

# QUARTIERSTUDIE 2021

## EINE ANALYSE SPEZIELL FÜR STADTWERKE

ERGEBNISSE EINER BUNDESWEITEN UMFRAGE

DER BBH IMMOBILIEN GMBH & CO. KG

### BEARBEITER

WOLFRAM VON BLUMENTHAL

GESCHÄFTSFÜHRER

BBH IMMOBILIEN GMBH & CO. KG

KEVIN BEDARF

STRATEGISCHER PROJEKTENTWICKLER

BBH IMMOBILIEN GMBH & CO. KG

### Hinweis

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) zugunsten des generischen Maskulinums verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.



# INHALTSVERZEICHNIS

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>2</b>
<b>1. EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
1.1 MOTIVATION UND ZIELSETZUNG	3
1.2 ALLGEMEINE ANGABEN ZUR STICHPROBE DER BEFRAGTEN STADTWERKE	4
1.3 ANSÄSSIGKEIT DER STADTWERKE	5
<b>2. ERGEBNISSE DER UMFRAGE</b>	<b>6</b>
2.1 FRAGESTELLUNG	6
2.2 ERGEBNISSE	8
2.3 FAZIT/ZUSAMMENFASSUNG	9
<b>ANSPRECHPARTNER FÜR DIE BERATUNG IN DER QUARTIERENTWICKLUNG</b>	<b>11</b>

# 1. EINLEITUNG

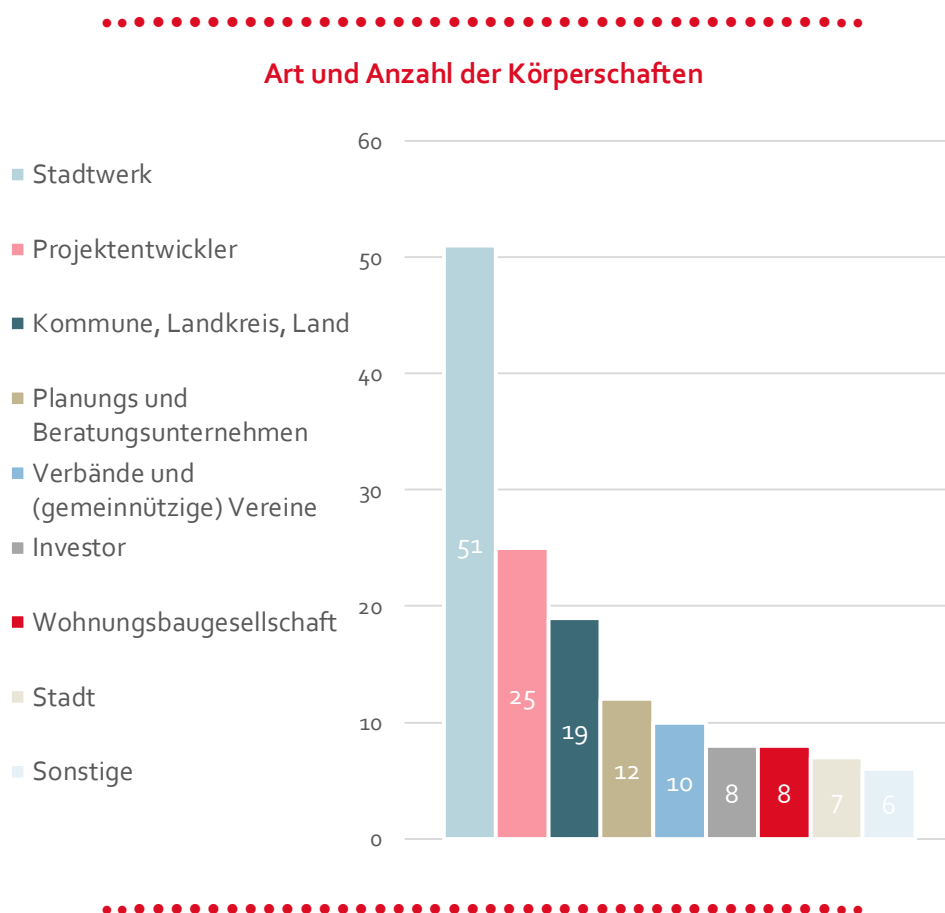
## 1.1 MOTIVATION UND ZIELSETZUNG

Die BBH Immobilien GmbH & Co. KG hat eine bundesweite Umfrage durchgeführt, um die Erfahrungswerte, die Potenziale, das Erreichte aber auch das nicht Erreichte in der Entwicklung von Quartieren noch besser zu verstehen. Dabei haben wir auf unseren Erfahrungen aufgebaut, dass für die Entwicklung von Quartieren ein stark interdisziplinärer Planungs- und Realisierungsansatz notwendig ist. Bei der Auswertung der Ergebnisse der Quartierstudie 2021 fiel auf, dass ein überraschend hoher Anteil an Teilnehmern die Gruppe der Stadtwerke darstellt, der bemessen an der Gesamtanzahl der Stadtwerke in Deutschland statistisch repräsentativ ist. Die folgende Analyse bezieht sich daher nur auf die Umfrageergebnisse der Gruppe der Stadtwerke und soll die Potenziale und Chancen in der Entwicklung von Quartieren durch die Stadtwerke aufzeigen.

Die Erkenntnisse dieser Befragung werden wir in unsere Kooperationsmodelle einfließen lassen. Somit werden die von uns entwickelten bzw. begleiteten Quartiere nicht hinter ihren Möglichkeiten zurückbleiben müssen und eine echte Chance zu einer resilienten Weiterentwicklung auf einem soliden Fundament haben.

## 1.2 ALLGEMEINE ANGABEN ZUR STICHPROBE DER BEFRAGTEN STADTWERKE

Von den befragten Unternehmen, Verbänden, öffentlichen Trägern und Verwaltungsträgern haben sich 146 nach eigenen Angaben den folgenden Körperschaften zugeordnet:



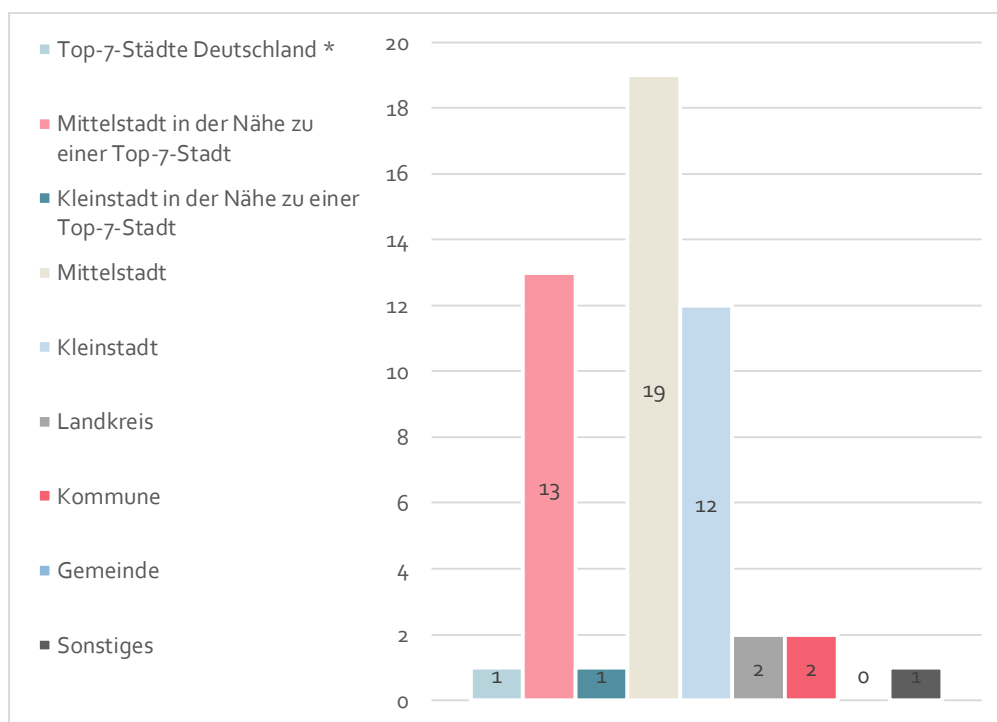
Den größten Anteil bilden die Stadtwerke mit 35 %. Bezogen auf die Gesamtanzahl der etwa 903 Stadtwerke im Bundesgebiet Deutschland bilden die 51 teilnehmenden Stadtwerke eine repräsentative Gruppe.

### 1.3 ANSÄSSIGKEIT DER STADTWERKE

Die befragten Stadtwerke haben nach eigenen Angaben die folgenden Ansässigkeiten im Deutschen Bundesgebiet angegeben:



#### Ansässigkeit und Anzahl der Körperschaften



\*(Berlin, Hamburg, München, Köln, Düsseldorf, Stuttgart, Frankfurt am Main)



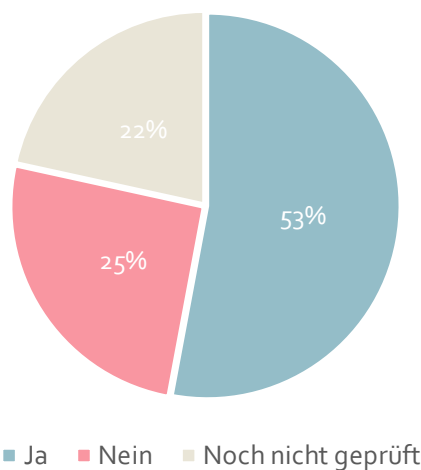
Davon sind 31 und somit rund 60 % in einer Mittelstadt oder Kleinstadt ohne näheren Bezug zu einer der Top-7-Städte in Deutschland ansässig. 19 Stadtwerke und damit rund 25 % sind in einer Mittelstadt in der Nähe zu einer der Top-7-Städte ansässig und damit auch den Externalitäten der großen städtischen Ballungsgebiete ausgesetzt.

## 2. ERGEBNISSE DER UMFRAGE

### 2.1 FRAGESTELLUNG

.....

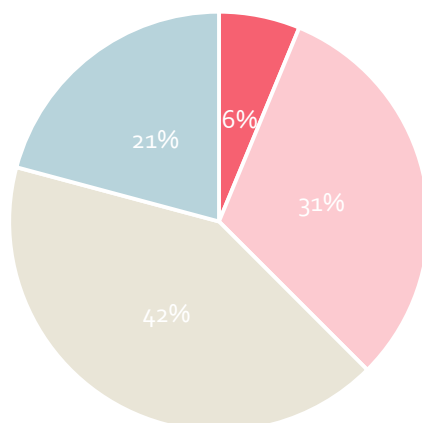
Liegen in ihrem nicht-betriebsnotwendigen Anlagevermögen entsprechende Flächen vor, die für eine nachhaltige Quartierentwicklung aktiviert werden können?



.....

.....

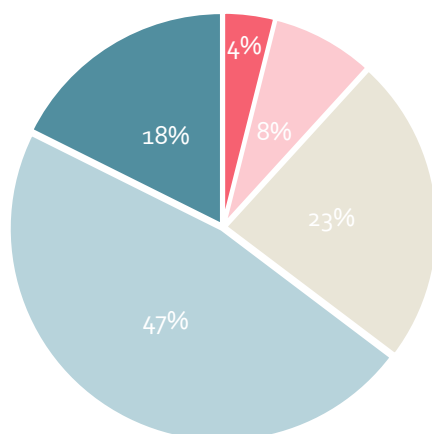
Sehen Sie Konzepte der „Sozialgerechten Bodennutzung“ (bspw. München Modell, Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung) als praktikabel an?



■ stimme gar nicht zu ■ stimme wenig zu ■ stimme eher zu ■ stimme zu ■ stimme stark zu

.....

Ist die Stärkung kommunaler/städtischer Wohnungsunternehmen für die Verfügbarkeit bezahlbaren Wohnraums eine Lösung für zukünftige Quartierentwicklung?

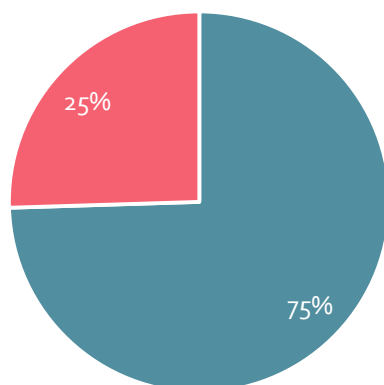


■ stimme gar nicht zu ■ stimme wenig zu ■ stimme eher zu ■ stimme zu ■ stimme stark zu

.....

.....

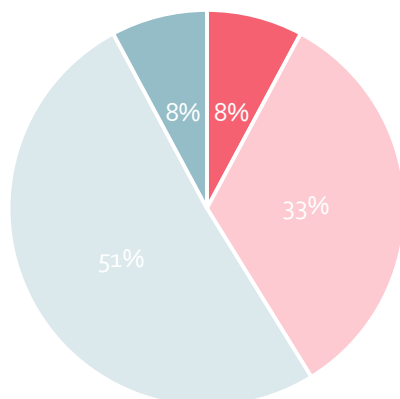
Gibt es in Ihrer Gemeinde/Kommune/Stadt ein kommunales/städtisches Wohnungsbaunternehmen?



■ Ja ■ Nein

.....

Sehen Sie in der Gründung eines solchen Unternehmens eine Chance zur Aktivierung von städtischen Quartierentwicklungen unter nachhaltigen Aspekten?



■ geringe Chance ■ durchschnittliche Chance ■ große Chance ■ sehr große Chance

.....

## 2.2 ERGEBNISSE

Auffällig ist, dass 53 % der befragten Stadtwerke das Vorhandensein von geeigneten Flächen oder nicht betriebsnotwendigen Grundstücken zur Aktivierung nachhaltiger Quartierentwicklungen angaben. Weitere 22 % gaben an, die Verfügbarkeit noch nicht geprüft zu haben. 25 % gaben an, dass keine entsprechenden Flächen verfügbar sind. Modelle wie das „München Modell“ oder das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ werden mit 63 % (stimme eher zu bis stimme stark zu) als praktikabel angesehen. 37 % stimmen der Praktikabilität wenig bis gar nicht zu. Damit stellen die Instrumente kooperativer Lösungen in der Bodennutzung für die Stadtwerke ein praktikables Instrument dar.

Die Antworten zur Frage, ob die Stärkung kommunaler Wohnungsbaugesellschaften zur Sicherstellung der Verfügbarkeit von sozialgerechtem Wohnraum in zukünftigen Quartierentwicklungen sinnvoll ist, fallen deutlich zutreffend aus: 65 % der Befragten gaben eine zustimmende bis stark zustimmende Meinung an. Weitere 23 % gaben eine eher



zustimmende Haltung an. Der Anteil der wenig bis gar nicht Zustimmenden beläuft sich auf 12 %.

75 % der Stadtwerke geben an, dass ein städtisches/kommunales Wohnungsunternehmen an ihrem Standort ansässig ist.

In der Gründung von kommunalen/städtischen Wohnungsunternehmen zur Aktivierung von nachhaltigen Quartierentwicklungen sehen 59 % eine große bis sehr große Chance. 33 % gaben eine durchschnittliche Chance an. Eine geringe Anzahl der Befragten sieht darin keine Chance.

## 2.3 FAZIT/ZUSAMMENFASSUNG

Die Ergebnisse aus der Befragung der Stadtwerke decken ein großes Potential für die Schaffung von gemeinwohlorientierten Quartierentwicklungen auf. Die derzeit noch ungenutzten nicht betriebsnotwendigen Flächen der Stadtwerke stellen eine Chance für die kommunale Handhabe in der Bereitstellung von sozialgerechtem Wohnraum und nachhaltiger Quartier- und Stadtentwicklung dar. Dabei wird es umso wichtiger sein, die Flächen nachhaltig zu aktivieren und in einem integrierten und gemeinschaftlichen Mehrwert schaffenden Verfahren zu entwickeln. Der haushälterische Umgang mit den noch freien Bauflächen sollte dabei priorisiert werden. Quartiere und Städte brauchen Rückhalteflächen, um auf zukünftige Bedarfe reagieren zu können.

Hierfür wird der Aufbau von Kapazitäten und entsprechenden Expertisen notwendig werden. Insbesondere in der Kooperation öffentlicher und privater Körperschaften, die sich zu einer gemeinwohlorientierten Konzeptstellung verpflichten, wird eine vielversprechende Lösung liegen. Solch eine Kooperation mindert darüber das Risiko, dass nicht moderierte Interessenkonflikte eine erfolgreiche Projektentwicklung behindern.

Die deutlich positiv ausfallende Meinung der Stadtwerke zu bereits existenten Modellen der „Kooperativen Baulandentwicklung“ kann somit als Hinweis verstanden werden, dass der interdisziplinären Zusammenarbeit Öffentlicher und Privater immer stärkere Bedeutung zukommt.

Deutlich fällt der Trend zur weiteren Stärkung von kommunalen und städtischen Wohnungsbaugesellschaften zur Schaffung von sozialorientiertem Wohnraum und zur ganz-

heitlich angewandten Quartierentwicklung aus. Der Aufbau einer Struktur, die die Kapazitäten und die Expertise für die Entwicklung von Quartieren aufweist, ist insbesondere für die Stadtwerke eine Notwendigkeit, da deren Kerngeschäft nicht in der Entwicklung und Bestandshaltung von Wohnraum liegt. Dieses Ergebnis hebt sich besonders gegenüber der Auswertung aller Befragten zur Quartierstudie 2021 hervor. In der Kooperation dieser öffentlichen Körperschaften wird somit ein weiterer wichtiger Schritt gesehen, da die Mehrheit der Stadtwerke angibt, dass bereits kommunale Wohnungsbaugesellschaften in ihrer Gemeinde ansässig sind. Mehrheitlich zustimmend stehen die Stadtwerke der Gründung entsprechender Wohnungsbaugesellschaften gegenüber; ein Ergebnis, das ebenfalls deutlich positiver gegenüber der Auswertung aller Befragten zur Quartierstudie 2021 ausfällt.

## ANSPRECHPARTNER FÜR DIE BERATUNG IN DER QUARTIERENTWICKLUNG

### **WOLFRAM VON BLUMENTHAL**

Geschäftsführer | BBH Immobilien GmbH & Co. KG

Tel +49 (0)89 23 11 64-250

wolfram.von.blumenthal@bbh-immo.de

### **KEVIN BEDARF**

Strategischer Projektentwickler | BBH Immobilien GmbH & Co. KG

Tel +49 (0)30 61 12 84 0-252

kevin.bedarf@bbh-immo.de

### Rechtliche Hinweise

Diese Umfrageauswertung wurde für unsere Kunden erstellt. Sie ist für den eigenen Gebrauch unserer Kunden bestimmt. Vor einer Weitergabe, ganz oder in Teilen, einer Veröffentlichung oder einer Bezugnahme im Außenverhältnis bedarf es einer schriftlichen Zustimmung durch uns.

Gegenüber Dritten, die den Inhalt dieser Umfrageauswertung ganz oder in Teilen zur Grundlage eigener Entscheidungen machen, übernehmen wir keine Verantwortung oder Haftung, es sei denn, dieser Dritte wurde ausdrücklich und durch schriftliche Vereinbarung in den Schutzbereich der Beratungsverträge mit unseren Kunden einbezogen oder wir haben mit diesem Dritten schriftlich etwas Abweichendes vereinbart.



#### IMPRESSUM

##### Herausgeber

BBH Immobilien GmbH & Co. KG

[www.bbh-immo.de](http://www.bbh-immo.de)  
[www.bbh-blog.de](http://www.bbh-blog.de)