

Leistungsbeschreibung

Projekt:	Nachhaltige Quartiersentwicklung als Handlungsfeld privatwirtschaftlicher Wohnungsunternehmen
vhw-Forschungsfelder:	Wohnen in der Stadtentwicklung, Wohnungspolitik und Instrumente, Akteursgruppen und Handlungsweisen, Wohnungsmarktentwicklung
vhw-Projektleitung:	Fabian Rohland
Ausschreibungsdatum:	22.04.2024
Einreichungsfrist:	03.06.2024

1. Kontext

Städte stehen vor zahlreichen Herausforderungen: von der Bewältigung des Klimawandels über veränderte Anforderungen an das Wohnen und städtische Infrastrukturen bis hin zur Digitalisierung der öffentlichen Verwaltungen. Eine nachhaltige Entwicklung von Städten wird daher immer bedeutsamer für diejenigen, die an Stadt(teil)entwicklung beteiligt sind (vgl. Koch & Krellenberg 2021, Rink 2018, Drilling & Schnur 2012). Richtungsweisend ist hierbei u. a. die *Neue Leipzig Charta*, nach der die notwendige städtische Transformation mit den drei Nachhaltigkeitsdimensionen „Soziales, Ökologie und Wirtschaft“ in Einklang zu bringen ist (vgl. BBSR 2021a). Insbesondere das Quartier gilt hierbei als zentrale Handlungsebene. Es hat nicht nur eine hohe Bedeutung als alltäglicher Lebens- und städtebaulicher Handlungsraum, sondern macht auch die sich vollziehenden Entwicklungs- und Anpassungsprozesse im Kleinen unmittelbar spür- und erlebbar. Durch seine überschaubare Größe und zumeist weniger komplexen (Governance-)Strukturen ermöglicht es intensive, themenübergreifende Austausch- und Kommunikationsprozesse. Nicht zuletzt vor diesem Hintergrund kommt dem Quartier eine Schlüsselfunktion zu, die Transformation vor Ort kooperativ, kollaborativ und integriert zu gestalten (vgl. Schnur et al. 2019).

Flankiert von mitunter begrenzten Handlungsspielräumen steht die öffentliche Hand bei der Stadt(teil)entwicklung und Wohnraumversorgung vor multiplen Herausforderungen. Die Etablierung marktförmiger, neoliberaler öffentlicher Strukturen in den 1990er und 2000er Jahren (z. B. *New Public Management*), die sich beispielhaft in ausgedünnten Verwaltungsstrukturen oder in der Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände zeigte, ebenso wie vielfach angespannte kommunale Haushalte und der Fachkräftemangel entfalten bis heute ihre Wirkung (vgl. Altröck 2014: 159). Was in großen Teilen der Fachöffentlichkeit auf Ablehnung stieß, ist in vielen Fällen doch zur Realität geworden: Der Rückgang staatlichen Engagements erfordert heute de facto eine Kompensation durch andere Akteursgruppen auf lokaler und auf Quartiersebene. Ergänzend zu den öffentlichen und halböffentlichen Einrichtungen fällt die Quartiersentwicklung – und damit auch die sozial-ökologische Entwick-

lung auf lokaler Ebene – zu Teilen in den Wirkungsbereich zivilgesellschaftlicher Initiativen und Vereine, engagierter Bewohnerinnen und Bewohner sowie gemeinwohlorientierter und privatwirtschaftlicher Akteurinnen und Akteure (vgl. Kitzmann 2017, Schnur & Markus 2010, Spitzner 2012). In verdichteten urbanen Kontexten trifft dies auch auf private, institutionelle Wohnungsunternehmen zu. Mit einem Mietwohnungsanteil von knapp 13 Prozent bilden die privatwirtschaftlichen (Wohnungs-)Unternehmen den größten Anteil unter den institutionellen Wohnungsanbietern (vgl. BBSR 2022). Insbesondere in Ballungsregionen und Großstädten spielen ihre Bestände eine bedeutende Rolle bei der Wohnraumversorgung (vgl. Savills 2019).

Auch nachhaltige Quartiersentwicklung, also eine Entwicklung, die einen ganzheitlichen Ansatz verfolgt, bei dem soziale, ökologische und ökonomische Aspekte integriert betrachtet werden, spielt in Positionierungen und Handlungsweisen privater Wohnungsunternehmen eine explizite Rolle (vgl. Hopfner & Zakrzewski 2012, Haferkamp 2020). Beschränkte sich in früheren Jahren das immobilienwirtschaftliche Engagement häufig auf das Belegen, Bewirtschaften, Verwalten und Handeln mit Wohnungsbeständen, rückt zunehmend der vielschichtige Quartierskontext, bspw. in Form eines aktiven Sozial- und Quartiersmanagements, in das Blickfeld wohnungswirtschaftlicher Gesamtstrategien (vgl. Bölting et al. 2020, Drews 2020). Bauliche und finanzielle Ressourcen oder Kenntnisse über Sozialstruktur und damit verbundene mögliche Hilfs- und Unterstützungsbedarfe ihrer Mieterinnen und Mieter, können beispielsweise in eine sozialräumliche Stadtteilarbeit eingebracht werden (vgl. vhw 2023). Bei dieser erweiterten Handlungsperspektive werden die komplexen Quartierszusammenhänge als wesentliche Einflussfaktoren auf den unternehmerischen Erfolg gesehen – und entsprechend in der Unternehmensstrategie berücksichtigt. Hierzu zählen u. a. das bauliche Wohnumfeld, die sozialen und infrastrukturellen Rahmenbedingungen, ihre Interdependenzen mit der Belegungsstruktur sowie das soziale Zusammenleben im Quartier, die lokalen Möglichkeiten der Kooperation mit Akteuren der sozialräumlichen Arbeit, das Stadtteilimage oder die allgemeine Wohn- und Lebensqualität vor Ort. Darüber hinaus wird auch im nationalen und internationalen Kontext die Notwendigkeit einer erweiterten und insbesondere nachhaltigen Handlungsperspektive zunehmend hervorgehoben und eingefordert. So soll beispielsweise die im Rahmen des *Green Deals* erlassene EU-Taxonomie-Verordnung nachhaltiges Wirtschaften fördern und die unternehmerische Tätigkeit auch von Immobilienunternehmen dahingehend beeinflussen (vgl. DGNB 2023).

Vor dem Hintergrund der beschriebenen Entwicklungen stellen sich schließlich mehrere eng miteinander verknüpfte Fragen: Welche Handlungslogiken etablieren sich bei privaten Wohnungsunternehmen in diesem Kontext und welche konkreten Strategien entwickeln sie im Spannungsfeld ökonomischer, sozialer und ökologischer Anforderungen auf der lokalen Ebene? Welche Motive werden wie gegeneinander abgewogen und wie wirkt sich dies auf die Quartiere aus? Welche Synergien oder auch Zielkonflikte erwachsen aus den wohnungswirtschaftlichen Strategien für eine sozial-ökologisch nachhaltige Quartiersentwicklung? Welche Erfahrungen machen weitere an der Stadtentwicklung beteiligte Akteure, wie beispielsweise Kommunen, die Gemeinwesenarbeit, zivilgesellschaftliche Initiativen oder Quartiersmanagements, in der kooperativen und kollaborativen Zusammenarbeit mit privaten Wohnungsunternehmen in der nachhaltigen Quartiersentwicklung und wie bewerten sie diese?

2. Aufgabendarstellung

2.1 Ziel des Forschungsprojektes und Forschungsleitfragen

Das explorativ ausgelegte Forschungsvorhaben greift aktuelle wohnungswirtschaftliche Entwicklungen und Diskurse zur Nachhaltigkeit und Quartiersentwicklung auf. Dabei soll es einerseits die **Handlungslogiken** und Zielkonflikte in den **Unternehmensstrategien** privatwirtschaftlicher Wohnungsunternehmen im Kontext nachhaltiger Quartiersentwicklung ermitteln und aus der Perspektive von gemeinwohlorientierten Stadtentwicklungsakteuren kritisch bewerten. Andererseits soll diskutiert werden, wie sich diese Strategien auf Quartiere auswirken und welche **Zielkonflikte** und **Potenziale** zu einer nachhaltigen, am Gemeinwohl orientierten Entwicklung zu beobachten bzw. zu erwarten sind.

Ziel dieses Projekts ist es daher,

- (1) eine **Begriffseingrenzung *nachhaltiges Quartier*** im Handlungsfeld Wohnen sowie hierauf aufbauend eine theoriebasierte Ableitung der Möglichkeiten und Beschränkungen privatwirtschaftlicher Wohnungsunternehmen im Kontext der nachhaltigen Quartiersentwicklung vorzunehmen,
- (2) die **Binnenansicht privatwirtschaftlicher Wohnungsunternehmen** zur nachhaltigen Entwicklung von Quartieren zu erfassen und diese mit Hilfe der Perspektive weiterer Akteursgruppen der Stadt(teil)entwicklung kritisch zu reflektieren (**Außenperspektive**) und
- (3) **Potenziale** und **Zielkonflikte** privater, wohnungswirtschaftlicher Strategien für eine nachhaltige und gemeinwohlorientierte Quartiersentwicklung zu diskutieren.

Im Fokus der Studie sollen verschiedene Typen privatwirtschaftlicher Wohnungsunternehmen stehen. Ein mit Blick auf den Forschungsgegenstand angemessene Typologisierung der privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen ist im Zuge der Bearbeitung des Forschungsprojektes vom Auftragnehmenden theoretisch-konzeptionell zu erarbeiten.

Im Hinblick auf die Ziele des Forschungsvorhabens sind die folgenden Forschungsfragen zu bearbeiten. Eine Weiterentwicklung und Differenzierung des Fragenkatalogs ist in gemeinsamer Abstimmung zwischen Auftragnehmenden und Auftraggebenden möglich.

Nachhaltiges Quartier

- Wie lässt sich der Begriff des *nachhaltigen Quartiers* im Handlungsfeld Wohnen und Wohnumfeld eingrenzen? Welche Rolle spielen hierbei die drei Zieldimensionen Soziales, Ökologie und Wirtschaft?
- Inwiefern finden die Nachhaltigkeitsstrategien Suffizienz, Effizienz und Konsistenz im Kontext nachhaltiger Quartiersentwicklung Berücksichtigung?
- Welche Nachhaltigkeitsziele können auf Quartiersebene formuliert und wie können diese umgesetzt werden?

Perspektive privatwirtschaftlicher Wohnungsunternehmen

- Welche Rolle spielt die Handlungsebene Quartier sowie das Konzept der Nachhaltigkeit im Handeln und Wirtschaften privater Wohnungsunternehmen?
- Welche unterschiedlichen Verständnisse über und Motive für eine nachhaltige Quartiersentwicklung gibt es in der privaten Wohnungswirtschaft? Welche wohnungswirtschaftliche Handlungslogiken bauen hierauf auf? Welche Typisierungen und Abgrenzungen lassen sich vornehmen, um der heterogenen Landschaft privater Wohnungsunternehmen gerecht zu werden?
- Welche Entwicklungsziele einer nachhaltigen Quartiersentwicklung werden seitens der privaten Wohnungswirtschaft formuliert und wie werden diese in konkreten Handlungsstrategien verfolgt? Welche (möglichen) Zielkonflikte – bspw. mit Blick auf die Vereinbarkeit der drei Dimensionen der Nachhaltigkeit – können hierbei beobachtet werden und wie gehen die privaten Wohnungsunternehmen damit um?

Potenziale und Zielkonflikte

- Welche Formen bzw. Maßnahmen sowie dahinterliegenden Handlungsstrategien privater Wohnungsunternehmen im Kontext der nachhaltigen Quartiersentwicklung lassen sich beobachten und wie wirken sie sich auf das soziale Zusammenleben und die Wohn- und Lebensverhältnisse vor Ort aus? Wie sind diese aus der Perspektive derjenigen Akteure zu bewerten, deren Engagement im Quartier weniger Gewinnerzielungsabsichten unterliegt, sondern primär auf die Schaffung von Gemeinwohl-Mehrwerten bzw. *Public Value* abzielt (z.B. Akteure der Gemeinwesenarbeit, Kommunen, Quartiersmanagements, zivilgesellschaftliche Initiativen)?
- Welche Potenziale und Zielkonflikte für eine nachhaltige, gemeinwohlorientierte Quartiersentwicklung ergeben sich aus dem Engagement privater Wohnungsunternehmen, das über das Belegen, Bewirtschaften und Verwalten ihrer Wohnungsbestände hinausgeht?
- Welche förderlichen und hinderlichen Faktoren beeinflussen das quartierisbezogene Engagement von privaten Wohnungsunternehmen über die Bewirtschaftung ihres Bestandes hinaus? Wie können gezielt Synergien zwischen dem immobilienwirtschaftlichen Eigeninteresse der Eigentümerinnen und Eigentümer und sozial-ökologischen Entwicklungsmaßnahmen geschaffen und private Wohnungsunternehmen als Akteursgruppe einer nachhaltigen, dem Gemeinwohl zuträglichen Stadtentwicklung gestärkt werden?

2.2 Arbeitsschritte, methodisches Vorgehen

Zur Bearbeitung des Forschungsgegenstandes soll das Projekt aus vier Arbeitspaketen bestehen. Diese bauen aufeinander auf, sind kontinuierlich zu bearbeiten und fortlaufend mit dem Auftraggebenden abzustimmen. Die im Folgenden dargestellten Arbeitsschritte skizzieren das im Projekt vorgeschlagene Untersuchungsdesign. Kreative, zielführende Vorschläge zur Weiterentwicklung oder Ergänzung des methodischen Vorgehens sind wünschenswert – sofern sie sich innerhalb des festgelegten Budgetrahmens bewegen und nachvollziehbar begründet werden.

(1) Begriffseingrenzung *nachhaltiges Quartier* (AP 1) (August 2024 bis Oktober 2024)

Der Begriff des *nachhaltigen Quartiers* ist durchaus deutungs offen. Weder Nachhaltigkeit noch Quartier sind einheitlich definiert. Je nach beteiligten Akteursgruppen und thematischem Zuschnitt können unterschiedliche Perspektiven in den Vordergrund rücken. Vor diesem Hintergrund ist im ersten Arbeitspaket zunächst mittels Literaturreview und -diskussion in relevanten Forschungsfeldern zu Nachhaltigkeit und Quartiersentwicklung eine Positionsbestimmung unterschiedlicher Verständnisse und konzeptioneller Überlegungen zum Begriff *nachhaltiges Quartier* im Handlungsfeld Wohnen durchzuführen. Dabei sind die drei zentralen Zieldimensionen einer nachhaltigen und qualitätsorientierten Quartiersentwicklung in den Bereichen Soziales, Ökologie und Wirtschaft gleichermaßen zu berücksichtigen (vgl. BBSR 2013). Darüber hinaus ist eine kurze Einordnung vorzunehmen, wie die genannten Zieldimensionen im Zusammenhang mit den Nachhaltigkeitsstrategien Suffizienz, Effizienz und Konsistenz stehen – Begriffe, die im Kontext der Nachhaltigkeitstransformation stetig an Bedeutung gewinnen. Ferner soll aufgezeigt werden, welche Nachhaltigkeitsziele auf Quartiersebene adressiert und welche Mehrwerte damit für die Stadtgesellschaft geschaffen werden können.

Die Ergebnisse der Begriffseingrenzung sind zusammenfassend in übersichtlicher, klar gegliederter Form darzustellen. Grundsätzlich sind für dieses Arbeitspaket die Forschungsfragen „Nachhaltiges Quartier“ handlungsleitend (vgl. Abschnitt 2.1). Zudem soll auf dieser Grundlage eine erste analytische/konzeptionelle Perspektive integriert werden. Diese soll die Frage beleuchten, welche Möglichkeiten und Beschränkungen sich theoretisch im Handeln der privaten Wohnungswirtschaft hinsichtlich einer nachhaltigen Quartiersentwicklung ergeben. Ein geeignetes Vorgehen zur Beantwortung der Forschungsfragen ist im Angebot zu konkretisieren.

Die Ergebnisse dieses Arbeitspakets sollen dem Auftraggebenden in einem Abstimmungsgespräch vorgestellt und mit ihm diskutiert werden. Grundlage dieses Gesprächs ist ein vom Auftragnehmer zu erarbeitendes Papier, in dem die Ergebnisse dieses Arbeitspaketes festgehalten werden. Das Gespräch dient der kritischen Reflexion und Vertiefung von Arbeitspaket 1 sowie der Vorbereitung der nachfolgenden Arbeitspakete. Die Vorbereitung (Konzept, Einladung), Durchführung (Moderation, Protokollierung) und Nachbereitung (Ergebnisprotokoll) des Abstimmungsgesprächs liegt in der Verantwortung des Auftragnehmers.

Produkt: ca. 15-seitiges Papier zum Stand der Fachdebatte über nachhaltige Quartiersentwicklung

(2) Die Binnenperspektive der privaten Wohnungswirtschaft (AP 2) (November 2024 bis Mai 2025)

Im zweiten Arbeitsschritt sollen die Perspektiven privater Wohnungsunternehmen sowie die hiermit einhergehenden Forschungsfragen aus Abschnitt 2.1 im Mittelpunkt stehen. Diese Binnenperspektive soll zunächst mittels ca. 15 leitfadengestützter Expertinnen-/Experteninterviews beleuchtet werden. Vorschläge zu weiteren geeigneten Methoden in diesem Arbeitsschritt werden begrüßt. Das wesentliche Ziel hierbei ist es, die Handlungslogiken innerhalb der privaten Wohnungswirtschaft zur nachhaltigen Quartiersentwicklung zu skizzieren. Auch die hiermit in Zusammenhang stehenden Motivlagen, Abwägungsprozesse, Strategien und konkreten Maßnahmen für die nachhaltige Entwicklung von Quartieren sollen identifiziert und kategorisiert werden. Dabei ist es wichtig, zu berücksichtigen, dass die Entscheidung darüber, wie die drei Dimensionen nachhaltiger Entwicklung (sozial, ökologisch, wirtschaftlich) bei der Verfolgung der Unternehmensziele gewichtet werden. Vor diesem Hintergrund ist ebenso zu untersuchen, wie sich das Ergebnis dieses Aushandlungsprozesses in der Unternehmensstrategie widerspiegelt und wie diese von den lokalen Gegebenheiten, insbesondere im Quartier, und den hiermit verbundenen Einflussfaktoren beeinflusst wird. Zu den lokalen Faktoren zählt zum Beispiel, wie die Gebäude und die Umgebung gestaltet sind, wie die Menschen im Quartier leben, wer daran beteiligt ist, welche klimatischen Bedingungen vor Ort vorherrschen oder auf welche Finanzierungsbedingungen und Förderkulissen zurückgegriffen werden kann.

Bei der Durchführung dieses Forschungsvorhabens ist eine Typologisierung privatwirtschaftlicher Wohnungsunternehmen vorzunehmen. Eine Konzeptualisierung der vorzunehmenden Typologisierung und darauf aufbauend eine Sampling-Strategie für die Auswahl der Gesprächspartnerinnen und Gesprächspartner (und ihre Akquise) ist vom Auftragnehmenden zu entwickeln und mit dem Auftraggebenden abzustimmen. Weitergehende, innovative Vorschläge und Ideen für eine entsprechende Methodik zur Durchführung von Arbeitspaket 2 können im Angebot aufgezeigt werden.

Wie bei Arbeitspaket 1 sollen auch für das Arbeitspaket 2 die Ergebnisse strukturiert und in einer übersichtlichen Form in einem Zwischenbericht (ca. 20 Seiten) aufgearbeitet und zusammengefasst werden. Diese sind schließlich in einem weiteren Abstimmungsgespräch vom Auftragnehmenden dem Auftraggebenden vorzustellen und gemeinsam zu diskutieren. Darüber hinaus soll dieses zweite Abstimmungsgespräch ebenso dazu dienen, das dritte Arbeitspaket zu besprechen. Auch hier liegt die Vorbereitung (Konzept, Einladung), Durchführung (Moderation, Protokollierung) und Nachbereitung (Ergebnisprotokoll) des Abstimmungsgesprächs in der Verantwortung des Auftragnehmenden.

Produkt: ca. 20-seitiges Papier zur Darstellung der empirisch ermittelten Binnenperspektive privatwirtschaftlicher Wohnungsunternehmen im Zusammenhang nachhaltiger Quartiersentwicklung.

(3) Die Außenperspektive auf die private Wohnungswirtschaft sowie Potenziale und Zielkonflikte privaten, wohnungswirtschaftlichen Engagements im Kontext nachhaltiger Quartiersentwicklung (AP 3) (Juni 2025 bis Oktober 2025)

Im dritten Arbeitspaket sollen schließlich die Ergebnisse von Arbeitspaket 1 und 2 kontrastiert und auf Schnittmengen, Synergien, Potenziale und Dissonanzen zwischen privatwohnungswirtschaftlichem

Handeln und nachhaltiger Quartiersentwicklung geprüft werden (vgl. Forschungsfragen „Potenziale und Zielkonflikte“ aus Abschnitt 2.1). Außerdem gilt es, darzustellen, welche praktische Rolle private Wohnungsunternehmen bei der nachhaltigen Quartiersentwicklung spielen, wie sich deren Maßnahmen auf das Quartier auswirken und wie deren ganzheitliches stadtteilentwicklungspolitisches Engagement gestärkt werden kann. Dabei gilt es einerseits, aufzuzeigen, was das stadtteilentwicklungspolitische Engagement privater Wohnungsunternehmen mit Blick auf eine nachhaltige Quartiersentwicklung zu leisten vermag und welche Einflussfaktoren hierbei von Bedeutung sind. Andererseits sollen die Zielkonflikte und Grenzen privatwirtschaftlichen Handelns in der nachhaltigen Quartiersentwicklung ebenso in die Untersuchungen miteinbezogen werden wie die sozialen Folgewirkungen von quartiersbezogenen und ggf. auf Nachhaltigkeitserfordernissen beruhenden immobilienwirtschaftlichen Maßnahmen. Hierzu gehört auch, mögliche Deutungsunterschiede zu identifizieren zwischen dem, was die privaten Wohnungsunternehmen als nachhaltige Quartiersentwicklung deklarieren und dem, was aus der Perspektive des Gemeinwohls als eine nachhaltige Entwicklung von Quartieren bezeichnet wird.

Die in diesem Zusammenhang geforderte kritische Reflexion privatwirtschaftlicher Maßnahmen und Handlungsstrategien soll im Wesentlichen auf ca. 12 Interviews mit Akteuren aus der Stadtteilentwicklung, der sozialräumlichen Arbeit und aus relevanten kommunalen Handlungsfeldern beruhen (Außenperspektive). Vorschläge zu potenziellen Expertinnen und Experten können im Angebot integriert werden. Die finale Festlegung der Interviewpartnerinnen und -partner ist vom Auftragnehmenden anhand eigens entwickelter Auswahlkriterien zu begründen und mit dem Auftraggebenden abzustimmen. Ergänzende, zielführende Vorschläge zur methodischen Umsetzung der weiteren in diesem Arbeitspaket genannten Arbeitsaufträge (insbesondere zur Identifikation und Diskussion der Potenziale und Zielkonflikte privatwirtschaftlicher Strategien von Wohnungsunternehmen für eine nachhaltige und gemeinwohlorientierte Quartiersentwicklung) sind erwünscht und im Angebot aufzuführen.

Darüber hinaus ist vom Auftragnehmenden ein Konzept für einen Workshop (oder ein adäquates Dialogformat) mit Vertreterinnen und Vertretern der privaten Wohnungswirtschaft und Akteuren einer gemeinwohlorientierten Stadt(teil)entwicklung zu erarbeiten. Ziel dieses Formats soll es sein, die Binnen- und Außenperspektive auf das Handeln der privaten Wohnungswirtschaft im Kontext nachhaltiger Quartiersentwicklung zusammenzuführen und mögliche Gemeinsamkeiten und Gegensätze zu diskutieren.

Analog zu Arbeitspaket 1 und 2 sollen die Ergebnisse des Arbeitspakets 3 dem Auftragnehmenden in einem Arbeitstreffen vorgestellt und gemeinsam diskutiert werden. Der Austausch dient darüber hinaus der Vorbereitung und Abstimmung des vom Auftragnehmenden zu erarbeitenden Projektendberichts. Die Vorbereitung (Konzept, Einladung, Programm), Durchführung (Moderation, Protokollierung) und Nachbereitung (Ergebnisprotokoll) des Arbeitstreffens liegt im Verantwortungsbereich des Auftragnehmenden.

Produkt: ca. 20-seitiges Papier zur Darstellung der „Außenperspektive“ und Ergebnisse zu den Potenzialen und Interdependenzen privaten, wohnungswirtschaftlichen Engagements im Kontext nachhaltiger Quartiersentwicklung sowie inklusive der Konzeption für eine Synthese von Binnen- und Außenperspektive

(4) Berichtswesen und Publikationen (AP 4) (November 2025 bis Februar 2026)

Zur Dokumentation der Forschungsarbeit ist für jedes der vorausgehenden drei Arbeitspakete ein Zwischenberichtspapier zu verfassen. Diese Papiere bilden die Grundlage für den Projektendbericht. Die Gliederung und inhaltliche Ausrichtung des Endberichts erfolgt in Abstimmung mit dem Auftraggebenden.

Besondere Sorgfalt ist auf die Erstellung des Endberichts zu verwenden, der im Interesse einer guten Lesbarkeit in einer verständlichen Ausdrucksweise verfasst sein soll. Der Endbericht soll ca. 70 Seiten (ohne Materialanhang) umfassen. Dem Endbericht ist eine Kurzzusammenfassung voranzustellen, in der das Anliegen der Forschungsarbeit, die Untersuchungsmethoden sowie die Ergebnisse auf bis zu fünf Seiten dargestellt werden.

Alle Berichte sind dem Auftraggebenden als Word- und PDF-Version zur Verfügung zu stellen. Sämtliche Projektdaten und -ergebnisse sowie Grafiken, Bilder, Zeichnungen, Pläne etc. sind frei von Rechten Dritter zu liefern.

Publikationen und Wissenstransfer

Der Endbericht stellt die Grundlage für eine spätere Veröffentlichung der Forschungsarbeit in der vhw-Schriftenreihe dar, in der der Auftragnehmer die Autorenschaft innehat. Layout, graphische Gestaltung und Druck der Publikation in der vhw-Schriftenreihe übernimmt der Auftraggebende. Ebenso soll nach Abschluss des Projekts ein Artikel für die vhw-Zeitschrift „Forum Wohnen und Stadtentwicklung“ (FWS) in gemeinsamer Autorenschaft erstellt werden. Weitere Veröffentlichungen in gemeinsamer Autorenschaft sind erwünscht ebenso wie Vorschläge für weitere Formate des Wissenstransfers (Fachkonferenz, Workshop, Handreichung etc.) als Teil des Projektangebots.

(5) Kooperation

Die Durchführung des Forschungsprojekts erfolgt in enger Abstimmung mit dem Auftraggebenden. Dies beinhaltet die kontinuierliche Abstimmung aller relevanten Arbeitsschritte. Hierzu sind ebenfalls regelmäßige Abstimmungsgespräche mit dem Auftraggebenden in der vhw-Bundesgeschäftsstelle Berlin vorzusehen. Neben einem Auftaktgespräch nach Vertragsunterzeichnung sind drei Vor-Ort-Termine einzuplanen. Die Termine sind vom Auftragnehmer vor- und nachzubereiten (Terminfindung, Versand einer Tagesordnung, Erstellen eines kurzen Protokolls).

2.3 Produkte: Übersicht

Folgende Produkte sind – zusammenfassend dargestellt – zu erstellen:

1	ca. 15-seitiges Papier zum Arbeitspaket 1 Begriffseingrenzung <i>nachhaltiges Quartier</i> (in Bezug auf Wohnen/Wohnungswesen)
----------	--

2	ca. 20-seitiges Papier zum Arbeitspaket 2 „Die Perspektive der privaten Wohnungswirtschaft“
3	ca. 20-seitiges Papier zum Arbeitspaket 3 „Außenperspektive sowie Potenziale und Zielkonflikte privaten, wohnungswirtschaftlichen Engagements im Kontext nachhaltiger Quartiersentwicklung“
4	Endbericht, einschließlich Entwurf (ca. 70 Seiten ohne Materialanhang)
5	Vorschläge und Ideen für Formate des Wissenstransfers
6	Veröffentlichung in vhw-Schriftenreihe
7	Artikel in FWS in gemeinsamer Autorenschaft

Texte sind als Word- und PDF-Version vorzulegen. Ein Versand gedruckter oder gebundener Exemplare ist nicht erforderlich.

2.4 Zeitschiene: Projektverlauf, Meilensteine, Abstimmungstermine

Insgesamt ist eine Projektlaufzeit von ca. 19 Monaten vorgesehen. Der Projektbeginn ist zu August 2024 geplant, das Projektende im Februar 2026. Die Veröffentlichung der Forschungsarbeit in der vhw-Schriftenreihe sowie als Artikel in der vhw-Zeitschrift „Forum Wohnen und Stadtentwicklung“ soll dann im März/April 2026 erfolgen.

Meilensteine:

Datum	Projektbausteine
April-Juni 2024	Ausschreibung
03.06.2024	Einreichungsfrist Angebote
Juli 2024	Auftragsvergabe
01.08.2024- 31.10.2024	AP 1: Begriffseingrenzung <i>nachhaltiges Quartier</i>
31.10.2024	Einreichung Zwischenbericht AP 1; 1. Abstimmungsgespräch: Vorstellung und Diskussion des Zwischenberichts AP 1, Abstimmung AP 2
01.11.2024- 31.05.2025	AP 2: Die Perspektive der privaten Wohnungswirtschaft
31.05.2025	Einreichung Zwischenbericht AP 2; 2. Abstimmungsgespräch: Vorstellung und Diskussion der Ergebnisse von AP 2, Abstimmung und Vorbereitung von AP 3
01.06.2025- 31.10.2025	AP 3: Außenperspektive sowie Potenziale und Zielkonflikte privaten, wohnungswirtschaftlichen Engagements im Kontext nachhaltiger Quartiersentwicklung

31.10.2025	Einreichung Zwischenbericht AP 3; 3. Abstimmungsgespräch: Vorstellung und Diskussion der Ergebnisse von AP 3, Abstimmung und Vorbereitung von AP 4
01.11.2025- 31.02.2026	AP 4: Berichtswesen und Publikationen (u. a. Erarbeitung Projektendbericht)
31.01.2025	Einreichung Projektendbericht
01.02.2026- 28.02.2026	ggf. Überarbeitungsschleife des Projektendberichts
28.02.2026	Projektende
März/April 2026	Publikationen (vhw-Schriftenreihe, Kurzartikel in FWS) in gemeinsamer Autorenschaft

Die genannten Termine dienen der Orientierung und werden im Detail zwischen Auftraggebenden und Auftragnehmenden im Laufe des Projekts abgestimmt. Im Angebot sind die einzelnen Arbeitsschritte in einem Ablauf- und Zeitplan zu konkretisieren.

3. Vergabekriterien, Budget

Der Auftrag wird nach fachlicher Eignung und Kompetenzen sowie nach der konzeptionellen Qualität des Angebots vergeben. Die Kostenkalkulation muss hinsichtlich der zu erbringenden Leistungen angemessen und nachvollziehbar sein.

Die Eignung wird anhand nachstehender Kriterien beurteilt:

- Fachkenntnisse in themenrelevanten wohnungspolitischen und wissenschaftlichen Diskursen insbesondere in den Bereichen qualitative Quartiers- und Stadtforschung, Nachhaltigkeit sowie Wohnen
- Fachkenntnisse im Bereich Wohnungsmarktforschung und -entwicklung (insbesondere im Segment privatwirtschaftlicher, institutionalisierter Wohnungsunternehmen)
- Erfahrungen in der Konzeption, Durchführung und Auswertung qualitativer Expertinnen-/Experteninterviews im Bereich der Wohnforschung und/oder Quartiersentwicklung
- Fachliche Qualifikation des Personals
- Netzwerkkompetenz: Zugang zu Akteursgruppen privatwirtschaftlicher Wohnungsunternehmen

Im Angebot ist die Eignung durch einschlägige Referenzen sowie durch Angaben zu den Projektmitarbeiterinnen und Projektmitarbeiter nachzuweisen (z. B. Qualifikationen, bearbeitete Projekte zum Thema, Publikationen).

Die Bewertung der Angebote hinsichtlich der konzeptionellen Qualität erfolgt anhand folgender Kriterien:

- **Problem- und Aufgabenverständnis:**
 - Erläuterung und Weiterentwicklung des Problem- und Aufgabenverständnisses hinsichtlich der fachlichen Zielsetzungen und Zusammenhänge
- **Methodisches Vorgehen:**
 - Erläuterung und Konkretisierung, wie o. g. Arbeitsschritte methodisch konzipiert, ausgeführt und weiterentwickelt werden
- **Arbeitsplanung und Personaleinsatz:**
 - Darstellung der Arbeitsschritte in einem Zeitplan; Darstellung der Aufgabenverteilung im Team; Darstellung des Personaleinsatzes bezogen auf die einzelnen Arbeitsschritte (in Stunden je Projektleiterinnen und -leiter/wissenschaftliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter/sonstige Bearbeiterinnen und Bearbeiter)
- **Kosten:**
 - Darstellung der Kostenkalkulation entsprechend der Arbeitsplanung und des Personaleinsatzes bezogen auf die einzelnen Arbeitsschritte.

Für das Projekt steht ein Gesamtbudget von 90.000 Euro brutto zur Verfügung.

Das Angebot ist als PDF-Datei digital mit dem Betreff „Nachhaltige Quartiersentwicklung privater Wohnungsunternehmen“ bis zum 03.06.2024 einzureichen unter: FRohland@vhw.de.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Fabian Rohland unter 030/390473-225 oder FRohland@vhw.de gerne zur Verfügung.

4. Anhang: Verwendete und weiterführende Literatur

- Altrock, U. (2014): Ökonomisierungstendenzen in der Stadtentwicklungspolitik. Die schleichende Neoliberalisierung der deutschen Städte. In: Schaal, G. S., Lemke, M. & Ritzi, C. (Hrsg.): Die Ökonomisierung der Politik in Deutschland. Eine vergleichende Politikfeldanalyse. Kritische Studien zur Demokratie. Wiesbaden: 151-173.
- Berding, U., Grafinger, M., Havemann, A. & Klehn, K. (2022): Gemeinschaftlich wohnen und mehr... Projekte im Quartier: Bezüge, Impulse, Potenziale. vhw-Schriftenreihe Nr. 35. Berlin.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2013): Ziele nachhaltiger Stadtquartiersentwicklung. BBSR-Analysen kompakt 09/2013. Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2021a): Neue Leipzig-Charta: die transformative Kraft der Städte für das Gemeinwohl. Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2022): Faktenblätter zum deutschen Wohnungsmarkt 2022. Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2023): Infrastrukturen des Gemeinsamen in der gemeinwohlorientierten Quartiersentwicklung. Untersuchung der Potentiale und Umsetzungshemmnisse für die Realisierung von Infrastrukturen des Gemeinsamen. BBSR-Online-Publikation 34/2023. Bonn.
- Bölting, T., Neitzel, M. & Ortiz, A. (2020): Das strategische Handeln von Wohnungsunternehmen im Quartier. In: Forum Wohnen und Stadtentwicklung. Heft 2/2020. Berlin: 85-89.
- DGNB – Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (2023): Die EU-Taxonomie: ein Klassifizierungssystem für nachhaltige Aktivitäten. <https://www.dgnb.de/de/nachhaltiges-bauen/esg-und-sustainable-finance/nachhaltigkeit-und-esg-im-kontext-sustainable-finance>. Letzter Zugriff: 14.12.2023.
- Drews, B. (2020): Quartiersentwicklung bei der Vonovia. In: Forum Wohnen und Stadtentwicklung. Heft 2/2020. Berlin: 81-84.
- Drilling, M. & Schnur, O. (Hrsg.) (2012): Nachhaltigkeit in der Quartiersentwicklung – Positionen, Praxisbeispiele und Perspektiven, Quartiersforschung. Wiesbaden.
- GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (2020): Herausforderung: Zusammenleben im Quartier. Vertiefungsstudie 2020. Ergebnisse und Handlungsempfehlungen für ein erfolgreiches Quartiersmanagement von Wohnungsunternehmen. Berlin.
- Grzesiok, S. (2018): Bündnisse für Wohnen im Quartier. Ein Format integrierter und kooperativer Quartiersentwicklung. Wiesbaden.
- Haferkamp, S. (2020): Die Wohnungswirtschaft als Akteur integrierter Quartiersentwicklung. In: Forum Wohnen und Stadtentwicklung. Heft 2/2020. Berlin: 69-72.
- Hopfner, K. & Zakrzewski, P. (2012): Nachhaltige Quartiersentwicklung im Bestand: Zur Übertragbarkeit von Konzepten nachhaltiger Stadtentwicklung auf Bestandsquartiere. In Nachhaltige Quartiersentwicklung: Positionen, Praxisbeispiele und Perspektiven, Quartiersforschung. Wiesbaden: 45-67.
- Kitzmann, R. (2017): Wohnungseigentümer in der Quartiersentwicklung Berlins – Eine resilienzanalytische Untersuchung unter besonderer Berücksichtigung kommunaler Wohnungsunternehmen und privater Finanzinvestoren. Humboldt-Universität zu Berlin, Mathematisch-Naturwissenschaftliche Fakultät, Berlin (Dissertation).
- Kitzmann, R. (2018): Unternehmerische Quartiersentwicklung – Gründe für und gegen wohnungswirtschaftliches Engagement. In: Informationen zur Raumentwicklung. Ausgabe 5/2018. Bonn: 40-51.
- Koch, F. & Krellenberg, K. (2021): Nachhaltige Stadtentwicklung. Die Umsetzung der Sustainable Development Goals auf kommunaler Ebene. Wiesbaden.
- Markus, I. (2020): Quartiersentwicklung als zentrales Thema eines kommunalen Wohnungsunternehmens. In: Forum Wohnen und Stadtentwicklung. Heft 5/2020. Berlin: 58-60.
- Rink, D. (2018): Nachhaltige Stadt. In: Rink, D. & Haase, A. (Hrsg.): Handbuch Stadtkonzepte. Opladen/Toronto: 237-258.
- Savills (2019): Eigentümerstruktur am Wohnungsmarkt. <https://pdf.euro.savills.co.uk/5439cc9946da842354e2d0cac4bfb28ad71674e6/5f4ba4a0-729b-9b5e-c13c>

a8687ca1169d/tap2_jFe8EL_dec/spotlight-eigentumerstruktur-am-wohnungsmarkt.pdf. Letzter Zugriff: 21.02.2024.

- Schnur, O., Drilling, M. & Niermann, O. (Hrsg.) (2014): Zwischen Lebenswelt und Renditeobjekt: Quartiere als Wohn- und Investitionsorte. Wiesbaden.
- Schnur, O., Krüger, K., Drilling, M. & Niermann, O. (2019): Quartier und Demokratie – eine Einführung. In: Schnur, O., Drilling, M. & Niermann, O. (Hrsg.) Quartier und Demokratie. Quartiersforschung. Wiesbaden.
- Schnur, O. & Markus, I. (2010): Quartiersentwicklung 2030: Akteure, Einflussfaktoren und Zukunftstrends – Ergebnisse einer Delphi-Studie. In: Raumforschung und Raumordnung, Vol. 68, Iss. 3: 181-194.
- Spitzner, G. (2012): Rezeption von Stadtquartieren und Nachhaltigkeit durch private Akteure in der Stadtentwicklung. In: Nachhaltige Quartiersentwicklung: Positionen, Praxisbeispiele und Perspektiven, Quartiersforschung. Wiesbaden: 131-146.
- vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung (2023): Wohnungsunternehmen als Bildungsakteure. vhw-Schriftenreihe Nr. 42. Berlin.