

## **Panel 2: Quartiersentwicklung in der Wohnungswirtschaft**

Ein wirkungsvoller Hebel der Stadtentwicklung ist die Sanierung im Bestand der Wohnungswirtschaft – hier können oftmals ganze Quartiere auf einmal „angepackt“ werden. In der Praxis entstehen hier jedoch häufig Reibungen zwischen Kommune und Wohnungsunternehmen, die durch eine partnerschaftliche Zusammenarbeit vermieden werden können. Praxisbeispiele zeigen auf, wie solche Kooperationen ausgestaltet sein können – und wie beide Partner:innen voneinander profitieren.

Quartiersimpulse 2023  
14.06.2023, TZU in Oberhausen

## Referent:innen



**Nathalie Hübner**

Managerin Quartiers- und  
Stadtentwicklung

Innovation City Management GmbH  
Gleiwitzer Platz 3  
D-46236 Bottrop  
+49 (0) 171 9152999  
nathalie.huebner@icm.de



**Sebastian Lott**

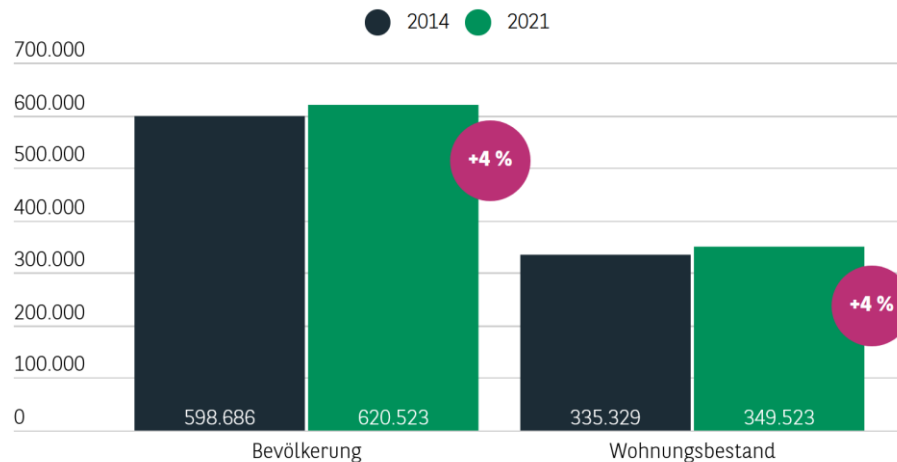
Regionalbereichsleiter Niederrhein /  
Bergisches Land

Vonovia SE  
Rüttenscheider Straße 28  
D-45128 Essen  
+49 (0) 172 3188137  
sebastian.lott@vonovia.de

## Nachfrage und Angebot

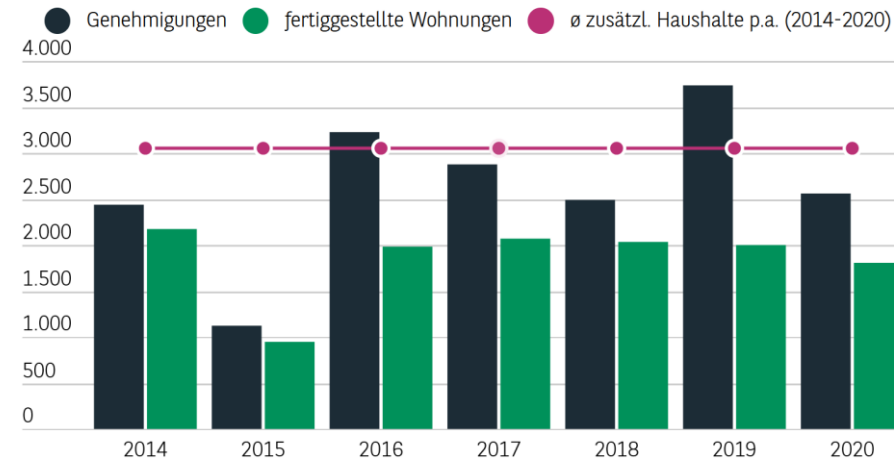
- Düsseldorf verzeichnet seit Jahren ein konstantes Bevölkerungswachstum
- Trotz gleichem prozentualem Anstieg des Wohnungsbestandes verdeutlicht der Zuwachs an Haushalten den dringenden Wohnraumbedarf
- Institut für deutsche Wirtschaft ermittelt zwischen 2016 - 2020 eine Bedarfsdeckung von lediglich 80 %

### Entwicklung Bevölkerung und Wohnungsbestand 2014-2021



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2021

### Entwicklung Nachfrage und Angebot 2014-2020

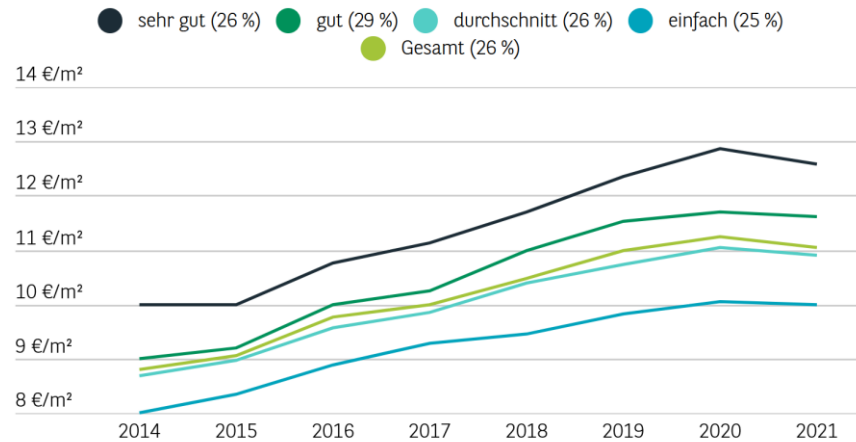


Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2021; GfK Geomarketing

## Auswirkungen auf die Preisentwicklung

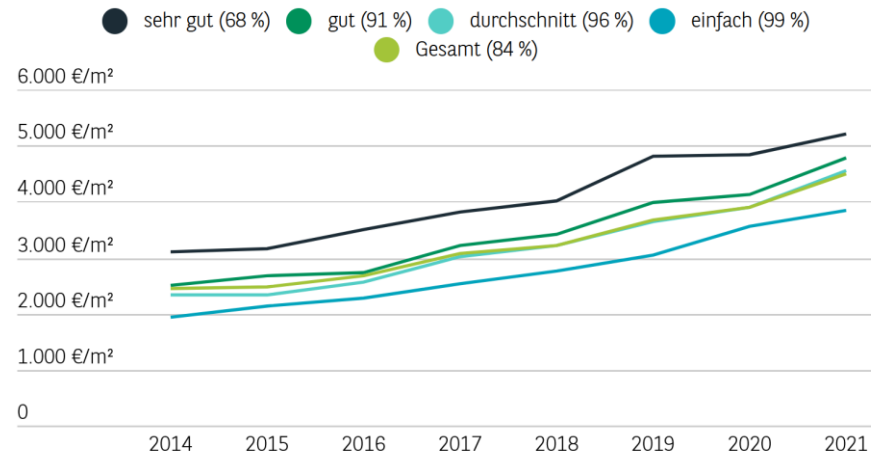
- Nachfrageüberhang zeichnet sich seit Jahren in steigenden Miet- und Kaufpreisniveaus auf dem Wohnungsmarkt ab
- Prozess wird zudem dadurch verstärkt, dass viele Neubauprojekte aktuell im gehobenen Segment realisiert werden

### Entwicklung der Angebotsmieten nach Wohnlagen (Bestand)



Quelle: IDN Immodaten GmbH

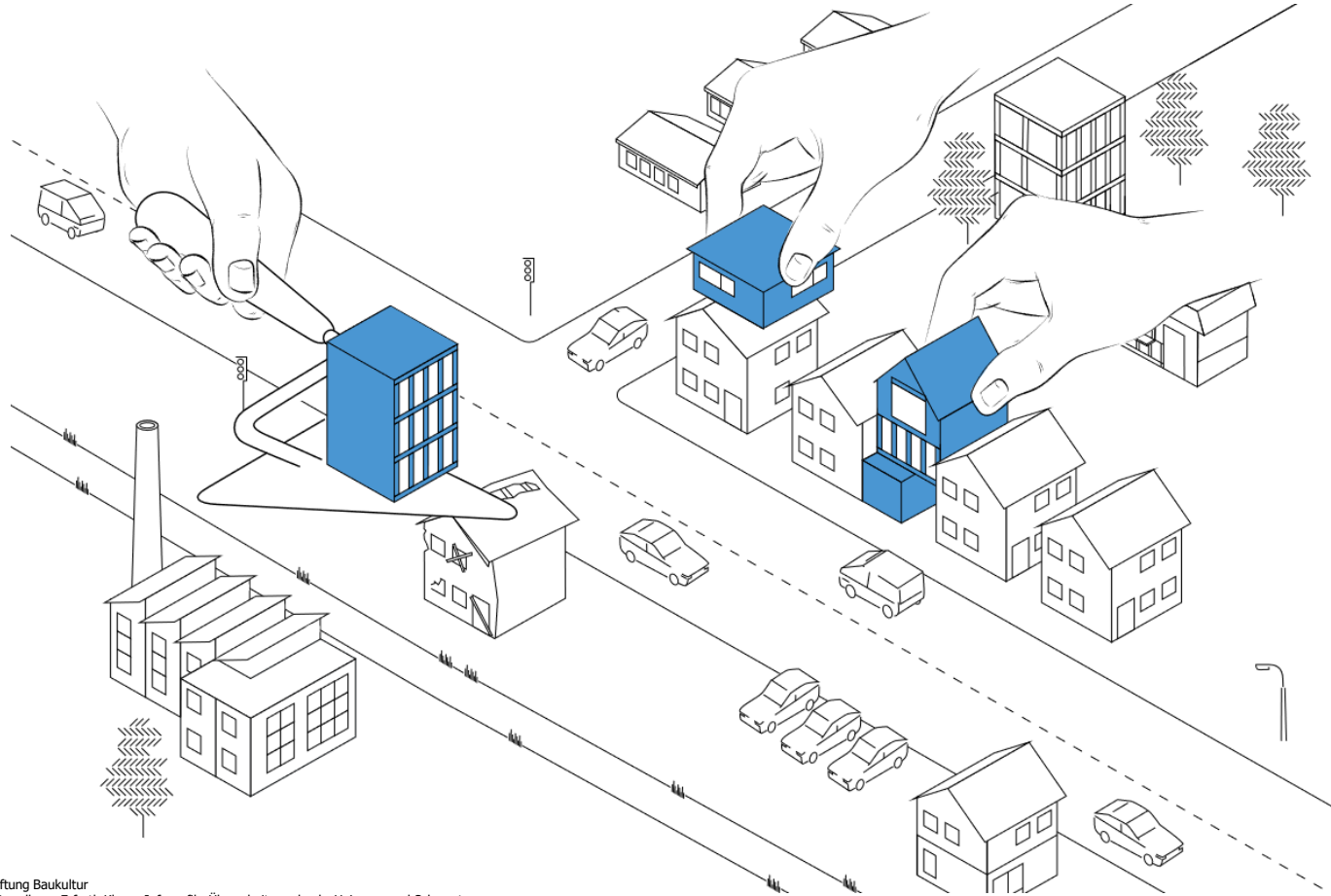
### Entwicklung der Angebotspreise ETW in den Wohnlagen (Bestand)



Quelle: IDN Immodaten GmbH

## Notwendigkeit der Nachverdichtung als Lösungsansatz

Um den Wohnungsbedarf zu decken ohne dabei ökologisch wertvolle Freiflächen neu zu versiegeln, benötigt es eine Intensivierung der Nachverdichtung.



© Bundesstiftung Baukultur  
Design auf Grundlage: Erfurth Kluger Infografik; Überarbeitung durch: Heimann und Schwantes

## Notwendigkeit der Bestandssanierung

Neben dem Wohnungsneubau gilt auch die zukunftsfähige Gestaltung der Wohnungsbestände als zentrale Herausforderung der Wohnungswirtschaft.



# Lösungen finden wir im Quartier

Räumliche Ebene zwischen Gebäuden und Stadtteil

Identifikation der Menschen mit einer kleinen räumlichen Größe

Gängiger Handlungsraum auf Ebene der Politik und Verwaltung

Je kleiner, desto individueller die Analyse und Lösungen

Je größer, desto höher der Handlungsspielraum

Detailliertere Analysen, je konkreter der Raum

Unterschiede und Charakteristika werden deutlicher  
(individuelle Erfordernisse)

Beteiligung der Akteure wird möglich  
(lokales) Wissen

Defizite können zielgerichtet behoben werden  
  
Maßnahmen, die den Menschen vor Ort zugutekommen

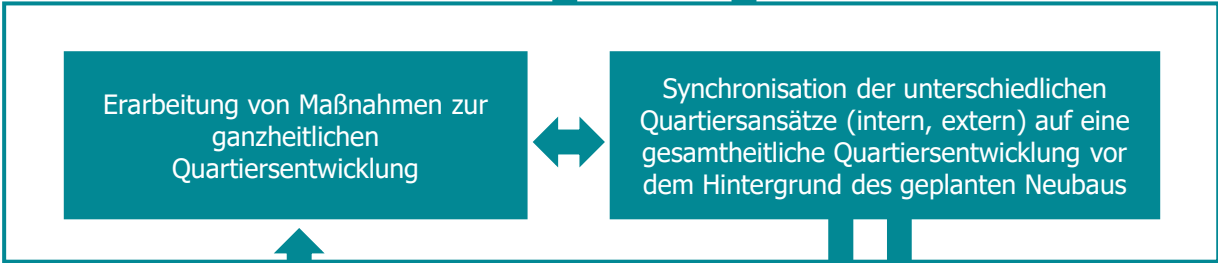
Fördermittel auf abgegrenzte Bereiche

**Übergeordnetes Ziel**

Schaffung eines stabilen und funktionierenden Quartiers

Laufzeit des Projektes:  
Nov. 2019 – Mai 2021

**Projektziele**



**Teilziele**

Analyse der Mieter- und Quartiers-Struktur vor dem Hintergrund einer ganzheitlichen Quartiersentwicklung

Schaffung einer größtmöglichen Akzeptanz (bei Mietern, Eigentümern, Stadt, Politik) gegenüber den Neubauvorhaben und der Bestandssanierung

**Untersuchte Themenfelder**

- Freiraum, Natur
- Soziale Dimension
- Mobilität
- Wettbewerb & Markt
- Bestand
- Planung
- Image



# Konzept der Quartiersentwicklung

Vonovia plant auf ungenutzten Flächen (ehem. Garagen) im Bestandsquartier umfassende Ergänzungsbebauungen (> 200 neue Wohneinheiten), Bestandssanierungen sowie weitere Maßnahmen im Wohnumfeld und die Ausweitung sozialer Angebote.



## Konzept der Ergänzungsbebauung



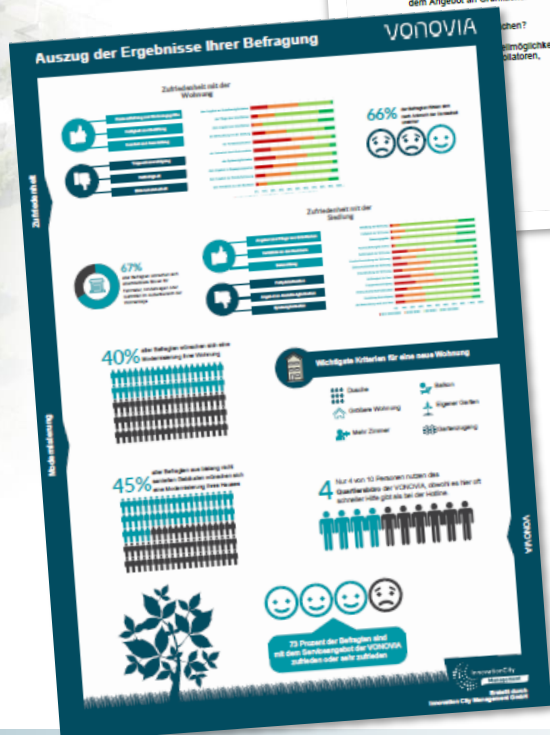
VONOVIA | Düsseldorf - Mintarder Weg  
Fragebogen Bewohner:innenbeteiligung

**1 Fragen zur Siedlung**

1.1 Was fällt Ihnen als erstes ein, wenn Sie an Ihre Siedlung denken? (in Stichpunkten)

1.2 Wie zufrieden sind sie mit:

	sehr unzufrieden	unzufrieden	zufrieden	sehr zufrieden
dem Verhältnis zu Ihren Nachbar:innen in der Siedlung?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
dem Verhältnis zu den Mieter:innen von VONOVIA?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
dem Angebot zur Kinderbetreuung in der Siedlung?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
dem Angebot an Begegnungsorten in der Siedlung?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
den Spielmöglichkeiten in der Siedlung?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
der Sauberkeit des Wohnfeldes?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
der Parkplatzsituation?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
der Beleuchtung in der Siedlung?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
dem Angebot an Grünflächen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
den Spielmöglichkeiten in der Siedlung?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



**Kiosk Gutschein**  
für alle Teilnehmer

### Wir wollen es wissen!

Mieterbefragung im Mintarder Weg

- › Passt Ihre Wohnung noch zu Ihnen?
- › Würden Sie gern bestimmte Angebote nutzen?
- › Was fehlt Ihnen in der Siedlung?

**10 Minuten Umfrage**  
**10 Monate Mietfrei wohnen\***

Helfen Sie uns Ihr Viertel zu verbessern, es lohnt sich für Sie! Den Fragebogen finden Sie ab dem 6. Januar in Ihrem Briefkasten.

Abgabe des Fragebogens bis zum 17. Januar montags bis freitags von 10:00 bis 18:00 Uhr im VONOVIA Quartiersbüro Mintarder Weg 53.

\* Aus allen Teilnehmern, die den Fragebogen vollständig ausgefüllt haben, ziehen wir einen Gewinner, dem für 10 Monate die Kaltmiete gutgeschrieben wird.

VONOVIA

## Übersicht an erarbeiteten Maßnahmen



## Fazit

Es entstehen Vorteile, wenn Kommune, Wohnungswirtschaftsunternehmen und externe Fachberater:innen zusammenarbeiten!

Fachwissen in den Bereichen Städteplanung, Architektur, Energieeffizienz, nachhaltiges Bauen und soziale Aspekte

Objektive Bewertung der Quartiersmerkmale vor Ort

innovative Ansätze und Lösungsvorschläge für eine effiziente Quartiersentwicklung

Effizienzsteigerung und Kostenersparnis durch z.B. Fördermittelscreenings

Vernetzung und Zusammenarbeit mit den unterschiedlichen Akteuren

Entwicklung von nachhaltiger Quartierskommunikation



Welche Erfahrungen haben Sie gemacht?

Was würden Sie sich von beteiligten Partner:innen im Prozess wünschen?

Welche Dos and Don'ts in der Quartiersentwicklung würden Sie benennen?

Wo gibt es aus Ihrer Sicht Reibungspunkte in der Quartiersentwicklung?

## Dos und Don'ts der Quartiersentwicklung



- Frühzeitige Beteiligung der Bürger:innen, Akteur:innen etc.
- Ganzheitlicher Ansatz hinsichtlich sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Aspekte
- Nachhaltigkeit in der Quartiersentwicklung
- Soziale Vielfalt und Integration berücksichtigen
- Infrastruktur und Mobilitätserfordernisse beachten
- ...



- Vernachlässigung der lokalen Bedürfnisse
- Mangelnde langfristige Perspektive
- Vernachlässigung von Nachhaltigkeitsaspekten
- Mangelnde Kommunikation und Transparenz
- Fehlende Flexibilität und Anpassungsfähigkeit
- ...



## Innovation City Management GmbH

Gleiwitzer Platz 3  
D-46236 Bottrop

Telefon +49 2041 723 0650

[info@icm.de](mailto:info@icm.de)  
[www.icm.de](http://www.icm.de)

Geschäftsführer:  
Burkhard Drescher (Sprecher), Carsten Tum

Registergericht - Gelsenkirchen: HRB 11233