vier zentralen Ansätzen:

- Präventiv handeln, d.h. einer zukünftigen problematischen Situation gegensteuern
- von der Nachfrageseite her denken, d. h. die Wünsche und Bedürfnisse der Zielgruppen erheben und auf sie eingehen
- durch transparentes Handeln, Einbeziehen von Akteuren und verbindliches Agieren Veränderungen managen
- das Aktivieren, Koordinieren und Einbeziehen der Eigentümer bedarf einer spezifischen Ansprache, einer Darstellung des Mehrwerts und einer Atmosphäre des Miteinanders

## Das Nutzungszyklusmodell

Wohnquartiere sind komplexe und sich über die Zeit verändernde Systeme, die einem Nutzungs- und Investitionszyklus unterliegen. Insbesondere in homogenen Quartieren der 1950er bis 1970er Jahre, aber auch in weiteren Quartieren mit einer gleichförmigen Bebauung, Nutzung und Bewohnerstruktur, einem ähnlichen Gebäudezustand und einem hohen Erstbezieheranteil, altern Gebäude und Bewohner gemeinsam. Im Laufe der Zeit verändern sich die Anforderungen an die Wohnung und Wohnumgebung. So ergeben sich folgende Nutzungsphasen:

*Im Laufe der Zeit ändern sich die Anforderungen*

1. Entwicklung: Die Quartiere werden neu errichtet und von den ersten Bewohnern bezogen, häufig jungen Paaren oder Familien.
2. Wachstum und Erweiterung: Einrichtungen der Nahversorgung und die soziale Infrastruktur werden ausgebaut, die Bevölkerung wächst durch Geburten.
3. Alterung und Stagnation: Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen erfolgen nur punktuell, so dass, bedingt durch die Konkurrenz anderer Wohngebiete, vor allem Haushalte mit einem höheren sozialen Status abwandern. Das Nahversorgungsangebot verschlechtert sich.
4. Abnutzung und Ausdünnung: Aufgrund von unterlassenen Investitionen weisen viele Gebäude bauliche Mängel auf. Durch den Auszug der erwachsenen Kinder aus dem elterlichen Haushalt geht die Bewohnerzahl zurück. Das Durchschnittsalter der Bewohner steigt. Aufgrund der geringen Mieten ziehen Mieter mit geringem Einkommen in die frei werdenden Wohnungen nach. Durch die rückläufige Kaufkraft verschlechtern sich die Nahversorgungsangebote weiter.



*Nutzungszyklen von Wohnquartieren*

## Nutzungszyklen von Wohnquartieren und Instrumente des Nutzungszyklusmanagements

Wie intensiv und auch wie schnell die Phasen durchlaufen werden, hängt vom Alter des Quartiers, der anfänglichen Bewohnerstruktur, der Lage der Siedlung in der Stadt und der gesamtstädtischen Entwicklung ab. Um der Phase der Abnutzung und Ausdünnung und den damit verbundenen Problemen der Quartiere vorzubeugen, sind eine Reihe von Maßnahmen und Instrumenten empfehlenswert:



### Was ist?

Die Stadtverwaltung führt, ggf. in Kooperation mit institutionellen Eigentümern, ein kleinräumiges Monitoring durch, um frühzeitig negative Entwicklungstendenzen in Quartieren zu erkennen. Bei Bedarf können mit Hilfe einer Wanderungsmotivbefragung Bevölkerungsgruppen identifiziert werden, welche die Quartiere nachfragen, und Ab-

wanderungsmotive erhoben werden. Auf der Grundlage der gewonnenen Informationen wählen die kommunale Verwaltung und Politik Quartiere aus, in denen ein präventiver Erneuerungsprozess eingeleitet wird.

Gleichförmige Bebauung



### Was soll sein?

Die Stadtverwaltung koordiniert mit den Akteuren im Quartier einen kommunikativen Prozess mit dem Ziel, Maßnahmen für die Entwicklung des Quartiers zu entwickeln. Die Wohnungseigentümer sind in den Prozess der Entscheidungsfindung einzubeziehen, da ihre Kooperation für den folgenden Erneuerungsprozess unabdingbar ist. Die Entwick-

lung von Szenarien der Quartiersentwicklung kann als Einstieg in die Diskussion über die zukünftige Entwicklung genutzt werden, bei dem erste Maßnahmenvorschläge gesammelt werden. Mit der Entwicklung von Leitbildern wird das Image des Stadtteils analysiert und darauf aufbauend aktiv gestaltet. Weitere Instrumente der Entscheidungsvorbereitung sind u. a. die Bürgerausstellung und Zukunftswerkstätten. Das Ergebnis des Prozesses ist eine Zukunftsvorstellung für das Quartier, die von den Akteuren gemeinsam getragen und zu einem Maßnahmenkatalog konkretisiert wird.

Modernisierte Gebäude

Das Instrument Scoringmethode verwendet eine Haushaltsbefragung, bei der die Relevanz von konkreten Maßnahmenvorschlägen für die Bewohnerinnen und Bewohner zusammen mit der Wohnzufriedenheit und den Umzugsabsichten abgefragt werden, um Maßnahmen anhand ihrer Präferenzen zu priorisieren. Die Maßnahmenvorschläge können, u. a. die Themenfelder Wohnung, Wohnumgebung, Nahversorgung sowie soziales Umfeld umfassen. Dabei geht es je nach Quartier z. B. um eine verbesserte Wärmedäm-

mung der Häuser, die Neugestaltung von Grünflächen und Wegeverbindungen, die Gründung eines Nachbarschaftsvereins und die Modernisierung des Einkaufszentrums. Auf der Grundlage der Ergebnisse können von den Handlungsträgern Entscheidungen zur weiteren Entwicklung des Quartiers getroffen werden.



### Was tun?

Die Stadtverwaltung koordiniert mit Akteuren im Quartier die Umsetzung der gemeinsam entwickelten Maßnahmen. Für diese Phase stellt der NZM-Werkzeugkoffer mehrere Instrumente zur Verfügung. Die getroffenen Vereinbarungen für das kooperative Vorgehen müssen rechtlich abgesichert werden. Dies kann durch Verträge und Zielvereinbarungen

Vor allem in homogenen Quartieren altern Bevölkerung und Gebäude gemeinsam.

geschehen. Durch Einbeziehen der Bürgerinnen und Bürger in die Mittelvergabe wird bürgerschaftliches Engagement gestärkt und die Vernetzung im Quartier gefördert. Bewährt haben sich dazu Quartiersbudgets bzw. Quartiersfonds. Ein auf privater Eigeninitiative beruhendes und gemeinschaftlich abgestimmtes Vorgehen erhöht die Erfolgchancen bei der Maßnahmenumsetzung. Ein neues Kooperations- und Finanzierungsmodell ist das bereits in Hamburg erprobte Instrument des Neighbourhood Improvement Districts. Von einer Gruppe von Eigentümern, ggf. in Zusammenarbeit mit der Kommunalverwaltung, wird ein Maßnahmen- und Finanzierungskonzept erarbeitet und beantragt. Wenn weniger als ein Drittel der Eigentümer im Gebiet widersprechen, gilt es als genehmigt. Finanziert werden Maßnahmen im Quartier von allen Eigentümern gemeinsam, wozu Beiträge von ihnen erhoben werden. Neben den Maßnahmen im Quartier ist nach außen das Image des Quartiers, z.B. durch Neighbourhood Branding, zu steigern. Da für die Quartiersbewohner die Maßnahmenumsetzung mit erheblichen Beeinträchtigungen einhergeht, ist der bereits in der Phase der Entscheidungsfindung verfolgte, kommunikative Ansatz weiter umzusetzen. Die kontinuierliche Kommunikation mit den Mietern in der Umsetzungsphase stellt sicher, dass die Veränderungen im Quartier von den Bewohnern akzeptiert werden. An die Phase der operativen Quartiersentwicklung schließt im NZM die langfristig angelegte Quartierspflege an. Dazu sind bereits in der Phase der Maßnahmenumsetzung Organisationsstrukturen im Quartier zu schaffen, die einen dauerhaften Informationsfluss zwischen Bewohner/innen und Verwaltung ermöglichen. Vorgeschlagen wird dazu das Einrichten von Ortsbeiräten. Das Etablieren von regelmäßigen Abstimmungsrunden zwischen den einzelnen Verwaltungsressorts trägt dazu bei, die Kommunikation und Abstimmung innerhalb der Verwaltung zu stärken.



Der Nutzungszyklus kann durch verschiedene Instrumente strategisch beeinflusst werden, alle Abbildungen HafenCity Universität Hamburg

Der geschilderte idealtypische Ablauf muss nicht zwingend in dieser Reihenfolge durchlaufen werden. Vielmehr ist er an die konkreten Rahmenbedingungen vor Ort anzupassen. Manche Schritte können übersprungen werden, wenn sie in der konkreten Situation nicht erforderlich sind.

Zusammenfassend dient das Nutzungszyklusmodell dazu,

1. Handlungsmöglichkeiten und -prioritäten aufzuzeigen,
2. Kommunen und Wohnungsbauunternehmen bei der Entscheidung über Investitionen in Quartieren zu unterstützen und dazu beizutragen, dass
3. Maßnahmen kooperativ umgesetzt werden können.

Das Nutzungszyklusmodell ist ein Konzept, mit dem Städte präventiv für die Zukunft vorsorgen können, um innerstädtische Wohnquartiere an die veränderten Wohnbedürfnisse anzupassen. Nutzungszyklusmodell wurde im Rahmen des BMBF-Förderschwerpunkts „REFINA – Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement“ entwickelt. Der Forschungsverbund besteht aus HafenCity Universität Hamburg, Universität Göttingen, Institut für sozial-ökologische Forschung, Frankfurt, und team-ewen, Darmstadt. Am Beispiel zweier Modellquartiere aus den 1950er und 1970er Jahren in Kiel und Göttingen und in Zusammenarbeit mit Vertretern weiterer Partnerstädte wurde das Instrumentarium entwickelt und erprobt.

**Patricia Jacob**  
**Jörg Knieling**  
**Thomas Zimmermann**

#### **Links und Literatur**

*Fachkonferenz „Nutzungszyklus-Management – ein Instrument zur Zukunftsvorsorge in Stadtquartieren als Beitrag zum stadtregionalen Flächensparen“ am 5. Mai 2009, in Hamburg  
Homepage des Forschungsprojektes: [www.nzm.hcu-hamburg.de](http://www.nzm.hcu-hamburg.de)  
Kilian Bizer, Christoph Ewen, Jörg Knieling, Immanuel Stieß (Hg.) 2009: *Zukunftsvorsorge in Stadtquartieren durch Nutzungszyklus-Management – Qualitäten entwickeln und Flächen sparen in Stadt und Region*. Detmold (erscheint in Kürze).*

*HafenCity Universität Hamburg  
Fachgebiet Stadtplanung und  
Regionale Entwicklung  
[thomas.zimmermann@hcu-hamburg.de](mailto:thomas.zimmermann@hcu-hamburg.de)*

Fünzig Prozent bei der Werbung  
sind immer rausgeworfen. Man weiß  
aber nicht, welche Hälfte das ist.

Henry Ford

Wir helfen Ihnen beim Suchen.

Gottfried Kubitza [gottfried.kubitza@wohnungswirtschaft-heute.de](mailto:gottfried.kubitza@wohnungswirtschaft-heute.de)  
Hartwig Janßen [hartwig.janssen@wohnungswirtschaft-heute.de](mailto:hartwig.janssen@wohnungswirtschaft-heute.de)