

Inhalt

1	Einleitung: Von nebulösen Demographiedebatten und unsicheren Quartierszukünften.....	19
2	Fakten: Demographischer Wandel und Quartiersentwicklung	27
2.1	„Demographischer Wandel“: Was ist das?.....	27
2.2	Sozialer Wandel: Von der Protomodern über die Moderne auf dem Weg wohin?	30
2.2.1	„Lebenszyklus“ – und räumliche Implikationen im Wohnquartier	33
2.2.2	„Lebenslage“ und „Lebensstil“ – Deutung postmoderner Wohnquartiere.....	36
2.2.3	„Fragmentierung“ und „Glokalisierung“ – sozialer Wandel im Quartier.....	41
2.3	Demographischer Wandel: Deutschland – ein Seniorenclub?.....	44
2.3.1	Demographischer Wandel in Deutschland: Die Pioniere der „Lowest Fertility“	44
2.3.1.1	Abnehmende Fertilität (Geburtenraten).....	45
2.3.1.2	Steigende Lebenserwartung.....	52
2.3.1.3	Strukturelle Alterung der Gesellschaft	52
2.3.1.4	Bevölkerungsrückgang und Heterogenisierung.....	53
2.3.2	Siedlungsstrukturelle Konsequenzen des demographischen Wandels in Deutschland.....	56
2.3.2.1	Gewinner- und Verliererregionen.....	57
2.3.2.2	Was heißt „Schrumpfen“?	59
2.3.2.3	Ost – West? Groß – Klein? Wer schrumpft, wer wächst?	60
2.3.2.4	Shrinking and Growing Cities	62

2.3.3	Demographischer Wandel konkret: Die „Silver People“ kommen!	65
2.3.3.1	Das „neue Alter“	67
2.3.3.2	Seniorenimmobilienmärkte im Wandel	71
2.3.3.3	Assistenzsysteme: Technologische Zukünfte des Seniorenwohnens.....	75
3	Theorie: Quartierswandel und demographische Entwicklung.....	77
3.1	Strukturmodelle: Quartier und demographische Strukturveränderungen	79
3.1.1	„Neighborhood Life Cycle“ nach Hoover & Vernon.....	79
3.1.2	Housing Demography – Quartiere als Orte von Bevölkerungsbewegungen	83
3.1.2.1	„Hypothek des Todes“ – Modell der Bevölkerungs- wellen nach Peisert.....	83
3.1.2.2	Housing Demography Reloaded: Das Vierfelder-Quartiersmodell nach Moore & Gober	85
3.2	Handlungsmodelle: Professionelle lokale Akteure und Urban Governance im Quartier	88
3.2.1	Akteure am Wohnungsmarkt – Typologien und Handlungslogiken	88
3.2.1.1	Wohnungswirtschaftliche Handlungsoptionen: „Endspiel schrumpfender Markt“.....	92
3.2.1.2	Kommunale Handlungsoptionen: Steuerung schrumpfender Märkte zwischen Politik und Verwaltung	99
3.2.2	Regime-Modell: Quartierswandel durch urbane (Quartiers-)Regime.....	104
3.2.3	Sozialkapital-Modell: Quartierswandel durch nützliche Beziehungen	110
3.2.4	Zwischenfazit	114

4	Konzeptualisierung: Theoretische Einbettung, Methoden und Untersuchungsdesign der vorliegenden Studie.....	115
4.1	Demographie und Wohnungsmarktregulation im Quartier	115
4.1.1	Triade Lebenszyklus/Lebenslage/Lebensstil als zentrales Nachfragesetting	116
4.1.2	„Dreifache Zyklizität“ als Marktmechanik der Quartiersentwicklung	117
4.1.3	Komplexe Quartiersregulation durch Sozialkapital und Stadtteil-Regime.....	121
4.1.4	Synthese	122
4.2	Methodische Vorgehensweise	123
4.2.1	Überblick.....	124
4.2.2	Auswahl der Modellstädte.....	125
4.2.3	Auswahl der Untersuchungsquartiere	127
4.2.4	Feldforschung und Erarbeitung von „Quartiersdossiers“	128
4.2.4.1	Desktop-Recherche	129
4.2.4.2	Exploration der Quartiere vor Ort	129
4.2.4.3	Bevölkerungs-Modellrechnungen	131
4.2.4.4	Quartiersbezogene Lebensstildaten	132
4.2.4.5	Präsenarien.....	132
4.2.4.6	Quartiersdossiers	134
4.2.5	Entwicklung der Quartierstypologie	134
4.2.6	Delphi-Befragung.....	139
4.2.7	Szenariotechnik	144
5	Szenarioentwicklung	149
5.1	Aufgabenanalyse: Das „System Wohnquartier“	150
5.2	Einflussanalyse: Welche Faktoren bestimmen die Quartiersentwicklung?.....	154
5.3	Deskriptoren-/Szenariofeld-Analyse: Welche Faktoren sind Schlüsselfaktoren der Quartiersentwicklung?	156
5.3.1	Handlung und Struktur	158
5.3.2	Erläuterung der Deskriptoren im Detail	159

5.3.2.1	Deskriptor I: Verwertungslogiken der Wohnungswirtschaft bzw. Eigentümer vor Ort	159
5.3.2.2	Deskriptor II: Quartiersbezogene Handlungslogiken der Kommune	162
5.3.2.3	Deskriptor III: Demographische „Awareness“ der WU/WG	163
5.3.2.4	Deskriptor IV: Demographische „Awareness“ der Kommunen	165
5.3.2.5	Deskriptor V: Kooperationsbereitschaft der Akteure	167
5.3.2.6	Deskriptor VI: Quartiersbezogene Handlungslogiken der Bewohner	169
5.4	Szenariobildung: Zukunftsprojektionen und Rohszenariencluster – Koordinatensysteme möglicher Quartiers-Zukünfte	171
5.4.1	Erstellung einer Konsistenzmatrix	171
5.4.2	Berechnung von Rohszenarien	171
5.4.3	Bündelung der Rohszenarien	172
5.5	Szenariointerpretation: Quartiere – Quo Vadis?	174
5.5.1	Analyse der Rohszenarien im Kontext der Cluster	174
5.5.2	Inhaltliche Aufbereitung der Cluster	174
5.5.2.1	Szenario .1: „Pro Quartier!“ – Konzertierte Entwicklungsstrategien („Proaktives Entwicklungsregime“).....	176
5.5.2.2	Szenario .2: „Pro Quartier?“ – Halbherzige Entwicklungssteuerung („Reaktives Konfliktvermeidungsregime“).....	178
5.5.2.3	Szenario .3: Markt vs. Lokalstaat – Verhandlungssache Quartier („Progressives Konfliktregime“).....	180
5.5.2.4	Szenario .4: Quartiere des Kapitals – Profitorientierung & Passivplanung nach dem „Neoliberal Turn“ („Kapitalverwertungsregime“)	181
5.5.3	Szenarienmatrix	184
5.6	Störfallanalyse: Was die Quartiersszenarien ad absurdum führen könnte.....	186

5.7	Konsequenzanalyse: Welche Entwicklungspfade sind in den verschiedenen Quartierstypen denkbar?	187
5.7.1	Stagnation als Dauererfahrung: Generelle Vorbemerkungen zum Szenarienkontext	188
5.7.2	Markt oder Staat?	189
5.7.3	Quartiersentwicklung im Einzelnen: Strategien und Instrumente	190
5.7.4	Übersicht der strukturellen Stärken und Schwächen der Quartierstypen	191
5.7.5	Auswertung der Quartiersszenarien	191
5.7.5.1	Strategien und Instrumente für Typ A (Industrie)	196
5.7.5.2	Strategien und Instrumente für Typ B (Utopie).....	205
5.7.5.3	Strategien und Instrumente für Typ C (Aufbau).....	212
5.7.5.4	Strategien und Instrumente für Typ D (Urbanität)	221
5.7.5.5	Strategien und Instrumente für Typ E (Platte-Ost).....	233
5.7.5.6	Strategien und Instrumente für Typ F (Postmoderne)	245
5.7.5.7	Strategien und Instrumente für Typ G (Wüstenrot).....	254
5.7.5.8	Strategien und Instrumente für Typ H (Village Revisited).....	264
5.8	Szenariotransfer	273
5.8.1	Zusammenfassung der Quartiersentwicklungsstrategien	273
5.8.1.1	Überblick: Tools für alle Quartierstypen	273
5.8.1.2	Toolbox-Anwendung: Das Beispiel Leipzig-Mölkau.....	274
5.8.2	Demographisches Quartiersentwicklungsmodell	285
6	Fazit	293
6.1	Untersuchungsdesign: Bekannte Theorien, bekannte Methoden – und neue Pfade der Forschung.....	293
6.2	Methodik: Wissenschaftliche Erkenntnis – gewonnen aus Komplexität, Unschärfe und Konstrukten.....	294
6.3	Output: Der Gebrauchswert von typisierten Szenarien, Handlungsfeldern, Tools und Modellen im Quartiersentwicklungsmanagement (QEM)	297

6.4	Metatrends 2030: Quartiersentwicklung – quo vadis?.....	299
6.4.1	No Hood is an Island: Stadtregionale Embeddedness der Quartiersentwicklung	299
6.4.2	Mehr Qualität und Stabilität durch Heterogenität und Diversity – demographisch und (städte)baulich	300
6.4.3	Cooperate or Fail: Quartiers-Governance im Umbruch	302
6.4.4	Reden ist Silber – Kommunikation ist Gold	303
6.4.5	Das demographische Infrastrukturdilemma	304
6.4.6	Sozialkapital: Garant für Nachhaltigkeit in der Quartiersentwicklung	305
6.4.7	Die Entdeckung des Raums: Quartiersorientierung – zunehmende Konvergenz in Wirtschaft und Kommunen.....	307
6.4.8	Die Entdeckung der Zeit: Von Weitblick, Proaktivität und Langfristigkeit	308
6.5	Mehr Quartiersforschung – mehr Zukunftsforschung: Die Geographie ist gefragt.....	310
7	Literatur	313
	Anhang.....	337