



STRATEGISCHE QUARTIERS - ENTWICKLUNG

.....
*Integrierte Konzepte für lebenswerte,
zukunftsste Wohnquartiere*

WARUM STRATEGISCHE QUARTIERSKONZEPTE?

QUARTIERE: Spiegel gesellschaftlicher Veränderungsprozesse

Strukturwandel, soziale Polarisierung und die ökologische Revolution – all diese Begriffe umschreiben Trends, die in ihrer Existenz mittlerweile unbestritten sind. Nicht ausreichend berücksichtigt werden hingegen die tatsächlichen Folgen dieser Entwicklungen für unsere Städte und Gemeinden. Dabei verbergen sich dahinter ganz besonders für die

Wohnungswirtschaft und andere langfristig agierende Akteure aus Stadtentwicklung und Immobilienwirtschaft immense Herausforderungen. Letztlich geht es darum, wie vor dem Hintergrund der kleinräumig heterogenen Veränderungen Wohnquartiere zukunftsfähig zu entwickeln sind.



Neben der „Hardware“, also Zahl, Größe, Zustand und der Ausstattung von Wohnungen, tritt zunehmend die „Software“ in den Mittelpunkt des Interesses. Aspekte, wie Versorgungssicherheit und -qualität, Erreichbarkeit von Infrastrukturen, die Qualität von Nachbarschaften, Kinderbetreuungs- und Pflegeangebote, aber auch Lifestyle, Image und Ambiente des Wohnquartiers sind heute ebenso wichtige Nachfragekomponenten.

Zur Bewältigung dieser Aufgaben braucht die Wohnungswirtschaft integrierte Konzepte, die auf die Themenvielfalt eingehen und entsprechende Handlungsoptionen aufzeigen. Spürbar sind die geschilderten Entwicklungen besonders klar auf der Quartiersebene – daher ist es sinnvoll, strategische Konzepte auf dieser Ebene zu positionieren.

Jedes Quartier ist einzigartig ... und folgt einer eigenen Dynamik

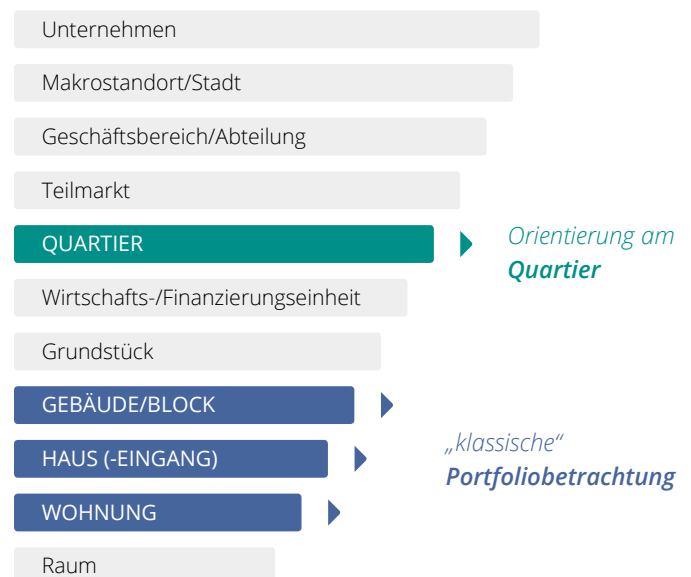
Quartiere unterscheiden sich z. B. nach der Größe, dem Baulter der Wohnungsbestände sowie der Eigentümer- und Sozialstruktur. Eine vorausschauende Unternehmensführung erfordert die strategische Auseinandersetzung mit jedem einzelnen Quartier – unabhängig von der Fluktuationsrate

oder der aktuellen Leerstandsquote. Bei der Erarbeitung strategischer Quartierskonzepte geht es darum, frühzeitig Entscheidungen zu treffen und den Herausforderungen mit zielgerichteten Maßnahmenpaketen unter effizientem Einsatz finanzieller Ressourcen zu begegnen.

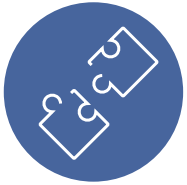
Handlungsebene Quartier – Erweiterung der klassischen Portfoliobetrachtung

Eine Aufwertung der Lagequalitäten – wie Wohnumfeldverbesserungen, Ausbau und Erhalt von Infrastrukturen, Steigerung des Sicherheitsempfindens und die Stärkung des sozialen Zusammenhalts – ist durch Maßnahmen an einzelnen Gebäuden nicht realisierbar, sondern kann nur in einem übergeordneten Quartierszusammenhang stattfinden. Deshalb lohnt sich die strategische Erweiterung des Portfoliomanagements um eine Quartierskomponente.

Zukunftsfeste Quartiere eröffnen die Möglichkeit, eine „Quartiersrendite“ zu erwirtschaften. Darüber hinaus leisten sie einen wichtigen Beitrag zur sozialen Stabilisierung. Vor diesem Hintergrund wurde die Quartiersebene auch seitens der Politik als bedeutendes Handlungsfeld erkannt. Durch eine Reihe von Förderprogrammen werden strukturierte Entwicklungsmaßnahmen gezielt gefördert. Eine zentrale Grundlage dafür sind individuell zugeschnittene, strategische Quartiersentwicklungskonzepte.



Nach D. Kraemer/S. Bürger



Bei der Entwicklung einer erfolgreichen Quartiersstrategie spielen verschiedene, ineinandergreifende Themenkomplexe eine Rolle. Daher arbeitet **InWIS Forschung & Beratung GmbH** mit Modulen, sodass ausgehend von einem Grundgerüst je nach Projektansatz unterschiedliche Analyse- & Konzeptionsbausteine ausgewählt und kombiniert werden können.



BAUSTEINE STRATEGISCHER QUARTIERSKONZEPTE: ZENTRALE FRAGESTELLUNGEN

BASISMODULE

- 1. Das Quartier im gesamtstädtischen Kontext**
Welche Standortqualitäten und Potenziale bzw. Risiken bietet die Stadt? Welche Wettbewerbsposition hat sie im regionalen Markt?
- 2. Wohnstandort Quartier**
Welche Stärken und Schwächen hat das Wohnumfeld? Wie gut sind Infrastrukturausstattung und Verkehrsanbindung? Welche Einflussfaktoren sind sonst erkennbar?
- 3. Zielgruppen im Quartier**
Welche Zielgruppen hinsichtlich Einkommen, Altersniveau, Haushaltskonstellation und Lebensstil können angesprochen werden? Was für Wohnwünsche haben diese Zielgruppen?
- 4. Das Quartier und der lokale Wohnungsmarkt**
Wie entwickeln sich Angebots- und Nachfragestrukturen am relevanten Wohnungsmarkt? Wo steht das Quartier im Wettbewerb? Welche Preisanpassungen sind realistisch?
- 5. Wohnungsbestände und Bestandsqualitäten**
Wie beeinflussen baulicher und technischer Zustand der Bestände die Zielgruppenansprache und die Neuvermietungschancen? Welche Entwicklungspotenziale gibt es bei Wohnungen, Gebäuden und im Wohnumfeld?

ZUSATZMODULE

- 6. Kundenzufriedenheit, Kundenbindung, Wohnwünsche (Befragungen)**
Wie zufrieden sind die Bewohner/innen mit dem Quartier, den Wohnungen und den Wohngebäuden? Wie schätzen Sie die Service- und Dienstleistungsqualität ein?
- 7. Sonderwohnformen/seniorengerechte Quartiere**
Lassen Angebot und Nachfrage entsprechende Angebote zu? Für welche Zielgruppen (Seniorenwohnen, gemeinschaftliches Wohnen usw.)? Welche Wohnformen und Versorgungs- bzw. Pflegekonzepte werden bevorzugt?
- 8. Partizipation**
Wie können Analysen und Konzepte kommuniziert werden? Welche Ideen und Beiträge haben Mitarbeiter/innen, Quartiersakteure und Bewohner/innen?
- 9. Energieeffizienz im Quartier**
Welche Potenziale zur energetischen Effizienzsteigerung gibt es durch Modernisierung der Bestände oder Anpassung der Energieversorgung? Gibt es effizienzsteigernde Handlungsoptionen? Wie können die Bewohner/innen damit umgehen?
- 10. Akquisition von Fördermitteln**
Welche Förderprogramme kommen für die geplanten Maßnahmen in Frage? Welche Maßnahmen sind in welchem Umfang förderfähig?
- 11. Wirtschaftlichkeit der Quartiersentwicklung**
Welche Effekte für Erträge und Belastung des Eigentümers ergeben sich bei unterschiedlichen Handlungsoptionen (z. B. Null-Variante, minimal-investive Maßnahmen, Vollmodernisierung oder Abriss und Neubau)?
- 12. Quartiersimage und Kommunikationsstrategie**
Was für ein Image hat das Quartier und wie kann es langfristig aufgewertet werden? Wie kann eine Marketingstrategie für das Quartier/das Unternehmen aussehen?

DISKUSSION

Integrierte Konzepte können in Diskussion mit Auftraggebern und anderen Akteuren entwickelt werden.



METHODENVIELFALT – UNSER ANSATZ ZUR STRATEGISCHEN ENTWICKLUNG VON QUARTIEREN

• KICK-OFF WORKSHOP •

ANALYSE

INHALTE (u.a.)

- gesamtstädtischer Kontext
- Wohnstandort
- Zielgruppenerreichbarkeit
- Wohnungsmarkt
- Wohnungsbestände
- Sonderwohnformen
- Energieversorgung

INSTRUMENTE (u.a.)

- Auswertung statistischer Quellen, Ortsbegehungen und Bestandsbesichtigungen
- InWIS-Standortranking
- Kunden-/Haushaltsbefragung
- InWIS-Zielgruppenanalyse
- Auswertung ERP-Daten
- Experteninterviews

KONZEPT

INHALTE (u.a.)

- Zielformulierung/Handlungsbedarfe
- Übergeordnetes Leitbild
- Entwicklungsszenarien
- Clusterbildung
- Übergeordnete Investitionsstrategie
- Maßnahmenpakete
- Förderkonzept

VORGEHENSWEISE

- Konzeptentwicklung auf Grundlage der Analyseergebnisse
- Prüfen auf etwaige Zielkonflikte einzelner Themenfelder
- Zusammenfassung in verschiedene Konzeptbausteine

WORKSHOP: PRÄSENTATION UND DISKUSSION DES ZWISCHENERGEBNISSES

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

- Konkrete Maßnahmen
- Umsetzung in Bauabschnitten
- Marketing/Vermietungsstrategie
- Kostenschätzung
- Zeitlicher Umsetzungsplan
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtung
- u.v.m.

- Feinabstimmung der Entwicklungsstrategie auf Basis der Workshop-Ergebnisse
- Konkrete Zeit- und Kostenaufstellung mit dem Ziel eines zügigen, erfolgreichen Umsetzungsprozesses

• ABSCHLUSSBERICHT •

Bearbeitungsdauer ab 8 Wochen
Kosten Basispaket inkl. 2 Ortsterminen **8.500 Euro**



Das Basispaket erhalten Sie **ab 8.500 Euro** zzgl. MwSt. Haushaltbefragungen/Mieterzufriedenheitsanalysen bieten wir Ihnen zusätzlich **ab 1.960 Euro** zzgl. MwSt. an, weitere Workshop- und Präsentationstermine können nach Aufwand abgerechnet werden.



Preise für individuell auf Ihr Quartier zugeschnittene Quartiersentwicklungskonzepte erhalten Sie gerne auf Anfrage.

KONTAKT

An dieser Stelle kann Ihnen nur ein erster Eindruck unseres Leistungsspektrums vermittelt werden.
Wollen Sie mehr wissen? Bitte nehmen Sie Kontakt auf und stellen Sie uns Ihre Fragen – wir beraten Sie gern.

IHRE ANSPRECHPARTNER / INNEN



Torsten Bölting

Dipl.-Ing., Stadtplaner AKNW,
Geschäftsführer

Tel +49 (0) 234 - 890 34 - 19

Mail torsten.boelting@inwis.de



Nina Hartmuth

Dipl.-Ing., Architektin,
Projektleiterin

Tel +49 (0) 234 - 890 34 - 32

Mail nina.hartmuth@inwis.de



Regina Höbel

Dipl.-Ing., Raumplanerin,
Prokuristin/Bereichsleiterin

Tel +49 (0) 234 - 890 34 - 21

Mail regina.hoebel@inwis.de

INWIS FORSCHUNG & BERATUNG GMBH



Springorumallee 5, 44795 Bochum

Tel 0234 - 890 34-0

Fax 0234 - 890 34-49

Mail info@inwis.de

www.inwis.de

InWIS Forschung & Beratung GmbH ist das Beratungsinstitut der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Es ist der Branche über seine Netzwerke, seine Arbeit für die immobilienwirtschaftlichen Verbände und seine Zugehörigkeit zum **EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft** verbunden.

Strategische Quartiersentwicklungskonzepte von InWIS werden von erfahrenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern nach wissenschaftlichen Grundlagen erarbeitet. Interdisziplinarität ist ein wichtiger Grundsatz bei der komplexen Bewertung von Quartiersansätzen – deshalb gehören zu unserem Team Ökonomen, Stadt- und Raumplaner, Geografen und Architekten sowie Sozialwissenschaftler und Soziologen.

Seit 2012 führt InWIS zudem das **Landesbüro altengerechte Quartiere. NRW**. Im Auftrag des Ministeriums für Gesundheit, Emanzipation, Pflege und Alter werden Ansätze und Strategien altengerechter Quartiersentwicklung gesammelt und weiterentwickelt.
Mehr unter www.aq-nrw.de.

Für verschiedene Module arbeiten wir mit Partnern zusammen. Mehr Informationen dazu auf www.inwis.de/partner.