



Foto: designagenten, Axel Born

HIER GEHT ES DIREKT ZUM VDW-FACHBUCH  
„WIE GEHT QUARTIER?“



Quartiersentwicklung in den Wohnungsunternehmen des vdw Niedersachsen Bremen

## Wie funktioniert „Quartier“?

In einer Umfrage hatten die Mitgliedsunternehmen des vdw Niedersachsen Bremen die Gelegenheit, sich zu allgemeinen Fragen zum Thema Quartiersarbeit/Quartiersentwicklung zu äußern. Die Fragestellungen befassten sich mit dem Stellenwert und der Verortung des Themas Quartiersarbeit/Quartiersentwicklung im jeweiligen Mitgliedsunternehmen, den Handlungsfeldern, die allgemein im Unternehmen bearbeitet werden, den Ressourcen, die für die Quartiersentwicklung zur Verfügung stehen, den Zielen im Unternehmen, die mit der Quartiersarbeit verfolgt werden und der Zusammenarbeit mit anderen Akteuren, insbesondere den Kommunen.

## Stellenwert in den Unternehmen

Für die Wohnungswirtschaft hat das Thema Quartiersentwicklung einen hohen Stellenwert. Die Quartiersentwicklung bietet viele Möglichkeiten, um Quartiere zu verbessern und Nachbarschaften zu stärken.

Der Quartiersgedanke ist ein wesentlicher Bestandteil der strategischen Unternehmensausrichtung und eine unabdingbare Voraussetzung für eine nachhaltige Bestandsbewirtschaftung.

Dabei werden soziale Verantwortung und wirtschaftliches Handeln eng miteinander verbunden. Das Wohnquartier ist zukünftig die zentrale Handlungsebene zur effektiven Bündelung von Ressourcen. Die Arbeit in den Quartieren soll daher ausgebaut werden.

Das Wohlbefinden der Mieter/-innen und Mitglieder, aber auch der Quartiersbewohner/-innen, rückt sehr deutlich in den Fokus. In Quartieren, in denen der Wohnbestand sich fast ausschließlich im Besitz eines Mitgliedsunternehmens befindet, hat die Quartiersentwicklung bereits besondere Bedeutung. In Städten, in denen Mitgliedsunternehmen in vielen Stadtteilen durch Liegenschaften vertreten sind, erkennen sie außerdem auch ihre flächendeckende Mitverantwortung an, für ein positives Lebensgefühl in der Stadt einzutreten.

Die Unternehmen wollen den Menschen ein Zuhause bieten, in dem sie sich wohlfühlen.

## Verankerung im Unternehmen und Ressourcen

Doch wo ist der Quartiersgedanke im Unternehmen verankert? Anregungen, Ideen und Maßnahmen kommen in den Unternehmen aus vielen Bereichen und werden z.B. durch eine Referentenstelle „Sozialmanagement“ gesammelt, koordiniert und umgesetzt. Dabei werden verschiedene Bereiche von Mieterhilfe über Wohnberatung und Quartiersmanagement bis zu Seniorenarbeit verknüpft.

Eigene Abteilungen für „Quartiersentwicklung“, „Unternehmensentwicklung“ und „soziales Management“ entwickeln nachhaltige Strukturen in Nachbarschaften. Die konkrete Quartiersarbeit wird als eine fachübergreifende Aufgabe verstanden, in die in der Regel verschiedene Abteilungen involviert sind.

Oftmals ist die Quartiersentwicklung direkt auf Geschäftsführer- bzw. Vorstandsebene verankert und wird durch Mitarbeiter im Bereich Sozialmanagement, Immobilienmanagement oder Bestandsmanagement ergänzt. Auf den verschiedenen politischen und gesellschaftlichen Ebenen kann auf diese Weise die unerlässliche Netzwerkarbeit gewährleistet werden.

Nachbarschafts- bzw. Stadtteilvereine – wie z.B. der win e.V. – Wohnen in Nachbarschaften bei der KSG Hannover GmbH in Wiesenau, der Verein Gemeinwesenentwicklung Stadtfeld e.V. des BWV in Hildesheim oder der Verein Stadtteilentwicklung



## Energiekosten senken – Immobilienwert steigern!

Das Mietobjekt der Zukunft bietet höchsten Wohnkomfort bei möglichst geringem Energieeinsatz. Buderus als einer der führenden Hersteller von Heizsystemtechnik erfüllt schon heute diesen Anspruch: mit klassischen und regenerativen Lösungen, die neue Effizienzmaßstäbe setzen, die Energie- und Betriebskosten reduzieren und so Ihr Mietobjekt noch attraktiver und wettbewerbsfähiger machen. Informieren Sie sich über Ihre Möglichkeiten: unter [www.buderus.de](http://www.buderus.de)

Wärme ist unser Element

**Buderus**

Bosch Thermotechnik GmbH, Buderus Deutschland, TTDB/SKA, 35573 Wetzlar · [www.buderus.de](http://www.buderus.de)  
Herr Ralph Siegel · Tel. 06441 418-1316 · [ralph.siegel@buderus.de](mailto:ralph.siegel@buderus.de)





Weststadt e.V. in Braunschweig – sind ein wichtiger Motor zur Selbsthilfe in den Quartieren. Vielfach werden diese durch Wohnungsunternehmen gegründet. Federführend wirken darin zum Teil Vorstandsmitglieder und Mitglieder der Geschäftsführung direkt auch in Vorständen der Vereine mit und prägen dadurch die Arbeit erheblich.

Eine starke Präsenz im Quartier ist für die Unternehmen unerlässlich. Die Ziele von Quartiersentwicklung können nur erreicht werden, wenn die operative Arbeit der Quartiersentwicklung effektiv in die Unternehmensstruktur eingebunden wird. Die Zusammenarbeit der unterschiedlichen Akteure innerhalb der Unternehmen mit den Fachkräften in den Quartieren stellt die Basis dar. Gemeinsames Ziel ist es, die Mieterzufriedenheit zu erhöhen. Sozialarbeiter vor Ort kennen die Bedürfnisse der Mieter/-innen am besten, da sie in deren Lebenswelt unterwegs sind.

Bei den Wohnungsunternehmen laufen zahlreiche Informationen über die Quartiere zusammen. Sie verfügen über umfangreiches Wissen und Kompetenzen, indem sie das „große Ganze“ betrachten und neben ihren speziellen Fachkenntnissen „über den Tellerrand“ hinausschauen.

Neben den personellen Ressourcen im Bereich Sozialmanagement/Quartiersentwicklung, die häufig eine, teilweise sogar mehrere Vollzeitstellen umfassen, bieten die Unternehmen kostenlos Räumlichkeiten für Projekte und investieren selbst zum Teil sechsstelligen Summen pro Jahr zur Förderung von Projekten. Eigenes Personal wird für die Arbeit in der Quartiersentwicklung geschult und weitergebildet.

## Handlungsfelder

Die Wohnungswirtschaft ist bei ihren Aktivitäten im Quartier in vielen Handlungsfeldern unterwegs. Dies zeigen auch die abwechslungsreichen Beispiele, die zum Thema Quartiersentwicklung für dieses Buch eingegangen sind.

Das Handlungsfeld „Wohnen und Wohnumfeld“ ist bei den Unternehmen natürlich stark vertreten. Themen sind hier Maßnahmen zur Verbesserung und Anpassung von Wohnungen und deren Ausstattungen an die Bedürfnisse der Mieter/-innen und die Aufwertung des Wohnumfeldes zur Optimierung der Wohnzufriedenheit und damit einhergehend der Lebensqualität.

Die Unternehmen haben aber auch innerhalb der Handlungsfelder Schwerpunkte gebildet. Im Kultur- und Bildungsbereich bieten Unternehmen Mietern sowie deren Kindern Möglichkeiten, die formale Schulbildung durch unterschiedliche informelle Bildungsmöglichkeiten zu ergänzen und so mit ihrer Lebenswelt zu verbinden. Kinder und Jugendliche finden in der sozialen Arbeit der Unternehmen im Quartier außerschulische Ansprechpartner, die nicht an öffentliche Einrichtungen (Stadtverwaltung, Jugendamt etc.) gebunden sind. Für Erwachsene werden Freizeit- und Bildungsangebote etabliert, teilweise professionell angeleitet, aber auch von Ehrenamtlichen organisiert. Angebote und Einrichtungen werden zielgruppenorientiert und z.T. generationsübergreifend sowie interkulturell ausgerichtet.

Im Themenbereich „Umwelt und Verkehr“ beschäftigen sich die Unternehmen u.a. mit der Reduzierung von Verkehrs- und Umweltbelastungen. Außerdem ist hier die Mobilitätsoptimierung für alle Altersgruppen mit ihren unterschiedlichen Bedürfnissen ein großes Thema. Beispielsweise haben Mitgliedsunternehmen die Verlegung einer Bushaltestelle erwirkt und zusätzlich ein Warthäuschen geschaffen. Ebenso gehören barrierearme Zuwege im Quartier, die Anpassungen von Parkplatz- bzw. Stellplatzsituationen sowie Verkehrsberuhigung von Straßen dazu. Mit Maßnahmen zur Kriminalitätsbekämpfung wird ein Schwerpunkt in der Präventionsarbeit gesetzt.

Viele Unternehmen initiieren Projekte jedoch auch unabhängig von Geschlecht, Herkunft, religiösem oder kulturellem Hintergrund. Menschen mit Behinderung oder Menschen mit Migrationshintergrund finden oftmals ganz selbstverständlich ihren Platz in der „Quartiersgemeinschaft“, ohne dass diese Gruppen noch besonders benannt werden.