

Angebot

Studie „Weiterentwicklung großer Wohnsiedlungen“

Berlin, 10. August 2013



Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr.-Ing. Klaus J. Beckmann



Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.
Leiter: Dipl.-Ing. Ralf Protz

Ansprechpartner

- 1) Dr. Busso Grabow, Leiter Bereich Wirtschaft und Finanzen, Prokurist
Zimmerstr. 13-15, D-10969 Berlin
Tel.: 030/39001-248 Fax: 030/39001-116
E-Mail: busso.grabow@difu.de
Internet: www.difu.de
- 2) Ralf Protz, Leiter des Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.
Riesaer Str. 2, 12627 Berlin
Telefon: +49 30 9940 1242, Telefax: +49 30 9940 1244
E-Mail: info@gross-siedlungen.de
Internet: www.gross-siedlungen.de

Anlass der Studie

Die soziale Wohnraumversorgung zählt in Deutschland zu den traditionellen Kernaufgaben öffentlicher Daseinsvorsorge. Die größte Bedeutung kam ihr jeweils in Zeiten der Wohnungsnot zu, vor allem in der Zwischenkriegszeit, als breite Schichten der Bevölkerung durch Wirtschaftskrise und Arbeitslosigkeit zu verelenden drohten, sowie in der Nachkriegszeit, als die Zerstörungen des Krieges und ein massenhafter Flüchtlingszustrom für Wohnungsnot sorgten. Die (bauliche) Bewältigung der Krisen- und Kriegsfolgen sowie die Versorgung von breiten Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum waren daher auch die Ziele der Wohnungsbauprogramme im Westen wie im Osten Deutschlands.

In den 1920er- und 1930er-Jahren sowie in den 1950er bis 1980er Jahren entstand so ein Großteil des Wohnungsbestands in Deutschland. Maßgeblich getragen wurde diese (Auf-)bauleistung durch die gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft, also im Wesentlichen die Genossenschaften und öffentlichen Wohnungsunternehmen, in Verbindung mit Bund und Ländern als Fördergebern, den Kommunen, die die städtebaulich-rechtlichen Voraussetzungen schufen, sowie Baugewerbe, das in dieser Zeit neue Verfahren des Wohnungsbaus entwickelte und damit erst die Produktion der erforderlichen Menge von Wohnungen ermöglichte.

Rund 10 Mio. Wohnungen und damit etwa die Hälfte des heutigen Bestands an Mietwohnungen, gehen allein auf die Aufbauphase der Nachkriegszeit zurück.¹

Wesentliche Anteile der so charakterisierten Bestände wurden in Wohnsiedlungen errichtet. Vielfach handelt es sich dabei um Großwohnsiedlungen in Stadtrandlagen. In Deutschland gibt es je nach Definition und Größenabgrenzung ca. 250 bis 1000 dieser Siedlungen mit ca. 3 Mio. Wohnungen. Mit ihnen verbindet sich eine Reihe von städtebaulichen und wohnungspolitischen Herausforderungen.

Energetische Erneuerung

Energetische Standards erfordern Nachbesserungen bei der Gebäudedämmung und bei den Heizungssystemen in den meisten Gebäuden aus dieser Zeit. Allerdings ist vor allem in größeren Gebäudestrukturen, etwa bei kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen, dieser Erneuerungsprozess bereits weit fortgeschritten. Hier stellt sich die Frage, wie perspektivisch angesichts der erhöhten energetischen Anforderungen eine zweite Phase der energetischen Ertüchtigung im Quartiersbezug und unter Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebotes gestaltet werden kann.

Altengerechter Umbau

Der demographische Wandel und insbesondere die Alterung der Bevölkerung führen schon heute zu einer wachsenden Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen, aber auch nach neuen Wohnformen und Gebäudegrundrissen. Dieser Bedarf kann durch den vorhandenen Bestand nicht gedeckt werden. Im Wohnungsbestand ist eine Erhöhung der Zahl von Wohnungen mit barrierearmem oder gar barrierefreiem Standard durch bauliche Anpassungen möglich, allerdings sind auch hier der Umfang der Maßnahmen und Aspekte der Wirtschaftlichkeit zu klären. Außerdem sind Wohnungen, die diesen Anforderungen nicht entsprechen, in entspannten Wohnungsmärkten zunehmend schwer zu vermarkten.

Wohnungsbedarfsprognosen gehen daher, auch in Wohnungsmarktregionen mit hohen Leerstandsquoten, von einem „qualitativen“ Neubaubedarf aus. Dies zeigen auch Erfahrungen in schrumpfenden Regionen, wo trotz eines zahlenmäßigen Wohnungsüberhangs noch neue Wohnungen gebaut

¹ Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 5 Heft 1 (Bauen und Wohnen): Mikrozensus - Zusatzerhebung 2010; Bestand und Struktur der Wohneinheiten, Wohnsituation der Haushalte; Wiesbaden 2012.

und auch erfolgreich vermarktet werden. Der Investitionsbedarf für eine altengerechte Anpassung für Bestandswohnungen in kommunaler und ehemals gemeinnütziger Trägerschaft beträgt bis zum Jahre 2030 ca. 17,3 Mrd. EUR.²

Städtebauliche Weiterentwicklung

Vor allem im Wohnungsbau der Nachkriegszeit wurde die Priorität auf der Beseitigung von Engpässen bei der Wohnungsversorgung gelegt. Die städtebaulichen Konzepte, die mit den quantitativen Zielen verbunden wurden, erwiesen sich im Nachgang teilweise als mangelhaft. Insbesondere im randstädtischen Massenwohnungsbau zeigten sich bald Mängel hinsichtlich der Anbindung an die städtische Umgebung, der Freiraumgestaltung, während insbesondere die Instandhaltung und Anpassung städtischer Infrastrukturen zu einer wachsenden – auch finanziellen – Herausforderung wurde. Teilweise konnten diese Standortnachteile durch die Programme der Städtebauförderung zwischenzeitlich behoben werden. Hinzu kommen weitere Aufwertungspotenziale im Bereich der städtebaulichen Qualifizierung, veränderter Wohnungsgrundrisse, zum Teil auch der Nachverdichtung und insbesondere im technischen Schallschutz.

Sozialer Zusammenhalt

Die beschriebenen städtebaulichen Mängel führten auch dazu, dass Wohnungsbestände in großen Wohnsiedlungen oft ein negatives Außenbild aufweisen. In Verbindung mit der Belegungspraxis der Kommunen und Wohnungsunternehmen führte dies oft zu problematischen Bewohnerstrukturen und einer Konzentration sozialer Problemlagen. Entwicklungsstrategien und Quartierskonzepte zielen heute verstärkt darauf, eine Imageaufwertung in den betroffenen Siedlungsgebieten einzuleiten und die Nachbarschaften durch eine sensible Belegungspolitik sowie Quartiersmanagement sozial zu stabilisieren. Diese Konzepte umfassen neben Marketingmaßnahmen auch Überlegungen zur Aufwertung des Wohnungsbestands durch Sanierung, Umbau bzw. Ersatzneubau.

Technische Erneuerung und Denkmalschutz

Bei einigen Großwohnsiedlungen vor allem aus den 1920er bis 1950er Jahren gibt es weitere Verbesserungsnotwendigkeiten, z.B. bei den Stromverteilnetzen, den Aufzügen, den Leitungsanlagen, beim Brandschutz oder beim Einbruchschutz, die erheblichen Sanierungsbedarf nach sich ziehen. Die Wohnsiedlungen der 1920er und frühen 1930er Jahre stehen inzwischen teilweise unter Denkmalschutz. Hier ist besondere Sensibilität im Umgang mit baulichem Konzept und baulicher Substanz erforderlich.

Zielstellung

Bauliche Standards, Alter, Qualität und Instandhaltungsniveau der Bestände sowie städtebauliche und sozialräumliche Problemlagen führen zu erheblichem Erneuerungs- und Investitionsbedarf in großen Wohnsiedlungen. Dies betrifft gleichermaßen Siedlungsbestände in den neuen wie auch in den alten Ländern. Damit zählt die Weiterentwicklung großer Wohnsiedlungen zu den zentralen Aufgaben von Stadterneuerung und sozialer Wohnraumversorgung in Deutschland. Hierfür sind schlüssige Strategien und Konzepte zum Umgang mit den Wohnungsbeständen und zur Quartiersentwicklung insgesamt erforderlich. Hinsichtlich der Investitionsentscheidungen muss dabei abgewogen werden, ob bzw. in welchen Fällen ergänzender Neubau, eine Modernisierung oder der Abriss von Wohngebäuden mit ggf. anschließendem Ersatzneubau einer Sanierung von nicht mehr zeitgemäßen

² Vgl. Eberlein, Marion und Anne Klein-Hitpaß: Investitionsbedarf in den altengerechten Umbau der Infrastruktur von Städten und Gemeinden (Gutachten im Auftrag der KfW), noch unveröffentlicht (2012)

Wohngebäuden vorzunehmen ist. Zu beobachten ist dabei, dass Investitionsverhalten und Entwicklungsstrategien je nach Eigentümerstruktur in den großen Wohnsiedlungen stark variieren können.

Das Difu beschäftigt sich im Rahmen seiner Forschungs- und Weiterbildungstätigkeit mit den beschriebenen Problemlagen und sieht den Umgang mit großen Wohnsiedlungen als wichtiges Aufgabenfeld für die Kommunen an. Dies bestätigen auch Erfahrungen aus der Evaluierung des Bundesländer-Programms „Stadtumbau West“ und der Bundestransferstelle „Soziale Stadt“ sowie der Erfahrungsaustausch in den Fachgremien des Städtetages. Das Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V. sieht das Eintreten für die Belange dieses Siedlungstyps als seine Kernkompetenz an und wird seine weitreichenden Kontakte zur Wohnungswirtschaft in die Untersuchung einbringen.

Mit dem Forschungsprojekt sollen die dargestellten Probleme auf eine breitere empirische Basis gestellt und aufgezeigt werden, welche erfolgversprechenden Handlungsansätze zur (städte-)baulichen Weiterentwicklung von großen Wohnsiedlungen bestehen. Dabei geht es auch um die Frage, welchen quantitativen und qualitativen Beitrag der ergänzende Wohnungsneubau und der Ersatzwohnungsbau zur Lösung der dargestellten Probleme leisten kann. Folgende Forschungsfragen im Mittelpunkt stehen:

- Inwieweit sind energetische Sanierung und altersgerechte Wohnungsanpassung in den Beständen der großen Wohnsiedlungen bereits umgesetzt worden? Wie groß ist die Zahl der Wohngebäude, in denen Bestandsinvestitionen noch ausstehen? Wie hoch ist die Summe der nötigen Bestandsinvestitionen?
- Welche Strukturmerkmale charakterisieren die Wohnungsbestände, die bislang von Investitionen zur Bestandsanpassung ausgenommen wurden (Lage, Gebäudetyp, Eigentümerstruktur etc.)?
- Wovon hängen die Investitionsentscheidungen der Eigentümer ab (Marktlage, Finanzierung, Förderangebote)? Inwieweit werden Abriss und Ersatzneubau in die Investitionsplanung mit einbezogen?
- Welche Maßnahmen und Investitionen in Wohnumfeld und städtischer Infrastruktur sind im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung großer Wohnsiedlungen von besonderer Bedeutung?
- Welche Potentiale bieten die großen Wohnsiedlungen für ergänzenden Wohnungsneubau in Teilmärkten mit angespannter Wohnungsnachfrage?
- Welche beispielhaften Ansätze für die Weiterentwicklung von großen Wohnsiedlungen sind als best practice übertragbar?

Umsetzung und Arbeitsbausteine

Für die Abschätzung des Investitionsbedarfs in großen Wohnsiedlungen sind umfangreiche Datenanalysen erforderlich, die zum Teil auf Grundlage vorliegender Statistiken, zum Teil aber auch durch ergänzende Erhebungen bei der Wohnungswirtschaft und den Kommunen sowie durch vertiefenden Fallstudien gewonnen werden.

Die Umsetzung der Aufgaben gliedert sich in die vier Bausteine „Abgrenzung des Untersuchungsgegenstandes und Rahmenbedingungen“, Bestandsaufnahme“, „Fallstudien“ und „Zusammenstellung der Ergebnisse mit Abschätzung Investitionsbedarf“.

1. Abgrenzung des Untersuchungsgegenstands und Grundlagenrecherche

Als große Wohnsiedlungen werden gemeinhin Siedlungsbestände im Geschosswohnungsbau bezeichnet, die planmäßig und innerhalb eines relativ kurzen Zeitraums entstanden sind; häufig liegen sie am Stadtrand. Da es keine einheitliche Definition für diesen Siedlungstyp gibt, wird in einem Auftaktgespräch mit dem Auftraggeber der Untersuchungsgegenstand hinsichtlich baulicher und räumlicher Kriterien, hinsichtlich Größe und Baualter näher abgegrenzt. Dabei kann auf die Typologisierung des Kompetenzzentrums Großwohnsiedlungen aufgebaut werden.

Als Grundlage zur Abschätzung der Investitionsbedarfe für die Weiterentwicklung in großen Wohnsiedlungen ist eine umfassende Sekundärauswertung vorhandener Daten zur Bevölkerungsentwicklung, zum Wohnungsbau und zum Immobilienmarkt erforderlich. Dazu zählen zuvorderst Statistiken und Vorausberechnungen zur Bevölkerungsentwicklung und daraus abzuleitender Nachfrageveränderungen.

Hierzu wird das Difu Daten des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Wohnungsmarktprognose, Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland), der amtlichen Statistik (Zensus, Bevölkerungsvorausberechnung), der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (GdW-Jahresstatistik) sowie ggf. weitere Quellen (z.B. KfW-Kommunalpanel) ausgewertet.

Die Darstellung der Rahmenbedingungen umfasst auch die Zusammenstellung relevanter Forschungsergebnisse (u.a. Arbeiten des Kompetenzzentrums Großwohnsiedlungen und des Bundes) Förderangebote auf Ebene des Bundes und der Länder. Hierzu zählen unter anderem KfW-Förderprogramme, Bund-Länder-Programme der Städtebauförderung, die Wohnungsbauförderung der Länder und Programme im Rahmen der nationalen Klimaschutzinitiative.

Ebenso erfolgt in diesem Arbeitsbaustein eine Recherche beispielhafter Ansätze für die Weiterentwicklung von großen Wohnsiedlungen, um die Auswahl von Praxisbeispielen in Arbeitsbaustein 3 vorzubereiten.

Dieser Arbeitsbaustein wird unter Federführung und überwiegend durch das Difu bearbeitet. Das Kompetenzzentrum Großwohnsiedlungen stellt ggf. ergänzendes Material für die Abgrenzung des Untersuchungsgegenstandes und die Aufbereitung der Rahmenbedingungen zur Verfügung.

2. Bestandsaufnahme

Zur Ermittlung der Strukturmerkmale von Großwohnsiedlungen ist eine umfassende Bestandsaufnahme notwendig, die eine differenzierte Darstellung siedlungs- und gebäudebezogener Parameter zu Lagermerkmalen, zur Bewohner- und Eigentümerstruktur, zu Baualter, Sanierungsstand sowie Infrastruktur- und Freiraumausstattung ermöglichen. Hierzu bieten sich als methodischer Zugang Umfragen, Experteninterviews und detaillierte Sekundärauswertungen vorhandener statistischer Datensätze an. In die Bestandsaufnahme sollen Wohnungseigentümer sowie Kommunalverwaltungen gleichermaßen einbezogen werden.

Die Bereitschaft der Wohnungseigentümer zur Teilnahme an der Studie wird dabei als sehr unterschiedlich eingeschätzt. Ein Großteil der Bestände in großen Wohnsiedlungen entstand unter der Regie öffentlicher Wohnungsbau-träger. Durch die Privatisierung großer Wohnungsbestände seit 1999 ist die Eigentümerstruktur in vielen großen Wohnsiedlungen jedoch inzwischen sehr heterogen. Insbesondere kapitalorientierte Bestandhalter sowie Einzeleigentümer in WEG dürften über eine schriftliche Befragung nur schwerlich erreichbar sein. Als Alternative wird daher eine Sekundäraus-

wertung wohnungswirtschaftlicher Daten vorgeschlagen. Beim Kooperationspartner GdW liegen umfangreiche Daten der Mitgliedsunternehmen aus der Jahresstatistik vor, die hierfür genutzt werden sollen. Gemäß GdW-Jahresstatistik liegen über 90% der Wohnungsbestände seiner Mitgliedsunternehmen in Wohnsiedlungen. In Kooperation mit dem GdW soll über die Analyse aggregierter Daten in Baustein 1 hinaus eine (anonymisierte) Auswertung von Daten der GdW-Jahresstatistik vorgenommen werden, die ein differenziertes Bild nach verschiedenen Schichtungsmerkmalen (Ost/West, Städtetyp, Lagetyp, Größe der Siedlung, Baualter, Eigentümerstruktur etc.) ermöglicht. Aus Datenschutzgründen erfolgt die Auswertung der Jahresstatistik beim GdW. Das Difu wird hierfür in Abstimmung mit dem GdW ein Auswertungskonzept erstellen.

Um Einschätzungen zu Gemeinsamkeiten und Unterschieden hinsichtlich der Bestände unterschiedlicher Eigentümergruppen zu erfassen, führt das Difu ergänzend hierzu und auf den Ergebnissen der Analyse aufbauend Expertengespräche mit Vertretern bzw. Mitgliedern von BfW und Haus & Grund.

Parallel dazu erfolgt eine Befragung unter Städten und Gemeinden mit großen Wohnsiedlungen. In dieser Befragung sollen neben Informationen zur Bestandsaufnahme und zur Abschätzung des Investitionsbedarfs auch Einschätzungen der Verwaltung zu den städtebaulichen Rahmenbedingungen, zu den Entwicklungszielen der Stadt, aber auch zur Eigentümerstruktur und deren Investitionsverhalten, zu Entwicklungshemmnissen und Potenzialen erhoben werden.

Es wird davon ausgegangen, dass je nach Abgrenzung des Untersuchungsgegenstands bis zu 1.000 Siedlungen mit verschiedenen Eigentümern untersucht werden müssen. Die unterschiedlichen Typen von Wohnsiedlungen mit ihren charakteristischen Merkmalen müssen durch die Umfrage repräsentativ abgebildet werden. Großwohnsiedlungen liegen überwiegend in größeren und mittleren Städten, so dass eine Vollerhebung unter den Kommunen mit 30.000 und mehr Einwohnern vorgenommen wird.

Die Befragungskonzeption erfolgt auf Basis der im ersten Baustein durchgeführten Recherchen und bezieht diese ein, um die primäre Datenerhebung so „schlank“ wie möglich zu gestalten und dadurch eine möglichst hohe Rücklaufquote zu erreichen. Hierfür kann auch auf die vom Difu betriebenen Datenbanken zu kommunalen Umfragen (kommDEMOS mit derzeit 1842 erfassten Umfragen) und zur kommunalen Literatur (Orlis mit 149472 erfassten und Titeln), auf das kommunale Zeitschriftenarchiv des Difu und auf eigene Erhebungen zurückgegriffen werden. Je nach Rechercheergebnis sind folgende Aspekte und Strukturierungsmerkmale in die Befragung aufzunehmen:

- Lagemerkmale der Stadt (Ost/West, Stadtgröße, Regionstyp)
- Städtischer Wohnungsmarkt (Mietenentwicklung, Leerstandsquote, Fluktuation)
- Vorhandensein von großen Wohnsiedlungen
- Entstehungszeit
- Eigentümerstruktur (Rechtsform, Gesellschafter)
- Größe der Bestände nach Wohneinheiten
- Wohnungsgrößenstruktur
- Sozialstruktur
- Anteil geförderter Wohnungen und Belegungsbindungen
- baulicher Zustand
- Infrastrukturausstattung
- Investitionsbedarf

- Überlegungen zum Umgang mit den Beständen (Abriss, Sanierung, Verkauf)
- Kostenschätzungen
- Überlegungen zur Finanzierung der Maßnahmen.

Gegebenenfalls kann auf einen Teil der genannten Aspekte verzichtet werden, wenn sich herausstellt, dass die Informationen aus der GdW-Jahresstatistik diesbezüglich ausreichend zur Beantwortung der Forschungsfragen sind.

Auf der Grundlage der Befragungskonzeption ist ein Fragebogen zu entwickeln, der mit den Auftraggebern abgestimmt und in einem Pretest auf seine Handhabbarkeit, Verständlichkeit und Auswertungsfreundlichkeit geprüft wird. Die Befragung richtet sich an die Verwaltungsspitzen der Planungs- und ggf. der Wohnungsämter und ist als Online-Befragung konzipiert.

Die Befragungen sollen im Dezember durchgeführt werden. Falls zur Verbesserung der Rücklaufquote erforderlich, erfolgt im Januar eine Nachfassaktion.

Dieser Baustein wird überwiegend durch das Difu bearbeitet. Bei der Erstellung des Fragebogens wird das Kompetenzzentrum Großwohnsiedlungen beratend einbezogen. Die Auswertung der GdW-Jahresstatistik erfolgt im Verantwortungsbereich des GdW.

3. Praxisbeispiele

Auf Grundlage der Recherche- und Befragungsergebnisse werden in diesem Arbeitsschritt Beispiele für den Umgang mit Wohnungsbeständen in großen Wohnsiedlungen vertiefend aufbereitet. Hierbei soll eine möglichst große Bandbreite an Fallkonstellationen hinsichtlich Siedlungsgröße und -struktur, Lagemerkmalen, Eigentumsverhältnissen, baulicher Rahmenbedingungen und Entwicklungsstrategien Berücksichtigung finden.

Die Beispiele werden anhand eines einheitlichen Kriterienkatalogs bearbeitet. Über Expertengespräche werden vertiefende Informationen u.a. zu den strategischen und wirtschaftlichen Motiven der Eigentümer für den Umgang mit Beständen erhoben.

Die Praxisbeispiele werden in Form einheitlicher Datenblätter (Steckbriefe) aufbereitet. Im Rahmen des Projektes können mind. 10 Beispiele entsprechend aufbereitet werden, die eine repräsentative Typologie abbilden. Die Auswahl und Ausgestaltung der Fallbeispiele ist Gegenstand weiterer Abstimmungen mit dem Auftraggeber.

Die Bearbeitung dieses Bausteins erfolgt unter Federführung des Kompetenzzentrums Großwohnsiedlungen in Kooperation mit dem Difu.

4. Zusammenstellung der Ergebnisse, Abschätzung von Investitionsbedarf, Handlungsempfehlungen

In diesem Baustein werden die Ergebnisse der Arbeitsbausteine 1 bis 3 zusammengestellt und entsprechend der vorgesehenen Differenzierungsmerkmale aufgeschlüsselt. Auf Basis der Angaben zum baulichen Zustand und zum Investitionsbedarf nimmt das Difu eine Abschätzung des Investitionsbedarfs vor. Die Daten werden anhand der Stichprobe und Merkmale der Grundgesamtheit auf die Gesamtzahl der Wohnungsbestände in großen Wohnsiedlungen hochgerechnet.

Die Auswertungen der vorangegangenen Arbeitsbausteine und Schlussfolgerungen für den Investitionsbedarf werden in einem Abschlussbericht dargestellt und die im vorliegenden Angebot aufgewor-

fenen Forschungsfragen bei der Darstellung der Ergebnisse aufgegriffen. Auf Basis der Forschungs- und Diskussionsergebnisse sollen außerdem Kriterien zur Entscheidungsfindung im Umgang mit Wohnungsbeständen in großen Wohnsiedlungen aufgestellt und Handlungsempfehlungen an Eigentümer, Fördergeber und kommunale Entscheidungsträger formuliert werden.

Für die Erstellung des Endberichts wird frühzeitig eine Gliederung unter den Projektpartnern sowie mit den Auftraggebern abgestimmt. Die Federführung für die Berichterstellung liegt beim Difu. Die Erstellung der Texte und Inhalte erfolgt entsprechend der Arbeitsteilung unter Verantwortung des Difu (Abgrenzung des Untersuchungsgegenstands, Bestandsaufnahme, Investitionsbedarf, Handlungsempfehlungen) und des Kompetenzzentrums (Fallstudien). Die Arbeitsschritte umfassen neben der textlichen Fassung Ergänzungen um Grafiken, Tabellen und Abbildungen, die redaktionelle Überarbeitung und das Layout.

Vor der Erstellung des finalen Berichts erfolgt die Abstimmung eines Entwurfs mit den Auftraggebern.

Als optionaler Baustein wird vorgeschlagen, die Ergebnisse des Forschungsvorhabens vor ihrer Veröffentlichung in einem Fokusgruppengespräch mit einem ausgewählten Kreis von Expertinnen und Experten zu diskutieren. Dieser wird mit dem Auftraggeber abgestimmt. Mögliche Teilnehmerinnen und Teilnehmer sind Vertreterinnen und Vertreter der Wohnungs- und Immobilienverbände, der öffentlichen Hand und aus der Forschung. Das Fokusgruppengespräch wird organisatorisch, konzeptionell und inhaltlich durch das Difu vorbereitet, durchgeführt und ausgewertet.