

Sicherheitsproduktion als Sweat Equity?

Auswirkungen des Wandels europäischer Immobilienmärkte auf die
kriminalpräventive Gestaltung innerstädtischer Wohnprojektentwicklungen
im hochpreisigen Segment

Dissertation

Zur Erlangung des Doktorgrades der Naturwissenschaften
im Department Geowissenschaften der Universität Hamburg

vorgelegt von Florian Skoruppa aus Hamburg | 2013

Als Dissertation angenommen vom Fachbereich Geowissenschaften
der Universität Hamburg aufgrund der Gutachten

von Professor Dr. Jürgen Oßenbrügge
und Dr. Thomas Pohl

Hamburg, den 05.07.2013

Professor Dr. Jürgen Oßenbrügge
(Sprecher des Fachbereichs Geowissenschaften)



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	3
Abbildungsverzeichnis.....	4
Tabellenverzeichnis.....	5
Abkürzungsverzeichnis.....	6
Vorwort.....	7
Kapitel 1 Einleitung.....	9
Kapitel 2 Ökonomisierung der gebauten Umwelt – Einfluss von Internationalisierung und Marktdifferenzierung auf die Produktion innerstädtischer Wohnimmobilien.....	22
Kapitel 3 Einbettung von Sicherheitsbedürfnis und Sicherheitsdiskurs in den Kontext des Immobilienmarktes.....	43
Kapitel 4 Bedingungen für den Einsatz von Sicherheitsproduktion als immobilienwirtschaftliches Absatzinstrument.....	70
Kapitel 5 Fallstudien: Untersuchung der kriminalpräventiven Gestaltung hochpreisiger innerstädtischer Wohnimmobilienprojekte.....	92
Kapitel 6 Zusammenfassung und Empfehlungen zum stadtpolitischen Umgang mit immobilienwirtschaftlicher Sicherheitsproduktion.....	179
Kapitel 7 Ausblick: Kriminalpräventive Wohnimmobiliengestaltung als Indikator für die sozio-ökonomische Struktur von Stadträumen?.....	192
Literaturverzeichnis.....	198
Anhang.....	220

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Forschungslogischer Ablauf der empirischen Untersuchung.....	18
Abb. 2:	Motive für die Internationalisierung von Immobilieninvestitionen.....	29
Abb. 3:	Sicherheitskonzeption im Verlauf der Wohnprojektentwicklung.....	71
Abb. 4:	Segmentierung der untersuchten Wohnungsmärkte nach Kaufpreisen....	95
Abb. 5:	Städtebauliche Konzeption des Projektes The Seven.....	103
Abb. 6:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan München 1999.....	105
Abb. 7:	Städtebauliche Konzeption der Lenbach Gärten.....	110
Abb. 8:	Kriminalprävention in den Lenbach Gärten.....	112
Abb. 9:	Aufsicht der Sophienterrassen von Nordwesten.....	116
Abb. 10:	Bebauungsplan Harvestehude 13.....	121
Abb. 11:	Funktionsplan der Sophienterrassen.....	122
Abb. 12:	Städtebauliche Konzeption der Prenzlauer Gärten.....	130
Abb. 13:	Eingänge von Wohnquartieren in Prenzlauer Berg.....	136
Abb. 14:	Hochpreisige Wohnprojekte im Wiener Altstadt kern.....	148
Abb. 15:	Entwicklung der Wiener Nettomietpreise für Wohnraum.....	150
Abb. 16:	Quartiere in Zürich-West.....	157
Abb. 17:	Freiraumkonzept Zürich-West.....	159
Abb. 18:	Flächennutzung der westlichen und zentralen HafenCity.....	168
Abb. 19:	Städtebauliche Kriminalprävention im hochpreisigen Wohnsegment....	176
Abb. 20:	Zeitlicher Verlauf städtebaulicher Kriminalprävention.....	177
Abb. 21:	Städtebauliche Kriminalprävention aus immobilienwirtschaftlicher Perspektive.....	187

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Merkmale von Immobilienanlagestrategien.....	34
Tab. 2: Maßnahmen raumbezogener Kontrolle im Wohnkontext.....	50
Tab. 3: Preiskategorien personeller Sicherheitsmaßnahmen.....	51
Tab. 4: Auswahl von Stadtteilen als Fallstudienstandorte.....	98

Abkürzungsverzeichnis

AfA	Absetzung für Abnutzung
AIFM	Alternative Investment Funds Managers
BGF	Bruttogrundfläche
B-Plan	Bebauungsplan
CCTV	Closed-Circuit Television
CPTED	Crime Prevention Through Environmental Design
DGNB	Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen
DSchG	Denkmalschutzgesetz
EK	Eigenkapital
EMA	Einbruchmeldeanlage
ETW	Eigentumswohnung
EU	Europäische Union
EWU	Europäische Wirtschafts- und Währungsunion
EZB	Europäische Zentralbank
FK	Fremdkapital
GAA	Gutachterausschuss
GATT	General Agreement on Tariffs and Trade
GFZ	Geschossflächenzahl
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
LTV	Loan to Value
PPP	Public Private Partnership
REIT	Real Estate Investment Trust
ÜMA	Überfallmeldeanlage
UNESCO	United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization
WertR	Wertermittlungsrichtlinie

Vorwort

Der europäische Immobilienmarkt ist in den letzten Jahren stark in Bewegung geraten. Nicht nur aufgrund der Finanzkrise sowie der Ungewissheit über die Zukunft der Euro-Zone erfahren Wohnimmobilien bei Kapitalanlegern eine hohe Wertschätzung. Grundbesitz stellt gegenwärtig nicht nur eine sichere Form der Geldanlage dar, sondern verspricht auch eine hohe Rendite im Vergleich zu alternativen Investitionsformen. Darüber hinaus sind die europäischen Leitzinsen derzeit auf einem Rekordtief, wodurch nicht nur Großverdiener sich Immobilienbesitz leisten können. Obwohl die Bevölkerungszahlen in vielen Staaten auf nationaler Ebene seit Jahren rückläufig sind, verzeichnen besonders die großen Städte einen kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs. In den innerstädtischen Lagen floriert der Handel mit Wohnimmobilien – und mit der hohen Nachfrage steigen die Preise.

Auch in den kommenden Jahren wird der Urbanisierungstrend in den europäischen Metropolen andauern. Das Ziel ist daher die Gestaltung eines großstädtischen Wohnungsangebotes, sowohl im Rahmen des Neubaus als auch bei der Bestandsentwicklung, das einerseits den zukünftigen Zuzug quantitativ verkraften kann und sich andererseits als attraktive Lebensumwelt präsentiert. Vor dem Hintergrund eines zunehmend ökonomischen Blickes auf die gebaute städtische Umwelt stellt sich aus stadtesellschaftlicher Perspektive die Frage danach, ob im Zuge von Bestrebungen zur Steigerung der Anziehungskraft von Wohnimmobilien auf kaufkräftige Klientel der Einbezug von Sicherheitsmaßnahmen an Bedeutung gewinnt und inwiefern hierdurch die städtische Raumstruktur beeinflusst wird. Die vorliegende wirtschaftsgeographische Studie zeigt am Beispiel deutscher, österreichischer und schweizerischer Großstädte, welche Auswirkungen die gegenwärtige Dynamik auf den europäischen Immobilienmärkten auf die kriminalpräventive Gestaltung hochpreisiger innerstädtischer Wohnprojektentwicklungen hat.

Die vorliegende Arbeit entstand im Rahmen eines externen Promotionsverfahrens am Institut für Geographie der Universität Hamburg. Der Dank für die Unterstützung meiner Forschungsarbeit gilt zunächst den zahlreichen Gesprächspartnern, die sich als Experten für umfassende Interviews und Gespräche zur Verfügung gestellt und damit einen großen Anteil zum Gelingen dieser Arbeit beigetragen haben.

Darüber hinaus möchte ich Professor Dr. Jürgen Oßenbrügge und Dr. Thomas Pohl für die Möglichkeit der Durchführung des Promotionsverfahrens sowie für die konstruktive Kritik im Verlauf des Forschungsprozesses danken.

Für zahlreiche Diskussionen zum akademischen Forschungsbetrieb, vielfältige Anregungen, kritische Anmerkungen sowie die vielen motivierenden Worte danke ich Dr. Bruno Chilian.

Mein besonderer Dank gilt Monika de Weryha, die mir während des Schreibens durchgehend mit wertvoller moralischer Unterstützung zur Seite stand.

Florian Skoruppa
Hamburg, im Mai 2013

Kapitel 1

Einleitung

In den vergangenen Jahren hat der Umgang mit städtebaulicher Kriminalprävention stark an Bedeutung für die Produzenten von Wohnraum gewonnen. Hintergrund dessen ist im deutschsprachigen Raum eine wirtschaftliche Entwicklung, welche die Etablierung einheitlicher Standards zur Bewertung des städtischen Immobilienangebotes zum Ziel hat. Hierdurch hat sich ein überregionaler Qualitätswettbewerb herausgebildet, der maßgeblich durch die Konkurrenz von Standorten um global verfügbare Kapitalströme gesteuert wird und der darauf hinaus läuft, dass jene Merkmale „belohnt“ werden, die messbar sind. In diesem Zuge rücken zunehmend theoretische Ansätze zur Pflege des Images als attraktiver Wirtschafts- und Lebensraum in den Fokus von Strategien zur Stadtentwicklung, die einen Zusammenhang zwischen der kriminalpräventiven Gestaltung von Wohnprojekten und deren ökonomischem Wert postulieren. Dieser Prozess beinhaltet den Versuch, Richtlinien für die Umsetzung von Sicherheitsstrategien im wohnungswirtschaftlichen Kontext zu verankern, um eine Messung der Attraktivität der Wohnumwelt für die anvisierten Zielgruppen zu ermöglichen (vgl. MATTISSEK 2005: 111).¹ Das Ausmaß kriminalpräventiver Standards in Architektur und Städtebau steht daher im engen Zusammenhang mit der Frage danach, in welcher Form städtisches Wohnen zukünftig definiert und ermöglicht wird.

Im Rahmen der Betrachtung von Wohnimmobilien als Objekte zur Kapitalanlage kann der Umfang von Sicherheitsmaßnahmen einen wichtigen Faktor für die bauliche Gestaltung eines Projektes darstellen und somit zu dessen Erfolg oder Scheitern aus

¹ Nachgezeichnet werden kann dieser Entwicklungsgang an der Fülle der seit etwa zehn Jahren sowohl von Groß- als auch von mittleren und Kleinstädten formulierten stadtpolitischen und städtebaulichen Leitbilder. In Deutschland wurde beispielsweise durch den DEUTSCHEN STÄDTETAG (2003: 12) ein stadtübergreifender Basiskonsens bezüglich der städtischen Sicherheitspolitik festgelegt: *„Sicherheit und Ordnung in einer Stadt bestimmen wesentlich die Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger und haben außerdem als Standortfaktor für Wirtschaftsunternehmen eine große Bedeutung. Sicherheitsvorsorge erfordert präventive und repressive Maßnahmen. (...) Wichtige Vorstufen zur öffentlichen Sicherheit sind aber auch Sauberkeit und Ordnung auf Straßen und Plätzen. Denn dort, wo ein Straßenbild mit Unsauberkeit und Vandalismusschäden vorherrscht, fühlen sich Bürgerinnen und Bürger subjektiv unsicher und es sinkt die Hemmschwelle für weitere Straftaten.“*

der Sicht von Investoren und der Stadtpolitik beitragen. Die intendierte Produktion von Sicherheit durch immobilienwirtschaftliche Akteure lässt sich mit einer Funktion als „Sweat Equity“ interpretieren. Ursprünglich aus der Finanzbranche stammend, beschreibt dieser Begriff im immobilienbezogenen Kontext eine Ausstattungs-, Aufbesserungs- oder Renovierungsmaßnahme, die durch eine privatwirtschaftliche Investition in ein Projekt ausgelöst wird (vgl. LEES 2003: 2489). Daran gebunden ist die Erwartung eines über den ursprünglichen Kapitaleinsatz hinaus reichenden betriebswirtschaftlichen Gewinns. Aus diesem Zusammenhang ergibt sich die für den Einsatz kriminalpräventiver Elemente im Wohnkontext entscheidende Frage, ob – und falls ja, in welchem Umfang – die Investition in die sicherheitsbezogene Ausstattung einer Wohnimmobilie unter den gegebenen Marktbedingungen zu einer außerordentlichen Wertsteigerung beitragen kann und worauf dieser Umstand im Einzelfall zurückzuführen ist.

Mit Blick auf die generelle gesellschaftliche Akzeptanz von Maßnahmen zur Erhöhung der privaten und öffentlichen Sicherheit, erscheint es für privatwirtschaftliche Akteure zwar als lukrativ, bauliche Elemente und Dienstleistungen mit Sicherheitsbezug im Rahmen der Wohnprojektentwicklung einzusetzen. Ihr Umfang wird in der Praxis jedoch dadurch beeinflusst, dass die städtebauliche Kriminalprävention gegenwärtig als virulentes Thema im Zentrum einer Debatte um die zunehmende Einbindung von Kontrollstrategien bei der Produktion der gebauten Umwelt steht. Tendenzen einer auf Sicherheitsbelange ausgerichteten Raumgestaltung werden dabei als Gefährdung der Zugänglichkeit des öffentlichen Raumes, allgemeiner städtischer Freiheiten und des demokratischen Charakters seiner Kontrolle interpretiert (vgl. SIEBEL 2007).² Für die stadtgeographische Forschung gelangen hierdurch neue Fragestellungen in Bezug auf das innerstädtische Immobilienangebot und den öffentlichen Stadtraum in den Fokus des wissenschaftlichen Interesses: Erstens geht es um die Beschreibung von durch

² Die Sorge einer sich verstärkenden Abnahme der Überlappung von Nutzungsfunktionen und Ereignisvielfalt als zentraler Ausdruck städtischen Lebens wird dabei jedoch nicht uneingeschränkt geteilt. Vielmehr unterliegt sie vielschichtig gelagerten Ansprüchen an die Funktionen des öffentlichen Stadtraumes. SELLE (2004: 132f.) konstatiert zwar ebenfalls einen Rückgang althergebrachter Nutzungen wie Markt und Handel sowie der öffentlichen Meinungsbildung. Gleichzeitig verweist er jedoch auf neue Nutzungsformen wie Sportveranstaltungen oder nichtorganisierte Aktivitäten.

Immobilienmarktmechanismen ausgelöste Veränderungen im Verhältnis zwischen Öffentlichkeit und Privatheit, zweitens um die Identifikation von daraus hervorgehenden soziologischen Implikationen und drittens um die Frage, ob es langfristig zu einer globalen Angleichung der städtebaulichen Gestalt von Produkten des Immobilienmarktes kommt. Der Untersuchung dieser Themenfelder kommt somit ein wesentlicher Einfluss bei der Strukturierung der vorliegenden Studie zu.

Durch die Verknüpfung der immobilienwirtschaftlichen und der kommunalpolitischen Perspektive im Rahmen der Erforschung des Entwicklungsverlaufs konkreter Projekte, soll in dieser Arbeit ein Ansatz für die Erklärung des Stellenwertes von Sicherheitsaspekten im Alltag privatwirtschaftlicher, städtischer und staatlicher Akteure geschaffen werden. Hierdurch soll herausgearbeitet werden, welche Aushandlungs- und Lernprozesse mit dem Thema der kriminalpräventiven Gestaltung von Wohnimmobilien verbunden sind und in welchem Umfang diese vom jeweiligen lokalspezifischen Kontext abhängen. Angestrebt wird die Weiterentwicklung der Erforschung des Wohnungsmarktes durch die Konzentration auf den Stellenwert von Sicherheitsmaßnahmen innerhalb der Wertschöpfungskette der Immobilienherstellung und -bewirtschaftung. Das Erkenntnisinteresse dieser Arbeit liegt folglich in der Rückführung des Ausmaßes raumgestalterischer Phänomene auf marktwirtschaftliche Entwicklungen. Die Untersuchung kriminalpräventiver Gestaltung im Wohnkontext erscheint dabei als aussichtsreich für die Beobachtung von Projektzielen im Spannungsfeld zwischen stadtpolitischer Steuerung und den Dynamiken des globalen Immobilienmarktes und somit als ertragreiches Feld stadtgeographischen Arbeitens.

Auswahl von Untersuchungsregion und -objekt

Da städtische Immobilienmärkte durch die Produzenten und Anbieter von Wohnraum in diverse einzelne Segmente und Zielgruppen unterteilt werden, müssen zu ihrer Erforschung Parameter zur räumlichen und inhaltlichen Abgrenzung festgelegt werden (vgl. ENGELHART 2008: 35). Zu erarbeiten ist vor dem Hintergrund des zugrunde liegenden Problemfeldes zunächst, in welcher territorialen Breite in dieser Arbeit von einem vergleichbaren Raumverständnis ausgegangen wird und auf welche strukturellen Merkmale sich dieses stützt. Dieses Vorgehen dient zum einen der Vergleichbarkeit einzelner Projekte untereinander. Zum anderen ermöglicht es im

weiteren Verlauf die Identifizierung möglicherweise global gültiger Raummuster, z. B. hinsichtlich sich analog in einzelnen europäischen und US-amerikanischen Städten vollziehender Entwicklungen.

Da mittlerweile gesamtwirtschaftliche Kennzahlen wie die Inflationsrate, Steuersätze, Wechselkurse und das Zinsniveau eine entscheidende Rolle für Investitionsentscheidungen im immobilienwirtschaftlichen Kontext spielen, ist die Erforschung von Prozessen auf Wohnungsmärkten eng mit diesen verknüpft (vgl. SCHULTE et al. 2008: 2). Für einzelne europäische Länder lassen sich divergierende Entwicklungen konstatieren und auf der Basis von Preisentwicklungen schemenhaft zwei Gruppen von Ländern unterscheiden. Zum einen befinden sich in Ländern wie Irland, Spanien, Italien, den Niederlanden und Dänemark die Wohneigentumsmärkte derzeit in einer preislichen Korrekturphase mit einer tendenziellen Anpassung nach unten. Auf der anderen Seite stehen diejenigen Länder, in denen die Preise trotz der Finanzmarktkrise seit dem Jahre 2008 angestiegen sind und in denen die Bautätigkeit weiterhin zunimmt. Der Vergleich der Volatilität der Gesamterträge lässt innerhalb dieser Gruppe eine weitere Aufteilung zu: Während Großbritannien und in geringem Maße auch Frankreich und Schweden eine höhere Volatilität ausweisen, zeichnet Deutschland, Österreich und die Schweiz eine hohe Stabilität des Immobilienmarktes aus (vgl. PATRIZIA AG 2011: 17).

Die Metropolen in Deutschland, Österreich und der Schweiz werden gegenwärtig zur Spitze derjenigen europäischen Städte mit den attraktivsten Anlageaussichten für Kapitalinvestitionen, sowohl in Büro- als auch in Wohnimmobilien, gezählt (vgl. PWC 2013: 29). Es ist somit zu erwarten, dass sich auf globale Standards ausgerichtete Prozesse auf den Wohnungsmärkten dieser Städte besonders intensiv ausprägen. Gleichzeitig resultieren Gemeinsamkeiten in der lokalen Demokratieform in Deutschland, Österreich und der Schweiz aus einer starken kommunalen Selbstverwaltung mit Verfassungsstatus (vgl. KUHLMANN 2006: 3; vgl. HESSE/SHARPE 1991; vgl. GLASZE 2003: 287). Durch die Betrachtung der genannten Region ist es innerhalb der vorliegenden Studie möglich, unterschiedliche Gestaltungsformen von Wohnprojektentwicklungen auf ihr jeweiliges lokales Marktumfeld vor dem Hintergrund sich ähnelnder makroökonomischer Rahmenbedingungen hin zu untersuchen, bzw. eine Rückführung zu diesen infrage zu stellen. Trotz globaler Innovationsprozesse im vermeintlich standortunabhängigen

Technik- und Kommunikationssektor, welche zu einer sich stetig beschleunigenden Überbrückung geographischer Distanzen beitragen, wird auch in den kommenden Jahren die Attraktivität großstädtischer Räume als Wohn- und Arbeitsraum ansteigen (vgl. POHL 2009: 13). Dieser Umstand rückt insbesondere die innerstädtischen Lagen bei der Herausarbeitung der immobilienwirtschaftlichen Motivationen und der Suche nach den bevorzugten Standorten für die Investition von Kapital in Wohnimmobilien in den Blickpunkt dieser Studie.

Durch die Konzentration auf den Bereich der Wohnimmobilien wird in dieser Arbeit die Fähigkeit von Architektur und Städtebau herausgestellt, durch die Schaffung sozialer und kultureller Objekte ökonomische Zusammenhänge zu spiegeln. Aus dieser Festlegung ergibt sich das Erfordernis einer Zusammenführung mehrerer Analysestränge: Wohnimmobilien werden in dieser Studie hinsichtlich ihres politischen, ökonomischen und technisch-instrumentellen Wirkungsfeldes untersucht. Die untersuchten innerstädtischen Immobilienprojekte sowie die mit diesen im Zusammenhang stehenden kriminalpräventiven Gestaltungsprozesse werden dabei vor dem Hintergrund einer möglichen Einordnung in das obere Preissegment des Wohnungsmarktes diskutiert. Es wird von der Annahme ausgegangen, dass die räumliche Verteilung und Gestaltung von Wohnimmobilien innerhalb dieses Segmentes zunehmenden ökonomischen Wechselwirkungen mit dem gesamtstädtischen Wohnungsangebot unterliegt. Das Interesse der Konzentration auf diesen Bereich des Marktes besteht somit in der Untersuchung, an welchen Standorten und in welche Art von Produkten des Wohnungsmarktes verfügbares Kapital vorzugsweise investiert wird.

Forschungsperspektive und methodischer Ansatz

Die in dieser Arbeit eingenommene Forschungsperspektive wird wesentlich durch den Anspruch geprägt, anhand der diskursiven Auseinandersetzung über Wohnprojekte Kontroversen hinsichtlich der Wahrnehmung städtischer Räume aufzuzeigen. Die Untersuchung spezifischer gestalterischer Prozesse ermöglicht dabei die Identifikation ökonomischer und gesellschaftlicher Entwicklungen sowie ihre Verortung im physischen Raum. Stadtbewohner mit vielfältigen Lebensmodellen und unterschiedlicher finanzieller Ausstattung treffen auf ein nach Qualitäts- und

Lagermerkmalen sowie Zugangsregelungen differenziertes Wohnungsangebot. Als durch menschliches Handeln gestaltete Objekte sind die Produkte des Wohnungsmarktes somit Bindeglied zwischen der produktiven und konsumtiven Regionalisierung städtischer Akteure. Die in dieser Arbeit vorgenommene geographische Erforschung des Wohnungsmarktes setzt sich folglich unter dem Einbezug des Sicherheitsdiskurses mit der Frage auseinander, wie Wohnraum als Produkt gestaltet, verteilt und genutzt wird (vgl. ODERMATT 2009: 12f.). Dies geschieht an der Schnittstelle zwischen theoretischem Diskurs und lokaler Wirklichkeit, wodurch ein Beitrag zur Prognose der zukünftigen Strukturen urbaner Räume in Deutschland, Österreich und der Schweiz geleistet werden soll.

Im Rahmen der geographischen Erforschung raumgestalterischer Prozesse wird bis dato wichtigen makroökonomischen Fragestellungen sowie der Perspektive privatwirtschaftlicher Akteure nicht in allen Forschungsbereichen eine ausreichende Bedeutung beigemessen (vgl. OETTLE 2001). Zwar orientiert die deutschsprachige geographische Wohnungsmarktforschung sich zunehmend an den ökonomischen Gegebenheiten eines global ausgerichteten Immobilienmarktes unter dem Einbezug interdisziplinärer Ansätze aus Architektur, Stadtplanung und Politologie (KRÄTKE 1995; HEEG 2009; DZIOMBA 2007). Das Interesse der stadtgeographischen Sicherheitsforschung folgt bisher jedoch überwiegend einem soziologischen Theorieangebot. Im Rahmen der Untersuchung subjektiver (Un-)Sicherheitswahrnehmung, der zonalen Kontrolle von Stadtquartieren und der Kriminalprävention als Ausdruck von Veränderungsprozessen im Wohnverhalten lässt sich eine Verschiebung in Richtung der Erforschung der städtischen Empirie nach räumlichen Beispielen unternehmerischer Tendenzen sowie dem daran geführten Beweis der Etablierung neoliberaler Gesellschaftsstrukturen feststellen (SMITH 1996, 2007; RONNEBERGER 2000; EICK 2005; TÖPFER 2007; PELTZER 2007; WARREN 2007).³ Exemplarisch lässt sich die Studie von EICK (2005: 168ff.) nennen, die sich mit der Einbindung freier Träger („nonprofits“) in das Quartiersmanagement

³ Der Begriff des Neoliberalismus wendet sich ursprünglich gegen ein aktives Eingreifen des Staates in Wirtschaftsprozesse, fordert dabei jedoch eine staatliche Ordnungspolitik zur Förderung des Wettbewerbs durch Unterbindung einer Vormachtstellung von Märkten durch Oligopole und Monopole. Im Rahmen einer Bedeutungsverschiebung seit den 1980er-Jahren findet der Begriff, in der Regel in einer negativen Konnotation, zunehmend Einbindung in den soziologischen Kontext des Sicherheitsdiskurses (vgl. WILLGERODT 2006; vgl. BOAS/GANS-MORSE 2009).

beschäftigt. BESTE (2000) untersucht die kontrollpolitischen Strategien urbanen Konfliktmanagements und der Umschichtung im Funktionsgefüge staatlicher Macht anhand des Erscheinungsbildes und der Funktion der Mitarbeiter privater Sicherheitsfirmen im Frankfurter Bahnhofsviertel.⁴

Auf der anderen Seite besteht derzeit ein Mangel an Arbeiten zur Erforschung städtebaulicher Kriminalprävention, die sich weniger mit konkreten Moralisierung- und Bedrohungsszenarien, sondern mit einer immobilienwirtschaftlichen Perspektive auf die sicherheitskonzeptionelle Struktur der Produkte des Wohnungsmarktes befassen. Voraussetzung dafür ist zunächst die Entkoppelung von ökonomischer Logik und soziologischer Gesellschaftskritik, wodurch es möglich wird, die Notwendigkeit wirtschaftlicher Zusammenhänge in Bezug auf die urbane Einbettung des Sicherheitsdiskurses infrage zu stellen (vgl. MATTISSEK 2005: 131). Hierdurch kann der Versuch unternommen werden, die Verteilung kriminalpräventiver Elemente im Wohnkontext anhand der Parameter von Handels- und Produktionsprozessen im Kontext fortgeschrittener Globalisierungsprozesse zu erklären. Diese lassen sich wiederum auf die Veränderung der Kosten-Nutzen-Relation bestimmter Marktmechanismen und Politikinstrumente zurückführen (vgl. ZOHLHÖFER 2009: 41). Beispielsweise ermitteln PÜTZ et al. (2009) in einer empirischen Untersuchung der Präferenzen von Wohnungsgesellschaften und Mietern ein repräsentatives Bild der Relevanz von Sicherheitsmaßnahmen in der deutschen Wohnungswirtschaft. Differenzierungen hinsichtlich der Lage, dem Marktsegment oder dem Projektvolumen werden jedoch nicht vorgenommen, so dass spezifische ökonomische und lokalpolitische Standortbedingungen sowie Motivationen hieraus nicht ersichtlich werden (können).

Bislang ist somit die Frage unbeantwortet, ob es sich bei der Verteilung kriminalpräventiver Elemente in der Untersuchungsregion um eine nachholende oder eine gänzlich differierende Entwicklung, z. B. zum US-amerikanischen Raum oder zu ausgewählten europäischen Metropolen handelt. Zudem ist ungeklärt, ob sich die

⁴ RONNEBERGER (2000: 318ff.) beschreibt diese Entwicklung zudem gezielt in Bezug auf innerstädtische Wohnanlagen. Der Autor betont dabei stärker die Makroebene und leitet die Versuche, einen „*touristisch-konsumptiven Erlebnisraum*“ in den Innenstädten durch verschiedene räumliche Kontrollstrategien zu schaffen, aus einem politischen Interesse an Konsum- und gehobenen Wohnfunktionen in der Innenstadt her.

immobilienwirtschaftliche Sicherheitsproduktion in jenen Städten deutlicher ausprägt, die üblicherweise als globale Handelsknotenpunkte bezeichnet werden, wie die Finanzmarktplätze Frankfurt am Main oder Zürich. Ihnen gegenüber stehen Metropolen wie Hamburg oder Berlin, die zwar über einen hohen nationalen Steuerungseinfluss verfügen, die jedoch in der Regel nicht zur Spitzengruppe der weltweiten Kontroll- und Steuerungscentren gezählt werden (vgl. SASSEN 1996; vgl. BEAVERSTOCK et al. 1999). Darüber hinaus ist zu erarbeiten, ob es sich bei dem vielfach postulierten Zusammenhang von Sicherheit, Sauberkeit sowie der Imagepflege von Standorten um das Produkt interessengeleiteten Handelns einzelner ökonomischer Akteure handelt (vgl. MATTISSEK 2005: 113).

Nicht betrachtet werden in dieser Arbeit Ansätze, die in Anlehnung an die Studien von BOURDIEU (z. B. 1999) eine Verbindung von Prozessen des Wohnungsmarktes mit den gesellschaftstheoretischen Grundlagen und Voraussetzungen der Distinktionstheorien von Milieus (DÖRFLER 2010: 144) oder der Verknüpfung des ökonomischen und „residenziellen Kapitals“ (DIRKSMEIER 2010: 454) von Stadtbewohnern mit dem Ziel der Herausarbeitung residenzieller Raummuster herstellen (vgl. ALISCH/DANGSCHAT 1996). Zwar stellen sich Wohnungsmärkte als sozial überformte ökonomische Felder dar – die Nachfrage nach einer bestimmten Lage, Ausstattung oder Wohnkonstellation ist selbstverständlich eine bewusste Entscheidung und mit der Frage des persönlichen Lebensstils verbunden. Dennoch wird von der Annahme ausgegangen, dass nicht primär die habituelle Affinität, mikrogeographische oder psychographische Gemeinsamkeiten, sondern der Preis bzw. das Einkommen die entscheidenden Faktoren für die Verteilung der Produkte des Wohnungsmarktes sind.

Das Konzeptualisieren der Perspektiven aller an der städtebaulichen Sicherheitsproduktion beteiligten Akteure innerhalb eines Marktzyklus führt, bislang isoliert voneinander betrachtete, Fragestellungen an der Schnittstelle von makroökonomischer Theorie, immobilienwirtschaftlicher Projektentwicklung und stadtgeographischem Sicherheitsdiskurs zusammen. Es soll analysiert werden, von welchen Umständen die maßgeblichen Akteure bei der Verhandlung über den Einsatz von Sicherheitsproduktion im Wohnimmobilienkontext beeinflusst werden – sei es von betriebswirtschaftlichen Kennzahlen, kritischer Medienberichterstattung, den

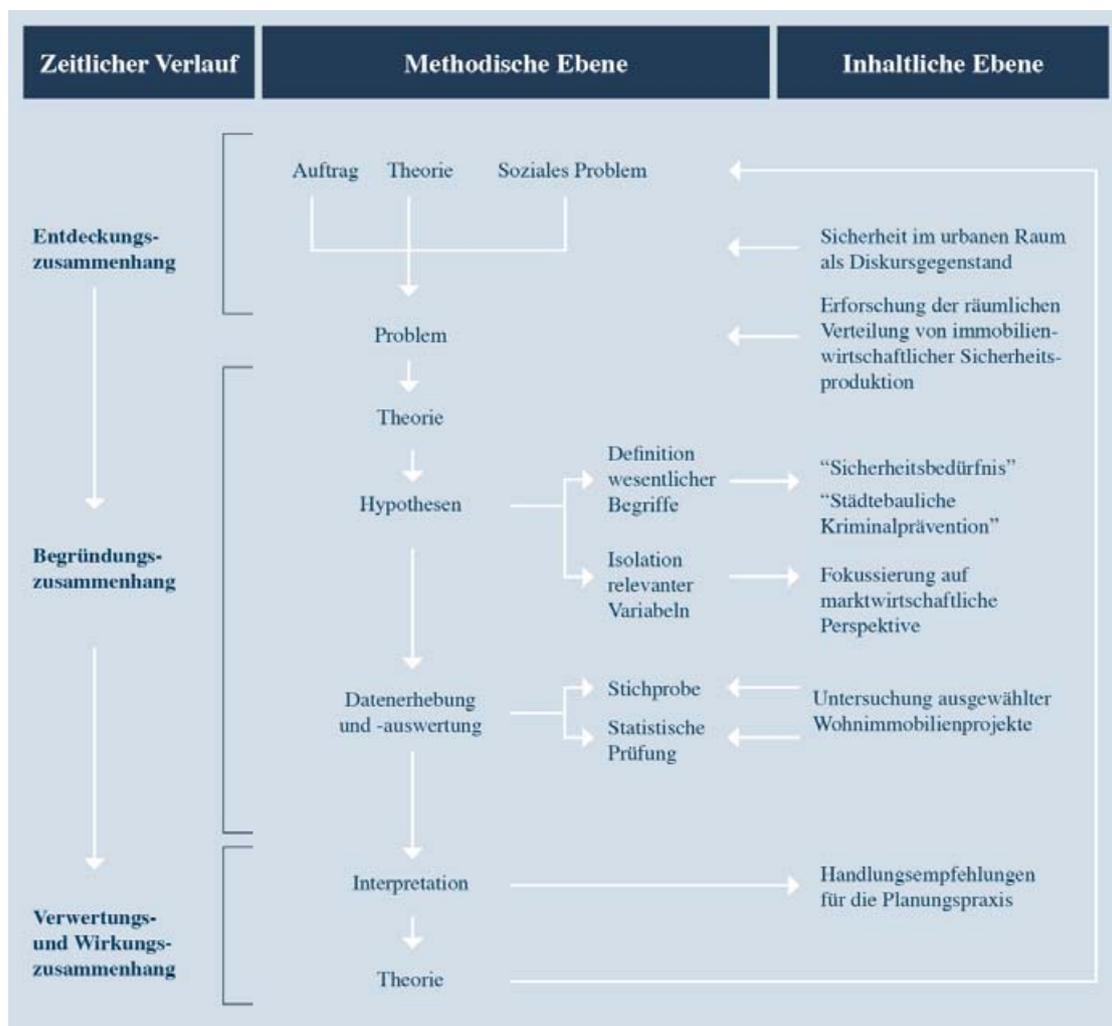
Entwicklungen des Immobilienmarktes oder politischen Regularien.⁵ Die beschriebene Forschungsperspektive setzt sich somit vor dem Hintergrund eines globalen Standortwettbewerbes mit den Mechanismen einer angebotsorientierten Sicherheitsproduktion auseinander, wodurch zu einem handlungsleitenden Überblick des Themas in der wirtschaftlichen und politischen Praxis gelangt werden soll. Die Beschreibung der Gestalt und des räumlichen Musters der Verteilung kriminalpräventiver Elemente anhand von Wohnstandorten schafft somit auch räumliche Bezugsgrößen für das zukünftige Handeln städtischer Akteure. Dass dabei besonders der Anbieterseite und ihren Investitionsentscheidungen das Augenmerk gewidmet wird, lässt sich damit begründen, dass der urbane Raum maßgeblich durch diese geprägt wird. Er kann daher in Anlehnung an die von HARTKE (1962) formulierte Aufgabe der geographischen Wissenschaft, menschliche Aktivitäten mit Raumbezug zu untersuchen und die Ergebnisse an die zuständigen Entscheidungsträger zu übermitteln, als eigentliche „*Investitionslandschaft*“ bezeichnet werden (VAN WEZEMAEL 2005: 1; vgl. ODERMATT 2009: 15).

Das methodische Vorgehen in dieser Arbeit lässt sich auf einen forschungslogischen Ablauf empirischer Untersuchungen zurückführen, wie er beispielsweise von FRIEDRICHS (1990: 50ff.) beschrieben wird. Dieser lässt sich einteilen in einen Entdeckungs-, Begründungs- und Verwertungs- bzw. Wirkungszusammenhang, wobei die Verbindung der methodologischen und der inhaltlichen Ebene sich in der Form eines zeitlichen Verlaufs darstellt (vgl. Abb. 1). Ausgangspunkt für die Untersuchung sind entweder ein Forschungsauftrag, Probleme bei der Theoriebildung, z. B. aufgrund der möglichen Ableitung mehrerer Resultate, oder ein soziales Problem. Letzteres ergibt sich in dieser Arbeit durch die Untersuchung des Wohnungsmarktes anhand des Sicherheitsdiskurses, deren Erkenntnisse in der Folge soziale Veränderungen in der Praxis ermöglichen sollen. Im Anschluss an die Strukturierung des Problems erfolgt die Darstellung des Begründungszusammenhangs, der wiederum in die drei Abschnitte Theoriedarstellung, Bildung von Hypothesen und Datenerhebung eingeteilt ist. Die differenzierte Überprüfung der Hypothesen schließt

⁵ Diese Art des Vorgehens basiert auf der Annahme von MAYNTZ/SCHARPF (1995: 39), dass die Steuerung und Selbstorganisation von gesellschaftlichen Teilbereichen und sozialen Phänomenen auf die Interaktion zwischen intentional handelnden Akteuren zurückzuführen ist. Der Ansatz ist jedoch weniger als eine stringente inhaltliche Zielvorgabe, sondern vielmehr als eine „*Forschungsheuristik*“ (SCHARPF 2000: 17) zu verstehen und fungiert somit lediglich als Dirigent der Aufmerksamkeit des Forschers (vgl. SCHIMANK 2004: 292).

dabei Schritte ein, in denen das Datenmaterial auch unter anderen als den zunächst als relevant erachteten Zusammenhängen untersucht wird. Im Rahmen des Verwertungszusammenhangs wird abschließend der erkenntnistheoretischen Funktion der Untersuchung Rechnung getragen, indem ein Beitrag zur Lösung des anfangs gestellten sozialen Problems mit dem Ziel der Verringerung sozialer Ungleichheit geleistet wird.

Abb. 1: Forschungslogischer Ablauf der empirischen Untersuchung



Quelle: Eigene Darstellung nach FRIEDRICHS (1990: 51)

Mittels einer explorativ orientierten, qualitativen Beobachtung der dauerhaften Implementierung sicherheitsbezogener Aspekte im Wohnkontext soll in dieser Arbeit gezeigt werden, wie physischer Raum gesellschaftlich konstruiert wird, bzw. wie

dieser durch Formen des gesellschaftlichen Debattierens und Handelns einem stetigen Veränderungsprozess unterliegt (vgl. MATTISSEK 2005: 106). Die Ableitung von Forschungshypothesen erfolgt im Anschluss an die Darstellung des relevanten Hintergrundwissens bezüglich des städtischen Wohnungsmarktes und des städtebaulichen Sicherheitsdiskurses innerhalb eines theoretischen Analyserahmens. Die Empirie wird anschließend im Rahmen der Betrachtung einzelner Wohnimmobilienprojekte als Fallstudien dargestellt.⁶ Anhand der Darstellung des Einbezuges kriminalpräventiver Maßnahmen mittels ausgewählter Projekte sollen Entscheidungen aus der immobilienwirtschaftlichen und kommunalpolitischen Praxis hinsichtlich der Gestaltung von Stadträumen nachgezeichnet werden. Bei der Auswahl der Fallbeispiele steht dabei nicht alleine die Repräsentativität für ein bestimmtes Theorieangebot im Vordergrund. Vielmehr werden die zu untersuchenden Fallbeispiele nach dem Kriterium ausgewählt, ob sie neue Erkenntnisse vermuten lassen. Es wird davon ausgegangen, dass die abschließend getroffenen Aussagen über die untersuchten Einzelfälle hinaus gelten, diese jedoch hinsichtlich Situation, Zeit und Raum erklärt werden müssen.

Zur qualitativen Bildung von Forschungshypothesen werden von STRAUSS/GLASER (1967) die „*komparative Analyse*“ sowie die Strategie des „*theoretischen Samplings*“ empfohlen. Charakteristisch hierfür ist die zeitgleiche Bearbeitung mehrerer Schritte der Datengenerierung und -analyse. Erfassung, Auswertung und Analyse verlaufen dabei nicht nacheinander, sondern überschneiden sich, wodurch sie sich gegenseitig beeinflussen und unterstützen können. Exemplarisch hierfür steht die Durchführung Leitfaden gestützter Experteninterviews über sämtliche Analyseschritte, die zu einer schrittweisen Verdichtung des Forschungsgegenstandes führt, und wichtige diskursive Aspekte im Verlauf der Untersuchung in den Vordergrund treten lässt. Auf diesem Weg wird einerseits vorhandenes Praxiswissen um mögliche Wirkungszusammenhänge in der Theoriearbeit nicht ausgeblendet, während andererseits trotz des erlangten theoretischen Vorverständnisses die Offenheit gegenüber unerwarteten Aspekten erhalten bleibt.

⁶ Eine ausführliche methodische Abgrenzung des untersuchten Marktsegmentes sowie des verwendeten Datenmaterials erfolgt zu Beginn des empirischen Teils dieser Arbeit in Kapitel 5.

Leitfragestellung und Gliederung der Arbeit

Das Ziel dieser Arbeit ist die Formulierung von Handlungsempfehlungen für stadtpolitische und privatwirtschaftliche Akteure, die sich an einer am Gemeinwohl ausgerichteten immobilienwirtschaftlichen Sicherheitsproduktion orientieren. Darunter zu verstehen ist jedoch keine allgemeingültige, a priori existierende Lösung. Vielmehr handelt es sich um konstante Bemühungen und Verhandlungen zur Erarbeitung eines Handlungsrahmens, dessen Regularien die Durchsetzung persönlicher Machtinteressen einzelner Akteure und Gruppen (z. B. in der Form von Lobbyismus) verhindern und hierdurch einen freien und transparenten Prozess der politischen Willensbildung ermöglichen (vgl. MÜNKLER/FISCHER 2002). Als Bezugsraum wird vor diesem Hintergrund die Ebene der Gesamtstadt gewählt, da diese einen Vergleich unterschiedlicher Muster auf der Basis administrativ strukturierter Grenzen zulässt.

Ausgangspunkt ist die Frage danach, an welchen städtischen Standorten kriminalpräventive Sicherheitsproduktion im Rahmen der Entwicklung von Wohnimmobilien stattfindet, welche Gestalt diese annimmt und wie sie in das städtische Raumgefüge eingebunden wird. Durch diesen Ansatz soll der Thematik nachgegangen werden, welchen stadtgestalterischen Verlauf wirtschaftliche Veränderungsprozesse nehmen. Dieses Leitmotiv lässt sich in der Form zweier zentraler Forschungsfragen formulieren, die erstens das konzeptionelle Vorgehen im theoretischen Teil der Arbeit strukturieren und zweitens den Forschungsblick in der Empirie leiten.

1. Welche Methoden zur Bewertung von räumlichen Mustern, Standorten und Projekten existieren gegenwärtig auf der Seite immobilienwirtschaftlicher Akteure, wo haben diese Ansätze ihren Ursprung und wie lassen sich sicherheitskonzeptionelle Aspekte in dieses Beurteilungsschema einfügen?

Aufbauend auf dem Verständnis unterschiedlicher konzeptioneller Ansätze zur Beurteilung und Bewertung von Standortbedingungen sowie projektgestalterischer Prozesse, wird anschließend die Frage nach der Relevanz von Sicherheitsmaßnahmen, ihres typischen Erscheinungsmusters sowie nach konkreten Handlungsempfehlungen für die lokale Planungspraxis aus der städtischen Empirie abgeleitet:

2. Welche immobilienwirtschaftlichen und stadtentwicklungspolitischen Trends lassen sich aus den gegenwärtigen Entwicklungen hinsichtlich der Verbindung von Sicherheitsproduktion und städtischem Wohnungsmarkt ablesen, welche raumrelevanten Phänomene spiegeln diese wider und welche stadträumlichen Entwicklungen lassen sich durch die Betrachtung kriminalpräventiver Gestaltungsmaßnahmen bei der Wohnprojektentwicklung prognostizieren?

Nach der in Kapitel 1 vorgenommenen Einführung in den konzeptionellen und methodischen Rahmen der Studie, wird in Kapitel 2 ein Überblick über die für die Produktion von Wohnimmobilien relevanten ökonomischen und politischen Prozesse gegeben. Dabei steht besonders die Veränderung planerischer Ansprüche vor dem Hintergrund deregulierter und privatisierter Strukturen der Immobilienwirtschaft im Zentrum. Auf den Grundlagen immobilienwirtschaftlicher Dynamiken aufbauend, wird in Kapitel 3 das Theorieangebot des kontemporären stadtgeographischen Sicherheitsdiskurses vorgestellt und diskutiert, inwiefern die Einnahme einer immobilienwirtschaftlichen Perspektive für dessen Verständnis und Erweiterung erforderlich ist.

Kapitel 4 beinhaltet den Transfer der gegenwärtigen Rahmenbedingungen städtebaulicher Sicherheitsproduktion aus den zuvor dargestellten Mechanismen des Immobilienmarktes hinsichtlich der Möglichkeiten zur Entwicklung, Gestaltung und Vermarktung innerstädtischer Wohnimmobilien. In Kapitel 5 wird zunächst eine, nach zuvor festgelegten Kriterien ausgewählte, Stichprobe an Fallbeispielen in ihrem jeweiligen lokalspezifischen Umfeld vorgestellt und anschließend der Umfang an dort umgesetzten kriminalpräventiven Gestaltungsmaßnahmen identifiziert. In Kapitel 6 erfolgen eine Zusammenfassung des empirisch erfassten Datenbestandes sowie die Ableitung konkreter Handlungsempfehlungen für die städtische Politik bezüglich des Umgangs mit immobilienwirtschaftlicher Sicherheitsproduktion. Kapitel 7 stellt abschließend einen Ausblick hinsichtlich der Gesetzmäßigkeiten der räumlichen Verteilung kriminalpräventiver Gestaltung in der Untersuchungsregion dar und beleuchtet Möglichkeiten zur Ableitung stadtstruktureller Muster aus den erarbeiteten Erkenntnissen.

Kapitel 2

Ökonomisierung der gebauten Umwelt – Einfluss von Internationalisierung und Marktdifferenzierung auf die Produktion innerstädtischer Wohnimmobilien

Mit der Implementierung finanzmarktbasierter Bewertungsmethoden wandeln sich die europäischen Immobilienmärkte seit einigen Jahren in ein global orientiertes, an der Verwertung von Wohn- und Bürogebäuden ausgerichtetes System zur Kapitalanlage. Zurückzuführen ist diese Entwicklung auf drei wesentliche Ursachen: Erstens kam es ab der Mitte der 1990er-Jahre aufgrund politischer Entscheidungen zur Liberalisierung des Welthandels und in diesem Zuge zur Schaffung neuer Handlungsräume für die Immobilienwirtschaft sowie den Umgang mit ihren Waren, Dienstleistungen und Zyklen. Zweitens wurden in Deutschland durch das vierte Finanzmarktförderungsgesetz im Jahre 2002 neue Regeln für den Handel mit kapitalmarktbasierten Immobilienprodukten etabliert. Drittens hat die jüngste Kapitalmarktkrise ab dem Jahre 2008 erhebliche Auswirkungen auf die Vergabe von Krediten an Investoren sowie auf den ökonomischen Blick auf die Bewertung des städtischen Wohnungsangebotes. Als Folge dieser Prozesse sind auf den großstädtischen Immobilienmärkten neue Bedingungen und Anforderungen für die Anbieter und Nachfrager von Wohnimmobilien entstanden. Im Folgenden werden einige wesentliche Gegebenheiten auf städtischen Boden- und Immobilienmärkten herausgearbeitet. Dies geschieht mit dem Ziel der Schaffung eines konzeptionellen Rahmens für die spätere Analyse räumlicher Gestaltungsprozesse im Zusammenhang mit städtebaulicher Kriminalprävention.

Strukturen und Eigenschaften des städtischen Wohnungsmarktes

Die eingangs skizzierte, in dieser Arbeit eingenommene Forschungsperspektive setzt voraus, dass der städtische Wohnungsmarkt als gedachter Ort des Austausches von Angebot und Nachfrage konzeptualisiert wird, im Rahmen dessen das Zusammenwirken aller beteiligten Akteure betrachtet wird (vgl. HEUER/NORDALM 2001: 23). Durch den Einbezug von sich zeitlich verlagernden Marktbewegungen ist es möglich, raumgestalterische Prozesse auf einzelne Teilnehmer des Marktes

zurückzuführen. Zudem können diese Prozesse mit makroökonomischen Zusammenhängen in Verbindung gesetzt werden, wodurch bestehende Abhängigkeiten bzw. sich angleichende zukünftige Entwicklungen an unterschiedlichen Standorten identifiziert werden können. Darüber hinaus werden aus betriebswirtschaftlicher Sicht Entscheidungen über die Entwicklung, den Kauf und Verkauf von Wohnimmobilien als Investitionskalküle betrachtet, deren Nutzen erst in der Zukunft realisiert wird. Sie müssen daher, im Unterschied zu reinen Konsumententscheidungen, prognostiziert werden, was in der Folge zwangsweise zu Spekulationen über den zukünftigen Wert der Produkte des Wohnungsmarktes führt (vgl. FRANCKE 2008: 30). Der wirtschaftliche Charakter einer Immobilie ergibt sich folglich nicht bereits aus ihren Herstellungskosten, sondern aus der Honorierung ihrer Nutzung auf dem Markt, die wiederum konjunkturellen Schwankungen unterliegt.

Die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt wird im Wesentlichen durch zwei Gegebenheiten beeinflusst. Erstens stellen zyklische Veränderungen von Bauvolumina, des Anteils leer stehender Einheiten sowie von Miet- und Objektpreisen einen festen Bestandteil des Immobilienmarktes dar. Im Hinblick auf Aussagen über wohnungswirtschaftliche Prozesse ist die Betrachtung dieser Kennzahlen von hoher Bedeutung, da Immobilien als Teil des Kapitalstocks einer Volkswirtschaft wichtige Produktionsgüter darstellen, an denen es im allgemeinen gesamtwirtschaftlichen Aufschwung mangelt, die jedoch im konjunkturellen Abschwung im Übermaß vorhanden sind (vgl. SCHULTE/HOLZMANN 2006: 18).

Zweitens wird die Möglichkeit zur Voraussage zukünftiger Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt maßgeblich durch die besonderen Eigenschaften von Immobilien, wie z. B. der hohen Transaktionskosten, einer aufgrund von Lagedifferenzen ausgeprägten Produktheterogenität sowie langer Entwicklungs- und Nutzungszyklen beeinflusst, die zu spezifischen Charakteristiken im Marktgeschehen führen. Der Immobilienmarkt setzt sich zudem aus unterschiedlichen Aktionsfeldern zusammen. Sie lassen sich aus mikroökonomischer Sicht einteilen in den Grundstücksmarkt, den Markt der Flächennutzung (An- und Vermietung), den Investitionsmarkt (An- und Verkauf) und den Markt für Projektentwicklungen (Neu- bzw. Umbau). Diese Aktionsfelder werden von unterschiedlichen Marktteilnehmern bearbeitet und unterliegen daher einer sehr heterogenen und zeitlich versetzten Nachfrage (vgl. BONE-WINKEL et al. 2005: 21ff.).

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien wird im weitesten Sinne von den Faktoren Haushaltseinkommen, Demographie (insbesondere der Entwicklung der Struktur und Verteilung der Privathaushalte) sowie dem relativen Preis zu anderen Konsumgütern bestimmt. Das grundlegende Bedürfnis des Wohnens ist jedoch nicht durch den Erwerb anderer Güter substituierbar. Ein weiteres Merkmal von Wohnimmobilien ist deren Beständigkeit. Eine direkte Implikation der Langlebigkeit von Immobilien sind in der Folge ein heterogenes und sehr preisunelastisches Angebot an Wohneinheiten („träger Markt“). Es lassen sich dabei bestehende (unveränderte), renovierte und neugebaute Wohneinheiten unterscheiden, wobei die beiden letztgenannten Angebotsfelder deutlich elastischer auf Marktveränderungen reagieren. Da der jährliche Neuzugang, gemessen am Gesamtwohnungsbestand, lediglich einen Anteil geringen Anteil ausmacht, wird der Wohnungsmarkt häufig als Bestandsmarkt charakterisiert. Hierdurch darf jedoch nicht die Bedeutung der Art und Weise der Wohnungsproduktion unterschätzt werden, die langfristig erhebliche Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt haben kann (vgl. LEE 2008: 287ff.).

Investitionen in Wohnimmobilien werden im gesellschaftlichen Kontext auch unter sozialen Aspekten betrachtet und bewertet. Ihnen kann daher hinsichtlich ihrer wirtschaftspolitischen Bedeutung ein besonderer Stellenwert innerhalb der Immobilienwirtschaft zugemessen werden (vgl. DIETRICH 2004: 18). Bei der Betrachtung des Gutes Wohnung müssen die skizzierten ökonomischen Eigenschaften von Immobilien und deren Märkten somit um weitere Merkmale erweitert werden. Da Wohnimmobilien von Nutzern in der Regel unter anderen bzw. erweiterten Kriterien als von Investoren bewertet werden, treffen auf dem Wohnungsmarkt in besonders deutlicher Form die beiden Ebenen des Marktes und des gesellschaftlich konstruierten Raumes (als funktionale bzw. als Handlungsebene) aufeinander. Das Wohnen wird hierdurch vom sozialen Bedürfnis zum Organisationsprozess, durch den prinzipiell verschiedene, sich entgegengesetzte Ansprüche befriedigt werden können (vgl. HEUER/NORDALM 2001: 23). Nach FRIEDRICHS (1995: 59) lässt sich der Wohnungsmarkt in die fünf Segmente Sozialwohnungen, preiswert freifinanzierte Wohnungen, „normale“ Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Eigenheime einteilen. Aus dieser Einteilung lässt sich ableiten, dass auf dem Wohnungsmarkt teils nach dem Prinzip des Haushaltens mit gegebenen Mitteln und teils nach dem

Erwerbprinzip und somit nach konträren Grundsätzen gewirtschaftet wird (vgl. OETTLE 2001: 10).

Die Kennzahlen des Wohnungsmarktes wie Mieten, Kaufpreise, das Flächenangebot und Renditegrößen entstehen in der Theorie durch ökonomische Wechselwirkungen zwischen seinen unterschiedlichen Aktionsfeldern wie dem Neubau- und dem Mietmarkt (vgl. DIPASQUALE/WHEATON 1996). Zwar überformen soziale Faktoren wie das Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter oder die situativen Hintergründe eines Umzugs herkömmliche ökonomische Voraussetzungen wie das Einkommen. Dennoch sind Miethöhen der entscheidende Faktor für die Bestimmung der Nachfrage nach Wohnimmobilien: Steigt die Anzahl an Bauprojekten und somit das Angebot an Wohnimmobilien, sinken nicht nur die Kaufpreise, sondern auch die Mieten (vgl. LEE 2008: 297ff.). Die Betrachtung dieses Modells geschieht jedoch ohne den Einbezug von Friktionen und Unvollkommenheiten. Diese sind im jeweiligen Entwicklungskontext einzelner Wohnimmobilienprojekte, also im lokalen Kontext, zu finden. Als exogen wirkende Faktoren können darunter die lokale Bevölkerungsstruktur, politische Regulierungen, die Gehaltsstruktur, die Arbeitslosenquote, die Demographie, die Haushaltsstruktur sowie Preise anderer Güter fallen. Die meisten dieser Faktoren lassen sich nicht sicher prognostizieren und führen somit zu einem spekulativen Verhalten von Mietern, Investoren und Kreditgebern (vgl. PATEL 2006: 40).

Die marktwirtschaftliche Organisationsform des Wohnungsmarktes bietet ihren Teilnehmern die Möglichkeit, ihre individuellen Dispositionen vornehmen zu können. Für einen heterogenen Markt beschreibt das „*Filtering-Konzept*“ (KRÄTKE 1995: 200) ein Durchsickern (engl.: filtering-down) von Wohnungen nach unten entsprechend ihrer Qualität bzw. der Position innerhalb ihres Lebenszyklus. In der Realität zeigen sich jedoch die Grenzen eines derartigen theoretischen Konzeptes, da dieses erstens von einem vollständigen Marktmodell ausgeht, welches in der Praxis aufgrund sich einseitig aufbauender Marktmächte nicht gegeben ist. Zweitens erfordert eine friktionslose Funktion von Preismechanismen eine hohe Flexibilität der Marktreaktionen. Diese ist auf dem Wohnungsmarkt jedoch weder auf der Angebots- noch auf der Nachfrageseite gegeben. Drittens besitzt die reine Marktwirtschaft keine Steuerungspotentiale hinsichtlich der Bewältigung sozialer Probleme wie der Versorgung mit Gütern zur Befriedigung nicht substituierbarer Grundbedürfnisse, die

in sozial verpflichteten Gemeinwesen als Aufgabe staatlicher Intervention angesehen wird (vgl. HEUER/NORDALM 2001: 38). Sozial orientierte Lösungsansätze, die direkt oder indirekt über Zuschüsse und Reglementierungen künstliches Angebot induzieren, konkurrieren auf dem Wohnungsmarkt somit mit betriebswirtschaftlichen Ansätzen, die einen Rückzug des Staates aus einer preisverzerrenden Objektförderung vorsehen (vgl. BONE-WINKEL et al. 2005: 17).

Standardisierung der wohnungswirtschaftlichen Raumbezüge

Neben der konjunkturellen Lage der lokalen, regionalen und nationalen Wirtschaft hat mittlerweile der globale Kapitalmarkt einen erheblichen Einfluss auf den Immobilienmarkt, was sich auf dessen Organisationsstruktur und Zahlungsströme auswirkt (vgl. SCHULTE et al. 2008: 18f.). In den letzten Jahren haben sich auf den großstädtischen europäischen Immobilienmärkten weit reichende politische und ökonomische Veränderungen durchgesetzt, in deren Rahmen verwaltungswirtschaftliche Steuerung zunehmend durch marktwirtschaftliche ersetzt wird (vgl. OETTLE 2001: 13). Hintergrund dieses Wandels sind die Deregulierung des internationalen Finanzsystems sowie die Privatisierung öffentlicher Betriebe, Grundstücke und Dienstleistungen, die zu einer Veränderung der räumlichen und wirtschaftlichen Orientierung in der Immobilienwirtschaft beigetragen haben und die sich auf Kriterien der Standortwahl sowie die Funktionsweise von regionalen Märkten auswirken. Durch die Schaffung neuer Finanzierungsmöglichkeiten fließen freigesetzte finanzielle Gewinne verstärkt in die städtischen Immobilienmärkte (vgl. HEEG 2009: 123ff.).

Um eine Beschreibung immobilienwirtschaftlicher Strukturen und deren räumlicher Verhältnisse zueinander vornehmen zu können, bedarf es der Abgrenzung der Prozesse Globalisierung und Lokalisierung (vgl. BEYERLE 2008: 112). Mit der weltweiten Verknüpfung von Güter-, Faktor- und Finanzmärkten einher geht einerseits eine zunehmende Vernetzung von Menschen und Gesellschaften. Aufgrund des technischen Fortschritts in den Bereichen Information, Kommunikation, Transport, Verkehr und Kapital wird eine Erleichterung des Marktzugangs geschaffen, die volkswirtschaftlich gesehen zur Angleichung der Preise für sich ähnelnde Produkte führt (vgl. LÄPPLE 1996; vgl. BABA/BRAUN 2008: 398). Zur Produktabgrenzung

innerhalb dieses makroökonomischen Prozesses wird andererseits verstärkt eine regionale Perspektive mit dem Ziel eingenommen, den Bezug von Objekten zu ihrem Standort bzw. Umfeld zu betonen. Dabei handelt es sich jedoch nicht um eine ausschließlich standortbezogene Aktivität, z. B. in der Form einer Adressierung vorwiegend regional verankerter Zielgruppen. Vielmehr resultieren global geschaffene und verankerte Standards automatisch in einem Anstieg des Stellenwertes lokaler Unterschiede für die internationale Vermarktung von Produkten (vgl. BEYERLE 2008: 113).

Westeuropa war bis zur Deklaration des freien Grundverkehrs durch die Europäische Union (EU) in intransparente lokale Märkte aufgeteilt, wodurch Transaktionen von Immobilien in der Regel nicht grenzüberschreitend getätigt wurden. Auf der nationalen Ebene wurde die Kontrolle ausländischer Immobilieninvestitionen zusätzlich durch die Besteuerung von Immobilienbesitz und -transaktionen verstärkt. Auf der lokalen Ebene existierten zudem „indirekte“ Markteintrittsbarrieren in der Form rigider Regulierungen hinsichtlich Flächenwidmungen, Bauordnungen oder den Auflagen des Denkmalschutzes. Durch Verhandlungen zwischen den Industrieländern im Rahmen des General Agreement on Tariffs and Trade (GATT) und der World Trade Organisation (WTO) erfolgte ab dem Jahre 1994 auf internationaler Ebene eine Marktöffnung. Besonders bedeutsam für Deutschland und seine zentraleuropäischen Nachbarländer waren zudem die deutsche Wiedervereinigung, die politische Wende in den osteuropäischen Staaten sowie die Schaffung eines europäischen Binnenmarktes durch die Europäische Wirtschafts- und Währungsunion (EWU) ab dem Jahre 1990.

Mit der grenzüberschreitenden Verknüpfung des Welthandels durch das GATT geht der Umstand einher, dass fortan vor allem das Zinsniveau, die Inflation, die Kaufkraft sowie die Wirtschaftsleistung eines Landes den Wert der eigenen Währung bestimmen. In der Euro-Zone gestaltet zudem die gemeinsame Währung den Vergleich länderübergreifender Transaktionen transparenter. Neben dem freien Verkehr von Waren, Dienstleistungen und Kapital wird auch die städtische Immobilienwirtschaft von einer zunehmenden Vernetzung der internationalen Finanzmärkte erfasst. HEEG (2009: 128) fasst die genannten Dynamiken als „*Liberalisierung des Finanz- und Immobilienmarktes*“ zusammen. Damit einher geht ein erhöhter Leistungs- und sich räumlich artikulierender Standortwettbewerb zwischen Regionen, Städten und deren Teilräumen um weltweit mobiles Kapital (vgl. BABA/BRAUN 2008: 403).

Der auf globale Finanzströme ausgerichtete Wettbewerb treibt eine explizite Aufwertungsstrategie auf allen Ebenen voran, innerhalb dessen sich sowohl die Immobilienwirtschaft als auch städtische Behörden zusätzlichem ökonomischem Druck ausgesetzt sehen.

Der Bedeutungsgewinn des Kapitalmarktes für die Immobilienwirtschaft steht mit der Option von Finanzierungen jenseits der Bankenfinanzierung im Zusammenhang und hat zu einer Veränderung des Investitionsverhaltens beigetragen. Auf dem deutschen Markt haben sich die Rahmenbedingungen für die Investition von Kapital in Immobilien mit der Verabschiedung des vierten Finanzmarktförderungsgesetzes im Jahre 2002 grundlegend verändert.⁷ Infolge dessen hat zum einen die Auflage neuer Immobilienprodukte mit europäischer Prägung zugenommen. Zum anderen hat das Auftreten neuer Formen von Kapital- und Anlagegesellschaften den Wettbewerb intensiviert. Darüber hinaus haben sich, neben der Bereitstellung von Fremdkapital durch Banken, weitere Formen der Finanzierung durchgesetzt. Diese können durch Wertpapiere unterlegt werden, indem Anleihen ausgegeben oder Unternehmen an die Börse gebracht werden. Eine weitere Möglichkeit zur Finanzierung sind nicht-börsennotierte indirekte Anlageformen, durch die Kapital gesammelt und einer Investition zugeführt wird, wodurch ein Übergang von der Investorenfinanzierung durch Banken zum Finanzinvestment durch private und institutionelle Investoren erfolgt ist (vgl. HUFFSCHMID 1999).

Durch offene und geschlossene Immobilienfonds hat sich sowohl für gewerbliche als auch für private Anleger ein indirekter Zugang zum Immobilienmarkt geöffnet. Es hat sich die Tendenz herausgebildet, dass immer dann verstärkt in Immobilien investiert wird, wenn das allgemeine Zinsniveau und die Erträge auf den Aktienmärkten niedrig sind. Neben Immobilienfonds existiert eine Vielzahl finanzmarktbasierter Anlagevehikel in Immobilien wie Real Estate Investment Trusts (die jedoch in Deutschland (bisher) nur einen begrenzten Anteil an Wohnimmobilien enthalten

⁷ Die Schwerpunkte der Neuregelungen lagen im Banken-, Börsen- und Wertpapierhandelsrecht. Durch die Erweiterung der zulässigen Nebentätigkeiten von Kapitalanlagegesellschaften, die Ausweitung der Anlagemöglichkeiten für Wertpapier- und Grundstücks-Sondervermögen sowie der Zulässigkeit von Anteilen mit unterschiedlichen Rechten wurde der zunehmenden Bedeutung des Investmentgeschäfts für die Vermögensbildung Rechnung getragen. Darüber hinaus legte die Gesetzesnovelle die Voraussetzung dafür, dass auch Hypothekenbanken Dienstleistungen rund um die Immobilie anbieten können.

dürfen) und Real Estate Private Equity. Hinsichtlich der strategischen Streuung des Anlagerisikos kann somit ein breites Feld von Bedürfnissen bedient werden. Die Kapitalflüsse werden zunehmend von der Frage gesteuert, welche Rendite ein Immobilieninvestment im Vergleich zu einer alternativen Kapitalanlage am globalen Finanzmarkt erzielen kann, wodurch sich sowohl die Attraktivität von Immobilien als Anlageprodukt als auch das verfügbare Investitionskapital erhöht haben (vgl. HEEG 2009: 129). BEYERLE (2008: 112ff.) bezeichnet den skizzierten Wandel der Lösung immobilienwirtschaftlicher Prozesse aus dem lokalen Kontext als „*Internationalisierung der Immobilienmärkte*“ (vgl. Abb. 2). Strategisch gefördert wird die Entwicklung der Immobilie als eigene Asset-Klasse durch eine steigende Transparenz, eine größere Diversifikation, mögliche Steuervorteile sowie eine größere internationale Produktauswahl.

Abb. 2: Motive für die Internationalisierung von Immobilieninvestitionen



Quelle: Eigene Darstellung nach BEYERLE (2008)

Investments in Immobilien werden von institutionellen Investoren mittlerweile als eigene Vermögenskategorie mit spezifischem Rendite- und Risikoprofil betrachtet.

Die Immobilie erhält dadurch einen Status, der weit über die Beimischung zu anderen Investmentformen hinausgeht. Die Flexibilisierung von Anlageoptionen ermöglicht Kapitalanlegern eine größere Produktdifferenzierung, deren Kapitalgewinne zudem nicht mehr vornehmlich in neue Produktions-, sondern in Finanzanlagen investiert werden. Dieser Umstand resultiert in einer zunehmend globalen Ausrichtung der Betrachtung von Immobilienprodukten. Die Folge dessen ist eine Dynamisierung der gesamten Immobilienbranche, die mit einer Standardisierung der Perspektive von Anbietern und Nachfragern auf die Produkte des Wohnungsmarktes einhergeht (vgl. ODERMATT 2009: 24). Dieser Prozess beinhaltet den Aufbau international gültiger Regelungen sowie die Etablierung von Werkzeugen der Rechnungslegung und Investitionsrechnung, welche die Finanzierung, Entwicklung und aktive Bewirtschaftung von Immobilienbeständen erleichtern sollen.

Entscheidungen über den Kauf von Wohnimmobilien überschreiten verstärkt die regionalen und nationalen Grenzen. Über direkte oder indirekte Immobilienanlagen wechseln, gegenwärtig insbesondere in Deutschland, ehemals kommunale Wohnungsbestände und großflächige Quartiere den Besitzer und werden von international ausgerichteten Anlagefirmen wie der Deutschen Annington, Fortress oder Cerberus verwaltet. Zurückzuführen ist dieser Umstand auf die Unterstellung eines hohen Wertsteigerungspotentials im länderübergreifenden Vergleich (vgl. SAUTTER 2009: 57). In der Regel engagieren sich die genannten Beteiligungsgesellschaften über einen Zeitraum von etwa fünf Jahren und bringen das umstrukturierte Portfolio anschließend an die Börse, wandeln es in Eigentum um oder verkaufen es. Durch die Hebelwirkung der Kosten der Fremdkapitalfinanzierung auf die Eigenkapitalverzinsung („Leverage-Effekt“) können dabei bis zu zweistellige Eigenkapitalrenditen erzielt werden.⁸ Wohnimmobilien gelten hierdurch nicht mehr vorwiegend als langfristige Kapitalanlage, sondern werden zu einem finanzwirtschaftlichen Vehikel zur Erzielung kurzfristiger Rendite (vgl. VAN WEZEMAEL 2005: 100).

Das Arbeitsfeld der Produzenten von Wohnimmobilien hat sich durch zyklische Marktschwankungen, den Eintritt internationaler Investoren sowie neue

⁸ Durch den Basel-II und -III-Prozess werden jedoch (auch) Projektentwickler vor neue Aufgaben bezüglich der Risikominimierung gestellt, da sich die Anforderungen an die Eigenkapitalausstattung bei der Projektfinanzierung stark erhöht haben.

Finanzierungsmöglichkeiten und -restriktionen in den vergangenen Jahren in seiner Struktur gewandelt. Immobiliengesellschaften treten zunehmend als Hersteller von Immobilienprodukten auf, die für anonyme Investoren bauen und wechselnde Mieter mit unterschiedlichen Nutzerprofilen bedienen. Sie bieten ganzheitliche Lösungsansätze, die häufig eine nahtlose Kombination aus Strategieberatung, Projektentwicklung und -realisierung sowie Vermietung und Vermarktung umfassen und über die ergebnisorientierte Betrachtung aller Wert bestimmenden Faktoren zu effizienteren Lösungen kommen (vgl. DIETRICH 2004: 7; vgl. SCHULTE/BONE-WINKEL 2008: 29). Gleichzeitig ist eine zunehmende Souveränität auf der Nachfrageseite zu beobachten, durch welche die Nutzungsflexibilität von Gebäuden eine höhere Wertschätzung erfährt: *„Durch die Geschwindigkeit des technischen Fortschritts haben sich die Anforderungen der Gebäudenutzer an die Immobilien in den letzten Jahren immer schneller verändert. Daraus entsteht die Tendenz, dass sich die ökonomische Nutzungsdauer von Gebäuden verkürzt“* (BONE-WINKEL et al. 2005: 21).

Bei Investitionen in Wohnimmobilien werden zunehmend Agglomerationsfaktoren in der Form einer Konzentration von Bevölkerung und Ökonomie berücksichtigt, die eine Erklärungsgrundlage für räumliche Effekte bilden.⁹ Die mit der Abnahme nationalstaatlicher Regulierungsformen verbundene Internationalisierung der Strukturen des Immobilienmarktes und die Ausweitung der beteiligten Akteure bedingen einen Bedeutungsgewinn substaatlicher Einheiten. Die skalare Verschiebung politischer Regulation auf die lokale Ebene wird dabei von politischen Entscheidern, Projektentwicklern und Investoren für die Umsetzung spezifischer Strategien und für die Suche nach Wettbewerbsvorteilen genutzt und resultiert in einem *„intensiveren Blick für standortspezifische Differenzierungen“* (OSSENBRÜGGE et al. 2002: 28). Hierdurch rückt die Suche nach dem optimalen Standort für eine Investition zunehmend in den Fokus der innerstädtischen Wohnprojektentwicklung.

⁹ Aus wohnungswirtschaftlicher Perspektive lässt sich diese Entwicklung in erster Linie mit den steigenden Erschließungs- und Transportkosten in den zunehmend weit vom Zentrum entfernten Siedlungsgebieten erklären, die das suburbane Wohnen teurer und unattraktiver machen. Der auf HARVEY (1989) zurückgehende Ansatz der *„zyklischen Investitionswellen“* führt die wohnungswirtschaftliche Aufwertung der Innenstädte und den deutlichen Preisanstieg innenstadtnaher Grundstücke hingegen auf das Anwachsen von Anlage suchendem Kapital zurück.

Zur Konsequenz hat die beschriebene Entwicklung die „*Standardisierung der Raumbezüge im wohnungswirtschaftlichen Handeln*“ (ODERMATT 2009: 25), innerhalb derer das Kapital auf einem globalen Markt den besten Standorten anhand objektiver Kriterien zugeführt werden soll. Metrische Kennzahlen beziehen sich dabei auf allgemeine Gebietsdefinitionen, klassifizieren diese kalkulatorisch mittels statistisch prüfbarer Kriterien wie dem Preisniveau, der Anzahl leer stehender Einheiten, der Steuerbelastung, der Sozialstruktur und der Erreichbarkeit, und werden mittels Szenario-, Sensitivitäts- und Risikoanalysen mathematisch analysiert. Diese Kriterien führen weg vom objektorientierten, lokal verankerten Handeln der Immobilienwirtschaft hin zu einer „*Hierarchisierung des Raumes*“ (VAN WEZEMAEL 2005: 178) und steuern maßgeblich die zukünftige Investitionstätigkeit auf dem Wohnungsmarkt und somit die Auf- und Abwertung räumlicher und sachlicher Marktsegmente entlang von Ratings.

Durch die positiven langfristigen Renditeaussichten bei gleichzeitig ansteigenden Bodenpreisen entstehen im Bereich des Neubaus und der Revitalisierung und Sanierung von Bestandsgebäuden in den attraktiven Lagen europäischer Metropolregionen zunehmend Eigentumswohnungen im oberen Preissegment (vgl. DÖRRY/WERNER 2009: 103). Ihre Preise können frei am Markt verhandelt werden und zukünftige Mietpreise unterliegen in der Regel nicht einer Bindungsfrist. Gleichzeitig wird es aufgrund der vor allem in den Innenstädten ansteigenden Bodenpreise aus privatwirtschaftlicher Perspektive unattraktiver, günstigen Wohnraum zur Miete zu schaffen, da die erzielbaren Mieten sich im Verhältnis zum Preis eines innerstädtischen Grundstücks als weniger ertragreich darstellen.¹⁰

Das bei einer Investition in eine Immobilie eingegangene Risiko ist gegenwärtig die ausschlaggebende Kennzahl für die Klassifizierung von Immobilien. Damit einher geht die Charakterisierung der Anlagestrategie anhand von Messgrößen wie Standort und Ausstattung. Zu diesen zählen die Beschreibung des baulichen Zustandes des Anlageobjektes, die Vermietungssituation sowie die Bonität der Bestandsmieter.

¹⁰ In der Vergangenheit wurde in der Immobilienwirtschaft zudem umfangreich subventioniert und ein Überangebot geschaffen, aufgrund dessen ein Mangel an frei finanzierten Wohnungen weniger ins Gewicht fiel. Große Unternehmen wie die Deutsche Bahn hielten darüber hinaus einen eigenen Wohnungsbestand, um Mitarbeiter zu binden und mit preiswertem Wohnraum zu versorgen. Diese Wohnungsbestände wurden größtenteils verkauft oder sollen in naher Zukunft verkauft werden.

Darüber hinaus wird die Stabilität des lokalen Marktumfeldes als Kriterium für die Risikoaffinität herangezogen – ein großer Standort birgt demnach die Chance auf eine berechenbarere Marktsituation und ein dementsprechend niedriges Anlagerisiko. Letztlich resultiert die Kategorisierung von Immobilien nach den genannten Kriterien in der Ausweisung eines Beleihungswerttrisikos („Loan-To-Value Ratio, LTV“), welches wiederum ausschlaggebend für die Kosten des eingesetzten Fremdkapitals und somit für die Höhe der Eigenkapitalrendite bzw. die Renditeanteile ist.

Im Hinblick auf eine internationale Vergleichbarkeit der Produkte des Immobilienmarktes haben sich für die Beschreibung von Anlagestrategien (vgl. Tabelle 1) Anglizismen (auch) auf dem deutschsprachigen Markt durchgesetzt. Für Objekte in attraktiven innerstädtischen Lagen hat sich der Begriff „Core-Immobilien“ etabliert. Diese zeichnen sich durch ihre Lage in großen Metropolen sowie ein, im Rahmen des jeweiligen lokalen Marktgeschehens, geringes Anlagerisiko aus und werden aufgrund dessen mit entsprechend hohen Kaufpreisen bewertet. Die erstklassigen Standorte von Core-Immobilien sind nicht duplizierbar, so dass langfristig immer mit einer sicheren Vermietung, bzw. einem gewinnbringenden Weiterverkauf gerechnet wird. Es handelt sich entweder um hochwertige Bestandsgebäude mit Wertschöpfungspotentialen, die langfristig an bonitätsstarke Mieter vermietet sind und laufend Überschüsse erwirtschaften, oder um Neubauten mit hoher funktionaler Ausstattung.

Den Core-Immobilien folgen aus Risikogesichtspunkten die „Enhanced-Core-Immobilien“ oder „Growth-Immobilien“, die sich durch auslaufende Mietverträge oder Probleme bei der Gebäudebewirtschaftung, z. B. einen leichten Instandhaltungsrückstau, auszeichnen. Ihr Standort kann sich außerhalb des unmittelbaren Stadtzentrums einer Metropole befinden oder in Städten, die nicht zu den nationalen Verkehrs- und Wirtschaftszentren gezählt werden, in Deutschland z. B. Nürnberg oder Stuttgart. Mit Immobilien der Klassen „Value-Added“ oder „Opportunistic“ werden schließlich Anlageobjekte bezeichnet, die durch eine hohe Anzahl leer stehender Einheiten gekennzeichnet sind. Ziel des Ankaufs eines solchen Objektes ist in der Regel die Umsetzung einer Revitalisierungsstrategie, teilweise mit dem Ziel eines vollständigen Austausches der gegenwärtigen Mieterschaft oder der Änderung der Nutzung, z. B. von Büroflächen zu Eigentumswohnungen. Das dabei eingegangene hohe Risiko wird mit einer entsprechend hohen Eigenkapitalverzinsung honoriert.

Tab. 1: Merkmale von Immobilienanlagestrategien

	Core/Balanced-Income	Enhanced-Core/Growth	Value-Added	Opportunistic
Objekte	Bestandsimmobilien, stabile Erträge	Bestandsimmobilien, stabile Einkünfte während der Haltedauer	Bestandsimmobilien mit auslaufenden Mietverträgen	Unbebaute Grundstücke, Redevelopment, Refurbishment, Totalsanierung
Vermietung	Bis zu 15% Leerstand, minimales Vermietungsrisiko	Geringes Vermietungsrisiko, einige auslaufende Mietverträge	Höheres Vermietungsrisiko, Einnahmenvolatilität, bis zu 50% Leerstand	Erhebliches Vermietungsrisiko, Einnahmenvolatilität, bis zu 100% Leerstand
Mieterstruktur	Diversifizierte Mieterstruktur, gute Bonität	Diversifizierte Mieterstruktur, begrenzte Bonität	Niedrige Bonität	Niedrige Bonität
Zustand	Gute Qualität und Ausstattung der Immobilien	Einige Management- oder operative Probleme	Stärkere Managementprobleme, mittlerer Sanierungsbedarf	Schlecht gemanagte oder unterbewertete Immobilien
Märkte	Große, stabile Märkte	Stabile bzw. wachsende Märkte	Wachsende Märkte	Unfavorisierte, gekippte Märkte
LTV	Bis zu 40%	40-60%	60-80%	50-100%
Renditeanteile	Ca. 30% aus Wertänderung	30-50% aus Wertänderung	50-70% aus Wertänderung	50-100% aus Wertänderung

Quelle: Eigene Darstellung nach BEIDATSCH (2006: 27)

Die gegenwärtigen Dynamiken innerhalb der Verknüpfung von Entwicklungen auf den internationalen Kapitalmärkten und den Absatzzahlen auf lokalen Wohnimmobilienmärkten führen zu einer verstärkten Sensibilisierung in- und ausländischer Investoren für die geringen Renditeschwankungen von Core-Immobilien. Diese Form der Hierarchisierung läuft auf das Resultat hinaus, dass sich

Investitionsempfehlungen zunehmend angleichen, was zu selbsterfüllenden Prophezeiungen bezüglich der Investition in profitable Lagen und der Vernachlässigung schlechter Lagen führt, und somit in einer Verstärkung der residentiellen Segregation auf allen Maßstabsebenen resultiert (vgl. ODERMATT 2009: 25f.). Es wird vermutet, dass diese Entwicklung zu Interdependenzen der Immobilienmärkte der globalen Steuerungs- und Kontrollzentren führt, und diese zukünftig einen separaten, von den regionalen Teilmärkten losgelösten Immobilienmarkt bilden: „*It means that real estate prices at the center of New York are more connected to prices in London or Frankfurt than to the overall real estate market in the city*“ (SASSEN 1994).

Die fortschreitende Standardisierung der Strukturen der europäischen Immobilienwirtschaft lässt erwarten, dass auf den Wohnungsmärkten in Deutschland, Österreich und der Schweiz zukünftig die Polarisierung der Akteure nach dem Grad ihrer internationalen Ausrichtung zunehmen wird. Die städtische Politik hat gleichzeitig ein Interesse daran, für zahlungskräftige Bürger ein attraktives Angebot an Wohnimmobilien zu schaffen bzw. zu fördern, da durch einkommensstarke Haushalte wichtige Steuerbeträge in die Gemeindekassen fließen. In der Folge dieser Entwicklung werden in Europa besonders die Immobilienmärkte der ökonomischen und politischen Steuerungscentren zu attraktiven Tätigkeitsfeldern externer Immobilienakteure (vgl. HEEG 2009: 125). Die sich verschärfende Finanzkrise der Kommunen lässt zudem erwarten, dass in diesem Kontext (weiterhin) verstärkt kommunale Aufgabenfelder eingespart, in Eigengesellschaften ausgelagert oder vollständig privatisiert werden. Diente die Raumordnung bisher der Herstellung gleichwertiger Lebensbedingungen über alle regionalen Teilräume, stellt sie mittlerweile ein Wettbewerbsinstrument dar, um Städte und Regionen dazu anzuleiten, als souveräne Wirtschaftssubjekte Potentiale zur eigenverantwortlichen Generierung von Wachstum zu nutzen (vgl. WOLLMANN 2000: 4).

Infolge der Schaffung globaler Wert- und Bewertungsmaßstäbe und einer sich dadurch herausbildenden breiten Produktpalette ergibt sich gegenüber anderen Anlageklassen wie Aktien und Rentenpapieren eine verbesserte Wettbewerbsposition von Wohnimmobilien um Anlagegelder in Europa (vgl. BEYERLE 2008: 127). Seit dem Beginn der Finanzkrise ab dem Jahre 2008 rücken in den Staaten der Euro-Zone die unterschiedlichen Preisentwicklungen auf den nationalen Immobilienmärkten und

die von diesen ausgehenden sektoralen wirtschaftlichen Ungleichgewichte in den Fokus des Kapitalmarktes. Hierdurch hat sich, sowohl auf nationaler als auch auf europäischer Ebene, die Differenzierung der Wohnungsmärkte zusätzlich verstärkt (vgl. OTTO 2009). Märkten mit hohen, wachsenden Angebotsüberhängen stehen Märkte mit Angebotsverknappungen bei hohem Nachfragedruck gegenüber.

Die makroökonomischen Bedingungen in Deutschland, Österreich und der Schweiz entwickeln sich derzeit positiv, was auf eine für die Nachfrage nach Wohnimmobilien förderliche Konstellation zurückzuführen ist: Die Wirtschaft ist, gemessen an der Entwicklung des Bruttoinlandprodukts, gewachsen, während gleichzeitig die Hypothekenzinsen gesunken sind. Stützend wirken sich außerdem die Zinssenkungen der Europäischen Zentralbank (EZB) im Gefolge der Finanzkrise aus, so dass Preissteigerungen auf dem Wohnungsmarkt bereits durch die makroökonomischen Bedingungen ausgelöst werden. Gleichzeitig können Investoren dank niedriger Zinsen höhere Volumina in attraktiven Innenstadtlagen finanzieren. Es darf vermutet werden, dass die Unsicherheit an den internationalen Kapitalmärkten sowie die Gefahr steigender Inflationsraten die Nachfrage vermögender Privatanleger nach innerstädtischen Wohnimmobilien zusätzlich anziehen lassen.

Herausbildung neuer räumlicher Abgrenzungsstrategien

Die Dynamisierung der Allokationsprozesse in der Wohnungswirtschaft führt zu den Hintergründen der Gestaltung und Produktion des städtischen Raumes in den Großstädten der Untersuchungsregion. Durch die Bestrebungen zur Einbindung in die globalen Netze entwickeln sich (auch) die Städte in Deutschland, Österreich und der Schweiz zu Orten mit einer sich ausdifferenzierenden räumlichen Struktur. In der Folge einer ansteigenden Attraktivität des begrenzten innerstädtischen Flächenangebotes und der dadurch zunehmenden Standortkonkurrenz muss sich die gegebene Flächennutzung permanent gegenüber alternativen Nutzungsarten bewähren. Die Akteure des großstädtischen Immobilienmarktes konzentrieren sich zunehmend auf den Bau von Wohnungen für mittlere und hohe Einkommen in bevorzugten Lagen, da diese – langfristig betrachtet – höhere Gewinne und ein geringeres Anlagerisiko versprechen. Darüber hinaus entstehen durch die Lagefokussierung auf der Nachfrageseite zusätzliche Chancen auf der Seite der Anbieter, sowohl für

mittelfristig überdurchschnittliche Mietanpassungen als auch für den Abverkauf von zu Eigentum konvertierten Mietwohnungen.

Die Produzenten von Wohnimmobilien haben sich hinsichtlich ihres Selbstverständnisses und ihrer Arbeitsweise seit den 1990er-Jahren neu positioniert und entwickeln sich zunehmend zu einem Dienstleister am Nutzer. Innerhalb des Wettbewerbes um kaufkräftige Klientel sehen sich Investoren und Immobilienentwickler der Nachfrage nach der Schaffung individueller Projektstrukturen ausgesetzt, die neben der Wohnung auch das Wohnumfeld, die Infrastruktur von Freiräumen sowie diverse Serviceangebote umfassen können. Durch die Zentrierung des oberen Preissegmentes in den innerstädtischen Lagen der Metropolen besteht jedoch laufend die Gefahr der Schaffung eines lokalen Überangebotes, wodurch das Finden von Nutzern für eine hochwertige Neubau- oder Bestandsimmobilie gegenwärtig den entscheidenden Engpass darstellt (vgl. ENGELHART 2008: 2). Der sich zuspitzende Konkurrenzdruck lässt daher jene Entwicklungstrends in den Vordergrund treten, die sowohl auf die Standortwahl als auch auf die Gestaltung und funktionale Ausstattung von Wohnimmobilien Einfluss nehmen und als Strategien zur Schaffung von Alleinstellungsmerkmalen den Erfolg bei der Produktvermarktung sicherstellen sollen.

Als größtes Problem für die Entwicklung innerstädtischer Immobilienprojekte gilt derzeit die fehlende Existenz geeigneter Grundstücke (vgl. SCHULTEN/LIPPOLD 2008: 503; Gespräch SIEFKEN). Bund und Kommunen sehen sich zudem außer Stande, die Flächen und Einrichtungen des öffentlichen Raumes zu unterhalten und selbst zu bewirtschaften. Hierdurch verstärken sich die Tendenzen zum Verkauf freigesetzter Brachflächen und Industrieareale sowie der aufgrund geopolitischer Veränderungen freigewordenen militärischen Flächen, was in der Regel mit der Übertragung von Rechten und Pflichten auf privatwirtschaftliche Unternehmen einhergeht. Die Haushaltssituation von Kommunen behindert zudem eine am Gemeinwohl orientierte Entwicklung neuer großer Frei- und Brachflächen sowie die Sanierung und Modernisierung ehemals öffentlicher Areale durch die Gemeinde selbst. Auf privatwirtschaftlicher Seite existieren hingegen professionelle Entwicklungskonzepte, die an die Grenzen der Verfügbarkeit von Grundstücksflächen in attraktiven Lagen stoßen (vgl. SCHÜTZ/FELDMANN 2008: 845ff.).

Mit der gegenwärtig zunehmenden Umsetzung großräumiger Entwicklungskonzepte soll das Idealbild verkehrsberuhigter und sicherer Stadtquartiere transportiert werden, die ihren Bewohnern eine Alternative zur bisher gängigen Blockrandbebauung bieten und das Immobilienspektrum in Großstädten gezielt auf das soziale Netzwerk, die Erfahrungs-, Wohn-, Spiel- und Freizeitgemeinschaft richten. Es wächst dabei die Einschätzung, dass privater Raum von öffentlicher Nutzung profitiert, bzw. der privat finanzierte öffentliche Raum eine Alternative zu den sich zurückziehenden öffentlichen Haushalten darstellt (vgl. BECKER 2008: 699). Neben der höheren Gewinnerwartung auf privatwirtschaftlicher Seite gehen mit der Entwicklung ganzer Stadtquartiere im Gegensatz zu der Realisierung von Einzelimmobilien auch immaterielle Aspekte wie die Steuerung der Funktion als Erschließungskorridor für einen Bezugs-, Interaktions- und Orientierungsraum für Bewohner und Nachbarn einher. Eine explizite Berücksichtigung des öffentlichen Raumes stellt somit aus der Perspektive des Projektentwicklers ein zunehmend wichtiges Nutzungselement bei der Entwicklung innerstädtischer Flächen im Hinblick auf ihre Aufenthaltsqualität und die Möglichkeit zur Orientierung für zukünftige Nutzer dar (vgl. SCHÜTZ/FELDMANN 2008: 848).

Trotz der Möglichkeit zur Prognose der zukünftigen Gestaltung des städtischen Wohnungsangebotes anhand der Neubauentwicklung, stellt dieses aus quantitativer Perspektive keine vollständige Lösung für ökonomische und demographische Herausforderungen dar. Dieser Umstand führt dazu, dass Lösungen für eine diversifizierte Nachfrage zunehmend über die Bestandsentwicklung („Immobilienrecycling“) gesucht werden (vgl. DÖRRY/WERNER 2009: 89f.). In Politik und Gesellschaft besteht zudem ein breiter Konsens über den Erhalt von Baudenkmalern, der durch eine Übergabe dieser in private Hände finanziell sichergestellt werden soll. Einerseits lassen hohe gestalterische Ansprüche bei der Einbindung von Baudenkmalern in die Projektentwicklung den Prozess zwar als kostspielig erscheinen. Andererseits bergen das öffentliche Interesse sowie Steuervorteile jedoch die Möglichkeit zur Realisierung einzigartiger Immobilienprodukte. Aus Investorensicht geht es dabei in der Regel darum, die Flächeneffizienz und Ausstattung einer denkmalgeschützten Immobilie zu optimieren und die Attraktivität eines Bauwerks zur Miet- oder Kaufpreissteigerung zu kanalisieren, um dem Objekt einen Duktus der Einmaligkeit zu verleihen. Durch

diesen Sachverhalt steigt in der Summe die Bedeutung von Baudenkmälern und städtebaulicher Ensembles für die Entwicklung innerstädtischer Wohnimmobilien, da diese dem Bedürfnis nach Abgrenzung, Alleinstellung und Markenbildung hervorragend entsprechen (vgl. HALDER-HASS 2008: 841ff.; vgl. LANZ/MOZANOWSKI 2010).

Bei der Entwicklung von Wohnimmobilien wird, sowohl von städtischer als auch von privatwirtschaftlicher Seite, zunehmend versucht, die Qualität von Architektur und Städtebau sowie die Gestaltung des öffentlichen Raumes durch architektonische und landschaftsplanerische Wettbewerbe sicherzustellen. Eine prämierte Architektur hebt den Wert der Immobilie und die attraktive Gestaltung der Außenanlagen kann zur Kanalisierung der Flächenvermarktung eingesetzt werden. Vielfach überträgt die Stadt dabei aus Kostenaspekten dem Projektentwickler die Gestaltung der öffentlichen Räume (vgl. DZIOMBA 2007: 19). Eine weitere Stellschraube zur Abbildung qualitativer Standards stellt, besonders im Rahmen planerischer Wettbewerbe, der Einbezug von Nachhaltigkeitsstandards in die Bestands- und Neubautentwicklung dar. Bis vor wenigen Jahren war die Zertifizierung von Immobilien mit Nachhaltigkeitssiegeln ausschließlich auf Bürogebäude bezogen.¹¹ Seit einigen Jahren wird jedoch auch in der Wohnungswirtschaft darüber diskutiert, nachhaltiges Handeln stärker zu dokumentieren, wodurch neben ökologischen Aspekten auch eine qualitativ hochwertige Architektur, eine ästhetische Freiraumgestaltung sowie eine hohe funktionale Ausstattung verstärkt in das Interesse von Anlegern und Nutzern rücken (vgl. MEINS 2011: 261). Im räumlichen Kontext geht es dabei zunehmend (auch) um die Herausstellung soziokultureller Aspekte, z. B. die Einbindung verschiedener Nutzergruppen in den Quartierszusammenhang und die Bewertung der Zugänglichkeit und Sicherheit von öffentlich genutzten Räumen.

Aus den skizzierten Strategien lassen sich stadtpolitische und privatwirtschaftliche Motivationen hinsichtlich der Herausstellung von Unterschieden zwischen Städten und Regionen sowie ein Zuwachs der Bedeutung einzelner innerstädtischer Raumausschnitte ablesen. Die Kommunikation von Wohnungsmarktprozessen findet in Deutschland, Österreich und der Schweiz zunehmend über ökonomische

¹¹ Dieser Umstand ist darauf zurückzuführen, dass sich bei Gewerbeimmobilien hohe ökologische Standards in einer sinkenden Bruttomiete niederschlagen, die von deren Nutzern, anders als im Wohnsegment, in der Regel gesondert betrachtet und bewertet wird.

Lagebewertungen sowie die mediale Postulierung der Einmaligkeit von begehrten Wohnvierteln und aufkommenden Trendquartieren statt (vgl. DIRKSMEIER 2010: 454). Dabei übernimmt die städtische Politik eine Stellung als aktiver Akteur, indem sie im Zuge einer zunehmenden Wettbewerbsorientierung in der Form der Verhandlung über Denkmalschutzaufgaben, städtebauliche Ausschreibungen und der gezielten Vergabe von Flächen bestimmte Projekte unterstützt, die zur Steigerung der Attraktivität einzelner Stadtviertel beitragen sollen. Darüber hinaus greifen auch kreditgebende Banken segregierend in diesen Verteilungsprozess ein, indem sie einkommensschwachen Gruppen Kredite für bestimmte Wohnlagen verweigern und gleichzeitig eher Wohlhabende mit Kreditangeboten anwerben. Hierdurch nimmt die Geographie von Deinvestition und Reinvestition eine deutlich komplexere und kleinräumigere Form an (vgl. LEES et al. 2008: 179ff.).

Für einzelne britische und US-amerikanische Städte wird die bisher extremste Ausprägung des beschriebenen Entwicklungsganges auf Wohnungsmärkten unter den Begriffen „*Super-Gentrification*“ (LEES 2003), „*Regentrification*“ (BUTLER 2003: 2476), „*Gentrification Premium*“ (BRIDGE 2007) sowie in Bezug auf innerstädtische Neubauquartiere als „*New-Build Gentrification*“ (DAVIDSON/LEES 2008) diskutiert.¹² Für Brooklyn Heights, New York City, beschreibt LEES (2003) einen Prozess, der in einem zuvor bereits aufgewerteten Stadtviertel im Zuge der Zusammenlegung einzelner Apartments sowie der Sanierung mehrstöckiger Stadthäuser („Brownstones“) zu einem Wegzug selbst gutverdienender Mittelschicht Haushalte und zu einem Einzug von „*super-rich financiers*“ (ebd. 2003: 2487) führt. Aufwertungen und Preissteigerungen spielen sich nach Ansicht der Autorin dabei nicht mehr innerhalb eines Stadtteils oder in ausgewählten

¹² Nachdem der Begriff der „*Gentrification*“ (GLASS 1964) sich unter den Einwirkungen der Globalisierung seit der Mitte der 1990er-Jahre intern ausdifferenziert hat, operiert er seit einigen Jahren unter neuen ökonomischen, kulturellen, sozialen und politischen Bedingungen (vgl. DAVIDSON/LEES 2005: 1165; vgl. HACKWORTH/SMITH 2001). Wurde mit dem Begriff ursprünglich der sozialräumliche Prozess des Zuzuges von Angehörigen der Mittelschicht in ein Arbeiterviertel mit in der Folge ansteigenden Mieten umschrieben, werden für globale Finanz- und Handelszentren wie New York (LEES 2003) und London (DAVIDSON/LEES 2005), aber auch für Städte mit außergewöhnlich hoher Lebensqualität wie San Francisco (COHEN/MARTI 2009) oder touristischem Potential wie New Orleans (GOTHAM 2005) seit einigen Jahren neue kleinräumliche Entwicklungsstufen beschrieben (vgl. LEES et al. 2008: 31ff.).

Straßenzügen ab, sondern lassen sich anhand einzelner Grundstücke identifizieren (vgl. DAVIDSON/LEES 2005: 1167).

LEES (2003: 2489) führt diese Entwicklung auf die Investition hoher Summen in die luxuriöse Ausstattung und modernisierte technische Infrastruktur im Rahmen des Sanierungs- und Renovierungsprozesses des Objektes zurück, in dem sich Potential für enorme Gewinnspannen für private Investoren verberge. Die Autorin bezeichnet das eingesetzte Kapital daher als Sweat Equity. Es kann somit eine unmittelbare Verbindung des Einsatzes von Kapital und der Wahl des Projektstandortes unterstellt werden. Bezüglich der räumlichen Ausprägung dieses Prozesses konstatieren BUTLER/LEES (2006: 484): „*It is no coincidence that super-gentrification has been found in New York and London, given they are the acknowledged centres of the global financial system and key sites of consumption*“. Einen weiteren Unterschied zwischen traditionellen Sanierungs- bzw. Aufwertungsprozessen und einer „*neuen Form des Einsatzes ökonomischen Kapitals*“ sehen DAVIDSON/LEES (2005: 1169ff.) darüber hinaus in der durch professionelle Projektentwickler gesteuerten Realisierung von großflächigen, neugebauten Wohnimmobilienprojekten. Dieser Ansatz bedient sich des Involvierens von Akteuren, durch deren Zusammenspiel Neubauten auf Brachflächen und ungenutzten, teilweise ehemals staatlichen, Industrie- und städtischen Produktionsarealen mit dem Resultat neuer Stadtlandschaften entstünden.

Die im Rahmen der Globalisierung von Kapitalmarktstrukturen erwirtschafteten Gewinne machen es einzelnen Marktteilnehmern möglich, kurzfristig hohe Summen in vorhandene Flächen oder Bestandsimmobilien zu investieren und bestehende Marktpreise deutlich zu überbieten (vgl. BUTLER 2007: 170f.). In Deutschland Österreich und der Schweiz ist (bisher) nicht mit einer vergleichbaren Quantität und Ausprägung von Wohnungsmarktprozessen nach dem Vorbild von Städten wie New York City oder London zu rechnen. Dennoch ist zu schließen, dass mit der Angleichung der immobilienwirtschaftlichen Strukturen an amerikanische Verhältnisse die strategische Aufwertung einzelner Flächen oder Objekte mit Gewinn betrachtet werden kann (vgl. DIRKSMEIER 2010: 455). Diese Einschätzung bezieht sich sowohl auf die Beschreibung räumlicher Abgrenzungsstrategien auf Wohnungsmärkten als auch auf die damit einhergehenden gesamtstädtischen strukturellen Veränderungsprozesse.

Die Relevanz der in diesem Kapitel erläuterten Eigenschaften und Funktionen des städtischen Immobilienmarktes kann vor dem Hintergrund des zu Beginn dieser Arbeit formulierten Forschungsgegenstandes der städtebaulichen Kriminalprävention im Wohnkontext wie folgt zusammengefasst werden:

- Die Betrachtung des Wohnungsmarktes aus der Perspektive von Anbieter bzw. Nachfrager ermöglicht die Identifizierung und Lokalisierung von Einflussfaktoren auf die Gestaltung und räumliche Anordnung der Produkte des Marktes. Darüber hinaus wird das grundsätzliche Problem im stadtpolitischen Umgang mit dem Gut Wohnung hervorgehoben, das aus einer bereits theoretischen Unvereinbarkeit der sozialen und wirtschaftlichen Anforderungen an bestehende und neu geschaffene Einheiten resultiert.
- Durch die seit den 1990er-Jahren durchgesetzten politischen Veränderungen wird die Schaffung einheitlicher Standards für die Bewertung der Produkte des Immobilienmarktes vorangetrieben. Hierdurch kommt es auf globaler Ebene zu einer Angleichung der etablierten Messgrößen und Instrumente. Auf regionaler bzw. lokaler Ebene führt dieser Prozess zu einer stärkeren Betonung kleinräumlicher Strukturen und einem in der Folge ansteigenden Stellenwert von standortspezifischen Alleinstellungsmerkmalen, welche die immobilienwirtschaftliche Bewertungspraxis wiederum vor neue Herausforderungen stellen.
- Das Produkt aus den intensivierten Investitionen der privaten und gewerblichen Profiteure von Finanz- und Immobilienmarktdynamiken zeigt sich unter dem Einfluss einer global operierenden Ökonomie und lokal skalierten stadtgestalterischer Prozesse im städtischen Raum (vgl. LEES 2003: 2487ff.). Die in Kapitel 2 dargestellten Prozesse liefern somit die Erklärung dafür, wie durch die Entwicklung, Gestaltung und Verteilung von Wohnimmobilien im oberen Preissegment die sozio-ökonomische Strukturierung von Städten beeinflusst wird. Eines dieser Gestaltungselemente ist die städtebauliche Kriminalprävention, deren Stellenwert für die Entwicklung von Wohnimmobilien im nachfolgenden Kapitel herausgearbeitet wird.

Kapitel 3

Einbettung von Sicherheitsbedürfnis und Sicherheitsdiskurs in den Kontext des Immobilienmarktes

Wie im vorigen Kapitel dargestellt worden ist, kommt es im Zuge der Verschiebung des Anlageinteresses von Immobilieninvestoren in Richtung des innerstädtischen Raumes zu der Einsparung kommunaler Aufgabenfelder. Gleichzeitig besteht eine Forderung nach der Steigerung der stadträumlichen Attraktivität und der damit einhergehenden Umsetzung neuer Strategien zur Vermarktung der Produkte des großstädtischen Wohnungsmarktes. Dass der Einbezug von Sicherheitsmaßnahmen in den Wohnkontext durch Stadtpolitik und Immobilienwirtschaft als Instrument zum Erreichen dieser Zielsetzung auch im deutschsprachigen Raum einen strategischen Beitrag leisten soll, ist bereits hinreichend belegt worden (DINGES/SACK 2000; RONNEBERGER 2000; GLASZE 2001, 2002, 2003; EICK 2005; BELINA 2005; ROLFES/UHLENWINKEL 2010; TOLMEIN 1999; MATTISSEK 2005; PÜTZ et al. 2009). Unbeantwortet ist bisher jedoch die Frage danach, wie sich die gegenwärtigen Wohnungsmarktprozesse auf das inhaltliche Ausmaß und die räumliche Verteilung der immobilienwirtschaftlichen Kriminalprävention übertragen.

Das Thema Sicherheit hat in den letzten Jahren einen der vorderen Plätze auf der Rangliste öffentlicher Probleme und Besorgnisse eingenommen und wird hinsichtlich seiner Bedeutung für moderne Gesellschaften von DINGES/SACK (2000: 9) als „konstitutiver Grundbegriff“ bezeichnet. Diese Feststellung verleitet dazu, zum einen den Stellenwert von Sicherheitsmaßnahmen für die immobilienwirtschaftliche Praxis und zum anderen die konkrete Bedrohungslage zu überschätzen: „*Würde man den gegenwärtigen sicherheitstechnischen Aktionismus als konsequente Reaktion auf die objektive Situation halten, so könnte man zu der Überzeugung gelangen, dass die Gefährdung im Stadtraum in den letzten zwei Jahrzehnten dramatisch zugenommen hat*“ (GLASAUER 2005: 203). Für die Bewertung dieser Einschätzung ist zunächst eine Definition dessen vorzunehmen, was als menschliches Sicherheitsbedürfnis verstanden werden kann.

Nach MASLOW (1991) können unsichere Verhältnisse unterschiedliche Dimensionen annehmen, für die diverse reale und potentielle Bedrohungen eine Rolle spielen,

wodurch Sicherheit als subjektives Konstrukt nur bedingt einer quantitativ messbaren Grundlage bedarf (vgl. ZDUN 2008: 3817). Bezüglich der Wahrnehmung von Stadträumen beinhaltet das Bedürfnis nach Sicherheit zudem nicht lediglich den Wunsch nach körperlicher Unversehrtheit und den Schutz von Privateigentum, sondern es ist symbolhaft für ein Lebensumfeld zu verstehen, innerhalb dessen Akteure sich wohl fühlen, weil sie mit seinen Funktionsweisen und strukturellen Merkmalen vertraut sind (vgl. LENTZ/LINDNER 2003: 55). Sicherheitsmaßnahmen erfüllen somit eine polyvalente Funktion, indem sie nicht nur für Exklusion und Disziplinierung, sondern auch für Erwartungssicherheit und Orientierung sorgen können und sollen (vgl. GESTRING et al. 2005: 244).

Städte sind mit ihrem Grundmotiv des Schützens und Behütens seit jeher Projektionsraum für die Befriedigung des Sicherheitsbedürfnisses ihrer Bevölkerung gewesen.¹³ Die Gründung der europäischen Städte basiert zum Großteil auf der primären Funktion, die Sicherheit ihrer Bewohner zu gewährleisten (vgl. BAUMAN 2000: 13). Diesem Umstand zugrunde liegt ein Verständnis von Sicherheit im Sinne des englischen Begriffes „Security“, bei der die Kontrolle des Raumes, der Schutz gegenüber ungewollten Zugriffen und Zutritten auf das Eigentum sowie Maßnahmen zur Abwehr des Verhaltens potenzieller Gefahrenträger im Vordergrund stehen. In den mittelalterlichen Stadtgründungen wurde diese Art der Sicherheit im Rahmen des gemeinsamen Siedelns an einem Ort zum Kollektivgut. In der Folge wurden hierdurch die Opportunitätskosten für deren Bewohner verringert (vgl. SCHUBERT 2008: 9). Das Sicherheitsbedürfnis ist somit einerseits historisch in sozialräumliche Handlungsketten eingebettet. Andererseits manifestiert es sich physisch im Siedlungsraum. Die zunehmende Auflösung dieser ursprünglich lokal skalierten Prozesse hin zu der Schaffung überregionaler Arrangements ist Teil des abendländischen Zivilisationsprozesses und wird insbesondere von der Herausbildung der europäischen Nationalstaaten repräsentiert (vgl. ELIAS 1980).

¹³ Das Interesse der Bewohner jeglichen politischen Gebildes an ihrer persönlichen Unversehrtheit ist konstitutiv für jegliche Form von Gemeinschaftsbildung. Frühgeschichtliche Siedlungen mit Palisadenwällen und ähnlichen Schutzvorrichtungen zeugen ebenso davon wie antike Befestigungsanlagen (vgl. DINGES/SACK 2000: 12). Städtebauliche Architektur kann folglich schon rein historisch betrachtet als ein „*System von Trennungen und Verbindungen*“ (HAGEMANN 2007: 301) interpretiert werden.

Um eine Beschreibung sicherheitskonzeptioneller Ansätze nach ihrer räumlichen und gestalterischen Ausrichtung sowie ihres Wirkungsgrades auf die Gestaltung des städtischen Wohnimmobilienangebotes vornehmen zu können, muss zunächst eine Definition dessen erfolgen, was als privater und öffentlicher Stadtraum verstanden wird. SIEBEL (2004: 14f.) formuliert diesbezüglich vier Dimensionen: Erstens unterliegt der öffentliche Raum dem öffentlichen Recht, der private Raum dem privaten Recht (Hausrecht). Zweitens sind dem öffentlichen Raum der Straßen und Plätze die Funktionen Politik und Markt zugeordnet, dem privaten Räumen der Wohnung sowie deren Umfeld die Funktionen Produktion und Reproduktion (funktionale Dimension). Drittens unterscheiden sich öffentliche und private Räume hinsichtlich der in diesen erwarteten Verhaltensweisen: Im öffentlichen Raum dominieren Distanziertheit, Gleichgültigkeit und Intellektualität, in privaten Räumen Intimität und Emotionalität (soziale Dimension). Viertens kann die Offenheit und Exklusivität von Räumen durch städtebauliche Gestaltung, die verwendeten Materialien und physische Barrieren signalisiert werden (symbolische Dimension).¹⁴

Gerade aufgrund der großen Bedeutung, die der städtischen Öffentlichkeit beigemessen wird, werden Wandlungsprozesse der öffentlichen Räume, bzw. des Verhältnisses von Öffentlichkeit und Privatheit, von der Stadtforschung kritisch begleitet (vgl. SELLE 2004, vgl. SIEBEL 2007). Mit einem eventuellen Wandel verbunden wäre die Zunahme von Räumen, die privatem Hausrecht unterliegen und sich einer öffentlichen Einflussnahme weitgehend entziehen. Die Änderung des rechtlichen Status‘ in Kombination mit der Etablierung normativer Standards hinsichtlich Sicherheit und Sauberkeit hätte somit erhebliche Auswirkungen auf die freie Zugänglichkeit und den Charakter dieser Räume. Unabhängig davon, ob im Einzelfall tatsächlich Anlass für Bedenken hinsichtlich der physischen Gestaltung eines Raumes besteht, steht jedoch außer Frage, dass etwaige Wandlungsprozesse nicht alleine durch die Veränderung planerischer Gestaltungsideale ausgelöst werden, sondern auch durch alltägliches menschliches Verhalten und Handeln.

¹⁴ Neben dem öffentlichen und privaten Raum existiert der Begriff des „halböffentlichen“ Raumes. Dieser gilt jedoch aufgrund seiner im städtebaulichen Kontext verschiedenen Bedeutungen als unscharf und bedarf, sofern nicht ohnehin vermieden, im Einzelfall einer Präzisierung (vgl. HÄUSSERMANN et al. 2008: 301ff.).

In Bezug auf die städtische Wohnumwelt wird die Abnahme des Anteils des öffentlichen Raumes an der Gesamtstadt an jenen Orten der Stadt zum Problemfeld, wo ein individuelles Desinteresse am lokalen Kontext sowie persönliche Ansprüche bezüglich Ruhe, Sichtfreiheit und Exklusivität in den öffentlichen Raum hinein verlängert werden. In diesem Fall wird die primäre Funktion der Stadt als Plattform für die Schaffung von Urbanität mit unterschiedlichen Handlungsmustern und Nutzungsansprüchen als Einschränkung persönlicher Entfaltungsmöglichkeiten verstanden. In der Regel suchen die betreffenden Personen in diesem Fall nicht den Dialog oder die Lösung von Konflikten über Kompromisse, sondern setzen ihre Partikularinteressen durch Interventionen bei hochrangigen Entscheidungsträgern, über medialen Druck oder auf juristischem Wege durch. Derartige Handlungsmuster sind jedoch kein Phänomen neugebauter innerstädtischer Wohnquartiere, sondern lassen sich an vielen Orten der Stadt finden (vgl. MENZL 2010: 18f.).

Im fachlichen Diskurs wird die Rolle des Raumes für die Schaffung von Sicherheit weniger von der Soziologie, als vielmehr von den Raumwissenschaften betont. Aus der Perspektive der Stadtplanung hat JACOBS (1961: 27; zitiert nach SCHUBERT 2008: 10) die Sicherheit der Stadt als „*vornehmste Aufgabe der Straßen und Bürgersteige*“ und somit als den zentralen Zweck des urbanen öffentlichen Raumes herausgestellt. Die Herstellung von innerer Sicherheit könne dabei nicht allein auf Instanzen der sozialen Kontrolle wie etwa die Polizei reduziert werden, sondern werde „*durch ein kompliziertes, fast unbewusstes Gewebe aus freiwilliger Kontrolle und grundsätzlichen Übereinkommen unter den Menschen selbst getragen und durchgesetzt*“ (ebd.: 29). Dieser Ansatz richtet sich gegen das städtebauliche Axiom der Charta von Athen, die im urbanen Raum vorgenommene Trennung von Funktionen mit dem Ziel der Schaffung von Ruhe und Ordnung durch monofunktionale Wohngebiete. Im Gegensatz dazu stünde laut JACOBS eine beiläufig entstehende Selbstverwaltung der Straße durch die Orientierung der Sinne aller Menschen in der privaten Sphäre auf den öffentlichen Raum und eine die gegenseitige Aufmerksamkeit weckende Nutzungsdichte (ebd.: 32).

Während der Fokus des Sicherheitsdiskurses in den 1970er- und 1980er-Jahren auf der Beobachtung eines bestimmten Phänomens oder einer bestimmten Gruppe lag, rückt in jüngster Zeit stärker die Angst der Bevölkerung in den Mittelpunkt der Debatte. Damit einher geht eine Orientierung an präventiven Kontrollkonzepten in

öffentlichen Stadträumen hinsichtlich Tatgelegenheiten, Situationen und Orten, die darauf abzielt, die Eintrittswahrscheinlichkeit krimineller Handlungen zu minimieren (vgl. BELINA 2005; vgl. PÜTZ et al. 2009: 70, vgl. MBV NRW 2009: 9).¹⁵ Für die zeitgenössische städtebauliche Kriminalprävention in der Untersuchungsregion ist charakteristisch, dass diese nicht gegen eine Person oder Gruppe, sondern auf die Vermeidung von Angsträumen und die Erhöhung des subjektiven Sicherheitsgefühls in bestimmten Raumausschnitten gerichtet ist.¹⁶ Einzelne Elemente können im Kontext der Herstellung von Wohnimmobilien als statische und dynamische Konzepte eingesetzt werden oder im Rahmen eines ganzheitlichen Präventionskonzeptes ineinander greifen. Je nach Strategie dienen die getroffenen Maßnahmen der juristischen Abgrenzung, der Abschreckung, der Verhinderung oder Verzögerung des Eindringens, der Frühwarnung, der Detektion von Personen, der Beobachtung oder der Identifikation. Sie lassen sich in Anlehnung an DINGES/SACK (2000: 15) in die folgenden vier Kategorien unterteilen:

- **Bauliche und baulich-mechanische Barrieren**

Die deutlichste Form der Sicherung eines Grundstücks gegen unerwünschtes Betreten durch Fremde besteht in der Schaffung eines physischen Widerstandes durch bauliche Elemente wie Mauern, Zäune und Tore oder Gitter. Hierzu lassen sich auch künstlich geschaffene Hecken und Sträucher zählen, die mit einem Sichtschutz einhergehen.

¹⁵ Nach FOUCAULT (1994: 258) entfalten präventive Maßnahmen dadurch ihre Wirkung, dass im jeweiligen Überwachungsbereich stets die Möglichkeit besteht, beobachtet zu werden. Hierdurch passen Nutzer ihr Verhalten an die dort vermuteten formellen und informellen Regeln an, was zur Schaffung eines bewussten und permanenten Sichtbarkeitszustandes führt. Der Autor sieht in diesen Gestaltungsmustern einen „Disziplinarapparat“, mit dem die materielle Seite der Inneren Sicherheit in den Städten eine neue Gestalt annehme, und die in der Durchsetzung einer „Raumordnung der Macht“ im Städtebau resultiere (ebd.: 220ff.).

¹⁶ In Deutschland wurde die städtebauliche Kriminalprävention in den 1980er- und 1990er-Jahren von den Gleichstellungsbeauftragten in Städten und Gemeinden thematisiert. Sie identifizierten Angsträume im Wohnumfeld und zeigten die unzureichende Berücksichtigung von Frauenbelangen im kommunalen Planungsalltag auf. Seit Anfang der 1990er-Jahre wurde das Thema Sicherheit verstärkt auch in Ressortforschungsprojekten und bei der Erarbeitung von Planungskriterien auf Bundes- und Länderebene berücksichtigt. Bei der Erneuerung bestehender Stadtgebiete und der Planung von Siedlungserweiterungen sollten die Bedürfnisse und Alltagserfahrungen von Frauen stärkere Berücksichtigung finden. Vor diesem Hintergrund bekam die Planung einer für alle Bevölkerungsgruppen sicheren Stadt einen höheren Stellenwert (vgl. ZINGANEL 2000).

- **Technische Raumüberwachung**

In diese Kategorie fallen Präventionselemente, deren Bestandteile bzw. Teile dieser auf elektrischer bzw. elektronischer Basis arbeiten. Dabei handelt es sich im weitesten Sinne um Einbruchmeldeanlagen (EMA) und Überfallmeldeanlagen (ÜMA) bzw. um deren Bestandteile. Zudem können elektronische Sicherungseinrichtungen, sowohl im gewerblichen Bereich als auch im Wohnumfeld, eingesetzt werden. Dazu zählen Systeme zur Kontrolle des Zutritts sowie die Videoüberwachung, die sowohl in Innenbereichen durch Videogegensprechanlagen als auch als technische Raumkontrolle in der Form von Closed-Circuit Television (CCTV) in ein Sicherheitskonzept implementiert werden kann.¹⁷

- **Personelle Dienstleistungen**

Im Zuge der Bestrebungen zur optimalen Bewirtschaftung von Immobilien („Property Management“) ist seit einigen Jahren ein Trend der zunehmenden Einbindung von Service- und Dienstleistungen, häufig aus der Hand eines Anbieters, in den Wohnkontext zu beobachten (vgl. DIETRICH 2004: 67). Dazu zählen die regelmäßige Reinigung und Pflege von Außenanlagen sowie die bauliche Instandhaltung durch Hausmeisterdienste. Darüber hinaus kann im Rahmen der Betreuung eines Wohnobjektes durch ein Sicherheitsunternehmen zwischen verschiedenen Sicherheitsstufen mit unterschiedlich hoher Bewachungsintensität gewählt werden. In den letzten Jahren sind im deutschen Sprachraum zudem das Profil des Doorman und des Concierge aufgegriffen worden. Darunter wird eine Art Hausmeister verstanden, der in privaten, gewerblichen oder öffentlichen Objekten für die Sicherheit, Instandhaltung und weitere Dienstleistungen wie Botengänge zuständig ist, und somit als ein verbindendes Element zwischen dem öffentlichen und dem privaten Raum fungiert.

¹⁷ Insbesondere die Überwachung öffentlicher Plätze unterliegt immer wieder hitzig geführten Diskussionen über die Kontrollprozesse im städtischen Raum. Eine massive Debatte ausgelöst hat z. B. das durch die EU finanzierte Projekt "Intelligent information system supporting observation, searching and detection for security of citizens in urban environment" (INDECT), das im Jahre 2009 begann und durch die automatisierte Auswertung von Kamerabildern einer Vielzahl von Kameras „abnormales“ Verhalten präventiv erkennen und mit Daten aus dem Internet verknüpfen soll.

- **Organisatorische Maßnahmen**

In diese Kategorie fallen Maßnahmen, die in Verbindung mit Personen und deren Aufgaben oder Verhalten stehen. Dazu zählen der abendliche Rundgang des Hausmeisters inklusive der Kontrolle aller Ein- und Ausgänge sowie die Disziplinierung des Verhaltens der Bewohner einer Wohnanlage durch entsprechende Klauseln in der Hausordnung, z. B. in der Form einer Verpflichtung zum Schließen der Fenster beim Verlassen des Hauses. Des Weiteren können eine eindeutige Beschilderung, z. B. in der Form einer präzisen Parkplatzordnung oder als Warnhinweis („Videoüberwachung“; „Vorsicht – bissiger Hund“), zur Abschreckung beitragen. Ein breites Spektrum zum Einsatz organisatorischer Kontrollmaßnahmen bietet sich auch im Rahmen der Neuplanung von Quartieren mit einem großen Anteil an Freiflächen, da die Planer die Entscheidungen für Präventivmaßnahmen wie die Auswahl des Bauplatzes, die Art der Bepflanzung oder die gezielte Vermeidung unbeleuchteter Ecken vor Baubeginn treffen können. Dazu lässt sich auch die Überlegung zählen, inwiefern Durchgangsverkehr oder individuelle Ströme von Passanten durch das Nutzungskonzept begrenzt oder erhöht werden sollen.

Tabelle 2 fasst die beschriebenen Präventivmaßnahmen nach dem unmittelbaren Ausmaß ihres Einflusses auf die Kontrolle des öffentlichen Raumes zusammen. Für ihre mögliche Ausprägung im Einzelfall entscheidend ist neben dem für ein Projekt präferierten Sicherheitskonzept vor allem dessen Größenordnung. In Abhängigkeit von Projektgröße und Standort lassen sich verschiedene kontrollpolitische Taktiken identifizieren, die in unterschiedlich ausgeprägtem Ausmaß umgesetzt werden können. Anhand der auf diese wirkenden baurechtlichen Vorgaben und städtebaulichen Leitsätze lassen sich die drei Ebenen des Einzelobjektes, des Quartiers und des Großprojektes unterscheiden. Lassen sich bei der Entwicklung einzelner Gebäude eher Personalkonzepte oder die Ausstattung mit einem Concierge umsetzen, sind im Rahmen der (politisch geförderten) Planung von Quartieren und Großprojekten zunehmend organisatorische Maßnahmen wie regelmäßige Kontrollgänge und Strategien zur Nutzungsmischung möglich.

Tab. 2: Maßnahmen raumbezogener Kriminalprävention im Wohnkontext

	Bauliche und baulich-mechanische Maßnahmen	Technische Maßnahmen	Personal-konzepte	Organisatorische Maßnahmen/
Überwachung	Symbolische Barrieren, Parkplätze, Garagen, durchsichtige Baumaterialien, hoher Glasanteil	Videogegen-sprechanlagen, Alarmanlagen	Streifengänge privater Sicherheitsdienste, Reinigungs- und Hausmeisterdienstleistungen	Zusammenarbeit mit der Polizei/ polizeiliche Streifenfahrten, Vermeidung dunkler Ecken
Einhegung und Zugangs-beschränkung	Mauern, Zäune, Sicherheitsfenster	Mechanische Türen, elektronische Türöffner	Concierge, Doorman, Pfortner,	Parkplatz-ordnung, Hausrecht, Beschilderung
Kommu-nalisierung (Verlagerung von Kontrolle auf die (sub-) kommunale Ebene	Steuerliche Anreize zur Sanierung von Gebäuden mit dem Ziel der Wertersteigerung	CCTV: Kamera-überwachung öffentlicher Räume im Wohnumfeld	Revierstreifen durch Gemeinden, Stadtteile, Nachbarschaften	Verhinderung von Mischnut-zungskonzepten, und öffentlichen Einrichtungen

Quelle: Eigene Darstellung nach DINGES/SACK (2000: 15)

Die Preisentwicklung in der Sicherheitsbranche ist seit vielen Jahren durch sinkende Preise charakterisiert. Die Gründe für diese Entwicklung sind auf technischer Ebene die sinkenden Herstellungskosten durch höhere Stückzahlen in der Produktion sowie eine zunehmende wirtschaftliche Konkurrenz beim Angebot personeller Dienstleistungen, die sich auch auf strukturelle Veränderungen in der Arbeitswelt zurückführen lassen.¹⁸ Die Konsequenz dieser Entwicklung ist, dass ein stetig ansteigendes Angebot an Sicherheitsdienstleistungen vorhanden ist, das mit

¹⁸ Für das Ruhrgebiet beschreibt SCHÄFER (2003) einen politisch fixierten Wandel im Rahmen des Überganges von der Montanindustrie zur Dienstleistungsgesellschaft, der zu einer steigenden Angebotskonkurrenz in der lokalen Sicherheitsbranche geführt hat. Auf der lokalpolitischen Ebene wird diese Tendenz in Deutschland seit einigen Jahren über von der Arbeitsagentur herausgegebene Bildungsgutscheine für modulare Umschulungen gefördert.

entsprechenden absatzpolitischen Bemühungen am Markt etabliert wird (vgl. DINGES/SACK 2000: 14; vgl. TÖPFER 2007). Der auf einer Umfrage unter sechs Hamburger Sicherheitsunternehmen basierende Kostenvergleich in Tabelle 3 verdeutlicht die Möglichkeiten zur Umsetzung personeller Konzepte im Rahmen einer optimierten Gebäudebewirtschaftung, wie sie auf Wohnquartiere angewendet werden können. Aufgrund einer zunehmend dynamischen Angebotsstruktur ist es dabei den Betreibern von Wohnimmobilien zunehmend möglich, flexibel auf die Nachfrage nach Servicedienstleistungen in der Form von Sicherheitspersonal zu reagieren.

Tab. 3: Preiskategorien personeller Sicherheitsmaßnahmen

	Rufbereitschaft (Alarmzentrale)	Revierstreife	Objektschutz/ Wachmann	Concierge
Ziel	Reaktion auf unmittelbare Gefahr im Bedarfsfall	Gewährleistung von präventiver Kontrolle durch zeitweilige Anwesenheit	Gewährleistung präventiver Kontrolle durch dauerhafte Anwesenheit	Gewährleistung im- oder expliziter Kontrolle, Steigerung der Attraktivität
Aufgabenfeld	Rufbereitschaft zur Intervention bei Gefahr im Verzug oder in einer Notlage	Kontrolle eines Raumes hinsichtlich Ordnungswidrigkeiten und Straftaten	Zugangskontrolle, Wachgänge	Zugangskontrolle, Übernahme von Serviceleistungen
Frequenz	Auf Abruf	Mehrmalige tägliche Kontrolle eines umrissenen Gebietes	Dauerhafte Präsenz	Dauerhafte Präsenz
Kosten	Basiskosten von etwa 100€/Monat pro Objekt zzgl. 25 €/Std. bei Einsatz	20-25€/Anfahrt bei acht Anfahrten innerhalb 24 Std.	11-15€/Std.	16-20€/Std.
Monatliche Kosten pro Objekt	100€ + Anzahl der Einsätze x 25€/Std.	5.280,00 €	9.360,00 €	12.960,00 €

Quelle: Eigene Darstellung

Die zum Teil erheblichen Kosten personeller Maßnahmen können, weder bei Miet- noch bei Eigentumsobjekten, ohne weiteres als Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden. Sie bedürfen zur Überbürdung einer besonderen, ausdrücklichen und vertraglich festgelegten Vereinbarung zwischen dem Vermieter oder Hausverwalter und dem Mieter, der sich darin zur freiwilligen Übernahme dieser Kosten bereit erklären muss. Im Preisvergleich einzelner Maßnahmen lässt sich hinsichtlich der Optimierung von Kosten für die Kriminalprävention Einsparungspotential identifizieren, das besonders bei der Personalplanung im Rahmen von Property Management-Konzepten im großräumlichen Kontext zu einer kosteneffizienteren Bewirtschaftung von Wohnprojekten führt. Diese Entwicklung lässt sich exemplarisch anhand der Kosten für eine Revierstreife und einen stationären Sicherheitsdienst ablesen. Die bevorzugt in Villen- und Reihenhaussiedlungen eingesetzte Verbindung zu der Rufbereitschaft privater Sicherheitsdienste wird in der Regel durch eine eindeutige Beschilderung angekündigt und zielt somit auf die Abschreckung potentieller Straftäter ab. In der Regel können zudem durch einen einzigen Mitarbeiter mehrere Objekte pro Schicht angefahren werden.

Im Gegensatz zu den sich bereits aufgrund politökonomischer Rahmenbedingungen bietenden vielfältigen Möglichkeiten zur Einbindung sicherheitstaktischer Ansätze in den Wohnkontext, besteht ein grundsätzliches Problem nach wie vor in der Unmöglichkeit einer objektiven Erfolgskontrolle strategischer und operativer Sicherheitsmaßnahmen in einem bestimmten Raumausschnitt. Der Erfolg des Einsatzes proaktiver Verhinderungsstrategien ist per se nicht empirisch messbar, was in der Natur ihrer spezifischen Leistung, der Verhinderung von unerwünschten Ereignissen, begründet liegt. Zum einen führt dieser Umstand in der Praxis der Kriminalprävention in der Regel zu einer steten Verringerung des Budgets für einzelne Maßnahmen, sobald ein längerer Zeitraum ohne Zwischenfälle verstrichen ist, wodurch erfolgreiche Konzepte über den Verlauf der Zeit zum Opfer ihres eigenen Erfolges werden. Zum anderen gestaltet diese Erkenntnis jedoch auch das Aufzeigen ineffizienter Sicherheitstaktiken im Rahmen der Argumentation gegen die Umsetzung einzelner Maßnahmen problematisch.

Die durch die Immobilienwirtschaft und Stadtpolitik im Wohnkontext angewendeten Präventionsstrategien werden mehrheitlich auf zwei, jeweils ursprünglich aus dem US-amerikanischen Raum stammende, Theoriestränge zurückgeführt. Erstens existiert

ein breites Angebot zur kriminalpräventiven Gestaltung der öffentlichen bzw. öffentlich zugänglichen Räume von Siedlungsflächen und Wohnquartieren, das seinen Ursprung in den 1970er-Jahren hat, und dessen Inhalte in den vergangenen Jahren zunehmend Einbindung in den politischen Kontext innerhalb der Untersuchungsregion erfahren hat (z. B. SCHOLZ/MIELKE 2009). Zweitens existieren Ansätze zur Erklärung der Entstehung bewachter Wohnkomplexe auf privaten Grundstücken, deren Transfer auf die europäische Ebene seit dem Ende der 1990er-Jahre diskutiert wird (vgl. für Deutschland insbesondere GLASZE 2002 und 2003; für Spanien WEHRHAHN 2003; für England BLANDY/PARSONS 2003; für Portugal WEHRHAHN/RAPOSO 2006, für die Türkei PALENSCAR/STRMENIK 2010; für Moskau LENTZ/LINDNER 2003).

Die Betrachtung der Implikationen des skizzierten Theorieangebotes liefert grundlegende Anhaltspunkte zur Beantwortung der Frage nach dem zukünftigen Ausmaß immobilienwirtschaftlicher Sicherheitsproduktion. Zwar lässt sich dabei ein grundsätzlicher Trend zum Anstieg des Stellenwertes von Sicherheitsmaßnahmen aufgrund langfristiger gesellschaftlicher Tendenzen verzeichnen (vgl. DINGES/SACK 2000: 15). Umfassende Aussagen hinsichtlich der Distribution und Persistenz kriminalpräventiver Elemente in, zumal regionalpolitisch unterschiedlich konstituierten, städtischen Raumausschnitten lassen die bisherigen Forschungsergebnisse jedoch vermissen. Die räumliche Verteilung kriminalpräventiver Elemente kann zudem weder mit einem Ausschlag der Kriminalitätsstatistik nach oben, noch mit dem Anstieg des Stellenwertes des Themas Sicherheit bei der Wohnungswahl erklärt werden (vgl. PÜTZ et al. 2009: 79). Die Reichweite soziologisch basierter Theorien stößt somit hinsichtlich der Frage, wann und warum in einzelnen Raumausschnitten eine Zunahme kriminalpräventiver Strategien verzeichnet werden kann, an inhaltliche und methodische Grenzen. Zudem ist bisher ungeklärt, inwiefern sich die Immobilienwirtschaft kriminalpräventives Handeln zum Leitbild ihrer Entwicklungskonzepte macht. Im Folgenden wird der Versuch unternommen, das skizzierte Theorieangebot um die immobilienwirtschaftliche Perspektive zu erweitern, um dessen Erklärungsgehalt für die Sicherheitsproduktion bei der innerstädtischen Wohnimmobilienherstellung um eine marktbasierende Komponente zu ergänzen. Dies geschieht mit dem Ziel einer Einordnung sicherheitstaktischer Ansätze in die Wertschöpfungskette der Entwicklung von Wohnimmobilien.

Kriminalpräventive Gestaltung von Wohnprojekten als städtebaulicher Politiktransfer

Vor dem Hintergrund einer ansteigenden Standortkonkurrenz unterliegt auch der öffentliche Stadtraum in seiner Funktion als Wohnumfeld einer zunehmenden Aufmerksamkeit durch die Stadtpolitik. Er wird daher als der zentrale Ansatzpunkt für die kriminalpräventive Siedlungsgestaltung verstanden (vgl. MBV NRW 2009: 9). Derzeit existieren auf der Seite von Kommunen und Polizei zwei strategische Ansätze, die für die Verbindung der Themen Städtebau und Kriminalität von Bedeutung sind. Zum einen wird Kriminalprävention zunehmend als gemeindenaher und problemorientierter anstatt als polizeiliche Aufgabe verstanden, wodurch eine mit anderen Instanzen abgestimmte und vernetzte Problemlösung angestrebt wird („kommunale Kriminalprävention“). Zum anderen existiert die Einschätzung, dass die Stadtplanung, respektive der Städtebau einschließlich Architektur und Wohnungswirtschaft, Kriminalität zwar nicht unmittelbar verursacht, ihr jedoch eine Mitverantwortung an der Förderung von Kriminalprävention und somit an der unmittelbaren Attraktivität des Wohnumfeldes zukommt. Beide Konzepte fördern zudem die Mobilisierung der Wohnbevölkerung für die eigenen Belange (vgl. KUBE 2003).

Eine theoretische Grundlage für die Gestaltung öffentlich zugänglicher Stadträume und horizontal skalierten Wohnprojekte unter kriminalpräventiven Gesichtspunkten bildet die These des „*Defensible Space*“ (NEWMAN 1972). Sie basiert auf der Annahme, dass der Äußerung sozialer Probleme in der Form kriminellen Verhaltens durch die Gestaltung des physisch-materiellen Wohnumfeldes entgegengewirkt werden kann (PÜTZ et al. 2009: 71f.). In dem Maße, wie das Wohnumfeld mithilfe unterschiedlicher Maßnahmen und Materialien symbolisch und optisch in private und öffentliche Räume eingeteilt wird, ließe sich somit normieren, wie bestimmte Flächen genutzt werden können und wem diese zugänglich sind. Die territoriale Anordnung sowie die bauliche Gestaltung architektonischer Strukturen als Faktoren der inneren Sicherheit eines Wohngebiets rücken hierdurch in den Blickpunkt (vgl. NEWMAN 1972: 18f.).

Im Rahmen des Ansatzes von NEWMAN werden städtebauliche Gestaltungsprinzipien zur Vorbeugung krimineller und unzivilisierter Handlungen formuliert.

Durch die architektonische und städtebauliche Gestaltung eines Raumes soll dabei – im Sinne informeller sozialer Kontrolle – eine natürliche Überwachung durch Bewohner ausgelöst werden, die mit Zeichen der Raumeignung verteidigte und verteidigungsfähige Räume symbolhaft anzeigt, so genannte *Defensible Spaces*. Dabei spielen vier grundsätzliche Faktoren eine Rolle: Territorialität, natürliche Überwachung, Image und Milieu. Mit dem Ansatz der Territorialität wird durch reale und symbolische Barrieren eine Zonierung von privatem und öffentlichem Raum angestrebt, die gegenüber Fremden Grenzen schafft und den Bewohnern die soziale Kontrolle erleichtert (vgl. ebd.: 51). Bei der natürlichen Überwachung soll mit planerischen Mitteln, wie der Ausrichtung von Fenstern auf öffentliche Räume, Aufmerksamkeit in der Nachbarschaft erzeugt werden. Empfohlen wird von NEWMAN außerdem die Reduzierung der Gebäudegrößen, da die Anzahl der gemeinsam genutzten Wohneingänge sowie der Stockwerke pro Gebäude Einfluss auf die innere Sicherheit einer Siedlung habe (vgl. ebd.: 78). Mit dem Faktor Image soll durch ästhetisch ansprechende und akzeptierte Gebäudeformen sowie die Gestalt des Wohnumfeldes ein negatives Stigma des Gebietes vermieden werden. Ein Milieu wird dabei durch die einheitliche städtebauliche Anordnung von Grundstücksgrößen, Haustypen und -größen erzeugt, die planerisch zu einem hohen Kontrollpotenzial führen sollen.

Einen ähnlichen räumlichen Ansatz stellt die Theorie „*Crime Prevention Through Environmental Design*“ (CPTED) von RAY (1971) dar. Der Autor identifiziert drei Grundprinzipien zur natürlichen Anhebung des präventiven Sicherheitsniveaus: Durch die Gestalt und Anordnung physischer Elemente („*natural surveillance*“) sollen die Sichtbarkeit sowie die soziale Interaktion in privaten und öffentlichen Räumen erhöht werden, z. B. durch die Intensivierung des Fußgänger- und Fahrradverkehrs, die Ausrichtung von Fenstern auf Ein- und Zugangsbereiche oder ein abgestimmtes Beleuchtungskonzept. Des Weiteren soll mittels einer Trennung des privaten und öffentlichen Raumes („*natural access*“) die Möglichkeit zur Begehung von Straftaten limitiert werden. Dies sei möglich durch die Verwendung eines einzelnen, klar identifizierbaren Eingangs, hohe Zäune zur Trennung zwischen Hinterhöfen und öffentlichen Wegen, niedrige Zäune zwischen einzelnen Grundstücken zur Erhöhung der natürlichen Überwachung sowie die Vermeidung architektonischer Elemente, die den Zugang zu Dächern oder über Zäune erleichtern. Darüber hinaus hätten die

Eigentümer von Immobilien ein hohes Interesse an deren Substanz- und Werterhalt, wodurch sie Störfaktoren schneller der Hausverwaltung oder der Polizei melden würden („natural territorial reinforcement“).

Die Gestaltung öffentlich zugänglicher Freiräume auf Basis der Ansätze des *Defensible Space* und des *CPTED* wirbt für die Intensivierung sozialer Kontrolle durch den Einsatz architektonischer Elemente, um kriminellen Handlungen vorzubeugen bzw. diese zu reduzieren, wodurch das Image eines Wohnprojektes oder -gebietes gefördert werden soll. Die Kernelemente bilden städtebauliche und architektonische Maßnahmen, die insbesondere bei Sanierungs- oder Neubauprojekten mittlerer und großer Dimension mit einem hohen Anteil an Hof- oder Parkanlagen in der Form eines Mauern-, Zaun- oder Heckenkonzeptes, einer guten Einsehbarkeit von Innenhöfen, der regelmäßigen Reinigung von gemeinschaftlich genutzten Flächen, einer ausreichenden Beleuchtung von Gehwegen und Eingangsbereichen sowie einer kontrollierten Begrünung und Beschilderung umgesetzt werden können.

Die beschriebenen Ansätze bilden die Grundlage für die Theorie der „*Broken Windows*“ von WILSON/KELLING (1982), die im zeitgenössischen Sicherheitsdiskurs eine hohe Aufmerksamkeit genießt (vgl. PÜTZ et al. 2009: 70; vgl. BELINA 2005: 153). Der Ansatz geht von der These aus, dass Unordnung und Verwahrlosung durch mangelnde Instandhaltungsmaßnahmen von Gebäuden und Außenflächen in einem städtischen Raumausschnitt bzw. Wohnquartier Zeichen für den Zusammenbruch der sozialen Kontrolle sind. Es werden zudem verschiedene gelagerte Rückkopplungseffekte angenommen, die eine Verbindung von Zeichen des physischen Verfalls innerhalb eines Viertels mit dem Anstieg von abweichendem Verhalten bzw. kriminellen Handlungen unterstellen. Ein sich selbst verstärkender Prozess bestehe nach Meinung der Autoren zwischen dem Auftreten von Kriminalität, einer zunehmenden Kriminalitätsfurcht, dem Rückzug der Bevölkerung und der dadurch wiederum sinkenden informellen Kontrolle. Kleinere Ordnungswidrigkeiten und abweichendes Verhalten zögen demnach größere Vergehen mit sich, denen bereits im Ansatz durch Prävention vorgegriffen werden müsse, wodurch die langfristige Attraktivität eines Wohngebietes sichergestellt werden könne.

Der Ansatz der Broken Windows wurde in den vergangenen Jahren, besonders seit dem verstärkten Aufkommen der Forderung nach präventiver Kriminalitätsbekämpfung im Zuge des zunehmenden globalen Standortwettbewerbes, intensiv hinsichtlich seiner Fähigkeit zur strategischen Aufwertung von Wohngebieten diskutiert und kritisiert (HASSEMER 1998; VOLKMANN 1999; HESS 2000; HARCOURT/LUDWIG 2006; BELINA 2005). Eine Forschungsperspektive besteht dabei in der Deutung des Modells als Versuch der intendierten sozio-psychologischen Einwirkung auf einen städtischen Raumausschnitt, den es dementsprechend aus sozialgesellschaftlicher bzw. moralischer Perspektive zu kritisieren gelte. Vielfach findet sich zudem der Hinweis, dass es keinen empirischen Beleg für den Zusammenhang zwischen räumlicher Ordnung und Kriminalitätsrate gäbe.

Ein weiterer Kritikpunkt an einer räumlichen Schematisierung städtebaulicher Kriminalprävention, allerdings mit zunächst nur mittelbarem Bezug zu der Theorie der Broken Windows, setzt an der Privatisierung öffentlicher Dienstleistungen zum Zwecke der attraktiven Gestaltung öffentlicher Räume an, im Rahmen derer die Pflege und Instandhaltung von Flächen sowie die Durchführung von Ordnungsfunktionen durch private Dienstleister sichergestellt wird. Problematisch seien dabei der Verlust von Einfluss- und Steuerungsmöglichkeiten einer demokratisch legitimierten Stadtpolitik sowie die Gefahr, dass mögliche Profite privatisiert würden, während Kosten weiterhin aus öffentlichen Mitteln finanziert würden. Dazu zähle auch die teilweise Privatisierung der Kommune selbst, die durch die Gründung privatrechtlicher Gesellschaften zum Zwecke des Betriebes öffentlicher Räume und ihrer Kontrolle beschleunigt würde (vgl. SELLE 2004: 144).

Auf der anderen Seite lässt sich erstens argumentieren, dass der Beleg für den erfolgreichen Einsatz der Theorie der Broken Windows nicht erst durch die Messung der Einwirkung auf die tatsächlichen Ursachen von Kriminalität wie Armut, Arbeitslosigkeit, soziale Ungleichheit oder Sozialisationsdefizite in der Familie erbracht wird, sondern bereits durch die erfolgreiche Beseitigung ihrer Symptome. So besteht eine sich selbst erfüllende Prophezeiung bezüglich der Aufwertung und Instandhaltung eines Stadtraumes und seiner Bewertung in der immobilienwirtschaftlichen Praxis, wodurch in der Folge weitere zahlungskräftige Käufer automatisch angezogen werden. Zweitens bezieht sich das Modell der Broken Windows immer nur auf einen Mikrostandort bzw. einen zuvor definierten städtischen

Raumausschnitt und niemals auf den gesamtstädtischen Kontext, da ein wesentlicher Zweck seiner Umsetzung darin besteht, eine Differenzierung zwischen innerstädtischen Orten gezielt zu fördern. Drittens werden lediglich Fragen des kriminalpolitischen Images einer Mikrolage mit den diese beeinflussenden Faktoren, also (statischen) physisch-baulichen und dynamischen in der Form von Personen, aus einer objektiven ökonomischen Logik heraus in Bezug gesetzt, was letztlich einzig auf die Maximierung ihrer Standortrendite abzielt (vgl. HESS 2000: 367). Der präventive Ansatz der Broken Windows verkörpert somit selbstverständlich eine „*Abstraktion vom Sozialen*“ (BELINA 2005: 142), weil dies eben den primären Wert ökonomischer Theorien darstellt.

Erst die Möglichkeit zur Abstraktion von der sozialen auf die ökonomische Ebene macht das Modell der Broken Windows – wenn auch nicht explizit – zu einem wichtigen Orientierungsinstrument für die immobilienwirtschaftliche Praxis hinsichtlich international ausgerichteter Bewertungsmaßstäbe für die Entwicklung und Bewirtschaftung von Wohnimmobilien und deren Umfeld. Durch die Internationalisierung der Strukturen von Angebot und Nachfrage geht es zunehmend darum, nutzerseitige Interessen auf dem Wohnungsmarkt und im Infrastrukturbereich zu erfüllen. Bei Immobilieninvestitionen wird verstärkt auf eine gesicherte Rendite in der Form langfristiger Miet- oder Pachtverträge geachtet. Banken, Versicherungen und Pensionskassen bewerten Immobilien zudem mit sogenannten „hedonischen“ Bewertungsmethoden. Die Grundlage dafür bilden Transaktionen, die effektiv stattgefunden haben. Der Markt selbst bestimmt somit, wie viel eine spezifische Lage, ein zusätzliches Badezimmer, ein großer Garten, eine übersichtliche städtebauliche Gestaltung oder eine umfassende Einbruchsicherheitstechnik wert sind. Vor diesem Hintergrund erhalten die proaktive Modernisierung, Instandhaltung und die Verhinderung von Schäden durch den Vandalismus an Wohngebäuden sowie die Steigerung der Attraktivität des Wohnumfeldes eine zunehmend wichtige Bedeutung für die immobilienwirtschaftliche Bewertung aus Gründen des Verkaufs sowie im Wettbewerb zwischen einzelnen Projekten und Stadtteilen.

Die Instandhaltung von Gebäuden und Freiflächen mit dem Ziel der objektiven Erhaltung bzw. Erhöhung des Immobilienwertes knüpft unmittelbar an die kriminalpräventive Gestaltung des Immobilienbestandes mittels der Maßnahmen des Defensible Space und der Broken Windows an. Das Kalkül lautet: Eine gut geführte

Wohnanlage vermittelt den Eindruck einer positiven Mikrolage, welche die Nachricht aussendet, dass die jeweiligen Bewohner ein hohes Bewusstsein für ihr Wohnumfeld besitzen. Dieser Faktor verstärkt zusätzlich die Attraktivität für den Neubau weiteren Wohnraumes sowie für den Zuzug von außen bzw. für die innerstädtische Verlagerung des Wohnsitzes. Die sich erhöhende Nachfrage führe wiederum zu steigenden Mieten und somit zu einer Aufwärtsspirale innerhalb des jeweiligen Stadtteils. Für die Bewertung von Standorten in der Form einer Bestandsaufnahme des Objektzustandes und Bilanzierung des Mietertrages ist es somit unerheblich, ob der Anstieg des Gebäudewertes auf eine Erhöhung der Attraktivität im Verhältnis mit umliegenden Standorten oder eine sich verringernde Kriminalitätsrate durch den Wegzug unerwünschter Gruppen von Bewohnern ausgelöst wird. Maßgeblich sind vorrangig die Faktoren Lage, Mieterzusammensetzung und baulicher Eindruck des Gebäudes, die durch eine fortlaufende Investition in die präventive Siedlungsgestaltung positiv beeinflusst und langfristig gewährleistet werden soll.

Die Ansätze zur Produktion von Ordnung und Sicherheit in öffentlichen Räumen gewinnen im Zuge der Standardisierung der wohnungswirtschaftlichen Raumbezüge an erheblicher Bedeutung für die Praxis der Immobilienwirtschaft. Folglich wird die Wahrnehmung des sozial überformten Raumes durch die ökonomische Betrachtung der gebauten Umwelt zunehmend zur Ordnungsfrage: Verschmutzungen und befremdliche Personen werden als Signale des Verfalls gedeutet und innerhalb negativer Bewertungen abgebildet. Daraus entstehen wiederum Ansprüche auf die Gestaltung und Instandhaltung des öffentlichen Raums, die jedoch im Gegenzug nicht mit einer objektiven Bedrohung durch Kriminalität in Bezug gesetzt werden müssen, um erfolgreich Einbindung in die Alltagspraxis immobilienwirtschaftlicher Akteure zu erhalten. Durch das Ziel einer hohen Bewertung ergibt sich, unabhängig von der konkreten Bedrohungslage, sondern je nach Projektbudget, somit automatisch ein zusätzlicher Bedarf für die Umsetzung von Ordnungsmaßnahmen im Wohnkontext und hierdurch eine Verschiebung in Richtung der frühzeitigen Einbindung kriminalpräventiver Strategien im Städtebau.

Nachdem, etwa seit der Mitte der 1990er-Jahre, zunehmend auf der Basis ökonomischer Messbarkeit über die Produkte des Wohnungsmarktes verhandelt wird, hat der Leitbildcharakter städtebaulicher Gestaltungsansätze wie des Defensible Space und des CPTED an Wert für die Immobilienwirtschaft gewonnen. Insbesondere dem

Einbezug der Empfehlungen der Theorie der Broken Windows kann eine ansteigende Relevanz hinsichtlich einer einheitlichen und standortübergreifenden Auseinandersetzung mit der kriminalpräventiven Gestaltung öffentlicher Räume zugemessen werden. Für den Einsatz der Broken Windows-Theorie im städtebaulichen Kontext bedarf es aus ökonomischer Perspektive somit keines empirischen Beleges für den Erfolg der Maßnahmen des Ansatzes, da es sich die Immobilienwirtschaft zum Ziel gesetzt hat, sich nicht an tatsächlichen lokalen soziologischen und sozialräumlichen Wechselwirkungen, sondern ausschließlich an global messbaren, theoretischen Standards zu orientieren.

Die Einbettung sicherheitsstrategischer Ansätze in den Kontext des Immobilienmarktes besteht in der Schaffung einheitlicher Richtlinien hinsichtlich der Gewichtung von Kontrollstrategien innerhalb des Bewertungsprozesses. So sind es jene Symptome wie die zerbrochene Fensterscheibe, die bei der Bewertung einer Wohnimmobilie bzw. ihres Mikrostandortes zu Auf- bzw.- Abschlägen auf den Objektwert führen. Somit unterliegt die Beurteilung der Bedeutung des öffentlichen Raumes als Wohnumfeld durch immobilienwirtschaftliche Akteure einem Zielkonflikt: Einerseits erscheint im Zuge der Optimierung von Flächenbeständen die Investition von Kapital in die sichtbare Ordnung des Wohnumfeldes mit den benannten Tendenzen zu dessen Abschirmung als attraktiv. Andererseits wird diese Ordnung erst durch die Zugänglichkeit, Nutzungsmischung und Nutzungsintensität des öffentlichen Raumes sichtbar. Eine strategische Reduzierung des Umfangs der kriminalpräventiven Gestaltung eines Projektes auf das für einen Standort optimale Maß kann in der Folge zu einer größeren Akzeptanz eines Projektes durch Stadtpolitik und Öffentlichkeit und hierdurch zu einer schnelleren Umsetzung führen. Aus immobilienwirtschaftlicher Perspektive erscheint der Einsatz städtebaulicher Kriminalprävention daher nur bis zu jener Intensität und Verteilung attraktiv, oberhalb derer die Attraktivität von Freiflächen als öffentlich nutzbarer Raum des Wohnumfeldes noch erhalten bleibt.

Bewachte Wohnkomplexe als Leitbild der innerstädtischen Immobilienproduktion?

In der konsequenten Weiterentwicklung der Modelle von NEWMAN (1972) und RAY (1971) hinsichtlich der strategischen „Makellosigkeit“ des Wohnumfeldes ist

das Konzept des vollständig privatisierten Wohngebietes entstanden. Seine Bewohner gehen dabei als „*territoriale Interessensgemeinschaft*“ (POYNER 1983: 17) gegenseitige Verpflichtungen ein, innerhalb derer die Regulation der Wohnbedürfnisse durch spezielle Übereinkünfte und Handlungsrestriktionen erfolgt. Innerhalb dieser werden nicht nur Gestaltungs- und Bauvorschriften, sondern auch die gewünschten Verhaltensweisen in der Siedlungsöffentlichkeit sowie die Formen ihrer Überwachung vertraglich vereinbart. Dieses städtebauliche Konzept ist bereits seit den 1970er-Jahren unter dem Begriff der „Gated Community“ in der soziologischen und sozialgeographischen Stadtforschung erforscht und diskutiert worden (DAVIS 1990; MCKENZIE 1994; BLAKELY/SNYDER 1997).¹⁹

In den letzten Jahren ist auch im deutschsprachigen Raum eine sich intensivierende sozialwissenschaftliche Debatte bezüglich der Entstehung und des stadträumlichen Einflusses bewachter Wohnkomplexe zu beobachten gewesen (z. B. GLASZE 2001, 2002, 2003). Die Entwicklung von Siedlungen, die durch Tore, Zäune oder Mauern von ihrer Umgebung abgegrenzt werden, wird zudem als städtebauliches Phänomen thematisiert und verstärkt von den Medien aufgegriffen und teilweise skandalisiert.²⁰ Die skizzierte Ausgangssituation berechtigt vor dem Hintergrund der aktuellen Dynamiken des Immobilienmarktes zur Frage danach, ob diese Form der freiwilligen Segregation zukünftig einen zunehmenden Stellenwert bei der Entwicklung und Gestaltung von Wohnprojekten in der Untersuchungsregion einnimmt.

Der bewachte Wohnkomplex in der Form von Reihenhaussiedlungen und (vertikalen) Apartmentkomplexen gilt als ausdrücklichste Form der Zusammenführung einzelner Kontrollmaßnahmen zu einem gesamtgestalterischen Sicherheitskonzept auf privaten

¹⁹ Zuerst in Erscheinung traten bewachte Wohnkomplexe im nord- und lateinamerikanischen Raum, und wurden dort im Kontext von Suburbanisierungsprozessen („Urban Sprawl“) für Megastädte wie Los Angeles und Sao Paolo untersucht, im Rahmen derer sich Stadtbewohner aus Furcht vor Kriminalität freiwillig in geschlossenen Wohnsiedlungen territorial am Stadtrand abgrenzten. Die Untersuchung des Entstehungsprozesses dieses Immobilienproduktes erfolgte insbesondere in Bezug auf Los Angeles im Rahmen der Erforschung nach-fordistischer gesamtstädtischer struktureller Veränderungsprozesse (vgl. DAVIS 1990).

²⁰ Besonders in der deutschen Presse führte in den vergangenen Jahren die Behandlung des Konzeptes der Gated Community regelmäßig zu prägnanten Schlagzeilen. Beispiele hierfür lassen sich über alle journalistischen Strömungen finden: „*Wohnsicherheitstrakte auch in Berlin im Kommen*“ (TAZ 1998); „*Auch Berlin hat seine Gated Communities*“ (FRANKFURTER RUNDSCHAU 2001); „*Todsicher in der Isolation*“ (DER SPIEGEL 2008); „*Gated Communities - Im Luxus eingemauert*“ (FOCUS 2011).

Grundstücksflächen (vgl. WEHRHAHN 2003: 303). Dabei soll hochwertiges Wohnen in attraktiver Lage mit Service-, Reinigungs- und Sicherheitsdienstleistungen des täglichen Bedarfs verbunden werden. Der wichtigste Entwicklungsfaktor ist jedoch die Möglichkeit zur Produktion eines sicheren Wohnumfeldes, das mithilfe räumlicher Kontrollmaßnahmen von unsicherem Terrain abgrenzt werden soll (vgl. ROLFES/UHLENWINKEL 2008: 44f.). Nach BLAKELEY/SNYDER (1997) können verschiedene Arten von bewachten Wohnkomplexen, von hochwertigen Seniorenheimen bis hin zu randstädtischen Golf-Ressorts („Lifestyle Communities“), identifiziert werden, die wiederum nach Standort und Einkommensschicht unterteilt und unterschiedlich horizontal und vertikal ausgeprägt sein können.

PALENCAR/STRMENIK (2010: 21) gehen einerseits davon aus, dass die Verbreitung dieser Wohnform als Produkt eines gesellschaftlichen Wandels mit Prozessen der Fragmentierung, Individualisierung und eines verstärkten Sicherheitsbedürfnisses durch das Eindringen von Ideologien der Angst, ausgelöst durch Stadtpolitik, wirtschaftliche Akteure und Medien, einhergeht. Es könne somit nach Meinung der Autoren vorwiegend auf soziopsychologische Einflüsse zurückgeführt werden. Auf der anderen Seite ist die Entscheidung zur Entwicklung eines, bereits im Vorfeld als solchen geplanten, bewachten Wohnkomplexes an umfassende Standortbedingungen gebunden, denen eine immobilienwirtschaftliche Perspektive zugrunde liegt. Dazu zählen die Verfügbarkeit großer unbebauter Grundstücke in attraktiver Lage, die Möglichkeit zur profitablen Verwaltung und Kontrolle des Areals sowie die Maximierung der Bodenrente durch Einzigartigkeit und Intimität. Zugleich kann eine Agglomeration gleicher Einrichtungen zu sinkenden Bewirtschaftungs- und Servicekosten führen, z. B. beim dem Einsatz einer Revierstreife. Erst im Anschluss an die Erfüllung dieser größtenteils ökonomischen Voraussetzungen können Versuche unternommen werden, durch psychologischen Einfluss und vertraglich festgelegte Aktivitäten bewusst ein Gemeinschaftsgefühl zwischen den Bewohnern entstehen zu lassen.²¹

²¹ Kontakte zur Außenwelt werden in der Regel zusätzlich über private Infrastruktureinrichtungen in der Form von Versorgungseinrichtungen, Bildungsangeboten oder Energiegewinnung minimiert. Zudem sollen Verhaltensregeln das Leben in der Gated Community regeln und den Stil der Anlage sichern. In diesem Kontext können z. B. die Farbe der Häuser, die Höhe der Hecken und Bäume, die Sorten der Blumen sowie die Art und Anzahl von erlaubten Tieren in der Anlage vorgeschrieben sein (vgl. MCKENZIE 1994; Gespräch AYDIN).

Da mittlerweile für diverse europäische Länder der Nachweis bewachter Wohnkomplexe existiert, ist davon auszugehen, dass es sich bei dieser Form des Wohnens um ein zumindest theoretisch weltweit verfügbares Immobilienprodukt handelt. Vor etwa zehn Jahren konstatierte GLASZE (2003: 289ff.) Gründe sowohl für als auch gegen die Wahrscheinlichkeit der Verbreitung bewachter Wohnkomplexe in europäischen Städten. In Deutschland sprachen dagegen die zur damaligen Zeit stagnierenden Bevölkerungszahlen von Großstädten, da die Verbreitung dieser Wohnform historisch und empirisch insbesondere für wachsende Metropolen belegt werden könne. Dies ließe sich auf die Unfähigkeit der öffentlichen Planung zur Steuerung von Siedlungserweiterungen und öffentlicher Infrastruktur zurückführen. Darüber hinaus könne die Idee der europäischen Stadt als offenes, demokratisches und sozial integriertes bürgerliches Gemeinwesen in ihrer Funktion als normatives Ideal politische Handlungen orientieren.²² Dieser Umstand zeige sich auch in einer kritischen Medienberichterstattung und im öffentlichen Protest gegen die Entwicklung bewachter Wohnkomplexe.

Begünstigt würde die Entwicklung bewachter Wohnkomplexe laut GLASZE hingegen durch die seit den 1980er-Jahren abnehmende gemeinwohlorientierte Steuerungsfähigkeit der mittel- und nordeuropäischen Wohlfahrtsstaaten. Diese sei auf die ökonomische Globalisierung und die fortschreitende gesellschaftliche Differenzierung zurückzuführen. Mehrere Untersuchungen hätten zudem gezeigt, dass die subjektive Unsicherheit auch in europäischen Städten wächst. Diesbezüglich nennt GLASZE die folgenden, durch SIEBEL (2003) formulierten Gründe: Erstens habe die Privatisierung der Medien zu einer Skandalisierung der Berichterstattung geführt. Zweitens wachse die Zahl älterer und damit „verwundbarer“ Menschen. Drittens würden im Zuge der gesellschaftlichen Modernisierung informelle soziale Netze von Verwandtschaft, Familie oder anderen traditionellen Gemeinschaften durch Differenzierung und Individualisierung schwächer und stünden in Krisenzeiten nicht

²² GLASZE wies darauf hin, dass es sich bei der Idee der europäischen Stadt lediglich um ein homogenisierendes Konstrukt handle, dessen Raumbilder jedoch zur Erfüllung der Ziele einer „offenen Stadt“ eine wichtige Rolle als Referenz in der politischen Auseinandersetzung spiele (CALDEIRA 1996: 315, GLASZE 2001, BERNHARDT 2001). Er argumentiert dabei mit ATKINS (1993), der in einer historisch-geographischen Studie zeigt, wie der im Zuge der Demokratisierung der Gesellschaft wachsende öffentliche Protest am Ende des 19. Jahrhunderts zur Öffnung der geschlossenen Villensiedlungen im Londoner Westend führte.

mehr zur Verfügung. Nach diesen Aussagen zu schließen hingen der Umfang und die Verbreitung bewachter Wohnkomplexe in der Untersuchungsregion in erster Linie vom historisch und geographisch differenzierten institutionellen Kontext ab.

Die von GLASZE genannten gesellschaftlichen Gründe zur theoretischen Möglichkeit der Entstehung bewachter Wohnkomplexe haben bis zum heutigen Tage zum Großteil nicht an Gültigkeit verloren. Jedoch hat sich die Attraktivität der großen Metropolen als Wohn- und Investitionsstandort in den vergangenen Jahren erhöht. Mehr noch als die Frage nach den soziologischen Rahmenbedingungen scheint somit die Suche nach den möglichen (neuen) Standorten dieses Entwicklungskonzeptes von Interesse. Durch die Betrachtung der aktuellen Wohnungsmarktprozesse in Deutschland, Österreich und der Schweiz kann der Ansatz des bewachten Wohnkomplexes als Erklärungsmodell für die Verteilung von immobilienwirtschaftlicher Sicherheitsproduktion dabei um die ökonomischen Motivationen der Produzenten von Wohnraum ergänzt werden.

Aus Gesichtspunkten der Immobilienbewertung folgen sowohl die Auswahl innerstädtischer Standorte als auch die städtebauliche Gestaltung von Produkten des Wohnungsmarktes zunehmend einem einheitlichen Standard. Dieser global orientierten Betrachtung gegenüber steht der Anstieg des Stellenwertes der lokalen Ebene, auf der sich immobilienwirtschaftliche Akteure innerhalb eines sich stetig verdichtenden Wettbewerbsumfeldes durch die Individualisierung der eigenen Produkte am Markt behaupten müssen. Durch diese Entwicklung rücken sowohl die Wahl eines attraktiven Standortes als auch Maßnahmen zur Vermittlung einer eindeutigen Markenbotschaft in den Vordergrund des immobilienwirtschaftlichen Interesses. Üblicherweise stellt einer der drei Faktoren Kapital, Idee oder Standort den Impuls zur Durchführung einer Projektentwicklung dar (vgl. BONE-WINKEL 1994: 44). Aufgrund der globalen Verfügbarkeit von Kapital durch Privatanleger, Immobilienfonds und institutionelle Investoren sowie die Fokussierung auf innerstädtische Anlageobjekte des Core-Segmentes wird der Standort einer Investition zum entscheidenden Faktor für deren Durchführung. Die Existenz einer Projektidee „Ex-Ante“ – im Falle bewachter Wohnkomplexe in der Form eines zuvor präzise festgelegten Sicherheitskonzeptes – muss somit zwangsweise den vorherrschenden lokalpolitischen Rahmenbedingungen bzw. Regulationen des Projektstandortes untergeordnet werden.

Aufgrund des ansteigenden Stellenwertes der Standortfrage für die Immobilienwirtschaft bieten sich der Stadtpolitik zunehmend alternative Handlungsmöglichkeiten des im- oder expliziten Einflusses auf die städtebauliche Gestaltung von Wohnprojekten. Diese existieren z. B. in der Festlegung städtebaulicher Auflagen oder in der konsequenten Anwendung gesetzlicher Mechanismen zur Begrenzung des Ausmaßes von Sicherheitsproduktion (s. Kapitel 4). Im Rahmen diskursiver Aushandlungsprozesse zwischen Projektentwickler und Stadtpolitik kann zwar nicht gezielt in jeden konzeptionellen Bereich eingegriffen werden. Jedoch kann das gemeinsame Ziel einer zügigen Fertigstellung des Bauprojektes an dem gewählten Standort einen Einfluss der Stadtpolitik auf die kriminalpräventive Gestaltung des Projektes insgesamt begünstigen. Gestaltungselemente, die als potentielle Bedrohung für die Zugänglichkeit des öffentlichen Raumes wahrgenommen werden, können bei einem entsprechenden Bewusstsein der Lokalbehörden somit im Zuge des Genehmigungsprozesses gezielt aufgegriffen und modifiziert werden.

Eine weitere Hürde für die flächenendeckende Umsetzung mehrdimensionaler Sicherheitskonzepte durch die Immobilienwirtschaft innerhalb eines Projektes besteht auf der Ebene der Vermarktung von Wohnimmobilien, die zunehmend über den Versuch der Aussendung einer eindeutigen Markenbotschaft und einer strategischen Abgrenzung zum lokalen Projektumfeld geschieht. Die branchenspezifischen Besonderheiten der Immobilienwirtschaft erschweren dabei die Vermarktung ihrer Produkte (vgl. ENGELHART 2008: 4). Durch die absolute Standortgebundenheit spielt die Lage auch in der Produktpolitik eine große Rolle – der Herstellungsort sowie der Ort der Nutzung sind zwangsläufig identisch. Durch die lange Herstellungsdauer können sich die Marktverhältnisse bis zur Fertigstellung eines Objektes oft erheblich verändern. Gleichzeitig ist die Immobilie jedoch ein langlebiges Wirtschaftsgut, das während seiner Lebensdauer den Bedürfnissen mehrerer Nutzer entsprechen muss.

Nach FRANCK/FRANK (2008) kommt es mit dem Angleichen von Standards auf Immobilienmärkten zu einem organisierten Wettstreit um Aufmerksamkeit innerhalb der Architektur. Charakteristisch hierfür ist die Bestimmung und Kommunikation einer „Unique Selling Proposition“ (USP), eines veritablen Kundenvorteils. Dieser kann beispielsweise mittels einer innovativen Architektur oder eines besonders

nachhaltigen Entwicklungskonzeptes – insbesondere im Kontext von Strategien zur Umnutzung und Revitalisierung – mit dem Ziel der Erzählung einer „besonderen“ Geschichte erfolgen. Da Wohnimmobilien zunehmend nicht mehr für im Vorfeld bestimmte individuelle Nutzer, sondern vorrangig spekulativ geplant und errichtet werden, treten dabei zwar verstärkt objektivierbare Standards der Gebäudegestaltung und Ausstattung in den Vordergrund. Die Entwicklung und Herausstellung einzelner oder mehrerer Sicherheitsaspekte ist jedoch lediglich einer von mehreren möglichen Ansätzen zur Markenbildung, der teilweise zudem direkt mit den übrigen Strategien zur Entwicklung eines Alleinstellungsmerkmals und dessen Kommunikation in Konkurrenz steht bzw. kombiniert werden muss.

Der bestehende immobilienwirtschaftliche Konsens bezüglich der Funktion innerstädtischer Wohnimmobilien als „sicherer Hafen“ der Kapitalanlage sowie der gegenwärtige Mangel an alternativen Investitionsmöglichkeiten bedingen eine Zunahme der Wohneigentumsbildung privater Kapitalanleger und somit der Entwicklung von Eigentumswohnungen und -häusern. Diese Entwicklung erschwert insofern die flächendeckende Gestaltung von Wohnanlagen nach dem Vorbild des bewachten Wohnkomplexes, da die Steuerung interner Regulierungen und zusätzlicher Sicherheitsdienstleistungen zunehmend nicht mehr der alleinigen Zustimmung der kommerziellen Hausverwaltung eines Mietobjektes, sondern einer privaten Eigentümergemeinschaft unterliegt. Diese kann im Falle eines unverhältnismäßigen Aufwandes von Preis und Nutzen ihre Zustimmung verwehren (vgl. DANIELSEN-LANG 2008: 18). Hierdurch besteht langfristig betrachtet nicht nur die Gefahr, dass das ursprünglich anvisierte Alleinstellungsmerkmal einer intensiven Überwachung als verschwommen wahrgenommen wird. Die Eigentümer gehen bei einem hohen externen Dienstleistungsumfang außerdem die Gefahr ein, bei kurzfristig leer stehenden Einheiten für sich erhöhende Gemeinschaftskosten aufkommen zu müssen. Es droht hierdurch ein Verlust an Attraktivität im Falle des Rückganges der allgemeinen Konjunktur bzw. eines dadurch ausgelösten Verkaufs einzelner Einheiten, der sich bis zu einem stetigen Verfall der Anlage hin entwickeln kann.

In Bezug auf die Erklärung einer möglichen Verbreitung bewachter Wohnkomplexe in der Untersuchungsregion lässt sich einerseits die Einschätzung vornehmen, dass im Zuge der Ökonomisierung der gebauten Umwelt eine generelle Zunahme des

Einbezug von Maßnahmen der räumlichen Kontrolle in der Theorie begünstigt wird: Die Produktion und Vermarktung eines dorffähnlichen Mikrokosmos innerhalb eines weitestgehend autofreien Stadtquartiers, welches leicht zu kontrollieren ist und unter kollektiver Aufsicht die selbstverständliche Abschirmung gegen Lärm, Verschmutzung und Vandalismus garantiert, liegen einerseits aus ökonomischer Perspektive im Interesse von Immobilienwirtschaft und Stadtpolitik.

Die Implementierung ganzheitlicher Konzepte wird andererseits durch den ansteigenden Wettbewerbsdruck um spezifische innerstädtische Standorte, den Einbezug der (sozial-)räumlichen Komponente in den städtebaulichen Diskurs sowie die politische Forderung nach einer diversifizierten Angebotsstruktur auf dem Wohnungsmarkt in der Praxis reguliert und erlaubt daher lediglich eine pilotprojektartige Durchsetzung dieser Entwicklungsstrategie (vgl. PÜTZ et al. 2009: 84). Hinsichtlich einer Erklärung der Erscheinung und Verteilung der immobilienwirtschaftlichen Produktion von Sicherheit in der Untersuchungsregion mit der Hilfe des Modells des bewachten Wohnkomplexes steht somit zwar eine Fülle von Material zur Verfügung. Dessen Erkenntnisse basieren jedoch häufig auf der Betrachtung einzelner Projekte und sind daher nicht (räumlich) generalisierbar (vgl. KUBE 2003). In vielen Studien bleibt zudem nach wie vor unberücksichtigt, dass alleine die Beobachtung einzelner Indikatoren oder eine räumliche Konzentration innerhalb einer sicherheitskonzeptionellen Kategorie, z. B. in der Form von Wohngebäuden mit Concierge, noch keine direkten Rückschlüsse auf zukünftige Projektgestalten mit entsprechenden Auswirkungen für den öffentlichen Stadtraum zulassen.²³

Die Untersuchungsschablone des bewachten Wohnkomplexes als ein sich physisch manifestierendes stadtgesellschaftliches Phänomen geht auf die Untersuchung der US-amerikanischen Stadtflucht der 1970er-Jahre zurück. Dabei bezieht sie aktuelle

²³ Es existieren zudem Versuche einer gezielten Verortung einzelner Gestaltungsmerkmale im Kontext der Identifizierung von bewachten Wohnkomplexen in der Untersuchungsregion. Diese variieren jedoch teilweise stark bezüglich der studienindividuellen Auswahl und Gewichtung der angelegten städtebaulichen Indikatoren und erschweren in der Folge eine Vergleichbarkeit der Erkenntnisse. Beispielhaft dafür steht die Herangehensweise KAMLEITHNERS (2002), die sich stark an dem subjektiven Erscheinungsbild eines Projektes orientiert: „(...) *Im Zentrum dieses Schwerpunktes steht das Wohnprojekt Fontana im Süden von Wien: Die erste typische gated community in Österreich, die derzeit noch ohne Zaun auskommt, deren Villen im Südstaaten-Look aber eine deutliche Abgrenzung signalisieren.*“

Wechselwirkungen zwischen Stadtpolitik und immobilienwirtschaftlichen Akteuren jedoch nicht vollständig ein und wirft weder aus gemeinschaftsrhetorischer noch aus historischer Perspektive genug generalisierbares Rezeptwissen ab, um den Stellenwert der städtebaulichen Kriminalprävention im Alltag privater und öffentlicher Akteure zu verorten. Das Erklärungsmuster kann vor dem Hintergrund der zunehmenden Attraktivität der zentralen Lagen in den großstädtischen Räumen der Untersuchungsregion somit nicht als Erklärungsmodell für das gegenwärtige Ausmaß der städtebaulichen Kriminalprävention herangezogen werden. Es stößt bezüglich der ökonomischen und politischen Rahmenbedingungen in den Metropolen in Deutschland, Österreich und der Schweiz daher an seine forschungslogischen Grenzen. Als primäre Aufgabe der Erforschung bewachter Wohnkomplexe in der Untersuchungsregion erscheint folglich nicht vordringlich die Beobachtung der großstädtischen Empirie, sondern die Konkretisierung und Etikettierung des Forschungsgegenstandes unter Einbezug der immobilienwirtschaftlichen Praxis.

Zusammenfassen lassen sich die in diesem Kapitel herausgestellten Wechselwirkungen im Verhältnis von Sicherheitsdiskurs und Immobilienwirtschaft in der Form der folgenden Annahmen:

- Das Bedürfnis nach Sicherheit ergibt sich im städtebaulichen Kontext nicht ausschließlich aus realen bzw. potentiellen Bedrohungen, sondern auch aus einem generellen Anspruch an die symbolische Orientierung an den Funktionen des Wohnumfeldes. Der Versuch eines empirischen Beleges der unmittelbaren Verbindung von subjektivem Sicherheitsempfinden mit städtebaulicher Kriminalprävention läuft somit zwangsweise ins Leere. Er kann daher weder als Argument für, noch gegen die Implementierung zusätzlicher Maßnahmen herangezogen werden.
- Sicherheitskonzeptionelle Bedenken artikulieren sich auf unterschiedlichen räumlichen Maßstabsebenen. Die Absichten der Immobilienwirtschaft hinsichtlich einer Beurteilung der Bedeutung des Wohnumfeldes für den Projekterfolg unterliegen dabei einem ambivalenten Verständnis über die Funktionen des öffentlichen Raumes. Dieses ergibt sich zum einen aus dem ökonomischen Anspruch zur Investition in die sichtbare Ordnung von Freiräumen und zum

anderen aus der ansteigenden Betonung der Rolle des Wohnumfeldes für die Öffentlichkeit im Zuge der Schaffung positiver Raumbilder.

- Die gegenwärtige Situation auf dem Immobilienmarkt in Deutschland, Österreich und der Schweiz resultiert in einem sich verstärkenden Wettbewerb um Aufmerksamkeit innerhalb der Architektur. Die vordergründige Motivation der Produzenten von Wohnraum besteht daher in der städtebaulichen Abgrenzung zum jeweiligen räumlichen Projektumfeld. Hierdurch wird die Möglichkeit einer Einbindung von kriminalpräventiven Gestaltungselementen verstärkt in eine Abhängigkeit von den lokalen Planungsrestriktionen eines Standortes gerückt.
- Die Verteilung und Intensität des immobilienwirtschaftlichen Strebens nach städtebaulicher Kriminalprävention können nicht alleine anhand der physischen Erscheinungsmerkmale abgeschlossener Projekte belegt werden, sondern lassen sich bereits im Zusammenhang mit der Erklärung lokalspezifisch stattfindender Aushandlungsprozesse und Entwicklungsstrategien zur Aneignung städtischer Räume ablesen.

Kapitel 4

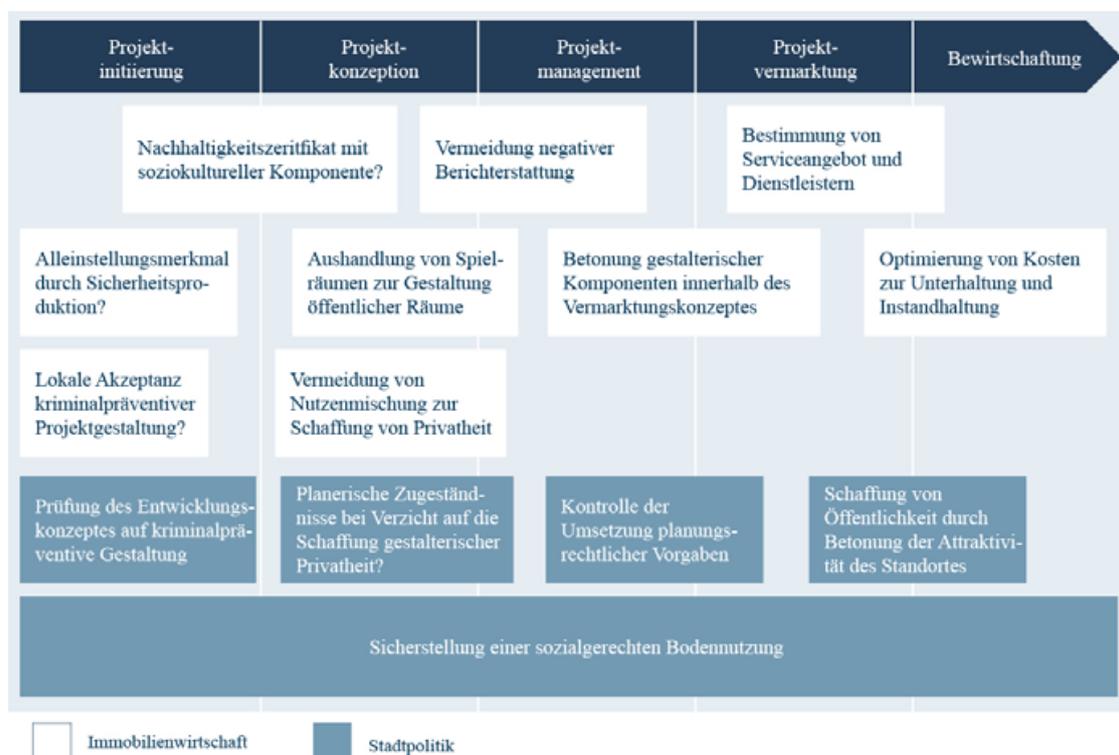
Bedingungen für den Einsatz von Sicherheitsproduktion als immobilienwirtschaftliches Absatzinstrument

Die Ergänzung des städtebaulichen Sicherheitsdiskurses um die Perspektive der Immobilienwirtschaft bildet die Grundlage dafür, die Motivationen des Einsatzes von Sicherheitsmaßnahmen im Wohnkontext sowie deren räumliche Verteilung messbar zu machen, prognostizieren und beeinflussen zu können. In Kapitel 3 wurden die theoretischen Grundlagen zum Verständnis des stadträumlichen Sicherheitsdiskurses sowie zum möglichen Einsatz kriminalpräventiver Maßnahmen im Rahmen der Wohnimmobilienherstellung und -bewirtschaftung vorgestellt. Im vorliegenden Kapitel werden die Ziele von Immobilienwirtschaft und Stadtpolitik im Umgang mit sicherheitsbezogener Wohnimmobiliengestaltung konkretisiert und Determinanten des erfolgreichen Einsatzes einzelner Maßnahmen sowie die daraus resultierenden Spannungsfelder zwischen den Akteuren abgeleitet. Im Zuge der Aushandlung der Entwicklungsbedingungen einzelner Immobilienprojekte kommt es dabei idealer Weise zu einer Annäherung der Motivationen privatwirtschaftlicher und öffentlicher Akteure. Diese werden im Folgenden skizziert, um anschließend den Beitrag eines bewussten Umgangs mit sicherheitsproduzierenden Gestaltungselementen im Hinblick auf die Erfüllung einzelner Ziele bewerten zu können.

Die Messung des Anteils einzelner Teilbereiche der Projektentwicklung und Bewirtschaftung am ökonomischen Erfolg eines Wohnimmobilienprojektes ist ein komplexer Prozess, der in dieser Arbeit nicht ausführlich diskutiert und bewertet werden soll. Hinsichtlich der Einbindung von Sicherheitsproduktion in die Entwicklung von Wohnraum kann jedoch auf der Basis der skizzierten Rahmenbedingungen vermutet werden, dass eine effiziente kriminalpräventive Gestaltung prinzipiell den betriebswirtschaftlichen Wert einer Immobilie hebt („Sicherheit als Budgetposition“). Diesbezüglich erscheint es – insbesondere im Hinblick auf die entstehenden bzw. vermeidbaren Kosten sowie die öffentliche Darstellung einzelner Entwicklungsparameter – als zielführend, die Einbindung von Sicherheitsaspekten sowie ihren Einfluss auf das Gesamtprojekt zu beurteilen. Dies gilt sowohl hinsichtlich des ihnen zugerechneten ökonomischen Wertes als auch

bezüglich ihres Potentials zur Beeinflussung des Images eines Projektes über den gesamten Entwicklungsverlauf. Dieses Potential leitet sich unter anderem aus dem baurechtlichen und architektonischen Umfeld eines Projektes ab. Darstellen lassen sich somit Fragestellungen bezüglich der Einbindung einzelner Teilbereiche der Sicherheitsproduktion über den zeitlichen Verlauf der Entwicklung von Immobilien, dem „Phasenkonzept der Projektentwicklung“ (ISENHÖFER/VÄTH 1998: 154). Die vielschichtig gelagerten Perspektiven der Akteure aus Immobilienwirtschaft, Stadtpolitik und -planung erlauben dabei zwar nur eine eingeschränkte quantitative Messbarkeit des Erfolges. Dennoch kann die in Abb. 3 dargestellte qualitative Abwägung als erfolgversprechend im Sinne des formulierten Erkenntnisinteresses bewertet werden, da Indikatoren aus dem gesamten Spektrum der Projektentwicklung, sowohl aus privatwirtschaftlicher als auch aus öffentlicher Perspektive, herangezogen werden.

Abb. 3: Sicherheitskonzeption im Verlauf der Wohnprojektentwicklung



Quelle: Eigene Darstellung nach ISENHÖFER/VÄTH (1998: 154)

Zentrales Ziel privater und öffentlicher Akteure bei der Konzeption von Wohnprojektentwicklungen ist die Schaffung von Urbanität in der Form städtebaulicher Qualität, sowohl hinsichtlich einer – im Rahmen der lokalspezifischen Möglichkeiten – anspruchsvollen Architektur und Freiraumgestaltung eines Projektes als auch bezüglich der Nutzungsmischung eines Stadtraumes bzw. seines Immobilienbestandes. Erfolgreiche neugebaute oder sinnvoll in ihrer Nutzung veränderte Projekte werden einerseits als Referenz für einen Projektentwickler, einen bestimmten Stadtteil und seine positive Entwicklung gesehen. Andererseits werden sie als Indikator für wirtschaftlich und sozial nachhaltige Stadtpolitik verstanden. Gleichzeitig besteht bei jedem Projekt jedoch die Gefahr, dass es öffentlichkeitswirksam als Problemfall und somit als Anhaltspunkt für eine von der Mehrheit der Bevölkerung als negativ eingestufte Entwicklung innerhalb eines Stadtraumes herangezogen und medial präsentiert wird (vgl. DZIOMBA 2007).

Aus der Perspektive privatwirtschaftlicher Akteure stellen sich im Umgang mit städtebaulicher Kriminalprävention unter anderem folgende Fragen: Wie lässt sich der Einfluss einzelner Maßnahmen auf den Erfolg einer Projektentwicklung und deren Bewirtschaftung und somit auf das Projektergebnis kalkulieren? Welche Alternativen zu den hohen Kosten eines Concierge existieren, um das Dienstleistungskonzept eines Projektes erfolgreich am Markt positionieren zu können? Wie wirkt sich der Einsatz eines rund um die Uhr geschlossenen Tores auf die mediale Berichterstattung aus? Sind Nutzer auch über einen längeren Zeitraum dazu bereit, die Mehrkosten der Bewirtschaftung durch den Einsatz von Sicherheitstechnik und Personal zu akzeptieren? Welche Ansprüche stellt die öffentliche Hand an die Nutzung von Freiräumen und wie kann städtebaulich auf lokalpolitische Besonderheiten reagiert werden, um ein Entwicklungsareal trotz einzelner Beschränkungen attraktiv und langfristig werthaltig gestalten zu können?

Aus der Perspektive der öffentlichen Hand gilt ein Projekt als erfolgreich, wenn es innerhalb des Zeitplanes reibungslos realisiert und vermarktet worden ist, ohne dass negative Medienberichte angesichts zukünftiger Nutzer oder erzielter Preise entstanden sind, ohne dass der Verkauf eines Grundstücks rückgängig gemacht werden musste und ohne dass Nachbarprojekte beeinträchtigt worden sind, sei es durch die Baustelleneinrichtung oder durch Konkurrenz in der Vermarktung. Darüber hinaus lassen sich einzelne Fragen formulieren, die hinsichtlich der immobilien-

wirtschaftlichen Sicherheitsproduktion in Bezug auf ein konkretes Projekt beantwortet werden müssen: Welches Maß an sicherheitsarchitektonischem Gestaltungsspielraum muss dem Projektentwickler zugesagt werden, um wirtschaftliche Nachteile des Standortes oder des Grundstücks, z. B. bezüglich Auflagen des Denkmalschutzes oder der vorgegebenen Errichtung eines Spielplatzes, kompensieren zu können? Empfiehlt sich hinsichtlich der Erhaltung von Freiflächen für die Öffentlichkeit die Erstellung eines städtebaulichen Vertrags, bzw. ist diese juristisch überhaupt möglich? Reichen die bestehenden lokalen Bauordnungen und Sanierungssatzungen aus, um langfristig attraktive Stadträume für die anvisierte Zielgruppe zu gestalten? In welchen Fällen ist die kurzfristige Errichtung von Wohnraum, ggf. in Kombination mit der Veräußerung eines Grundstücks zum Höchstpreis, wichtiger, als die Schaffung langfristiger städtebaulicher Qualität unter größtmöglichem Einfluss durch die Kommune? Welche politischen Steuerungsmöglichkeiten müssen für eine langfristig maßvolle Implementierung von Sicherheitsmaßnahmen in die Wohnprojektentwicklung gestärkt werden?

Ökonomische Bedingungen

Der Bewertung der ökonomischen Motivationen von Projektentwicklern und Investoren kommt bei der Umsetzung von Stadtentwicklungsstrategien eine besondere Bedeutung zu, da ohne deren Beteiligung weder Grundstücksverkäufe noch Hochbauten zustande kommen. Das Hauptziel jeder Immobilieninvestition aus betriebswirtschaftlicher Perspektive ist eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals unter Einhaltung der Vorgaben aus der Liquidität und der Risikobewertung (vgl. DIETRICH 2004: 118). Aus der Sicht der privaten Immobilienwirtschaft gelten Projektentwicklungen als Erfolg, wenn die Ausgaben, Mieten und Erlöse entsprechend der Kalkulationen eintreten oder eingetreten sind und die neuen Flächen und Objekte – idealerweise bereits im Planungs- oder Baustadium – mit Gewinn veräußert werden können. Das Ziel einer schnellen Veräußerung, unabhängig davon, ob es sich um ein privates, öffentliches oder gemischt finanziertes Projekt handelt, ist jedoch auch aus stadtpolitischer Perspektive von hohem Interesse, um der Verschwendung von Ressourcen und somit einem Imageverlust auf politischer Ebene vorzubeugen.

Die Kosten für bauliche, baulich-mechanische und technische Sicherheitsmaßnahmen steigen mit der Anzahl und dem Umfang in der Regel an, da über den Verlauf der Zeit zunehmend in deren Wartung und Instandhaltung investiert werden muss. Durch den Ersteller bzw. Betreiber einer Immobilie sollte im Vorfeld der Planung und Entwicklung somit kalkuliert werden, wie ein kostenoptimiertes Sicherheitskonzept („optimaler Sicherheitsgewinn“) für die zukünftige Bewirtschaftung des Gebäudes über die gesamte Nutzungsdauer sichergestellt werden kann. Dabei besteht die Gefahr des übertriebenen Schutzes, bei dem die Basissicherheit durch einen unverhältnismäßigen Sicherheitsaufwand über das optimale Verhältnis zwischen Sicherheitsniveau- und Kosten sowie Bewirtschaftungs- bzw. Instandhaltungskosten gesteigert wird. Hierdurch droht ein Verlust der Wettbewerbsfähigkeit aufgrund zu hoher Bewirtschaftungskosten, die sich darüber hinaus auf die Wertermittlung der Immobilie auswirken.

Der Prozess der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, deren Gebäuden oder Außenanlagen wird durch die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) festgelegt und durch die Wertermittlungsrichtlinie (WertR) ergänzt. Zur Ermittlung des Marktwertes eines bebauten Grundstücks in der Form eines Einfamilienhauses oder einzelner Wohnungen im Eigentum wird in der Regel das Vergleichswertverfahren angewendet. Nach diesem Verfahren wird der Marktwert aus den tatsächlich realisierten Kaufpreisen anderer Objekte abgeleitet, die in Lage, Nutzung, Ausstattung, Bodenwert und Zuschnitt hinreichend mit dem zu vergleichenden Grundstück übereinstimmen. Voraussetzung für die Bewertung ist jedoch, dass eine genügend große Anzahl von Vergleichsobjekten vorhanden ist. Je spezifischer also die Immobilie ist, desto weniger ist das Vergleichswertfahren zu ihrer Bewertung geeignet. In diesem Fall besteht die Gefahr, dass eine besondere Ausstattung oder funktionale Struktur eines Projektes im Rahmen der Bewertung nicht ausreichend gewürdigt werden können.

Hinsichtlich der Ausstattung einer Immobilie mit Sicherheitsmaßnahmen lassen sich Einfriedungen, Türen und Tore, Außenanlagen und Grünflächen, die Beläge von Hofflächen und Zufahrten, aber auch Dienstleistungs- und Servicekonzepte sowie die technische Ausstattung prinzipiell in die Bewertung einbeziehen. Die Ausstattung mit Sicherheitsmaßnahmen stellt jedoch lediglich einen von vielen Faktoren dar, die einen wirtschaftlichen Unterschied in der Gesamtbetrachtung ausmachen können. Die

originären Anschaffungs- oder Betriebskosten einer Sicherheitsmaßnahme spielen dabei zudem nur eine untergeordnete bzw. indirekte Rolle, da sie nicht in ihrer absoluten Summe bei der Bewertung berücksichtigt werden. Stattdessen wird anhand der Ausstattung ein allgemeiner Richtwert des Zustandes und der Attraktivität in Abhängigkeit zu umliegenden Objekten ermittelt. Es ist somit nicht möglich, einzelne Aspekte eines Sicherheitskonzeptes als Anteil am gesamten Projektergebnis einzupreisen, da diese lediglich als Teilbereich innerhalb der Bewertung berücksichtigt werden können.

Die in der ImmoWertV kodifizierten Normen und Methoden zur Bewertung von Wohnimmobilien im Eigentum, aber auch Ansätze, deren Wert sich aus dem zukünftigen Ertrag von Mietobjekten ergibt, weisen im Zusammenhang mit den sich dynamisch ändernden Nachfrage- und Angebotssituationen auf einzelnen Wohnungsteilmärkten sowohl inhaltliche als auch methodische Mängel auf. Diese gestalten sich problematisch im Hinblick auf die Bewertung von Sicherheitsaspekten im Wohnkontext. Das Problem in der Praxis der Wertermittlung besteht, trotz einer rechnerisch korrekten und objektiven Ermittlung anhand standardisierter Parameter, darin, dass subjektive Irrtümer in der Form fehlerhafter Marktbeobachtungen sowie unzulässige Verallgemeinerungen nicht vollkommen auszuschließen sind (vgl. FRITZENWALLNER 2005). Beispielhaft dafür genannt werden kann sowohl der Ansatz der erzielbaren Miete (wie werden leer stehende Einheiten bewertet und worauf sind diese zurückzuführen?) als auch die individuelle Einschätzung und wertmäßige Berücksichtigung von Mängeln, Merkmalen wie der Mikrolage (Infrastruktur, Bewohner), oder eben auch der persönliche Eindruck der kriminalpräventiven Gesamtkonzeption eines Projektes.

Ein weiteres Defizit der Verkehrswertermittlung liegt in der fast ausschließlichen Ausrichtung auf die Ziele des Investors und der unzureichenden Zukunftsorientierung. Die intersubjektiven Komponenten des Kundennutzens (Funktionalität, Qualität, Nutzungskosteneffizienz) werden dadurch in der Regel nicht ausreichend gewürdigt. Auch werden die laufende Änderung der qualitativen und quantitativen Nachfrage sowie mikro- und makroökonomische Rahmenbedingungen nicht ausreichend explizit einbezogen. Als zentraler Mangel sind somit die unzureichende Berücksichtigung der Nutzerperspektive sowie die fehlende Verknüpfung mit ökonomischen, politischen und soziokulturellen Prognosen der Wohnungsmarktentwicklung in Wertgutachten

anzuführen. Auch besteht ein Defizit in der theoretischen Begründung der Bewertung von Wohnimmobilien. Ein komplexes Wertmodell, das die Nachfrage- und Angebotsentwicklung am Wohnungsmarkt, den Wertewandel, die endogenen und exogenen Einflussfaktoren sowie die unterschiedlichen Zielsetzungen und Einflussmöglichkeiten der Beteiligten im Kontext der Herstellung und Bewirtschaftung berücksichtigt, ist derzeit nicht vorhanden. Diese Situation hat eine unmittelbare Auswirkung, nicht alleine auf die Art, sondern insbesondere auf den Umfang des Einsatzes von Sicherheitsmaßnahmen im Rahmen der effizienten Gebäudebewirtschaftung: Er kann nicht objektiv anhand eindeutiger Kennzahlen bewertet werden und ist daher stets mit einem unkalkulierbaren Risiko hinsichtlich seiner der Bewertung im Vergleich zum lokalen Umfeld verbunden.

Ergänzt wird die Bandbreite der in der ImmoWertV berücksichtigten Bereiche der Kriminalprävention durch die in den vergangenen Jahren aufgekommene Einbindung von Nachhaltigkeitsfragen als absatzstrategisches Instrument in Bezug auf renditeorientierte Investitionen in Wohnimmobilien (vgl. MEINS 2011: 260). Sicherheitsaspekte erhalten dadurch nicht nur einen ökonomischen, sondern auch einen idealistischen Wert zugeordnet, der sich weniger aus der konkreten Zertifizierungspraxis, als vielmehr durch ihre zunehmende Rolle im architektonischen und städtebaulichen Diskurs ergibt. Hinsichtlich der Bewertung und Zertifizierung sozialer Qualität, beispielsweise mit dem Programm der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) für nachhaltige Wohnquartiere, rücken, im Gegensatz zu funktionalen Anforderungen, zunehmend wenig quantitativ messbare Komponenten wie eine „positive Stimmung“ oder die Erzeugung eines „attraktiven Selbstbildes“ nach außen in den Mittelpunkt des Interesses. Es wird dabei – in impliziter Anlehnung an die Theorie der Broken Windows – davon ausgegangen, dass Standorte, die bei einer Vielzahl einzelner Kriterien gut abschneiden, letztlich auch über ein stabiles wirtschaftliches Potential verfügen (vgl. HYPZERT 2010: 131).

Hinsichtlich des Einbezuges von Sicherheitsmaßnahmen unter Nachhaltigkeitsaspekten ist auffällig, dass die für eine vermeintlich objektive ökonomische Wertermittlung relevanten Standortfaktoren zunehmend über subjektiv differenzierbare Bilder von Wohnquartieren erhoben werden. Das Image eines Standortes beschreibt dabei in der Regel sich wandelnde emotionale Ansprüche der Mehrzahl der Bevölkerung. Es entsteht im Zusammenspiel mit positiv oder negativ belegten

Assoziationen und trägt immer dann zur Standortentscheidung bei, wenn sein Gewicht unter den „*weichen Standortfaktoren*“ (z. B. GRABOW et al. 2005) als besonders bedeutsam eingestuft wird. Die Bedeutung städtebaulicher Kriminalprävention hängt vor dem Hintergrund der Nachhaltigkeitsfrage somit zunehmend von der betroffenen Nutzung und der sozialen Struktur innerhalb eines Standortes ab, die sich wiederum aus den bestehenden Maßnahmen für die Sicherung des Grundstücks oder des Gebäudes oder Quartiers sowie dessen Pflege und Erhaltungszustand ergeben. Dabei ist, ebenso wie bei der Bewertung von Wohnimmobilien nach der ImmoWertV, lediglich der erste optische Eindruck für die Zertifizierung entscheidend. Dieser wird wiederum stark geprägt durch die Behaglichkeit eines Quartiers in der Form von Merkmalen wie der Sauberkeit, gepflegten öffentlichen Flächen, dem Zustand der Gebäudefassaden sowie der Situation des ruhenden Verkehrs.

Aus ökonomischer Perspektive bietet sich ein Einbezug von Präventivmaßnahmen folglich nur gemäß jenes Falls an, dass bereits zu Beginn einer Entwicklung sichergestellt werden kann, dass zukünftig ein innerhalb der Wirtschaftlichkeitsberechnung abbildbarer oder bezüglich der Vermarktung nach außen transportierbarer Alleinstellungsgewinn für das Projekt realisiert werden kann. Diese Überprüfung muss außerdem in der Form eines Vergleiches der Sicherheitsstandards des eigenen Projektes mit denen bereits bestehender umliegender Konzepte geschehen. Dabei muss vor allem beachtet werden, dass das angestrebte Konzept auch langfristig wirtschaftlich sein muss, und auch in dem Fall, dass die Eigentümer einzelner Einheiten nicht (mehr) für zusätzliche Dienstleistungen bezahlen möchten.

Die Orientierung an der ImmoWertV sowie an den an Einfluss gewinnenden Nachhaltigkeitsstandards kann darüber hinaus dazu beitragen, überflüssige Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten für Sicherheitsmaßnahmen aufzudecken, zu dokumentieren, dementsprechend zu bewerten und in der Folge zu vermeiden. Die Frage ist jedoch stets, in welcher Form eine erhöhte Sicherheitsausstattung für den Projektentwickler kalkulierbar ist bzw. zu geringeren Kosten in anderen Bereichen, z. B. hinsichtlich der Ausgaben für Instandhaltungsmaßnahmen, führt und inwiefern die ursprüngliche Produktpolitik dabei sinnvoll durch eine diese ergänzende Servicepolitik ergänzt werden kann. Darüber hinaus wird von Zertifikaten mit Quartiersbezug zunehmend eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität bei gleichzeitiger

Forderung der öffentlichen Zugänglichkeit, weiträumiger Sichtbeziehungen und der Sicherung städtebaulicher Qualität im Wettbewerb gefordert. Diese geht mit einer zunehmenden Transparenz hinsichtlich der Gestaltung öffentlicher Siedlungsflächen einher, und ist einem regulierten Einsatz von Sicherheitsstrategien somit zuträglich.

Baurechtliche Bedingungen

Die Möglichkeit zur Umsetzung von Sicherheitskonzepten geht einher mit den Bedingungen zur Nutzung von Grundstücken und ihrer städtebaulichen Gestaltung, die in Deutschland maßgeblich durch die juristischen Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) festgelegt werden. Grundlegendes Instrument ist die Art der vorgegebenen Flächennutzung, die in der Form unterschiedlicher Arten von Bebauungsplänen festgesetzt werden kann.²⁴ Handelt es sich um ein Entwicklungsprojekt mit (hohem) Freiflächenanteil, kann über die Aushandlung weiterer vertraglicher Rahmenwerke nicht nur die bauliche Gestaltung, sondern auch die Art der Instandhaltung und Unterhaltung öffentlicher Flächen sowie die Kostenaufteilung für infrastrukturelle Maßnahmen zwischen Stadtpolitik und Immobilienwirtschaft vereinbart werden. Zusätzlich bestehen, in der Regel besonders in Großstädten, lokalpolitische Besonderheiten wie Milieuschutz- oder Sanierungssatzungen sowie Verkehrsrichtlinien, die sich auf die Nutzungsmischung, die Gestaltung öffentlicher Flächen oder die Erhaltung eines bestimmten Stadtbildes beziehen können.

Das deutsche Baugesetzbuch fordert in §1 eine sozialgerechte Bodennutzung und gibt den Kommunen mit der Möglichkeit zur Festsetzung städtebaulicher Verträge in §11 ein Instrumentarium an die Hand, das diesen ermöglicht, Gemeinwohlinteressen gegenüber Partikularinteressen durchzusetzen. Hierunter sind Verträge zusammengefasst, welche die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen festlegen. Dazu zählen Bauplanungs- und Baureifmachungsverträge, Folgekostenverträge sowie vertragliche Vereinbarungen zur Erreichung öffentlicher

²⁴ In Österreich wird das Prinzip der Stadtplanung auf vergleichbare Weise unter dem Begriff der „Gemeindeplanung“ mit ähnlichen Planungsinstrumenten wie dem Flächennutzungsplan oder dem Bebauungsplan angewendet. In der Schweiz wird die Raumplanung ebenfalls über bundesweite Rechtsinstrumente wie die Bau- und Zonenordnung sowie die jeweiligen Bau- und Raumplanungsgesetze der 26 Kantone sichergestellt.

Ziele.²⁵ Letzteren kann hinsichtlich der Planung innerstädtischer Konzepte zur Flächennutzung eine zunehmend wichtige Rolle zugeschrieben werden, da die Planung durch Vertrag für viele Kommunen die einzige Möglichkeit darstellt, städtebauliche Entwicklungen in größerem Umfang und unter klaren Vorgaben zur Optimierung von Zeit- und Kostenbudget zu initialisieren. Zudem eröffnen sich für Investoren, insbesondere durch die Regelungen zur vorhabenbezogenen Bebauungsplanung, zusätzliche Möglichkeiten zur Optimierung von Zeit- und Kostenbudget, die sich z. B. aufgrund von Durchführungsverträgen ergeben, durch welche die Vorgehensweise bei der gesamten Entwicklungsmaßnahme geregelt wird.

In Bezug auf die kriminalpräventive Gestaltung von Flächen können die Inhalte städtebaulicher Verträge in der Entsiegelung bzw. dem Rückbau von Grundstücken oder in der verbindlichen Umsetzung von Gestaltungs- und Bepflanzungsaufgaben zur Berücksichtigung des Stadtbildes bestehen. Weiterhin fallen unter diese Art von Verträgen auch solche, die bestimmte Nutzungszeiten für eine geplante Anlage, z. B. für Spielplätze, festschreiben. Als weitere mögliche Bindungen kommen Vertragsregelungen im Zusammenhang mit gewerblichen Vorhaben, Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, örtlichen Gestaltungsvorschriften, der Ver- und Entsorgung, autofreiem Wohnen oder anderen Maßnahmen des Umweltschutzes in Betracht. In der Praxis sind diese Regelungen zur Gestaltung von Bauvorhaben und Grundstücksfreiflächen sehr flexibel handhabbar, da sie weit über die räumlich-gestalterischen Möglichkeiten des Bebauungsplanes hinausgehen dürfen.

Die hohe Relevanz städtebaulicher Verträge für die Regulierung und die Kontrolle immobilienwirtschaftlicher Sicherheitsproduktion im Vorfeld einer Projektentwicklung lässt sich am Beispiel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erläutern. Durch die Regelungen in §12 des BauGB wird es ermöglicht, in Übereinstimmung beider Vertragsparteien eine städtebauliche Entwicklung konkret auf ein bestimmtes Projekt zuzuschneiden. Das Verfahren ist hierdurch schneller

²⁵ Aufbauend auf der Regelung des Bundesbaugesetzes wurden ursprünglich ausschließlich Erschließungsverträge oder Folgekostenverträge geschlossen. Mittlerweile wird der gesamte Aufgabenbereich der Entwicklung von Baugebieten zum Gegenstand vertraglicher Regelungen zwischen der Kommune und einem oder mehreren privaten Investoren. Durch die Verstärkung von Kooperationen, die sich vermehrt auf Modelle der Public Private Partnership (PPP) ausdehnen, sollen dabei beide Parteien von der Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Kompetenz und privatem Kapital profitieren (vgl. DIETRICH 2004: 9).

durchführbar und wesentlich flexibler als die herkömmliche Bebauungsplanung. Es handelt sich um eine Lösung aus drei Teilen (vgl. GRZIWOTZ 1999: 245ff.):

1. Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Investors ist nicht an die Anforderungen der Planzeichenverordnung gebunden und kann somit in seinem Regelungsgehalt darüber hinausgehen. Er wird Bestandteil der Satzung und muss sich daher auf städtebauliche Zielsetzungen beschränken. Neben Regelungen zum Vorhaben, müssen die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen im Vorfeld detailliert angegeben werden.
2. Ist der Vorhaben- und Erschließungsplan mit der Gemeinde abgestimmt, muss die gemeindliche Satzung in pflichtgemäßem Ermessen über die Einleitung des Bauleitplanverfahrens entscheiden. Während des kompletten Verfahrens müssen alle Bestimmungen berücksichtigt werden, die auch für ein reguläres Bauleitplanverfahren anzuwenden sind. Die Einleitung des Aufstellungsverfahrens setzt den Antrag des Investors voraus.
3. Der Durchführungsvertrag muss vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen werden und fließt in die Abwägung ein. Im Wesentlichen muss die Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens, der Erschließung und eventuell erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen in einer angemessenen Frist die Beschreibung von Art und Maß der baulichen Nutzung und der Außengestaltung sowie Regelungen zur Kostentragung und der Übernahme von Folgekosten regeln.

Die Darstellung der hinreichenden Bedingungen für die Umsetzung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zeigt, dass dieses planerische Instrument ohne die Möglichkeit des Abschlusses städtebaulicher Verträge keinerlei Relevanz für die sozialgerechte Bodennutzung hätte. Der Durchführungsvertrag ist ein Spezialfall des städtebaulichen Vertrags und stellt eine Mischform der in § 11, Abs. 1, genannten Vertragsarten dar. Mittlerweile entstehen die meisten vorhabenbezogenen Bebauungspläne, weil private Investoren zur Realisierung von Bauabsichten an die Gemeinden herantreten und planungsrechtliche Initiativen auslösen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist zur Umsetzung solcher Initiativen aus der Sicht der Stadtpolitik der geeignete Weg und hierbei auf die Einsatzfähigkeit des städtebaulichen Vertrags angewiesen, um die Interessen der Allgemeinheit gegenüber Partikularinteressen durchsetzen zu können.

Eine Gefahr bei der Umsetzung eines städtebaulichen Vertrages besteht hinsichtlich der Regulierung immobilienwirtschaftlicher Sicherheitsproduktion in einer ausschließlich ökonomischen Betrachtung der hierdurch geschaffenen Vorteile aus stadtpolitischer Perspektive, deren Gewicht qualitative bzw. soziokulturelle Aspekte, wie die Zugänglichkeit von Freiflächen, in den Hintergrund rücken lässt. Bei der klassischen Angebotsplanung ist zwar ein Übergewicht ökonomischer Faktoren genauso vorstellbar, allerdings bestimmt die Gemeinde dabei die Grundzüge der Planung. Beim kooperativen Instrumentarium verfügt der Investor in der Regel über weiter reichende (Forderungs-)Möglichkeiten und kann die Gemeinde mit ökonomischem Druck leichter in seine Abhängigkeit bringen: Die Finanzknappheit der öffentlichen Kassen zwingt zu Einsparungen und somit zur Ausnutzung aller Möglichkeiten. Zudem will sich keine Gemeinde vorwerfen lassen, durch ihre Verhandlungsposition Investitionen und mögliche neue Arbeitsplätze verhindert zu haben. Die Herausforderung bei der Erstellung eines städtebaulichen Vertrages liegt hinsichtlich der Regulierung immobilienwirtschaftlicher Interessen somit auch in einer Beeinflussung dieses Abwägungsvorganges und in der Gefahr, einem Investor zu viele, üblicherweise von der Gemeinde durchgeführte, Aufgaben zu übertragen und hierdurch Kontrolle über den Gesamtprozess sowie die Planungshoheit einzubüßen.

Zur Sicherstellung der Qualität öffentlicher Räume wird in den vergangenen Jahren verstärkt auf den Einsatz städtebaulicher Wettbewerbe gesetzt, die für eine hohe öffentliche Aufmerksamkeit sorgen und somit auch die Transparenz bei der städtebaulichen Kriminalprävention erhöhen. Architekten und Architektur werden durch das vorherrschende Wettbewerbswesen vor anspruchsvolle Entscheidungen gestellt, innerhalb derer auch höhere Anforderungen an die funktionale Qualität von Architektur und Städtebau in Form der Gestaltung von Freiflächen formuliert werden (vgl. BECKER 2008: 714f.).²⁶ Eine prämierte Architektur hebt den Wert der

²⁶ Auf internationaler Ebene werden die rechtlichen Rahmenbedingungen für städtebauliche Wettbewerbe bisher unterschiedlich definiert. In Deutschland sind im Jahre 2009 die Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2008) vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) veröffentlicht worden und in Kraft getreten. Sie haben damit die Grundsätze und Richtlinien für Wettbewerbe auf den Gebieten der Raumplanung, des Städtebaus und des Bauwesens (GRW 1995) abgelöst. In Österreich folgen die Regeln zur Vergabe von Wettbewerben im öffentlichen Bereich dem Bundesvergabegesetz, wobei seitens der Landesvertretung der Architekten ein Leitfaden, die Wettbewerbsordnung der Architekten (WOA), herangezogen werden kann. In der Schweiz gestalten sich Architektenwettbewerbe nach dem Merkblatt 142 (Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe) der SIA-Kommission.

Immobilie und die attraktive Gestaltung der Außenanlagen kann zur Kanalisierung der Flächenvermarktung eingesetzt werden. Vielfach überträgt die Stadt dabei aus Kostenaspekten dem Projektentwickler die Gestaltung der öffentlichen Räume. Je nach Größe des Projektes wird dabei, teilweise in Absprache mit einer gesondert eingerichteten städtischen Planungsgesellschaft, ein Masterplan erarbeitet, der zudem in der Form mehrerer Teilprojekte entwickelt werden kann, wodurch zu besseren Ergebnissen bei der Flächenveräußerung und -nutzung gelangt werden soll (vgl. DZIOMBA 2007: 19).

Einen weiteren Ansatzpunkt für die Ausprägung kriminalpräventiver Maßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Gestaltung und Nutzung öffentlicher Flächen stellen die Belange des Denkmalschutzes dar. Sie stützen sich in Deutschland auf §172 des BauGB („Erhaltungssatzung“): *„Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen 1. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (Abs. 3), 2. zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Abs. 4) oder 3. bei städtebaulichen Umstrukturierungen (Abs. 5) der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.“* Nach §2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) gelten solche Sachen oder Gegenstände als Denkmäler, an deren Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Gegenstand des Denkmalschutzes sind nach §19 auch die Umgebung eines Kulturdenkmals sowie Gesamtanlagen (Ensembles) in der Form von Straßen-, Platz- oder Ortsbildern, soweit diese für das historische Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung sind. Die Denkmal-AfA leistet dabei einen wesentlichen Beitrag zur finanziellen Entlastung der Anleger. Im Gegenzug besteht jedoch nach §6 eine Erhaltungspflicht, aufgrund derer Eigentümer und Besitzer von Kulturdenkmalen diese im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und pfleglich zu behandeln haben.

Aus immobilienwirtschaftlicher Perspektive wirkt sich in Bezug auf die Argumentation für ein bestimmtes städtebauliches Konzept positiv aus, dass für die Erhaltung eines Denkmals eine unangemessene wirtschaftliche Belastung unzumutbar ist. Dies ist der Fall, sobald die Kosten der Erhaltung und Bewirtschaftung nicht durch die Erträge oder den Gebrauchswert des Kulturdenkmals aufgewogen werden können („Zumutbarkeitsschwelle“). An innerstädtischen Standorten mit bereits hohem

Bodenrichtwert ergibt sich insbesondere dann eine verbesserte Verhandlungsposition des privaten Akteurs, wenn betriebswirtschaftlich dargestellt werden kann, dass ein bestimmtes städtebauliches Konzept, z. B. in der Form einer ausgeprägten Servicepolitik oder der Schaffung von Intimität durch die Abschirmung von Freiflächen vor der Öffentlichkeit, Voraussetzung für die Bedienung eines den Erhaltungskosten eines Denkmals entsprechenden Preissegmentes ist. Wertbeeinflussend sind diesbezüglich z. B. Vorgaben wie das Instandhaltungs- und Instandsetzungsgebot, das Abbruchverbot (unter Berücksichtigung der Grenzen der Zumutbarkeit für den Eigentümer), Abweichungen von der zulässigen Bebaubarkeit, der Wert der bestehenden baulichen Anlagen, ein gesteigerter Unterhaltungsaufwand sowie die Kosten für die Pflege der Außenanlagen.

Neben der indirekten Umsetzung – und der entsprechenden Regulierung – von sicherheitstaktischen Strategien als „Nebeneffekt“ im Rahmen der Anwendung von Gesetzen zur Schaffung bzw. der Erhaltung von städtebaulicher Qualität, kann das Baurecht nach Einschätzung von KUBE (2003: 9) auch als direkte Ressource für die Kriminalprävention herangezogen werden. Bauplanungs- und Bauordnungsrecht eröffnen mit den städtebaulichen Richtpunkten des §1, Abs. 5, des BauGB einen für kriminalpräventive Zwecke tragbaren Rahmen. Die Nutzungsfestlegung, städtebauliche Gebote sowie die Regelung zu städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen im Baugesetzbuch und in der Baunutzungsverordnung bieten dabei ein breites Spektrum, das für kriminalpräventive Zwecke ausgeschöpft werden kann. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren, insbesondere für größere Wohnanlagen, kann z. B. erwogen werden, Mindeststandards im Sinne eines technischen Grundschutzes für Türen, Beschläge und Schlösser in DIN-Vorschriften sowie in den Landesbauordnungen festzulegen. Entsprechende Auflagen in den Baubescheiden könnten, ähnlich dem Grundschutz, wie er im Rahmen des Brandschutzes besteht, langfristig bei neuen Bauvorhaben dieses Abwehrniveau herstellen. In diesem Kontext werden auch Überlegungen dahingehend getätigt, ob die kriminalpolizeilichen Beratungsstellen in Ballungsgebieten, ebenso wie die Brandinspektion oder der Prüfstatiker, systematisch und regelmäßig zur Stellungnahme zu präventionsrelevanten Baugesuchen beizuziehen sind.

Architektonische Bedingungen

Das gegenwärtige Interesse der Akteure des Wohnungsmarktes an zentrumsnahen Lagen geht mit einem erhöhten Stellenwert der dort entstehenden Architekturprodukte einher. Die regionale, nationale und internationale Verständigung auf gemeinsame Werte stellt dabei die Voraussetzung für architektonische Qualitätsstandards dar, die von Gesellschaft, Markt und Staat kontinuierlich neu definiert werden. Dabei handelt es sich jedoch nicht ausschließlich um Standards bezüglich der städtebaulichen Ästhetik eines Projektes, sondern zunehmend um die Funktionalität, die Ökologie und Flexibilität von Gebäuden, die sich in die Qualität für die Gesellschaft zum einen und die Qualität für den unmittelbaren Nutzer zum anderen einteilen lassen (vgl. BECKER 2008: 698ff.). Die Rolle der Architektur und ihrer funktionalen Ausrichtung kann einen wichtigen Beitrag sowohl für die Erstellung als auch für die Beurteilung eines Projektes aus sicherheitskonzeptioneller Perspektive darstellen, der in einer Makro- oder Mikrolage erheblichen Nutzen stiften, jedoch auch Risikopotential für dieses beinhalten kann. Von hoher Relevanz für die Ausprägung der Sicherheitsgestaltung in innerstädtischen Lagen ist dabei besonders die Fähigkeit der Architektur, Aufmerksamkeit zu erregen und ikonische Bilder zu prägen. Eine besondere, prämierte Architektur und eine kostenintensive und attraktive Gestaltung der Außenanlagen können zudem als Beschleuniger für die Vermarktung von Flächen eingesetzt werden.

Die zunehmend systematische Erzeugung des Raumes („spacing“) als Wohnumwelt, die (auch) mit einem erhöhten Interesse für den öffentlichen Raum und dessen symbolischer Markierung einhergeht, intensiviert zunächst die generelle Auseinandersetzung mit städtebaulicher Kriminalprävention. Raummuster des Einschlusses und der Ausgrenzung, wie Zäune, Tore und andere Zugangskontrollen, können einerseits als spezifische institutionalisierte Räume verstanden werden. Ihre symbolisch-materielle Wirkung ist dabei sowohl auf der Ebene der atmosphärischen Qualität als auch in der sozialen Interaktion zu erfahren. Die Architektur repräsentiert vor diesem Hintergrund ein professionelles Know-how, materielle Objekte an Orten nach institutionalisierten Regeln anzuordnen und zu platzieren. Sie schafft somit nicht nur die geforderten Orientierungshilfen, sondern gibt auch Hinweise dahingehend, was zur Sicherheit in einem Raum beigetragen werden soll bzw. wie diese an einem bestimmten Ort ausgeprägt ist (vgl. SCHUBERT 2008: 287).

Dieser Argumentation gegenüber steht andererseits die Einschätzung, dass der Schutz vor Kriminalität für Architekturkonsumenten zwar per se eine wichtige Anforderung und ein zentrales Anliegen bei der Auswahl des eigenen Wohnortes darstellt. Dennoch lassen sich Mieter und Käufer von Wohnraum bisher nur schwerlich davon überzeugen, explizite Mehrkosten für Sicherheitsmaßnahmen in Kauf zu nehmen (vgl. PÜTZ et al. 2009: 76). Im direkten Widerspruch zum Wunsch nach einer geschützten Behausung steht zudem die auf dem Selbstverständnis vieler Architekten basierende Abneigung gegenüber Platzierungs- und Abgrenzungstendenzen, die Metaphern wie Mut, Freiheit, Transparenz und Offenheit auf der materiellen Ebene widerspiegelt. Sicherheitswünsche des Nutzers stehen dazu zunächst im Gegensatz, da sie die Freiheiten bei Entwurf und Gestaltung einschränken. Vor dem Hintergrund eines erhöhten Anspruches an die Funktionalität und Vermarktung durch zunehmenden Konkurrenzdruck besteht zudem die Gefahr, dass bei Wohnquartieren die fehlende Belebung oder Durchlässigkeit als Muster- bzw. als Sündenfall für unerwünschte Verbürgerlichung und Abschottung abgestempelt wird und der Architekt hierfür mit seiner Reputation in Haftung genommen wird.

Zum einen kann also vermutet werden, dass das Interesse von Architekten für die Umsetzung von Sicherheitsmaßnahmen aus architektonischer Perspektive grundsätzlich hinter jenem für andere gestalterische Elemente zurücksteht: Durch die Einbindung eines Heckenkonzeptes oder die Vermeidung von versteckten Hauseingängen, überwucherten Wegen und schlecht einzusehenden Spielplätzen lassen sich – zumindest bisher – nur schwierig architektonische Wettbewerbe gewinnen. Bezieht der Architekt bzw. die Entwicklungsgesellschaft eines Wohnprojektes zum anderen jedoch den erhöhten Stellenwert des Wohnumfeldes nicht von Beginn an in die Projektentwicklung ein, besteht, besonders in innerstädtischen Räumen mit einkommensstarker Klientel, die Gefahr, dass das Thema in Eigenregie durchgeführt wird. Bedenken vor einem Übermaß an baulich-symbolischer Abgrenzung auf der Angebotsseite führen in diesem Fall dazu, dass wichtige Gestaltungspotentiale bezüglich der Einbindung von Kriminalprävention in das städtebauliche Umfeld verschenkt werden. Stattdessen wird das Thema erst im Anschluss an die abgeschlossene Projektentwicklung mit der Hilfe von Handwerkern, Elektronikmärkten, Zaunfabrikanten und Kamerainstallateuren in Eigenregie ausgeschöpft.

Neben hochwertigen Konversionsstrategien von Gewerbeimmobilien im Loftstil, der Bebauung von Arealen auf bisher ungenutzten Hinterhöfen und dem Ausbau von Dachgeschossetagen zu Penthäusern mit Dachterrasse kristallisieren sich in den vergangenen Jahren weitere gestalterische Wege heraus, um, insbesondere im oberen Preissegment des innerstädtischen Neubaus, zahlungskräftige Kunden anzuziehen. Im Kontext der Wiederbelebung („Renaissance“) der Innenstädte sind eine Vielzahl, teilweise neuer, Wohnungs- und Haustypen in Mode gekommen, darunter das "Townhouse" als Wiederauflage des historischen Bürgerhauses. Diese Wohnform bietet, trotz einer hohen Verdichtung, viele der Vorteile des privaten Eigenheimes, wie große Zimmer, die nicht im Vorfeld auf eine bestimmte Nutzung festgelegt sind (vgl. HÄUSSERMANN 2008). Die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung bietet dabei, im Gegensatz zu den monotonen Reihungen gleichförmiger Baukörper, eine als größer empfundene Unabhängigkeit und Individualisierung. Zum einen bildet sich gegenüber dem öffentlichen Raum ein Kontaktfeld mit der klaren Aussage eines Privathauses mit selbstbestimmter Ästhetik und Baugestaltung. Zum anderen wird der Anschluss an die Öffentlichkeit der Stadt mittels der baulichen Integration von Büros, Kanzleien, Galerien, großer Fenster oder Loggien gesucht, die sich vorzugsweise auf urbane Plätze richten und gleichzeitig die innen stattfindenden Vorgänge nach außen sichtbar machen.

Eine Alternative zu der bis in die 1990er-Jahre gängigen Blockrandbebauung bieten gesamtkonzeptionell geplante Straßen und Verbindungen von Einzelhäusern, die in einer gemeinsamen Sackgasse enden und hierdurch die städtische Öffentlichkeit auch städtebaulich einbeziehen. Das Ziel dieses architektonischen Konzeptes besteht dabei in der Regel in der Schaffung einer eher unaufgeregten und familiären Atmosphäre, die weniger segregierend als schützend wirken soll. Sicherheit soll in diesem Fall nicht durch Zäune oder Tore, sondern durch die soziale Kontrolle innerhalb des öffentlichen Raumes geschaffen werden, der wiederum aus klar strukturierten Straßen und Plätzen besteht. Mit der Umsetzung dieses Ansatzes im Zusammenhang steht auch die implizite Kritik an der Anonymität im unmittelbaren Wohnumfeld, die sich auf die in den 1980er-Jahren im US-amerikanischen Raum geprägte städtebauliche Bewegung des „New Urbanism“ (z. B. KATZ 1994) zurückführen lässt. Vor dem Hintergrund des zunehmenden architektonischen Wettbewerbs in der Untersuchungsregion stehen dabei jedoch weniger eine idealistische Vermeidung des

Verbrauches von Ressourcen durch Individualverkehr oder die hohen Kosten für großflächige Infrastruktur (Straßen, Elektrizität, Kanalisation) im Vordergrund. Vielmehr handelt es sich um eine Reaktivierung der Wohnform der „Kleinstadt in der Großstadt“ mit den Vorzügen kurzer Wege und einer intensiven Nachbarschaft mit dem Ziel einer Individualisierung des eigenen Architekturproduktes gegenüber dem lokalen Angebotsumfeld.

Vermarktung und mediale Bedingungen

Projektbezogene Vermarktung ist für die Immobilienbranche in Deutschland, Österreich und der Schweiz eine relativ junge Disziplin. Als Ausgangspunkt der Intensivierung einer gezielten Vermarktung einzelner Produkte kann die Tatsache angeführt werden, dass in den in vielen Fällen gesättigten Märkten von Großstädten nicht mehr lediglich die Produktion von Immobilien, sondern deren Absatz unter hohem Zeit- und Kostendruck das entscheidende Ziel darstellt. Wachsender Konkurrenzdruck in den innerstädtischen Lagen in der Form eines hohen Anspruchs an den zügigen Vertrieb von Wohnimmobilien haben in den vergangenen Jahren dazu geführt, dass sich die Vermarktung von Immobilien als Disziplin mit einem breit gefächerten Angebot an Instrumenten entwickelt hat und mittlerweile eine Rolle als „Denkhaltung“ ab der frühen Konzeptionsphase eines Immobilienprojektes einnimmt. Analog zu anderen Absatzmärkten umfasst die Positionierung einer Immobilie am Markt mittlerweile eine grundlegende Planung, Umsetzung und Kontrolle und lässt sich als ganzheitlicher Ansatz verstehen, der in einer konsequenten Verknüpfung der strategischen und operativen Ebene besteht (vgl. ENGELHART 2008: 3).

Die optimale mediale Positionierung einer Wohnimmobilie ergibt sich nicht allein aus der Anvisierung einer bestimmten Käuferklientel in der Endphase eines Projektes. Sie wird vielmehr innerhalb sich überlagernder Prozesse aus Bekanntmachung, Imageprofilierung und Konkurrenzabgrenzung über alle Phasen der Projektentwicklung geschaffen. Hierdurch muss im Verlauf des Entwicklungsprozesses eine Vielzahl an „Zielgruppen kommunikationspolitischer Maßnahmen“ (BRADE et al. 2005: 733) adressiert werden. Diese lassen sich wiederum einteilen in finale Gruppen wie Kapitalgeber und Mieter sowie subfinale Gruppen wie Politiker und die (Lokal-)Presse. Gemeinsam haben alle Zielgruppen die

Erwartung, entsprechend ihrer individuellen Informations- und Kommunikationsbedürfnisse betreut und angesprochen zu werden. Dieser Umstand birgt hinsichtlich der Einbindung von städtebaulicher Kriminalprävention bereits im Anfangsstadium einer Projektentwicklung Spannungspotential auf mehreren Ebenen. So können sich beispielweise die Ansprüche der allgemeinen städtischen Öffentlichkeit hinsichtlich der Nutzung und Funktion von Freiraumstrukturen wesentlich von den Ansprüchen der im direkten Umfeld angesiedelten nachbarschaftlichen Bevölkerung unterscheiden, was innerhalb des Vermarktungskonzeptes zu einem Zielkonflikt führt.

Neben der Schwierigkeit, welcher Zielgruppe eine hohe Bedeutung bezüglich der unterschiedlichen konzeptionellen Bereiche in den einzelnen Phasen der Projektentwicklung und somit eine über- bzw. untergeordnete Stellung für den Entwicklungserfolg zugemessen werden kann, ist für die erfolgreiche Positionierung eines Wohnimmobilienprojektes das bestehende Image seines Standortes von entscheidender Relevanz. Dieses ergibt sich aus einem komplexen Geflecht aus harten Lagefaktoren wie politischen und wirtschaftlichen Entscheidungen sowie aus subjektiven und daher in der Regel verzerrten Bildern, die aktiv durch die Vermarktungsstrategie beeinflusst werden können (vgl. GRABOW et al. 1995: 41). Zudem kann der Einbezug des Images des Makrostandortes für ein Wohnimmobilienprojekt einen hohen Stellenwert im Zuge des Verkaufs bzw. der Vermietung einzelner Einheiten einnehmen. Erfolgreiche Projektvermarktung in sich an globalen Standards orientierenden Immobilienmärkten beinhaltet somit die Ergänzung der klassisch technischen Dimension von Produkten und Dienstleistungen um eine kulturell-emotionale Komponente der Vermarktung von Orten, Erfahrungen und Gefühlen (vgl. FINGERHUTH 1997: 102).

Schwierigkeiten bei der Vermarktung einer Wohnimmobilie können in Bezug auf ihre Sicherheitsausstattung entstehen, sofern diese von der Öffentlichkeit nicht ausreichend akzeptiert wird: „Für die Boulevardpresse, jenen medialen Urtyp zur Bedienung schneller, markt- und merkfähiger Informations- und Kommunikationsinhalte, über die seriöse Tagespresse bis hin zu den wöchentlichen Medienprodukten der Massen- ebenso wie der Hochkultur haben Informationen aus dem Bereich der Sicherheit einen von anderen Gegenständen kaum erreichten News-Wert“ (DINGES/SACK 2000: 9). Bei der medialen Berichterstattung steht hinsichtlich des Themas Sicherheit in der Regel im Mittelpunkt, wie sich die

kriminalpräventive Gestaltung eines Projektes in die bestehenden Strukturen eines Standortes eingliedern lässt und welchen Eindruck sie auf die Anwohner innerhalb des Stadtteils hinterlässt. Kritik an sicherheitskonzeptioneller Gestaltung richtet sich somit nicht automatisch gegen das Projekt mit dem größten Gesamtumfang an Kriminalprävention, sondern kann anhand einzelner Teilbereiche identifiziert werden.

Zur Bestimmung zukünftiger Absatzmärkte müssen Wohnimmobilien als Marke positiv aufgebaut werden. Dieser Prozess reicht von der Kreation des Marken- und Internetauftritts in der Form einer, Fehlinterpretationen vermeidenden, informativen und positiven Namensgebung über die Ausrichtung von Events bis hin zur Erzählung von Geschichten rund um das Projekt, teilweise mit der Hilfe von Personen des öffentlichen Lebens („Testimonials“) (vgl. BRADE et al. 2005: 726f.). Durch die Kreation verschiedener Produktvarianten, z. B. hinsichtlich der Grundrisse oder der Möglichkeit zur individuellen Ausstattung einzelner Wohneinheiten, kann im Rahmen eines einzelnen Projektes zudem eine interne Produktdifferenzierung vorgenommen werden, durch welche die anvisierte Zielgruppe ausgedehnt werden kann. Gleichzeitig kann über das Angebot produktnaher Dienstleistungen, wie einen professionellen Reinigungsdienst oder wohnbegleitende Zusatzleistungen („by-products“), ein Zusatznutzen geschaffen und transportiert werden. Es besteht somit ein breites Instrumentarium zur Einbindung, Betonung oder auch der Ablenkung von kriminalpräventiven Elementen in das öffentlich und medial geschaffene Gesamtbild eines Projektes. Dieses kann über den Projektverlauf modifiziert werden und innerhalb unterschiedlicher Distributionskanäle zum Einsatz kommen.

Entsprechend der Ökonomisierung einzelner Prozesse über den gesamten Verlauf der Herstellung von Wohnraum zeichnen sich, analog zu einer intensivierten Konstellation zwischen Angebot und Nachfrage, zunehmend auch grundsätzliche Prinzipien der Absatzwirtschaft und der Produktinnovation im Marktgeschehen der Immobilienwirtschaft ab. Dazu zählt vor allem das „Durchsickern“ von Innovationen von der Ebene der Markteinführung eines Prototyps über die Verbreitung und Modifizierung durch die ersten Nachahmer („early adopters“) bis hin zur vollständigen Etablierung im Markt. Die Geschwindigkeit der Diffusion des Produktes und somit dessen Akzeptanz wird nach ROGERS (1976) von vielfältigen Faktoren wie dem Risiko der Erfassung des unmittelbaren Nutzens auf der Seite des Kunden oder der Notwendigkeit zur Anpassung seines Verhaltens beeinflusst. Es stellt

sich somit als wahrscheinlich dar, dass pilotprojektartige, hinsichtlich ihrer Sicherheitsausstattung in die Kritik geratene Entwicklungskonzepte durch Nachzügler in der Prägnanz ihrer kriminalpräventiven Gestaltung verändert werden. Dieser Sachverhalt würde, mit einzelnen Ausnahmen, insgesamt zu einem Einpendeln von Sicherheitsstrategien auf einem durch die Allgemeinheit akzeptierten Niveau im lokalen Marktgeschehen führen.

Im Hinblick auf die im folgenden Kapitel durchgeführte empirische Untersuchung, werden die Inhalte aus Kapitel 2, 3 und 4 bezüglich des immobilienwirtschaftlichen Stellenwertes von Sicherheitsmaßnahmen, Fragen bezüglich der Makro- und Mikrolage sowie der Gestaltung von Projekt und Projektumfeld an dieser Stelle in der Form von Hypothesen zusammengefasst. Die aus der Darstellung des theoretischen Hintergrundes gewonnenen Erkenntnisse werden hierdurch kategorisiert, was den Forschungsblick in der Empirie leiten und bei der Suche nach Antworten auf die zu Beginn der Arbeit formulierten Leitfragen behilflich sein soll. Die Formulierung der Hypothesen geht hervor aus den im Zusammenhang mit der immobilienwirtschaftlichen Sicherheitsproduktion aufkommenden Fragestellungen, die in diesem Kapitel diskutiert wurden und sowohl aus stadtpolitischer als auch aus immobilienwirtschaftlicher Perspektive relevant sind:

1. Einsatz von Sicherheitsproduktion als Sweat Equity

Der ab- oder zunehmende Einsatz kriminalpräventiver Gestaltungselemente in der deutschen, österreichischen und schweizerischen Immobilienwirtschaft lässt sich primär mit ihrer Funktion als Sweat Equity erklären. Maßgeblich für ihren Umfang sind nicht die tatsächliche Kriminalstatistik oder das subjektive Unsicherheitsgefühl an einem Standort, sondern die Schaffung eines Alleinstellungsmerkmals, das sich aus der Ausschöpfung global orientierter Bedingungen zur Immobilienbewertung, lokalen baurechtlichen Faktoren, architektonischen Trends und dem jeweiligen medialen Umfeld ergibt. Ein flächendeckender Einsatz von Sicherheitsproduktion, der sowohl zu stadtpolitischen als auch zu privatwirtschaftlichen Misserfolgen beiträgt, kann durch die Betrachtung dieser Stellschrauben aus immobilienwirtschaftlicher Perspektive identifiziert und in der Folge vermieden werden.

2. Verhältnis von Makrostandort und Sicherheitsproduktion

Der sich vor dem Hintergrund einer Ökonomisierung der gebauten Umwelt verstärkende Wettbewerbsdruck um Grundstücke in innerstädtischen Lagen führt in den Metropolen in Deutschland, Österreich und der Schweiz nicht automatisch zu einer Intensivierung der immobilienwirtschaftlichen Sicherheitsproduktion in Abhängigkeit zur Größe des Standortes oder dessen funktionalem Profil. Stattdessen kommt es im Rahmen der Anpassung an neue Projektentwicklungstrends zu einer Verlagerung der gestalterischen Vorgaben auf die lokale Ebene. Die kriminalpräventive Gestaltung eines Wohnimmobilienprojektes wird wesentlich durch das politische Gefüge an dessen Standort beeinflusst, das sich aus einem Geflecht städtebaulicher Verordnungen und Auflagen in der Form von Erhaltungssatzungen, Sanierungsordnungen und Denkmalschutzaufgaben ergibt. Die lokale politische Steuerung verfügt somit, unabhängig von den Prämissen eines überregionalen Standortwettbewerbes, über die Möglichkeiten, gezielt Einfluss auf den Gesamtumfang immobilienwirtschaftlicher Sicherheitsproduktion zu nehmen und diese im Sinne des definierten stadtgesellschaftlichen Gemeinwohles zu modifizieren.

3. Verhältnis von Preissegment und Sicherheitsproduktion

Trotz einer sich öffnenden Schere der Preise auf dem städtischen Wohnimmobilienmarkt hat diese Entwicklung bisher nur vereinzelt den Einsatz umfassender Maßnahmen zur Kriminalprävention innerhalb eines Projektes zur Folge. Ein Anstieg der Produktion von Sicherheit lässt sich somit nicht alleine aus dem Marktgeschehen ablesen. Sofern der Stellenwert innerstädtischer Standorte bei der Bewertung von Wohnimmobilien weiter an Bedeutung gewinnt, kann diese sogar zu einem Rückgang führen: Sobald sich ein umfassender Sicherheitsstandard für eine bestimmte Preis- oder Projektkategorie am Markt etabliert hat, lässt sich hieraus kein Alleinstellungsmerkmal mehr bilden, wodurch es möglich erscheint, dass eine zunächst zunehmende Etablierung von Sicherheitsaspekten einem langfristig negativen Gesamttrend auf der Ebene der Gesamtstadt vorbeugen kann.

Kapitel 5

Fallstudien: Untersuchung der kriminalpräventiven Gestaltung hochpreisiger innerstädtischer Wohnimmobilienprojekte

In diesem Teil der Arbeit wird die Analyse von Fallstudien durchgeführt. Die empirische Untersuchung beginnt mit der Beschreibung kleinteiliger raumgestalterischer Prozesse unter rigiden planerischen Anforderungen im Rahmen spezifischer Projekte in München und Hamburg. Anschließend wird anhand des Erscheinungsbildes mehrerer Wohnquartiere in einem Berliner Stadtteil die Anpassung des lokalen an den nationalen Markt mit den Bedingungen zur Umsetzung von Sicherheitsmaßnahmen in Relation gesetzt. In den nachfolgenden Beispielen aus Wien, Zürich und der Hamburger HafenCity wird der Blick von der Ebene der Betrachtung einzelner Projekte zum Einfluss stadtentwicklungspolitischer Leitbilder auf die Grundsätze zur Gestaltung der Funktionen des öffentlichen Raumes gewechselt. Innerhalb der Analyse der einzelnen Projekte erfolgt zunächst jeweils ein kurzer Abriss der untersuchten Thematik. Abschließend werden die lokalen Umstände für die Herausbildung einer Gestaltung von Wohnimmobilien unter Sicherheitsaspekten beleuchtet und anhand der Beschreibung baulicher, technischer, personeller und organisatorischer Maßnahmen das sich hieraus jeweils ergebende Ausmaß an umgesetzter städtebaulicher Kriminalprävention bewertet. Im Anschluss an die ausführliche Darstellung von Projektbeispielen erfolgt im Rahmen einer quantitativen Probe eine zusätzliche Erfassung des Umfangs an kriminalpräventiver Gestaltung in den ausgewählten Untersuchungsstädten. Den Fallstudien voraus gehen eine methodische Auswahl der Projekte sowie die Beschreibung des Feldzugangs.

Auswahl der Fallstudien und Feldzugang

Aufgrund des qualitativen Forschungsdesigns dieser Arbeit geschieht die Auswahl von im Sinne der vorliegenden Fragestellung relevanten Fallbeispielen innerhalb der Untersuchungsregion anhand mehrerer Faktoren, die in der Summe zu einer möglichst großen Schnittmenge der einzelnen Projekte führen soll. Diese Auswahl geschieht in drei Schritten; erstens durch die Festlegung der Untersuchungsstädte, zweitens mittels

der Eingrenzung des betrachteten Marktsegmentes und drittens durch die Identifizierung konkreter Projekte. Die Untersuchung räumlicher Muster der Verteilung von Wohnimmobilien wird dabei durch das Zusammenspiel zweier Ebenen wirksam: Zum einen werden Gebäude als physisch-materielle Objekte im Zuge des Entwicklungs- und Bauprozesses mit bestimmten Funktionen, formalen Eigenschaften und assoziativen Qualitäten geschaffen. Als solche sind sie stadträumlich wirksam, sicht- und benutzbar (vgl. GRUBBAUER 2011). Zum anderen wird die Bedeutung eines Wohnimmobilienprojektes und seiner Architektur bzw. seiner städtebaulichen Konzeption in der öffentlichen Wahrnehmung auf diskursiver Ebene durch die (mediale) Vermittlung selektiver sprachlicher und visueller Präsentation geschaffen. Somit beruht das Image eines Projektes oder Stadtteiles niemals alleine auf den individuellen räumlich-ästhetischen Begegnungen mit diesen, sondern ist in hohem Maße von Vorwissen geprägt, das durch diskursive Bilder vermittelt wird. Die Identifikation von Fallbeispielen bedarf folglich der Klärung beider Entscheidungsebenen.

Die ökonomische Attraktivität eines Standortes und die sich hieraus ergebende Intensität des immobilienwirtschaftlichen Wettbewerbes lassen sich an die Leistungsfähigkeit von Bestands- und Neubauobjekten, gemessen z. B. an deren jährlicher Rendite, knüpfen. Nach dem durch das Beratungsunternehmen PWC (2013: 30ff.) ermittelten Index zum Vergleich der Attraktivität europäischer Immobilienmärkte lassen sich bezüglich der Untersuchungsregion folgende Aussagen treffen: In Deutschland sind die beliebtesten Städte für Investitionen in Immobilien derzeit München (gesamt 1), Berlin (2) und Hamburg (5). In der Schweiz und Österreich konzentriert sich die Aktivität des nationalen Immobilienmarktes zunehmend auf die Städte Zürich (7) und Wien (13). Diese fünf Städte stellen gleichzeitig diejenigen Standorte mit der höchsten Bevölkerungsanzahl pro Staat sowie dem höchsten Gesamtbauvolumen in Deutschland, Österreich und der Schweiz dar. Sie sind somit für die Verteilung des städtischen Wohnungsangebotes von hohem Interesse und werden daher als Untersuchungsmetropolen in den Mittelpunkt gestellt.

Nachdem eine Auswahl der Untersuchungsstädte erfolgt ist, wird im nächsten Schritt die Eingrenzung des zu untersuchenden Marktsegmentes, eines Teilbereiches des Wohnungsmarktes, vorgenommen. Dies geschieht im Hinblick auf die Ermöglichung eines Vergleichs der betrachteten Projekte und ihres lokalen Umfeldes im Anschluss

an deren Analyse. Das Ziel einer solchen Eingrenzung ist eine möglichst unvoreingenommene Betrachtung der preislichen Kategorie und Ausstattung von Wohnimmobilien, um nicht lediglich über ein im Vorfeld geprägtes mediales Image eines Projektes zu dessen Auswahl zu gelangen.²⁷ Für die vorliegende Arbeit ist die Kategorisierung einzelner Preissegmente des Wohnungsmarktes somit aus zwei Gründen relevant: Zum einen lässt diese im Sinne der vorliegenden Fragestellung Rückschlüsse auf das Verhältnis zwischen Produktpreis und -gestalt zu. Zum anderen kann der Gefahr einer Verknüpfung von ökonomischen Kategorien mit soziologischen Klassifizierungen vorgegriffen werden.

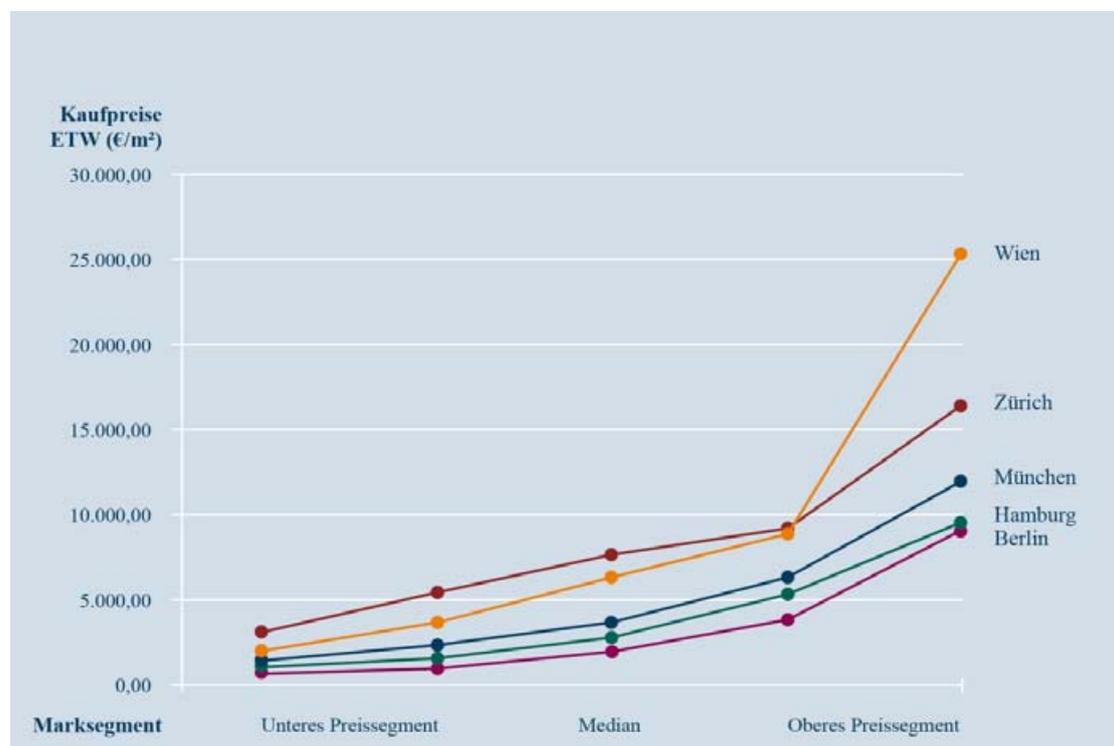
Der Begriff des Marktsegmentes stammt ursprünglich aus der Absatzwirtschaft und bezeichnet ein strategisches Geschäftsfeld, das nach der Kundenart bzw. nach deren Eigenheiten abgegrenzt wird (vgl. ENGELHART 2008). Es handelt sich folglich um den Ausschnitt eines ökonomischen Marktes, der sich wiederum durch eine bestimmte Konstellation von Angebot und Nachfrage auszeichnet. Das Ziel einer Unternehmung ist daher die Ausrichtung auf einen bestimmten Kundenkreis, um diesen möglichst passgenau anwerben zu können. Spricht man in Bezug auf den Wohnungsmarkt von Preissegmenten, muss zunächst eine Entscheidung darüber getroffen werden, ob es sich um die Betrachtung eines regionalen, nationalen oder internationalen Vergleiches handelt. Letzterer empfiehlt sich z. B. bei der Betrachtung der preislichen Entwicklung unterschiedlicher Großstädte miteinander. Sofern die Untersuchung eine Aussage über die Entwicklung innerhalb einer Stadt zum Ziel hat, kann sich die Einteilung z. B. an den Preissegmenten der tatsächlich getätigten Transaktionen am lokalen Markt orientieren.

Anhand von Perzentilen, der Einteilung nach dem Anteil am Gesamtangebot, können Preisober- und Untergrenzen festgelegt und die einzelnen Segmente eindeutig benannt werden. Der Wert für das 10er-Perzentil gibt beispielsweise den Wert an, unterhalb

²⁷ Ein zu vermeidendes Instrument zur Abgrenzung von Marktsegmenten stellt die Beschreibung von Projekten über sprachliche Kategorien dar, durch die entweder der gewünschte Verkaufserfolg beschleunigt oder ein negatives mediales Image konstruiert werden sollen. Die gedankliche Verbindung bestimmter Assoziationen, wie z. B. des Begriffes „Luxus“, mit einem Projekt kann dabei aus einer Vielzahl von Blickwinkeln heraus erfolgen. Diese beziehen sich jedoch immer auf das semantische Vorverständnis eines zuvor ausgewählten Adressaten und resultieren in der Konstruktion eines semiotischen Eigenlebens.

dessen die 10 % günstigsten Wohnungen (Angebotspreise) am Gesamtangebot liegen. Betrachtet man, wie in Abb. 4 dargestellt, die gesamte preisliche Struktur des Wohnungsmarktes einer Stadt, lässt sich mithilfe der Bildung einzelner Kategorien eine Einteilung von Kaufpreisen in ein unteres (unterhalb des 25er-Perzentils bzw. des unteren Quartils), ein mittleres (zwischen 25er- und 75er-Perzentil) und ein oberes bzw. hochpreisiges Marktsegment (oberhalb des 75er-Perzentils bzw. des oberen Quartils) vornehmen. Im nächsten Schritt lässt sich dann beispielsweise ein Vergleich mit anderen Städten durchführen. Für die folgende Darstellung wurden die angesetzten Werte für die deutschen Städte unverändert einem Marktbericht entnommen. Für die Städte Wien und Zürich wurde Mitte des Jahres 2012 ein Angebotsresearch auf etablierten Immobilienbörsen im Internet durchgeführt und die ermittelten Werte nach Absprache mit Bewertungsexperten von KPMG und Jones Lang LaSalle um 10 % reduziert und mit nationalen Marktberichten auf Plausibilität abgeglichen.

Abb. 4: Segmentierung der untersuchten Wohnungsmärkte nach Kaufpreisen



Quelle: Eigene Darstellung auf Datenbasis von NAI APOLLO (2012), IMMOBILIENSCOUT 24 (2012), COLLIERS (2012) und WÜEST & PARTNER (2012)

Als auffällig erscheinen bezüglich der untersuchten Städte sowohl der überproportionale Unterschied der absoluten Kaufpreise innerhalb des hochpreisigen Preissegmentes im Vergleich der einzelnen Städte als auch die Ausdifferenzierung des jeweiligen Marktes im oberen Preisbereich. Es wird in der Folge zu klären sein, welche Faktoren für die Erklärung der Preisunterschiede identifiziert werden können, und ob sich diese Preisunterschiede auf einen Zusammenhang mit der Intensität des Präventionsumfanges einzelner Projekte in Verbindung bringen lassen. Zunächst gibt die Segmentierung des Wohnungsmarktes über den finanziellen Tauschwert seiner Produkte in Abhängigkeit zum Gesamtmarkt lediglich Aufschluss über die finanziellen Anforderungen an die Nachfrager, nicht jedoch über deren Lebensgewohnheiten, die Art oder Ausstattung der angebotenen Produkte.

Losgelöst von ihrer stadtpolitischen Relevanz und den Erfolgchancen hinsichtlich der Untersuchung des Forschungsgegenstandes ist des Weiteren festzulegen, welche Arten von Wohnimmobilien im Detail betrachtet werden. Bei den gewählten Fallbeispielen handelt es sich um innerstädtische Wohnprojekte, die sich in einem Radius von jeweils vier bis acht Kilometern um den Stadtkern befinden. Da es Teil des Erkenntnisinteresses ist, den Forschungsstand hinsichtlich der Verbindung der Faktoren „Preis“ und „Sicherheit“ zu erweitern, werden die in dieser Arbeit untersuchten Projekte, neben ihrer preislichen und räumlichen Eingrenzung, nicht bewusst anhand einer bestimmten sicherheitsarchitektonischen Gestaltung ausgewählt: Hierdurch sollen Rückkopplungseffekte in der Form einer selbsterfüllenden Prophezeiung bestmöglich vermieden werden (vgl. PATZELT 1986: 31). Festgestellt werden kann somit, ob ein Projekt im Einzelfall in die obere Preisspanne des Marktes eingeordnet werden kann, oder ob aufgrund der jeweiligen Sicherheitsausstattung, lediglich eine diskursive Verknüpfung mit dem hochpreisigen Marktsegment stattfindet. Selbstverständlich wird jedoch implizit eine Auswahl getroffen. Diese stützt sich neben den Faktoren Preis und Makrostandort auf folgende Kriterien:

- **Lokale Attraktivität:** Innerhalb des Stadtteils des untersuchten Projektes ist derzeit eine ansteigende immobilienökonomische Aktivität, gemessen an den Steigerungen der Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Verhältnis zum Vorjahr, zu verzeichnen, die auf eine hohe Attraktivität der Mikrolage innerhalb des jeweiligen Makrostandortes schließen lässt.

- **Einbezug neuer Abgrenzungsstrategien:** Die genannten Projekte beziehen die in Kapitel 2 dargestellten neuen Abgrenzungsstrategien der hochpreisigen Wohnprojektentwicklung, wie die Durchführung städtebaulicher Wettbewerbe, in die Entwicklungsstrategie ein und spiegeln hierdurch deren Einfluss auf die Gestalt des gebauten Raumes wider.
- **Hohe mediale Präsenz:** Erfolgsdruck und politische Signifikanz gehen aus der Präsenz der Projekte in den lokalen Printmedien und der öffentlichen Debatte hervor. Es hat sich, in der Regel bereits im Vorfeld der Entwicklung, eine öffentliche Debatte um das Projekt, dessen städtebauliche Integration in den gesamtstädtischen Kontext im Allgemeinen oder das Sicherheitskonzept im Speziellen entwickelt.²⁸

Anhand der formulierten Kriterien wurde auf der Basis der Daten von NAI APOLLO (2012) für deutsche Städte, COLLIERS (2011, 2012) für Wien sowie WÜEST & PARTNER (2012) für Zürich zunächst ein Überblick der in den Untersuchungsstädten als hochpreisige Wohngebiete geltenden Standorte vorgenommen. Anschließend wurde die Veränderung der Kaufpreise im Verhältnis zum Vorjahr ermittelt, um die derzeitige Attraktivität des jeweiligen Stadtteils abzubilden. Darauf folgend wurde anhand der Auswertung der einzelnen Kriterien eine Auswahl dahingehend getroffen, dass pro Stadt mindestens ein Stadtteil oder Raumausschnitt identifiziert wird, der sämtliche Auswahlbedingungen erfüllt (vgl. Tabelle 4). Dabei stand nicht der Einbezug aller in Frage kommenden Stadtteile in die Untersuchung, sondern die Dokumentation einer ähnlich ausgeprägten Marktdynamik und attraktiven Lage im Hinblick auf die Vergleichbarkeit der Forschungsergebnisse im Vordergrund. Im weiteren Verlauf wurden städtebauliche Prozesse innerhalb des jeweils ausgewählten Stadtteiles betrachtet und typische Charakteristiken sowie gängige lokale städtebauliche Muster identifiziert, die anschließend detailliert als Fallbeispiele vorgestellt werden.

²⁸ Ausschlaggebend für die Auswahl der Projekte war im Einzelfall auch eine subjektiv als besonders ausgeprägt wahrgenommene (kritische) Berichterstattung. Da es jedoch nicht der vorrangige Anspruch einer qualitativen geographischen Studie ist, sämtliche Objekte innerhalb eines Raumes abzubilden, sondern typische Entwicklungsmuster anhand spezifischer Projekte zu identifizieren und zu untersuchen, wurde in dieser Stufe des Forschungsprozesses auf eine umfassende Medienanalyse verzichtet. Im Zuge der ausführlichen Darstellung von Projekten als Fallbeispiele wurde diese dann im Folgenden durchgeführt und in die Analyse einbezogen.

Tab. 4: Auswahl von Stadtteilen als Fallstudienstandorte

	Kaufpreis- entwicklung 2011-2012	Einbezug neuer Ab- grenzungs- strategien	Mediale Präsenz einzelner Projekte	Inner- städtischer Standort
Hamburg				
Rotherbaum	0 bis +5%	✓	—	✓
Harvestehude	0 bis +5%	✓	✓	✓
Uhlenhorst	0 bis +5%	✓	✓	✓
HafenCity	k.A.*	✓	✓	✓
Othmarschen	0 bis +5%	✓	—	—
Blankenese	> +5%	—	—	—
Berlin				
Mitte	> +5%	✓	✓	✓
Prenzlauer Berg	> +5%	✓	✓	✓
Charlottenburg	> +5%	✓	—	✓
Zehlendorf	> +5%	—	—	—
München				
Altstadt-Lehel	> +5%	—	—	✓
Schwabing	> +5%	✓	✓	✓
Au-Heidhausen	> +5%	✓	—	✓
Ludwigsvorstadt- Isarvorstadt	> +5%	✓	✓	✓
Bogenhausen	> +5%	✓	—	—
Maxvorstadt	> +5%	✓	✓	✓
Wien				
1. Bezirk: Innere Stadt	> +5%	✓	✓	✓
4. Bezirk: Wieden	> +5%	✓	—	✓
8. Bezirk: Josefstadt	> +5%	✓	✓	✓
13. Bezirk: Hietzing	0 bis +5%	—	—	—
19. Bezirk: Döbling	> +5%	—	—	✓
Zürich				
Kreis 1: Altstadt	0 bis +5%	—	—	✓
Kreis 3: Wiedikon	> +5%	✓	✓	✓
Kreis 5: Industriequartier	> +5%	✓	✓	✓
Kreis 7: Hottingen	0 bis +5%	—	—	—
*Zu geringe Anzahl an Transaktionen				

Quelle: Eigene Darstellung auf Datenbasis von NAI APOLLO (2012),
COLLIERS (2012) und WÜEST & PARTNER (2012)

Der empirische Zugang zu den ausgewählten Fallbeispielen erfolgte zum einen über die physische Ebene in der Form einer Begehung der Stadtteile und Projektareale. Da die Entwicklung einzelner Projekte noch nicht vollständig abgeschlossen ist, konnten innerhalb zweier Begehungsphasen in den Jahren 2011 und 2012 teilweise lediglich ein grober Überblick über das räumliche Wirkungsgefüge gewonnen und substantielle Fortschritte dokumentiert werden. Darüber hinaus wurden lokale Zeitungsberichte und Immobilienbeilagen ausgewertet, in denen das jeweilige Untersuchungsobjekt über seinen Preis quantitativ im jeweiligen Markt eingestuft und diskursiv in der alltäglichen Berichterstattung über Stadtpolitik und Wohnungsmarkt verortet wird. Hierdurch traten zusätzliche Informationen bezüglich der Preisstruktur und der lokalen Kritik, also bezüglich der Annahme oder Ablehnung des Projektes durch die lokale Bevölkerung in den Blickpunkt.

Eine wichtige Ergänzung zum subjektiven physischen „Erleben“ der untersuchten Projekte bilden die mit Akteuren aus städtischer Verwaltung und Immobilienwirtschaft geführten Gespräche, innerhalb derer das Verständnis der vielschichtigen Motivationsgefüge bei der Ausrichtung und Gestaltung einzelner Projekte erhöht werden sollte. Sie wurden in der Form nicht-standardisierter Interviews geführt und sollten dazu beitragen, besondere Dynamiken innerhalb der Wohnungswirtschaft aufzuspüren und die persönlichen Problemstellungen der befragten Personen als immobilienwirtschaftliche und stadtpolitische Akteure aufgreifen und nachvollziehen zu können (vgl. GLÄSER/LAUDEL 2004: 39). Durch die Anwendung des Ansatzes der „*offenen Befragung*“ (MERTON/KENDALL 1979: 172) wurde darauf geachtet, dem Bezugsrahmen des Befragten gerecht zu werden und seinen individuellen Informationsstand zu verdeutlichen, ohne den Fokus des Gespräches unmittelbar auf den Sicherheitsdiskurs zu lenken, um nicht lediglich vorgefertigte Antworten abzurufen, sondern den vollständigen Entwicklungskontext zu verstehen. Hierbei bleibt, im Gegensatz zu standardisierten Interviews der quantitativen Sozialforschung, die Offenheit der Kommunikation gewahrt (vgl. NOHL 2006: 20). Bei der Analyse der Intentionen und Einstellungen von Akteuren findet eine hermeneutische Interpretation statt, die auf subjektiven Erfahrungen des Interviewers aufbaut (vgl. PATZELT 1986: 39), und hierdurch eine verdichtete Beschreibung des vorhandenen Datenmaterials unterstützt (vgl. REUBER/PFAFFENBACH 2005: 92).

Konversion städtischer Areale im Münchener Gärtnerplatzviertel und in der Maxvorstadt

Die Münchner Innenstadt hat seit den 1990er-Jahren einen starken Entwicklungsschub erlebt, wodurch die Preise für Wohnimmobilien derzeit Rekordhöhen erreichen. Innerhalb eines Jahres wurden die Bodenrichtwerte teilweise um bis zu 20 % nach oben angepasst. In besonders attraktiven Stadtteilen wie Bogenhausen, Schwabing, dem Gärtnerplatzviertel oder der Maxvorstadt zahlen Käufer von Eigentumswohnungen im Durchschnitt mittlerweile mehr als 10.000 €/m² (GUTACHTERAUSSCHUSS MÜNCHEN 2012: 31). München gilt damit als teuerste Großstadt Deutschlands gemessen am Kaufpreis pro Quadratmeter. Mittlerweile weisen etliche der Investitionsvorhaben in Münchens Innenstadt absolute Kaufpreise von mehreren Millionen Euro auf. Da der Bevölkerungszuwachs, auch aufgrund des doppelten Studentenzuwachses, in den innerstädtischen Bereichen Münchens trotz hoher Kaufpreise und Mieten anhält, ist Wohnraum in der bayerischen Hauptstadt derzeit besonders knapp.

Vom tiefgreifenden Strukturwandel in Wirtschaft und Handel und den Verschlankungs- und Konzentrationsprozessen in privaten und öffentlichen Verwaltungen zum Ende der 1980er-Jahre waren in München viele innerstädtische Flächen betroffen. Um für bedeutende Themen und Projekte in der Innenstadt ein kooperatives Prozess- und Projektmanagement zu ermöglichen, wurde durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Jahre 1992 die „Aktionsgemeinschaft Attraktive Innenstadt“ gegründet. Als Reaktion auf die politökonomischen Entwicklungen wurde durch den Münchener Stadtrat ein „Innenstadtkonzept“ formuliert, das Leitlinien und Maßnahmen zur Aufwertung des zentralen Bereiches bündeln sollte. Als eines von mehreren Fachkonzepten gibt es den stadtentwicklungsplanerischen Rahmen für Umstrukturierungs- und Entwicklungsvorhaben in der Innenstadt Münchens sowie für die Gestaltung des öffentlichen Raumes vor. Ein ergänzter Beschluss zur Fortschreibung des Innenstadtkonzeptes wurde im Jahre 2006 in den Stadtrat eingebracht. Zusammen mit dem Ziel einer bestandsorientierten Flächenentwicklung im Einzelhandel sollte insbesondere die Wohnnutzung in der Innenstadt gefördert werden, um den traditionellen Wohnstandort zu erhalten und eine Belebung der Innenstadt auch nach den Ladenöffnungszeiten zu sichern.

Das innerstädtische Wohnen in München ist, in etwa ab dem Beginn der Finanzkrise in den Jahren 2007 und 2008, auf eine verstärkte Nachfrage gestoßen. Mit Projekten wie den Fünf Höfen, dem Alten Hof, den Maximilianhöfen und den Umstrukturierungen des Stammgeländes der Süddeutschen Zeitung sowie der Residenzpost zum „Palais an der Oper“ hat die Münchener Innenstadt eine erheblich architektonische Aufwertung erfahren. Um die Lage am Wohnungsmarkt zusätzlich zu entspannen, hat die Stadtverwaltung in den vergangenen Jahren vermehrt ehemalige Gewerbe- und Industriearaele für die Entwicklung von Wohnimmobilien ausgewiesen. Mit der Auflassung innerstädtischer Betriebsflächen sollte die Chance ergriffen werden, bisher abgeschlossene und gewerblich geprägte Gebiete zu erschließen und einer Umstrukturierung zuzuführen. Dazu zählen das frühere Gelände von Siemens in Obersendling, das Agfa-Gelände in Giesing sowie die einstigen Produktionsstätten der Münchener Brauereien in der Au.²⁹ Besonders im Innenstadtbereich ist der Wettbewerb um ehemals städtisch genutzte Areale im Zuge der kommunalpolitischen Bemühungen zur Privatisierung vorangeschritten (vgl. LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN 2011: 5). Als beispielhaft für diese Entwicklung gelten zwei Projekte, die aufgrund ihrer städtebaulichen Gestaltung und des Kaufpreises der dort entwickelten Wohneinheiten in jüngerer Zeit für eine hohe politische und mediale Aufmerksamkeit gesorgt haben: Auf dem Gelände einer stillgelegten Industrieliegenschaft entsteht derzeit inmitten des Gärtnerplatzviertels das Projekt „The Seven“. Bereits im Jahre 2009 wurden die „Lenbach Gärten“ abgeschlossen, die in der Maxvorstadt einen Universitätsbau beerben.

An der Grenze von Gärtnerplatz- und Glockenbachviertel im Stadtteil Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt entsteht in der Müllerstraße auf dem Gelände eines ehemaligen Heizkraftwerkes seit dem Jahre 2010 das Quartier The Seven mit etwa 100 Wohneinheiten. Ihr Kaufpreis beträgt bis zu 20.000 €/m². Zusätzlich entstehen Gewerbeflächen zur Miete. Nach einem Entwurf der Berliner Architekten Léon

²⁹ Die Entscheidung der Paulaner Brauerei-Gruppe zur Verlagerung ihrer Produktionsstätten hatte im betroffenen Stadtbezirk eine hohe Aufmerksamkeit erregt. Im Rahmen mehrerer Bürgerversammlungen wurden Anträge und Empfehlungen beschlossen und innerhalb zweier außerordentlicher Bürgerversammlungen durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung eine Erläuterung des aktuellen, noch nicht vom Stadtrat beschlossenen Planungsstandes sowie Eckdaten hinsichtlich der künftigen Nutzung erläutert und zu den gestellten Fragen aus der Bürgerschaft Stellung genommen. Im Rahmen einer „erweiterten Öffentlichkeitsbeteiligung“ wurden innerhalb eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes zudem Vorschläge prämiert und anschließend den betroffenen Bürgern vorgestellt und mit ihnen erörtert.

Wohlhage Wernik wird eine Grundstücksfläche von etwa 14.000 m² entwickelt. Die Wohneinheiten verteilen sich über einen 56 Meter hohen ehemaligen Maschinenturm und ein daran angrenzendes, neu errichtetes Atriumgebäude. Die Gewerbeeinheiten werden als Büros in einem neu errichteten Bürobau entwickelt. Als die Wohn- und Gewerbenutzung ergänzende Dienstleistungen stehen ein Concierge-Service sowie ein Spa-Bereich zur Verfügung, dessen Nutzung den Bewohnern des Atriums und des Turmes vorbehalten ist. Eine öffentlich zugängliche Kindertagesstätte ist für den, von der Müllerstraße aus betrachtet, hinteren Gebäudebereich vorgesehen.

Im Rahmen des Entwicklungsprozesses entstehen insgesamt etwa 6.000 m² Grünfläche, die es auf dem Gelände des einstigen Heizkraftwerkes zuvor nicht gegeben hatte. Abb. 5 zeigt die Einbettung von Turm, Atrium- und Bürogebäude in die Freiraumstrukturen des Projektes, die sich aus drei Gartenabschnitten zusammensetzen und anteilig als öffentliche Durchgangsfläche fungieren sowie teilweise der privaten Nutzung durch die Bewohner unterliegen. Dem Gebäude in der Nord-West-Achse vorgelagert ist der Schmuckplatz (1) mit einer umlaufenden Feuerdornhecke und einem öffentlichen Spielplatz. Nach dem aktuellen Planungsstand ist er tagsüber für die Öffentlichkeit freigegeben und soll hierdurch die Einbindung des Quartiers in die gewachsene Nachbarschaft fördern (Gespräch VETTER). Neben dem Wassergarten im Innenhof entsteht der „Große Gartenhof“ (2), der durch eine abschließbare Pforte der nachbarschaftlichen Gemeinschaft der Eigentümer vorbehalten bleibt. Als private Freifläche auf der Rückseite des Projektes entlang der Außenmauer fungieren die angeschlossenen Garten-Terrassen der Erdgeschosswohnungen, die zusammen mit den "Geheimen Gärten" (3) in der Südwest-Achse des Atriums als Kabinettgärten auftreten, durch Hecken und Mauern begrenzt und somit von außen nicht einsehbar sind. Sie sind direkt mit dem Hausinneren verbunden.

Abb. 5: Städtebauliche Konzeption des Projektes The Seven



Quelle: AIP GÄRTNERPLATZ GMBH & CO. KG (2012)

Das umgesetzte städtebauliche Konzept, welches – nicht nur innerhalb Münchens – Spitzenpreise für innerstädtisches Wohnen in Deutschland aufruft, ist aufgrund seines Standortes auf einer ehemals industriell geprägten Liegenschaft inmitten eines ansonsten bereits pulsierenden Stadtviertels Münchens das Ergebnis eines intensiven Planungsprozesses zwischen der Münchener Lokalbaukommission und dem Projektentwickler. Es wird dabei besonders von den historischen Standortfaktoren des Areals beeinflusst: Der zunehmende Erfolg der Fernwärme in München, die gestiegenen Anforderungen an die Luftreinhaltung sowie die neuen großen Werke Nord und Süd veränderten ab den 1980er-Jahren die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Betrieb des in den Jahren 1954-1957 entstandenen Heizkraftwerkes in der Müllerstraße. Da das hohe Alter der Anlagen grundlegende Umbauten erfordert hätte, beschloss man, das Werk schrittweise stillzulegen (vgl. KUISLE 2010). Das letzte Aggregat ging im Jahre 2002 vom Netz. Seitdem wurde von der Stadt nach einer städtebaulichen Lösung für die Umwidmung der Liegenschaft Müllerstraße 7 gesucht, die sich in den historischen Kontext des Viertels einfügen lassen sollte.

Im Januar des Jahres 2007 wurde das Grundstück an die aiP Gärtnerplatz GmbH & Co. KG, eine Joint-Venture-Gesellschaft der alpha invest Projekt GmbH & Co. KG und der LBBW Immobilien Capital GmbH, verkauft. Innerhalb eines, durch die Münchener Lokalbaukommission geforderten, zweistufigen kooperativen Wettbewerbsverfahrens für die Umgestaltung des Objektes im Jahre 2007 erzielten die Berliner Architekten Léon Wohlhage Wernik den ersten Preis mit einer Variante, die das Hochhaus des Heizkraftwerks erhält.³⁰ Bei dem Wettbewerb ging es vornehmlich um die Frage, ob der Turm des Heizkraftwerkes, das ehemalige Kamin- und Filtergebäude, welches mit einer Höhe von 56 Metern einen städtebaulichen Fixpunkt darstellt, nach der Umwandlung des Geländes in einen Wohn- und Gewerbestandort bestehen bleiben könne: Der markante Turm mit Flugdach und Schornsteinaufsätzen gilt als das einzige Hochhaus der Moderne in der Münchener Innenstadt, wurde jedoch häufig aus Postkarten herausretuschiert, aufgrund dessen ihn die Münchener Lokalpolitik abreißen lassen wollte. Dagegen erhob sich Widerstand in der Architekten- und Anwohnerschaft, der auch in der Form mehrerer Umfragen dokumentiert wurde (Gespräch FÜSSL).

Laut Beschluss des STADTRATES MÜNCHEN (2007: 17f.) werden hinsichtlich der baulichen Dichte des Projektes mögliche Geschossflächen im Bereich von 18.000 m² bis 22.000 m² mit einem Wohnanteil von 60 % bis 80 % erwartet. Angesichts dieser angestrebten Dichte war im Wettbewerbsbeitrag eine Bebauung zu entwickeln, die mit geeigneten Baustrukturen auf die besonderen Rahmenbedingungen des Ortes eingehen und eine hohe architektonische wie auch freiraumplanerische Qualität erzielen sollte. Das neu zu planende Quartier sollte gleichzeitig *„ein hohes Maß an Individualität und Adressbildung für anspruchsvolle Zielgruppen bieten“*. Die Einbindung einer öffentlichen Nutzung im Turm an geeigneter Stelle und in geeigneter Höhenlage war Teil der Aufgabenstellung. Weiterhin war zu prüfen, ob im Planungsgebiet eine Kooperationseinrichtung für Kinder sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe (Verkaufsfläche > 800 m²) in städtebaulich sinnvoller

³⁰ Bei dieser Wettbewerbsvariante werden innerhalb eines zweistufigen Einladungsprozesses mit kooperativen Verfahren nach jeder Stufe die Ergebnisse der Öffentlichkeit vorgestellt, um die Perspektiven interessierter Bürger in die folgenden Planungsstufen einbeziehen zu können (vgl. STADTRAT MÜNCHEN 2007: 15).

Anordnung integriert werden können, wodurch das Projekt als gemischt genutztes Wohnquartier im Zentrum des Glockenbachviertels etabliert werden sollte.

Die Möglichkeiten zur Einschränkung der Nutzung von Freiflächen des Projektes ergeben sich aus dem im Jahre 2010 festgesetzten vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung für das Areal Müllerstraße 7 zwischen Corneliusstraße (östlich) und Fraunhofstraße (westlich), der in Abb. 6 dargestellt ist. Im Baugebiet sollten nach den Vorgaben eines gemischt genutzten Konzeptes die drei Gebäudetypen „Wohngebäude mit Dienstleistungseinrichtungen“, „Büro- und Geschäftsgebäude“ und „Wohngebäude“ entstehen. Innerhalb des Geländes sind einzelne Läden mit Freischankflächen zulässig und eine Kindertageseinrichtung gefordert. Öffentliche Zu- bzw. Durchgänge bestehen von der Müllerstraße sowie von der Corneliusstraße. Sie dürfen jedoch nicht durch die eventuelle Errichtung eines Tores, einer Schranke oder anderer Zugangskontrollen eingeschränkt werden. Zwar handelt sich bei dem Besitz des Areals um eine private Eigentümerschaft, jedoch macht der Bebauungsplan auch eindeutige Aussagen zur öffentlichen Nutzungsmöglichkeit der Privatflächen großer Teile der Freiflächen des Geländes (im B-Plan mit „G“ gekennzeichnet). Eine Regelung des Zugangs für das Gesamtareal oder Maßnahmen zur Videoüberwachung werden aufgrund der öffentlichen Zugänglichkeit des Geländes nicht implementiert.

Abb. 6: Vorhabenbezogener Bebauungsplan München 1999



Quelle: LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN (2010)

Nach §13 des Bebauungsplanes sind Einfriedungen und Einzäunungen innerhalb des Planungsgebietes grundsätzlich ausgeschlossen. Entlang der Müllerstraße ist jedoch die bestehende Mauer zu erhalten. Sie darf zudem durch eine Einfriedung in der Form eines Zaunes oder einer Hecke bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 Metern aufgestockt werden. Im Bereich der Kindertageseinrichtung hinter dem Turm ist eine offene Einzäunung bis zu einer Höhe von 1,50 Metern zulässig. Im rückwärtigen Grundstücksbereich des Baugebiets „Wohngebäude mit Dienstleistungs- und Kindertageseinrichtung“ sind entlang der südwestlichen und südöstlichen Grenze des Planungsgebietes als Ergänzung zu bestehenden Mauern Einfriedungen, auch in Form von Mauern, mit einer maximalen Höhe von 1,80 Metern zulässig. Nach §7 Abs. 2 wäre auch die Errichtung einer, jedoch jederzeit öffentlich passierbaren, Schrankenanlage im festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereich zwischen den Bauabschnitten „Wohngebäude mit Dienstleistungseinrichtungen und Kindertageseinrichtung“ und „Büro- und Geschäftsgebäude“ an der Müllerstraße zulässig. Die Ein- und Ausfahrt zur Gemeinschaftstiefgarage ist nach §9 Abs. 5 nur im Bereich „Wohngebäude“ an der Corneliusstraße zulässig.

In der Stadt München kann es ab einer bestimmten Projektgröße zur Auflage gemacht werden, Betreuungsplätze im Verhältnis zur Anzahl der neu geschaffenen Wohneinheiten bereitzustellen. In der Form einer Kindertagesstätte, die zudem durch einen öffentlichen Träger betrieben wird, kommt die Entwicklungsgesellschaft im Gebäude südöstlich des Turmes dieser Verpflichtung nach. Hierdurch erschließt sich das Gelände des Projektes auch funktional für die städtische Öffentlichkeit. Weitere Wünsche hinsichtlich der Öffnung des Quartiers für die Allgemeinheit bestanden ursprünglich in der anvisierten Nutzung der Aussichtsplattform des Turmes sowie der Nutzung einer eventuellen Gastronomie im Erdgeschoss des „Wohngebäudes mit Dienstleistungseinrichtungen und Kindertagesstätte“. In der lokalen Presse wurde später über die Kaufvertragsklausel berichtet, die Aussichtsplattform des Turmes der Öffentlichkeit lediglich zwei Mal jährlich zugänglich machen zu müssen. Diese Option wurde jedoch durch den Münchener Bürgermeister Christian Ude als „enteignungsgleicher Eingriff“ durch die öffentliche Hand eingestuft und in der Folge verworfen (Münchener Merkur 20/05/2010). Das derzeit geplante Penthouse-Konzept sowie die angestrebte Erzielung hoher Dichten lassen diese Absicht auch aus architektonischer Perspektive als unwahrscheinlich erscheinen (Gespräch FÜSSL;

Gespräch VETTER). Die Nutzung der im Bebauungsplan definierten Dienstleistungsflächen im Erdgeschoss stellt darüber hinaus lediglich eine Zulässigkeit, nicht jedoch eine Verpflichtung dar. Bei letzterer bestünde aufgrund der hohen zu erwartenden Mietpreise die Gefahr eines Leerstandes, der sowohl aus der Sicht der Stadt als auch des Investors vermieden wird.

Die relativ wenigen Hochhäuser in München liegen bis auf das aus den zwanziger Jahren des 20. Jahrhunderts stammende Alte Technische Rathaus und den Central Tower München außerhalb der Innenstadt. In den letzten Jahren wurde die Münchner Stadtsilhouette durch die Realisierung einiger Hochhausprojekte in den Bereichen am Mittleren Ring und jenseits davon erweitert. Diese markanten Veränderungen in der Stadtgestalt führten Ende des Jahres 2004 zu einem Bürgerentscheid. Zwar beteiligte sich weniger als ein Viertel der Wahlberechtigten daran, dennoch konnte, mit knapper Mehrheit, eine Beschränkung zukünftiger Hochhausprojekte auf das Maß der Türme der Frauenkirche von 99 Metern beschlossen werden. Die Möglichkeit zur Erhaltung des Turmes der ehemaligen Industrieliegenschaft schafft somit einen hohen Nutzen für die Entwicklungsfirma, da die aktuelle Münchener Hochhausordnung vorsieht, dass im Stadtkern vorerst keine neuen Hochhäuser entstehen dürfen. Durch die Möglichkeit zur Einbindung eines nicht öffentlich zugänglichen Turmes in das städtebauliche Konzept ergibt sich hierdurch ein außergewöhnliches Alleinstellungsmerkmal für das Projekt, welches zudem durch die öffentliche Meinung legitimiert wird. Zwar wird die Bausubstanz des Gebäudes weitestgehend umgestaltet, jedoch kann durch die Entwicklung aus dem Bestand heraus kein Bezugsfall für andere Projekte hinsichtlich ihrer Gebäudehöhe abgeleitet werden.

Die Erhaltung des Turmes vor dem Hintergrund seiner historischen Nutzung deckt sich mit der Vorgehensweise hinsichtlich der das Projekt The Seven beeinflussenden städtebaulichen und planungsrechtlichen Bedingungen. Der Bereich zwischen Gärtnerplatz und Glockenbachviertel verfügt über einen hohen und gepflegten Altbaubestand. Exemplarisch für die ehemals hochherrschaftliche Lebensweise stehen die vielen großzügigen Gründerzeithäuser. Zahlreiche kleine angelegte Gärten erinnern zudem an weitläufige Anlagen, die in der Vergangenheit exklusiv von betuchten Münchener Bürgern genutzt wurden. Die meisten Bauten in der Müllerstraße, Fraunhoferstraße und Hans-Sachs-Straße stehen bis heute unter Denkmalschutz. Das Gärtnerplatzviertel als bedeutendste Stadterweiterung des

spätklassizistischen Städtebaus in München gilt zudem als städtebauliches Ensemble. Seine Begrenzung ergibt sich aus der konzeptionellen und gestalterischen Einheit des Quartiers nach dem Erweiterungsplan des Jahres 1861.

Die Art der Nutzung mit einem Heizkraftwerk und dessen Lage auf einem Grundstück, das an einem ehemaligen Lazarettbach ausgerichtet ist, hatten für das Quartier um die Müllerstraße 7 elementare Besonderheiten zur Folge. Es entstand keine wie sonst übliche Blockrandbebauung, wodurch sich ein kleiner Park mit einem inzwischen geschützten Baumbestand im Bereich des ehemaligen Lazarettbachs entwickeln konnte (vgl. STADTRAT MÜNCHEN 2007: 11). Da die im Planungsgebiet vorhandene historische Grünfläche zu schützen ist, sollte auch das Bebauungskonzept dieser Situation gerecht werden, da der in den Straßenraum hineinwirkende Baumbestand zur Belebung des ansonsten mit Grünflächen schlecht ausgestatteten Quartiers beiträgt. Die als Naturdenkmal eingestufte Esche sowie der erhaltenswerte Baumbestand waren somit zwingend in die Planung zu übernehmen. Im Sinne der zukünftigen städtebaulichen Integration des Quartiers sollten zudem die Anbindung und Durchlässigkeit des Grundstücks in Richtung des Gärtnerplatzes sichergestellt werden. Aus diesem Umstand geht auch die Berechtigung zur öffentlichen Nutzung eines Teils der Grünflächen des Areals hervor.

Eine kritische Berichterstattung hinsichtlich der kriminalpräventiven Gestaltung des Projektes The Seven ist in der Lokalpresse bisher nicht zu verzeichnen gewesen. Zwar wurde regelmäßig über den Fortschritt des Projektes sowie die hohen Kaufpreise berichtet. Gleichzeitig wurden jedoch auch Schritte zur Schaffung von Interesse und Akzeptanz in der Öffentlichkeit angestoßen, z. B. durch Führungen innerhalb der „Langen Nacht der Architektur“. Wesentliche Aufhänger des Vermarktungskonzeptes waren zudem nicht das Sicherheitskonzept mit einem Concierge und die nachbarschaftliche Abgrenzung, sondern der modernisierte Turm als Alleinstellungsmerkmal, das Spa-Konzept, die Lage innerhalb Münchens sowie die vielfältigen Servicedienstleistungen, wie die Kindertagesstätte oder die Tiefgaragenplätze mit Übergröße. Der Concierge wird im Rahmen des Internetauftrittes des Projektes zudem eher als Dienstleister anstatt als Sicherheitsmitarbeiter positioniert: *„Auch in lästigen Angelegenheiten des Alltags findet man beim Concierge immer eine helfende Hand“*.

Durch die Nutzung des Geländes des ehemaligen Heizkraftwerkes nach vielen Jahren des Leerstandes hat sich der Grad an physischer Öffentlichkeit innerhalb des Gärtnerplatzviertels in der Summe erhöht. Auch wurde eine Assoziation des Projektes mit den Grundzügen eines bewachten Wohnkomplexes bisher weder von der Entwicklungsfirma noch der medialen Öffentlichkeit hergestellt. Auch ohne eine explizite Betonung des Gemeinschaftsgefühls durch sichtbare Schranken oder Zugänge wird die Intention des Entwicklungsunternehmens hinsichtlich der räumlichen Bindung der Bewohner an das Projekt jedoch durch einzelne Aussagen auf der Internetpräsenz des Projektes deutlich: „(...) *Mit seinen drei Lebensbereichen Wohnen, Arbeiten und Erholung deckt The Seven die drei Phasen des Tages an sieben Tagen pro Woche ab.*“ Die Fertigstellung des Projektes ist für den Beginn des Jahres 2013 geplant.

Einen sichtbaren Kontrast zu der wenig eindeutigen bzw. nur marginal sichtbaren physisch-baulichen Ausgestaltung des Projektes The Seven mit sicherheitsproduzierenden Maßnahmen stellen die bereits bis zum Jahre 2009 entwickelten Lenbach Gärten im Münchener Stadtteil Maxvorstadt dar. Das Quartier wurde auf insgesamt 65.000 Quadratmetern auf dem Gelände der ausgelagerten alten Chemie- und Pharmazie-Institute der Universität München erbaut. Auch bei diesem Projekt ist das städtebauliche Konzept somit auf die Stilllegung eines ehemals städtischen Areals zurückzuführen. Der Münchener Stadtrat hatte zu Beginn des vergangenen Jahrzehnts beschlossen, dass der Alte Botanische Garten aufgewertet werden sollte. Dazu mussten etwa 500.000 Euro investiert werden – Geld, das teilweise auch vom zukünftigen Bauherrn des Geländes der Alten Chemie zur Verfügung gestellt werden sollte. Im Jahre 2003 konkretisierten sich die Planungen und es wurde die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes beschlossen, der jedoch, anders als im Falle von The Seven, ohne kooperative Beteiligung der Öffentlichkeit stattfand. In der Folge sollte ein exklusives Wohnquartier mit Gewerbeanteil entstehen. Entwickelt wurde das Projekt von der Firma Frankonia Eurobau GmbH, die sich auf den Bau innerstädtischer Quartiere in deutschen Großstädten mit dem Schwerpunkt auf hochpreisige Wohnimmobilien spezialisiert hat. Insgesamt wurden für über 400 Millionen Euro etwa 100 Wohneinheiten sowie zusätzlich Büroflächen und das The Charles Hotel, eines der derzeit teuersten Gästehäuser Münchens, errichtet.

Abb. 7: Städtebauliche Konzeption der Lenbach Gärten



Quelle: FRANKONIA EUROBAU GMBH (2008)

Das städtebauliche Konzept der Lenbach Gärten beinhaltet einen deutlichen Schwerpunkt auf die Wohnbebauung, die durch ein Bürogebäude an der Luisenstraße flankiert wird. Das Hotel befindet sich an der Sophienstraße im Südwesten des Areals. Abb. 7 zeigt das städtebauliche Konzept der Lenbach Gärten mit dem Botanischen Garten am unteren Bildrand. Das Freiraum- und Wegekonzept beruht auf öffentlich passierbaren Durchgängen von der Luisenstraße und der Karlstraße zum Alten Botanischen Garten. Während eine beruhigte Nutzung der öffentlich zugänglichen Flächen im Rahmen der Entwicklung des Projektes The Seven relativ unscheinbar durch ein dezentes Vermarktungskonzept und einzelne Gartenabschnitte angestrebt wurde, lässt sich bei dem bereits im Jahre 2009 abgeschlossenen Projekt Lenbach Gärten ein weniger subtiler Einsatz technischer und freiraumgestalterischer Präventionsmaßnahmen beobachten.

Die Durchlässigkeit des Quartiers wird zwar oberflächlich durch die Schaffung öffentlicher Räume gewährleistet, jedoch wird diese durch die materielle und symbolische Einbettung gezielter Sicherheitsproduktion verringert. Wie in Abb. 8 zu sehen ist, wird innerhalb des Projektareals sowohl auf eine deutliche Ordnung der Außenanlagen als auch auf sichtbare Maßnahmen wie Videokameras und eine

sichtbare Beschilderung gesetzt.³¹ Zwar handelt es sich um ein in der Theorie öffentlich zugängliches Gelände. Jedoch wird die Attraktivität des Verweilens innerhalb des Areals durch einen Mangel an Bänken, Abfalleimern, zentral und öffentlich ausgerichteten Kinderspielmöglichkeiten und die vorhandene Überwachung zentraler Knotenpunkte durch Videokameras erheblich beeinflusst. Das umgesetzte kriminalpräventive Konzept hat in den Lenbach Gärten somit dazu geführt, dass sich der Aufenthalt sowie die gezielte Nutzung des öffentlichen Raumes aus der Sicht von Passanten nicht nur in lediglich geringem Maße anbieten, sondern explizit als unattraktiv inszeniert werden.³² Im Rahmen der Umgestaltung des ehemals städtischen Areals zum Wohnquartier wurde somit auch weder die Entwicklung eines stadträumlichen Fixpunktes noch die Konzeption eines zentralen Platzes mit Möglichkeiten zum Verweilen für die Nachbarschaft der Eigentümer angestrebt. Folglich bleibt das Potential zur Produktion zusätzlicher Urbanität an einem innerstädtischen Standort trotz der geschaffenen öffentlichen Flächen weitgehend ungenutzt, wodurch das Quartier lediglich als funktionale Fläche für den Durchgangsverkehr genutzt werden kann.

³¹ Die Möglichkeit der Installation von Videoüberwachung des Freiraumes eines Wohnquartiers bleibt juristisch auch bei einer (teilweisen) öffentlichen Nutzung des Privatgrundstücks weiterhin gegeben. Sie muss jedoch mit einer entsprechenden Beschilderung angekündigt werden.

³² Diese Einschätzung konnte durch eine Begehung des Areals im Jahre 2011 bestätigt werden. Das Quartier wird nahezu ausschließlich als Durchgangsfläche genutzt, um von der Karlstraße zum Alten Botanischen Garten zu gelangen, da, auch aufgrund der hohen baulichen Dichte, kein weiterer Grund für den Aufenthalt innerhalb des Gebietes existiert.

Abb. 8: Kriminalprävention in den Lenbach Gärten



Quelle: Eigene Aufnahmen

Die lokale Stadtplanung verfügt in München traditionell über einen hohen Einfluss. Die gegenwärtig eher verhaltene Umsetzung von Sicherheitsstrategien wird nach der Entwicklung eines Projektes wie den Lenbach Gärten bis zum Jahre 2009 mutmaßlich auch dadurch sichergestellt, dass die Stadtpolitik in den letzten Jahren sensibler für die Steuerung der städtebaulichen Konzeption hochpreisiger Wohnimmobilienprojekte

geworden ist.³³ Diese „Lernkurve“ lässt sich anhand der kriminalpräventiven Gestaltung des Projektes The Seven ablesen: Bei dem Entwurf für das Quartier wurde nicht nur über einen Architekturwettbewerb, zu dem der Investor überredet werden konnte, städtebaulicher Einfluss auf das Projekt genommen. Es wurden durch die Verpflichtung zur Einbindung einer Kindertagesstätte die Weichen für eine Nutzung des Quartiers durch die Allgemeinheit gestellt, deren Funktion über die einer öffentlichen Durchgangsfläche hinaus reicht. Die zukünftige Durchlässigkeit des Wohnquartiers wird jedoch auch davon abhängen, wie die Plätze für die Kindertagesstätte vergeben werden und wie einladend die öffentlichen Zugänge vom Gärtnerplatz und der Müllerstraße zu den Grünflächen des Schmuckplatzes gestaltet werden.

Die Entscheidung der befragten Bürger im Vorfeld der Entwicklung des Projektes The Seven für den Erhalt des Heizturmes auf der ehemals städtischen Liegenschaft verdeutlicht die kommunalpolitische Gratwanderung bei der Revitalisierung öffentlicher Flächen. Besteht anfänglich keine eindeutige Klarheit auf beiden Seiten der Akteure bezüglich der zukünftigen Nutzung eines Baudenkmals durch eine exklusive Eigentümerschaft oder die Allgemeinheit, kann das Abrufen der Meinung eines durch historische Gegebenheiten emotional beeinflussten Publikums mit negativen Effekten für die Gestaltung des öffentlich zugänglichen Raumangebotes einhergehen. Einerseits konnten durch den Einbezug einer breiten Öffentlichkeit somit zwar die Belange der Allgemeinheit hinsichtlich der baulichen Gestaltung ihres unmittelbaren Wohnumfeldes sichergestellt werden. Andererseits wurde durch die Schaffung eines städtebaulichen Alleinstellungsmerkmals in Kombination mit einer begehrten innerstädtischen Lage das Fundament für die Erzielung außergewöhnlich hoher Kaufpreise gelegt. Diese werden vor dem Hintergrund der modernen Bewertungsverfahren der Immobilienwirtschaft voraussichtlich zu weiterhin steigenden Mieten im Gärtnerplatzviertel führen, was nicht in dem am Gemeinwohl orientierten Interesse der Münchener Stadtpolitik liegen dürfte.

³³ Wie die Süddeutsche Zeitung (19/07/2011) berichtete, wurde das Bieterverfahren um das ehemalige Heizkraftwerk an der Katharina-von-Bora-Straße in der Maxvorstadt gestoppt, „um ein weiteres Luxusprojekt auf einem Grundstück der Stadtwerke zu verhindern“. 35 Investoren hatten für das Grundstück mit 11.000 m² zulässiger Geschossfläche bis zu 40 Mio. Euro geboten. Allen Beteiligten sei klar gewesen, dass sich dieser Kaufpreis nur über ein Projekt im oberen Preissegment tragen würde.

Die Stadt München ist derzeit darum bemüht, Instrumente zur Entwicklung gemischt genutzter Quartiere im mittleren Preissegment zu schaffen und zur Anwendung zu bringen. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG halten bisher noch etwa 53.000 Einheiten in ihrem Bestand. Ein Zweckentfremdungsverbot stellt sicher, dass dieser Wohnraum nicht in Gewerbeimmobilien umgewandelt werden kann. In 14 Erhaltungssatzungsgebieten bedarf zudem jede Veränderung einer Genehmigung. Bereits seit dem Jahre 1994 existiert darüber hinaus ein weitreichender Beschluss zur sozialgerechten Bodennutzung: Grundstückseigentümer, die von neuen Baugebieten profitieren, werden finanziell an Planungskosten und Infrastrukturmaßnahmen beteiligt. Das "Münchner Modell" schreibt außerdem vor, dass in Neubaugebieten ein Anteil von 30 % an Sozialwohnungen errichtet werden muss, wodurch sich auch Möglichkeiten zur Einschränkung des Umfangs von Kriminalprävention durch die Schaffung der allgemeinen Zugänglichkeit von Freiflächen ergeben. Des Weiteren haben sich seit dem Jahre 2011, z. B. in den Stadtteilen Bogenhausen und Untergiesing, etwa ein Dutzend Mietergemeinschaften und Bürgerinitiativen gebildet, die eine gemeinsame Protestbewegung gegen steigende Mieten und den Trend zur hochpreisigen Sanierung, wie in Bezug auf die Prinz-Eugen-Kaserne in Bogenhausen, betreiben. Sie setzen sich nicht nur für Erhaltungssatzungen und gegen steigende Mieten ein, sondern protestieren auch gegen schwindende Grünflächen und die Erhaltung des öffentlichen Stadtraumes mit dem Ziel einer grundsätzlichen Sensibilisierung der Öffentlichkeit für die Problematik grundsätzlicher Veränderungen in der Stadt München.

Aus der Betrachtung der Münchener Beispiele gehen für die Analyse städtebaulicher Kriminalprävention zwei Erkenntnisse hervor. Erstens ist es innerhalb des Entwicklungsverlaufes möglich, die Gestalt hochpreisiger Projekte gezielt im Sinne der Zugänglichkeit des öffentlichen Raumes zu beeinflussen, z. B. durch die Anpassung von Klauseln des Bebauungsplanes. Zweitens lassen sich positive und negative Beispiele der planerischen Einflussnahme innerhalb einer Entfernung von wenigen Kilometern zueinander finden. Sie wird somit nachweislich wesentlich durch die Faktoren des Mikrostandortes innerhalb ein und derselben Stadt beeinflusst. Die gegenwärtigen politischen Veränderungen in München belegen zudem das öffentliche Interesse an der Gestaltung des gesamtstädtischen Neubauangebotes, das weit über die Beeinflussung der Entwicklung einzelner hochpreisiger Projekte hinaus geht.

Entmilitarisierung im Alstervorland – Die Sophienterrassen in Hamburg-Harvestehude

Im Hamburger Stadtteil Harvestehude entsteht seit dem Jahre 2010 das Projekt Sophienterrassen, das unter der Bauherrschaft des Unternehmens Frankonia Eurobau GmbH entwickelt wird, welches auch für die Entwicklung der Lenbach Gärten in München verantwortlich ist. Das sich ehemals im Besitz der Bundeswehr befindliche Entwicklungsareal wird begrenzt durch die Straßen Sophienterrasse, den Klosterstieg, den Harvestehuder Weg bzw. den Alfred-Beit-Weg und den Mittelweg. Das Projekt ist als verkehrsberuhigtes und gemischtgenutztes Quartier angelegt und erstreckt sich über eine Gesamtfläche von 43.800 m², auf denen ca. 60.000 m² BGF entstehen. Das Nutzungskonzept sieht hauptsächlich Wohneinheiten in einzelnen freistehenden Gebäuden und Mehrfamilienhäusern vor. Im Westen des Areals werden diese durch Büroeinheiten sowie durch ein Seniorenwohnprojekt ergänzt. Die insgesamt etwa 190 Wohneinheiten befinden sich in der Mitte sowie im Ostteil des Quartiers und weisen eine Größe zwischen 53 m² und 400 m² auf.

Wie in der Visualisierung in Abb. 9 dargestellt, verteilen sich die Wohneinheiten auf fünf „Alstervillen“ (1), 24 Stadthäuser (2), zwei Parkvillen (3) sowie ein Hauptgebäude (4). Das Bürokonzept sieht eine Gesamtfläche von 7.000 m² vor, die sich wiederum auf vier Gebäude verteilt. Die Außenanlagen des Gebietes werden durch insgesamt etwa 10.000 m² Rasen und 2.800 m² Hecken gestaltet und begrenzt. Das städtebauliche Konzept der Sophienterrassen sieht die Konversion von Bestandsbauten sowie den Neubau einzeln stehender Villen mit einem hohen Anteil an Freiflächen zwischen den einzelnen Gebäuden vor. Insgesamt werden 5.700 m² an öffentlichen Parkflächen realisiert, die von außen und innerhalb des Quartiers durch Fußwege miteinander verbunden sind und die Erreichbarkeit der einzelnen Gebäude gewährleisten. Die dominierende Farbe ist ein kalkartiges Weiß. Ähnlich wie bei den beiden vorgestellten Projekten in München soll auch in den Sophienterrassen ein Concierge Teile der Gebäudeflächen des Areals schützen. Auch im Hamburger Beispiel bezieht sich der Service jedoch im Wesentlichen auf Serviceleistungen im Haupthaus anstatt auf eine Kontrolle des Zuganges zu dem Gesamtgelände.

Abb. 9: Aufsicht der Sophienterrassen von Nordwesten



Quelle: FRANKONIA EUROBAU GMBH (2012)

Die Bedingungen zur Entwicklung der Sophienterrassen ergeben sich wie in München aus einem in den vergangenen Jahren zunehmenden Nachfragedruck auf einzelne Stadtteile innerhalb des Makrostandortes sowie der hierdurch geschaffenen Möglichkeit zum Absatz hochpreisiger Wohneinheiten mit einem umfassenden Serviceangebot. Auffällig ist bezüglich des hochpreisigen Wohnungsmarktsegmentes in Hamburg, dass sich dieses seit Jahren konstant in den Wasserlagen an Alster und Elbe sowie am Alsterverlauf in Richtung Norden mit in etwa konstanten, teilweise leichten Anstiegen der Mieten und Kaufpreise befindet. Im Gegensatz dazu haben sich in den letzten zehn Jahren in zahlreichen Stadtteilen – zumeist in Randlage – allenfalls moderate und nicht selten sogar inflationsbereinigt rückläufige Preisentwicklungen ergeben (vgl. GAA HAMBURG 2012). Die extreme Relation der hohen Angebotsmieten zu den gleichzeitig absinkenden Zinsen hat in den vergangenen Jahren die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in der Hansestadt verstärkt und das Preisniveau im oberen Marktsegment dadurch zusätzlich in die Höhe getrieben.

Die Planung und Umsetzung der zügigen Schaffung neuen Wohnraums in den besonders gefragten Stadtteilen rund um die Alster, vor allem in der westlichen Innenstadt, ist an die Erfüllung zahlreicher gestalterischer Bedingungen geknüpft. Die Nachverdichtung dieser dicht besiedelten Stadtteile gestaltet sich im Hinblick auf Planung und Kosten somit als anspruchsvoll. Gelingen trotzdem Umbauten und

Maßnahmen zur baulichen Verdichtung, ergeben sich häufig gesellschaftliche und medial ausgetragene Konflikte um die Nutzung von Flächen in den jeweiligen Stadtteilen, da die neuen Angebote und die sich daraus ergebenden neuen Bevölkerungsstrukturen in der Regel zu einem Anstieg der Mieten führen. Andererseits entstehen gegenwärtig insgesamt nur in wenigen Stadtteilen Hamburgs Neubauten, die im Rahmen des lokalen Vergleiches in das hochpreisige Wohnsegment eingestuft werden können. Diese befinden sich konzentriert in der HafenCity, in Uhlenhorst sowie in den Lagen an der Alster rund um den Harvestehuder Weg, dessen Bedeutung und Geschichte eng mit der städtebaulichen Gestalt des Projektes Sophienterrassen verknüpft ist.

Der Stadtteil Harvestehude liegt auf einem Geestrücken westlich der Außenalster und umfasst die Stadtquartiere Grindel mit dem Universitätsviertel, den größten Teil von Pöseldorf und Klosterland rund um den Innocentiapark. Der Harvestehuder Weg, der den Zugang zu den Sophienterrassen von der Wasserseite gewährleistet, verläuft am östlichen Rand des Stadtteils entlang des Alstervorlandes. Harvestehude wird bauhistorisch geprägt durch Villen und herrschaftliche Wohnhäuser, die, beginnend etwa ab dem Jahre 1870, im Stil des Historismus und ab dem Jahre 1900 im Jugendstil erbaut worden sind. Neuere Häuser entstanden nach dem Ersten Weltkrieg in der Regel lediglich in den wenigen verbliebenen Baulücken. Da Harvestehude während der Bombenabwürfe des Zweiten Weltkrieges weitgehend verschont blieb, existiert zudem eine große Zahl an Altbauten im Bereich hinter dem Alstervorland (vgl. HIPP 1976: 58). Aufgrund der historischen Entwicklung des Stadtteils entstand somit ein weitestgehend homogenes Fassadenbild im Norden und Nordwesten des Entwicklungsgebietes, an das sich Wohnstraßen mit zwei- und dreistöckigen Stadthäusern anschließen.

Nach dem Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 22. Oktober 1997 gilt das Gebiet um die Straße Sophienterrasse als reines „Wohngebiet mit zweigeschossiger offener Bauweise“ (sog. „W2O-Gebiet“), in dem eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung nur für Bürobauten im Ausnahmewege und unter Einhaltung der bestehenden Geschosshöhe vorgesehen ist. Die Idee der Entwicklung eines hochpreisigen Wohnimmobilienprojektes mit großflächigen Wohneinheiten im Eigentum, weitläufigen Freiraumstrukturen und umfangreichen Service- und Sicherheitsdienstleistungen erscheint hinsichtlich des beschriebenen

Standortes aus immobilienwirtschaftlicher Perspektiv somit zunächst als ausgesprochen lukrativ: Harvestehude gilt, sowohl aktuell als auch historisch, als einer der einkommensstärksten und architektonisch attraktivsten Stadtteile Hamburgs. Der Harvestehuder Weg mit seiner exponierten Lage und Bebauung bildet darin bereits seit dem 19. Jahrhundert die sichtbare Repräsentanz des reichen Hamburger Kaufmanns und gilt als eine teuersten Wohnstraßen Deutschlands. Zudem wird das einheitliche herrschaftliche Stadtbild im Gebiet um den Harvestehuder Weg seit der Erstellung der ersten Bebauungspläne in den Jahren 1899/1906 verwaltungsrechtlich gesichert.

Andererseits unterliegt das Gebiet einer Vielzahl von Schutzbestimmungen und Einschränkungen, vor allem den städtebaulichen Erhaltungsverordnungen nach §172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, die eine zügige und kritiklose Erstellung eines durchsetzungsfähigen Entwicklungskonzeptes erschweren. Weiterhin ist für den Harvestehuder Weg und die auf den angrenzenden Grundstücken entstehenden städtebaulichen Vorhaben nach dem Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 „gartenbezogenes Wohnen mit Grünqualitätssicherung“ vorgesehen, in dem eine „offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen und mit parkartigen Strukturen“ vorherrschen muss. Hierdurch wird die städtebauliche Dichte und somit die Anzahl möglicher Wohneinheiten erheblich reduziert. Weitere gestalterische Vorgaben sind im Rahmen der „Außenalster-Verordnung“ aus dem Jahre 1953 festgesetzt, nach der die an das Alstervorland grenzenden Bereiche baulich einheitlich gestaltet werden und die Gartenanlagen sich in die Umgebung einfügen müssen. Weite Teile des Gebäudebestandes am Harvestehuder Weg und in den umliegenden Straßen stehen zudem unter Denkmalschutz, was mit Einschränkungen bei der Planung eines kosteneffizienten architektonischen Konzeptes einhergeht, da auf den teilweise recht kleinen Grundstücken nicht ohne Weiteres Neubauten entwickelt werden dürfen.

Trotz der komplexen verwaltungsrechtlichen Rahmenbedingungen sprechen aus der Perspektive von Investoren sowohl die skizzierte sozialhistorische als auch die jüngere städtebauliche Entwicklung Harvestehudes für die Umsetzung innovativer Projektentwicklungen an der Hamburger Außenalster. Diese Einschätzung lässt sich durch die seit einigen Jahren deutlich ansteigende immobilienwirtschaftliche

Attraktivität des Stadtteiles belegen, die etwaige kritische Überlegungen zu überlagern scheint: Wurden die unter Denkmalschutz stehenden Stadthäuser und Villen in den Jahren nach dem Zweiten Weltkrieg in vielen Fällen in einzelne Wohn- und Gewerbeeinheiten unterteilt, verzeichnet das Bezirksamt Eimsbüttel, in etwa seit dem Jahre 2006, eine zunehmende Zahl an Anträgen zur Sanierung und Zusammenlegung einzelner Wohneinheiten. Zum einen geht es den Eigentümern dabei um die Vergrößerung der Wohnfläche zur eigenen Nutzung. Zum anderen werden im Anschluss an umfassende Investitionen in Maßnahmen zur Sanierung und (technischen) Modernisierung, wie professionelle Weinkeller, Sandsteinkamine und Sicherheitsfenster, zusätzliche Verkäufe verzeichnet, insbesondere an Käufer, die ursprünglich nicht aus Hamburg stammen. Im Zuge der Konversion kommt es außerdem zum vermehrten Ausbau von Dachgeschossen, dem sogenannten „Aufklappen“ (Gespräch GÖLLER-MEIER).³⁴

Ein wesentlicher Grund für die Möglichkeit zur Entwicklung eines großflächigen Wohnimmobilienprojektes am vorgestellten Standort durch nur einen Investor wird durch die Historie des Grundstücks gegeben. Das skizzierte architektonische, städtebauliche und soziologische Umfeld des Standortes um die Sophienterrasse zwischen den Harvestehuder Villen mit ihren parkartigen Gärten und einer aufgelockerten Bebauung reizte die Machthaber der NS-Zeit im Jahre 1937, mitten in Harvestehude einen Prunkbau in der Form eines kühlen, ideologisch instrumentalisierten neoklassizistischen Stils für das Generalkommando des X. Armeekorps und die Kreiswehrverwaltung zu errichten. Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde der Standort zur zentralen Verwaltungseinheit des Kreiswehrrersatzamtes umfunktioniert. Im Zuge der Abrüstung unter dem damaligen Verteidigungsminister Hans-Peter Struck und dem sich anschließenden Auszug der Bundeswehr aus dem bis zu diesem Zeitpunkt durch den Bund verwalteten Areal im Jahre 2001, wurde das Grundstück für die Stadtplanung interessant.

Nachdem der Abzug der Bundeswehr aus dem Areal festgesetzt worden war, war es in der Folge an der Stadt Hamburg, im Auftrag des Bundes eine neue Nutzung für das zu

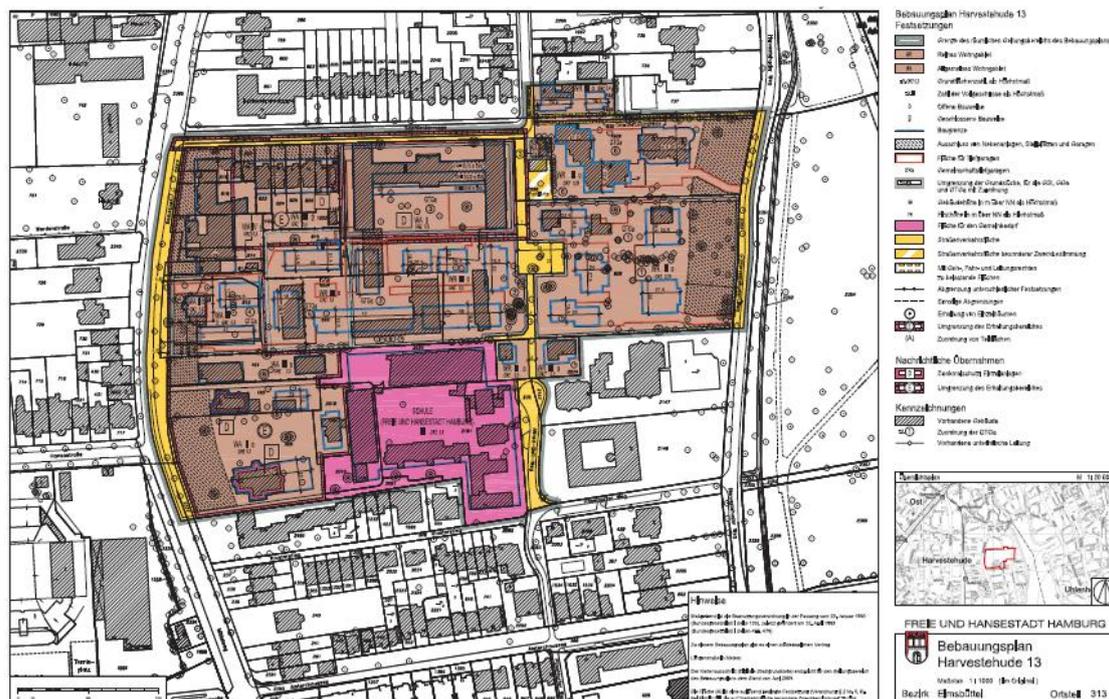
³⁴ Derartige Objekte werden teilweise unter hohem Vermarktungsaufwand in der Lokalpresse sowie auf den etablierten Immobilienportalen im Internet beworben. Sie lassen sich besonders im Umfeld des Innocentiaparks, in der Parkallee und der Brahmsallee finden und erzielen teilweise das Doppelte des noch bis vor acht bis zehn Jahren gezahlten Kaufpreises.

erhaltende, unter Denkmalschutz stehende Hauptgebäude an der Straße Sophienterrasse und die dieses umgebenden Flächen zu finden. Anfängliche Überlegungen zur Veräußerung einzelner Teilstücke des Areals wurden aufgrund der finanziellen Interessen des Bundes kurzfristig verworfen, da man skeptisch war, ob eine autarke Vermarktung der unter Denkmalschutz stehenden Gebäudestruktur der Standortkommandatur gewinnbringend möglich sein würde (Gespräch GÖLLERMEIER). Im Jahre 2006 erwarb die Frankonia Eurobau GmbH das gesamte Grundstück an der Sophienterrasse. Es war zuvor in einer öffentlichen Ausschreibung unter dem Höchstpreisgebot zum Kauf angeboten worden. Die Genehmigung zur Entwicklung des gesamten Geländes wurde durch die Auflage des Einbezuges bzw. der Erhaltung der historischen Bausubstanz des in den Jahren 1935-1937 errichteten Hauptgebäudes legitimiert. Der Baubeginn für das Projekt Sophienterrassen erfolgte nach den Abbrucharbeiten und der Baumfällung im Jahre 2009.

Für die im Plangebiet liegenden ehemaligen Flächen der Standortkommandatur wurde im Januar des Jahres 2003 ein städtebauliches Gutachten angefertigt, das nach der Durchführung eines hochbaulichen Realisierungswettbewerbes in den Jahren 2006 und 2007 überarbeitet wurde und in der vorliegenden Fassung die Grundlage für den Bebauungsplan Harvestehude 13 bildet (vgl. Abb. 10). Im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbes wurde die Entwicklung eines Wohnquartiers mit teilweiser Büronutzung festgelegt.³⁵ Mit der Qualifizierung der Freiraumstrukturen im Jahre 2007 war der Weg frei für die Aufhebung des seit dem Jahre 1960 bestehenden B-Planes sowie die Erstellung eines vorhabenbezogenen B-Planes für das Gebiet Harvestehude 13. Dieser wurde im März des Jahres 2009 festgestellt. Der B-Plan setzt eine Umnutzung des Geländes unter Einbezug der historischen Bausubstanz der ehemaligen Standortkommandatur der Bundeswehr zu einem Wohnquartier mit teilweiser Büronutzung fest.

³⁵ Zu diesem Zeitpunkt war auch noch der Einbezug eines neuen Sportplatzes für das Wilhelm-Gymnasium in dem Quartier vorgesehen, der jedoch später durch eine Zahlung an die Schule aufgehoben wurde.

Abb. 10: Bebauungsplan Harvestehude 13



Quelle: FREIE UND HANSESTADT HAMBURG (2008)

Die nähere Untersuchung der kriminalpräventiven Gestaltung der Sophienterrassen beginnt mit der Betrachtung der Freiraumstrukturen des Projektes. Grundsätzliche Überlegungen hinsichtlich der aus stadtpolitischer Sicht geforderten zukünftigen Zugänglichkeit des Quartiers bzw. der durch den Investor angestrebten Möglichkeit zur Begrenzung des Fußgängerstromes lassen sich an der Gestaltung der Wegeführung, der öffentlichen Zugänge von außen sowie der Aufteilung in öffentliche und private Flächen innerhalb des Quartiers ablesen. Abb. 11 zeigt in gelber Farbe die öffentlich zugänglichen Flächen innerhalb des Quartiers. Eine der Zufahrten zu dem Areal befindet sich auf der Westseite am Mittelweg (1). Durch diese sollen hauptsächlich die Mieter und Anlieger der Büroeinheiten auf das Gelände gelangen. Diese Zufahrt führt zu einem Wendekreis (2). Von diesem aus wird auch das im Nordwesten des Areals gelegene Seniorenheim durch dessen Bewohner zu erreichen sein. Ein weiterer Zugang zu dem Quartier befindet sich im Norden und ist von der Straße Sophienterrasse an der Ecke Alsterkamp zu erreichen (3). Dieser Weg mündet in einen Parkplatz mit öffentlichen Stellplätzen, der sich in etwa im Zentrum des Gesamtareals befindet (4). Nach Süden gibt es zudem einen direkten Durchgang zum Alfred-Beit-Weg, mittels dessen eine Nord-Süd-Achse durch das gesamte Quartier entsteht (5).

Alsterseitig in Richtung Westen verläuft der Harvestehuder Stieg, der als neu geschaffener Fußgängerweg den Zugang zum Alstervorland sicherstellen soll (6).

Abb. 11: Funktionsplan der Sophienterrassen



Quelle: BEZIRKSAMT EIMSBÜTTEL (2011)

Bereits seit dem Baubeginn im Jahre 2010 wirbt die Entwicklungsgesellschaft in ihrer Verkaufsbroschüre sowie auf der Homepage mit zukünftig „*besonders hohen Sicherheitsstandards*“. Diese Absicht manifestiert sich bezüglich des Hauptgebäudes („Sophienpalais“) unter anderem in der Einsetzung des Concierge-Services, der „*für Sicherheit und einen besonderen Servicekomfort*“ sorgen soll. Für die im Verhältnis zum Hauptgebäude kleineren Park- und Stadtvillen erscheint dieser Service aufgrund der geringen Anzahl an Einheiten nicht als profitabel und ist, mutmaßlich aus diesem Grunde, auch nicht explizit vorgesehen. Somit ist eine allgemeine Zugangskontrolle zu dem Gesamtareal zwar nicht geplant. Es wird in der Vermarktungsbroschüre jedoch explizit auf das Sicherheitskonzept hingewiesen: „*Das Sophienterrassen Service- und Securityteam hat mit Hilfe modernster Videoüberwachungssysteme das gesamte Quartier im Blick – insbesondere die Tiefgaragenein- und Ausfahrten – und schützt somit die Privatsphäre der Bewohner.*“ Die Gestaltung der Außenanlagen durch hohe Hecken im Bereich der Privatgrundstücke erfüllt zudem sowohl die

Funktion eines Sichtschutzes als auch die einer Umzäunung zum Zwecke der Zugangsbeschränkung.³⁶

Bemerkenswert ist gegenwärtig, dass sich trotz der Planung hochpreisiger Wohneinheiten auf einem ehemals staatlichen Grundstück wenig öffentliche Kritik gegen das Projekt Sophienterrassen regt. Zwar wird das Thema Sicherheit von der Entwicklungsgesellschaft offensiv beworben. Jedoch stehen in den Lokalmedien vorwiegend die Gestaltung der Innenrichtung durch den Designer Karl Lagerfeld und die innerhalb Hamburgs rekordverdächtigen Verkaufspreise im Interesse der Lokalmedien. Eine Diskussion hinsichtlich der sozialräumlichen Auswirkungen des Projektes in der Form ansteigender Mieten wird ebenfalls nicht geführt. Da sich weite Teile des das Projektareal umgebenden Gebäudebestandes bereits im Eigentum befinden, lässt sich vermuten, dass ein zukünftiger Anstieg der Kaufpreise im expliziten Interesse der Anwohner und daher sogar erwünscht ist. Bezüglich des Einflusses der Öffentlichkeit auf die Projektgestalt gab es lediglich im Jahre 2007 eine öffentliche Plandiskussion, die sich allerdings gegen den zusätzlichen Verkehr im Falle der Nutzung des Areals durch ein Hotel zur Wehr setzte. Trotz der Dimension des Projektes und der deutlichen Intention der Entwicklungsgesellschaft zur Umsetzung massiver Sicherheitsvorkehrungen werden die Sophienterrassen somit nicht öffentlich mit der Entwicklung eines bewachten Wohnkomplexes in Verbindung gebracht.

Die bisher nicht medial diskutierte Verbindung zwischen den Sophienterrassen und der Umsetzung einer sicherheitsstrategischen Gesamtkonzeption kann unter anderem auf die umgesetzte öffentliche Wegeführung zurückgeführt werden. Ein maßgeblicher Anteil daran – und somit an der gesamten städtebaulichen Gestaltung der Sophienterrassen – kann der erfolgreichen Aushandlung der Entwicklungsparameter zwischen dem Bezirksamt Eimsbüttel und dem Investor zugeschrieben werden. Aufgrund der Veräußerung der Bundesimmobilie in einem Stück zum Höchstpreisgebot und des hieraus hervor gehenden großflächigen privaten

³⁶ Ob es innerhalb des Quartiers in den privatrechtlichen Bereichen zu einer Überwachung der Straßen und Fußwege mittels Videoüberwachung kommen wird, ist bisher nicht abschließend geklärt. Dem Management des öffentlichen Raumes des Bezirks Eimsbüttel lagen zur Mitte des Jahres 2012 diesbezüglich keine Anträge vor. Derartige Maßnahmen können zwar auch nach Abschluss der Entwicklung, dann jedoch nur unter Einbezug der Eigentümergemeinschaft, umgesetzt werden.

Entwicklungsgrundstücks bestanden auf der Seite der Stadt seit Beginn des Planungsprozesses Bedenken bezüglich der öffentlichen Zugänglichkeit durch die kriminalpräventive Gestaltung des zukünftigen Wohnquartiers. Beleg hierfür ist der zwischen den Jahren 2005-2008 durch das Bezirksamt Eimsbüttel mehrfach abgeänderte B-Plan, der zwar eine großflächige Entwicklung durch einen Investor ermöglichen sollte, dabei jedoch einen gemäßigten städtebaulichen Entwurf im Hinblick auf die Zugänglichkeit des Quartiers zum Ziel hatte. Weitere Bedenken richteten sich insbesondere gegen eine mögliche vollständige Umzäunung des Geländes, die Höhe der alsterseitigen Hecken sowie die mögliche Kontrolle der fußläufigen Passanten „*nach dem Vorbild einer Gated Community*“ (Gespräch GÖLLER-MEIER).

Die beschriebenen Bedenken waren von Beginn an Diskussionsgegenstand zwischen der Stadt und dem Investor und wurden durch die lokale Behörde intensiv in die Genehmigungsprozesse einbezogen. Die intensive Auseinandersetzung mit der Entwicklungsgesellschaft über die Führung einzelner Wegabschnitte sowie die Schaffung allseitiger Zugänge zu dem Quartier verdeutlicht den Anspruch der Stadt, eine möglichst hohe fußläufige Durchlässigkeit für den allgemeinen Durchgangsverkehr des Geländes zu gewährleisten. Den Bedenken der Stadt wurde dabei durch die Festlegung zugangsbezogener Parameter im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rechnung getragen. Dieser sieht die Möglichkeit einer öffentlichen Nutzung diverser Flächen und Wege innerhalb des Areals vor: „*Das festgesetzte Geh- und Leitungsrecht auf den Flurstücken 1929, 830 und 1909 umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen für die Öffentlichkeit allgemein zugänglichen Gehweg in einer Breite von 3,0 m als Verbindung zwischen Sophienterrasse und Harvestehuder Weg herzustellen und zu unterhalten. (...) Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden. Nutzungen, welche die Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig*“. Der Einblick in die privaten Gartengrundstücke darf zudem nicht durch Hecken oder hohe Zäune verwehrt werden. Den durch die Außenalster-Verordnung festgelegten Richtlinien bezüglich der Sichtachsen wird somit zusätzlich im Rahmen des erstellten vorhabenbezogenen B-Planes Rechnung getragen.

Ogleich die Genehmigungsbehörde des Bezirks Eimsbüttel Einschränkungen hinsichtlich der sicherheitsarchitektonischen Gestaltung der Sophienterrassen innerhalb des B-Planes festgesetzt hat, bieten sich dem Investor weiterhin

Handlungsmöglichkeiten bei der Gestaltung des Areals bezüglich kontrollbezogener Maßnahmen. Beispielsweise wird vorerst mit einer öffentlichen Zufahrt im Westen des Grundstücks (vom Mittelweg aus) experimentiert, die gegebenenfalls im Nachhinein durch ein Tor mit Pfortner eingefriedet werden darf. Diese Einfahrt unterstünde prinzipiell dem öffentlichen Recht und wäre somit frei passier- und nutzbar, würde jedoch als optische Barriere fungieren und somit ein Hemmnis für die Durchlässigkeit des Areals darstellen. Durch den Einsatz eines sich von gängigem Straßenbelag unterscheidenden Materials wird darüber hinaus für die Wege und Straßen innerhalb des Quartiers eine optische Trennung zwischen den öffentlichen Flächen und den Wegen des Quartiers erfolgen. Ohne den öffentlichen Zugang durch Passanten gezielt zu regulieren, erscheinen die Wege auf dem Projektgrundstück hierdurch lediglich als Privatweg und schränken den Durchgangsverkehr auf „natürliche“ Art ein.

Der Entwicklung der Sophienterrassen ab dem Jahre 2010 ging ein jahrelanger Streit mit Anwohnern und Umweltschützern bezüglich der zu schützenden Grünflächen voraus. Nach öffentlichen Protesten mussten die Investoren Zugeständnisse beim Baumbestand machen. Von den gesamten Entwicklungskosten des Projektes von etwa 340 Mio. Euro werden durch den Investor etwa 6,4 Mio. Euro in die Außenanlagen und Grünflächen investiert. 40 Bäume mit neun Metern Stammhöhe und einer Kronenbreite von bis zu drei Metern sowie 40 mehr als drei Meter hohe Großsträucher betten die Villen zukünftig in ein grünes, gleichzeitig jedoch teilweise undurchsichtiges Parkumfeld. Die Gestaltung einer 5.700 m² umfassenden Parkanlage inklusive Springbrunnen begann im Herbst des Jahres 2011. Der „Platz der Harmonie“ soll ebenfalls öffentlich zugänglich sein. Zusätzlich zu den Wohneinheiten sollen auf dem Projektgrundstück Büro-, Gastronomie- und Ladenflächen entstehen. Diese teilweise Mischnutzung zielt unter anderem darauf ab, kurze Wege für die Bewohner zu schaffen und alltägliche Bedürfnisse innerhalb des Quartiers stillen zu können.

Die städtebauliche Gestalt der Sophienterrassen lässt sich auf eine Vielzahl aktueller immobilienwirtschaftlich relevanter Rahmenbedingungen zurückführen. Zum einen bietet Hamburg als Makrostandort derzeit eine gute Perspektive für hochpreisige Immobilienentwicklungen. Eine gute gesamtwirtschaftliche und demographische Perspektive machen den Standort attraktiv und ziehen auch internationales Kapital in

die Stadt. Dieser Prozess wird zusätzlich durch das im Jahre 2001 für die Hansestadt erstellte städtebauliche Leitbild „Metropole Hamburg - Wachsende Stadt“ forciert, das der Stadt zukünftig eine starke Position im internationalen Wettbewerb ermöglichen soll (vgl. OSSENBRÜGGE et al. 2002). In Bezug auf den Mikrostandort erscheint als größter Pluspunkt aus der Sicht des Investors die Möglichkeit zum Erwerb der ehemaligen Liegenschaft des Bundes in einem Stück. Darüber hinaus ist die Sozialstruktur des städtischen Teilraumes zwischen Außenalster und Mittelweg durch die planungsrechtlichen Anforderungen an die Architektur, beispielsweise in Form der Auflage zur Errichtung von Einzelhäusern in Gartengrundstücken, die Freiraumstrukturen sowie die Belange des Denkmalschutzes, weitestgehend vorgegeben (vgl. HIPPE 1976: 58).

In den Entwicklungsprozess des Quartiers Sophienterrassen finden zahlreiche raumwirksame Sicherheitsmaßnahmen Einfluss, die sich in erster Linie auf die Begrenzung des direkten Zugangs zu dem Areal richten. Sie wurden jedoch bereits von Beginn der Planung an einem kritischen Blick durch die lokale Genehmigungsbehörde unterzogen. Hierdurch konnte erreicht werden, dass trotz der Anvisierung einer zahlungskräftigen Zielgruppe durch den Investor keine abgeschottete Wohnsiedlung, sondern ein Wohnquartier mit größtmöglichem öffentlichem Zugang auf dem ehemaligen Militärgelände entwickelt wird. Die baulichen Maßnahmen sowie deren sicherheitsrelevante Komponenten ordnen sich den Vorgaben des vorhabenbezogenen B-Planes und der Vorgabe zur Erhaltung des Baumbestandes unter. Besonders der große Anteil an Grünflächen, die durch die geringe städtebauliche Dichte geschaffene exponierte Lage der Parkvillen sowie die diversen Zugänge wirken dabei förderlich im Hinblick auf eine geöffnete Struktur des Quartiers nach außen. Das Fehlen einer zentralen Anmeldung und eines eindeutigen Haupteinganges zu dem Quartier – einer der wichtigsten Entwicklungsfaktoren abgeschotteter Wohnsiedlungen nach US-amerikanischem Vorbild – lassen offene Strukturen und Laufwege innerhalb des Areals als wahrscheinlich erscheinen. War das ehemalige Bundeswehrgelände der Öffentlichkeit gänzlich vorenthalten, wird sich die Anzahl öffentlicher Wege und somit die Durchlässigkeit zwischen Mittelweg und Alster mit dem Abschluss der Entwicklung der Sophienterrassen im Jahre 2013 im Vergleich zu vorher deutlich erhöhen.

Im Hamburger Vergleich gelten die Sophienterrassen mit ihren über 100 Einheiten derzeit als das teuerste Wohnimmobilienprojekt in dieser Größenordnung.³⁷ In Bezug auf die Kaufpreise passt sich das Projekt an die Bedingungen des lokalen Marktumfeldes in Harvestehude an: Sie beginnen bei etwa 6.500 €/m² für die kleinen Einheiten ab 57 m² und erhöhen sich bis auf ein Maximum von etwa 18.000 €/m² für die Wohneinheiten und Stadtvillen ab 200 m² Wohnfläche. Trotz der – auch im bundesweiten Vergleich – hohen Kaufpreise, der großen Entwicklungsfläche zur ausschließlichen Nutzung im Eigentum und dem gestalterischen Schwerpunkt bezüglich kriminalpräventiver Details, stehen in Hamburg derzeit andere Projekte im öffentlichen Diskurs. Die Aufmerksamkeit gilt sowohl Großprojekten wie dem (stockenden) Bau der Elbphilharmonie und der Erweiterung der Innenstadt durch die HafenCity, als auch dem „Quartier 21“ auf dem Gelände des ehemaligen Krankenhauses Barmbek sowie der im Umfeld des Altonaer Bahnhofes entstehenden Projekte „Neue Mitte Altona“ und dem Neubau des schwedischen Möbelhauses IKEA.³⁸ Dass sich die Entwicklung der Sophienterrassen im medialen „Windschatten“ anderer Projekte abspielt, ist folglich auch auf die Tatsache zurückzuführen, dass in Hamburg in den vergangenen Jahren eine Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaupolitik forciert wurde, die es sich zum Ziel gesetzt hat, Wertpotentiale in derzeit weniger gefragten Stadtteilen freizulegen, wodurch sich politischer und medialer Widerstand eher auf die Dynamiken in einfachen und (bislang) durchschnittlichen Lagen konzentriert.

³⁷ Das Abzielen auf die Spitzenpreise des jeweiligen Marktes scheint jedoch nicht ausschließlich von der theoretischen (globalen) Verfügbarkeit von Kapital abhängig zu sein. Gegenwärtig finanziert die Frankonia, auch aufgrund der in der Vergangenheit mehrfach abgesprungenen Finanzierungspartner wie der Immofinanz, ihre Projekte mit einem Eigenkapitalanteil von bis zu 50 %. Im Sophienpalais wurden zudem die anfänglich konzipierten 50 Eigentumswohnungen im Verlaufe der Planung auf etwa 100 deutlich kleinere Einheiten umgestaltet (Gespräch GÖLLER-MEIER).

³⁸ Im Gegensatz zu der verhältnismäßig kleinteiligen Veräußerung von Grundstücken über einen langen Zeitraum in der HafenCity geht der Verkauf der ehemaligen Flächen der Deutschen Bahn durch die Firma aurelis Real Estate in Altona bedeutend großflächiger und somit schneller vonstatten. Zudem macht die Stadt dort nicht von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch. Im Quartier 21 wird ein gemäßigter Umstrukturierungsprozess vom Krankenhaus zum Wohnquartier durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung sichergestellt.

Berlin nach der immobilienökonomischen Wende – „Gärten“ und „Höfe“ in Prenzlauer Berg

Im Zuge einer umfassenden Modernisierung von Altbauten und der Revitalisierung bestehender Baulücken im Rahmen der Aufwertung nach der politischen Wende entstand im Berliner Stadtteil Prenzlauer Berg das größte zusammenhängende Sanierungsgebiet Europas. Besonders deutlich und in kurzweiliger Abfolge zeigen sich dort Veränderungsprozesse des städtischen Wohnungsmarktes, wodurch zahlreiche neue Immobilienprodukte entstanden sind. Anders als bei den vorgestellten Projekten in München und Hamburg wird in Prenzlauer Berg die jüngere Entwicklung von Wohnquartieren deutlich intensiver von öffentlicher Kritik begleitet. Den Bewohnern dieser – teilweise als Luxusprojekte betitelten – Wohnquartiere wurde vorgeworfen, sich mittels verschließbarer Tore von der lokalen Umgebung abgrenzen zu wollen. Ob und warum sich die in Prenzlauer Berg ausprägenden Dynamiken langfristig auf die kriminalpräventive Gestaltung von Wohnimmobilien in Berlin auswirken, wird im Folgenden anhand der jüngeren Geschichte des Stadtteils untersucht und diskutiert.

Der Fall der Mauer, einhergehend mit dem Ausbau Berlins zur Hauptstadt Deutschlands, setzte einen massiven Transformationsprozess in Gang, durch den sich die Situation am Berliner Wohnungsmarkt in den vergangenen Jahren deutlich verschärft hat. In der Mehrzahl der Berliner Bezirke, vor allem aber in den Innenstadtgebieten, übersteigt die Zahl der Nachfrager, sowohl für Miet- als auch für Eigentumswohnungen, das Angebot deutlich. Dies hat zu einer erheblichen Zunahme der Transaktionen sowie zu einem deutlichen Anstieg der Kauf- und Mietpreise geführt (vgl. GUTACHTERAUSSCHUSS BERLIN 2012: 7). Anders als beim Stadtteil Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt in München oder bei den Wasserlagen Hamburgs handelt es sich jedoch nicht um einen konstanten Anstieg der Attraktivität von über Jahrzehnte etablierten Lagen. Stattdessen bestand ein „Nachholbedarf“ des Wohnungsmarktes, der sich in Stadtteilen wie Mitte, insbesondere jedoch in den ehemaligen Ostberliner Stadtteilen Prenzlauer Berg und Friedrichshain zeigt: Zur Zeit der DDR existierte ein freier Wohnungsmarkt nicht und die Sanierung grenznaher Wohngebiete wurde jahrelang vernachlässigt. Hierdurch lagen selbst für gut ausgestattete Neubauprojekte bis vor wenigen Jahren die Preise deutlich unter den Westpreisen und boten somit Potential für eine weitere Anpassung an das Niveau

nationaler Metropolen. Eine gezielte politische Aufwertung und der dadurch initiierte Eingriff in die Dynamiken des Marktes verstärkten zudem die Ausprägung ökonomischer Prozesse in Ostberlin (vgl. DÖRFLER 2010: 214ff.).

In Berlin waren bis zum Beginn der 1990er-Jahre die einfachen Lagen in der Mitte der Stadt konzentriert, wodurch sich über Jahrzehnte Bevölkerungsstrukturen entwickelt hatten, die der Verfügbarkeit günstigen Wohnraumes entsprechen.³⁹ Dieser Sachverhalt ist sowohl der historischen Bauweise als auch der Teilung Berlins zuzuschreiben. Über 40 Jahre waren für West-Berliner die zur Mauer gelegenen Bezirke Wedding, Tiergarten, Kreuzberg und Neukölln die Randlagen der Stadt. Gleiches galt auf der Ostseite für den Stadtteil Prenzlauer Berg, der heute zum Bezirk Pankow gehört und im Westen und Südwesten an den Bezirk Mitte grenzt. Der durch eine geringe Kaufkraft geprägten Bevölkerung entgegen stand zudem die architektonische Prägung des Stadtteils durch historische Altbauten, die größtenteils aus der Zeit um die Wende zum 20. Jahrhundert, hauptsächlich aus den Jahren 1889 bis 1905, stammen. Prenzlauer Berg unterlag daher in den vergangenen Jahren zwei sich gleichzeitig vollziehenden Prozessen: Zum einen ist der Stadtteil Zielpunkt intensiver städtebaulicher Erhaltungsbemühungen gewesen. Zum anderen ist Prenzlauer Berg aufgrund seiner innerstädtischen Lage und seines Gebäudebestandes derzeit eine anschauliche Plattform für die Umsetzung von Investitionsstrategien und innovative Ideen für das innerstädtische Wohnen.

Durch die politische Wende und die damit einhergehenden städtebaulichen Einflussfaktoren in Berlin treffen seit dem Beginn der 1990er-Jahre in Prenzlauer Berg drei sich gegenseitig verstärkende Entwicklungsgänge aufeinander. Erstens war durch die Vernachlässigung der historischen Bausubstanz während der Zeit der DDR die Notwendigkeit für eine umfassende und zügige Sanierung gegeben. Zweitens war und ist der Stadtteil aufgrund seiner Lage innerhalb Berlins ein Anlaufpunkt für eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. Drittens bot eine große Anzahl an zur Verfügung stehenden Frei- und Brachflächen in Kombination mit einer attraktiven

³⁹ Sowohl in West- als auch in Ostberlin waren zudem große kommerzielle Entwicklungsprojekte im Bereich Konsum, Gewerbeentwicklung und Immobilien, die anderen westlichen Städten das typische Gesicht einer weitflächigen Agglomeration mit abnehmender Verdichtung vom Zentrum zur Peripherie hin geben, kaum ausgeprägt (vgl. HEEG 1998).

Sanierungssatzung und den bis zu diesem Zeitpunkt geringen Bodenpreisen großen Anreiz für die Entwicklung von hochpreisigen Eigentumswohnungen in Prenzlauer Berg. In den letzten zehn Jahren ist innerhalb des Stadtteils eine Vielzahl von Wohnimmobilienprojekten entstanden. Eines der ersten Projekte der jüngeren Generation, die in etwa im Jahre 2000 nach den ersten Sanierungsvorhaben begann, waren die Prenzlauer Gärten, die im Folgenden vorgestellt und hinsichtlich ihrer städtebaulichen Gestaltung mit Projekten im Umfeld verglichen werden.

Die Entstehungsgeschichte der Prenzlauer Gärten ist eng mit der jüngeren Entwicklung des Stadtteils Prenzlauer Berg verknüpft und charakteristisch für viele andere Projekte im Umfeld. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum traf nach der Wende zu Beginn der 1990er-Jahre auf ein stark veraltetes Wohnungsangebot. Trotz des Neubaus von Plattensiedlungen wie der Wohnsiedlung am Ernst-Thälmann-Park lebten deutlich weniger Menschen in Prenzlauer Berg, als noch zu Beginn und zur Mitte des Jahrhunderts. Ein wesentlicher Grund für den Bevölkerungsrückgang in der Zeit zwischen dem Ende des Zweiten Weltkrieges und dem Fall des Eisernen Vorhangs war die Vernachlässigung der Bausubstanz durch die politische Führung der DDR (vgl. BERTRAM/HEYDEN 2008: 5).⁴⁰ Zum Beginn der 1990er-Jahre war Prenzlauer Berg geprägt durch viele unsanierte, teilweise leer stehende Wohnungen, vor allem innerhalb des Altbaubestandes.

Zwischen den Jahren 1993 und 1995 wurden in Prenzlauer Berg fünf Sanierungsgebiete festgelegt, die eine Verringerung der Abwanderung von Bewohnern, in erster Linie jedoch den Erhalt der Bausubstanz zum Ziel hatten. Zu diesem Zweck wurde auch der Milieuschutz teilweise aufgehoben.⁴¹ Das Gebiet galt hierdurch als größtes zusammenhängendes Sanierungsgebiet Europas, in dem die Sanierung von über 30.000 Wohneinheiten mit öffentlichen Mitteln gefördert werden sollte. So

⁴⁰ Das Wohnungsbauprogramm der DDR war aus Kostengründen fast ausschließlich auf den Neubau von Plattensiedlungen in bisher unbebauten Gebieten ausgelegt. Im Altbaubestand wurden dringende Reparaturen daher nicht durchgeführt. Gebäudeteile in den Gründerzeitvierteln, vor allem Seitenflügel und Quergebäude, waren daher unbewohnbar geworden und standen leer.

⁴¹ Dieses Vorhaben kann, nicht nur hinsichtlich seiner symbolischen Wirkung, als elementarer Schritt der Anpassung an den nationalen Immobilienmarkt eingestuft werden, da nach der Aufhebung des Milieuschutzes für die Frage nach dem zeitgemäßen Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung nach §172 BauGB nicht mehr ein regionaler, sondern ein bundesweiter Vergleichsmaßstab gilt.

konnten beispielsweise private Investitionen in den Bestand zu 100 % steuerlich abgesetzt werden. Außerdem sank durch Entkernungen und den Einbau von Inntoiletten die Anzahl der Wohnungen. Des Weiteren kam es zu einer strategischen Aufwertung der öffentlichen Infrastruktur und des öffentlichen Raumes durch die Planung und Gestaltung von Freiflächen sowie den Bau von Spielplätzen. Erklärtes Ziel dieser Maßnahmen war auch eine bauliche Initialisierung der qualitativen Aufwertung der sozialen Infrastruktur des Stadtteils (Gespräch KOBS). Heute sind die einzelnen Altbauquartiere in Prenzlauer Berg weitgehend saniert und bilden eine zentrale und bevorzugte Wohnlage für Familien. Da bis vor wenigen Jahren in den dicht bebauten Gründerzeitquartieren des Stadtteils wenig Platz für grüne Ausgleichsflächen existierte, wurden zudem vorhandene Spielplätze und Grünflächen weiter aufgewertet und erweitert (vgl. SENATSVERWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG BERLIN 2011).

Zu Beginn des 21. Jahrhunderts existierten, insbesondere im Gebiet um den ehemaligen Mauerstreifen, in den ehemaligen Ostbezirken Berlins in Mitte, Pankow und Friedrichshain zahlreiche Brachflächen und ehemalige Industrieareale, auf denen in Baulücken und auf großen Höfen neuer Wohnraum entstehen sollte. Darüber hinaus war es im Zuge der politischen Wende in Ostberlin im Rahmen des Einigungsvertrages zu zahlreichen Restitutionsverfahren gekommen, der Rückgabe von ursprünglich privaten Flächen an die rechtmäßigen Eigentümer. Zu diesen Flächen gehörten auch die Grundstücke diverser ehemaliger Brauereien in Prenzlauer Berg.⁴² Auf diesen Flächen wurden bis zum heutigen Tage verschiedene Neubauprojekte geplant und realisiert. Seit der Mitte der 2000er-Jahre steigt die Nachfrage nach Wohnraum im Eigentum in Prenzlauer Berg stark an, sodass gegenwärtig auch die letzten freien Brachflächen für Wohnneubauten genutzt werden. Eines dieser Grundstücke war das Gelände der ehemaligen Schneider-Brauerei am Volkspark Friedrichshain, in dem ab dem Jahre 2005 unter der Berücksichtigung von Auflagen des Denkmalschutzes die Prenzlauer Gärten entwickelt wurden. Ihr städtebauliches Konzept ist in Abb. 12 zu sehen.

⁴² Mitte des 19. Jahrhunderts war das obergärige Weißbier in Berlin sehr gefragt. Nach der Reichsgründung im Jahre 1871 begannen besonders Großstädte wie Berlin rasant zu wachsen. Der enorme Bevölkerungszuwachs hatte auch einen Boom der Nahrungs- und Genussmittelindustrie zur Folge. Im Jahre 1900 gab es im Prenzlauer Berg vierzehn Brauereien, auf deren Arealen sich heute Wohn- und Gewerbequartiere befinden.

Abb. 12: Städtebauliche Konzeption der Prenzlauer Gärten



Quelle: Eigene Aufnahme

Die Prenzlauer Gärten wurden bis zum Ende des Jahres 2008 auf dem Gelände der ehemaligen Brauerei Schneiderei an der Grenze der Stadtteile Prenzlauer Berg und Friedrichshain gegenüber dem Volkspark Friedrichshain entwickelt. Auf einem Areal von insgesamt 21.000 m² entstand ein Wohnquartier nach einem Entwurf des Berliner Architekten Stephan Höhne. Das Projekt ist als reines Wohnquartier aufgebaut und besteht aus 60 Einzelhäusern zur exklusiven Nutzung durch jeweils einen Eigentümer bzw. Mieter sowie 46 Apartments in vier Mehrfamilienhäusern. Ein charakteristischer Aspekt, insbesondere bei der Vermarktung des Projektes, ist die Errichtung der Reihenhäuser als dreigeschossige Townhouses in einem puristischen weißen Anstrich. Die mehrgeschossigen weißen Reihenhäuser sind dicht an das alte Brauerei-Gebäude im Norden des Areals gebaut, das aufgrund des bestehenden Denkmalschutzes erhalten bleiben musste. Durch kleine Vorgärten führen Außentreppen in die jeweilige Einheit. Hinter den Häusern befinden sich dazugehörige Privatgärten mit einer Größe von etwa 50 m². Die städtebauliche Konzeption ist durch eine zentrale, das Areal in

zwei Seiten teilende Zufahrt gekennzeichnet. Am Eingang des Quartiers befinden sich auf der linken und rechten Seite die Mehrfamilienhäuser, daneben schließen sich die dreigeschossigen Townhouses an. Die Zufahrtsstraße läuft auf einen zentralen Platz zu, in dessen Mitte sich ein Brunnen sowie ein Kinderspielplatz befinden. Im hinteren Teil des Quartiers macht die Straße einen Knick und endet in Richtung der Greifswalder Straße.

Charakteristisch für die kriminalpräventive Gestaltung der Prenzlauer Gärten ist die Ausrichtung des Areals auf einen Haupteingang, der sich im vorderen Teil des Quartiers an der Straße Am Friedrichshain befindet und somit keinen direkten Zugang zu anderen Teilen des Quartiers ermöglicht. Die dem Zuschnitt des Grundstücks geschuldete schlauchförmige Ausrichtung erhält hierdurch eine abschottende Wirkung. Aufgrund der umliegenden Bebauung kann das Areal zudem von außen nicht eingesehen werden. Die auf das Gelände führende Straße ist ab der Zufahrt zu dem Gelände in einem rostroten Farbton asphaltiert, der einen deutlichen Kontrast zu der Farbe des Fußweges der Hauptstraße darstellt. Der Eingang ist durch einen etwa zwei Meter hohen Zaun und ein offen stehendes Tor gesichert und wird zur linken und rechten Seite jeweils durch ein Pförtnerhäuschen flankiert.

Während zweier Begehungen der Prenzlauer Gärten in den Jahren 2011 und 2012 wurde festgestellt, dass ein Zugang zu dem Quartier tagsüber ohne eine Einlasskontrolle möglich ist. Trotz der an der zentralen Zufahrt postierten Wachhäuschen waren zudem weder ein Doorman bzw. Concierge noch ein Hausmeister anwesend. Des Weiteren existiert trotz eines intensiven Beleuchtungskonzeptes mit Laternen sowie an den Häusern angebrachten Lichtern keine Videoüberwachung. Die Klingelschilder weisen darüber hinaus nicht bloß die einzelnen Nummern der Wohneinheiten, sondern konkrete Namen aus. Innerhalb des Quartiers existiert keine sichtbezogene Trennung oder Abschirmung einzelner Einheiten voneinander durch Hecken oder Büsche. Lediglich im zentralen Hofbereich wurden die Grünanlagen in symmetrischer Form angelegt. Durch die autobefreite Zone halten sich viele Bewohner und insbesondere Kinder in den Außenbereichen der Anlage auf und spielen auf der Straße.

Der lokalen Planung im Bezirk Pankow ist es aufgrund der noch aus dem Beginn der Sanierungszeit in den 1990er-Jahren stammenden Flächenplanung nicht möglich

gewesen, detailliert Einfluss auf einzelne B-Pläne im Sanierungsgebiet zu nehmen, z. B. über städtebauliche Verträge bzw. vorhabenbezogene Bebauungspläne. Hierdurch sollte im Rahmen der Sanierungssatzung eine zügige Umsetzung einzelner Entwicklungsvorhaben vorangetrieben werden.⁴³ Bei dem angewendeten B-Plan IV-77 sowie dem im nördlichen Abschnitt betroffenen Plan 3-33 handelt es sich um B-Pläne nach §30 BauGB, die nicht auf ein konkretes Bauvorhaben zugeschnitten sind. Sie sehen ein „allgemeines Wohngebiet (WA) mit „Mischnutzung (MI)“ sowie einen „öffentlichen Spielplatz (Spiel)“ vor. Obwohl es sich bei der Entwicklungsfläche um ein Privatgrundstück handelt, unterliegt dieses somit rechtlich dem Zugang durch eine öffentliche Nutzung („Privatgrundstück mit öffentlichem Wegerecht“).

Die beschriebenen planerischen Umstände führen dazu, dass das gesamte Grundstück inklusive des Spielplatzes tagsüber der Öffentlichkeit zugänglich sein muss. Das tagsüber offene Tor am Eingang ist somit – trotz der Bemühung zur optischen Abtrennung durch einen sich deutlich von der Hauptstraße unterscheidenden Bodenbelag – ein deutliches Zeichen für die Grenzen der sicherheitsarchitektonischen Konzeption durch das angewendete Baurecht. Die zentrale Zufahrtsstraße Am Schweizer Garten, die das Quartier durchzieht, wird somit zu einer öffentlich nutzbaren Straße. Die Lage und Größe des Spielplatzes wurden im Rahmen des Sanierungsrechtes zwischen Stadt und Projektentwickler ausgehandelt. Gegenwärtig wird zudem darüber verhandelt, in welcher Form der durch die Baugenehmigung vorgesehene zweite öffentliche Zugang im hinteren Teil des Wohnquartiers gestaltet werden kann (Gespräch KOBS). Im hinteren Bereich des Areals befinden sich zurzeit noch zwei Gebäude des ehemaligen Vergnügungsparks Schweizer Garten, der zusammen mit der ehemaligen Brauerei Schneider im Jahre 1990 unter Ensembleschutz gestellt wurde, wodurch weder die Gebäude abgerissen, noch die Freiflächen zugebaut werden dürfen.

⁴³ In den Leitsätzen zur Berliner Stadterneuerung heißt es diesbezüglich: „Die Sanierung ist nach förmlicher Festlegung zügig innerhalb eines verkürzten Zeitplans durchzuführen. Bei der Größe der Sanierungsgebiete ist dieses nur erreichbar, wenn die Erneuerung auf die notwendigen Maßnahmen bei reduzierten Standards begrenzt wird“ (SENATSVERWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG BERLIN 2005).

Vor dem Hintergrund der Beschreibung der städtebaulichen Konzeption der Prenzlauer Gärten erscheint die Welle an medialer und stadtsoziologischer Kritik, die dem Projekt anfänglich entgegenschlug, als Projektion von Sorgen und Ängsten vor den zukünftigen städtebaulichen Entwicklungen im Stadtteil.⁴⁴ Die Kritik an der Gestaltung der Prenzlauer Gärten bietet Grund genug, den Blick auf die jüngere städtebauliche Entwicklung des gesamten Stadtteils zu richten und sich mit der baulichen und symbolischen Erscheinung weiterer lokaler Neubauprojekte zu beschäftigen. Aufgrund der bestehenden B-Pläne und vielen Freiflächen wurde seit dem Jahre 2008 durch die lokale Baubehörde eine Vielzahl von Projekten genehmigt, innerhalb derer die gestalterischen Pläne von Investoren weitgehend umgesetzt werden konnten. Sie ähneln hinsichtlich ihrer städtebaulichen Konzeption als Quartier auf den ersten Blick den Prenzlauer Gärten, spielen im Rahmen moderner Vermarktungskonzepte in der Regel mit präventiven Euphemismen wie „Hof“ und „Garten“ und lenken den Blick des Betrachters somit auf die nachbarschaftliche Qualität innerhalb und im Umfeld der Areale. Dazu zählen die „Choriner Höfe“ (Jahr der Fertigstellung 2012), die „Wingärten“ (2012), die „Kastaniengärten“ (2010), die „Puccini Hofgärten“ (2012) an der Grenze zum Stadtteil Weißensee und das Projekt „Marthashof“ (2012).

Während der Begehung des Prenzlauer Bergs im August des Jahres 2012 wurde ein spezielles Augenmerk auf die öffentliche Zugänglichkeit zu den Wohnprojekten des Stadtteiles gelegt, und die Erscheinung der Eingangsbereiche dokumentiert (vgl. Abb. 13). Auffällig war dabei besonders, dass viele der neugebauten Quartiere in der Form einer Blockrandbebauung mit einem abschließbaren Tor versehen sind. Problemlos zugänglich waren die Wingärten sowie die Baustelle der Choriner Höfe. Abgeschlossen waren hingegen der Marthashof sowie die Kastaniengärten. Bei dem Projekt „Richards Gärten“ (2011) an der Grenze zum Stadtteil Friedrichshain besteht zwar ebenfalls eine klare Ausrichtung auf nur einen Zugang zu dem Grundstück. Dennoch wird die symbolische Trennung von privatem und öffentlichem Raum lediglich durch eine eindeutige Beschilderung anstatt mittels baulicher Maßnahmen

⁴⁴ Beispielsweise brachte der Tagesspiegel (17/08/2008) die Gestaltung des Projektes mit der Konzeption einer Gated Community in Verbindung: „Auch in Berlin sind die geschlossenen Luxusquartiere mit Doormen und Eingangsschranken auf dem Vormarsch.“ Die Bildzeitung schrieb mit Bezug auf die Prenzlauer Gärten: „Berlin baut immer mehr videoüberwachte Wohnanlagen mit hohen Zäunen und Sicherheitspersonal.“

herbeigeführt. Bemerkenswert ist diesbezüglich, dass dort, anders als z. B. in den Prenzlauer Gärten oder dem Marthashof, der Anteil an Mietwohnungen etwa 50 % der Einheiten beträgt.

Abb. 13: Eingänge von Wohnquartieren in Prenzlauer Berg



Prenzlauer Gärten (2008)



Palais Kolle Belle (2012)



Richards Gärten (2011)



Marthashof (2012)



Winsgärten (2012)



Kastaniengärten (2010)

Quelle: Eigene Aufnahmen

Ähnlich den Prenzlauer Gärten warb auch das Projekt Marthashof an der Schwedter Straße offensiv mit den dort umgesetzten Sicherheitsaspekten. Das Wohnquartier mit

etwa 130 Einheiten im Eigentum entstand auf dem während des Zweiten Weltkrieges vollständig zerstörten Grundstück einer Mägdeherberge. Nachdem die Ruinen im Jahre 1958 abgerissen worden waren, lag das Gelände mit kurzweiligen Ausnahmen über viele Jahre brach und blieb weitgehend ungenutzt. Seit dem Fall der Mauer gab es Überlegungen hinsichtlich der Entwicklung einer Parkanlage für die Anwohner, eines Schulneubaus sowie zur Expansion einer Biotechnologiefirma, die jedoch alle wieder verworfen wurden. Stattdessen entschied ein architektonischer Wettbewerb, der weitgehend ohne die Beteiligung der Öffentlichkeit über den gesamten Planungsprozess durchgeführt wurde, über die Verwendung der Fläche. Da zudem kein Bebauungsplan für die Baulücke nötig war, wurden weder Grünflächen noch die Geschosshöhe im Vorfeld festgelegt. In hufeisenförmiger Blockbebauung wurden in der Folge etwa 130 Wohneinheiten mit deckenhohen Fenstern, Dachterrassen und Loggien entwickelt und zu einem Preis von durchschnittlich etwa 3.000 €/m² verkauft. Zum Schutz der Bewohner existieren eine Videogegensprechanlage sowie ein optionaler Concierge, der jedoch nicht als Wachmann zur Zugangsbeschränkung fungiert. Der etwa 3.000 m² große Innenhof, der einen Spielplatz und eine Liegewiese enthält, ist zudem nicht für die Öffentlichkeit zugänglich. Nicht nur aufgrund der Abholzung des historischen Baumbestandes hatte sich bereits im Jahre 2008 eine Anwohnerinitiative gebildet, die vor allem die bauliche Dichte des Bauvorhabens in den Mittelpunkt ihrer Kritik stellte.⁴⁵

Während sich die öffentliche Kritik an der physischen Symbolik und Gestaltung der Projekte Prenzlauer Gärten und Marthashof auf ökonomische Dynamiken und politische Versäumnisse im Rahmen der Stadterneuerung Berlins in den 1990er-Jahren zurückführen lässt, vermittelt die Gesamtsituation in Prenzlauer Berg derzeit nicht den Eindruck, dass der Stadtteil sich im Zuge der Bestrebungen zur Aufwertung der Bausubstanz zu einem durch städtebauliche Kriminalprävention geprägten Raum ohne öffentliches Leben entwickelt (hat). Zum einen handelt es sich

⁴⁵ Die Sorge der Anliegerinitiative Marthashof (AIM) richtete sich nicht nur gegen die symbolische Abgrenzung mittels des Einsatzes einer umfassenden kriminalpräventiven Gestaltung. Es wurden zahlreiche Kritikpunkte wie die Übernahme des traditionellen Namens des Geländes, die fehlende Bürgerbeteiligung sowie die unpassende Blockrandbebauung mit einer fehlenden Einbindung in die bestehenden Strukturen des Stadtteiles formuliert.

bei keinem der erwähnten Projekte um einen Vorgang der Privatisierung ursprünglich öffentlichen Raumes, da sämtliche großflächig entwickelten Quartiere im Stadtteil auf ehemaligen Brach- oder privaten Gewerbeflächen entstanden sind, deren Verfügbarkeit zudem begrenzt bzw. nahezu ausgeschöpft ist. Zum anderen besteht, trotz der Einbindung von über eintausend seit der Wende entwickelten Wohneinheiten in quartiersartige Strukturen, in Bezug auf den gesamten Wohnungsbestand von etwa 32.000 Einheiten kein realistischer Grund zur Sorge bezüglich der Abgrenzung weiter Teile der lokalen Bevölkerung hinter Zäunen oder Mauern. Der Einbezug von ergänzenden Dienstleistungen in die Gebäudebewirtschaftung oder die Einbindung von Sicherheitsunternehmen in den Bewirtschaftungsprozess wird zudem bei der überwiegenden Anzahl der betrachteten Neubauprojekte nicht vorgenommen.

Bezüglich der baulichen und diskursiven Präsenz immobilienwirtschaftlicher Sicherheitsproduktion im Prenzlauer Berg lassen sich in den letzten Jahren vor allem zwei Sachverhalte beobachten: Erstens existiert die Tendenz, die Kritik an der allgemeinen sozioökonomischen Entwicklung eines Stadtteils, z. B. in der Form eines Ansteigens der Mieten, mit der Umsetzung solcher Sicherheitsmaßnahmen zu verknüpfen, die – nicht nur innerhalb Berlins – während des allgemeinen Herstellungs- oder Betriebsprozesses eines jeden Wohnquartiers zum Alltag gehören. Exemplarisch hierfür steht die Kritik an den geschlossenen Eingangstoren der Choriner Höfe, deren Zugang zum Innenhof des Projektes nur den Nutzern möglich ist, sowie an der nächtlichen Bewachung der Baustelle des Marthashofes durch Mitarbeiter eines Sicherheitsunternehmens, die jedoch bereits aus versicherungsrechtlichen Gründen durch den Bauherrn gewährleistet werden muss.

Zweitens scheint sich gegenwärtig, mutmaßlich auch aufgrund des bereits vollzogenen (und ausführlich dokumentierten) Austausches eines Großteiles der ursprünglichen Bevölkerung (vgl. HOLM 2006; vgl. DÖRFLER 2010), die öffentliche Kritik an dem Einbezug von Sicherheitsproduktion in den Wohnkontext abzuschwächen. Ein möglicher Grund dafür könnte auch in einem teilweisen konzeptionellen Umdenken von Investoren liegen, das auf der Vorreiterrolle einzelner innovativer Projekte bezüglich der Vermarktung eines ausgefallenen kriminalpräventiven Konzeptes basiert. So war die Diskussion um das Projekt „Carlofts“ im Bezirk Kreuzberg-Friedrichshain geprägt von einer symbolischen Aufladung mit den Sorgen der Anwohner bezüglich der zukünftigen Entwicklungen

des Stadtteils. Der exklusive Charakter des Projektes besteht in der Möglichkeit, mit dem Auto über einen speziellen Fahrstuhl bis in die eigene Wohnung fahren zu können. Die Realisierung wurde – mutmaßlich auch aufgrund der durch den Investor forcierten Herausstellung der vermeintlichen Gefahren des öffentlichen Umfeldes aufgrund von Brandstiftungen an Fahrzeugen – von der Nachbarschaft von Beginn an negativ aufgenommen. In der Folge kam es zu Demonstrationen und Sachbeschädigungen gegen das Gebäude durch Farbbeutel- und Steinwürfe. Unerheblich von der tatsächlichen sozialräumlichen und sozioökonomischen Relevanz des Projektes, das weder großräumig abgeschirmte Freiraumstrukturen umfasst, noch mit seinen elf Wohneinheiten relevanten Einfluss auf die Bevölkerungsstruktur im Stadtteil zu nehmen imstande ist, wurden die Carlofts somit zum physischen Symbol für die befürchtete Verdrängung innerhalb des Kreuzberger Kiezes.

Bis zur Jahrtausendwende wurden in Berlin viele Brachflächen nicht oder nur unwirtschaftlich genutzt. Durch die jahrzehntelange Teilung der Stadt konnten sich globale Immobilienmarktdynamiken nicht intensiv ausprägen. Der Fall der Mauer hat Investoren und Privatkäufern eine halbe Weltstadt als Plattform für Investitionen eröffnet. Dieser Sachverhalt sorgte einerseits für einen Bauboom, der angesichts der (notwendigen) Strukturanpassung jedoch seine eigene Konsolidierung in sich trägt: Mit der Anpassung an die Gegebenheiten des nationalen Marktes und der Anwerbung eines (internationalen) kaufkräftigen Publikums zogen in den vergangenen Jahren die Preise für leer stehende private und kommunale Flächen an und nähern sich dem bundesweiten Niveau. Andererseits wurden Rahmenbedingungen geschaffen, die eine Schließung von Baulücken und Modernisierungsmaßnahmen an den teilweise maroden Bestandsobjekten beschleunigen sollten. Die Initialisierung einer Stimmung des Aufbruchs durch gezielte politische Förderung kann somit als wesentlicher Faktor für den rasanten Anstieg der Miet- und Kaufpreise bei einem gleichzeitig großen Interesse an den Flächen in Prenzlauer Berg zur Umsetzung von Wohnquartieren genannt werden.

In der Folge des politisch formulierten Anspruchs an die zügige Aufwertung des über Jahre vernachlässigten Stadtteils wurde auf eine über die Schaffung der Sanierungssatzung hinausgehende Einbindung von Instrumenten zur Steuerung und Sicherung der städtebaulichen Qualität in der Form vorhabenbezogener

Bebauungspläne oder eine kooperative und transparente Öffentlichkeitsbeteiligung weitgehend verzichtet. Hierdurch entstanden im Rahmen von Sanierungssatzung und Denkmalschutz die Möglichkeit der steuerlichen Abschreibung von Investitionen sowie die Chance der großflächigen Entwicklung von brachliegenden oder zurückgegebenen Grundstücken und somit eine historisch einmalige Situation für die Wohnungswirtschaft bei einem minimalen politischen Eingriff in deren städtebauliche Konzeptionen. Gleichzeitig handelt es sich jedoch, sowohl im Falle des Marthashofs als auch bei der kriminalpräventiven Gestaltung der Prenzlauer Gärten, nicht um die städtebauliche Regel, sondern um lokalspezifische Ausnahmen, was auch anhand der sich auf diese Projekte konzentrierenden öffentlichen Kritik abgelesen werden kann.

Die Frage, ob es sich bei den in Prenzlauer Berg entwickelten Quartieren um Projekte des hochpreisigen Segmentes handelt, kann durch einen Blick auf die Zahlen des gesamten Berliner Marktes beantwortet werden. Erstens nehmen die für die Wohneinheiten gezahlten Preise von etwa 2.600 €/m² in den Prenzlauer Gärten und 3.000 €/m² im Marthashof lediglich einen Platz im mittleren Preissegment des jeweiligen Entwicklungsjahres ein (vgl. GAA Berlin 2009; 2012). Zweitens liegen diese Preise immer noch weit unter denen von Städten wie Hamburg, München und Frankfurt. Die wichtigsten Standorte für hochpreisiges Wohnen befinden sich innerhalb Berlins zudem nach wie vor in Mitte sowie im Süd-Westen in den Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf und Zehlendorf. Da besonders internationale Zuzügler, die vermehrt seit den 2000er-Jahren nach Prenzlauer Berg gezogen sind, immer noch begeistert über den verhältnismäßig günstigen Wohnraum im Stadtteil sind, ist jedoch zu vermuten, dass der gegenwärtige Kaufpreis für Neubautwicklungen in Prenzlauer Berg lediglich eine Momentaufnahme darstellt (vgl. DÖRFLER 2010: 254).

Aus immobilienwirtschaftlicher Perspektive stellt die jüngere Entwicklung in Prenzlauer Berg die Anpassung an die Gegebenheiten des nationalen Marktes dar. Diese hat zwar auch in anderen deutschen Städten zu einem Preisanstieg in etablierten Lagen, jedoch bislang nicht zu einem umfassenden Einsatz kriminalpräventiver Gestaltung im Wohnkontext sowie der demonstrativen baulich-symbolischen Abgrenzung der Mittel- oder Oberschicht geführt. In dieser Erkenntnis bestehen Handlungsräume für die Berliner Politik im Hinblick auf die Identifikation von Zielen zur Erhaltung und Gestaltung des öffentlichen Raumes. Zum einen kann mit dem

Verweis auf erfolgreiche Projekte in Hamburg und München und das dortige Vorgehen bei der Schaffung von Baurecht auf die Entwicklung von Wohnquartieren mit einem Verzicht auf den umfassenden Einsatz von Sicherheitsmaßnahmen gedrängt werden, ohne dabei die finanziellen Ziele von Investoren beschneiden zu müssen. Zum anderen erscheint die Ermöglichung einzelner innovativer Gestaltungskonzepte mit hohem Präventionscharakter förderlich für die Diskussion über gesamtstädtische Herausforderungen durch den Wandel des Immobilienmarktes. Diese resultiert in Berlin in einer verstärkten Reflexion und medialen Diskussion bezüglich des Stellenwertes des öffentlichen Raumes für die Gesamtstadt.

Denkmalschutz als Entwicklungsleitbild: Wiens Innere Stadt

Die durchschnittliche Nachfrage am Wiener Wohnimmobilienmarkt ist in den vergangenen Jahren angestiegen und seitdem auf anhaltend hohem Niveau geblieben. Befürchtungen, der Wiener Wohnungsmarkt folge dem südeuropäischen Trend der internationalen Preiseinbrüche im Zuge der Eurokrise, sind bisher nicht eingetreten, was zu einer ansteigenden Attraktivität für die Umsetzung städtebaulicher Projekte im Gebiet im und um den Kern der Wiener Innenstadt geführt hat (vgl. STADT WIEN 2010). Das historische Ensemble Wiens wird intensiv touristisch genutzt und ist zudem durch die Richtlinien des Denkmalschutzes geschützt, was mit einer hohen öffentlichen und stadtpolitischen Aufmerksamkeit für die dort entstehenden Architekturprodukte einhergeht. Gegenwärtig befinden sich in Wien diverse Wohnimmobilienprojekte in exklusiver Innenstadtlage in der Entwicklung, bei denen Spitzenkaufpreise von bis zu 20.000 €/m² anvisiert werden. Häufig basieren die Entwicklungsstrategien auf der Umnutzung bestehender Gebäudestrukturen unter rigiden baurechtlichen Vorgaben, die sich aus der durch die Stadtpolitik formulierten Wettbewerbsstrategie in Kombination mit dem Ziel der Erhaltung des historischen Stadtbildes ergeben. Der hohe Stellenwert des Denkmalbestandes für das Image der Wiener Stadtlandschaft hat in den vergangenen Jahren nicht nur den konstanten Anstieg der Preise für Wohnimmobilien gefördert, er fordert auch seinen Tribut hinsichtlich der Möglichkeit zur Umsetzung von Sicherheitsmaßnahmen.

Die österreichische Hauptstadt befand sich nach dem Fall des Eisernen Vorhangs neuen geopolitischen Lagebedingungen im Zentrum des europäischen Städtesystems ausgesetzt und mit dem Beitritt zur EU im Jahre 1995 in einen großen und liberalen Binnenmarkt mit einem Bedeutungsgewinn des östlichen Europas als Absatzmarkt und Produktionsstandort eingebunden (vgl. OSSENBRÜGGE et al. 2002: 72ff.). Die einst ungünstigen Faktoren für den Wirtschaftsstandort Wien, wie die Lage an der Außengrenze eines zweigeteilten Europas oder das Fehlen größerer Absatzmärkte für die überdimensionierte ehemalige Residenzstadt als Hauptstadt eines Kleinstaates, boten neue Entwicklungschancen, insbesondere für die strategische Stadtentwicklung (vgl. HATZ 2002: 4). Die Veränderung in Wiens geopolitischer Lage im Gefolge der Öffnung Osteuropas ging einher mit der Initialisierung demographischer und wirtschaftlicher Wachstumsprozesse. Die städtische Politik spielte dabei eine Schlüsselrolle, nicht nur hinsichtlich der Schaffung von Planungsrecht, sondern auch

durch die Investition öffentlicher Mittel. Parallel zur Entwicklung neuer Büroflächen, vor allem durch private Investoren, wurde in großem Umfang in die Bereiche Verkehr, Freizeit und Erholung sowie in die Stadtsanierung und den Wohnungsneubau investiert. Ergänzt wurden die durch die Stadt zur Verfügung gestellten Mittel durch umfassende ausländische Investitionen in den Wirtschaftsstandort Wien.⁴⁶

Als spektakuläre Projekte der jüngeren Wiener Stadtentwicklung gelten die Donau-City, die zur Entlastung der Wiener Innenstadt auf dem Gelände der ursprünglich für das Jahre 1995 geplanten Weltausstellung entstand, sowie die Umstrukturierung des Geländes des Nordbahnhofes. Daneben sind eine Vielzahl groß- und kleinflächiger Neubauprojekte und Maßnahmen der Stadterneuerung und -sanierung umgesetzt worden. Die sozialdemokratische Stadtregierung hat ab der Mitte der 1990er-Jahre einen gezielten Kurswechsel hin zu einer stärker wettbewerbsorientierten Stadtentwicklung vollzogen. Diese Entwicklung äußerte sich in der Einrichtung neuer Förderprogramme und Clusterinitiativen, der Auslagerung öffentlicher Dienste an private Trägerorganisationen, der Privatisierung städtischer Betriebe und einer stärker akzentuierten Außenwerbung. Wien positionierte sich zudem medial als "Ost-West-Drehscheibe", um sich mit Metropolen wie Berlin, Prag oder Budapest messen zu können (vgl. GRUBBAUER 2011: 104ff.).

Die Veränderungen der geopolitischen und ökonomischen Standortfaktoren Wiens werden durch eine Reihe städtebaulicher Entwicklungen demonstriert. Aufgrund des bestehenden Umwidmungsverbot von Wohn- in Büroflächen wurde der angestiegenen Nachfrage nach Büroimmobilien durch Neubauten, teilweise in Hochhäusern, entsprochen (STADTPLANUNG WIEN 2001: 45f.).⁴⁷ Die dynamische Entwicklung am Rande des dichtbebauten Stadtgebietes und die damit einhergehende Konkurrenz führten jedoch zu Problemen in den Innenstadtlagen. Die gründerzeitliche Bausubstanz sollte daher durch gezielte Aufwertungsmaßnahmen erhalten und

⁴⁶ Deutlich wird die Geographie internationaler Transaktionen an den Strömen der ausländischen Direktinvestitionen (vgl. SASSEN 1996: 30). Sowohl Direktinvestitionen aus dem Ausland als auch die Investitionstätigkeit österreichischer Unternehmen im Ausland konzentrierten sich in den 1990er-Jahren primär auf den Standort Wien (vgl. ÖSTERREICHISCHE NATIONALBANK 2001).

⁴⁷ Die zunehmende Abhängigkeit der Stadtentwicklungsplanung von politökonomischen Prozessen zeigt sich auch anhand der Aufweichung der Richtlinien der maximalen Bauhöhen in den inneren Bezirken. Zwischenzeitlich war der gesamte Bereich entlang des Gürtels als Eignungszone für weitere Hochhausbauten ausgeschrieben.

ausgebaut werden (vgl. HATZ 2002: 7f.). Innovative und planerisch anspruchsvolle Maßnahmen sowie Konversionsprojekte, wie die Etablierung eines universitären Campus oder das durch Um- und Neubau entstandene Museumsquartier, stehen als sichtbare Zeichen für die politisch aktiv gesteuerte „innere“ Stadtentwicklung. Die Konzentration der Investitionstätigkeit der Stadtplanung auf den Innenstadtbereich hat ab der Jahrtausendwende zu einem deutlichen Anstieg der Attraktivität Wiens als Wohnstandort geführt.

Ein weiterer wichtiger Impulsgeber für die Wiener Stadtentwicklung im Bereich des Inneren Bezirks sowie für die Schärfung des zukünftigen internationalen Images der Metropole war im Jahre 2001 die Ernennung des historischen Zentrums von Wien zum Welterbe. Die historische Stadterhaltung ist daher (nach wie vor) auch aus finanzieller Sicht ein zentrales Thema für die Verwaltung der Stadt Wien.⁴⁸ Aus baurechtlicher Sicht ist das Areal der Wiener Welterbes somit doppelt geschützt; in seiner Gesamtheit durch Schutzzonen als Bestandteil der Wiener Bauordnung, also Kraft eines Landesgesetzes, und im Bereich seiner wichtigsten Bauten durch den Denkmalschutz, der in Österreich Angelegenheit des Bundes ist. Derzeit stehen etwa 780 Objekte der Kernzone des Areals des Welterbes unter Denkmalschutz, was etwa der Hälfte der gesamten Bausubstanz entspricht. Seit der Novellierung des Denkmalschutzgesetzes im Jahre 2000 können zudem auch Gartenanlagen in den staatlichen Denkmalschutz einbezogen werden (STADT WIEN 2009: 6f.). Im Bereich des historischen Zentrums der Stadt wurden dementsprechend beispielsweise die Gärten des Komplexes der Wiener Hofburg unter Schutz gestellt.

Basis aller baulichen Entscheidungen innerhalb des Wiener Stadtzentrums ist der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan. In den Jahren 2003 bis 2005 wurde in die Plandokumente eine Reihe von Widmungsbeschränkungen für den 1. Wiener Gemeindebezirk mit dem Ziel der Erhaltung des baulichen Erbes aufgenommen. Dazu zählen die bestandsgemäße Widmung, die Einschränkung von Dachgeschoßaufbauten auf 5,50 Meter über der bestehenden Traufenlinie, das Verbot von Staffelgeschoßen sowie Festsetzungen zur Gestaltung der Bauten, z. B. in Bezug auf Erker und Balkone. Gesetzlich geregelt ist zudem, dass der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan,

⁴⁸ Die Ernennung zum Welterbe bietet neben touristischen Vorteilen auch die Möglichkeit zur Beantragung von Zuschüssen für diverse öffentliche städtebauliche und infrastrukturelle Maßnahmen im Umfeld des jeweiligen Kulturgutes.

ebenso wie alle in der Inneren Stadt vorgesehenen Bauprojekte, vom Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung, einem politisch unabhängigen, ehrenamtlichen Gremium, begutachtet werden muss.

Die UNESCO fordert in ihrem im Jahre 2005 verabschiedeten „Wiener Memorandum“ die Festlegung weiterer Grundsätze, die eine strategische Aufwertung des historischen Bestandes in den Kontext einer zukunftsfähigen Stadtentwicklungspolitik einbinden sollen. Der Schwerpunkt liegt dabei auf den Auswirkungen zeitgenössischer Entwicklungen auf die gesamte „historische Stadtlandschaft“, wobei dieser Begriff über die herkömmlichen Termini „historisches Zentrum“, „Ensemble“ oder „Umgebung“, die in Chartas und Schutzgesetzen in der Regel verwendet werden, hinausgeht und einen größeren territorialen und landschaftlichen Kontext umfasst. Die historische Stadtlandschaft erhalte ihre außergewöhnliche und universelle Bedeutung aufgrund einer *„sukzessiven evolutionären und geplanten territorialen Entwicklung über einen relevanten Zeitraum durch Urbanisierungsprozesse, unter Einbeziehung topographischer und ökologischer Bedingungen und mit dem Ausdruck wirtschaftlicher und soziokultureller Werte der Gesellschaft“*. Als solche umfassen der Schutz und die Erhaltung der historischen Stadtlandschaft nicht nur die einzelnen Denkmäler, die in Schutzlisten dokumentiert sind, sondern auch räumliche Ensembles und deren wesentliche physische, funktionelle und visuelle Verbindungen.

Die Leitlinien der UNESCO fordern bezüglich der Einhaltung des Denkmalschutzes, der Entscheidung über bauliche Eingriffe und der Einbindung zeitgenössischer Architektur in die historische Stadtlandschaft sorgfältige Überlegungen hinsichtlich des räumlichen Zusammenhangs zwischen Alt- und Neubauten sowie deren Umfeld. Diese Vorgaben manifestieren sich auch in einer ansteigenden Aufmerksamkeit für die Nutzungsfunktionen des öffentlichen Stadtraumes. So heißt es in Abschnitt 23 des Wiener Memorandums: *„Räumliche Netzwerke in und um historische Städte sollen durch Stadtgestaltung und Kunst aufgewertet werden, da sie Hauptelemente der Renaissance historischer Städte sind: Stadtgestaltung und Kunst drücken ihre spezifischen historischen, sozialen und wirtschaftlichen Komponenten aus und übermitteln sie den kommenden Generationen.“* Zur Erhaltung des Ensembles des Wiener Welterbes gehört auch die Gestaltung von Freiflächen. Besondere Beachtung wird dabei der Funktionalität, den Maßstäben, den Materialien, der Beleuchtung, der

Straßenausstattung, der Werbung und der Begrünung geschenkt. Zudem soll die Stadtplanung in der historischen Zone Wiens

- Maßnahmen zur Erhaltung der Infrastruktur berücksichtigen, die den Baubestand und dessen Kontext respektieren und die negativen Auswirkungen von Verkehrsfluss und Parkräumen entschärfen (24),
- einen Managementplan entwickeln und umsetzen, internationale Experten an der Durchführung von Planungsprozessen beteiligen sowie eine rechtzeitig beginnende umfassende öffentliche Erhebung gewährleisten (28),
- innerhalb des Qualitätsmanagements der historischen Stadtlandschaft auf eine dauerhafte Erhaltung und Verbesserung der räumlichen, funktionellen und gestaltungsspezifischen Werte abzielen sowie wirtschaftliche Aspekte an die Ziele einer langfristigen Erhaltung des Welterbes binden (29)
- und Architektur als Instrument zum Wettbewerb begreifen, da diese zu den Werten einer Stadt beiträgt, hierdurch Bewohner, Touristen und Kapital anzieht und den Marktwert von Grundstücken sichert (31).

Der Kulturgüterkataster der Stadt Wien umfasst Kartenmaterial zur kulturgeschichtlichen und stadtplanerischen Entwicklung Wiens, zum Beispiel einen detaillierten Baualtersplan der Wiener Innenstadt. Er ermöglicht somit allen Interessierten den Zugang zu den wesentlichen Identitätsmerkmalen des Stadtkerns. In den vergangenen Jahren wurden auf Basis dieser Faktoren verschiedene städtebauliche Konzepte erarbeitet, z. B. eine Analyse zu Sichtbeziehungen und Sichtachsen, ein Hochhauskonzept, das auf „Ausschlusszonen“ basiert – d. h. auf Gebieten, in denen kein Hochhaus errichtet werden darf – sowie allgemeine Konzepte, Programme und Leitlinien zur Hebung der Qualität in Planen und Bauen. Sie sind unter dem Namen „Wiener Architekturdeklaration“ zusammengefasst.

Gemäß der Wiener Bauordnung ist der Abbruch eines Hauses in einer Schutzzone prinzipiell verboten, wodurch in der Inneren Stadt nur wenige Neubauten realisiert werden. Für die Bewilligung eines Neubaus innerhalb des Areal des Welterbes sind daher die technische Abbruchreife oder mangelnde architektonische Qualität der Altbauten Voraussetzung. Die Begründungen für einen Abbruch müssen nicht nur nachgewiesen werden, sondern sie unterliegen auch einer strengen Prüfung seitens des

Wiener Magistrates. Erst in den letzten Jahren entstanden einige Neubauten und Konversionsprojekte in und um den 1. Bezirk, die sich sämtlich durch eine im Sinne des Wiener Memorandums richtungsweisende Qualität auszeichnen. Entsprechend des Grundsatzes der Bestandserhaltung, der innerhalb des Gebietes oberste Priorität hat, kommt dabei den städtebaulichen Instrumenten der Restaurierung und Revitalisierung besondere Bedeutung zu. Bei Feldbegehungen in den Jahren 2011 und 2012 fielen besonders der gute bauliche Zustand sowie die Qualität der Gebäude auf. Im Bereich der Inneren Stadt existiert nahezu kein Häuserblock, in dem ein nicht restauriertes Objekt den gepflegten Eindruck der Häuserzeilen und Platzbilder unterbricht.⁴⁹

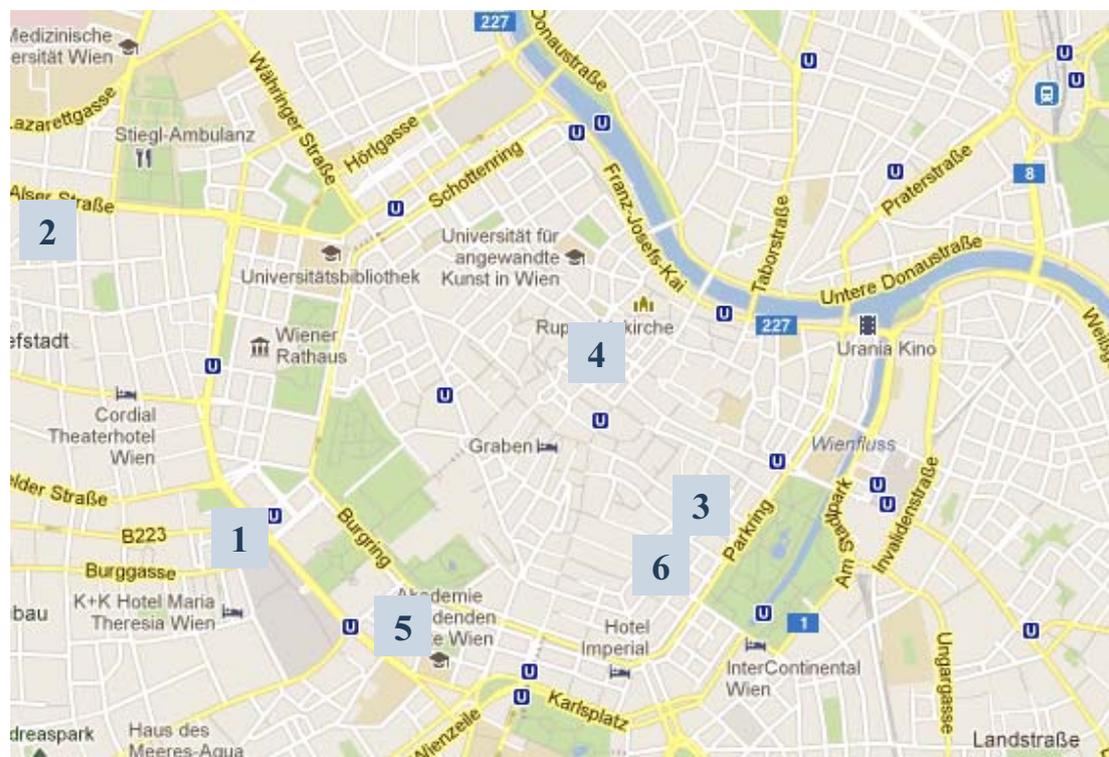
Die Möglichkeiten zur Investition von Kapital in den Wohnungsbestand des 1. Bezirks beschränken sich, mit wenigen Ausnahmen, gegenwärtig auf die Konversion von Bestandgebäuden unter Denkmalschutz sowie auf einzelne Maßnahmen zur Aufwertung bestehender Nutzungskonzepte.⁵⁰ Als Beispiele für eine flächendeckende und damit einzigartige Form der Verbindung von Ansprüchen des Denkmalschutzes und Konzentration immobilienwirtschaftlichen Kapitals können im Bereich des Wiener Stadtkerns derzeit mehrere Projekte identifiziert werden, die – nicht nur innerhalb Wiens – als außergewöhnlich hinsichtlich des architektonisch-gestalterischen Anspruchs und der Vermittlung dieser Botschaft bei einer gleichzeitigen modernen Ausstattung gelten. Dazu zählen die in Abb. 14 lokalisierten Projekte „Residences Sans Souci“ (1) am Rande des Altstadtkerns, das Boardinghouse-Konzept „The Levante Residence (2), die Apartments im „Palais Coburg“ (3), „das „Palais Prince“ am Hohen Markt (4), das Projekt „Schillerplatz 4“ (5) sowie die „Parkring Residences“ (6). Die Wohneinheiten dieser Projekte sind in der Regel begrenzt auf etwa 30 Stück und das Entwicklungskonzept beruht auf einem leer

⁴⁹ Dieser Umstand wird zusätzlich durch die Existenz des Wiener Altstadterhaltungsfonds begünstigt, aus dem die denkmalpflegerischen Mehrkosten für die Konservierung und Restaurierung zu 80 % getragen werden. Seit seinem Bestehen konnten nach Auskunft der STADT WIEN (2009: 10) über 4.000 Objekte mit der Hilfe von Zuschüssen aus diesem Fonds saniert werden.

⁵⁰ Zu den kleinteiligen Möglichkeiten der Aufwertung von Wohn- und Gewerbeflächen in der Wiener Altstadt zählt, ähnlich zu den denkmalgeschützten historischen Stadthäusern in Hamburg-Harvestehude, der Ausbau von Dachgeschoßen. Allerdings kam es in der Vergangenheit im Zusammenhang mit dem Wunsch nach wirtschaftlicher Optimierung zu Projekten, die massive Kritik hervorgerufen haben. Die Stadt Wien hat daher die Möglichkeiten zum Ausbau der Dachzonen wie folgt beschränkt: In den Bauordnungsnovellen und Bebauungsplänen bis zum Jahre 2007 wurde der Ausbau de facto mit maximal einem Geschoß und einer zusätzlichen, flächenmäßig ebenfalls begrenzten, Galerieebene beschränkt. Terrassengeschoße sind seitdem prinzipiell verboten.

stehenden oder unwirtschaftlich genutzten Gebäude, das sich bisher im Besitz städtischer oder staatlicher Unternehmen befand. Gemeinsam haben diese Projekte nicht nur die hohen Kaufpreise sowie die Lage im oder am Bereich des Altstadttrings, sondern auch ein hochwertiges Servicekonzept, das den Bereich der Kriminalprävention über den Einsatz von Concierge- und Pförtnerdiensten sowie moderne Technik in der Form von Alarm- und Videogegensprechanlagen abdeckt.

Abb. 14: Hochpreisige Wohnprojekte im Wiener Altstadt kern



Quelle: Eigene Darstellung auf der Basis von GOOGLE MAPS (2012)

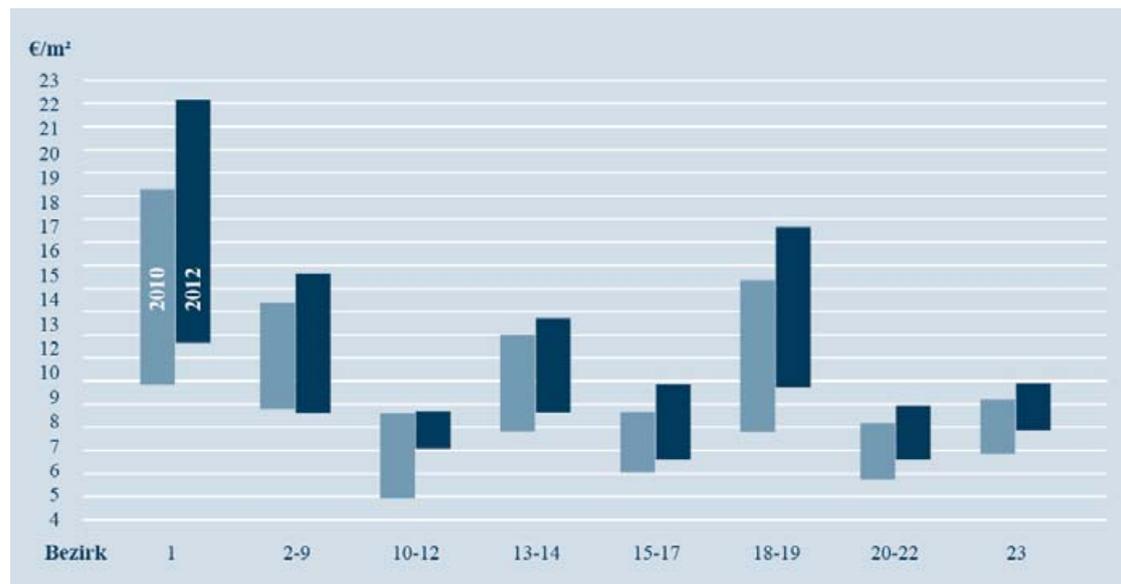
Exemplarisch für die jüngere Entwicklung des Wiener Stadtkerns hinsichtlich der Gestaltung und Ausstattung seiner Wohnprojektentwicklungen steht das Projekt Schillerplatz 4 an der gleichnamigen Adresse. Das im Jahre 1870 als „Hotel Britannia“ geplante Bauwerk wurde ab dem Jahre 1929 vom Telegrafischen Fernamt und später von der Telekom Austria genutzt. Im Jahre 2008 wurde das bis dahin etwa zehn Jahre leer stehende Gebäude an den Projektentwickler Seeste AG verkauft, der dort bis zum Jahre 2012 Eigentumswohnungen entwickelt hat. Der genehmigte Dachaufbau ermöglicht die Entstehung von elf Wohnungen mit Terrasse. Parkplätze

für die Bewohner des Projektes sind in einer unmittelbar benachbarten Garage vertraglich sichergestellt. In der Immobilienbörse des Wiener Standard wurde eine Wohnung im 6. Stock mit 204 m² Wohnfläche im Jahre 2011 zu einem Kaufpreis von etwa 20.000 €/m² angeboten. Da es sich um ein Einzelgebäude handelt, ist die Einbindung von Freiflächen in das Entwicklungskonzept nicht möglich. Die sich gegenüber dem Projekt befindenden Grünanlagen des Schillerplatzes sind durch die Stadtverwaltung geschützt und dürfen nicht in die Verwertung von Grundstücken einbezogen werden. Das Umfeld wird daher hauptsächlich von Studenten der dem Schillerplatz gegenüber liegenden Akademie der Künste und durch Touristen genutzt.

Die Konzentration hochpreisiger Wohnprojektentwicklungen in der Inneren Stadt im Zuge des Verkaufs ehemals städtischer Gebäude hat in den vergangenen Jahren zu einem erheblichen Anstieg der Preise für Wohnungseigentum im 1. Bezirk und zu einer deutlichen Differenz zu den außerhalb der Zone des Innenstadtrings liegenden Gebieten geführt (vgl. Abb. 15). Im Bereich der hochpreisigen Wohnimmobilien ist Wien gegenwärtig ein international beliebter Standort. Zum einen liegt der Preis, trotz einer durchschnittlichen Verdoppelung innerhalb der letzten zehn Jahre, noch nicht auf einem Niveau wie in Paris oder London. Zum anderen veranlasst die hohe Lebensqualität der Stadt viele Käufer zum Erwerb eines Zweitwohnsitzes in Wien.⁵¹ Innerhalb der oberen Preislage um 20.000 €/m² hat sich mittlerweile ein einheitlicher Standard zur Ausstattung von Wohnimmobilien etabliert, der für den erfolgreichen Absatz von Einheiten innerhalb des Altstadt-kerns geschaffen werden muss (vgl. COLLIERS 2012: 18).

⁵¹ Wien ist nach der durch das Beratungsunternehmen Mercer durchgeführten Studie im Jahre 2012 die Stadt mit der weltweit höchsten Lebensqualität. Zur Beurteilung der Lebensqualität werden jährlich über 200 Großstädte anhand von Kriterien bezüglich politischer, wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Aspekte aus der Sicht ausländischer Mitarbeiter von Unternehmen bewertet. Im Ranking folgen auf Wien die Städte Zürich (Rank 2), Auckland (3) und München (4).

Abb. 15: Entwicklung der Wiener Nettomietpreise für Wohnraum 2010-2012



Quelle: Eigene Darstellung auf Datenbasis von COLLIERS (2010, 2012)

Die gezielte Attraktion kaufkräftiger Klientel in den Innenstadtbereich Wiens hat zu einer dauerhaften Revitalisierung und einer massiven Verdichtung des hochpreisigen Segmentes innerhalb des ersten Bezirks geführt. Zwar existieren auch hochpreisige Angebote außerhalb des Bereiches der Innenstadt, wie die „Fontana“, eine Art dauerhaftes Golf- und Freizeit-Ressort südlich von Wien oder das Projekt „Living in Hietzing“ in einem ehemaligen Kloster im Südwesten der Stadt. Jedoch sind die überwiegende Anzahl der Zuzüge und insbesondere die immobilienwirtschaftlichen Transaktionen im hochpreisigen Segment des Wohnungsmarktes nahezu ausnahmslos auf das Gebiet um den Altstadtkern fixiert.

Im Rahmen der andauernden Konzentration von Investitionskapital treffen im Wiener Stadtkern zwei konträre städtebauliche Ambitionen aufeinander. Erstens geht die Etablierung hochpreisiger Entwicklungskonzepte, wie auch für München, Hamburg und Berlin gezeigt, mit dem prinzipiellen Wunsch der Einbindung von Sicherheitsmaßnahmen auf der Seite von Projektentwicklern einher, der sich in der Form einer Einbindung von Personal- und Dienstleistungskonzepten in die Entwicklung der genannten hochpreisigen Projekte ausdrückt. Zweitens wird dem öffentlichen Stadtraum sowie seiner Sicht- und Zugänglichkeit durch die Wiener Stadtplanung ein hoher Stellenwert eingeräumt, weil darin auch ein wesentlicher

Faktor für das internationale Image der Standortes Wien gesehen wird. Das Verhältnis dieser beiden Motivationen ist somit durch eine gegenseitige Abhängigkeit geprägt.

Der öffentliche Stadtraum hat, auch aufgrund der Einbindung der Prämissen des Wiener Memorandums in die Planungspraxis, einen hohen Stellenwert für die Wahrnehmung des durch die Stadtverwaltung vermittelten Bildes über den Stadtkern.⁵² Das Wiener „Leitbild für den öffentlichen Raum“ (2009), das auf die Initiative der Stadt im Dialog zwischen dem Magistrat, externen Experten und der Bezirkspolitik entstanden ist, formuliert strategische Ansätze zum Management und der Gestaltung öffentlicher Räume. Es greift zudem Fragestellungen und Trends im öffentlichen Raum auf und formuliert Ziele dahingehend, wie mit diesem in Zukunft umgegangen werden soll. Dazu zählen die frühzeitige Einplanung und tatsächliche Einbindung neuer öffentliche Räume vor dem Hintergrund einer steigenden Bevölkerungszahl, die Sicherstellung der Ergänzung von ästhetischen Ansprüchen und Benutzungsqualität durch Sozialraumanalysen und Beteiligungen sowie ein differenziertes Management bestehender Freiräume zur Stellung von gemeinschaftlichen über Partikularinteressen.⁵³

Der jüngste Anstieg der Mietpreise im 1. Bezirk zeigt, dass die baurechtlichen Begrenzungen hinsichtlich der Einbindung des öffentlichen Raumes in hochpreisige Verwertungsstrategien, z. B. in der Form einer Unmöglichkeit zur Entwicklung großräumlicher geschlossener und bewachter Wohnquartiere, dem gegenwärtigen Interesse von Investoren am Wiener Altstadtkern nicht entgegenstehen. Beispiele

⁵² Ein aktuelles Beispiel für diese Einschätzung ist die Neugestaltung der Fußgängerzonen um die Straße „Graben“, die nicht nur den zeitgemäßen Umbau der Oberflächen mit großflächigem Steinmaterial, sondern auch ein neues Licht- und Möblierungskonzept sowie eine klare Zonierung der Freiflächen mit dem Ziel einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität beinhaltet (vgl. STADT WIEN 2009: 9).

⁵³ Der strategische Einfluss auf die Attraktivität öffentlicher Räume ist in Wien jedoch kein Phänomen der letzten Jahre. In Österreich forcierte ab dem Jahre 1994 das Frauenbüro der Stadt Wien die Aufnahme frauengerechter Sicherheitsmaßnahmen in die Wiener Bauordnung, beispielsweise durch eine Zwangsbesiedelung ebenerdiger Flächen im Massenwohnungsbau. Bauträger sollten dazu verpflichtet werden, bei einer ungenügenden Ansiedlung von Gewerbeflächen zumindest Wohnungen anstelle von geschlossenen Abstellräumen zu ermöglichen, um hierdurch eine bessere soziale Kontrolle der öffentlichen Räume zu ermöglichen. Resultat dieser Entwicklung war im Jahre 1995 die Veröffentlichung der Broschüre "Richtlinien für eine sichere Stadt" (vgl. ZINGANEL 2000).

dessen lassen sich in der kleinräumlichen Betrachtung von Entwicklungsprofilen finden, z. B. in Form der Integration öffentlicher Nutzungen wie Supermärkte in den Erdgeschosszeilen, der Nutzung des öffentlichen Parks gegenüber dem Projekt Schillerplatz 4 durch ein verhältnismäßig junges Publikum und der Betonung der Qualität des lokalen öffentlichen Umfeldes im Bereich des Museumsquartiers durch die Entwickler der Residences Sans Souci. Ein weiterer Beleg für die erfolgreiche Koexistenz von hochpreisigem Wohnen und der Attraktivität des öffentlichen Raumes ist darüber hinaus das bisherige Ausbleiben umfangreicher öffentlicher Kritik an der lokalen Stadtentwicklung in Bezug auf die kriminalpräventive Gestaltung innerstädtischer Wohnprojekte.

Seit der Wende in den Ländern des ehemaligen Ostblocks und dem Beitritt Österreichs zur Europäischen Union ist es der Wiener Stadtplanung gelungen, einen Schritt in Richtung zu internationaler Modernität zu gehen, ohne auf historische und traditionelle Elemente im Städtebau zu verzichten. Der hohe Anspruch an das Zusammenspiel von Tradition und Moderne hat bewirkt, dass ambitionierte Projekte zur Positionierung der Stadt auf dem internationalen Markt und zur Weiterentwicklung bestehender Stadtstrukturen realisiert wurden, die hinsichtlich ihrer städtebaulichen Qualität im Vergleich zu anderen europäischen Städten außergewöhnlich sind. Dies trifft auf die Gestaltung des öffentlichen Raumes und die Infrastruktur, insbesondere jedoch auf die Betonung des Stellenwertes der innerstädtischen Architektur für die Schaffung einer attraktiven Außendarstellung der Stadt zu.

Die weiterhin ansteigende, stadtpolitisch forcierte Etablierung der Wiener Innenstadt als Tourismusstandort hat auch die Investitionen in den Wohnungsmarkt in diesem Gebiet massiv ansteigen lassen. Die Konzentration des ökonomischen Interesses hat jedoch nicht nur zu einer Erhöhung der Kaufpreise geführt. Durch die konsequente Durchsetzung der Ideale des Ensembleschutzes vor dem Hintergrund des Wiener Memorandums werden auch der Stellenwert und die Erscheinung des öffentlichen Raumes positiv beeinflusst und durch die Stadtverwaltung selbst in die Hand genommen und teilweise in Eigenregie durchgeführt. Den Akteuren der Immobilienwirtschaft bieten sich vor diesem Hintergrund lediglich eingeschränkte Möglichkeiten für den städtebaulichen Einbezug kriminalpräventiver Strategien in den Entwicklungsprozess von Wohnprojekten. Der Concierge als Qualitätsmerkmal

erscheint als eine der wenigen Optionen, den Prämissen des Denkmal- und Ensembleschutzes mit ihrer Forderung nach offenen räumlichen Strukturen gerecht zu werden, und gleichzeitig das historische Image Wiens als Residenzstadt für Gutbetuchte zu betonen.

Natürlich existieren Leitbilder zur Gestaltung, Zonierung und Nutzung des öffentlichen Raumes auch in Städten wie Hamburg oder München. Das Besondere an der städtebaulichen Entwicklung Wiens ist jedoch die implizite Bereitschaft von Investoren zum Verzicht des Einflusses auf den öffentlichen Raum und die hierdurch hervorgerufene Konzentration des hochpreisigen Segmentes des Wohnungsmarktes inmitten stadtpolitisch stark regulierter Umweltbedingungen. Dieser Umstand geht in Wien zudem mit einer Strahlwirkung auf die Entwicklungen in den an den Altstadtkern angrenzenden Gebieten einher: Als Basis für die weitere Entwicklung setzt die Stadt verstärkt auf Struktur- und Masterpläne, die einen Rahmen für neue Stadtteile in geordneten Phasen schaffen sollen. Durch die Vorlage im Gemeinderat wird hierdurch einerseits mehr Sicherheit aus der Perspektive der Planung geboten. Andererseits sind Masterpläne ein Instrument, das eine frühzeitige Einbindung der Bevölkerung in die weitere Planung ermöglichen kann. Vor diesem Hintergrund erscheint die Konzentration des hochpreisigen Segmentes des Wohnungsmarktes innerhalb des Altstadtrings auch als durchdachtes Vorgehen bezüglich der Erhaltung der Attraktivität des gesamten Stadtgebietes für den Tourismus sowie für die Steuerung der Ausprägung räumlicher Sicherheitstaktiken im Wohnkontext. Der hohe Stellenwert des Denkmalschutzes in der Wiener Innenstadt geht somit mit einem positiven Effekt auf die Zugänglichkeit des offenen Stadtraumes im Stadtkern einher und lässt zugleich die großflächige Entwicklung abgegrenzter Wohnquartiere im oberen Preissegment am Rand der Kernstadt als unwahrscheinlich erscheinen.

Konzipierte Balance zwischen Öffentlichkeit und Privatheit: Zürich-West und die HafenCity Hamburg

Die erhoffte positive Strahlwirkung städtebaulicher Großprojekte geht, neben einem auf städtischer Seite erheblichen finanziellen Aufwand, einher mit einem hohen medialen Interesse. In dessen Mittelpunkt stehen in der Regel die Preisstruktur des Projektes sowie die (durch diese) geschaffenen städtebaulichen Raummuster (vgl. DZIOMBA 2007: 12).⁵⁴ Als Beispiele für die Möglichkeiten zu der Begegnung sicherheitskonzeptioneller Ansätze durch planerische Vorgaben mit dem Ziel einer erhöhten städtischen Öffentlichkeit werden im Folgenden die beiden flächenmäßig größten Großprojekte in den für die Auswahl von Fallstudien identifizierten Städten vorgestellt. Sie enthalten einen großen Anteil an Wohneinheiten im hochpreisigen Segment und werden daher im Hinblick auf das dort umgesetzte Maß an städtebaulicher Kriminalprävention untersucht. Nördlich des Züricher Hauptbahnhofes entsteht seit dem Jahre 2000 auf einem ehemaligen Industrieareal das Projekt „Zürich-West“ als größtes Revitalisierungsvorhaben der Schweiz. Die HafenCity in Hamburg wird bereits seit dem Ende der 1990er-Jahre am Ufer der Elbe als südliche Erweiterung des Zentrums der Hansestadt entwickelt.

In der Schweiz zeigten sich in den 1980er-Jahren die wirtschaftlichen Folgen der Liberalisierung des Welthandels. SPILLMAN/VON OSTEN (2001) skizzieren die Auswirkungen dieser Entwicklung in Bezug auf die Gewerbe- und Industrienutzung, die ursprünglich im Gebiet um den Züricher Hauptbahnhof angesiedelt war. Das Kapital im ehemaligen Industriequartier nördlich des Hauptbahnhofes wurde aus Rentabilitätsüberlegungen aus der industriellen Produktion zurückgezogen und nach Wetzikon, Osteuropa oder Südostasien ausgelagert. Innerhalb weniger Jahre wurden nahezu sämtliche Produktionsstandorte aufgegeben. In den Jahren 1991 bis 1996

⁵⁴ Die weit reichenden Auswirkungen großflächiger Revitalisierungs- und Infrastrukturprojekte auf die Stadtentwicklung werden bereits seit langem in der Stadtforschung diskutiert und sind in dieser Arbeit nicht Teil des Erkenntnisinteresses. Unabhängig vom Ausmaß und Erfolg einzelner Projekte ist jedoch unumstritten, dass derzeit in vielen Städten Großprojekte in unterschiedlicher Form umgesetzt werden und diesen bereits aufgrund der eingenommen Fläche ein hoher Stellenwert für die physische und symbolische Gestaltung des innerstädtischen Raumgefüges zugemessen werden kann. Die Betrachtung der durch spezifische Entwicklungsstrategien geschaffenen Möglichkeiten zur Aneignung von städtischem Raum durch private Akteure erscheint daher als sinnvoller Beitrag bezüglich der Charakterisierung des durch Großprojekte vermittelten Raumverständnisses und somit hinsichtlich ihrer internen Ausdifferenzierung.

gingen durch diesen Prozess in der Gesamtstadt etwa 40.000 Arbeitsplätze verloren. In die leeren Hallen und Räume nördlich des Hauptbahnhofs zogen kleinere Medienbetriebe, Architekturbüros und Künstler ein, deren gemeinsames Merkmal der provisorische Charakter ihrer Projekte war.

In der Folge entwickelten sich urbane, soziale und kulturelle Zwischenzonen. Das kurzfristige Überangebot an günstigen Räumen bot ideale Voraussetzungen, um neue Arbeits- und Lebensformen zu entwickeln. Es entstanden kleine alternative Unternehmen, temporäre öffentliche Orte, Clubs und Projekträume.⁵⁵ Durch den ökonomischen Umbau kam es jedoch auch zu Verschiebungen in der ansässigen Quartierbevölkerung. Der Anteil an Bewohnern mit Migrationshintergrund, die in der Finanzmetropole Zürich vor allem Putz-, Hilfs- und Zuliefererarbeit leisten (vgl. SASSEN 1996), nahm zu, kleinbürgerliche Schweizer Familien zogen vermehrt in das Umland oder in andere Städte. Bis zum Beginn der 1990er-Jahre befand sich Zürich in einem Zwiespalt zwischen der Nachfrage nach zusätzlichen Büroflächen in der Innenstadt, Tendenzen der Stadtfucht und der hierdurch drohenden Verslumung von innerstädtischen Gebieten. Auch Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität der Innenstadt, wie die gezielte Aufwertung einzelner Quartiere, konnten nicht verhindern, dass immer mehr Bewohner aus dem Zentrum abwanderten.

Die politischen Weichen für die Überwindung des Verfalls des Züricher Stadtzentrums wurden zur Mitte der 1990er-Jahre gestellt, erstens mittels einer neuen Bau- und Zonenordnung im Jahre 1996 und zweitens durch die Liberalisierung des Gastgewerbegesetzes im Jahre 1997 (vgl. OSSENBRÜGGE et al. 2002: 104ff.).⁵⁶ In den Jahren 1996 und 1997 berieten zudem Vertreter verschiedener städtischer und privater Gruppen über die Zukunft des Gebietes nördlich des Hauptbahnhofs. Das Gebiet liegt im Kreis 5 und erstreckt sich zwischen der Limmat und dem vom Hauptbahnhof wegführenden Gleisfeld bis zur Aargauerstrasse. Als oberstes Ziel, und

⁵⁵ Zwar existierten für die meisten dieser Zonen bereits Ende der 1980er-Jahre Überbauungspläne, die in den meisten Fällen große Bürokomplexe vorsahen. Die Verwaltungs- und Dienstleistungsbranche wurde jedoch ebenfalls von der Umstrukturierung erfasst. Der sinkende Bedarf nach Büroräumen durch die Auslagerungen der Büroarbeit mittels neuer Kommunikationstechnologien und Telearbeitsplätzen bedeutete für nahezu alle Projekte das vorläufige Aus.

⁵⁶ Besonders letzteres wirkte belebend auf das Nachtleben Zürichs und ließ innerhalb kürzester Zeit neue und innovative Restaurants, Bars und Diskotheken entstehen. Im Tourismusbereich trat Zürich in den 2000er-Jahren mit dem Motto „Downtown Switzerland“ auf.

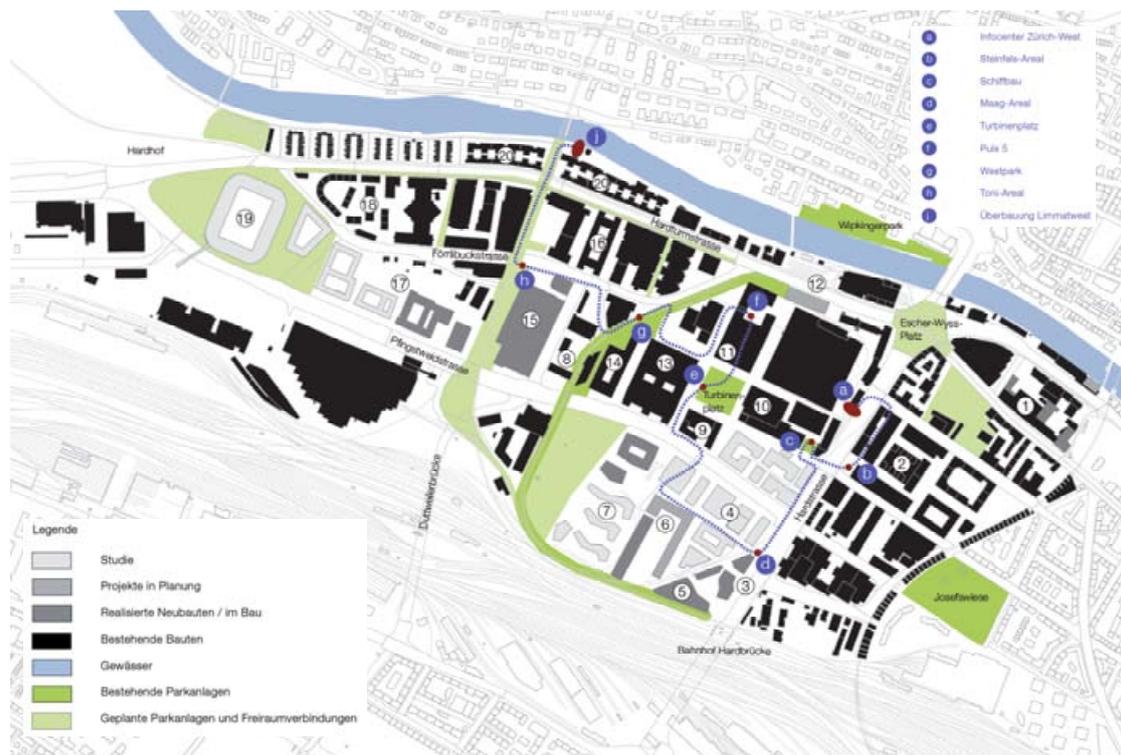
in der Folge als verbindliches Vorhaben der stadtentwicklungspolitischen Planung, kristallisierte sich heraus, dass die Entwicklung des gesamten Areals in kooperativen Verfahren realisiert werden und die Wohnquartiere in den Kreisen 4, 5 und 9 maßgeblich davon profitieren sollten. Weitere Ziele waren die nachhaltige Aufwertung und damit die Schaffung eines hohen Nutzens sowohl für die lokale Bevölkerung als auch für die Grundeigentümer und wirtschaftlichen Akteure umliegender Quartiere und der gesamten Stadt. Mittelfristig sollte hierdurch auch die nationale und internationale Wettbewerbsposition Zürichs gestärkt werden.

Die formulierten Ziele sollten durch die Erstellung und Umsetzung eines das gesamte Gebiet umfassenden Masterplanes erreicht werden. Als amtliche Bezeichnung des Stadtentwicklungsgebiets im Westen der Stadt wurde der Name Zürich-West gewählt. Seine Gesamtfläche umfasst laut Auskunft des Amtes für Statistik Zürich 7,6 Mio. m². Hervorgegangen ist aus den Beratungen der Akteure ein durch das HOCHBAUDEPARTMENT ZÜRICH (2000) erstelltes „Kooperatives Entwicklungskonzept“. Dieses sieht mehrere raumbezogene Entwicklungsbedingungen für den Stadtteil Zürich-West vor, die sich auf die funktionelle Nutzung und städtebauliche Konzeption der dort entstehenden Bauten auswirken. Büro- und Wohngebäude sollen durch eine kleinteilige Nutzenmischung in der Form von Kulturbetrieben, Einrichtungen der Design- und Medienszene, Dienstleistungs- und Unterhaltungsangeboten sowie Bildungseinrichtungen ergänzt werden. Das Ziel ist die Ermöglichung von Bauten und Anlagen, deren Nutzung, und damit ihr gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Beitrag, eine hohe Flexibilität des Gebietes über einen langen Zeitraum sicherstellen.

In Zürich-West realisieren sowohl die Stadt als auch private Entwicklungsgesellschaften derzeit zahlreiche Projekte. Der Stadt obliegt in diesem Zusammenhang die Aufgabe der Koordination unterschiedlicher Vorhaben, um die Gesamtziele der Entwicklungsplanung für den Stadtteil zügig und effektiv umsetzen zu können. In den vergangenen Jahren ist bereits eine Reihe von Hochbauten in Zürich-West entstanden. Die größten Quartiere sind in Abb. 16 dargestellt. Dazu zählen das im südlichen Zentrum des Stadtteils am Bahnhof Hardbrücke gelegene Maag-Areal (d), das Steinfels-Areal (b) im Osten und das Toni-Areal (h) im Nordwesten. Die Vergabe und Gestaltung innerhalb der einzelnen Entwicklungsgebiete wird mittels Sonderbau- und Nutzungsvorschriften organisiert. So entstand beispielsweise bis zum Jahre 2011 auf

der Basis eines Gesamtkonzeptes zweier Architektenbüros mit dem Maag-Areal auf dem Gelände der ehemaligen Zahnräder Maag AG durch den „Prime Tower“, den Annexbauten „Cubus“ und „Diagonal“ sowie dem Geschäftsgebäude „Plattform“ ein Komplex mit einer Flächenausnutzung von etwa 260 % (entspricht einer GFZ von 2,6). Insgesamt wird die Nutzungsstruktur von Zürich-West mit etwa 60 % stark durch Gewerbenutzung in der Form von Büro-, Lager- und Nebenflächen geprägt. Laut Auskunft des Züricher Amtes für Städtebau lag der Anteil der Nutzung Wohnen an der gesamten Geschossfläche des Gebietes im Jahre 2011 bei etwa 10 %. Gegenwärtig wohnen in Zürich-West rund 3.000 Menschen. Gemäß Hochrechnungen der Stadt wird die Einwohnerzahl bis zum Jahre 2015 auf rund 7.000 und die Zahl der Arbeitsplätze auf rund 30.000 ansteigen.

Abb. 16: Quartiere in Zürich-West



Quelle: STADT ZÜRICH (2010)

Das architektonische Bild des Stadtteils Zürich-West wird gegenwärtig stark durch die bauliche Dimension und Konzeption einzelner Gebäude geprägt und beeinflusst. Es entstehen relativ viele Hochhäuser. Mit dem „Mobimo Tower“ (2011), dem Prime

Tower (2011), dem Hochhaus auf dem Hardturm-Areal (2013) und dem „Zoelly-Hochhaus“ (2014) entstanden und entstehen jeweils Bauten mit einer Größe von etwa 80-120 Metern, die bereits aufgrund der vorgegebenen Flächenkennzahlen das gesamtgestalterische Bild des Stadtteils maßgeblich beeinflussen. Die Gewerbeflächen in den Hochhäusern werden zu einem Großteil von Banken, Wirtschaftskanzleien oder Vermögensverwaltern genutzt. Der Wohnanteil besteht in der Regel aus Eigentumswohnungen im oberen Preissegment, die teilweise an die Gewerbe- und Hotelnutzung innerhalb des Gebäudes angebunden sind.

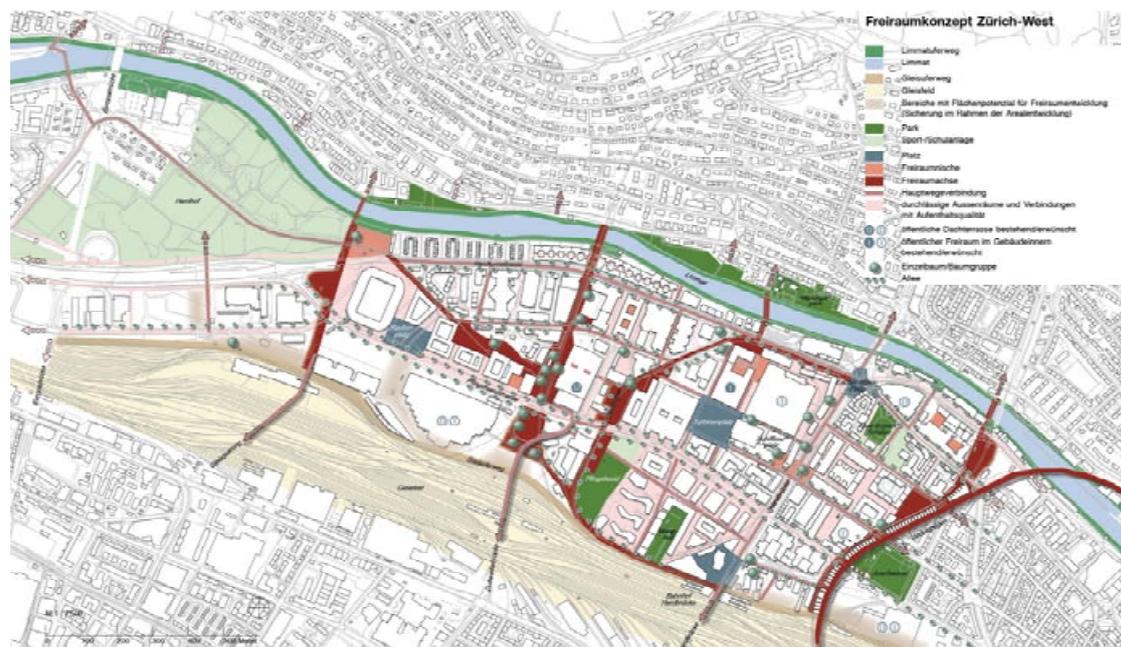
Die Entwicklung einzelner Quartiere des Stadtteils wird teilweise innerhalb einer Gesamtkonzeption durch Großinvestoren durchgeführt, die sich wiederum den durch die Stadt Zürich erstellten planerischen Vorgaben, z. B. hinsichtlich der geforderten Nutzungsmischung, unterordnen müssen. So überbaut die Mobimo Holding AG für 200 Mio. Franken auf einer Fläche von 18.000 m² ein Grundstück, das sich in unmittelbarer Nähe zum bereits bestehenden Mobimo-Tower befindet. Südlich des Hochhauses und angrenzend an den geplanten Pfingstweidpark sollen bis Mitte des Jahres 2013 in drei einzelnen Gebäuden etwa 300 Wohnungen zur Miete und im Eigentum („Pfingstweid-Areal“) entstehen. In den Erdgeschossen sind jeweils 1.500 m² für die Nutzung durch Läden und andere Gewerbebetriebe vorgesehen. Die Grundlage für die Erstellung des Projektes bilden Sonderbauvorschriften, die im Dezember des Jahres 2004 vom Gemeinderat der Stadt Zürich für die Industrieareale Maag, Welti-Furrer und Coop in Zürich-West verabschiedet worden sind. Der Plan sieht zwar eine gemischte Nutzung vor, die jedoch nur in ihren Hauptmerkmalen festgeschrieben ist und dadurch die konkrete gestalterische Struktur von Bauwerken und Außenräumen offen lässt, wodurch ein beweglicher Schlüssel für die Entwicklungsplanung möglich wird.

Laut des Entwicklungskonzeptes soll die Erstellung neuer Freiräume, Plätze, Straßen, Parks und Grünräume in Zürich-West zur Vernetzung von bebauten und nichtbebauten Bereichen beitragen und hierdurch Identifikation schaffen. Der Freiraum zwischen den einzelnen Gebäuden soll dadurch einen öffentlichen Charakter erhalten und sich als eine Folge von Plätzen räumlich zwischen den einzelnen Fassaden ausdehnen. Der gesamte, die Bauten umfließende Raum soll zugänglich und durchlässig bleiben und auf unterschiedliche Weise genutzt werden können. Es wurden darüber hinaus Richtwerte für Freiraumflächen mit 5 m² pro Arbeitsplatz und 8 m² pro Einwohner

festgesetzt (Richtwert Berlin: 6 m²/EW). Für Fußgänger und Fahrradfahrer soll zudem eine maximale Quartierdurchlässigkeit gewährleistet sein, insbesondere hinsichtlich der direkten Wege zu Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs.

Der Anspruch an die Zugänglichkeit des öffentlichen Raumes in Zürich-West wird innerhalb eines den Masterplan ergänzenden „Freiraumkonzeptes“ festgehalten, das einen Rahmen für konkrete Projekte auf den einzelnen Arealen bietet. Es sieht vor, dass sich Straßenräume und Plätze zwischen den Gebäudefassaden ausdehnen und hierdurch als Aufenthalts- und Erlebnisräume ausgestaltet werden. Sie sollen einen integralen Teil des Freiraumkonzeptes bilden, das darüber hinaus auch Richtlinien bezüglich der Möblierung, Beleuchtung und Bepflanzung öffentlicher Plätze und der Beschaffenheit von Oberflächen beinhaltet. Die Abgrenzung und Ausgestaltung der Freiräume erfolgt in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und ist Gegenstand des jeweiligen Entwicklungsprojektes. Die querverlaufenden Freiraumachsen zur Verbindung des Raumes zwischen der Limmat und den Bahngleisen sind in Abb. 17 dargestellt. Darin eingebettet sind Parks und Plätze unterschiedlicher Ausprägung, die durch räumliche Verbindungen miteinander vernetzt sind.

Abb. 17: Freiraumkonzept Zürich-West



Quelle: STADT ZÜRICH (2011)

Das Freiraumkonzept weist in den einzelnen Quartieren eine Vielfalt von öffentlichen Räumen unterschiedlicher Ausprägung und Funktionen und hierdurch eine hohe Durchlässigkeit mit hoher Aufenthaltsqualität aus. Die übergeordnete Freiraumstruktur wird durch die Aufteilung einzelner Nutzungen auf verschiedene Bereiche des Gesamtareals auch kleinräumlich sichergestellt: Der Bereich um die Bahngleise entlang der südlichen Grenze des Stadtteils bildet mit dem Gleisuferweg eine von Hochbauten befreite, offen zugängliche Fläche mit industrieller Prägung und hohem visuellem Erlebniswert aufgrund des freien Blicks in Richtung des Zentrums der Stadt. Als übergeordneter, naturnaher Erholungs- und Erlebnisraum am Wasser mit beidseitig durchgängigem Uferweg bildet der Bereich um die Limmat eine Vernetzungsachse durch einen hohen Parkflächenanteil sowie große und überwiegend befestigte urbane Freiflächen, die sich in der Zukunft zu lokalen Treffpunkten entwickeln sollen. Die zwischen und innerhalb der einzelnen Gebäude entstehenden Innenhöfe sind ebenfalls als öffentlich nutzbare Zugangsflächen ausgewiesen. Durch die Konzeption von Hauptwegeverbindungen werden zudem Strecken für den Fußgänger und Fahrradverkehr festgelegt, die eine direkte und sichere Erreichbarkeit der Grün- und Freiräume sowie die Verbindung mit weiteren Orten des öffentlichen Lebens sicherstellen sollen.

Innerhalb der Quartiere entsteht der öffentliche Raum teilweise auf Privatgrund und ist durch ein öffentliches Wegerecht sichergestellt. Trotz der zahlreichen noch ausstehenden Bauten fielen bei einer Feldbegehung zu Beginn des Jahres 2012 bereits der hohe Anteil an Glasfassaden sowie die durchlässigen und verkehrsfreien Außenräume auf, die zusammen mit einzelnen davon abgehenden Fußgänger- und Fahrradwegen in einem dichten Netz den gesamten Stadtteil erschließen. Eine weitere Maßnahme zur Erhöhung der Zugänglichkeit des Stadtraumes ist die Schaffung öffentlich nutzbarer Dachterrassen, durch die das auf dem Boden angeordnete Freiraumangebot ergänzt wird. Im Inneren der Gebäude soll nach Aussage des Entwicklungskonzeptes teilweise ebenfalls öffentlicher Freiraum entstehen, der als witterungsgeschützte Veranstaltungs- und Sportfläche dienen und hierdurch die Durchlässigkeit großmaßstäblicher Bauten innerhalb des Stadtteils erhöhen soll. Inwiefern diese Ansprüche an den öffentlichen Stadtraum auch organisatorisch sichergestellt werden, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht öffentlich dokumentiert.

Die Beschreibung des Freiraumkonzeptes des Stadtteils Zürich-West verdeutlicht die durch die Gesamtplanung eines Revitalisierungsvorhabens geschaffenen Möglichkeiten zur strategischen Konzeption von öffentlichem Raum innerhalb eines hochpreisigen Marktumfeldes, die sich, im Falle einer langfristig attraktiv gehaltenen Nutzung, als Gewinn für die Gesamtstadt darstellt. Gegenwärtig wird in Zürich-West noch intensiv gebaut und es entsteht eine zusätzliche Anzahl an Gebäuden, die in einzelnen Teilen bereits die zukünftige Dichte herbeiführt. Innerhalb des Entwicklungsgebietes lassen sich jedoch bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt mehrere Tendenzen erkennen, die Rückschlüsse auf die Intensivität der Ausprägung immobilienwirtschaftlicher Kriminalprävention zulassen. Zum einen ist der Anteil des Wohnens an der insgesamt geschaffenen BGF mit etwa 10 % relativ gering. Mit der Wohnnutzung in diversen Hochhäusern wird zudem, entsprechend der Vorschriften zur Intensität der Flächennutzung, eine kleinräumliche Vermischung von hinsichtlich ihrer Kaufkraft unterschiedlich ausgestatteten Nutzern vermieden, da die Konzepte in aller Regel auf die Erstellung hochpreisiger Eigentumswohnungen ausgerichtet sind. Zudem wurden durch die Vielzahl der errichteten Hochhäuser Abstriche bei der langfristigen Nutzungsflexibilität des Gebäudebestandes gemacht.

Für die zukünftige städtebauliche Struktur und Zugänglichkeit des Areals und somit für das überregionale Image wird daher entscheidend sein, welche Ansprüche an die bereits angesiedelten Bewohner gestellt werden; beteiligen sie sich durch die Nutzung öffentlicher Flächen und Versorgungsmöglichkeiten am Leben im Stadtteil, oder nehmen sie die städtische Öffentlichkeit des Stadtteils nur auf dem Weg zur Tiefgarage in Anspruch? Der hohe Anteil an Büronutzung mit den Schwerpunkten auf finanzmarktorientierte Unternehmen geht bereits heute mit sicherheitsnahen Dienstleistungen wie Pförtnern einher, die jedoch nicht den Zugang zu für die Öffentlichkeit geschlossenen Quartieren regulieren. Bisher fehlt zudem ein sinnvolles Instrument, um Investoren an den Kosten der im Stadtteil entstehenden Infrastruktur und den Grünflächen, wie dem Pfingstweidpark, zu beteiligen und die durch die gezielte Konzentration von Kapital in Zürich-West entstehenden Standortvorteile an die finanzielle Unterstützung der Entwicklung von öffentlichem Stadtraum zu binden (vgl. SMV/D 2012: 6). Hierdurch könnte auch ein großer Schritt in Richtung einer für die Öffentlichkeit transparenteren Planung unternommen werden, an der es derzeit,

auch im Hinblick auf die Auswahl von neuen Investoren und die Konzeption des entstehenden Wohnungsangebotes, noch in Teilen mangelt

Als positiv für die Gesamtstadt eingeschätzt werden kann die physische Zugänglichkeit der Freiflächen in Zürich-West. Jedoch bieten auch diese hinsichtlich der Möglichkeit zur Aneignung durch die städtische Öffentlichkeit weiterhin Optimierungsbedarf. Dieser besteht vorwiegend in einer, über die inhaltlich-funktionelle Bereitstellung des Raumes hinausgehenden, alltäglichen Belebung, d. h. in dem tatsächlichen Aufenthalt und der Nutzung durch verschiedene Bevölkerungsgruppen. Gewährleistet werden kann dieses Vorhaben durch die Ausrichtung von Veranstaltungen im öffentlichen Quartiersumfeld sowie die laufende und innovative Betonung seines touristischen Potentials. Jedoch muss in diesem Kontext darauf geachtet werden, dass sich der Stadtteil nicht ausschließlich als Ort für touristische Aktivitäten oder die Ausrichtung von Society-Events etabliert, sondern auch für das alltägliche Miteinander der Bewohner attraktiv und verfügbar ist. Dieses entsteht in erster Linie durch soziale Durchmischung, die sich nicht alleine durch die Betonung der Attraktivität von Freiflächen, sondern in erster Linie durch die strategische Ausrichtung einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik ergibt.⁵⁷

Die Vermutung, dass die physische Gestalt einer Stadt maßgeblich durch ihre Position innerhalb der Weltwirtschaft bestimmt wird (vgl. SASSEN 1991: 262f.), kann in Bezug auf Zürich hinsichtlich der Zugänglichkeit des öffentlichen Raumes nicht bestätigt werden. Zwar weist die Stadt als Wirtschaftsstandort ein ähnliches regionales Muster wie z. B. Frankfurt am Main auf (vgl. LANGHAGEN-ROHRBACH 2003). Eine Tendenz zur verstärkten Ausprägung kriminalpräventiver Gestaltung kann jedoch vor dem Hintergrund der für die Zugänglichkeit des öffentlichen Raumes überwiegend positiven Entwicklungen in Zürich-West nicht konstatiert werden. Durch das Anwachsen des Stadtraumes und die Investition von Kapital in den Wohnimmobiliensektor verschiebt sich zwar das Arbeitsangebot, nicht aber zwangsläufig die Zugänglichkeit städtischer Räume. Es lässt sich somit zu dem Schluss kommen, dass in Zürich-West zwar sozioökonomische Polarisierung durchaus beobachtet werden kann, die mit einer intensivierten Bautätigkeit einhergeht

⁵⁷ Den Kurs hierfür vorgegeben hat im Jahre 2012 das Zürcher Stimmvolk, als eine Dreiviertelmehrheit an der Urne beschloss, dass der Anteil gemeinnütziger Wohnungen in der Stadt bis 2050 von 25 % auf 30 % steigen solle.

(vgl. KOLL-SCHRETZENMAYR et al. 2005: 51ff.). Jedoch kann die von SASSEN beschriebene, physische Manifestation des Zusammenhanges von sozialem und baulichem Wandel mit den entsprechenden sozialräumlichen Ausprägungen in Bezug auf die physische Zugänglichkeit des öffentlichen Raumes nicht festgestellt werden.

Bereits deutlich weiter fortgeschritten ist das Konzept der Gestaltung öffentlicher Räume im Rahmen eines innerstädtischen Großprojektes mit dem Verzicht auf sichtbare Sicherheitsproduktion durch eine eher subtile bauliche und symbolische Intervention in der Hamburger HafenCity. Im Folgenden wird gezeigt, dass dieser Umstand zum größten Teil auf kleinteilige Entscheidungen und die Steuerung durch die städtische Managementgesellschaft, die HafenCity Hamburg GmbH, zurückzuführen ist. Über den eigentlichen Planungs- und Entwicklungsprozess einzelner Wohnprojekte hinaus, übernimmt sie, nicht nur im Hinblick auf die Gestaltung der öffentlichen Flächen, eine Rolle als Eigentümer, Bauherr und Moderator. Ihr obliegt somit einerseits die Aufgabe, Bemühungen der Bewohner und anderer lokaler Akteure um die Aneignung öffentlicher Flächen zu ermöglichen, um die Ausstattung des Raumes in der HafenCity mit verschiedenen Nutzungen voranzutreiben. Andererseits ist sie dafür verantwortlich, im engen Dialog mit privaten Haushalten als Vertreter der im Vorfeld präzise deklarierten städtebaulichen Philosophie des Stadtteils aufzutreten und die Balance der verschiedenen Nutzungen zu gewährleisten. Durch das Zusammenwirken dieser Anforderungen entsteht die komplexe Aufgabe, sowohl die Funktion(en) des Wohnens zu schützen, als auch die städtebauliche und soziale Vielfalt durch die Ermöglichung verschiedener Nutzungen zu gewährleisten.⁵⁸

Die Entwicklung der HafenCity geht zurück auf die Entscheidung der Hamburger Stadtpolitik zur Mitte der 1990er-Jahre, ein brachgefallenes Areal im Süden des Hamburger Stadtzentrums zu einem gemischt genutzten neuen Stadtteil zu

⁵⁸ Im Hinblick auf die transparente Umsetzung dieser Aufgaben wird durch die HafenCity Hamburg GmbH intensiv die Möglichkeit zum Dialog über die Rolle der Öffentlichkeit innerhalb des Entwicklungsgebietes gesucht. Die im Folgenden dargestellten allgemeinen Informationen und vorgenommenen Einschätzungen gehen, neben Begehungen vor Ort, vielfach auf öffentlich zugängliche Publikationen („Diskussionspapiere“) zurück, die sich – durchaus kritisch – mit dem Raumverständnis und der zukünftigen Bevölkerungsstruktur des Stadtteils auseinandersetzen.

entwickeln.⁵⁹ Auf einer Fläche von 123 Hektar entstehen mehr als 2,0 Mio. m² BGF mit insgesamt rund 6.000 Wohnungen. Zentraler Anspruch des Projektes HafenCity ist es, einen urbanen und rund um die Uhr mit Leben gefüllten Stadtteil als unmittelbare Ergänzung zur Hamburger Innenstadt zu entwickeln. Von den insgesamt entstehenden 2,32 Mio. m² an oberirdischer BGF entfallen rund 30 % auf das Wohnen, rund 50 % auf Büroflächen, rund 10 % auf gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss und rund 10 % auf Flächen für Bildung, Kultur und Freizeit. Neben der Schaffung von rund 40.000 Arbeitsplätzen und der Existenz zahlreicher Anlässe zum Besuch der HafenCity wie der Elbphilharmonie, einem Kreuzfahrtterminal, mehrerer Museen, Gastronomie und temporärer Events nimmt das Wohnen somit eine zentrale Rolle im Nutzungsprofil des Stadtteils ein. Mit dem anhand eines Masterplanes konzipierten Entwicklungskonzept werden sowohl eine hohe städtebauliche Dichte als auch eine multifunktionale Ausrichtung mit kurzen Wegen angestrebt. Im Jahre 2025 sollen bis zu 12.000 Menschen in der HafenCity leben.

Die Bedingungen für die Schaffung von Wohnraum in der HafenCity werden durch die Standortfaktoren des ehemaligen Industrieareals maßgeblich beeinflusst. Zum einen entstehen fast ausschließlich Neubauten, die wiederum nahezu vollständig auf ehemals städtischen Grundstücken errichtet werden. Nur wenige Bestandsbauten konnten erhalten werden bzw. sind erhaltenswert, da das ehemalige Hafengelände überwiegend mit eingeschossigen Schuppen bebaut war. Zudem schafft die Wasserlage des Stadtteils an der Elbe zusätzliche Qualitäten, die diesen von anderen innerstädtischen Wohngebieten Hamburgs unterscheiden und seine Preisstrukturen maßgeblich prägen: Erstens schafft die Kombination von Wasserlage, Zentralität und urbaner Innenstadtqualität eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. Zweitens führt dieser Umstand in Verbindung mit den hohen Kosten für die Freimachung und Sanierung der vormals von der Hafenwirtschaft genutzten Flächen, spezifischen Aufwendungen für Maßnahmen des Hochwasserschutzes und hoher ökologischer Gebäudestandards dazu, dass in der HafenCity vornehmlich Wohnraum im hochpreisigen Marktsegment entsteht (vgl. MENZL 2010: 4).

⁵⁹ Die Planung einer Überbebauung des Areals um das Gebiet „Großer Grasbrook“ wurde bereits Anfang der 1990er-Jahre diskutiert, im Jahre 1997 im Zeitraum zwischen Mai und August konkretisiert und durch die Gründung der „Gesellschaft für Hafen- und Standortentwicklung GHS“ politisch festgesetzt.

Basierend auf der in groben Zügen skizzierten Konzeption der HafenCity und ihres Wohnungsangebots kann der Frage nachgegangen werden, wie die hochpreisige Wohnnutzung und die divergierenden Interessen einzelner Akteure in der HafenCity miteinander vereinbart werden und welchen Stellenwert der öffentliche Raum bzw. der Einsatz sicherheitskonzeptioneller Teilbereiche für den städtebaulichen Charakter des Projektes einnimmt. Aus Sicht der Entwicklungsgesellschaft stellen sich in diesem Kontext Fragen hinsichtlich der räumlichen Nähe unterschiedlicher Nutzungen, der gezielten Schaffung räumlicher Interaktionsmuster, sowohl bezüglich nachbarschaftlicher Verhältnisse als auch bezüglich der Attraktion der städtischen Öffentlichkeit, und der Aushandlung und Beseitigung von Konflikten um den städtischen Raum. Für die Analyse dieser Problemfelder sind zum einen die Betrachtung der materiellen Gestalt des entstehenden Wohnraumes und zum anderen die Identifizierung der Möglichkeiten zur Nutzung des öffentlichen Raumes von Bedeutung.

Das erklärte Anliegen der HafenCity GmbH ist es, ein konzeptionell differenziertes Wohnungsangebot zu schaffen. Die für die Wohnnutzung vorgesehenen Grundstücksflächen werden ausgeschrieben und über städtebauliche Wettbewerbe vergeben. Ausschlaggebend ist dabei nicht der erzielbare Höchstpreis („Höchstpreisverfahren“), sondern die Sicherstellung der konzeptionellen Qualität der Nutzungskonzepte.⁶⁰ Für die Grundstücksflächen existiert in der Regel ein Festpreis, der im ersten fertiggestellten Quartier Dalmannkai auf der Nordseite etwa 430 €/m² BGF und auf der Südseite 480 €/m² BGF betrug. Auf diese Weise können unterschiedliche Projektentwickler eingebunden und verschiedenartige Angebote des Wohnens in die HafenCity integriert werden. Neben Projektentwicklern, die Eigentumswohnungen errichten und verkaufen, kommen dabei auch private Bauherren und Baugenossenschaften zum Zuge, die Mietwohnungen bauen und dauerhaft in ihrem Bestand halten. Die Idee des Konzeptes HafenCity ist es, durch die Differenzierung der Bauherren und des realisierten Wohnungsangebots auch auf die Zusammensetzung der Bewohnerschaft Einfluss zu nehmen und möglichst unterschiedliche soziale Milieus anzusprechen. Dies geschieht bisher überwiegend

⁶⁰ Flächen für Bürogebäude werden üblicherweise nicht ausgeschrieben. Stattdessen bewerben sich Unternehmen direkt bei der HafenCity GmbH, die mit ihrer Belegschaft 60-70 % der Fläche eines zu errichtenden Gebäudes selber nutzen möchten.

innerhalb des oberen Einkommensspektrums, künftig soll dieses jedoch durch Angebote des geförderten Wohnungsbaus ergänzt werden.⁶¹

Für die Gestaltung und Betrachtung des Wohnungsangebotes der HafenCity aus sicherheitskonzeptioneller Perspektive stellen sich insbesondere zwei Prozesse als prägend dar, die zu einer Erhöhung der Transparenz bezüglich der im Stadtteil entstehenden Wohnprojektentwicklungen beitragen. Zum einen führt die kleinteilige Grundstücksvergabe im Rahmen von Wettbewerben zu der Herausbildung unterschiedlicher Räume und einem Wechselspiel verschiedener gestalterischer Ansätze. Zum anderen wird der städtebauliche Qualitätsanspruch durch das Verfahren der „Anhandgabe“ sichergestellt, bei der es sich um eine exklusive Entwicklungsoption mit Planungsverpflichtung handelt. Hierdurch wird dem Bauherrn ausreichend Zeit gegeben, um sein Produkt zu optimieren. Gleichzeitig erhält sich die Stadt durch das Halten des Grundstücks für eineinhalb Jahre nach der Anhandgabe die Möglichkeit aufrecht, intensiven Einfluss auf die städtebauliche Qualität der entwickelten Bauten zu nehmen.⁶²

Vor dem Hintergrund der hohen Planungstransparenz des Großprojektes HafenCity gestaltet sich die physische Umsetzung von Sicherheitsmaßnahmen im individuellen Gebäudekontext als schwierig bzw. unattraktiv für den Investor. Zum einen sichert die Stadt ihren Einfluss auf die Vielfältigkeit des Wohnungsangebotes aus gestalterischer Perspektive durch einen ausreichenden Planungszeitraum und die hierdurch vermiedene Umsetzung riskanter gestalterischer Strategien (vgl. MENZL 2011: 32). Zum anderen findet bereits im Rahmen der Projektierung der städtebaulichen Möglichkeiten zur Herstellung und Gestaltung von Wohnraum in der HafenCity eine konzeptionelle Schwächung der privaten Sphäre zugunsten der Öffentlichkeit statt:

⁶¹ Die diesem Anspruch zugrunde liegende Strategie ist es, zunächst eine hohe städtebauliche Qualität durch die Anvisierung kaufkräftiger Nutzer zu sichern und anschließend einen Prozess der Durchsetzung von günstigeren Wohnformen zu fördern. Diese Strategie steht im Gegensatz zu der Charta von Athen und den städtebaulichen Experimenten der 1960er- und 1970er-Jahre, deren intendierte Planung „von unten nach oben“ häufig nicht das gewollte Ergebnis einer soziökonomischen Durchmischung von (randstädtischen) Gebieten und eine langfristig attraktive Wohnumwelt erzielen konnte (vgl. HANNEMANN 2000).

⁶² Die Anhandgabe stellt zwar zunächst einen Vorteil für den potentiellen Käufer dar, bietet der Stadt jedoch in dem Fall Vorteile, dass ein Projektentwickler von der Kaufabsicht zurücktritt. Insgesamt erleichtert der Prozess auch die Verhandlungen, da ein geschützter Rahmen für die Lösung einzerner Konflikte besteht (vgl. DZIOMBA 2007: 18).

Ein wesentliches Merkmal des Wohnangebotes in der HafenCity ist die hohe Dichte der Bebauung, die sich in einer durchschnittlichen GFZ von 3,9 äußert. Prägend für das physische Bild der HafenCity ist also vor allem, dass innerhalb des Stadtteils keine Einfamilienhäuser oder Stadthäuser entstehen, sondern ausschließlich Geschosswohnungsbau, womit auch das Signal verbunden ist, dass die realisierten Freiräume einen hohen öffentlichen Charakter haben und der private Raum vor der eigenen Haustür endet. Möglichkeiten zur technischen Überwachung von Freiflächen durch Kameras oder eine zonale Kontrolle durch Sicherheitspersonal sind in der HafenCity folglich nicht zu finden.

Die Freiräumkonzepte der HafenCity entstehen und entstanden in der Regel innerhalb der Realisierung landschaftsarchitektonischer Wettbewerbe. Die Sicherung vielfältiger Nutzungsoptionen durch die Öffentlichkeit wird sichergestellt durch die Verwendung harter Oberflächen, die als Möglichkeit zum Verweilen dienen („Steinsofas“), Treppenabsätzen zur Überbrückung von Höhenniveaus und Rampen für Fahrradfahrer. Zudem wird durch die Verwendung einheitlicher Materialien eine Zonierung zwischen verschiedenen bzw. hinsichtlich ihrer Nutzung differierenden Abschnitten symbolhaft durchgesetzt. Darüber hinaus dienen viele kleine Durchgänge sowie eine Möblierung und gezielte Beleuchtung und Begrünung der Schaffung von Transparenz und Geborgenheit. Einen freiräumlichen Akzent schafft beispielsweise der Sandtorpark im Westen des Stadtteils, der mit Hügeln, Bäumen und einer Spielwiese ausgestattet ist und auch von der angrenzenden Grundschule genutzt wird.

Die Freiflächen liegen durchweg als Parks oder Promenaden am Wasser, wodurch insgesamt rund 10,5 km Uferlinie entstanden sind. Sämtliche Plätze, Promenaden und Fußwege haben öffentlichen Charakter oder sind – sofern sie sich formal in privatem Eigentum befinden – mit öffentlichem Wegerecht ausgestattet und werden auch deutlich als solche benannt.⁶³ Abb. 18 zeigt die Freiraumstrukturen der HafenCity. Trotz der, insbesondere in den durch hohe Wohnnutzung geprägten Quartieren, hohen Bebauungsdichte, dominiert der öffentliche Raum. Neben den Straßenverkehrsflächen

⁶³ Die einzige Ausnahme stellt das Überseequartier dar, in dem der gesamte Freiraum (also der künftig stark belebte Überseeboulevard und die Flächen zwischen den Häusern) an private Investoren verkauft wurde, um dort eine besonders hohe Nutzungsintensität mit dicht gemischten Nutzungskonzepten und die Entwicklung einer durch das gesamte Quartier genutzten Garage mit 3.400 Stellplätzen zu gewährleisten. Auch dort gelten jedoch die gleichen Öffentlichkeitsverpflichtungen wie auf anderen Freiflächen.

mit 23 % stehen für öffentliche Flächen 23 % und für private, öffentlich zugängliche Flächen 14 %, insgesamt also 37 % der Landflächen zur Verfügung. 35 % der Landfläche werden durch die Gebäude in Anspruch genommen und 5 % durch ausschließlich privat genutzte Freiflächen. Hinzu kommt die bedeutende öffentliche Raumwirkung der Wasserflächen (BRUNS-BERENTELG 2010: 7)

Abb. 18: Flächennutzung der westlichen und zentralen HafenCity



Quelle: BRUNS-BERENTELG (2010:7)

Neben der planerischen Betonung und Gestaltung der inhaltlich-funktionellen Einteilung von Freiflächen in öffentliche und private Räume wird die öffentliche Sphäre der HafenCity durch eine Vielzahl organisatorischer Maßnahmen ergänzt. Diese tragen nicht nur zu einer zusätzlichen Reduktion der Privatsphäre bei, sondern setzen auch Akzente hinsichtlich der Außenwahrnehmung des Stadtteils. Dazu zählen zum einen die aufgrund der herausgestellten Historie des Standortes mit seiner attraktiven Wasserlage angezogenen Gruppen von Touristen und Besuchern, deren Präsenz mit einer hohen Geräuschkulisse und Einschränkungen bei der Nutzung des Wohnumfeldes sowie der Parkräume durch die Anlieger einhergeht. Zum anderen

werden durch die HafenCity GmbH regelmäßig stattfindende Veranstaltungen wie Lesungen, Konzerte, Sportaktivitäten, Kinderprogramme und Märkte organisiert, die sich zu einem Großteil auf das Nutzungspotential des öffentlichen Raumes beziehen bzw. dieses aktiv betonen. Darüber hinaus befindet sich mit dem Kreuzfahrtterminal die zentrale Anlaufstelle des Hamburger Hafens für Kreuzfahrtschiffe inmitten der HafenCity, die das überregionale touristische Interesse an dem Stadtteil zusätzlich fördert.

Die Bewahrung des anvisierten Verhältnisses zwischen Öffentlichkeit und Privatheit entsteht in der HafenCity nicht nur durch das aktive Herbeiführen von Öffentlichkeit durch einen Kalender mit raumwirksamen Veranstaltungen. Der Anspruch an die Durchsetzung zeigt sich auch im Hinblick auf die Moderation „alltäglicher“ kleinräumlicher Prozesse durch die Entwicklungsgesellschaft, die zu einem ungeplanten Miteinander von Bewohnern und Besuchern im Rahmen der täglichen Nutzung der öffentlichen Flächen des Stadtteils beitragen. Dazu zählt, im Wissen um das mögliche Konfliktpotential vermeintlich unerheblicher organisatorischer Maßnahmen, einerseits die Aushandlung von Vorschriften zur Bestuhlung und Möblierung des öffentlichen Raumes durch die Mieter von Gewerbeflächen und Gastronomie.⁶⁴ Andererseits gehört es zum Tagesgeschäft der Entwicklungsgesellschaft, über die Nutzung der Spiel- und Sportflächen zu beratschlagen und Vorschläge zur Lösung von Konflikten zwischen Nutzern und Anwohnern, wie bezüglich der Spielzeiten des Basketballplatzes am Vasco-da-Gama-Platz, beizutragen (Gespräch MENZL).⁶⁵ Als erfolgsträchtig im Hinblick auf dieses Ziel erscheint die transparente Herausstellung der Ergebnisse in der Form einer deutlichen

⁶⁴ Konkret findet dieser wechselseitige Bedarf seinen Ausdruck in regelmäßigen Informations- und Diskussionsveranstaltungen für Bewohner und Anlieger, in einer hohen bilateralen Kommunikationsdichte sowie in der im Oktober des Jahres 2009 erfolgten Gründung des Vereins „Netzwerk HafenCity e.V.“, in dessen Rahmen viele Detailfragen von kollektivem Interesse, die den Alltag des Lebens und Arbeitens in der HafenCity betreffen, diskutiert und geklärt werden. Der Verein versteht sich dabei als Kommunikationsplattform verschiedener thematischer Arbeitsgruppen sowie als Initiator von Veranstaltungen und Festen, jedoch explizit nicht als Forum zur Umsetzung der Partikularinteressen einzelner Anlieger.

⁶⁵ Ein beachtlicher Nebeneffekt ist laut Auskunft der HafenCity GmbH, dass es nahezu keine Beschädigungen privaten Eigentums in der Form von Graffiti oder Vandalismus gibt. Diesbezüglich stellt sich die Frage, ob dieser Effekt sich aufgrund der strategischen Raumorganisation nach dem Modell der Broken Windows oder bereits durch die sozioökonomische Struktur des Stadtteils, zudem aufgrund einer deutlichen Unterrepräsentanz jugendlicher Bewohner, ergibt.

Beschilderung („Skater Spot HafenCity“), durch welche die inhaltlich-funktionelle Ebene des öffentlichen Raumes symbolisch gestärkt wird.

Die HafenCity vereinigt unterschiedliche Nutzungen im Rahmen einer hohen städtebaulichen Dichte und einer kleinräumigen Überlagerung an einem innerstädtischen, touristisch sehr attraktiven Standort. Die Vorteile dieser Lage, wie der Wasser- und Hafenbezug, eine gute Verkehrsanbindung und eine hohe, durch einen Masterplan sichergestellte, Urbanität gehen jedoch für die Bewohner des Stadtteils mit physischen und symbolischen Beschränkungen hinsichtlich der Möglichkeiten zum Rückzug in die Privatsphäre einher. Diese entstehen im Wesentlichen durch die zusätzlich geschaffene Öffentlichkeit, die durch die Etablierung von Maßnahmen zur gezielten Beschneidung des privaten Wohnumfeldes planerisch herbeigeführt wird. In Anbetracht der konstant hohen Verkaufspreise (vgl. NAI APOLLO 2012: 96ff.) sowie dem weiterhin ungebrochenen Interesse an der Entwicklung von Grundstücken innerhalb des Stadtteils lässt sich eine abnehmende Attraktivität der HafenCity für die Investition von Kapital in Wohnimmobilien aufgrund einer Einschränkung der privaten zugunsten der öffentlichen Sphäre jedoch bisher nicht feststellen.

Der präzise definierte Anspruch an das Verhältnis von Öffentlichkeit und Privatheit führt somit zu klaren Grenzen der städtebaulichen Kriminalprävention durch die lokal auftretenden immobilienwirtschaftlichen Akteure. Zwar lässt sich hinsichtlich einzelner Themenfelder deutliche Kritik an der bisherigen planerischen Gestaltung der HafenCity äußern, wie der zu starken Ausrichtung des Leitbildes Nachhaltigkeit auf ökologische Themen oder der homogenen Bevölkerungsstruktur hinsichtlich Einkommen, Alter und Ethnie (vgl. ZUKUNFTSRAT HAMBURG 2010). Hinsichtlich der Einschränkung von immobilienwirtschaftlicher Sicherheitsproduktion und der gezielten Schaffung und Symbolisierung von Nutzungsfunktionen für den öffentlichen Raum kann der HafenCity jedoch eine Vorbildfunktion zugewiesen werden. Diese besteht nicht trotz, sondern gerade aufgrund der Versammlung eines kaufkräftigen Publikums an einem innerstädtischen Standort und der gleichzeitigen planerisch-strategischen Begrenzung seiner Möglichkeiten zur materiellen und symbolischen Aneignung von öffentlichem Stadtraum.

Die Großprojekte HafenCity in Hamburg und Zürich-West weisen hinsichtlich der strategischen Konzeption des Verhältnisses von Öffentlichkeit und Privatheit zahlreiche Gemeinsamkeiten auf. Dazu zählen nicht nur die strategische Planung und die Durchführung städtebaulicher Wettbewerbe, deren Ergebnisse sich unmittelbar an der gebauten städtischen Umwelt ablesen lassen. Auch dem öffentlichen Raum wurde im Vorfeld der Entwicklungsplanung jeweils ein besonders hoher Stellenwert für die zukünftige Gestalt der Stadtteile zugemessen. Gleichzeitig lässt sich eine Reihe von Unterschieden zwischen den beiden Stadtteilen feststellen, die vor dem Hintergrund des Blickes auf die innerstädtische Kriminalprävention im hochpreisigen Wohnsegment die Effektivität der umgesetzten Strategien bezüglich der Schaffung von städtischer Öffentlichkeit unterscheiden:

- Die materielle Gestalt der Projekte zeigt Abweichungen in der physischen Sicherheitsgestaltung. So ist es in Zürich-West, auch aufgrund eines mit 10 % an der BGF deutlich unter dem in der HafenCity liegenden Anteils an Wohnnutzung, nicht gelungen, Gebäude mit Concierge und die Überwachung durch Kameras, auch im Sinne einer bereits symbolisch erfolgenden Abgrenzung, zu vermeiden. Umgesetzt werden können hätte diese Forderung durch eine im Vorfeld festgelegte kleinteiligere Parzellierung einzelner Grundstücke oder die präzise Vorgabe planerischer Gestaltungsgrundsätze im Rahmen der architektonischen Wettbewerbe.
- Während in der HafenCity eine hohe städtebauliche Dichte über eng aneinander stehende Bauten mit maximal 5-6 Geschossen erreicht wird, ist Zürich-West, zukünftig noch in stärkerem Maße als gegenwärtig, bei einer verhältnismäßig geringeren Dichte geprägt von einzelnen Hochausbauten mit einer Höhe zwischen 60 und 120 Metern. Auch sofern die hohen Gebäude in Zürich-West mit einem verhältnismäßig größeren Anteil an Freiflächen einhergehen, hat diese Art der Dichte andere Auswirkungen auf das Verhältnis zwischen Öffentlichkeit und Privatheit: Während Hochhäuser in Zürich-West einen substanziellen Anteil des hochpreisigen Marktsegmentes beinhalten, enthält beispielsweise der Marco Polo

Tower in der HafenCity lediglich 14 Einheiten, aufgrund derer sich zudem kein Concierge-Service anbietet.⁶⁶

- Die Vielfalt an beteiligten Investoren und Baukonzernen ist in Zürich-West erheblich kleiner als in der HafenCity. Die Fokussierung auf wenige Investoren, wie die Mobimo-Gruppe oder Losinger Marazzi, führt in Zürich-West zu einem hohen Einfluss einzelner Unternehmen auf die Gesamtgestaltung und in der Folge auch zu deren Einwirkung auf die Entwicklung des öffentlichen Raumes und den Außenauftritt des Stadtteils. Das Unternehmen Mobimo gibt mittlerweile eine eigene Zeitung („Context“) heraus und macht innerhalb dieser auch Ansprüche auf die funktionelle Ausrichtung weiterer Projekte, wie des im Umfeld des Maag-Areals entstehenden Pfingstweidparks, geltend. In Hamburg werden Publikationen mit Bezug zur Außendarstellung des gesamten Stadtteils zentral durch die HafenCity GmbH koordiniert.
- Die Transparenz von Planungsprozessen weist in Hamburg und Zürich große Unterschiede auf. Dieser Umstand ergibt sich aus dem in Zürich teilweise nicht öffentlich kommunizierten Prozess für die Vergabe von Grundstücken sowie der im Vorfeld der Entwicklung nicht öffentlich dargelegten Strategien dahingehend, wie mit Konflikten, sowohl im Hinblick auf baurechtliche Vorgaben als auch bezüglich kleinräumlicher Prozesse wie Spiel- und Nutzungszeiten, umgegangen wird. In der Folge ist es fraglich, wie die zukünftige Identifikation mit dem Stadtteil über dessen administrative Grenze hinaus in der Form eines aktiven Managements sichergestellt werden kann.

Mit der Revitalisierung ehemaliger Industrieareale haben sich die Städte Zürich und Hamburg neue Stadtteile mit einem substanziellen Anteil an hochpreisigem Wohnraum und gleichzeitig hohen Ansprüchen an die Funktionen des öffentlichen Stadtraumes geschaffen. In der Umsetzung innerstädtischer Großprojekte besteht somit prinzipiell die Chance, Wohnungsmarktprozesse mit einer Tendenz zu einem Auseinanderdriften der Angebotspreise räumlich zu kontrollieren und zu gestalten und

⁶⁶ Der Bau von Hochhäusern hat selbstverständlich nicht per se eine negative Auswirkung auf den Stellenwert des öffentlichen Raumes innerhalb eines Wohngebietes. Dennoch ist zu mutmaßen, dass aufgrund der angebotenen Dienstleistungen durch einen Concierge-Service, der sich erst ab einer gewissen Anzahl von Einheiten rentiert, der tägliche Aktionsraum und somit auch die Identifikation mit dem lokalen Umfeld im Einzelfall abnehmen.

hierdurch Tendenzen von Landflucht oder der Abwanderung von Bewohnern in andere Städte vorzubeugen. Zudem kann über Maßnahmen zur Gestaltung des Wohnungsangebotes und dessen Umfeld Einfluss auf räumliche Prozesse innerhalb des Stadtteils genommen werden, denen im Falle eines erfolgreichen Verkaufs in der Folge auch eine Signalwirkung für neu entstehende Projektentwicklungen in anderen Stadtteilen zugemessen werden kann.

Gleichzeitig reicht es im Hinblick auf die Belebung und Integration eines Stadtteils in den gesamtstädtischen Kontext nicht aus, lediglich die physische Zugänglichkeit des öffentlichen Raumes herzustellen. Zusätzlich müssen im Vorfeld präzise Annahmen und Vorgaben hinsichtlich der in einem Gebiet vorherrschenden „Spielregeln“, auch hinsichtlich der Möglichkeiten zur freien Entfaltung unterschiedlicher Persönlichkeiten, getroffen werden. Zwar wird sich erst in einigen Jahren zeigen, inwiefern eine sozioökonomische Durchmischung durch die etablierten Werkzeuge erreicht wird und ob es zu einem „Durchsickern“ und in der Folge zu einer kleinräumlichen internen Ausdifferenzierung des sozioökonomischen Potentials der Bewohner der Stadtteile kommt. Im Hinblick auf die Kontrolle räumlicher Aneignungsprozesse können die beiden Großprojekte jedoch bereits heute als Gewinn hinsichtlich der Disziplinierung räumlicher Abgrenzungstendenzen durch die Schaffung attraktiver Bedingungen für die Entwicklung hochpreisiger Wohnimmobilien betrachtet werden.

Sowohl Zürich-West als auch die HafenCity Hamburg sind mit dem Ziel der Bindung von Kapital an einen mit zahlreichen Freiräumen ausgestatteten innerstädtischen Wohnstandort derzeit der auf einem guten Weg. Dabei genügt es jedoch nicht, die automatische Entwicklung öffentlicher Strukturen in der Folge der Schaffung physischer Freiräume lediglich zu unterstellen, sondern es muss ein aktives Bewusstsein für den Stellenwert des öffentlichen Raumes für die städtische Attraktivität herausgestellt und alltäglich bearbeitet werden. Dieses Bewusstsein und die klare Benennung von Konfliktfeldern und -fällen sind wesentliche Schritte für die Umsetzung eines langfristig positiven Images der neuen Stadtteile und dem Entgegenwirken negativer Tendenzen bereits im Ansatz. Die Moderation dieser Konflikte findet jedoch, sowohl in Zürich-West als auch in der HafenCity, auch vor dem Hintergrund statt, dass „echte“ Konflikte (z. B. Straftaten oder Vandalismus)

durch die bisher größtenteils homogene sozioökonomische Struktur und die Planung von oben nach unten bereits im Vorfeld ausgeschlossen wurden.

Die Exklusivität und starke mediale Präsenz der Stadtteile HafenCity und Zürich-West bieten, neben dem sehr deutlichen Signal eines städtebaulichen Aufbruchs und der sichtbaren Akkumulation von Wohlstand, auch eine Projektionsfläche für Kritik an gegenwärtigen Stadtentwicklungsprozessen, die sich zwangsweise innerhalb der umfangreichen Planung und Durchführung eines Großprojektes aufspüren lassen. Die Vereinigung vieler Projekte im Rahmen eines Gesamtkonzeptes führt dabei, im Gegensatz zu überwiegend monofunktionalen, solitären Entwicklungen wie den Prenzlauer Gärten in Berlin oder den Sophienterrassen in Hamburg, automatisch zu einer symbolischen Aufladung mit Wünschen und Sorgen und somit zu einem besonderen Augenmerk auf die dort stattfindenden Wohnungsmarktprozesse. Unabhängig davon, ob die Kritik sich im Einzelfall vor Ort bestätigt, trägt sie in jedem Fall dazu bei, städtebauliche Großprojekte für immobilienwirtschaftliche Akteure und somit als Versuchslabore für die Stadtforschung interessant zu machen. Aus dieser Überlagerung resultiert ein hoher Nutzen von Großprojekten für die Identifikation und Beschreibung physisch-materieller und sozialintegrativer Prozesse der Entfaltung städtebaulicher Kriminalprävention unter den Bedingungen der Globalisierung.

Quantitative Überprüfung der qualitativen Untersuchungsergebnisse

In Ergänzung zu den aus der Analyse der Fallbeispiele hervorgegangen qualitativen Erkenntnissen, welche die Sicherheitskonzeption von Wohnimmobilien mittels Feldbegehung, Expertengesprächen und Medienanalyse erklären, wird die vorliegende Studie im Hinblick auf die Verifizierung der am Ende von Kapitel 4 formulierten Hypothesen um eine quantitative Probe erweitert. Zu diesem Zweck wurde eine Erhebung der in den Jahren 2012 bis 2014 in den Untersuchungsstädten entstehenden hochpreisigen Wohnprojekte vorgenommen. Anschließend wurden in den Untersuchungsstädten insgesamt 93 innerstädtische Neubauprojekte mit einem überwiegendem Anteil an Eigentumswohnungen bezüglich des Umfangs der innerhalb dieser umgesetzten Sicherheitsmaßnahmen ausgewertet (vgl. Anhang B). Es wurden zu rund 80 % Wohneinheiten des oberen Preissegmentes (oberhalb des 75er-Perzentils des jeweiligen Marktes) ausgewählt, und mit dem Ziel eines erweiterten Stichprobenumfangs um rund 20 % an Projekten des Preissegmentes oberhalb des Medians ergänzt. Ein weiteres Auswahlkriterium war ein Minimum von 15 Wohneinheiten, wodurch in der Summe der städtebauliche Einfluss sowie die räumliche Sicherheitskonzeption der Projekte betont und abgebildet werden sollten. Eine Unterschreitung dieser Vorgabe wurde für Einzelfälle, z. B. bei quartiersartigen Townhouse-Projekten, abgewogen⁶⁷

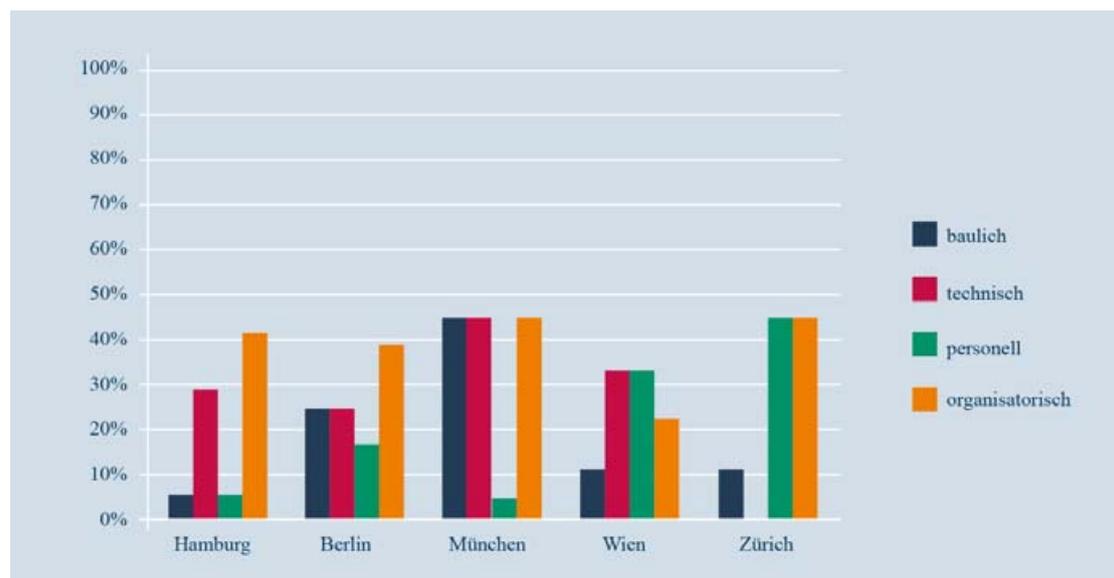
Die Einschätzungen zur kriminalpräventiven Gestaltung der Projekte gehen auf Feldbegehungen, Internetrecherche (z. B. auf den Seiten Neubaukompass.de, Neubaudirekt.de und Erstbezug.ch) sowie auf Zeitungsartikel zurück. Bei sich in einer frühen Konzeptionsphase befindenden Projekten wurde die Einschätzung durch Nachfrage bei den entsprechenden Projektgesellschaften sowie die Betrachtung der betreffenden B-Pläne ergänzt. Die Projekte wurden anhand der vier sicherheitskonzeptionellen Teilbereiche (baulich, technisch, personell, organisatorisch) nach einem Punktesystem (0 = Nein; 1 = Ja) bewertet (vgl. Kapitel 3). Im Mittelpunkt einer Punktevergabe stand jeweils die Frage, ob das Projekt Elemente aus dem jeweiligen

⁶⁷ In erster Linie sollte hierdurch der Einbezug einzelner Dachgeschossausbauten oder die Entwicklung von Einfamilienhäusern in die Stichprobe ausgeschlossen werden. Aufgrund des für Wien dargestellten Mangels an innerstädtischer Entwicklungsfläche, wurden in der österreichischen Hauptstadt grundsätzlich auch Projekte mit einer Anzahl ab zehn Einheiten berücksichtigt, um eine relevante Stichprobe zu erhalten.

Teilbereich aufweist. Methodische Probleme ergaben sich dabei bei nicht öffentlich zugänglichen Objekten, oder bei der Frage, ob ein Tor nicht nur tagsüber, sondern auch nachts geschlossen ist. Diesbezüglich wurde eine Einschätzung vorgenommen.

In Abb. 19 ist die relative Ausprägung der sicherheitskonzeptionellen Teilbereiche im Verhältnis zur Gesamtanzahl der je Stadt untersuchten Projekte dargestellt. Auffällig ist in Bezug auf Hamburg, Berlin und München die Ausprägung organisatorischer Maßnahmen, z. B. in der Form der Ausrichtung von Projekten an einer monofunktionalen Nutzung oder einer gestalterisch-symbolischen Einfriedung von Innenhöfen, die in Berlin und München teilweise fließend in eine bauliche Abgrenzung übergeht. Im Gegenzug ergibt sich eine überwiegend niedrige Ausprägung im personellen Teilbereich in den deutschen Städten. Der große Umfang an personellen Sicherheitsmaßnahmen lässt sich für Wien mit dem grundsätzlichen Ziel des Einbezuges von Kriminalprävention als Qualitätsmerkmal bei der gleichzeitig fehlenden Möglichkeit zur Umsetzung räumlicher Konzepte erklären. Für Zürich ist das hohe personelle Sicherheitsniveau mit der verhältnismäßig hohen Anzahl an Hochhäusern mit Dienstleistungskonzepten im hochpreisigen Bereich zurückzuführen. Dem entsprechend ist auch der Verzicht auf zusätzliche technische Maßnahmen zur Kameraüberwachung von Eingangsbereichen (Videogegensprechanlagen) zu erklären.

Abb. 19: Städtebauliche Kriminalprävention im hochpreisigen Wohnsegment



Quelle: Eigene Darstellung

Im zweiten Schritt wurde, dargestellt in Abb. 20, der zeitliche Verlauf der Entwicklung der innerstädtischen Sicherheitsproduktion über die Jahre 2012 bis 2014 betrachtet. Auch wenn sich aufgrund der geringen Anzahl an Projekten und Jahren kein langfristiger Trend prognostizieren lässt, kann dennoch vermutet werden, dass es zumindest derzeit keine ansteigende Entwicklung des absoluten Sicherheitsvolumens in den Untersuchungsstädten gibt. Den größten Einfluss haben in allen betrachteten Jahren organisatorische Maßnahmen. Bei der bewussten physisch-baulichen Abgrenzung durch Mauern oder Tore zeichnet sich eine Stabilisierung auf einem Niveau von etwa 20 % aller Projekte im oberen Preissegment ab. Die Einbindung personeller Konzepte wird sich im zeitlichen Verlauf vermutlich stark an die absolute Preisentwicklung im oberen Segment koppeln, wie es derzeit bereits in Wien und Zürich der Fall ist. Da in Bezug auf die technische Überwachung bei den untersuchten Projekten ausschließlich optische Gegensprechanlagen, in keinem Fall jedoch eine Überwachung von Freiräumen durch Kameras beobachtet wurde, lässt sich dieses Instrument, wie es z. B. im Jahre 2009 in den Münchener Lenbach Gärten umgesetzt wurde, nicht als gängiges Mittel der innerstädtischen städtebaulichen Kriminalprävention einstufen.

Abb. 20: Zeitlicher Verlauf städtebaulicher Kriminalprävention



Quelle: Eigene Darstellung

Durch die quantitative Probe konnten die innerhalb der Fallstudien ermittelten Ergebnisse in einen gemeinsamen räumlichen Kontext (Abb. 19) und eine zeitliche Abfolge (Abb. 20) eingeordnet werden und hierdurch anhand einer relevanten Anzahl an Referenzen verifiziert werden. Bei dieser Gegenüberstellung handelt es sich, insbesondere in Bezug auf den zeitlichen Verlauf der Ausprägung städtebaulicher Kriminalprävention, zwar lediglich um die Herausstellung einer groben Tendenz. Jedoch können anhand der Erfassung eines Großteils der in den jeweiligen Untersuchungsstädten entstehenden hochpreisigen Projekte mit einem überwiegenden Anteil an Eigentumswohnungen und einem Volumen von über zehn bzw. 15 Einheiten grundlegende Entwicklungen der gesamtstädtischen Raumstruktur sowie Handlungsempfehlungen für die Stadtpolitik ermittelt werden. Diese werden im nachfolgenden Kapitel zusammengefasst.

Kapitel 6

Zusammenfassung und Empfehlungen zum stadt- politischen Umgang mit immobilienwirtschaftlicher Sicherheitsproduktion

In diesem Teil der Arbeit werden die qualitativen und quantitativen Ergebnisse der Fallstudien ausgewertet und zusammengefasst und auf die am Ende von Kapitel 4 formulierten Hypothesen bezogen. Aufbauend auf der Untersuchung der Fallbeispiele wird anschließend diskutiert, über welche Maßnahmen Architektur und Städtebau derzeit zur Konstruktion ökonomischer Vorstellungswelten beitragen, was dabei das Spezifische im Umgang mit immobilienwirtschaftlicher Sicherheitsproduktion im Wohnkontext darstellt, und welche Elemente davon räumlich verallgemeinerbar sind. Schließlich geht es darum, welcher Anteil der Erkenntnisse dieser Arbeit sich für die allgemeine Diskussion über die Ökonomisierung wohnungswirtschaftlicher Strukturen im Kontext der Globalisierung ableiten lässt, und welche Handlungsmöglichkeiten sich hieraus für den Umgang mit sicherheitsbezogenen Aspekten aus der Perspektive der Stadtpolitik ergeben.

Stellenwert von Sicherheitsmaßnahmen im Rahmen der Entwicklung von Wohnimmobilien im hochpreisigen Marktsegment

Zunächst lässt sich feststellen, dass das hochpreisige Wohnimmobiliensegment in den Großstädten in Deutschland, Österreich und der Schweiz gegenwärtig durch ein städtebaulich sehr heterogenes Angebot repräsentiert wird. Diese Einschätzung lässt sich zum einen anhand der unterschiedlichen Skalenniveaus und Projektvolumina, der vielseitigen architektonischen Entwurfsthemen und deren Vermarktung und zum anderen an den vielseitigen historischen Standortprofilen sowie den facettenreichen, über einzelne Projekte geführten Diskussionen belegen. Dennoch weisen die vorgestellten Projekte eine wichtige Gemeinsamkeit auf: Ihre städtebauliche Gestalt ergibt sich vor dem Hintergrund der sich in den vergangenen Jahren intensivierenden Dynamiken und Handelsprozesse auf den europäischen Immobilienmärkten. Auslöser dafür waren und sind sowohl politische Veränderungen auf nationaler und internationaler Ebene als auch eine Erhöhung des Drucks auf die Standortpolitik von

Städten durch Bestrebungen zur Vereinheitlichung immobilienwirtschaftlicher Messgrößen mit dem Ziel der Schaffung einer überregionalen Vergleichbarkeit von Immobilienprodukten. In jedem Fall hat sich hierdurch nicht nur die Gestalt von Immobilien, sondern auch deren Betrachtung durch ein breites Feld öffentlicher, stadtpolitischer und wirtschaftlicher Akteure grundlegend gewandelt.

Immobilienwirtschaftliche Akteure halten Ausschau nach Standorten mit hohem Entwicklungspotential und einem positiven Projektergebnis. Diese grundlegende Erkenntnis hat nicht erst mit der Standardisierung immobilienwirtschaftlicher Strukturen und Prozesse an Gültigkeit gewonnen. Dennoch differenziert sich seit einigen Jahren der Begriff des Gewinnstrebens durch den Einbezug internationaler Richtwerte, die metrische Klassifizierung von Anlageattributen und Risikokategorien sowie die Existenz einer großen Spannweite von Kennzahlen und Klassifikationen aus. Die Rückbesinnung auf unterschiedlich ausgeprägte Ebenen der ökonomischen Motivation beteiligter Akteure ebnet daher den Weg für die Identifikation raumsoziologischer Prozesse, zu denen auch die Planung, Einbindung und Diskussion über das Thema Kriminalprävention im städtebaulichen Kontext zu zählen sind. Bauliche, symbolische und diskursive Aspekte mit einem Bezug zum Thema Sicherheit konnten innerhalb dieser Studie an vielen Stellen im Rahmen des Verlaufs, der Entwicklung, der Gestaltung und Bewirtschaftung von Wohnimmobilien in unterschiedlicher Form und Ausprägung identifiziert werden. Auch gemäß dem Fall der Entstehung eines Projektes ohne vordergründig sichtbaren Bezug zum Thema der städtebaulichen Kriminalprävention, ist somit davon auszugehen, dass bewusste oder unbewusste Entscheidungen hinsichtlich des Einsatzes einzelner Maßnahmen stattfinden bzw. zugunsten anderer Aspekte verworfen werden und hierdurch letztlich die spätere Gesamtgestalt beeinflussen. Diese Aspekte gehen hervor aus

- den ökonomischen Rahmenbedingungen des nationalen und regionalen Marktes, durch die sich eine zunehmende Konzentration auf bestimmte Standorte ergibt,
- den Motivationen der politischen Akteure im unmittelbaren Projektumfeld, die einzelnen Projekten eine hohe Relevanz für die Entwicklung der gesamten Stadt zumessen,
- den juristischen Rahmenbedingungen des nationalen Bau- und lokalen Planungsrechtes, die sich auf die konkrete Projektgestalt auswirken

- und einer zunehmenden medialen Transparenz sowie der ansteigenden Sensibilität der lokalen Öffentlichkeit für raumwirksame städtebauliche Prozesse, die diskursiv mit anderen Themenfeldern bzw. Prozesskritik verknüpft werden.

Im Durchschnitt über alle innerhalb der Fallstudie betrachteten Projekte wurde insgesamt ein, auch hinsichtlich der durch die Literaturrecherche im Vorfeld ausgebildeten Erwartung, mittleres Maß an städtebaulicher Kriminalprävention identifiziert. Gleichzeitig konnte für keinen der genannten Makrostandorte ein typisches Maß oder ein regionaler Trend bezüglich des Einsatzes eines bestimmten sicherheitskonzeptionellen Gestaltungsbereiches auf gesamtstädtischer Ebene identifiziert werden. Stattdessen kristallisieren sich innerhalb einzelner städtischer Raumausschnitte und hinsichtlich unterschiedlicher Maßstabsgrößen der Produktion von Wohnraum einzelne lokale Trends heraus, die jedoch von begrenzter zeitlicher Persistenz zu sein scheinen. Aus ökonomischer Perspektive lässt diese Erkenntnis sich auf die bisher fehlenden Möglichkeiten zur Abbildung einer umfassenden Sicherheitsausstattung bei der Verkehrswertermittlung zurückführen. Die in dieser Arbeit untersuchten Fallbeispiele präsentieren sich stattdessen als größtmöglich individuell konzipierte Produkte, deren erfolgreiche Vermarktung innerhalb eines der folgenden Szenarien sichergestellt werden soll: Sofern im lokalen Umfeld bisher kein Konzept mit einem vergleichbaren Umfang an Sicherheitsproduktion vorhanden ist, setzt man einerseits auf einen Innovationseffekt mit dem Ziel einer höheren medialen Aufmerksamkeit für das eigene Projekt. Andererseits profitieren Nachahmer von den Erkenntnissen bezüglich des Umgangs mit dem Innovator und passen in der Folge ihr Konzept dem entsprechenden (lokalen) Trend auf die Nachfrageseite an.

Gleichzeitig wird durch die Immobilienwirtschaft laufend der Versuch einer Herstellung von Transparenz und der Verbesserung der überregionalen Vergleichbarkeit von Immobilienprodukten über sämtliche Bereiche der Wertschöpfungskette angestrebt, der mit dem Ziel des Entwicklers zur Betonung eines einzigartigen Standortes in direktem Kontrast steht. Die Diskrepanz des Vergleichs von ursprünglich Unvergleichbarem (vgl. HEEG 2009a) tritt dabei besonders im Rahmen der Beurteilung von Sicherheitsaspekten hervor. Hinsichtlich der praktischen Berücksichtigung von Sicherheitsmaßnahmen innerhalb der Verfahren zur Verkehrswertermittlung entsteht somit bereits durch die Art und Anzahl der verwendeten Indikatoren ein Zielkonflikt: Das als Verfahren mit direktem

Marktbezug einzustufende Vergleichsverfahren scheitert aufgrund der Heterogenität der zu berücksichtigenden Sicherheitsaspekte (bisher) vielfach am Mangel an Vergleichsobjekten. Dieser Umstand lässt den Einbezug einer umfassenden Kriminalprävention in der Breite an vielen innerstädtischen Standorten als risikoreich für den Projektentwickler erscheinen.

Bis in die 1990er-Jahre wurde im Rahmen der Flächensanierung und des Neubaus vorwiegend auf bestehendes Planungsrecht zurückgegriffen. In den vergangenen Jahren rücken jedoch verstärkt die Erstellung städtebaulicher Verträge und die Festsetzung vorhabenbezogener Bebauungspläne in das Interesse der wohnungswirtschaftlichen Akteure. Wurden im Rahmen der Erstellung des B-Plans für die Münchener Lenbach Gärten (2005) noch vorwiegend Kosten zur Instandhaltung und Modernisierung des Botanischen Gartens durchgesetzt, sind bei vielen der ihnen nachfolgenden Konzepte, z. B. den Hamburger Sophienterrassen (2008) und dem Münchener Projekt The Seven (2010), eine Reihe ergänzender raumrelevanter Forderungen durchgesetzt worden. Diese sollen in vielen Fällen die zukünftige Zugänglichkeit der Projektareale durch die Öffentlichkeit gewährleisten.

Es kann bezüglich der lokalen Planungspraxis somit von einem grundsätzlichen Lerneffekt hinsichtlich der Regulation jener städtebaulicher kriminalpräventiver Ansätze gesprochen werden, die auf einzelne sicherheitstaktische Innovationen in den Jahren 2005 bis 2010 folgten. Dieser Lerneffekt lässt sich beispielsweise durch die gegenwärtig sehr detaillierte Festsetzung des öffentlichen Wegerechts bei großräumigen Neubauprojekten nachzeichnen, die sich, z. B. bei großflächig geplanten Projektentwicklungen in Hamburg, häufig auch auf die Wegeführung innerhalb des Quartieres auswirkt. Darüber hinaus setzt die Aufteilung eines Projektes in mehrere einzelne Gebäude zusätzliche Schranken für immobilienwirtschaftliche Ambitionen zur Intensivierung der Kriminalprävention. Zwar mussten im Falle der Sophienterrassen und The Seven, anders als bei den Lenbach Gärten, jeweils ein Teil des Gebäudebestandes erhalten bleiben, jedoch kam es hierdurch zu einer Aufteilung des jeweiligen Projektes in einzelne Abschnitte, durch die sich z. B. die Errichtung eines geschlossenen Tores oder die Umsetzung eines sich über das gesamte Quartier ausdehnenden Wachkonzeptes nicht mehr anbieten.

Baurechtlich flankiert wird das städtebauliche Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die Belange des Denkmal- und Ensembleschutzes. In Bezug auf die Wiener Innenstadt konnten diesbezüglich positive Wirkungen auf die Ausprägung des Stellenwertes von Sicherheitsmaßnahmen mit einer absoluten Beschränkung dieser auf Concierge-Konzepte bei einer gleichzeitig hohen Attraktivität des gesamten Gebietes festgestellt werden. Profitiert haben hingegen die Entwickler der Projekte in München und Hamburg von der Erhaltung eines städtebaulichen Bezugspunktes. In Bezug auf den während der NS-Zeit gebauten Sophienpalais in Hamburg stellt sich allerdings die Frage danach, inwiefern die Allgemeinheit durch die dort als Verkaufsargument eingesetzte rigide Einhaltung des Denkmalschutzes profitiert. Zwar ist der Bau in einen öffentlichen Park eingebunden. In der Folge der Möglichkeit zum Abriss und der Veräußerung des Grundstücks in kleinteiligerer Form hätte es jedoch zu einer Entwicklungsplanung durch unterschiedliche Investoren kommen können, was mutmaßlich eine, zumindest in Teilen, heterogenere Angebotsstruktur hervorgebracht hätte. Die innerhalb des Denkmalschutzes geregelten Vorgaben zur Erhaltung historischer Baumbestände haben zwar, sowohl bei den Sophienterrassen als auch bei The Seven in München, zu einer Erhöhung der städtischen Öffentlichkeit geführt. Diese hätte jedoch insgesamt detaillierter gegen die Vorteile anderer Entwicklungsbedingungen, wie die vollständige Neukonzeption einer öffentlichen Parkanlage, abgewogen werden müssen. Die Auswirkungen von Auflagen des Denkmalschutzes auf großflächige Grundstücke können somit erheblich positive als auch negative Auswirkungen auf den Einsatz von städtebaulicher Kriminalprävention durch Projektentwickler haben.

Während Einflüsse wie baurechtliche und planerische Vorgaben die Gestalt von Wohnimmobilien unmittelbar beeinflussen, haben die in jüngerer Zeit aufgekommenen Strategien zu deren Vermarktung in vielen Fällen einen auf den ersten Blick eher subtilen Einfluss auf die jeweilige Projektgestalt. Der zunehmende ökonomische Zwang zur medialen Positionierung von Wohnimmobilien, bzw. zur Adressierung architektonischer Innovationen an eine bestimmte Zielgruppe, erhöht auch die allgemeine öffentliche Aufmerksamkeit für die Einbindung von Sicherheitsmaßnahmen in die Projektkonzeption. Zu diesem Feld lässt sich auch die, sowohl im- als auch explizite, Einbindung von Nachhaltigkeitsansprüchen in den Entwicklungs- und Vermarktungskontext von Wohnimmobilien zählen. Die

Umsetzung kostenintensiver Strategien geschieht dabei, wie für die Hafencity und Zürich-West gezeigt, aufgrund einer Verpflichtung durch die übergeordnete Planungsstrategie, die jedoch in diesem Fall mit anderen, diesen Nachteil übersteigenden Standortvorteilen für den Projektentwickler einhergeht.

Auffällig bei der Untersuchung der medialen Aufmerksamkeit für Sicherheitsaspekte war, dass es sich bei der Auswahl einer Plattform für Kritik an sicherheitskonzeptioneller Gestaltung in der Regel ausschließlich um Neubauprojekte handelt, die zudem ebenso intensiv von den Entwicklungsgesellschaften vermarktet werden. Steht also ein Projekt über einen gewissen Zeitraum in der Öffentlichkeit, scheint auch dem Einfluss seiner Kriminalpräventionsstrategie ein höherer Stellenwert für die lokale Stadtentwicklung zugemessen zu werden. Anzumerken ist diesbezüglich, dass beispielsweise ein Projekt wie der „Reemtsma Park“ im Hamburger Stadtteil Othmarschen seit Jahren in der Form eines bewachten Wohnkomplexes nach amerikanischem Vorbild am Markt existiert, jedoch weder explizit mit seinem Sicherheitskonzept wirbt, noch eine hohe mediale Aufmerksamkeit zugemessen bekommt. Dies liegt mutmaßlich auch an seinem Standort in einer bereits als hochpreisig etablierten Stadtregion Hamburgs. Ähnliche Entwicklungskonzepte, wie das von der Schweizer Bank UBS initiierte „James – Wohnen mit Service“ in Winterthur, Lausanne und Zürich, ergänzen derzeit jedoch in erster Linie das bestehende großstädtische Wohnungsangebot, anstatt dieses vollständig abzulösen.

Mit der Überprüfung der zunächst qualitativ nachgewiesenen und anschließend quantitativ verifizierten Ausprägung der städtebaulichen Kriminalprävention im hochpreisigen Segment des Wohnungsmarktes in der Untersuchungsregion lässt sich, in Bezug auf die in Kapitel 4 formulierten und in Kapitel 5 überprüften Hypothesen, abschließend zu der folgenden Schlussfolgerung kommen: Das Ausmaß der stadträumlichen Sicherheitsproduktion steht in direktem Zusammenhang mit globalen ökonomischen und lokalen planerischen Prozessen auf den Wohnungsmärkten in Deutschland, Österreich und der Schweiz. Es lässt sich daher anhand der Vor- und Nachteile des Einsatzes städtebaulicher Kriminalprävention aus einer immobilienwirtschaftlichen Perspektive im städtischen Raum verorten. Die folgenden drei Schlussthesen illustrieren diese Einschätzung:

1. Sicherheitsproduktion als Sweat Equity

Der Blick auf die kriminalpräventive Gestaltung von Wohnimmobilien wird zunehmend von den ökonomischen Dynamiken auf ihren Märkten geleitet. Unter dem Einbezug aller Einflussfaktoren und innerhalb einer gezielten Abwägung der Einbindung sicherheitskonzeptioneller Ansätze kommt es dabei zu einer zunehmend strategischen Einbindung des Themas in den Entwicklungsprozess. Der Umfang ist jedoch im Einzelfall abhängig von den im lokalen Umfeld entstehenden Projekten. Städtebauliche Kriminalprävention kann daher im Einzelfall als substanzieller Bestandteil einzelner Entwicklungsstrategien, nicht jedoch als ein häufig anzutreffendes Leitmotiv der innerstädtischen Projektentwicklung charakterisiert werden.

2. Makrostandort und Sicherheitsproduktion

Eine intensive oder gleichmäßige Ausprägung der Sicherheitsproduktion lässt sich für die betrachteten Städte in Deutschland, Österreich und der Schweiz nicht feststellen und zudem für einzelne Standorte nicht mit sich angleichenden funktionalen Mustern oder städtebaulichen bzw. baurechtlichen Vorgaben erklären. Abgesehen von einer zunehmenden Orientierung an raumübergreifend gültigen Prämissen einer übersichtlichen und ordentlichen Wohnumwelt, lassen sich in einzelnen Städten lokalspezifische gestalterische Phänomene identifizieren. Diese können somit jedoch nicht als nationaler oder globaler Trend vor dem Hintergrund eines allgemeinen gesellschaftlichen Wertewandels gedeutet werden.

3. Verhältnis von Preis und Sicherheitsproduktion

Ein direktes Verhältnis zwischen dem preislichen Niveau aller betrachteten Projekte und ihrer Sicherheitskonzeption lässt sich nicht konstatieren. Zwar ist bereits aufgrund von Qualitätsansprüchen ein Interesse an der Einbindung von Sicherheitsmaßnahmen bei der hochpreisigen Wohnprojektentwicklung gegeben. Die Fokussierung auf innerstädtische Standorte zeigt jedoch in den überwiegenden Beispielen, dass, auch aufgrund des dadurch konzentrierten Medieninteresses an der Projektentwicklung, nicht die teuersten Projekte den größten Sicherheitsumfang aufweisen.

Zusammenfassend lässt sich bezüglich der innerstädtischen Wohnprojektentwicklung in der Untersuchungsregion feststellen, dass die Ökonomisierung der gebauten Umwelt mit einer Verschiebung im Verhältnis von Öffentlichkeit und Privatheit einhergeht. Diese spiegelt sich wiederum in Debatten um die Aneignung räumlicher Ausschnitte der Stadt wieder, die auch unter dem Einsatz von Argumenten für oder gegen spezifische kriminalpräventive Gestaltungselemente geführt werden. Zwar entstehen an einzelnen städtischen Orten Wohnprojekte, die durch ihre Preisstruktur und ihr sicherheitsarchitektonisches Profil deutlich vom unmittelbaren Projektumfeld abgegrenzt werden können bzw. sollen, was auf die zunehmende (überregionale) Konkurrenz um innerstädtische Standorte zurückzuführen ist. Im Gegenzug nutzen Projektentwickler die bestehenden Messinstrumente sowie die Fehlritte der Konkurrenz jedoch wiederum als Orientierung für die Anpassung des eigenen Produktes an das jeweilige gesamtstädtische Marktumfeld.

Aus der Kritik an der Gestaltung einzelner Projekte geht somit eine Diskussion über die Zugänglichkeit des öffentlichen Raumes hervor, die in der Summe positiv für den Dialog über die Funktionen der Stadt ist und in Lerneffekten städtischer Akteure resultiert. Durch das Ziel der Erhaltung der öffentlichen Sphäre für die Gesamtstadt, kommt es jedoch an Standorten wie der HafenCity oder in Zürich-West zu erzwungenen urbanen Begegnungen, die wiederum die Möglichkeit zur individuellen Entfaltung von Stadtbewohnern einschränkt, welche nach SCHROER (2006: 245, zitiert nach MENZL 2010: 24) ebenso als wesentliches Charakteristikum einer modernen Großstadt eingestuft wird.

Das Ausmaß und die Verteilung kriminalpräventiver Gestaltungselemente in den Metropolen in Deutschland, Österreich und der Schweiz erlangen also erst in Kombination mit anderen räumlichen Phänomenen und deren diskursiver Verknüpfung zu einer besonderen Bedeutung für die Wohnungswirtschaft. In Anlehnung an JESSOP (1990: 80) lässt sich somit folgern, dass Problemfeldern mit Bezug zu städtischen Raumstrukturen (nach wie vor) in erster Linie innerhalb spezifischer Grenzen begegnet werden kann und muss. Zwar unterliegen die europäischen Städte einem sich global angleichenden Wettbewerbsdenken, das sich in einheitlichen Standards bei der Bewertung von Gebäuden und räumlichen Mustern artikuliert. Gleichzeitig ist es jedoch im Rahmen von Aushandlungsprozessen möglich, einzelne Bereiche der städtebaulichen Sicherheitsproduktion direkt in ihrer

Ausprägung zu beeinflussen. Dieser Umstand ist sowohl auf unterschiedliche lokale Einflussfaktoren als auch im Besonderen auf die regionale Etablierung von Instrumenten des internationalen Standortwettbewerbes zurückzuführen, die in einer Stärkung der Beziehung zwischen Globalität und Lokalität resultieren. Als Ergebnis lässt sich eine Vielfalt neuer Ruummuster und -ebenen, keineswegs jedoch eine Tendenz des umfassenden Einsatzes von Sicherheitsstrategien als Leitbild der innerstädtischen Wohnraumproduktion konstatieren. Der sich hierdurch ergebende ambivalente Blick von Projektentwicklern auf die Einflüsse des Wandels europäischer Immobilienmärkte hinsichtlich der kriminalpräventiven Gestaltung des innerstädtischen Wohnungsangebotes im hochpreisigen Segment ist abschließend in Abb. 21 zusammengefasst.

Abb. 21: Städtebauliche Kriminalprävention aus immobilienwirtschaftlicher Perspektive



Quelle: Eigene Darstellung

Empfehlungen zum stadtpolitischen Umgang mit immobilienwirtschaftlicher Sicherheitsproduktion

Die Behandlung immobilienwirtschaftlicher Fragestellungen innerhalb der stadtgeographischen Sicherheitsforschung trägt zur systematischeren Analyse sowohl der marktseitigen Rahmenbedingungen als auch zum Verständnis der konkreten Motivationen privatwirtschaftlicher Akteure bei. Als handlungsleitende Erfolgsdeterminante für den Einsatz von städtebaulicher Kriminalprävention im Wohnkontext konnte aus der Sicht immobilienwirtschaftlicher Akteure die Vereinbarung globaler Marktstandards und lokaler Standortbedingungen identifiziert werden. Aus dieser Erkenntnis heraus lassen sich Spielräume für die öffentliche Hand ableiten, die das Handlungsspektrum im Umgang mit immobilienwirtschaftlicher Sicherheitsproduktion im Sinne des stadtgesellschaftlichen Gemeinwohls erweitern:

- Die rechtzeitige Einnahme einer immobilienwirtschaftlichen Perspektive auf die städtebauliche Kriminalprävention, d. h. die Einschätzung des Potentials eines Grundstücks oder eines Entwurfskonzeptes hinsichtlich der zukünftigen Hervorbringung negativer Ausprägungen in einzelnen sicherheitskonzeptionellen Gestaltungsbereichen, kann mögliche (öffentliche) Konfliktfelder bereits in einem frühen Planungsstadium identifizieren und zu deren Vermeidung beitragen. Hierdurch wird es der Stadtpolitik zum einen möglich, gemeinsame Ziele bezüglich der Gestaltung öffentlicher Stadträume zügig umzusetzen. Andererseits können rechtzeitig planerische Alternativen zu unerwünschten Ansätzen erarbeitet werden und Anreize zu deren Vermeidung geschaffen werden.
- Die Beispiele aus Wien und der HafenCity Hamburg haben gezeigt, dass die Erstellung städtebaulicher Gesamtkonzepte nicht nur für die strategische Konzeption räumlicher Kontrolltaktiken in Bezug auf öffentliche Stadträume eingesetzt werden kann (und diesbezüglich in der Regel auch umfassend kritisiert wird). Masterpläne und Leitbilder bergen, ähnlich dem Instrument der städtebaulichen Wettbewerbe, auch die Fähigkeit, mediale Aufmerksamkeit zu schaffen. Hierdurch setzen sie spektakulären Einzelmaßnahmen und „Sündenfällen“ in der Form solitärer Projektentwicklungsstrategien mit einer besonders hohen Tendenz zur Raumaneignung durch Partikularinteressen zusätzliche gestalterische Grenzen.

- Ist die Erstellung eines Gesamtkonzeptes nicht möglich, können auch im Rahmen der Umsetzung städtebaulicher Verträge bereits kleinteilige Verhandlungserfolge, wie hinsichtlich des Verbotes der Beschränkung, der Gestaltung einzelner Wegeführungen oder der Vorgaben zur Bepflanzung, mit einem hohen Mehrwert für die Erschließung eines innerstädtischen Wohnprojektes durch die Öffentlichkeit und seiner Integration in das lokale Umfeld erzielt werden. Auf der Angebotsseite hat die Politik zudem Einfluss auf die Ausweisung von Bauland. Die Erstellung vorhabenbezogener Bebauungspläne erscheint dabei als sinnvolles Mittel, um Anreize für den Investor zu setzen und dabei nicht auf die Möglichkeit zur Durchsetzung einer gemäßigten Sicherheitsproduktion verzichten zu müssen.
- Sobald sich die Zusammenarbeit mit einem spezifischen Projektentwickler abzeichnet, empfiehlt sich ein Blick auf die durch diesen in der Vergangenheit durchgeführten regionalen, nationalen und internationalen Projekte („Track Record“). Bereits durch eine oberflächlich geführte Recherche können dabei häufig wichtige konzeptionelle Muster und wiederkehrende Gestaltungsansätze identifiziert, und deren mögliche Wirkung auf das vorliegende Grundstück oder Projekt sowie das lokale Umfeld abgewogen werden. Dabei ist auch ein überregionaler Austausch zwischen Behörden zu empfehlen, um zurückliegende Konfliktfelder identifizieren und in der Folge vermeiden zu können.
- Eine grundlegende Aufgabe besteht in Bezug auf die städtebauliche Kriminalprävention in der Schaffung von Transparenz, sowohl im Rahmen des gesamten Entwicklungsprozesses von Wohnprojekten oder -gebieten als auch hinsichtlich der Qualität ausgewählter Sicherheitsmaßnahmen. Eine Möglichkeit zur Schaffung dieser Transparenz bestünde in der Konzeption einer Art „Sicherheitsausweis“ für Wohnprojekte, der sich, z. B. im Rahmen der Zertifizierung nachhaltiger Gebäudeeigenschaften, am Umfang der einbezogenen Sicherheitsmaßnahmen orientiert. Als Produkt dieses Prozesses könnte eine klare Kennziffer hinsichtlich des durch ein Projekt geschaffenen Verhältnisses von Öffentlichkeit und Privatheit ausgewiesen werden. Hierdurch würde, ähnlich der Evolution von Strategien zur Einbindung von Nachhaltigkeit in den städtebaulichen Kontext, ein fortwährender und öffentlicher Dialog über die Integration von Sicherheit in die Projektentwicklung zusätzlich gefördert.

Als Beispiel für ein derartiges Vorgehen kann der in der Schweiz entwickelte ESI-Faktor genannt werden, der das Risiko einer Wertminderung bzw. -steigerung durch das Fehlen oder die Anwesenheit nachhaltiger Gebäudeeigenschaften darstellt (vgl. HYPZERT 2010: 73). Ein solches Verfahren misst den Grad der Merkmalsausprägung eines Gebäudes, identifiziert dabei jedoch auch unwirtschaftlichen Aufwand hinsichtlich gebäudebezogener Kosten im Lebenszyklus oder der Nach- bzw. Umnutzung, und fasst diese insgesamt zu einem Indikator zusammen.

Deutschland, Österreich und die Schweiz sind der Internationalisierung der europäischen Immobilienmärkte nicht widerstandslos ausgeliefert. Der in dieser Arbeit herausgestellte Stellenwert des lokalen Projektumfeldes für die Entwicklungskonzepte der Immobilienwirtschaft zeigt, dass sich Kommunen nicht zwangsläufig den Motivationen privater Akteure unterordnen müssen, um öffentlich zugängliche und zugleich attraktive Stadträume gestalten zu können. Den beklagten Tendenzen einer die räumliche Segregation fördernden Stadtentwicklung lässt sich mit den bestehenden parlamentarischen Kontroll- und Entscheidungsmöglichkeiten sowie einer umfangreichen Informationspolitik ausreichend begegnen. Für die Umsetzung dieser ambitionierten Zielsetzung im Spannungsfeld zwischen den ökonomischen Dynamiken des Marktes und dem stadtgesellschaftlichen Gemeinwohl ist es jedoch unabdingbar, immobilienwirtschaftlich erfahrenes Personal auf der Seite der Stadtpolitik mit den entsprechenden Mitteln und politischem Rückhalt auszustatten. Durch eine an der Praxis der Immobilienwirtschaft ausgerichtete Projektvorbereitung und -begleitung kann somit ein nachhaltiger Beitrag zur Erschließung urbaner Potentiale durch die Allgemeinheit geleistet werden.

Einerseits sollte die öffentliche Hand also ihre Verhandlungsposition auszunutzen wissen, um möglich wenig Zugeständnisse an Projektentwickler gewähren zu müssen, durch welche die städtebauliche Qualität oder die Umsetzung sozialer Aspekte beeinträchtigt würde. Andererseits müssen die Rahmenbedingungen für die Entwicklung von Wohnraum so attraktiv gestaltet werden, dass namhafte und qualifizierte Akteure der Immobilienwirtschaft an dieser interessiert sind und es nicht zu einer Fehlkalkulation oder der Schaffung langfristig ungenutzter Flächenpotentiale kommt. In der Erkenntnis, dass sich erfolgreiche Bauprojekte nur unter dem Einbezug lokaler Umweltbedingungen anstatt durch eine hierarchische Strategie von oben nach

unten erfolgreich entwickeln lassen, besteht somit für die Stadtpolitik die Chance, den Transformationsprozess der europäischen Immobilienmärkte an innovative gestalterische Möglichkeiten der Stadtentwicklung zu koppeln. Die Integration der Perspektive der Immobilienwirtschaft in die Erforschung des stadträumlichen Sicherheitsdiskurses ermöglicht dabei das differenzierte Verständnis der Handlungsmotivationen der Akteure des großstädtischen Wohnungsmarktes in Bezug auf die Gestaltung des physischen Raumes, die bekanntermaßen auf eine schnelle und hohe Rendite abzielen. Diese Feststellung ist jedoch keineswegs als Kritik an der Ausrichtung von Investoren an ökonomischen Zielen zu verstehen – wenn der Staat und seine Bürger lebendige und sozial durchmischte Wohnquartiere wollen, müssen sie den Marktkräften im Rahmen demokratischer Aushandlungsprozesse klare Grenzen setzen, nicht nur deren Verantwortung betonen.

Kapitel 7

Ausblick: Kriminalpräventive Wohnimmobiliengestaltung als Indikator für die sozio-ökonomische Struktur von Stadträumen?

Die vorliegende Studie sollte einen Beitrag zu der Beschreibung der bislang wenig beachteten Perspektive der Immobilienwirtschaft auf die Einbindung von Maßnahmen zur Kriminalprävention in den städtebaulichen Kontext leisten, wodurch die Erforschung der Dynamiken des städtischen Wohnungsmarktes vorangebracht werden kann. Der angestrebte Erkenntnisgewinn für die Stadtforschung richtete sich auf den Stellenwert der Sicherheitsproduktion bei der Erstellung von Wohnraum sowie auf die politischen Möglichkeiten, ihre räumliche Verteilung sowie ihr funktionales Ausmaß zu beeinflussen und zu steuern. Im Mittelpunkt stand die Frage danach, wie sich die Dynamiken des (globalen) Immobilienmarktes auf lokaler Gestaltungsebene zeigen und welche Strategien die Akteure der Immobilienwirtschaft und der öffentlichen Hand bei der Entwicklung und Bewirtschaftung von Produkten des Wohnungsmarktes in Großstädten verfolgen. Abschließend erfolgt in diesem Kapitel eine kritische Reflexion über zentrale Annahmen der wissenschaftlichen Auseinandersetzung mit dem städtebaulichen Sicherheitsdiskurs in der deutschsprachigen Geographie. Dadurch soll die Frage beantwortet werden, inwiefern die Betrachtung von städtebaulicher Kriminalprävention Rückschlüsse auf zukünftige Stadtentwicklungsprozesse zulässt und welche offenen Fragen damit einhergehen.

Die Flexibilisierung der Möglichkeiten zur internationalen (Wieder-)Anlage finanzieller Gewinne ermöglicht privaten und institutionellen Investoren ein breites Spektrum an Optionen zur Bindung von Kapital in den Produkten des städtischen Immobilienmarktes. Dieser Wandel geht mit dem Aufbau ökonomisierter und deregulierter Handelsstrukturen einher und wirkt sich auf den Stellenwert sicherheitsarchitektonischer Gestaltung innerhalb des Herstellungsprozesses von Wohnimmobilien aus. Dies konnte zum einen anhand der physischen Gestalt konkreter Projekte und zum anderen anhand der Beschreibung der dieser zugrunde liegenden Aushandlungsprozesse zwischen privaten und öffentlichen Akteuren gezeigt werden. Die ökonomisierte Betrachtung des Wertes von Immobilienprodukten lässt

privatwirtschaftliche Akteure gegenwärtig gezielt nach Grundstücken in zentrumsnahen Lagen Ausschau halten, um dort hochpreisige Projekte zu entwickeln. Durch den hierdurch entstehenden Konkurrenzdruck bilden sich Projektentwicklungstrends heraus, die als lokale Effekte auf die physische Gestalt von Wohnraum einwirken. In diesem Kontext erscheint die Umsetzung von Sicherheitsmaßnahmen als lediglich eine von vielen Möglichkeiten zur Steigerung des Immobilienwertes durch gestalterische Innovation, Substanzverbesserung und -erhalt sowie die Schaffung lokaler Alleinstellungsmerkmale aus Gründen der Produktvermarktung.

Mit dieser Erkenntnis im Rücken lässt sich der Frage nach den zukünftigen räumlichen Verteilungsmustern der immobilienwirtschaftlichen Sicherheitsproduktion und somit nach ihrer möglichen Indikatorfunktion bezüglich der ökonomischen Strukturierung von Stadträumen nachgehen. Hinreichende Bedingung für eine direkte Wechselwirkung der beiden Faktoren Preis und Präventionsausmaß wäre eine Zu- oder Abnahme des Umfangs von Sicherheitsmaßnahmen mit dem An- oder Abstieg der Preiskategorie einer Wohnimmobilie, mithin eine Konzentration kriminalpräventiver Konzepte im hochpreisigen Segment des Wohnungsmarktes. Dieser Zusammenhang ist jedoch, wie anhand der Zusammenfassung in Kapitel 6 belegt werden konnte, aus unterschiedlichen Gründen nicht unmittelbar gegeben. Stattdessen scheinen sich sicherheitskonzeptionelle Strategien vorwiegend dort auszuprägen, wo innerhalb des jeweiligen Marktes eine hohe Aktivität zu verzeichnen ist. Dies gilt nicht nur hinsichtlich der Entwicklung großmaßstäblicher Projekte oder Neubauquartiere, sondern auch bezüglich kleinräumlicher Prozesse wie der Aufwertung eines Stadthauses oder einzelner Eigentumswohnungen in ausgewählten innerstädtischen Parzellen.

Diese Einschätzung führt zurück auf die durch LEES (2003) beobachteten und in Kapitel 2 dargestellten Wohnungsmarktprozesse, aufgrund derer sich Steigerungen der Immobilienpreise gegenwärtig kleinräumlicher und sehr viel zügiger als noch vor einigen Jahren vollziehen. Zudem lassen sich diese nicht nur anhand von Stadtteilen mit hoher immobilienwirtschaftlicher Attraktivität, sondern insbesondere durch die gezielte Aufwertung einzelner Grundstücke initialisieren und identifizieren. Der Prozess der Super-Gentrification kann also auch anhand der teilweise sehr punktuellen Erscheinung intensiver städtebaulicher Kriminalprävention

nachgezeichnet und im städtischen Raum verortet werden. Diese Entwicklung bildet jedoch auch die Grundlage für die Einschätzung, dass mit dem zunehmenden Versuch der Schaffung von Alleinstellungsmerkmalen in Bezug auf das lokale Projektumfeld auch der Innovationsgehalt von Sicherheitsmaßnahmen abfällt. Stattdessen lässt sich die Vermutung anstellen, dass lokale Märkte hinsichtlich des Umgangs mit immobilienwirtschaftlicher Kriminalprävention mehrere Phasen der Produktinnovation durchlaufen, die in der Folge zu der öffentlichen Akzeptanz eines bestimmten Sicherheitsstandards bei der Umsetzung neuer Projekte führen. Eine Stellung als Nachzügler ginge dementsprechend mit einem niedrigeren Gewinn, gleichzeitig jedoch auch mit einem geringeren Risiko einher. Die städtebaulichen Entwicklungstendenzen in Deutschland, Österreich und der Schweiz deuten somit nicht auf eine ubiquitäre Erscheinung in der Form der gegenwärtigen Ausformung eines „Prototyps“ des globalisierten Wohnproduktes hin. Stattdessen fördern die Strategien des architektonischen Wettbewerbs, die Einbindung des Denkmalschutzes, die Bestandskonversion und die Orientierung an verschiedenen städtischen Zielgruppen hinsichtlich Alter, Tagesablauf und Profession eine sich laufend neu organisierende Heterogenität auf dem städtischen Wohnungsmarkt. Eine vereinzelte Ansammlung kriminalpräventiver Elemente, wie sie z. B. für den außergewöhnlichen Kontext Berlins diskutiert wird, repräsentiert somit weniger eine flächendeckende zukünftige nationale Entwicklung, als vielmehr eine historische Ausnahme mit einer spezifischen lokalen Beschränkung.

Die wichtigste offene Frage, insbesondere im Hinblick auf die Planungspraxis und die erfolgreiche Integration immobilienwirtschaftlicher Entwicklungsgänge in die stadtgeographische Forschung, ist jene nach der zukünftigen Abhängigkeit zwischen Makroökonomie, Stadtpolitik und Immobilienwirtschaft und somit nach dem „Durchsickern“ der gezeigten Muster präventiver Sicherheitsmaßnahmen auf andere Preissegmente. Einerseits stellen Regulierungsmethoden wie Basel III die Banken und somit auch Projektentwickler vor erhebliche Anstrengungen und zwingen diese weiterhin in risikoscheue und damit weniger ertragsstarke Anlagen – die Beschränkung der Fristentransformation verteuert zudem die eigene Finanzierung der Banken. Sobald die Märkte jedoch wieder anziehen, besteht die Möglichkeit, dass sich die Grenze zwischen schon heute hochpreisigen innerstädtischen Immobilien und den derzeit vielfach unterbewerteten Immobilien in B-Lagen oder mit lediglich

„guter“ Standortqualität als weniger deutlich darstellt. Investments zahlen sich dann möglicherweise überproportional aus.⁶⁸ Auch hinsichtlich des Einsatzes städtebaulicher Kriminalprävention stellen sich aus immobilienwirtschaftlicher Perspektive dadurch neue Fragen: Lässt sich durch Maßnahmen wie einen Concierge oder ein umfassendes Technikkonzept eine B-Lage aufwerten? Gestaltet es sich auch in weniger zentralen Lagen erfolgreich, den natürlichen Gegensatz einer lebendigen und „erlebbar“ urbanen Umwelt sowie die städtebaulichen Möglichkeiten zum Rückzug ins Private zu betonen und diese Wechselwirkung für die Entwicklung von Wohnungseigentum mit hohem Sicherheitsumfang zu kanalisieren?

Ein Umdenken bezüglich des Stellenwertes des Finanzmarktes für die Immobilienwirtschaft zeichnet sich derzeit auf politischer Ebene ab. Als Reaktion auf die Finanzmarktkrise verfolgt die EU das anspruchsvolle Ziel, alle Akteure und Tätigkeiten, die erheblichen Risiken unterliegen, einer angemessenen Regulierung zu unterwerfen. Aus diesem Grunde wurde im Dezember des Jahres 2012 ein Richtlinienentwurf zu der Regulierung alternativer Investmentfondsmanager (AIFM) veröffentlicht, der bis zum Juli des Jahres 2013 in nationales Recht umgesetzt werden muss. Diese Regelung wird einen höheren Anspruch an Emissionshäuser anlegen, für Immobilien-Spezialfonds wird es beispielsweise eine maximale Fremdkapitalgrenze von 50 % geben. Gleichzeitig entfällt für die Fondsgesellschaften jedoch die Pflicht, einen unabhängigen Sachverständigenausschuss zu bilden. Ob die neuen Regeln in der Summe tatsächlich dem Schutz der Anleger und der Begrenzung von riskanten Spekulationen in Immobilien dienen, und inwiefern sich durch die genannten Maßnahmen eine Trendwende auf dem städtischen Wohnungsmarkt abzeichnet, bleibt abzuwarten. In jedem Fall zeugt der Beschluss jedoch von einem erhöhten Bewusstsein der Politik für die Prozesse auf dem Immobilienmarkt, und ist somit als positiv für die Diskussion über die physische Gestaltung des städtischen Raumes einzustufen.

⁶⁸ Wall Street Online (05/04/2012) berichtet darüber, dass Anbieter bereits wieder risikoreichere Investments in städtische Immobilien planen. Hätten im Jahre 2011 noch 81 % der Investoren angegeben, im Core-Segment tätig zu werden, habe sich dieser Wert im Jahre 2012 auf 62 % reduziert. Allerdings dürften die veränderten Pläne der Initiatoren weniger auf die tatsächlich gestiegene Risikoneigung der Anleger zurückzuführen sein, sondern vielmehr auf die gestiegenen Preise im Core-Segment, die mit dementsprechend niedrigen Renditen einhergehen.

Diese Arbeit hat sich nicht primär mit den soziologischen Auswirkungen der kriminalpräventiven Gestaltung von Wohnprojekteentwicklungen befasst, z. B. in der Form einer Messung von hervorgerufenen Emotionen durch einzelne Maßnahmen. Stattdessen wurden die Wohnimmobilie selbst und ihre Erfolgsfaktoren in den Mittelpunkt gestellt. Die hierdurch gewonnenen Erkenntnisse legen die Vermutung nahe, dass die Strömung von Kapital in die innerstädtischen Immobilienstandorte sowie der strategische Einsatz von Sicherheitsmaßnahmen im Rahmen der Gestaltung von Wohnprojekteentwicklungen nicht zwangsweise das Ende offener Städte einläutet. Diese Feststellung darf jedoch nicht darüber hinweg täuschen, dass die Konzentration auf die physischen Merkmale von Wohnimmobilien nur einen von vielen Bereichen der Erforschung der zukünftigen Gestalt von Städten darstellt. Die Restrukturierung zentraleuropäischer Metropolen, die von Teilen der Stadtforschung in Anlehnung an die Arbeiten MOLLENKOPF/CASTELLS (1992) und MARCUSE (1996) als zwei-, drei oder viergeteilte Städte bezeichnet werden, wird bereits durch steigende Wohnkosten und die Spekulation auf Bodenwerte erheblich beschleunigt. Sie weist somit auch ohne den breiten Einsatz sichtbarer Kriminalprävention auf eine Zunahme räumlicher Abgrenzungstendenzen hin. Diese überlagern bereits heute deutlich die Entwicklungen im Bereich der physischen Segregation durch Mauern und andere Zonierungen.

Unbestreitbar ist die Tatsache, dass viele Wohnungsmarktprozesse in Deutschland, Österreich und der Schweiz gegenwärtig in quantitativ und qualitativ deutlich verstärkter und beschleunigter Form wirksam werden als noch vor zwei Jahrzehnten. Der (Re-)Urbanisierungsprozess ist derzeit von Entscheidungen gesteuert, welche die Attraktivität einzelner Parzellen des urbanen Rasters durch gezielte Investitionen und die Schaffung entwicklungspolitischer Rahmenbedingungen erhöhen. Gleichzeitig werden unattraktive Gebiete durch ökonomische und politische Vernachlässigung zu mikrolokalen Ballungszentren einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen. Die kritische Erforschung dieser Entwicklung ist für die Raumwissenschaften im Hinblick auf die Unterstützung eines regulierten Globalisierungsprozesses von hohem Interesse. Hierzu kann die Untersuchung immobilienwirtschaftlicher Dynamiken auf der lokalen städtebaulichen Ebene einen wirksamen Beitrag leisten. Selbstverständlich ist stadtgeographische Forschung mehr als die Betrachtung des Immobilienmarktes und die Identifizierung der Motivationen seiner Akteure. Der regelmäßige

Perspektivwechsel auf die privatwirtschaftliche Seite trägt jedoch dazu bei, durch das Verständnis der ökonomischen und politischen Praxis die kritische Debatte und Reflexion über jene Prozesse voranzubringen, die einer sozialen, generativen und lebensstilbezogenen Homogenisierung der städtischen Gesellschaft vorbeugen.

Literaturverzeichnis

ALISCH, M./DANGSCHAT, J. (1996):

Die Akteure der Gentrifizierung und ihre Karrieren

In: Friedrichs, J./Kecskes, R. (Hrsg.): *Gentrification: Theorie und Forschungsergebnisse*. Leske und Budrich. Opladen. S. 95-129

ATKINS, P. J. (1993):

How the West End was Won: the Struggle to Remove Street Barriers in Victorian London

In: *Journal of Historical Geography* 19 (3): 265-277

BABA, L./BRAUN, R. (2006):

Globalisierungstrends

In: Wernecke, M./Rottke, N. B. (Hrsg.): *Praxishandbuch Immobilienzyklen*. S. 397-413. Verlag Rudolf Müller. Köln

BAUMAN, Z. (2000):

Die Krise der Politik

Hamburger Edition. Hamburg

BEAVERSTOCK, J. V./SMITH, R./TAYLOR, P.T. (1999):

A Roster of World Cities

In: *Cities*, H. 6, 16. Jg. 445-458

BECKER, E. (2008):

Die Rolle der Architektur in der Projektentwicklung

In: Schulte, K.-W./Bone-Winkel, S. (Hrsg.): *Handbuch Immobilien-Projektentwicklung*. 3. Auflage. Verlag Rudolf Müller. Köln. S. 697-719

BEIDATSCH, K. (2006):

Geographic Selection – Auswahl von Zielmärkten im Portfolio-Management
Schriften zur Immobilienökonomie. Band 37. Köln

BELINA, B. (2005):

Räumliche Strategien kommunaler Kriminalpolitik in Ideologie und Praxis

In: Glasze, G./Pütz, R./Rolfes, M. (Hrsg.): *Diskurs – Stadt – Sicherheit*. Städtische (Un-)Sicherheit aus Perspektive von Stadtforschung und Kritischer Kriminalgeographie. Bielefeld. S. 137-166

BERNHARDT, C. (2001):

Die europäische Stadt: Ein historischer Erfahrungs- und Kommunikationsraum

In: Rietdorf, W. (Hrsg.): Auslaufmodell europäische Stadt?

Neue Herausforderungen und Fragestellungen am Beginn des 21. Jahrhundert.

Akademische Abhandlungen zur Raum- und Umweltforschung. Berlin. 105-113

BERTAM, M./HEYDEN, B. (2008):

Berlin – Ecke PrenzlauerBerg

Leipzig

BESTE, H. (2000):

Zonale Raumkontrolle in Frankfurt am Main im ausgehenden 20. Jahrhundert

In: Dinges, M./Sack, F. (Hrsg.): Unsichere Großstädte? Vom Mittelalter bis zur

Postmoderne. Universitätsverlag Konstanz. Konstanz. S. 333

BEYERLE, T. (2008):

Internationalisierung der Immobilienmärkte

In: Schulte, K.-W.: Immobilienökonomie. Band 4. Volkswirtschaftliche

Grundlagen. Oldenbourg. München. S. 111-129

BLAKELEY, E. J./SNYDER, M. G. (1997):

Fortress America: Gated Communities In The United States

The Brookings Institution. Washington D. C.

BLANDY, S./PARSONS, D. (2003):

Gated communities in England: rules and rhetoric of urban planning

Geographica Helvetica, 58(4), 314–324

BOAS, T. C./GANS-MORSE, J. (2009):

Neoliberalism: From New Liberal Philosophy To Anti-Liberal Slogan

In: Studies In Comparative International Development 44, Nr. 2

BONE-WINKEL, S. (1994):

Das strategische Management von offenen Immobilienfonds – unter besonderer

Berücksichtigung der Projektentwicklung von Gewerbeimmobilien

Schriften zur Immobilienökonomie. Band 1. Köln

BONE-WINKEL, S./SCHULTE, K.-W./FOCKE, C. (2005):

Begriff und Besonderheiten der Immobilie als Wirtschaftsgut

In: Schulte, K.-W. (Hrsg.): Oldenbourg, Immobilienökonomie. Band 1:

Betriebswirtschaftliche Grundlagen. 3. Auflage, München. S. 3-25

BOURDIEU, P. (1999):

Der Einzige und sein Eigenheim

Franz. 1998. VSA Verlag. Hamburg

BRADÉ, K./BOBBER, M./SCHMITT, A./STURM, V. (2005):

Funktionsspezifische Aspekte des Immobilienmanagements: Immobilienmarketing

In: Schulte, K.-W. (Hrsg.): Immobilienökonomie Band I. Betriebswirtschaftliche Grundlagen. 3. Auflage. Oldenbourg. München. S. 711-776

BRUNS-BERENTELG, J. (2010):

Öffentliche Stadträume und das Entstehen von Öffentlichkeit

Diskussionspapier zur HafenCity Nr. 1. HafenCity Hamburg GmbH

BRIDGE, G. (2007):

A global gentrifier class?

Environment and Planning A, Vol 39. S. 46 – 62

BUTLER, T. (2003):

Gentrification and Its 'Other' in North London

In: Urban Studies, 40 (12). S. 2469–2486

BUTLER, T./LEES, L. (2006):

Super-Gentrification In Barnsbury, London: Globalization And Gentrifying Global Elites At The Neighbourhood Level

In: Trans Inst Br Geogr Journal Compilation. Royal Geographical Society (With The Institute Of British Geographers). S. 467-487

CALDEIRA, T. P. R. (1996):

Fortified Enclaves: The New Urban Segregation

In: Public Culture 8. S. 303-328

COHEN, P./MARTI, F. (2005):

Searching for the sweet spot in San Francisco

In: Porter, L./Shaw, K. (Hrsg.): Whose urban renaissance? An international comparison of urban regeneration strategies. London. S. 222-233

COLLIERS (2010):

Immobilienmarktbericht 2010

Wien

COLLIERS (2011):

Immobilienmarktbericht 2011

Wien

COLLIERS (2012):

Immobilienmarktbericht 2012

Wien

DANIELSEN-LANG, K.-A. (2008):

Lifestyle Neighbourhoods: The Semi-Exclusive World of Rental Gated Communities

Dissertation submitted to the faculty of the Virginia Polytechnic Institute and State University

DAVIDSON, M./LEES, L. (2005):

New-build 'gentrification' and London's riverside renaissance

In: *Environment and Planning A* 2005, Volume 37. S. 1165-1190

DAVIS, M. (1994):

City of Quartz. Excavating the future in Los Angeles

University of California

DEUTSCHER STÄDTETAG (2003):

Leitbild für die Stadt der Zukunft

Köln/Berlin

DIETRICH, R. (2004):

Entwicklung werthaltiger Immobilien

Teubner. Stuttgart

DINGES, M./SACK, F. (2000):

Unsichere Großstädte?

In: Dinges, M./Sack, F. (Hrsg.): *Unsichere Großstädte? Vom Mittelalter bis zur Postmoderne*. Universitätsverlag Konstanz

DIPASQUALE, D./WHEATON, W. (1996):

Urban Economics and Real Estate Markets

Englewood Cliffs, New Jersey

DIRKSMEIER, P. (2010):

*Super-Gentrification und metropolitaner Habitus: eine Kritik jüngerer
Entwicklungen in der britischen Gentrificationforschung*
Raumforschung und Raumordnung 68 (6), S. 447-457

DÖRFLER, T. (2010):

*Gentrification in Prenzlauer Berg? Milieuwandel eines Berliner Sozialraums seit
1989*
Transcript. Bielefeld

DÖRRY, S./WERNER, N. (2009):

Wohnungsknappheit und Büroüberschuss: Ausweg Gebäudeumnutzung.
In: Heeg, S./Pütz, R. (Hrsg.): Wohnungs- und Büroimmobilienmärkte unter Stress:
Deregulierung, Privatisierung und Ökonomisierung. Rhein-Mainische Forschungen.
Frankfurt am Main. S. 89-121

DZIOMBA, M. (2007):

*Städtebauliche Großprojekte der urbanen Renaissance. Projektziele im
Spannungsfeld zwischen öffentlicher Steuerung und Immobilienmarktmechanismen*
In: disP 171, 4/2007. S. 12-24

EICK, V. (2005):

*Neoliberaler Truppenaufmarsch? Nonprofits als Sicherheitsdienste in
„benachteiligten“ Quartieren*
In: Glasze, G./Pütz, R./Rolfes, M. (Hrsg.): Diskurs – Stadt – Sicherheit. Städtische
(Un-)Sicherheit aus Perspektive von Stadtforschung und Kritischer
Kriminalgeographie. Transcript. Bielefeld. S. 167-202

EICK, V./SAMBALE, J./TÖPFER, E. (2007):

Vorwort
In: Eick, V./Sambale, J./Töpfer, E. (Hrsg.): Kontrollierte Urbanität. Zur
Neoliberalisierung städtischer Sicherheitspolitik. Transcript. Bielefeld

ELIAS, N. (1980):

*Über den Prozess der Zivilisation. Soziogenetische und psychogenetische
Untersuchungen*
2 Bde. Suhrkamp. Frankfurt a. Main

ENGELHART, R. (2008):

Absatzmarketing in der Immobilienwirtschaft
EUL-Verlag. Köln

FINGERHUTH, C. (1997):

Zur Gestalt der postmodernen Stadt

VDF Hochschulverlag AG an der ETH Zürich

FOUCAULT, M. (1994):

Dispositive der Macht. Über Sexualität, Wissen und Wahrheit

Sozialwissenschaften: VI a 1201. Berlin

FRANCK, G./FRANCK, D. (2008):

Architektonische Qualität

Carl Hanser Verlag. München

FRANCKE, H.-H. (2008):

Immobilien als Vermögensgüter und Besonderheiten von Immobilieninvestitionen

In: Schulte, K.-W. (Hrsg.): Immobilienökonomie Band 4: Volkswirtschaftliche Grundlagen. Oldenbourg. München. S. 30-41

FRANTZ, K. (2001):

Gated Communities in Metro Phoenix (Arizona). Neuer Trend in der US-amerikanischen Stadtlandschaft

In: Geographische Rundschau 53. S. 12-18

FRIEDRICHS, J. (1990):

Methoden empirischer Sozialforschung

14. Auflage. Westdeutscher Verlag. Opladen

FRIEDRICHS, J. (1995):

Stadtsoziologie

Leske + Budrich. Opladen

FRITZENWALLNER, R. (2005):

Wertentwicklung von Wohnimmobilien in Österreich. Ein lebenszyklusorientierter Beitrag unter Berücksichtigung ökonomischer, sozialer und ökologischer Aspekte

Dissertation an der Donau-Universität Krems

GESTRING, N./MAIBAUM, A./SIEBEL, W./SIEVERS, K./WEHRHEIM, J. (2005):

Verunsicherung und Einhegung – Fremdheit in öffentlichen Räumen

In: Glasze, G./Pütz, R./Rolfes, M. (Hrsg.): Diskurs – Stadt – Sicherheit. Städtische (Un-)Sicherheit aus Perspektive von Stadtforschung und Kritischer Kriminalgeographie. Transcript. Bielefeld. S. 223-252

GLASAUER, H. (2005):

Stadt und Unsicherheit. Entschlüsselungsversuche eines vertrauten Themas in stets neuen Facetten

In: Glasze, G./Pütz, R./Rolfes, M. (Hrsg.): Diskurs – Stadt – Kriminalität.
Rranscript. Bielefeld. S. 203-222

GLÄSER, J./LAUDEL, G. (2004):

*Experteninterviews und qualitative Inhaltsanalyse als Instrumente
rekonstruierender Untersuchungen*

Broschiert. VS Verlag für Sozialwissenschaften. 2. Auflage. Wiesbaden

GLASZE, G. (2001):

*Geschlossene Wohnkomplexe (gated communities): „Enklaven des
Wohlbefindens“ in der wirtschaftsliberalen Stadt*

In: Roggenthin, H. (Hrsg.): Stadt – der Lebensraum der Zukunft? Gegenwärtige
raumbezogene Prozesse in Verdichtungsräumen der Erde. Mainzer Kontaktstudium
Geographie, Bd. 7. Mainz. 39-55

GLASZE, G. (2002):

*Wohnen hinter Zäunen – bewachte Wohnkomplexe als Herausforderung für die
Stadtplanung*

In: Gestring, N./Glasauer, H./Hannemann, C./Petrowsky, W./ Pohlan, J. (Hrsg.):
Jahrbuch StadtRegion 2002. Leske und Budrich. Opladen. S. 1-21

GLASZE, G. (2003):

Bewachte Wohnkomplexe und „die europäische Stadt“ – eine Einführung

In: Geographica Helvetica 58 (4). S. 286-292

GOTHAM, K. F. (2005):

Tourism Gentrification: The Case of New Orleans Vieux Carre (French Quarter)

In: Urban Studies 42, 7. S. 1099-1121

GRABOW, B./HENCKEL, D./HOLLBACH-GRÖMIG, B. (1995):

Weiche Standortfaktoren

Kohlhammer. Stuttgart

GRUBBAUER, M. (2011):

*Die vorgestellte Stadt. Globale Büroarchitektur, Stadtmarketing und politischer
Wandel in Wien*

Transcript. Bielefeld

GRZIWOTZ, H. (1999):

Einführung in die Vertragsgestaltung im öffentlichen Recht. Städtebauliche und umweltrechtliche Verträge

JuS 98, S. 1113 bis JuS 99, S. 249

GUTACHTERAUSSCHUSS (GAA) BERLIN (2012):

Grundstücksmarktbericht 2012

GUTACHTERAUSSCHUSS (GAA) HAMBURG (2012):

Grundstücksmarktbericht 2012

GUTACHTERAUSSCHUSS (GAA) MÜNCHEN (2012):

Grundstücksmarktbericht 2012

HACKWORTH, J./SMITH, N. (2001):

The changing state of gentrification

Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie, 92. S. 464-477

HAGEMANN, A. (2007):

Filter, Ventile und Schleusen: Die Architektur der Zugangsregulierung

In: Eick, V./Sambale, J./Töpfer, E. (Hrsg.): *Kontrollierte Urbanität. Zur Neoliberalisierung städtischer Sicherheitspolitik*. Transcript. Bielefeld. S. 301-328

HALDER-HASS, N. (2008):

Denkmalschutzprojekte

In: Schulte, K.-W./Bone-Winkel, S. (Hrsg.): *Handbuch Immobilien-Projektentwicklung*. 3. Auflage. Rudolf Müller Verlag. Köln. S. 827-842

HAMEDINGER, A. (2006):

Governance: „Neue“ Technik des Regierens und die Herstellung von Sicherheit in Städten

In: *Derive*, 24, S. 11-19

HANNEMANN, C. (2000):

Die Platte. Industrialisierter Wohnungsbau in der DDR

Schelzky & Jeep. Berlin

HARCOURT, B. E./LUDWIG, J. (2006):

Broken Windows: New Evidence from New York City and a Five-City Social Experiment

University of Chicago Law Review 73

HARTKE (1962)

Die Bedeutung der geographischen Wissenschaft in der Gegenwart

In: Hartke, W./Wilhelm, F. (Hrsg.): Tagungsbericht und wissenschaftliche Abhandlungen. 33. Deutsche Geographentag Köln, 22.-26. Mai 1961. Köln

HARVEY, D. (1989):

Land Rent under Capitalism

In: Harvey, D.: *The Urban Experience*. Baltimore/London. S. 90-108

HASSEMER, W. (1998):

„Zero tolerance“ - ein neues Strafkonzep

In: Abrecht, H.-J. (Hrsg.): *Internationale Perspektiven in Kriminologie und Strafrecht*. Duncker und Humblot. Berlin. S. 793-814

HATZ, G. (2002):

Wien im Umbruch. Aktuelle Prozesse der Stadtentwicklung

In: *Geographische Rundschau* 54, Heft 9. S. 4-9

HÄUSSERMANN, H. (2008):

Das Reihenhause. Vom Reformmodell zum Townhouse

In: Arnold, D. (Hrsg.): *In deutschen Reihenhäusern*

HÄUSSERMANN; H./LÄPPLE, D./SIEBEL, W. (2008):

Stadtpolitik

Suhrkamp. Frankfurt am Main

HEEG, S. (1998):

Vom Ende der Stadt als staatlicher Veranstaltung. Reformulierung städtischer Politikformen am Beispiel Berlins

In: *Prokla* 110 (1998) 1. S. 5-25

HEEG, S. (2009):

Was bedeutet die Integration von Finanz- und Immobilienmärkten für Finanzmetropolen? Erfahrungen aus dem anglophonen Raum

In: Heeg, S./Pütz, R. (Hrsg.): *Wohnungs- und Büroimmobilienmärkte unter Stress: Deregulierung, Privatisierung und Ökonomisierung. Rhein-Mainische Forschungen*. Frankfurt a. Main. S. 123-141

HEEG, S. (2009a):

Unvergleichliches vergleichbar machen! Das Herstellen von Transparenz auf internationalen Immobilienmärkten

In: Belina, B./Miggelbrink, J. (Hrsg.): *Hier so, dort anders. Westfälisches Dampfboot*. Münster. S. 85-107

HESS, H. (2000):

Neue Sicherheitspolitiken in New York City

In: Dinges, M./Sack, F. (Hrsg.): *Unsichere Großstädte? Vom Mittelalter bis zur Postmoderne*. Universitätsverlag Konstanz. Konstanz. S. 355-380

HESSE, J. J./SHARPE, L. J. (1991):

Local Government in international perspective: some comparative observations

In: Hesse, J. J. (Hrsg.): *Local Government and Urban Affairs in International Perspective*. Schriften zur Kommunalen Praxis 3. Baden-Baden. S. 603-621

HIPP, H. (1976):

Harvestehude – Rotherbaum

Arbeitshefte zur Denkmalpflege in Hamburg Nr. 3. Hans Christians Verlag.
Hamburg

HOCHBAUDEPARTMENT ZÜRICH (2000):

Entwicklungskonzept Zürich West. Kooperative Entwicklungsplanung

HOLM, A. (2006):

Die Restrukturierungen des Raumes. Stadterneuerung der 90er Jahre in Ostberlin.

Interessen und Machtverhältnisse

Transcript. Bielefeld

HUFFSCHMID, J. (1999):

Politische Ökonomie der Finanzmärkte

VSA-Verlag. Hamburg

HYPZERT GMBH (2010):

Nachhaltigkeit von Immobilien unter Berücksichtigung in der Wertermittlung

Berlin

ISENHÖFER, B./VÄTH, A. (1998):

Lebenszyklus von Immobilien: Projektentwicklung

In: Schulte, K.-W. (Hrsg.): *Immobilienökonomie Band I. Betriebswirtschaftliche Grundlagen*. 1. Auflage. Oldenbourg. München. S. 149-228

JACOBS, J. (1961):

The Death and Life of Great American Cities

Random House . New York (dt. [1993] *Tod und Leben großer Amerikanischer Städte*. 3. Aufl. Vieweg. Braunschweig

JESSOP, B. (1990):

State Theory: Putting the Capitalist State in Its Place
Polity. Cambridge

KAMLEITHNER, C. (2002):

Editorial
In: *dérive* 10

KATZ, P. (1994):

The New Urbanism: Toward an Architecture of Community
New York

KOLL-SCHRETZENMAYR, M./RITTERHOFF, F./SIEBEL, W. (2005):

Wie global ist die Weltstadthypothese? Soziale und räumliche Polarisierung in der europäischen Stadt. Das Beispiel Zürich
In: *disP* 163 4/2005. S. 50-71

KRÄTKE, S. (1995):

Stadt - Raum - Ökonomie, Einführung in aktuelle Problemfelder der Stadtökonomie und Wirtschaftsgeographie. Ein Lehrbuch
Birkhäuser Verlag. Basel, Boston, Berlin

KUBE, E. (2003):

Fördert die Unwirtlichkeit unserer Städte Kriminalität?
In: *Der Bürger im Staat*. Heft 1/2003. Sicherheit und Kriminalität. Landeszentrale für politische Bildung Baden-Württemberg

KUHLMANN, S. (2006):

Kommunen zwischen Staat und Markt: Lokalm Modelle und -reformen im internationalen Vergleich
In: Jörg Bogumil (Hrsg.): *Deutsche Zeitschrift für Kommunalwissenschaft*, Themenheft II/2006 „Kommunalpolitik und Kommunalverwaltung“

KUISLE, A. (2010):

Kraftwerk, Schule, Lazarett. Eine Geschichte des Gärtnerplatzviertels
Frank Schirmacher Verlag. München

LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN (2010):

München. Der Wirtschaftsstandort. Fakten und Zahlen
Referat für Arbeit und Wirtschaft.

LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN (2011):

Immobilienmarkt München, Ausgabe 1/2011

Kommunalreferat

LANGHAGEN-ROHRBACH, C. (2003):

Räumliche Planung in Deutschland und der Schweiz im Vergleich.

Rahmenbedingungen, Akteure und praktische Umsetzung, dargestellt an den Beispielen Europaviertel (Frankfurt am Main) und Zürich West

Dissertation an der Goethe-Universität Frankfurt am Main

LANZ, F./MOZANOWSKI, E. (2010):

Investieren in Denkmale

Immobilien Manager Verlag. Köln

LÄPPLE, D. (1996):

Ökonomische Perspektiven der Städte. Zwischen Globalisierung und Lokalisierung

In: Die Alte Stadt, Heft 2, S. 128-140

LEE, G. S. (2008):

Wohnimmobilienmärkte

In: Schulte, K.-W.: Immobilienökonomie. Band IV. Volkswirtschaftliche Grundlagen. Oldenbourg. München. S. 287-303

LEES, L. (2003):

Super-gentrification: The Case of Brooklyn Heights, New York City

In: Urban Studies, Vol. 40. No. 12, 2487–2509

LEES, L./SLATER, T./WYLY, E. (2008):

Gentrification

Routledge. New York

LENTZ, S./LINDNER, P. (2003):

Privatisierung des öffentlichen Raumes – soziale Segregation und geschlossene Wohnviertel Moskaus

In: Geographische Rundschau 55 (2003): Heft 12. S. 50-57

LOW, S. (2003):

Behind The Gates. Life, Security, and the Pursuit of Happiness in Fortress America

Routledge. New York

MARCUSE, P (1996):

Space and Race in the Post-Fordist City: The Outcast Ghetto and Advanced Homelessness in the United States Today

In: Mingione, E. (Hrsg.) *Urban Poverty and the Underclass*. London. S. 176-216

MASLOW, A. (1991):

Motivation und Persönlichkeit

5. Auflage. Rowohlt. Reinbek bei Hamburg

MATTISSEK, A. (2005):

Diskursive Konstitution von Sicherheit im öffentlichen Raum am Beispiel Frankfurt am Main

In: Glasze, G./Pütz, R./Rolfes, M. (Hrsg.): *Diskurs – Stadt – Sicherheit. Städtische (Un-)Sicherheit aus Perspektive von Stadtforschung und kritischer Kriminalgeographie*. Bielefeld. S. 105-136

MAYNTZ, R./SCHARPF, F. W. (1995):

Der Ansatz des Akteurzentrierten Institutionalismus

In: Mayntz, R./Scharpf, F. W. (Hrsg.): *Gesellschaftliche Selbstregulierung und politische Steuerung*. Frankfurt am Main. S. 39-64

MAYRING, P. (1996):

Einführung in die qualitative Sozialforschung. Eine Anleitung zu qualitativem Denken

3. Auflage. Weinheim

MCKENZIE, E. (1994):

Privatopia. Homeowner Associations and the Rise of Residential Private Government

Yale University Press. New Haven

MEINS, E. (2010):

Der finanzielle Wert der Nachhaltigkeit von Immobilien

In: Rottke, N. (Hrsg.): *ökonomie versus ökologie – nachhaltigkeit in der immobilienwirtschaft?* Urban Land Institute. Immobilien Manager Verlag. Köln. S. 259-274

MENZL, M. (2010):

Reurbanisierung? Zuzugsmotive und lokale Bindungen der neuen

Innenstadtbewohner – das Beispiel der HafenCity Hamburg sowie das Verhältnis von Öffentlichkeit und Privatheit in der HafenCity: ein komplexer Balanceakt

Diskussionspapier zur HafenCity Nr. 2. HafenCity Hamburg GmbH

MENZL, M. (2011):

Baugemeinschaften in der HafenCity? Wege zur Etablierung gemeinschaftlicher Wohnformen in der Hamburger Innenstadt
HafenCity Hamburg GmbH

MERTON, R. K./KENDALL, P. L. (1979):

Das fokussierte Interview
In: Hopf, C./Weingarten, E. (Hrsg.): *Qualitative Sozialforschung*. Klett Cotta. Stuttgart. S. 171-204

MINISTERIUM FÜR BAUEN UND VERKEHR DES LANDES NORDRHEIN-
WESTFALEN (MBV NRW) (2009):

Stadt und Sicherheit im demographischen Wandel. Bericht über die Ergebnisse der Arbeitsgruppe des Landespräventionsrates Nordrhein-Westfalen
Düsseldorf

MOLLENKOPF, J. /CASTELLS, M. (Hrsg.) (1992):

Dual City. Restructuring New York
New York

MUNCKE, G./DZIOMBA, M./WALTHER, M. (2008):

Standort- und Marktanalysen in der Immobilienwirtschaft
In: Schulte, K.-W./Bone-Winkel, S. (Hrsg.): *Praxishandbuch Immobilien-Projektentwicklung*. Verlag Rudolf Müller. Köln. S. 133-207

MÜNCKLER, H./FISCHER, K. (Hrsg.) (2002):

Gemeinwohl und Gemeinsinn im Recht. Konkretisierung und Realisierung öffentlicher Interessen
Band III

NAI APOLLO REAL ESTATE (2012):

Wohnmarktbericht Deutschland 2011/2012
Frankfurt am Main

NEWMAN, O. (1972):

Creating Defensible Space
Diane Publishing

NOHL, A.-M. (2006):

Interview und dokumentarische Methode. Anleitungen für die Forschungspraxis
VS Verlag für Sozialwissenschaften. Wiesbaden

ODERMATT, A. (2009):

Perspektiven geographischer Wohnungsmarktforschung

In: Heeg, S./Pütz, R.: Wohnungs- und Büroimmobilienmärkte unter Stress: Deregulierung, Privatisierung und Ökonomisierung. Rhein-Mainische Forschungen Band 129. Frankfurt am Main. S. 11-38

OETTLE, K. (2001):

Wohnungswirtschaft – in den deutschen Wirtschafts- und Sozialwissenschaften vernachlässigt

In: Jenkins, H. W. (Hrsg.): Kompendium der Wohnungswirtschaft, 4. ergänzte Auflage. München. S. 4-22

OSSENBRÜGGE, J./HEEG, S./KLAGGE, B. (2002):

„Metropole Hamburg – Wachsende Stadt“. Begleitgutachten im Auftrag der Senatskanzlei der Freien und Hansestadt Hamburg

Universität Hamburg. Institut für Geographie

ÖSTERREICHISCHE NATIONALBANK (2001):

Österreichische Direktinvestitionen im Ausland und ausländische Direktinvestitionen in Österreich. Stand 1999

Wien

OTTO, A. H. (2009):

Die Auswirkungen der Finanzkrise auf die deutschen Wohnimmobilienmärkte
HWWI Policy Paper. Hamburg

PALENC SAR, F./STRMENIK, M. (2010):

„Gated Communities“ in Istanbul

In: Geographische Rundschau 1/10. S. 20-26

PATZELT, W. J. (1986):

Sozialwissenschaftliche Forschungslogik. Einführung
Oldenbourg. München

PATEL, K. (2006):

Mikroökonomische Immobilienmarktprozesse

In: Wernecke, M./Rottke, N. B. (Hrsg.): Praxishandbuch Immobilienzyklen
Verlag Rudolf Müller. Köln. S. 31-48

PATRIZIA IMMOBILIEN AG (2011):

Wohnungsmarktbericht Europa 2011/2012

Augsburg

PELTZER, J. (2007):

WM 2006: Einschränkung der Fankultur durch neue Überwachungsmechanismen
In: Eick, V./Sambale, J./Töpfer, E. (Hrsg.): *Kontrollierte Urbanität. Zur Neoliberalisierung städtischer Sicherheitspolitik*. Transcript. Bielefeld. S. 285-300

POHL, T. (2009):

Entgrenzte Stadt: Räumliche Fragmentierung und zeitliche Flexibilisierung in der Spätmoderne
Transcript. Bielefeld

POYNER, B. (1983):

Design against crime: beyond defensible space
Butterworths. London/Boston

PRICE WATERHOUSE COOPER (PWC) (2013):

Emerging Trends in Real Estate Europe
Urban Land Institute. London

RAY, J. C. (1971):

Crime Prevention Through Environmental Design
Sage Publications. Beverly Hills

REUBER, P./PFAFFENBACH, C. (2002):

Methoden der empirischen Humangeographie
Das Geographische Seminar. Westermann. Braunschweig

ROGERS, E. M. (1976):

New Product Adoption and Diffusion
Journal of Consumer Research. Volume 2 (March 1976). S. 290–301

ROLFES, M./UHLENWINKEL, A. (2008):

Leben in Gated Communities – Exklusive Segregation hinter Mauern und Zäunen
In: *Praxis Geographie*. Heft 12/2008. S. 44-48

RONNEBERGER, K. (2000):

Die revanchistische Stadt. Überwachen und Strafen im Zeitalter des Neoliberalismus
In: Dinges, M./Sack, F. (Hrsg.): *Unsichere Großstädte? Vom Mittelalter bis zur Postmoderne*. Universitätsverlag Konstanz. Konstanz. UVK. S. 313-332

SASSEN, S. (1991):

The Global City. New York, London, Tokyo
Princeton University Press

SASSEN, S. (1994):

Place and Production in the Global Economy
In: Bryson, J./Nick, H./Keeble, D./Martin, R. (Hrsg.): *The Economic Geography Reader*. Wiley. New York. S. 252-256

SASSEN, S. (1996):

Metropolen des Weltmarkts. Die neue Rolle der Global Cities
Campus. Frankfurt am Main

SAUTTER, H. (2009):

Veränderungen des Wohnungsmarktes aus immobilienwirtschaftlicher Perspektive
In: Heeg, S./Pütz, R.: *Wohnungs- und Büroimmobilienmärkte unter Stress: Deregulierung, Privatisierung und Ökonomisierung. Rhein-Mainische Forschungen Band 129*. Institut für Humangeographie der Wolfgang Goethe-Universität Frankfurt am Main. S. 57-66

SCHAEFER, K. (2003):

Wach- und Sicherheitsunternehmen vor dem Hintergrund des Strukturwandels im Ruhrgebiet
Socialia – Studienreihe soziologische Forschungsergebnisse. Hamburg

SCHARPF, F. W. (2000):

Interaktionsformen - Akteurzentrierter Institutionalismus in der Politikforschung
VS Verlag für Sozialwissenschaften. Wiesbaden

SCHIMANK, U. (2004):

Handeln in Institutionen und handelnde Institutionen
In: Jaeger, F./ Straub, J. (Hrsg.): *Handbuch der Kulturwissenschaften. Bd. 2: Paradigmen und Disziplinen*. Metzler. Stuttgart. S. 293-307

SCHROER, M. (2006):

Räume, Orte, Grenzen. Auf dem Weg zu einer Soziologie des Raums
Suhrkamp. Frankfurt a. M.

SCHUBERT, H. (2005):

Sicherheit durch Stadtgestaltung. Städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Kriminalprävention

Konzepte und Verfahren, Grundlagen und Anwendungen. Verlag Sozial, Raum, Management. Köln

SCHUBERT, H. (2008):

Raum und Architektur der inneren Sicherheit

In: Lange, H.-J./Ohly, H. P./Reichertz, J. (unter redaktioneller Mitarbeit von Jakowatz, S.) (Hrsg.): Auf der Suche nach neuer Sicherheit. Fakten, Theorien und Folgen. Reihe Sozialwissenschaften im Überblick. VS Verlag für Sozialwissenschaften. Wiesbaden. S. 281-291

SCHULTE, K.-W./BONE-WINKEL, S. (Hrsg.) (2008):

Handbuch Immobilien-Projektentwicklung

3. Auflage. Rudolf Müller Verlag. Köln

SCHULTE, K.-W./HOLZMANN, C. (2006):

Zyklen in der Immobilienökonomie

In: Wernecke, M./Rottke, N. B.: Praxishandbuch Immobilienzyklen. Verlag Rudolf Müller. Köln. S. 17-30

SCHULTE, K.-W./STURM, V./WIFFLER (2008):

Volkswirtschaftslehre und Immobilienökonomie

In: Schulte, K.-W.: Immobilienökonomie. Band 4. Volkswirtschaftliche Grundlagen. Oldenbourg. München. S. 2-26

SCHULTEN, A./LIPPOLD, M. (2008):

Projektentwickler in Deutschland – Der Markt – Die Player – Die Zukunft

In: Schulte, K.-W./Bone-Winkel, S. (Hrsg.): Handbuch Immobilien-Projektentwicklung. 3. Ausgabe. Rudolf Müller Verlag. Köln. S. 491-506

SCHÜTZ, E./FELDMANN, P. (2008):

Quartiersentwicklung am Beispiel des Arnulfparks in München

In: Schulte, K.-W./Bone-Winkel, S. (Hrsg.): Handbuch Immobilien-Projektentwicklung. 3. Auflage. Rudolf Müller Verlag. Köln. S. 843-868

SELLE, K. (2004):

Öffentliche Räume in der europäischen Stadt - Verfall und Ende oder Wandel und Belebung? Reden und Gegenreden

In: Siebel, W. (Hrsg.): Die europäische Stadt. Suhrkamp. Frankfurt a. M. S. 131-157

SENATSWERWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG BERLIN (2005):

Leitsätze zur Stadterneuerung für die Sanierungsgebiete in Berlin

SENATSWERWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG BERLIN (2007):

Die Bauordnung für Berlin

SENATSWERWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG BERLIN (2011):

Das Fördergebiet Prenzlauer Berg

URL: <http://www.stadtumbau-berlin.de/Prenzlauer-Berg.12.0.html#c13398>.

Aufruf: 02.10.2011

SIEBEL, W. (2003):

Die überwachte Stadt - Ende des öffentlichen Raums?

SWR2 Aula -Manuskriptdienst

SIEBEL, W. (2004):

Einleitung: Die europäische Stadt

In: Siebel, W. (Hrsg.): Die europäische Stadt. Suhrkamp. Frankfurt a. M. S. 11-48

SIEBEL, W. (2007):

Vom Wandel des öffentlichen Raumes

In: Wehrheim, J. (Hrsg.): Shopping Malls. Interdisziplinäre Betrachtungen eines neuen Raumtyps. VS Verlag für Sozialwissenschaften. Wiesbaden. S. 77-94

SMITH, N. (1996):

The new urban frontier. Gentrification and the revanchist city

Routledge. London/New York

SMITH, N. (2007):

Rächen und Renovieren: Vergeltung bei der Renaissance der Stadt

In: Eick, V./Sambale, J./Töpfer, E. (Hrsg.): Kontrollierte Urbanität. Zur Neoliberalisierung städtischer Sicherheitspolitik. Transcript. Bielefeld. S. 375-394

SPILLMANN, A./VON OSTEN, M. (2001):

Working, living, dining, shopping. Wohnen und Wirken in der West-Side nur noch solange Vorrat. Kulturalisierung im Zürcher Kreis 5 und überhaupt

In: Stadtlabor. URL: <http://www.stadtlabor.ch/working-living-dining-shopping>

Aufruf: 23.09.2011

STADTPLANUNG WIEN (2001):

Stadtentwicklungsbericht 2000

STADTRAT MÜNCHEN (2007):

Müllerstraße 7. Plankonzept zur Umnutzung und Umstrukturierung des ehemaligen Heizkraftwerks der SWM

STADT WIEN (2009):

Wien – Innere Stadt: Weltkulturerbe und lebendiges Zentrum

STADT WIEN (2010):

Aktuelle Projekte der Stadtentwicklung 2001-2010

STRAUSS, A. L./GLASER, B. (1967):

The Discovery of Grounded Theory. Strategies for Qualitative Research
Aldine Publishing Company. Chicago

SVM/D (2012):

Der große Goldrausch in Zürich
In: Mieten und Wohnen. Juli 2012

TOLMEIN, O. (1999):

Privatisierte Ware Sicherheit. Verteilungskampf um eine Ressource – ein Beispiel aus Hamburg
In: Der Freitag. 29.10.2011

TÖPFER, E. (2007):

Entgrenzte Raumkontrolle? Videoüberwachung im Neoliberalismus
In: Eick, V./Sambale, J./Töpfer, E. (Hrsg.): *Kontrollierte Urbanität. Zur Neoliberalisierung städtischer Sicherheitspolitik*. Transcript. Bielefeld. S. 193-227

UNITED NATIONS EDUCATIONAL, SCIENTIFIC AND CULTURAL ORGANIZATION (UNESCO) (2005):

Wiener Memorandum: Welterbe und zeitgenössische Architektur – Vom Umgang mit der historischen Stadtlandschaft
Wien

VAN VLIET, W. (2003):

So What if Housing Research is Thriving? Researchers' Perceptions of the Use of Housing Studie
In: *Journal of Housing and the Built Environment*. Vol. 18, Nr. 2. S. 183-199

- VAN WEZEMAEL, J. (2005):
Investieren im Bestand. Eine handlungstheoretische Analyse der Erhalts- und Entwicklungsstrategien von Wohnbau-Investoren in der Schweiz
In: Publikation der Ostschweizerischen Geographischen Gesellschaft. Neue Folge, Heft 8. St. Gallen
- VOLKMANN, U. (1999):
Broken Windows, Zero Tolerance und das deutsche Ordnungsrecht
In: NVwZ 1999. S. 225–232
- WARREN, R. (2007):
Militarisierter urbaner Raum: Stadt als lokaler Ort lokaler und globaler demokratischer Praxis
In: Eick, V./Sambale, J./Töpfer, E. (Hrsg.): Kontrollierte Urbanität. Zur Neoliberalisierung städtischer Sicherheitspolitik. Transcript. Bielefeld. S. 330-350
- WEHRHAHN, R. (2003):
Gated Communities in Madrid: Zur Funktion von Mauern im europäischen Kontext
In: Geographica Helvetica 58 (4). S. 302-313
- WEHRHAHN, R./ RAPOSO, R. (2006):
The rise of gated residential neighbourhoods in Portugal and Spain
In: Glasze, G./Webster, C./Frantz, K. (Hrsg.): Private cities. Global and local perspectives. New York/London. S. 54–75
- WILLGERODT, H. (2006):
Der Neoliberalismus – Entstehung, Kampfbegriff und Meinungsstreit
In: Ordo, Bd. 57. S. 47–89
- WILSON, J. Q./KELLING, G. E. (1982):
Broken Windows. The Police and Neighborhood Safety
In: The Atlantic Monthly, März 1982
- WOLLMANN, H. (2000):
Die traditionelle deutsche Kommunale Selbstverwaltung – ein „Auslaufmodell“?
In: Deutsche Zeitschrift für Kommunalwissenschaften, 41. Jahrgang. 2000/1. S. 42-51
- WÜEST & PARTNER (2012):
Property Market Switzerland 2012/3
Zürich

ZDUN, S. (2008):

*Wirtschaftsfaktor Angst. Von Sicherheitswahrnehmung und
Sicherheitsunternehmern*

In: Rehberg, K.-R. (Hrsg.): Die Natur der Gesellschaft. Verhandlungen des 33.
Kongresses der Deutschen Gesellschaft für Soziologie in Kassel 2006. Campus.
Frankfurt am Main. S. 3817-3823

ZINGANEL, M. (2000):

*Architecture of Fear. Zur Diffusion angloamerikanischer Sicherheitsdiskurse durch
frauengerechte Stadtplanung*

In: Derive 44/1

ZOHLHÖFER, R. (2009):

*Globalisierung der Wirtschaft und finanzpolitische Anpassungsreaktionen in
Westeuropa*

Nomos. Baden-Baden

ZUKUNFTSRAT HAMBURG (2010):

Wie nachhaltig ist die HafenCity Hamburg?

Kurzstudie

Anhang A

Aufstellung der durchgeführten Expertengespräche

Name	Unternehmen/ Position	Datum	Art
Aydin, T.	Mieter Reemtsma-Park Hamburg	17.09.2012	Gespräch
Feldmann, P.	BEOS AG, Leiter des Frankfurter Büros	25.11.2011	Vortrag
Füßl, H.	Lokalbaukommission München	05.10.2011	Gespräch
Göller-Meier, G.	Bezirksamt Eimsbüttel	22.08.2011	Gespräch
Hasenstab, S.	Adam Hörnig GmbH & Co. KG, Geschäftsführer	12.03.2012 04.04.2012	Gespräch
Hennig, K.	IVG Immobilien AG, Director Marketing	24.11.2011	Vortrag
Kobs, F.	Bezirksamt Pankow	11.10.2011	Gespräch
Krüger, T.	HafenCity Universität Hamburg	08.04.2011	Gespräch
Laubinger, H.	Hochtief Construction AG	04.04.2011	Gespräch
Madreiter, T.	Wien MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung	04.11.2011	Gespräch
Menzl, M.	Hafencity Hamburg GmbH	22.08.2012	Gespräch
Niemann, J.	CB Richard Ellis, Senior Technical Manager	17.12.2011	Gespräch
Rottke, N.	EBS Universität	25.11.2011	Vortrag
Schulze, J.	EPP Sicherheitsmanagement GmbH, Geschäftsführer	22.03.2011 06.05.2011 08.08.2011	Gespräch

Name	Unternehmen/ Position	Datum	Art
Siefken, M	Hamburg Team GmbH, Projektmanagerin	11.08.2012	Gespräch
Spieß, F.	Tishman Speyer Properties, Director Research & Development	24.11.2011	Vortrag
Stimpel, R.	Deutsches Architektenblatt, Chefredakteur	22.10.2011	Gespräch
Tomaszewski, S.	Dahler & Company Eimsbüttel, Immobilienmakler	24.09.2012	Gespräch
Vetter, U.	Leon Wohlhage Wernik Architekten, Partner	10.10.2011	Gespräch
Wüsthoff, S.	Escon Security Management GmbH, Geschäftsführer	13.06.2011 17.10.2011	Gespräch
Zowa, R.	TÜV Austria, Bereichsleiter Gebäudesicherheit	02.11.2011	Vortrag/ Gespräch

Anhang B

Auswahl innerstädtischer hochpreisiger Wohnimmobilienprojekte der Baujahre 2012-2014

Projekt	Stadt	Stadtteil	Einheiten	€/m ²	Fertigst.	baulich	technisch	personell	organ.	Gesamt
Whitelofts	Hamburg	Uhlenhorst	19	5.348,00	2013	0	0	0	0	0
Averhoff-Park	Hamburg	Uhlenhorst	20	9.484,00	2012	0	1	0	1	2
Uhlenhorster Lichthöfe	Hamburg	Uhlenhorst	10	7.093,00	2013	0	0	0	0	0
Parkside Lokstedt	Hamburg	Lokstedt	141	4.054,00	2013	0	0	0	0	0
Zylinder Terrassen	Hamburg	Lokstedt	30	4.253,00	2012	0	1	0	0	1
Sophienterrassen	Hamburg	Harvestehude	100	9.082,00	2013	0	0	1	1	2
Beim Alten Schützenhof	Hamburg	Barmbek	24	4.500,00	2014	0	0	0	0	0
Harvestehuder Weg 36	Hamburg	Harvestehude	57	8.373,00	2012	0	0	0	1	1
Neuer Schützenhof	Hamburg	Barmbek	24	4.647,00	2014	0	0	0	0	0
Hofgarten Winterhude	Hamburg	Winterhude	44	4.124,00	2013	0	0	0	1	1
Stadthäuser Geibelstraße	Hamburg	Winterhude	121	5.458,00	2014	0	0	0	1	1
Erikastraße 86	Hamburg	Eppendorf	21	6.541,00	2012	0	1	0	0	1
Heimat.Hafen.Hamburg	Hamburg	HafenCity	n/a	5.820,00	2013	0	0	0	1	1
Friedensallee 97	Hamburg	Ottensen	22	4.634,00	2012	0	1	0	1	2
Hafenpanorama Hamburg	Hamburg	St. Pauli	17	7.600,00	2013	0	1	0	0	1
Fette Höfe	Hamburg	Ottensen	25	6.411,00	2013	1	0	0	0	1
Burstah Lofts	Hamburg	Altstadt	24	6.500,00	2014	0	0	0	0	0
Heritage Garden	Berlin	Friedrichshain	103	3.980,00	2014	0	0	0	1	1
Belles Etages	Berlin	Mitte	21	9.143,00	2014	0	0	1	0	1
yoo Berlin	Berlin	Mitte	95	6.980,00	2013	0	1	0	0	1
Rosengärten	Berlin	Charlottenburg	210	3.584,00	2013	0	0	0	1	1
Flotwell Living	Berlin	Mitte	270	4.458,00	2014	0	0	0	0	0
Opernlofts	Berlin	Mitte	39	5.023,00	2013	0	0	0	1	1
Haus Cumberland	Berlin	Charlottenburg	189	4.790,00	2013	0	1	0	0	1
Kronprinzengärten	Berlin	Mitte	39	7.800,00	2014	0	1	0	0	1
one2one	Berlin	Mitte	85	4.471,00	2014	1	0	0	1	2
The Charleston	Berlin	Mitte	72	5.200,00	2012	1	1	1	1	4
Beuth-Höfe	Berlin	Mitte	122	3.400,00	2013	1	0	0	0	1
Theising Residence	Berlin	Mitte	20	6.703,00	2013	0	1	0	0	1
Engelgärten	Berlin	Mitte	77	3.500,00	2012	0	0	0	1	1
Fellini Residences	Berlin	Mitte	70	4.305,00	2013	0	1	0	0	1
The Garden	Berlin	Mitte	280	3.895,00	2014	0	0	1	0	1
City Carree	Berlin	Mitte	43	4.336,00	2014	0	1	0	0	1
City Gardens	Berlin	Mitte	32	3.122,00	2012	1	0	0	0	1
Berliner Neue Mitte	Berlin	Mitte	113	4.445,00	2014	0	0	0	1	1
John Park	Berlin	Mitte	89	6.168,00	2014	0	0	0	1	1
Hofgarten zur Mitte	Berlin	Mitte	118	3.500,00	2013	1	0	1	1	3
Choriner Höfe	Berlin	Prenzlauer Berg	138	3.747,00	2012	1	0	0	1	2
Diplomatenpark	Berlin	Tiergarten	25	7.500,00	2012	0	1	1	1	3
Quartier am Engelbecken	Berlin	Kreuzberg	69	4.047,00	2014	0	0	0	0	0
D-O-M-U-S	Berlin	Mitte	78	3.697,00	2013	0	0	0	0	0
Kastanienallee 63/64	Berlin	Prenzlauer Berg	44	4.263,00	2014	0	0	0	0	0
Am Pankepark	Berlin	Mitte	41	3.000,00	2012	0	0	0	0	0
Pettenkofer Garten	Berlin	Friedrichshain	85	2.824,00	2014	0	0	0	0	0
CityCubus 25	Berlin	Friedrichshain	37	2.969,00	2013	0	0	0	0	0
Riverside	Berlin	Friedrichshain	29	3.495,00	2013	0	0	0	0	0
LUX Berlin Mitte	Berlin	Mitte	64	4.896,00	2014	1	0	0	0	1
Bänsch Quintett	Berlin	Friedrichshain	82	3.850,00	2013	0	0	0	1	1
Winsgärten	Berlin	Prenzlauer Berg	43	2.900,00	2012	1	1	0	0	2
Ararat Lofts	Berlin	Prenzlauer Berg	20	3.696,00	2013	0	0	0	0	0
Pappelallee 80/81	Berlin	Prenzlauer Berg	31	4.130,00	2013	1	0	0	0	1
Fasanengärten	Berlin	Wilmersdorf	38	5.999,00	2012	0	0	0	1	1
Kürfürsten-Logen	Berlin	Charlottenburg	57	3.883,00	2014	0	0	0	1	1

Projekt	Stadt	Stadtteil	Einheiten	€/m ²	Fertigst.	baulich	technisch	personell	organ.	Gesamt
Hofquartier Schwabing	München	Schwabing	36	6.209,00	2014	0	1	0	1	2
Kaulbachstraße 63	München	Schwabing	43	9.143,00	2013	1	1	0	0	2
The Seven	München	Ludwigsstadt	100	12.200,00	2013	0	0	1	1	2
Petra-Kelly-Straße	München	Schwabing	24	6.599,00	2014	0	1	0	0	1
mona/co	München	Schwabing	34	7.083,00	2013	1	0	0	0	1
Fürstenberg Schwabing	München	Schwabing	55	7.014,00	2014	1	1	0	0	2
Junges Wohnen Isoldenhof	München	Schwabing	27	7.053,00	2013	0	1	0	1	2
Am Luitpoldpark	München	Schwabing	85	6.500,00	2013	1	0	0	1	2
Inbalance - Apartments	München	Haidhausen	86	5.804,00	2013	1	0	0	1	2
Welfenhöfe - Tassilohof	München	Haidhausen	147	5.373,00	2013	1	0	0	1	2
Hofstatt	München	Altstadt	57	7.340,00	2013	0	1	0	0	1
Inbalance - Wohnen	München	Haidhausen	27	5.528,00	2014	0	0	0	1	1
Welfenhöfe - LöwenHof II	München	Haidhausen	87	6.813,00	2013	0	0	0	1	1
Nowelle	München	Ludwigsvorstadt	43	4.890,00	2014	1	0	0	0	1
Haydn's	München	Ludwigsvorstadt	60	7.104,00	2014	0	1	0	0	1
City München: Living Bavaria	München	Ludwigsvorstadt	55	6.598,00	2014	0	1	0	0	1
Bereiteranger 15	München	Au	38	7.336,00	2014	1	0	0	0	1
Odinshain	München	Bogenhausen	45	7.634,00	2013	0	0	0	0	0
Oettingenstraße 61	München	Altstadt-Lehel	19	11.693,00	2014	1	1	0	0	2
Bogenhauser Höfe	München	Bogenhausen	137	4.767,00	2013	0	0	0	1	1
Zwei Lilien	Wien	22. Bezirk	33	7.958,00	2012	1	1	1	0	3
Flößlgasse 15+17	Wien	4. Bezirk	48	8.850,00	2014	0	0	0	0	0
Metternichgasse	Wien	3. Bezirk	10	12.363,00	2013	0	1	0	0	1
Burggasse 2	Wien	7. Bezirk	14	16.000,00	2013	0	0	1	0	1
Beethovens Garten	Wien	19. Bezirk	49	7.188,00	2014	0	0	0	1	1
Palais Príncipe	Wien	1. Bezirk	18	25.400,00	2012	0	1	1	0	2
Hubergasse 19	Wien	8. Bezirk	28	5.517,00	2012	0	0	0	0	0
Türkenstraße 23	Wien	9. Bezirk	21	7.121,00	2013	0	0	0	1	1
Jacquingasse 16	Wien	3. Bezirk	62	5.970,00	2013	0	0	0	0	0
Limmat Tower	Zürich	Zürich-West	107	7.950,00	2014	0	0	1	1	2
Hard Turm Park	Zürich	Zürich-West	121	13.852,00	2014	0	0	0	1	1
Mobimo-Tower	Zürich	Zürich-West	53	16.214,00	2012	0	0	1	1	2
Löwenbräu Bläb	Zürich	Zürich-West	56	11.350,00	2013	0	0	0	1	1
Malva	Zürich	Oerlikon	19	9.113,00	2014	1	0	0	0	1
Europaallee	Zürich	Zürich-West	46	10.632,00	2014	0	0	0	0	0
Haldenstraße 8	Zürich	Wiedikon	16	8.131,00	2013	0	0	0	0	0
Zölly	Zürich	Zürich-West	23	12.858,00	2014	0	0	1	0	1
Maaghome	Zürich	Zürich-West	83	8.360,00	2014	0	0	1	0	1
Am Pfingstweidpark	Zürich	Zürich-West	239	8.620,00	2013	0	0	0	0	0
The Metropolitans	Zürich	Oerlikon	n/a	10.431,00	2014	0	0	1	1	2