

Quartiersentwicklung 2030: Akteure, Einflussfaktoren und Zukunftstrends – Ergebnisse einer Delphi-Studie

Olaf Schnur · Ilka Markus

Eingegangen: 6. Mai 2009 / Angenommen: 1. April 2010 / Online publiziert: 12. Mai 2010
© Springer-Verlag 2010

Zusammenfassung Der demographische Wandel sowie das Nebeneinander von schrumpfenden und wachsenden Wohnungsmarktregionen werden sich in Deutschland zunehmend auf die bisher wenig untersuchte Mesoebene des Wohnquartiers auswirken. Vor diesem Hintergrund wurden in einer 2007/2008 durchgeführten zweistufigen Delphi-Befragung mit dem Titel „Demographischer *Impact* in städtischen Wohnquartieren“ wesentliche Akteure, Einflussfaktoren und Zukunftstrends der Quartiersentwicklung erfasst und analysiert. In der Studie ging es um grundlegende Fragestellungen wie: Welche Quartiere werden zukünftig von den Auswirkungen des demographischen Wandels besonders betroffen sein? Was sind die Stärken und Schwächen einzelner Quartierstypen? Wie werden sich Wohnquartiere bis 2030 entwickeln? Welche Metatrends der Quartiersentwicklung zeichnen sich ab? Werden eher altersstrukturell homogene oder heterogene Quartiere bessere Entwicklungschancen haben?

Schlüsselwörter Quartiersentwicklung · Delphi-Studie · Zukunftsforschung · Demographischer Wandel · Wohnungsmarkt

Neighbourhood Development 2030: Protagonists, Key Factors and Future Trends—Results of a Delphi-Study

Abstract Demographic change coupled with fluctuating housing market regions in Germany will increasingly affect the mostly ignored meso level of neighbourhoods. In that context the two stage Delphi-study (2007/2008), titled „Demographic Impact in Urban Neighborhoods“, analyzes basic protagonists, key factors and future trends of neighbourhood development. The study includes fundamental questions like: Which neighbourhoods will be specifically affected by demographic impacts in the future? What are the strengths and weaknesses of certain neighbourhood types? How will neighbourhoods develop until 2030? What metatrends of neighbourhood development are recognizable? Which neighbourhoods have stronger chances of development: the homogeneously or heterogeneously age-structured ones?

Keywords Neighbourhood development · Delphi-Study · Future studies · Demographic change · Housing market

1 Einleitung

„Neighbo(u)rhood Research“ hat in der angelsächsischen Stadtforschung eine lange Tradition. Bereits in den Arbeiten von Henry Mayhew im London des 19. Jahrhunderts standen „Neighbo(u)rhoods“ im Mittelpunkt. Fortgeführt wurde der Ansatz von der überaus einflussreichen Chicagoer Schule der Sozialökologie in den 1920er Jahren mit den *Community Studies* sowie subkulturalistischen und lebensweltlichen Studien – um nur einige Bereiche zu nennen (vgl. Schwirian 1983; Lindner 2004; Lupton/Power 2004). In

Dr. O. Schnur (✉)
Institut für Geographie, Universität Potsdam,
Karl-Liebknecht-Straße 24/25,
14476 Potsdam, Deutschland
E-Mail: olaf.schnur@web.de

I. Markus
Geographisches Institut, Humboldt-Universität zu Berlin,
Unter den Linden 6, 10099 Berlin, Deutschland
E-Mail: ilka_markus@yahoo.de

Deutschland wurde zwar kaum weniger geforscht, aber ein konsistenter „kleinräumlicher Ableger“ der Stadtgeographie etablierte sich über Jahrzehnte nicht, obwohl es zwischenzeitlich gerade aus den Sozialwissenschaften Bestrebungen gab, das verwandte Thema „Nachbarschaft“ stärker zu verankern (Hamm 1973; vgl. Schnur 2008a).

1.1 Quartier 2.0 vs. *Urban Village*: Worüber reden wir?

Während vor 1990 Themen wie Suburbanisierung und Stadterneuerung in der Kernstadt stärker im Mittelpunkt der Stadtforschung standen (z. B. Gaebe 1987; Häußermann/Siebel 1987), war seit den 1990er Jahren ein Paradigmenwechsel zu beobachten. Dieser entstand durch ein Wechselspiel aus theoretischen Reorientierungsversuchen und realen Entwicklungstrends: Zum einen nahm die innere sozialräumliche Spaltung der Städte stark zu. Gesamtgesellschaftliche Polarisierungstendenzen bildeten sich zunehmend im Stadtraum ab und führ(t)en zu Fragmentationen, Verinselungen, Enklaven von Reichen und von Armen (vgl. Marcuse 1989; Dangschat 1996; Kronauer 1997). Die „Versozialräumlichung“ gesellschaftlicher Metatrends infolge segregativer Prozesse ging einher mit dem Phänomen der „Glokalisierung“ (Robertson 1998), deren Bedeutung für die lokale Ebene, insbesondere für Nachbarschaft oder Quartier, kontrovers diskutiert wird: Stellt der nahräumliche soziale und physisch-räumliche Kontext ein Auslaufmodell dar oder erlebt er eine Renaissance? In gewisser Weise werden beide Trends diagnostiziert: Freiwillig (etwa bei kreativen Leitmilieus, vgl. Merkel 2008) und gezwungen (etwa bei einer „New Urban Underclass“, vgl. Kronauer 1997, repräsentiert durch konsum-materialistische Milieus) nimmt die Bedeutung des Quartierskontextes trotz der Globalisierung zu. Gleichmaßen kann man lokale sozialräumliche *Cluster* auch für eine sozialromantische fordistische Vorstellung halten, denn die freiwillige oder erzwungene berufliche Mobilität degradiert lokale Kontexte zunehmend zu Schlafstätten, in denen via postmoderner Kommunikationstechnologien überregionale und globale Netzwerke allenfalls an einem lokalen *Hot Spot* verwaltet werden. So gesehen wäre das „Quartier 2.0“ nur noch eine oberflächliche steinerne Simulation der überkommenen Vorstellung von Stadtvierteln als „Urban Villages“ (Gans 1982; vgl. Albrow 2007). Trotz der Entankerungshypothesen durchliefen die Sozialwissenschaften im weitesten Sinne einen „Spatial Turn“. Der Begriff wurde erstmals vom Geographen Edward Soja 1989 lanciert (Döring/Thielmann 2008: 7) und als sozialwissenschaftliche „Verräumlichung“ in den folgenden Jahren vielfach durch Geographen kritisiert, die mit den darin enthaltenen Raumbegriffen haderten (vgl. Hard 2008).

Vor dem Hintergrund dieser beiden parallel verlaufenden Entwicklungslinien, der Bedeutungszu- bzw. -abnahme des Quartiers, existiert noch eine dritte: nämlich die kommu-

nalpolitische Hinwendung zum „Raum“. Zwar hatten die Kommunen in einer langen Phase der städtebaulich orientierten innerstädtischen Erneuerung – auch als Reaktion auf anhaltende Suburbanisierungsprozesse – bereits umfassend in viele Quartiere hineingewirkt. Dennoch etablierte sich mit dem Programm „Soziale Stadt“ und dem darin verwirklichten „Quartiersansatz“ (Alisch 1998) eine gänzlich neue Herangehensweise, die die wahren Entwicklungspotenziale nun auch bei benachteiligten Vierteln endogen verortet. Das Quartier wird gleichzeitig auch als funktionaler Teilbereich der Gesamtstadt, der Stadtregion und übergeordneter Ebenen betrachtet – und damit als exogen beeinflusst und interdependent verstanden.

Gleichzeitig führte dies zu einer Ausrichtung der Verwaltungen auf „den Raum“, das heißt, es gab auch hier einen „Spatial Turn“, der von einer sektoralen zu einer räumlichen Struktur und damit zu einem neuen Verwaltungsmodell führte (vgl. Franke 2008). Diese Tendenz setzte sich auch in den Programmen „Stadtumbau Ost“ und „Stadtumbau West“ fort und kann als ein Haupttrend der jüngeren Stadtentwicklungspolitik angesehen werden. Neben dem „Spatial Turn“ wird in diesem Bereich vielfach noch ein planerischer „Communicative Turn“ ausgemacht, der den Abschied von der fordistischen Masterplanung markiert und die neue Hinwendung zu öffentlich-privat organisierten *Governance*-Formen zum Ausdruck bringen soll. Diese neue Vielfalt an Steuerungsformen in der postfordistischen, unternehmerischen Stadt kann mit handlungsorientierten Theorieansätzen wie der *Urban Regime Theory* (Stone 1989) beschrieben werden (vgl. auch Drilling/Schnur 2009). Zwar wird in der Literatur inzwischen oft über Quartiersentwicklungsstrategien, *Governance* (auch im Quartierskontext), *Place Making* – die Verbesserung der Qualität eines Raumes durch kollektives Handeln (vgl. Healey 1997) – etc. geschrieben, jedoch bleiben die Grundprinzipien der Quartiersentwicklung zwischen detaillierter Fallstudie und unspezifischen Überblicksartikeln oft auf der Strecke. Selbst auf einfache Vorab-Definitionen, was unter einem Quartier, unter Stadtviertel oder ähnlichen Begriffen zu verstehen sei, wird nicht selten verzichtet.

Der vorliegende Artikel soll einen Beitrag dazu leisten, das „System Quartier“ (hier insbesondere das Wohnquartier) hinsichtlich seiner Einflussfaktoren, der wichtigsten Akteure und ihrer Beziehungen zueinander zu analysieren, zu systematisieren und künftige Trends der Quartiersentwicklung aus der Perspektive von Entscheidern herauszuarbeiten. Dies soll vor dem Hintergrund der dominierenden Entwicklung der nächsten Jahre – dem demographischen Wandel und der damit verbundenen Schrumpfung von Stadtregionen und/oder Quartieren – diskutiert und analysiert werden.

1.2 Empirische Basis und Methodik

Wir betrachten das Quartier als einen „kontextuell eingebettete[n], durch externe und interne Handlungen sozial konstruierte[n], jedoch unscharf konturierte[n] Mittelpunkt-Ort alltäglicher Lebenswelten und individueller sozialer Sphären, deren Schnittmengen sich im räumlich-identifikatorischen Zusammenhang eines überschaubaren Wohnumfelds abbilden“ (Schnur 2008a: 40). Damit kommt ein relationaler Quartiersbegriff zum Tragen, der individuellen Deutungs- und Wahrnehmungsdifferenzen sowie pluralen Lebensstilen und Lebenslagen gegenüber offen bleibt. „Quartier“ ist mehr als die Verortung von Wohnungsbeständen und mehr als ein statistischer *Container*. Quartiere sind insofern als systemische Bestandteile einer urbanen Agglomeration anzusehen, als ihre Entwicklung über Akteursnetzwerke intern und extern gesteuert wird (vgl. Galster 1986) und dabei auch Partikularinteressen sowie Ressourcen- und Machtverhältnisse eine entscheidende Rolle spielen (Stone 1989). Während manche Akteure, z. B. Bewohner, über einen großen Quartiersbezug und geringe Ressourcen verfügen, haben andere Akteure große Ressourcen, wirken aber aus anderen Maßstabsebenen in das Quartier hinein, z. B. transnational tätige Immobilieninvestoren. Dieser „embeddedness“-Aspekt wurde bereits von Ernest W. Burgess herausgestellt: „To think neighborhood or the community in isolation from the rest of the city is to disregard the biggest fact about the neighborhood“ (Burgess 1973: 42).

Als empirische Basis der Ausführungen dient eine 2007/2008 durchgeführte zweistufige Delphi-Expertenbefragung¹. Nach Häder und Häder (2000: 12) ist die Delphi-Methode ein „vergleichsweise stark strukturierter Gruppenkommunikationsprozess, in dessen Verlauf Sachverhalte, über die naturgemäß unsicheres und unvollständiges Wissen existiert, von Experten beurteilt werden“. In der Regel werden Experten in zwei oder mehr Wellen befragt. Dabei werden den Teilnehmern in jeder Runde die Ergebnisse der vorherigen Welle zur erneuten Bewertung, Ergänzung und Kommentierung vorgelegt. Ziel ist die Herausbildung eines möglichst konsolidierten „Meinungskerns“, um komplexe Themenfelder zu strukturieren oder Trends abzuleiten, die weiter in die Zukunft reichen (vgl. Häder 2002; Cuhls 2009: 213 f.). Als ein subjektiv-intuitives Verfahren können mit Hilfe dieser Methode sowohl

quantitative als auch qualitative Daten erhoben werden (Cuhls 2009: 209).²

Der befragte Expertenkreis bestand aus 76 ausgewählten Persönlichkeiten aus Kommunen, Ländern und Bundesinstitutionen, aus der Wohnungswirtschaft (Verbände, Unternehmen), aus dem Bereich wissenschaftlicher oder kommunaler Dienstleistungen und aus der Wissenschaft. Die Teilnehmer wurden zweimal via Fragebogen in einem „Paper-and-pencil-Delphi“ kontaktiert (Fink/Siebe 2006: 273) und blieben untereinander anonym. Von den 47 Teilnehmern der ersten Welle haben 36 auch an der zweiten Runde teilgenommen (Rücklaufquoten 62 % bzw. 77 %). Da die Mitwirkungsbereitschaft in der Wohnungswirtschaft geringer war als in Kommunen und Wissenschaft, sind Letztere im Panel überrepräsentiert.³ Die Fragebögen hatten standardisierte sowie qualitativ-offene Anteile, sodass ein sehr differenzierter, auch textlicher *Output* entstehen konnte.

Neben den Ergebnissen der Delphi-Befragung fließen an einigen Stellen auch die Erkenntnisse aus vorangegangenen Einzel-Expertengesprächen sowie Resultate aus Fallstudienuntersuchungen in 24 Wohnquartieren der Städte Berlin, Leipzig, Essen und Brandenburg an der Havel mit ein (vgl. Schnur 2009).

2 Untersuchungsergebnisse⁴

Im Folgenden werden ausgewählte Ergebnisse der Delphi-Befragung dargestellt. Zunächst diskutieren wir, wer die wesentlichen Quartiers-Akteure sind und in welchen Strukturen sie zusammenhängen. Dann zeigen wir für die

² Delphi-Befragungen haben sich – trotz der inhärenten Unschärfe – immer wieder als eine funktionsfähige und valide Methode erwiesen, die auch methodologisch begründbar ist (vgl. Häder 2002: 40 ff.). Dennoch treten immer wieder spezifische methodische Probleme auf, wie z. B. die selektive Zusammensetzung des Panels, systematische Stichprobenausfälle in der zweiten Welle oder die oft zitierte Gefahr der zu starken Verhaftung der befragten Experten in ihrem aktuellen Kontext (vgl. Fink/Siebe 2006: 276 f.). Kritisch ist auch, dass in der Regel nicht alle Items und Fragen von allen Experten gleichermaßen verhandelt werden. Es kann also auch eine gewisse perspektivische Variationsbreite angenommen werden. Diese und andere Probleme wurden bei der Konzeption und Auswertung der in diesem Artikel zitierten Befragung so weit wie möglich ausgeschlossen, in jedem Fall aber reflektiert und in die Interpretationen einbezogen. Nichtsdestotrotz handelt es sich bei den hier präsentierten Delphi-Ergebnissen immer um Konstrukte, denn sie basieren auf kollektivierten Meinungen und hypothetischen Zukünften.

³ Diesem Umstand muss bei der Interpretation der Ergebnisse Rechnung getragen werden. Nichtsdestotrotz waren alle wichtigen Akteursgruppen an der Befragung beteiligt und konnten auch bei ‚statistischer Unterlegenheit‘ in den qualitativen Teilen ihre Einschätzungen zur Geltung bringen.

⁴ Die im Folgenden vorgestellten Rankings und Trends haben selbstverständlich keinen Absolutheitsanspruch. Das im Beitrag latent entstehende ‚Musterquartier‘, wird es in dieser Form nirgendwo geben.

¹ Die Befragung wurde im Rahmen des Projekts „Demographischer Impact in städtischen Wohnquartieren – Entwicklungsszenarien und Handlungsoptionen“ durchgeführt. Wir danken der Deutschen Forschungsgemeinschaft (DFG) für die gewährte Unterstützung dieses umfangreichen Vorhabens. Wir möchten uns außerdem herzlich bei den Delphi-Experten bedanken, ohne deren große Mitwirkungsbereitschaft dieses Projekt so nicht möglich gewesen wäre.

Quartiersentwicklung wichtige Einflussfaktoren sowie die zukünftige Relevanz der Faktoren auf. Anhand einer Typologie extrahieren wir die vom demographischen *Impact*⁵ stark bzw. weniger betroffenen Quartiere und zeigen die jeweiligen Stärken und Schwächen auf. Abschließend fassen wir die Metatrends der künftigen Quartiersentwicklung zusammen.

2.1 Akteure im Quartier

Wer sind die Akteure in einem ‚durchschnittlichen‘ Wohnquartier und welche sind besonders wichtig? Und: Wer beeinflusst wen wie stark? Welche Netzwerke sind wahrscheinlich? Wie sind die Machtressourcen im ‚Gesamtsystem Wohnquartier‘ verteilt? Antworten auf diese Fragen sind wichtig, um angesichts neuer kooperativer *Governance*-Formen auf eine solide Wissensbasis zurückgreifen zu können, die über übliche Mutmaßungen, was und wer in Quartieren wichtig sei, hinausgeht.

Die folgenden Ausführungen basieren explizit auf Einschätzungen der Quartiersentwicklung vor dem Hintergrund des Megatrends ‚demographischer Wandel‘. Es wird angenommen, dass in Zukunft neben Singularisierungs- und Heterogenisierungsprozessen auch vermehrt Schrumpfungssituationen und Nachfragermärkte entstehen und sich damit neue Differenzierungs- und Konkurrenzsituationen in den variierenden, stadtreional eingebetteten Quartierskontexten widerspiegeln werden. In diesem Wettbewerb wird es Verlierer-, aber auch Gewinnerquartiere geben, von denen unterschiedlichste Akteure mehr oder weniger profitieren. Wir konzentrieren uns hier modellhaft und zwecks Komplexitätsreduktion auf den ‚Mikrokosmos Quartier‘, wobei die stadtreionale Integration stets als prädispositiver Faktor zu berücksichtigen ist.

2.1.1 Markt vor Staat: Ein Akteursranking

Eines ist aus der Perspektive der Experten klar: Die wichtigsten zukünftigen Akteure auf dem Wohnungsmarkt werden die Nachfrager (1)⁶ sein. Die Nachfrager haben in (schrumpfenden) Mietermärkten die Möglichkeit, sich für oder gegen eine Wohnung bzw. ein Quartier zu entscheiden. Ähnliches gilt für die Bewohner im Bestand (4). Jedoch sehen einzelne Experten bezüglich der Rolle der Nachfrager bzw. Bewohner Diskussionsbedarf. So wird kritisiert, dass die ‚Nachfrager zu stark betont‘, dass die Möglichkeiten der ‚Einflussnahme der Bewohner im Bestand‘ unklar seien

⁵ Unter ‚demographischem Impact‘ verstehen wir die unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen des gesamtgesellschaftlichen demographischen Wandels auf städtische Wohnquartiere, wie z. B. demographische Alterung, Singularisierung oder Heterogenisierung (vgl. auch Kap. 2.3.1).

⁶ In Klammern ist jeweils der Rang der zweiten Welle angegeben.

und es wird grundsätzlich hinterfragt, ob die ‚Wohnungsnachfrager Akteure‘ darstellten (Delphi 2007/2008).

Unter den wohnungswirtschaftlichen Akteuren wird den kommunalen Wohnungsunternehmen (2), u. a. aufgrund sich im Stadtraum manifestierender ‚sozialer Polarisierungstendenzen‘ (Delphi 2007/2008) die bedeutsamste Rolle zugeordnet.⁷ Allerdings stellen einige Experten auch diesen Konsens in Frage bzw. kommentieren ihn als überbewertet. Denkbar wäre z. B. auch, dass private Wohnungsunternehmen (3), Wohnungsgenossenschaften (5) sowie private Kleinanbieter (9)⁸ zu den wichtigsten Akteuren avancieren, ‚wenn sie sich in ihrem Quartier zusammenschließen‘ (Delphi 2007/2008). Derartige Kooperationsstrukturen im Sinne urbaner Stadtteil-Regime haben sich in einigen Quartieren gerade im Kontext des Stadumbaues bereits etabliert. Dass dies auch unabhängig von Förderprogrammen und Subventionen funktionieren kann, zeigen andere Beispiele der Quartiersentwicklung (z. B. in Essen-Vogelheim, vgl. Schnur 2009; vgl. auch Spieker 2005: 163 oder Sinz 2008). Förderinstitutionen kommen entsprechend im *Ranking* erst relativ spät (Länder (10), Bund (15) und EU (18)), haben aber dennoch eine wichtige Funktion als Fördermittelgeber. Vieles in der heutigen ‚Quartiersentwicklung‘ beschränkt sich auf die Bewirtschaftung der Wohnungsbestände. Dort, wo das Quartier als Ganzes in den Fokus planerischer Maßnahmen gerät, sind meist erhebliche Fördermittel im Spiel. Mit diesem Multi-Ebenen-Förderkanon jonglieren oft auch die Träger sozialer Infrastruktur (7) und lokale Nichtregierungsorganisationen (16) im Quartier – Akteure, die von den Delphi-Experten ebenfalls als (sehr) wichtig angesehen werden. Beispielsweise liefern sie durch Serviceangebote für bestimmte Zielgruppen (ethnische Minoritäten, Senioren, Kinder) oder durch Vernetzung in Bürgerinitiativen die ‚Software‘ zum Quartier.

Einen wesentlichen Einfluss haben gemäß den Aussagen der Delphi-Experten zudem die Kommunalverwaltungen (6). Die in den letzten Jahren viel diskutierten *Private Equity Fonds und Real Estate Investment Trusts* (8) halten die Delphi-Experten zwar ebenfalls für wichtige (und mächtige) Akteure, die aber weit davon entfernt sind, generell das Wohnungsmarktgeschehen zu bestimmen – und dies schon gar nicht auf der Ebene einzelner Quartiere, solange sie

⁷ Den kommunalen Wohnungsunternehmen wird insbesondere von Experten der öffentlichen Hand und Wissenschaft eine große Rolle beigemessen, wohingegen private Wohnungsunternehmen von den Teilnehmern aus dem Consulting-Bereich als wichtiger erachtet werden (Delphi 2007/2008).

⁸ Die privaten Kleinanbieter sind wichtige und häufig vernachlässigte Akteure im Quartierskontext: Ein ‚großer Teil des Wohnungsbestandes ist in Besitz von weniger beachteten Privat-Eigentümern‘ (Delphi 2007/2008; vgl. Spieker 2005: 64 ff.). Quartiere mit einem hohen Anteil privater Kleinanbieter können sich einerseits durch eine besondere Stabilität und Marktflexibilität auszeichnen, im Krisenfall aber auch eine besonders komplexe externe Steuerung erfordern.

dort nicht als Haupteigentümer auftreten (vgl. Hallenberg 2008).⁹

Insgesamt wird betont, dass die „Bedeutung der Akteure [...] sehr stark nach Wohnungsmarktsegment [also auch hinsichtlich des Quartierstyps, Anm. d. Verf.] und damit auch nach der jeweiligen lokalen/regionalen Wohnungsmarktsituation“ schwankt (Delphi 2007/2008).

2.1.2 Die Quartierstriade: Zentrum lokaler Abhängigkeits- und Netzstrukturen

Neben der Frage, wer die bestimmenden Akteure im Quartier sind, ist es wichtig zu wissen, welche Beziehungen, Einflussnahmen und Abhängigkeiten zwischen den Akteuren bzw. Akteursgruppen vorliegen. Dazu sollten sich die Experten einen fiktiven Stadtteil vorstellen und für diesen die wesentlichen Akteure und deren Beziehungen im Rahmen des Stadtumbauprozesses in einer freihändigen Skizze darstellen. Aus den 38 verwendbaren Skizzen der ersten Welle wurde ein akkumuliertes Systembild extrahiert, das auch über den Stadtumbauprozess hinaus weitgehend Gültigkeit besitzen dürfte und als ‚Baukastenmodell‘ urbaner Regime dienen kann (vgl. Abb. 1).

Als Aktionszentrum kristallisierte sich deutlich eine Quartierstriade heraus: Die Wohnungseigentümer, die Kommunalverwaltung sowie die Nachfrager und Bewohner im Bestand (vgl. Abb. 1). Diese drei Hauptakteursgruppen beeinflussen sich unterschiedlich stark.

Die im Systembild erkennbare Einflussnahme der Kommunalverwaltung (und die von den Experten nur als sekundär eingestufte Kommunalpolitik) auf die Wohnungseigentümer muss nach kommunalen (=starke Einflussnahme) und privaten Eigentümern (=geringere Einflussnahme) differenziert werden. Zwar vertreten Delphi-Experten einzeln die Auffassung, dass „öffentliche Wohnungseigentümer [...] wesentlich bedeutsamer als private Eigentümer“ seien (Delphi 2007/2008). Der Experten-*Mainstream* hat aber ein Systembild ergeben, in dem die privaten Anbieter und die öffentlichen Wohnungseigentümer etwa gleich stark gewichtet sind, was wiederum als Ausdruck neuer, auf öffentlich-private Kooperationsformen ausgerichteter *Governance*-Strukturen gewertet werden kann. Im Kontext dieser neuen Strukturen, die im Falle komplementärer Ressourcenverteilung als urbane Regime (Stone 1989) bezeichnet werden können, wandeln sich vertikale Macht- und Abhängigkeitsverhältnisse in horizontale Netzstrukturen um. So kann es vorkommen, dass sich z. B. Kapital (von Immobilieninvestoren), Planungsmacht (der öffentlichen Hand), demokratische Legitimation (durch zivilgesellschaftliche Institutionen) und soziale Absicherung (durch Träger sozialer Infrastrukturen) in einem bestimmten, prekären Quartiers*setting* in einem Steuerungszirkel wiederfinden und – mit völlig unterschiedlichen individuellen Zielen, aber im Rahmen einer *Win-win*-Situation – an der Zukunft ‚ihres‘ Quartiers arbeiten.

Trotz ihrer vergleichsweise geringen Ressourcen wird die Einflussnahme der Nachfrager bzw. Bewohner im Bestand auf die Wohnungseigentümer als besonders stark eingeschätzt (und umgekehrt). Das macht den zunächst schlichten Umstand deutlich, dass Wohnungsanbieter und Wohnungsnachfrager gegenseitig aufeinander angewiesen sind. Vor dem Hintergrund mancher jovial auftretender Hausverwaltungen (Puschner 2008), skrupelloser Projektentwickler (Holm 2008) oder unter konsequenter Ignoranz von Zielgruppen agierender Wohnungsunternehmen (Erpenbach 2006) erscheint es aber dennoch wichtig, diese Beziehung besonders herauszustellen. In der Triade Wohnungswirtschaft – Nachfrager/Bewohner – Kommune ergeben sich damit Synergien: Wo die Wohnungswirtschaft gerade in luftiger werdenden Märkten näher an ihre Zielgruppen heranzurücken muss, versuchen die Kommunen mit partizipativen Projekten und Bürgeraktivierung von der anderen Seite sich an ihre Klientel, den Bürger, heranzuarbeiten. Es stellt sich die Frage, warum diese gemeinsamen Interessen und Konvergenzen im Sinne einer „Good Governance“ nicht noch viel öfter in planungspolitischen Kooperationen münden.

2.2 Einflussfaktoren der Quartiersentwicklung

Die Entwicklung von Wohnquartieren wird von verschiedenen Einflussfaktoren bestimmt. Manche Faktoren sind von den Akteuren direkt beeinflussbar (handlungsorientierte Faktoren), andere dagegen nur mittelbar oder gar nicht veränderbar (strukturelle Faktoren). Angesichts des komplexen Systems „Quartiersentwicklung“ stellt sich die Frage, welche der unzähligen Einflussfaktoren besonders wichtig sind und welche vor dem Hintergrund des demographischen Wandels zukünftig an Relevanz gewinnen oder verlieren werden. Hierzu wurden seitens des Delphi-Panels zahlreiche Aussagen getroffen und Bewertungen vorgenommen¹⁰.

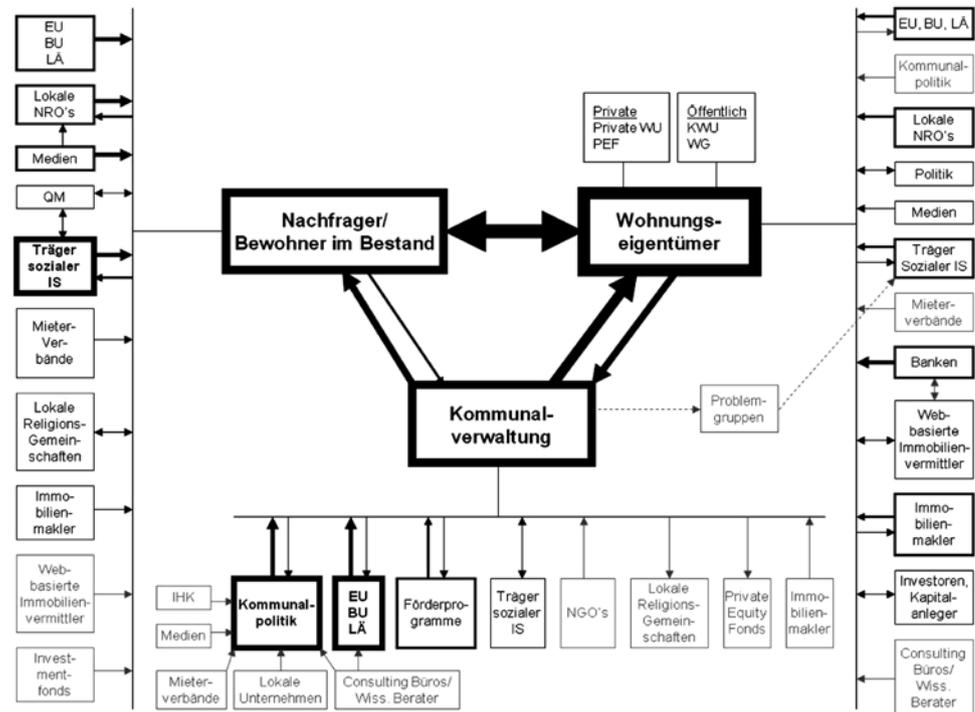
2.2 Einflussfaktoren der Quartiersentwicklung

Als wichtigster Einflussfaktor überhaupt wird die Quartiersorientierung der kommunalen Wohnungsunternehmen

⁹ Auf die Diskussion weiterer im Quartier tätiger Akteure wie z. B. Medien (12), lokale Unternehmen (14), Kirchengemeinden (22) etc. muss hier aus Gründen des Umfangs verzichtet werden.

¹⁰ In der ersten Welle erfolgte eine Relevanzeinschätzung von 37 Einflussfaktoren, die zuvor im Rahmen von Expertengesprächen und Untersuchungen in 24 Quartieren in Berlin, Leipzig, Essen und Brandenburg/Havel ausgewählt wurden. Zudem wurden die Delphi-Experten gebeten, gegebenenfalls fehlende Einflussfaktoren zu nennen, was zu einer Erweiterung der Liste um sieben Faktoren führte. In der zweiten Welle erfolgten eine erneute Bewertung sowie eine Einschätzung der zukünftigen Relevanz aller Faktoren. Im Rahmen dieses Artikels können nur ausgewählte Einflussfaktoren eingehender diskutiert werden. Wir konzentrieren uns auf Faktoren, die von Akteuren leicht beeinflussbar sind.

Abb. 1 Akteursbeziehungen im Quartier. (Quelle: Delphi 2007/2008)



Je dicker der Pfeil, desto größer der Einfluss; je stärker und schwärzer der Rahmen bzw. Text, desto relevanter der Akteur

und Wohnungsgenossenschaften (1)¹¹ bewertet – auch was die zukünftige Relevanz anbelangt. Die ‚Quartiersorientierung‘, d. h. die Anerkennung der Tatsache, dass Quartiere ganzheitlich betrachtet werden müssen und nicht nur die eigenen Bestände von Belang sind, gilt also bei den Delphi-Experten als zentrale Entwicklungsdimension. Je nachdem, wie dezidiert die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften bei ihren unternehmerischen Entscheidungen diesen ‚wohnungswirtschaftlichen *Spatial Turn*‘ vollziehen, desto besser sind die Entwicklungschancen für das gesamte Quartier – inklusive der eigenen Bestände. Erstaunlich ist in diesem Zusammenhang, dass die Delphi-Experten der Quartiersorientierung der Kommune (22) deutlich weniger Bedeutung beimessen. Eine Erklärung hierfür kann in der Zusammensetzung des Delphi-Panels liegen. Dadurch könnte eine implizite ‚Forderung‘ einer Mehrheit von Kommunalexperthen entstanden sein, die auf eine Konvergenz ‚kommunaler Quartiersorientierung‘ (vs. ‚Sektoralorientierung‘) und ‚wohnungswirtschaftlicher Quartiersorientierung‘ (vs. ‚Bestandsorientierung‘) abzielt.

Als weitere wichtige Faktoren wurden das Image des Quartiers (3) sowie die Qualität des öffentlichen Raums (4) und der Wohnungen im Quartier (6) identifiziert – alles eher strukturelle Faktoren, die aber durchaus beeinflussbar sind. Den Wohnungen selbst wird dabei weniger Bedeutung

beigemessen als dem Wohnumfeld und der Außenbewertung des Gebiets. Ansätze wie *Neighbourhood Branding* zur Imageverbesserung eines Quartiers (Fasselt/Zimmer-Hegmann 2008) sowie Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnumfeldes sind für die nachhaltige Entwicklung eines Quartiers also zentral, mehr noch als die Modernisierung und Sanierung von Wohnungen.

Auch die lokale Marktsituation (2) sowie die stadt-räumliche Lage (5) und die städtebauliche Struktur (9) werden als wichtig erachtet, sind jedoch – wie auch die Alters- (7) und Milieu- und Lebensstilstruktur (10) – unveränderbar oder strukturell träge. Dies trifft nicht auf den ebenfalls wichtigen, aber handlungsorientierten Einflussfaktor ‚Kooperationsbereitschaft der Akteure‘ (8) zu. Wenn die Zusammenarbeit auf der Quartiersebene gut funktioniert und mit allen Beteiligten abgestimmt ist, profitiert ‚das Quartier‘ erfahrungsgemäß nachhaltig davon – oft eine *Win-win*-Situation für die Beteiligten und die Voraussetzung für eine ‚Coalition‘ im Sinne eines urbanen Regimes (Stone 1989).

In Fallanalysen oder *Monitoring*berichten werden hohe bzw. überdurchschnittliche Migrantenanteile häufig als problematisch angesehen. Dass die Delphi-Experten den Migrantenanteil im Quartier (31) als weniger wichtig erachten und auch zukünftig diesem Einflussfaktor nur eine ‚mäßige Relevanz‘ bescheinigen, ist nur auf den ersten Blick überraschend. Durch die zunehmende Heterogenisierung unserer Gesellschaft wird der Anteil der Menschen mit Migrations-

¹¹ In Klammern ist jeweils der Rang des Einflussfaktors (von insgesamt 44 Faktoren) der zweiten Welle angegeben (Delphi 2007/2008).

hintergrund immer stärker ansteigen und damit immer mehr zum „Mainstream“ einer hyperpluralisierten Gesellschaft werden. Die heute diskutierte „Integration von Migranten“ wird zu einem dauerhaften Prozess, der sozial immanent, räumlich weniger stark konzentriert und auch nicht mehr grundsätzlich benachteiligend oder stigmatisierend ist.

Den sechs wichtigsten Einflussfaktoren – Quartiersorientierung der kommunalen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften (1), Image des Quartiers (3), Qualität des öffentlichen Raums im Quartier (4), stadträumliche Lage (5), Qualität der Wohnungen im Quartier (6) – wird auch zukünftig eine „höchste Relevanz“ zugesprochen (Delphi 2007/2008). Weiche Faktoren wie die Quartiersatmosphäre (16) und die Umweltqualität eines Quartiers (19), werden zukünftig deutlich wichtiger. Dies ist u. a. auf die zunehmende Zielgruppendifferenzierung zurückzuführen: Wohnpräferenzen unterschiedlicher Lebensstilgruppen variieren um immer feiner werdende, weiche Faktoren, gleichzeitig wird beim Marketing von Wohnquartieren bzw. Beständen auf genau diese Distinktionen immer mehr Wert gelegt.

In diesem Zusammenhang werden auch die Verwertungslogiken von Wohnungseigentümern (21) wesentlich bedeutsamer. Zum einen dürften detaillierte Zielgruppenkonzepte aus den genannten Gründen zunehmen und die Verwertung von Wohnungen stark beeinflussen: „Mehr Marktorientierung und -wissen könnten zu realisierbarer Verwertungslogik führen“ (Delphi 2007/2008). Zum anderen wird es in den künftigen demographisch sensiblen Märkten stadtentwicklungspolitisch immer wichtiger werden, dass Wohnungsunternehmen nach Möglichkeit im Markt bleiben und keine Abschöpfungs- oder *Exit*-Strategien verfolgen. Angesichts der zunehmenden Konkurrenz der Lagen könnten allein die Verwertungsprinzipien der Anbieter in einem Quartier über Aufwertung oder Niedergang eines Quartiers entscheiden.

2.3 Quartier 2030: Quo vadis?

Neben der Bewertung von Akteuren und Einflussfaktoren wurden die Delphi-Experten mit Aussagen zur künftigen Quartiersentwicklung (2030) konfrontiert und sollten zudem abschätzen, welche Quartierstypen zukünftig wie stark von den Auswirkungen des demographischen Wandels betroffen sein werden.¹² Der demographische Wandel, von Zukunftsforschern zu einem der langfristigen, tiefgreifenden „Megatrends“ (Naisbitt 1984) des 21. Jahrhunderts deklariert und häufig mit den Attributen „weniger, grauer und bunter“ umschrieben (womit Bevölkerungsrückgang, Alterung und ethnische Heterogenisierung gemeint sind;

¹² Dass sich Deutschland inmitten eines tiefgreifenden demographischen Umbruchs befindet, der auch die Kommunen und Wohnungswirtschaft mehr und mehr erfasst und vor neue Herausforderungen stellt, muss an dieser Stelle nicht mehr ausgeführt werden (vgl. z. B. Pfeiffer/Simons/Porsch 2001; Gatzweiler/Meyer/Milbert 2003).

vgl. Kaufmann 2005), hat nicht nur generelle volkswirtschaftliche Auswirkungen, sondern auch multiskalare räumliche Implikationen, die bis ins Wohnquartier reichen. Ohne den demographischen Kontext sind andere Entwicklungen künftig nicht mehr denkbar. Der demographische Wandel wird für viele Quartiere und assoziierte Akteure zum beherrschenden, mindestens aber zu einem begleitenden Entwicklungsproblem, weshalb er als Rahmenbedingung der im Folgenden beschriebenen weiteren Trends ausgesprochen wichtig erscheint.

2.3.1 *Platte Ost, Wüstenrot & Co.: Zukunftstrends für einzelne Quartierstypen im demographischen Wandel*

Auf der Basis empirischer Untersuchungen in 24 Quartieren der Städte Berlin, Leipzig, Essen und Brandenburg/Havel wurde u. a. mittels einer *Clusteranalyse* eine Quartierstypologie entwickelt (vgl. Tab. 1).¹³

Diese Typologie wurde konsequent im Rahmen der Delphi-Befragung angewendet und diente dazu, die Expertenmeinungen von der Einzelfallbetrachtung zu lösen und auf typische städtische Quartiersprozesse zu fokussieren. Dabei musste sowohl die zu starke Generalisierung von Quartieren als auch die Ausblendung des jeweiligen Kontextes in Kauf genommen werden. Die meisten Experten des Panels ließen sich auf das Experiment ein und lieferten damit wichtige Trendaussagen und Diskussionsbeiträge, die anhand realer Fälle einer weiteren Diskussion und Prüfung unterzogen werden können.

Die einzelnen Quartierstypen werden seitens der Experten in ihrem Risikopotenzial hinsichtlich demographischer Umbrüche ganz unterschiedlich eingeschätzt. Tabelle 2 macht deutlich, dass insbesondere die beiden Großsiedlungstypen und die Nachkriegsquartiere (Typen E, D und C) als die problematischsten Quartiere gelten: Quartierstypen, die ohnehin als eher schwierig gelten, werden also auch aus demographischer Sicht negativ bewertet. Mit etwas Abstand folgen monostrukturierte Einfamilienhausquartiere (Typ G). Am wenigsten werden die Quartiere des Typs „Postmoderne“ (Typ F) und „Utopie“ (Typ B) von demographischen Umbrüchen betroffen sein. Ambivalent bis eher unproblematisch werden Quartiere der Industrialisierung (Typ A) und überprägte alte Dorfkerne (Typ H) eingeschätzt. In der zweiten Befragungswelle ließ sich dieses Gesamtbild konsolidieren. Die beiden Großsiedlungstypen D („Urbanität“) und E („Platte Ost“), in der ersten Welle als fast gleich „stark betroffen“ eingeschätzt, werden aber noch einmal deutlich differenziert: Den westdeutschen Großsiedlungen räumt das

¹³ Zur Methodik vgl. Schnur (2009).

Tab. 1 Typologie städtischer Wohnquartiere. (Quelle: Schnur (2009))*

Typ	Kurzbezeichnung	Kurzcharakteristika
A	INDUSTRIE	Gründerzeitliche Stadterweiterung bis 1920, Zechensiedlungen
B	UTOPIE	Gartenstadt/Reformwohnungsbau der 1920er/1930er Jahre
C	AUFBAU	Nachkriegsstädtebau der 1950er/1960er Jahre (u. a. „Mau-Mau“-Zeilenbau-Siedlungen)
D	URBANITÄT	Urbanität durch Dichte (1960er/1970er Jahre)
E	PLATTE OST	Sozialistischer industrieller Wohnungsbau (1970er/1980er Jahre)
F	POSTMODERNE	Postmoderne Projektentwicklung (Geschosswohnungsbau ab 1990er Jahre)
G	WÜSTENROT	Ein- und Zweifamilienhaus-Gebiete (seit den 1960er/1970er Jahren bis heute)
H	VILLAGE REVISITED	Mischgebiete/überprägte alte Dorfkerne (kontinuierlicher Wandel)

*Quartiere suburbaner oder peripherer Regionen werden hier nicht erfasst

Tab. 2 Vom demographischen *Impact* besonders und weniger betroffene Quartierstypen. (Quelle: Delphi 2007/2008)

Rang	Quartierstyp	1. Welle			2. Welle				
		n	MW*	STD*	Summe „sehr“ und „besonders stark betroffen“***	n	MW*	STD*	Summe „sehr“ und „besonders stark betroffen“***
1	Typ E (Platte Ost)	42	3,7	0,6	96 %	31	3,6	0,7	94 %
2	Typ D (Urbanität)	44	3,7	0,6	95 %	31	3,2	0,9	84 %
3	Typ C (Aufbau)	44	3,3	0,6	93 %	31	3,0	0,9	74 %
4	Typ G (Wüstenrot)	45	2,7	1,1	49 %	30	2,5	0,7	50 %
5	Typ H (Village Revisited)	42	2,0	1,0	26 %	31	2,0	0,8	19 %
6	Typ A (Industrie)	41	2,3	1,0	39 %	31	1,9	0,8	19 %
7	Typ F (Postmoderne)	43	1,7	0,7	12 %	31	1,7	0,7	10 %
8	Typ B (Utopie)	43	1,6	0,9	7 %	31	1,2	0,7	3 %
	Durchschnittswerte		2,6	0,8			2,4	0,8	

*MW=arithmetisches Mittel; STD=Standardabweichung, jeweils auf eine Kommastelle gerundet

**Die Bewertung der acht Quartierstypen erfolgte auf einer Skala von 0 bis 4 (0=nicht betroffen; 1=weniger betroffen; 2=teilweise betroffen; 3=sehr betroffen; 4=besonders stark betroffen)

Panel um einiges bessere Entwicklungschancen ein als den ostdeutschen (vgl. Tab. 2).¹⁴

Parallel zur Risikobewertung erfolgte für jeden Quartierstyp auch eine Einschätzung der Stärken und Schwächen (vgl. Tab. 3).

Hauptvorteil der drei Quartierstypen „Aufbau“, „Urbanität“ und „Platte Ost“ gegenüber den anderen Quartierstypen ist die bereits erwähnte Eigentümerstruktur, die – basierend auf größeren professionellen Anbietern – ein koordiniertes Eingreifen grundsätzlich erleichtern sollte. Als zentrale Schwäche wird das negative externe Image gesehen, das durch „Stigmatisierung“ und „symbolische Entwertung in Ost wie West“ gekennzeichnet ist (Delphi 2007/2008).

¹⁴ Die Erhöhung der Standardabweichungen bei den drei problematischsten Quartierstypen (E, D, C) zeigt allerdings, dass die erneute und ggf. intensivere Reflexion des Problems die Expertenmeinungen weiter polarisiert hat, was die zum Teil emotional aufgeladenen Debatten etwa um die Zukunft der Plattenbausiedlungen widerzuspiegeln vermag. Gerade bei den vom demographischen Impact besonders betroffenen Quartierstypen kann man offenbar nicht von einem „Konsens-Prozess“ hinsichtlich des Risikopotenzials sprechen. Für alle anderen Quartiere gilt dieser Polarisierungseffekt keineswegs: Hier fand erwartungsgemäß eine Angleichung der Expertenmeinungen statt.

Die Typen „Urbanität“ und „Platte Ost“ weisen zudem eine vergleichsweise geringe Zielgruppenadaptivität auf (geringe „Gestaltungs-, Veränderungs-, Selbstdarstellungsmöglichkeiten für die Mieter“; Mangel an „individuellen Wohnformen“ eines fordistischen „Massenprodukts“; Delphi 2007/2008). Vergleicht man die beiden Großwohnsiedlungstypen, werden sowohl Sozialstruktur als auch lokales Sozialkapital im Typ „Platte Ost“ als „besser“ beurteilt als im westdeutschen Gegenstück. Gleiches trifft auf die Qualität des Wohnumfeldes und der Bausubstanz zu. Dagegen ist die demographische Ausgangssituation in den westdeutschen Großwohnsiedlungen günstiger (nur „teilweise problematisch“) – ein Aspekt, der wesentlich zu der um einiges besseren „Gesamtbewertung“ des Typs „Urbanität“ beitragen dürfte.

Die suburban wirkenden Stadtrand-Typen G und H werden aufgrund der vorherrschenden Stadtrandlage sowie der schlechten Anbindung an den öffentlichen Verkehr und suboptimalen Infrastrukturausstattung als problematisch eingeschätzt. Eine wesentliche Stärke dieser Quartierstypen ist dagegen die solide Sozialstruktur.

Typ A („Industrie“) ist der einzige Quartierstyp, in dem Infrastruktur und stadträumliche Lage als „meist gut“ ange-

Tab. 3 Synopse der Stärken und Schwächen aller Quartierstypen. (Quelle: Delphi 2007/2008)

Faktorqualität: weiß = meist gut hellgrau = teils/teils, dunkelgrau = meist problematisch								
„Proaktives Veränderungspotenzial“: + = eher groß o = teils/teils, – = eher gering								
„Demographisches Risiko“: < unter- / > überdurchschnittlich								
	Typ A: Industrie	Typ B: Utopie	Typ C: Aufbau	Typ D: Urbanität	Typ E: Platte Ost	Typ F: Postmoderne	Typ G: Wüstenrot	Typ H: Village Revisited

Sozio-demographische Faktoren

Demographische Ausgangssituation	+	+	+	+	o	+	o	o
„Demographisches Risiko“ insgesamt	<	<	>	>	>	<	>	<
Sozialstruktur	o	o	o	o	o	o	o	o
Lokales Sozialkapital	+	+	+	+	+	+	+	+

Physisch-bauliche Faktoren

Lage (stadträumlich)	–	–	–	–	–	–	–	–
Qualität Wohnumfeld* und Städtebau	+	+	+	+	+	+	o	+
Infrastrukturausstattung	+	+	+	+	+	+	o	o
Qualität der Bausubstanz	+	+	o	o	o	o	–	+

Immobilienökonomische Faktoren

Eigentümerstruktur	o	+	+	+	+	+	o	o
Lokaler Wohnungsmarkt	+	+	o	o	o	+	–	o
Image (extern)	+	+	o	o	o	+	o	o
Zielgruppenadaptivität**	+	o	+	o	o	o	o	+

* Senioren- und/oder Familienfreundlichkeit, Aufenthaltsqualität

** Flexibilität der Wohngrundrisse, Funktionalität, Variabilität für unterschiedliche Lebensstil- und Haushaltstypen

sehen werden. Ein wichtiges Potenzial der Altbauquartiere ist zudem deren Zielgruppenadaptivität. So heißt es, dass die Bestände „gut anpassbar an sich wandelnde Bedürfnisse“ seien und „Bau- und Wohnungstypen [...] unterschiedlichen Haushaltstypen attraktiv erscheinen“ können (Delphi 2007/2008). Als schwierig werden die kleinteiligen Eigentümerstrukturen sowie die teilweise schlechte Bausubstanz erachtet.

Die Stärken der vom demographischen Umbruch am wenigsten betroffenen Quartiere „Postmoderne“ (Typ F) und „Utopie“ (Typ B) sind v. a. die gute Wohnumfeldqualität und das positive *Image* sowie die gehobene Sozialstruktur. Typ F zeichnet sich zudem durch eine qualitativ hochwertige Bausubstanz aus, wohingegen in Typ B der Aspekt des sozialen Zusammenhalts im Quartier (lokales Sozialkapital) als besonderes Kennzeichen herausgestellt wird.

Vor dem Hintergrund dieser typologischen Differenzierung wird deutlich, dass künftige Quartiersentwicklungsstrategien aus Sicht der verschiedenen Akteure und unter Berücksichtigung der wichtigsten Einflussfaktoren auf konkrete Quartiere abgestimmt werden müssen. Dennoch gibt es für die Zukunft einige grundlegende Pfade der Quartiersentwicklung, die sich in der Delphi-Befragung herauskris-

tallisiert haben und im Folgenden als Metatrends erläutert werden.

2.3.2 *Sieben Metatrends der Quartiersentwicklung*¹⁵

Um Metatrends, also „Trendfamilien“ der Quartiersentwicklung zu extrahieren, sollten von den Experten in der ersten Welle 47 Aussagen zu möglichen Quartiersentwicklungstrends auf einer Skala bewertet werden, um diese Einschätzungen dann gegebenenfalls in der zweiten Befragungsrunde noch einmal zu kalibrieren. Erwartungsgemäß hat in der zweiten Welle eine deutliche Angleichung der Expertenmeinungen stattgefunden.¹⁶ Im Folgenden werden wesentliche Grundtendenzen und Thesen der zukünftigen Quartiersentwicklung aus Sicht des Delphi-Panels skizziert.

¹⁵ Die Reihenfolge der Metatrends 1 bis 7 stellt keine Rangfolge der Expertenbewertungen dar.

¹⁶ Die Standardabweichung der 47 Trendaussagen hat sich von durchschnittlich 2,1 in der ersten Welle auf 1,5 in der zweiten Welle verringert (Delphi 2007/2008).

Metatrend 1: Stadtregion – Reurbanisierung und Mikrodifferenzierung

Hinsichtlich der künftigen Quartiersentwicklung messen die Experten regionalen Wohnungsmarkttrends eine große Bedeutung bei. Im demographischen Wandel wird laut Delphi-Panel die Konkurrenz zwischen den Quartieren bzw. Wohnungsbeständen in differierenden Quartierszusammenhängen zunehmen (6,8)¹⁷, allerdings „sehr abhängig von der Wohnungsmarktsituation“ (Delphi 2007/2008). Die Entwicklung des jeweiligen stadtreionalen Kontextes (das Wachsen bzw. Schrumpfen des Verdichtungsraums) wirkt sich entscheidend auf die Chancen der städtischen Quartiersentwicklungen aus (7,2), so die recht einhellige Expertenmeinung.

Damit wird der in der Fachwelt in den letzten Jahren intensiv diskutierte Reurbanisierungstrend auch im Experten-Delphi zum wichtigen Thema (vgl. Haase/Kabisch/Steinführer 2006; Sigismund 2006; Gatzweiler/Maretzke 2008). Die Mehrheit der Delphi-Experten ist der Meinung, dass die Bewegung „zurück in die Stadt“ ein echter Trend sei, allerdings sozial (nach Alters-, Einkommens-, Lebensstilgruppen) und räumlich selektiv (es profitieren nur attraktive Quartiere; Trend nur für größere, attraktive Städte) ausfallen und dabei „eher qualitativ als quantitativ“ verlaufen werde (Delphi 2007/2008).

Für die Entwicklung von Stadtquartieren ist der Reurbanisierungstrend gleichbedeutend mit einer für Anbieter günstigeren Marktentwicklung. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels steht dann dem relativen Anbietermarkt in (manchen) Kernstädten ein relativer Nachfragermarkt in den *Suburbs* gegenüber. Diese Situation wird sich jedoch nicht als Kernstadt-Umland-Disparität, sondern als ein nach Lagen und Quartierstypen differenziertes kleinräumliches Mosaik darstellen.

Metatrend 2: Heterogenität schlägt Homogenität

Von den Delphi-Experten wird städtebauliche Heterogenität als förderlich, städtebauliche Homogenität als hemmend für die Quartiersentwicklung erachtet (7,1). Allerdings weisen die Experten darauf hin, dass „städtebauliche Homogenität [...] bei hoher städtebaulicher Qualität (Beispiel Holländer-Viertel in Potsdam)“ durchaus ein Vorteil sein kann, dagegen ein „Nachteil bei geringer Qualität/Monotonie“. Zudem „können homogene Strukturen sehr stabilisierend wirken, wenn es innerhalb der Gebäude (eine) Heterogenität der Angebote gibt“. Nicht zuletzt ist der Quartierstyp entscheidend: Für Großwohnsiedlungen (Typen D, E) sowie für Quartiere der Nachkriegszeit (Typ C) wird städtebauliche Homogenität von den Experten als Entwicklungshemmnis gesehen, „bei Altbauquartieren (Typ A) lässt sich dies m.

E. nicht sagen“, ebenso wenig für Einfamilienhaus-Quartiere (Typen G, H) (Delphi 2007/2008).

Die Zukunft gehört Gebieten mit heterogener Altersstruktur (7,1) und Mehr-Generationen-Nachbarschaften (6,5) sowie Quartieren mit gemischten Milieus. Dagegen erteilen die Experten spezialisierten familien-/altengerechten Quartieren (3,8) und sozial homogenen Wohnmilieus eine Absage (2,8).¹⁸ Deshalb sollten nach Meinung der Experten künftige Quartierskonzepte offen für alle möglichen Nachfragergruppen sein (6,6). Das bedeutet für die Wohnungswirtschaft, dass es immer wichtiger wird, bei der zukünftigen Bestandsentwicklung die zunehmende Ausdifferenzierung von Zielgruppen zu berücksichtigen (6,4) (Delphi 2007/2008; vgl. Erpenbach 2006).

Metatrend 3: Sozialkapital: Zentrale Basis für nachhaltige Quartiersentwicklung

Nach Einschätzung der Experten stellt nachbarschaftliches Sozialkapital – stets begründet auf einer gewissen Ortsbindung – eine der wichtigsten Grundlagen für eine nachhaltige Quartiersentwicklung dar (7,3). Allerdings wird seitens des Delphi-Panels angemerkt, dass „die (post)modernen Lebensstile zu einer Erosion von Nachbarschaft und Sozialkapital“ führen (vgl. auch Rohr-Zänker 1998).

Ein sehr großes Zukunftspotenzial wird zudem in guten intergenerationalen Sozialkontakten innerhalb der Nachbarschaft gesehen (7,4) (Delphi 2007/2008; vgl. BMVBS/BBR 2007). Es ist demnach nicht ausreichend, allein auf die städtebauliche und sozio-demographische Mischung im Quartier zu setzen. Zusätzlich müssen Möglichkeiten geschaffen bzw. gefördert werden, welche nachbarschaftliche Kontakte ermöglichen, stabilisieren und intensivieren.

Metatrend 4: Qualität schlägt Quantität

Vor dem Hintergrund zunehmend schrumpfender Wohnungsmarktregionen in Deutschland und der daraus folgenden größeren Wahlfreiheit der Nachfrager wird die städtebauliche Qualität eines Wohnquartiers nach Meinung der Expertenmehrheit zunehmend wichtiger (7,2). In diesem Zusammenhang kann eine Qualitätsoffensive im Wohnungsbau, z. B. durch eine Kombination von Neu- und Rückbau sowie Umbau im Bestand, stabile und zukunftsfähige Quartiere garantieren (7,0). Aber „ob und wie sich die Nachfrage (durch eine Qualitätsoffensive) verändert, ist von der (jeweiligen) demographischen Entwicklung“ im Verdichtungsraum abhängig, so ein Experte. Zudem könne „eine Qualitätsoffensive [...] natürlich stabilisieren, aber auch zum Wegzug von weniger gut verdienenden jungen

¹⁷ In Klammern das arithmetische Mittel der zweiten Welle aus einer Skala von 0 bis 9.

¹⁸ Einige Experten verweisen aber darauf, dass es „hier [...] auf die soziale Schicht an[kommt]: sozial homogene Mittel-/Oberschichtmilieus haben gute Entwicklungsvoraussetzungen, Untere schlechte“ (Delphi 2007/2008).

Menschen führen“ (Delphi 2007/2008; vgl. Schauerte/Klein 2002). Zudem werden „demographische Infrastrukturen“ wie beispielsweise Einrichtungen für Familien oder für Senioren im Quartier stärker an Bedeutung gewinnen (7,1) (Delphi 2007/2008).

Metatrend 5: Die Entdeckung der Langfristigkeit

„Vorausschauender Stadtumbau“ gilt unter den Delphi-Experten als ein zunehmend wichtiges Rezept gegen die Auswirkungen demographischer Strukturbrüche (7,2). Dazu gehören Instrumente wie ein stadtweites Quartiersmonitoring (vgl. Jacob/Knieling 2009) oder ein Bestandsmonitoring, um frühzeitiges Handeln zu ermöglichen. In manchen, im Rahmen der Gesamtstudie durchgeführten *Face-to-Face*-Experteninterviews, wurde jedoch gerade bei Entscheidern aus der Wohnungswirtschaft ein überraschend geringes Problembewusstsein bzw. eine Tabuisierung des Problems festgestellt (vgl. Farke 2005). Auch im Delphi-Panel wird weitgehend die Auffassung geteilt, dass in der wohnungswirtschaftlichen Praxis noch immer eher kurzfristige Strategien vorherrschen (6,1). Allerdings sei dies im konkreten Fall „abhängig von der Unternehmensstrategie“ (Delphi 2007/2008). Im wissenschaftsnahen und kommunalen Bereich ist das Problembewusstsein bzw. die Kommunikationsbereitschaft deutlicher ausgeprägt – jedoch müssen hier auch seltener direkte und weitreichende wirtschaftliche Entscheidungen getroffen werden.

Metatrend 6: Quartiers-Governance – integriert, kooperativ und partizipativ

Bezüglich der Frage, wie man die künftige Quartiersentwicklung angesichts der sich verändernden Rahmenbedingungen am besten steuern sollte, liegen integrierte Handlungskonzepte bei vielen Delphi-Experten hoch im Kurs (8,0; vgl. DV/BMVBS 2007). Weil privatwirtschaftliche Verwertungslogiken auch in der Quartiersentwicklung deutlich zunehmen (7,1), ist laut Delphi-Panel in diesem Zusammenhang eine intensive zivilgesellschaftliche Beteiligung erforderlich (7,1) (Delphi 2007/2008).

Tendenziell nimmt die Kooperationsbereitschaft der Akteure unter dem Druck des demographischen *Impacts* zu (6,4), jedoch blieb dieser Aspekt in der Expertengruppe nicht unumstritten: „Dies trifft sicher für einzelne Anbietergruppen zu. Kurzfristig agierende Investoren werden auch zukünftig kaum mit kommunalen Akteuren zusammen arbeiten“. In einem anderen Fall hieß es: „Kooperationsnotwendigkeit nimmt zu, die -bereitschaft leider nicht immer“ (Delphi 2007/2008). Wie ausgeprägt die Kooperationsbereitschaft im Einzelfall ist, hängt im Wesentlichen von der jeweiligen Akteurskonstellation und damit auch von der Eigentümerstruktur im Quartier ab. Die Präsenz vieler Kleineigentümer, die zudem in der Regel über relativ wenig investive Möglichkeiten verfügen, erschwert eine quartiers-

bezogene Kooperation.¹⁹ Aber auch im günstigeren Fall einiger weniger Großeigentümer kann dies problematisch sein, wenn die Ausrichtung der Unternehmen zu sehr differiert (vgl. auch Bernt 2005: 40 ff. zur Akteurskonstellation im Stadtumbau am Beispiel Leipzig-Grünau).

Zudem führt das Auftreten von *Private Equity Fonds* und *Real Estate Investment Trusts* auf den deutschen Wohnungsmärkten aufgrund des Misstrauens auf der Akteursebene zu nicht unerheblichen Entwicklungshemmnissen (Wermker/Heil 2006). Auch „drohende“ Verkäufe kommunaler Gesellschaften lassen oft jegliche Form von Strategie in den Schubladen verschwinden und führen mancherorts zu einer bloßen Bestandsverwaltung. Im Zusammenhang mit den kommenden demographischen Herausforderungen ist diese Situation ausgesprochen problematisch. Die neuen, renditeorientierten Investoren werden vom Delphi-Panel recht kritisch bewertet, insbesondere in Fällen, in denen diese als Großeigentümer in einem Quartier auftreten und dadurch einseitige Abhängigkeiten entstehen (6,4).

Einer Akteursgruppe, die immer wieder als Hoffnungsträger künftiger Quartiersentwicklung angeführt wird, trauen die Experten nur eine durchschnittliche Rolle zu (vgl. auch Beetz 2007): Den viel zitierten alten und neuen Wohnungsgenossenschaften (5,1), quasi dem betrieblichen „Gegenentwurf“ zu den *Real Estate Investment Trusts*. Dies kann einerseits mit der vielfach kritisierten, zunehmenden „Verbetriebswirtschaftlichung“, andererseits mit mangelnder Professionalität oder mit der prekären Altersstruktur einiger Genossenschaften zusammenhängen.

Metatrend 7: Quartiersorientierung – zunehmende Konvergenz in Wirtschaft und Kommunen

Nach Einschätzung des Delphi-Panels bleibt das Quartier auch künftig im Fokus integrierter Stadtentwicklungspolitik (7,6). Mit dem „Soziale Stadt“-Programm und den Programmen „Stadtumbau Ost/West“ wurde der Fokus bereits auf die sozialräumliche Quartiersebene gerichtet. Damit gingen Verwaltungsreformen einher, im Rahmen derer auf kommunaler Ebene sektorale Versäulungen durch integrierte und raumbezogene Querschnittsstrukturen ersetzt werden sollten (vgl. Franke/Löhr/Sander 2000), was sich in einigen Kommunen mehr, in anderen weniger durchgesetzt hat. Aber nicht nur hier, sondern auch in den Unternehmen hält der Quartiersmaßstab allmählich Einzug (z. B. Junker 2007; Hoppenstedt 2009). Das Quartier wird mehr und mehr zu einem Verkaufsargument oder *Unique Selling Proposition* für Wohnungsbestände (7,7). Erste Entwicklungen in dieser Richtung sind heute schon erkennbar, z. B. in Werbe-

¹⁹ Hier sind Instrumente wie „Housing Improvement Districts“, „Neighbourhood Improvement Districts“ oder Eigentümerstandortgemeinschaften sinnvoll, mit deren Hilfe Eigentümer zur Mitwirkung verpflichtet und der Anteil an ‚Trittbrettfahren‘ reduziert werden kann (Baba/Fryczewski/Grimm 2008; Gorgol 2008; Prey/Vollmer 2009).

kampagnen von Wohnungsunternehmen. Komplexere und partizipativ angelegte Marketing-Instrumente wie *Neighbourhood Branding* werden in diesem Zusammenhang in Zukunft immer mehr an Relevanz gewinnen (7,0) (Delphi 2007/2008).

3 Fazit: Quartiersforschung intensivieren!

Generalisierende Zukunftsaussagen zur „Quartiersentwicklung“ zu treffen, erscheint zunächst als ein unmögliches Unterfangen. Zu verschieden sind einzelne Wohnviertel, zu disparat die umgebenden stadtregionalen Kontexte und zu facettenreich die konkreten Problemlagen. Aber es zeigte sich, dass es auch im Delphi-Panel ein großes Bedürfnis nach Komplexitätsreduktion, Typisierung und modellhafter Darstellung gab. Denn die Herausstellung typischer Akteurskonstellationen und charakteristischer Einflussfaktoren sowie die Identifikation von Metatrends können helfen, konkrete Quartiere besser einzuordnen, deren spezifische Problemlagen prägnanter herauszustellen und maßgeschneiderte Problemlösungen zu entwickeln. Die Delphi-Methode erwies sich für dieses komplexe Thema als probates Explorationsverfahren. Es wurden systematisch Experteneinschätzungen generiert, strukturiert, gebündelt, sortiert und in einer zweiten Welle einem Reflexionsprozess unterworfen.

Inhaltlich hat das Delphi-Projekt aufschlussreiche Ergebnisse erbracht. Zum einen wurden Ist-Zustände heutiger Quartiere umrissen, etwa mit einem Ranking der wichtigsten Akteure sowie der Analyse der generellen Akteursbeziehungen untereinander. Dabei kristallisierte sich eine Triade, bestehend aus den wichtigsten Quartiersakteuren (Wohnungseigentümer, Kommunalverwaltung und Nachfrager/Bewohner im Bestand), als Aktionszentrum heraus – noch vor der Kommunalpolitik und übergeordneten politischen Ebenen.

Des Weiteren erfolgte eine Bewertung der Einflussfaktoren im Quartier. Dass insbesondere die Quartiersorientierung in der Wohnungswirtschaft mit großem Konsens als Haupteinflussfaktor genannt wurde, ist ein bemerkenswertes Ergebnis. Mit diesem Faktor, so könnte man etwas überspitzt formulieren, steht und fällt der künftige Erfolg von Quartieren in nachfragerfreundlichen Märkten. Viele weitere ‚weiche Faktoren‘ landeten in der Relevanzskala weit oben, z. B. die Kooperationsbereitschaft der Akteure, das Image des Quartiers und die Qualität des öffentlichen Raums, und geben wichtige Hinweise zu künftig bedeutsamer werden den Handlungsfeldern. Hier wäre etwa der Aufbau von strategischen Akteursnetzwerken urbaner (Quartiers-)Regime, *Neighbourhood Branding*-Prozesse, die Aufwertung von Abstandsflächen oder die Stadtmöblierung im Sinne eines systematischen, integrativen *Place Makings* zu nennen.

Auch die Stärken-Schwächen-Analyse und Bewertung der acht Quartierstypen im Kontext des demographischen Wandels hat beachtenswerte Aussagen hervorgebracht. Es wird deutlich, dass sowohl die Ausgangssituationen als auch die Potenziale in verschiedenen Quartieren sehr unterschiedlich verteilt und diese Unterschiede mehr oder weniger ‚typisch‘ sind. Daraus lassen sich verallgemeinerte quartiersspezifische Handlungsempfehlungen ableiten, wie die häufig erforderliche Diversifizierung des Wohnungsschlüssels und Erhöhung der Zielgruppenadaptivität in Quartieren des Typs „Aufbau“, um nur ein Beispiel zu nennen.

Darüber hinaus haben die Experten Zukunftstrends bewertet, die zu sieben Metatrends verdichtet wurden. Zwar sind Trendaussagen stets mit einer hohen Unsicherheit behaftet und „Gegentrends“ lassen meist nicht lange auf sich warten (Schwarz 2009: 250). Da den hier skizzierten Trends aber eher „starke“ als „schwache Signale“ zugrunde liegen (vgl. Schwarz 2009: 250), kann man davon ausgehen, dass diese tatsächlich eine hohe Relevanz für die künftige Quartiersentwicklung als „Emerging Trends“ haben werden.

Letztlich eignen sich die aus der Delphi-Befragung abgeleiteten Aspekte praktisch durchgehend für weitere wissenschaftliche Untersuchungen: So kann man beispielsweise Quartiersszenarien konstruieren (vgl. Schnur 2009), die Handlungsmotive unterschiedlicher Akteursgruppen analysieren oder die Machtbalancen in Stadtteilregimen genauer betrachten. Insgesamt hat die Delphi-Befragung verdeutlicht, dass explorative und typisierende Methoden in einem komplexen Feld wie der Quartiersforschung ausgesprochen fruchtbar sein können. Die engagierte Beteiligung und das deutliche Eigeninteresse der Delphi-Experten am Thema Quartiersentwicklung legen eine intensivierte, erweiterte theoretische und empirische Beschäftigung nahe (vgl. auch Schnur 2008b).

Literatur

- Albrow, M. (2007): Das globale Zeitalter. Frankfurt am Main.
- Alisch, M. (1998): Stadtteilmanagement – Zwischen politischer Strategie und Beruhigungsmittel. In: Alisch, M. (Hrsg.): Stadtteilmanagement. Voraussetzungen und Chancen für die soziale Stadt. Opladen, 7-22.
- Baba, L.; Fryczewski, I.; Grimm, A. (2008): „Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtbau“ – Vorbereitungs- und Qualifizierungsphase zum ExWoSt-Forschungsfeld. empirica-Gutachten im Auftrag des BBR. Externe Fassung. Bonn.
- Beetz, S. (2007): Wohnungsgenossenschaften und Nachbarschaften. In: Informationen zur Raumentwicklung 4, 241-249.
- Bernt, M. (2005): Die politische Steuerung des Stadtbbaus in Leipzig-Grünau. Leipzig. = UFZ-Diskussionspapiere 24/2005.
- BMVBS (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung); BBR (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung) (2007): Stadtquartiere für Jung und Alt. Das ExWoSt-Forschungsfeld „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“. Bonn.

- Burgess, E. (1973): On community, family, and delinquency: selected writings. Chicago.
- Cuhls, K. (2009): Delphi-Befragungen in der Zukunftsforschung. In: Popp, R.; Schüll, E. (Hrsg.): Zukunftsforschung und Zukunftsgestaltung. Beiträge aus Wissenschaft und Praxis. Berlin/Heidelberg, 207-221.
- Dangschat, J. S. (1996): „Es trennt sich die Spreu vom Weizen.“ Die sozialräumliche Polarisierung der Städte. In: Die alte Stadt 23, 2, 141-155.
- Delphi (2007/2008): Ergebnisse einer Delphi-Expertenbefragung zum „Demographischen Impact in städtischen Wohnquartieren“. Unveröffentlichte Datenauswertung. Berlin.
- Döring, J.; Thielmann, T. (2008): Einleitung: Was lesen wir im Raume? Der Spatial Turn und das geheime Wissen der Geographen. In: Döring, J.; Thielmann, T. (Hrsg.): Spatial Turn. Das Raumparadigma in den Kultur- und Sozialwissenschaften. Bielefeld, 7-45.
- Drilling, M.; Schnur, O. (Hrsg.) (2009): Governance der Quartiersentwicklung. Theoretische und praktische Zugänge zu neuen Steuerungsformen. Wiesbaden.
- DV (Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung); BMVBS (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) (Hrsg.) (2007): Chancen der vor uns liegenden demographischen Entwicklung für die Wohnungs- und Städtepolitik. Bericht der Kommission des DV in Kooperation mit dem BMVBS. Berlin.
- Erpenbach, J. (2006): Zielgruppenorientiertes Marketing in der Immobilienwirtschaft – nur wer das Ziel kennt, wird auch verstanden. In: vdw magazin 3, 28-33.
- Farke, A. (2005): „Salzgitter will und wird nicht schrumpfen“ – Wahrnehmungs- und Akzeptanzprobleme im Umgang mit Schrumpfung exemplarisch erläutert an einer Pilotstadt des Stadumbaues West. In: Weiske, C.; Kabisch, S.; Hannemann, C. (Hrsg.): Kommunikative Steuerung des Stadumbaues. Interessengegensätze, Koalitionen und Entscheidungsstrukturen in schrumpfenden Städten. Wiesbaden, 185-205.
- Fasselt, J.; Zimmer-Hegmann, R. (2008): Ein neues Image für benachteiligte Quartiere: Neighbourhood Branding als wirksamer Ansatz? In: Schnur, O. (Hrsg.): Quartiersforschung – Zwischen Theorie und Praxis. Wiesbaden, 233-256.
- Fink, A.; Siebe, A. (2006): Handbuch Zukunftsmanagement. Werkzeuge der strategischen Planung und Früherkennung. Frankfurt am Main/New York.
- Franke, T. (2008): Wo kann sich die „Soziale Stadt“ verorten? In: Schnur, O. (Hrsg.): Quartiersforschung – Zwischen Theorie und Praxis. Wiesbaden, 127-144.
- Franke, T.; Lühr, R.; Sander, R. (2000): Soziale Stadt – Stadterneuerungspolitik als Stadtpolitikerneuerung. In: Archiv für Kommunalwissenschaften 39, 2, 243-268.
- Gaebe, W. (1987): Verdichtungsräume. Stuttgart.
- Galster, G. (1986): What is Neighborhood? An Externality Space Approach. In: International Journal of Urban and Regional Research 10, 243-261.
- Gans, H. J. (1982): The Urban Villagers. Group and Class in the Life of Italian-Americans. New York.
- Gatzweiler, H.; Maretzke, S. (2008): Städte im demographischen Wandel – Stadtentwicklung zwischen Sub- und Reurbanisierung, Wachstum und Schrumpfung. In: Maretzke, S. (Hrsg.): Städte im demografischen Wandel. Wesentliche Strukturen und Trends des demografischen Wandels in den Städten Deutschlands. Wiesbaden, 17-30. = Materialien zur Bevölkerungswissenschaft, H. 125.
- Gatzweiler, H.; Meyer, K.; Milbert, A. (2003): Schrumpfende Städte in Deutschland? Fakten und Trends. In: Informationen zur Raumentwicklung 10/11, 557-576.
- Gorgol, A. (2008): Housing Improvement Districts (HIDs): Ein neues Instrument für die Quartiersentwicklung? In: Schnur, O. (Hrsg.): Quartiersforschung – Zwischen Theorie und Praxis. Wiesbaden, 277-298.
- Haase, A.; Kabisch, S.; Steinführer, A. (2006): Aufschwung der inneren Stadt in Europa? Reurbanisierung unter den Bedingungen des demographischen Wandels im Vergleich. In: Europa Regional 14, 4, 167-180.
- Häder, M. (2002): Delphi-Befragungen. Ein Arbeitsbuch. Wiesbaden.
- Häder, M.; Häder, S. (2000): Die Delphi-Methode als Gegenstand methodischer Forschungen. In: Häder, M.; Häder, S. (Hrsg.): Die Delphi-Technik in den Sozialwissenschaften. Methodische Forschungen und innovative Anwendungen. Wiesbaden, 11-32.
- Häußermann, H.; Siebel, W. (1987): Neue Urbanität. Frankfurt am Main.
- Hallenberg, B. (2008): Transformation der Wohnangebotslandschaft. In: vhw Forum Wohneigentum 2, 58-70.
- Hamm, B. (1973): Betrifft: Nachbarschaft. Düsseldorf. = Bauwelt Fundamente, Bd. 40.
- Hard, G. (2008): Der Spatial Turn, von der Geographie her beobachtet. In: Döring, J.; Thielmann, T. (Hrsg.): Spatial Turn. Das Raumparadigma in den Kultur- und Sozialwissenschaften. Bielefeld, 263-315.
- Healey, P. (1997): Collaborative Planning. Shaping Places in Fragmented Societies. Houndmills u. a.
- Holm, A. (2008): Profi Partner – (k)ein Partner für eine behutsame Sanierung? Mieter/innen in Prenzlauer Berg wehren sich gegen drohende Verdrängung. In: MieterEcho 326, 9-10.
- Hoppenstedt, W. (2009): Wohnungsunternehmen als aktive Partner in der Quartiers- und Stadtentwicklung. In: Soziale Stadt info 23, 15-16.
- Jacob, P.; Knieling, J. (2009): Monitoring des Siedlungsbestands. Ein Instrument zu präventiver Quartiersentwicklung und nachhaltigem Flächenmanagement. In: RaumPlanung 142, 5-10.
- Junker, H. (2007): Handlungsfelder eines Wohnungsunternehmens. Von Analysen zu qualitativen Veränderungen im Zuge des demographischen Wandels. In: vhw Forum Wohneigentum 3, 149-152.
- Kaufmann, F. X. (2005): Schrumpfende Gesellschaft. Vom Bevölkerungsrückgang und seinen Folgen. Frankfurt am Main.
- Kronauer, M. (1997): „Soziale Ausgrenzung“ und „Underclass“: Über neue Formen der gesellschaftlichen Spaltung. In: Leviathan 1, 28-50.
- Lindner, R. (2004): Walks on the Wild Side – eine Geschichte der Stadtforschung. Frankfurt am Main/New York.
- Lupton, R.; Power, A. (2004): What We Know About Neighborhood Change: A Literature Review. London. = CASereport, No. 27.
- Marcuse, P. (1989): „Dual City“: A Muddy Metaphor for a Quartered City. In: International Journal of Urban and Regional Research 13, 697-708.
- Merkel, J. (2008): Kreativquartiere – urbane Milieus zwischen Inspiration und Prekarität. Berlin.
- Naisbitt, J. (1984): Megatrends – Ten New Directions Transforming Our Lives. New York.
- Pfeiffer, U.; Simons, H.; Porsch, L. (2001): Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern. Bericht der Kommission. Stuttgart.
- Prey, G.; Vollmer, A. (2009): Chancen für Quartiere durch die Einbindung von Immobilieneigentümern: Business Improvement Districts und Immobilien- und Standortgemeinschaften. In: Drilling, M.; Schnur, O. (Hrsg.): Governance der Quartiersentwicklung. Theoretische und praktische Zugänge zu neuen Steuerungsformen. Wiesbaden, 229-246.

- Puschner, S. (2008): Migranten bei Wohnungssuche diskriminiert – ein deutscher Name ist die halbe Miete. In: taz vom 05.12.2008. Online unter: <http://www.taz.de/1/berlin/artikel/1/ein-deutscher-name-ist-die-halbe-miete/> (letzter Zugriff am 01.04.2010).
- Robertson, R. (1998): Glokalisierung: Homogenität und Heterogenität in Raum und Zeit. In: Beck, U. (Hrsg.): Perspektiven der Weltgesellschaft. Frankfurt am Main, 192-220.
- Rohr-Zänker, R. (1998): Die Rolle von Nachbarschaften für die zukünftige Entwicklung von Stadtquartieren. Bonn.
- Schauerte, M.; Klein, K. (2002): Attraktive kontra soziale Stadt? Der Einfluss fehlender Qualitäten des Wohnungsangebotes auf die soziale Stabilität in den Städten. In: Informationen zur Raumentwicklung 3, 151-162.
- Schnur, O. (2008a): Quartiersforschung im Überblick: Konzepte, Definitionen und aktuelle Perspektiven. In: Schnur, O. (Hrsg.): Quartiersforschung – Zwischen Theorie und Praxis. Wiesbaden, 19-51.
- Schnur, O. (Hrsg.) (2008b): Quartiersforschung zwischen Theorie und Praxis. Wiesbaden.
- Schnur, O. (2009): Demographischer Impact in städtischen Wohnquartieren: Entwicklungsszenarien und Handlungsoptionen. Habilitationsschrift. Geographisches Institut der Humboldt-Universität zu Berlin. Berlin.
- Schwarz, J. O. (2009): „Schwache Signale“ in Unternehmen: Irrtümer, Irritationen und Innovationen. In: Popp, R.; Schüll, E. (Hrsg.): Zukunftsforschung und Zukunftsgestaltung. Beiträge aus Wissenschaft und Praxis. Berlin/Heidelberg, 245-254.
- Schwirian, K. P. (1983): Models of Neighborhood Change. In: Annual Review of Sociology 9, 83-102.
- Sigismund, M. (2006): Zurück in die Stadt? In: Bundesbaublatt 5, 14-17.
- Sinz, R. (2008): Übertragung des BID-Konzeptes auf das Wohnen. In: Städte- und Gemeinderat 5, 15-16.
- Spieker, R. (2005): Schrumpfende Märkte in der Wohnungswirtschaft. Ursachen, Folgen und Handlungsmöglichkeiten. Göttingen.
- Stone, C. N. (1989): Regime Politics. Kansas.
- Wermker, K.; Heil, C. (2006): Abbruch guter Beziehungen – Neue Verbindung möglich? In: vhw Forum Wohneigentum 2, 157-158.