

NaBeWo - Nachfrageorientierte Bestandsentwicklung in der Wohnungswirtschaft

BMBF-Forschungsprojekt

Kurzbeschreibung

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und veränderter Wohnbedürfnisse wird in Zukunft der Wettbewerb der Wohnungsanbieter um Bewohner weiter zunehmen. Ein Ziel der nachhaltigen Stadtentwicklung ist es, Leerstände größeren Ausmaßes im Wohnungsbestand zu vermeiden. Einer Übernahme des Wohnungsbestandes durch Verwertungsfirmen, die nicht an einer nachhaltigen Bewirtschaftung interessiert sind und zu einer Destabilisierung des Wohnungsmarktes führen, sind innovative Konzepte für die Bestandserhaltung, -pflege und -entwicklung entgegenzusetzen.

Die Wohnungsanbieter müssen sich auf die mit dem demografischen und gesellschaftlichen Wandel einhergehenden veränderten Bedürfnisse der Nutzer und neuen Anforderung an den Wohnungsmarkt (Paradigmenwechsel von einer angebots- zu einer nachfrageorientierten Wohnungspolitik) einstellen. Vor allem der zunehmende Anteil älterer Menschen, aber auch veränderte Wohnbedürfnisse jüngerer Generationen sowie veränderte Familienstrukturen, sind bei mittel- und langfristigen Bestandsentwicklungen zu berücksichtigen. Existenziell ist damit die bislang kaum untersuchte Frage, wie sich der Wohnungsbestand nachfrageorientiert, qualitativ und zugleich betriebswirtschaftlich effizient verbessern lässt.

Da vor allem Wohnungsbaugenossenschaften (WBG) mit meist großen Beständen vor dieser Fragestellung stehen, wird diese im Rahmen des Forschungsvorhabens in Zusammenarbeit mit Wohnungsbaugenossenschaften in Erfurt und Berlin bearbeitet.

Die inhaltliche Zielsetzung konzentriert sich auf folgende Schwerpunkte:

- *Innovative Wohnangebote*: Entwicklung und Umsetzung zielgruppengerechter und flexibler Wohnformen, unter besonderer Berücksichtigung des barrierefreien Wohnens mit betriebswirtschaftlich vertretbarem Aufwand,
- *Komplementäre Angebote*: Untersuchung und modellhafte Implementierung von innovativen Zukunftskonzepten wohnungsbezogener Service- und Dienstleistungsangebote (neue Partnerschaften und Organisationsmodelle von privater und öffentlicher Hand),
- *Governance-Formen*: Innovative, tragfähige und betriebswirtschaftlich vertretbare Modelle zur Stärkung der Eigeninitiative und Selbstorganisation der Genossenschaftsmitglieder,
- *Marketing*: Realisierung eines Wettbewerbsvorteils durch Profilschärfung und Modernisierung des Images genossenschaftlichen Wohnens.

Das Forschungsprojekt trägt im engen Dialog von Wissenschaft und Praxis zu Innovationen für eine nachfrageorientierte Bestandspolitik bei. Praxispartner sind vier Wohnungsbaugenossenschaften (WBGs) in Erfurt und Berlin. Sie gehören neben dem interdisziplinären Forschungsteam zum Projektverbund. Neben der Aufbereitung des Standes der Wissenschaft und der Analyse der Bestandsdaten an den Modellstandorten zur Identifikation von Handlungsbedarfen zeigt eine Best Practice-Analyse innovative und wirtschaftlich herausragende Beispiele auf und liefert Inputs für die Entwicklung eigener Konzeptionen. Diese werden modellhaft erprobt und wissenschaftlich ausgewertet. Die Ergebnisse werden in Wissenschaft und Praxis transferiert. Der nachfrageorientierte Ansatz soll zu einer wirtschaftlichen Stärkung und einer Verbesserung der Marktposition der Unternehmen beitragen.

Laufzeit des Forschungsvorhabens:

März 2007 bis Februar 2010

Forschungsverbundpartner:

Fachhochschule Erfurt

Fachgebiet Planung und Kommunikation

Prof. Dr.-Ing. Heidi Sinning (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Rebecca Eizenhöfer

Dipl.-Geogr. Daniela Ziervogel

e-mail: sinning@fh-erfurt.de



in Zusammenarbeit mit:

Fachgebiet Entwurfslehre und Gebäudeplanung

Prof. Dr. Birgitt Zimmermann

e-mail: zimmermann@fh-erfurt.de

Fachhochschule für Technik und Wirtschaft Berlin

Fachgebiet Betriebswirtschaftslehre u. Public Management

Prof. Dr. Manfred Röber

Dipl.-Kfm. Heiko Beck

e-mail: roeber@fhtw-berlin.de



Wohnungsbaugenossenschaften/Wohnungsgenossenschaften (WBG/WG):

WBG Einheit eG (Erfurt)

WBG Zukunft eG (Erfurt)

WBG Köpenick Nord e.G. (Berlin)

WG Lichtenberg e.G. (Berlin)



Kooperations- und Transferpartner

Thüringer Ministerium für Bau und Verkehr (TMBV)

Senatsverwaltung Berlin

Landeshauptstadt Erfurt

Bezirksverwaltungen Treptow-Köpenick und Lichtenberg

Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.

RWTH Aachen, Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung, Prof. Dr.-Ing. Klaus Selle

TU Berlin, Fachgebiet Stadt- und Regionalökonomie, Prof. Dr. Dietrich Henckel

TU Kaiserslautern, Lehrstuhl für Stadtplanung, Prof. Dr.-Ing. Gerhard Steinebach