

PRESSEINFORMATION

Juni 2022

Wohnungspolitik vor Ort betrachtet

BERLIN – Trotz vieler zentraler Steuerhebel hat sich die angespannte Lage für bezahlbaren Wohnraum nicht deutlich verändert. Vor allem Innenstädte stehen dabei als attraktive Wohnorte unter großem Entwicklungsdruck. Wachstumsflächen werden hier knapp. Vor diesem Hintergrund stellen sich stadtentwicklungs-, wohnungs- und bodenpolitische Fragen, zu denen der vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung am 16. Juni 2022 auf einer Fachtagung in der Berlin-Brandenburgischen Akademie der Wissenschaften zwei Studien vorstellt: 1. „[Wachstumsschmerzen. Kommunale Strategien und ihre Wirkungen](#)“ und 2. „[Soziale Wohnungspolitik auf kommunaler Ebene](#)“. Sie loten die Möglichkeiten und Hindernisse einer erfolgreichen Innenentwicklung und eines konstruktiven Zusammenwirkens von Stadtentwicklung, Wohnungsbaupolitik und bürgerschaftlicher Mitwirkung aus.

Wachstumsschmerzen. Kommunale Strategien und ihre Wirkungen

Leitfrage der Studie

Welche Umstände begleiten aktuell Neubauprozesse in ausgewählten Städten?

Zentrale Ergebnisse der Studie

15 Fallbeispiele in 5 ausgewählten Wohnungsbauprojekten mit mehr als 500 Wohneinheiten in den Großstädten [Leipzig](#), [Hamburg](#), [Frankfurt](#), [München](#) und [Freiburg](#)

- Erkennbare Konflikte sind oft nicht auf Projektebene zu lösen, sondern gehören in das Große und Ganze integrierter Stadtentwicklungsplanung. So wirkt sich z. B. ein Verkehrszuwachs durch neue große Wohngebiete auf die Gesamtnetze der Stadt aus. Anpassungen müssen daher auch vom Gesamtnetz aus angegangen werden. Umgekehrt machen es stark ausgelastete Gesamtnetze standortbezogenen Planungen für Wohnungsneubau mit weniger Autos oder kurzen Wegen im Projekt schwer.
- Große Wohnungsvorhaben können aufgrund eines empfundenen Missverhältnisses zwischen städtebaulicher Dichte und urbanem Umfeld oder aufgrund geänderter Wohnmischverhältnissen eine neue Form von „Stadtfeindlichkeit“ bzw. eine kritische Haltung gegenüber dem Neuen erzeugen. Somit bedarf es städtebaulicher Konzepte, die bei veränderten Leitbildern oder Wohnstandortentscheidungen stärker auf Akzeptanz zielen. „Lokale Identitäten“ wie die emotionale Bedeutung eines Parks etc. sind einzubeziehen.
- Ein planerisches Beteiligungsdilemma bestand lange Zeit darin, dass die Bürgerschaft oft erst dann ins Boot kam, wenn zentrale Entscheidungen bereits getroffen waren. Das führte zu einem Abschwung in der Erwartung, beteiligt zu werden. Bisherige Beteiligungsmechanismen sind begrenzt, es fehlen oft Instrumente für Aushandlung und Dialog, die widerstreitende Interessen bearbeiten könnten. Konzeptvergaben und Werkstattverfahren sind hier wichtige erste Ansätze, um auch das Wissen lokaler Expertisen aufzunehmen. Eine sachliche Zwei-Wege-Kommunikation zwischen Planenden und Bürgerschaft wäre zudem einzurichten.

Eckdaten zur Studie

Die Studie untersucht in 15 Fallbeispielen in 5 ausgewählten Wohnungsbauprojekten mit mehr als

500 Wohneinheiten in den Großstädten [Leipzig](#), [Hamburg](#), [Frankfurt](#), [München](#) und [Freiburg](#) die baulich-räumlichen und die räumlich-funktionalen sowie die prozeduralen Strategien der Städte beim städtebaulichen und planerischen Umgang mit dem dynamischen Stadtwachstum.

Projektpartner: **Prof. Uwe Altrock** und **Dr. Grischa Bertram**, beide Universität Kassel

Mehr Informationen in der Schriftenreihe Nr. 30 [Link](#)

Soziale Wohnungspolitik auf kommunaler Ebene

Leitfrage der Studien

Welche strategischen Herausforderungen sind angesichts knapper Flächenpotenziale und wachsender stadtentwicklungs- und wohnungsbaupolitischer Herausforderungen für eine erfolgreiche Innenentwicklung in den Städten zu bewältigen?

Soziale Wohnungspolitik auf kommunaler Ebene

Zentrale Ergebnisse der Studie

- Die Fallstudie in der [Stadt Gelsenkirchen](#) machte stellvertretend für andere deutlich, dass in der wohnungspolitischen Debatte in Deutschland demografische Schrumpfung, Wohnungsleerstände und damit verbundene Desinvestitionsprozesse wenig bis gar nicht stattfinden, aber müssten.
- In der [Stadt Jena](#) wurde im Prozess der Bereitstellung von Grundstücken für den Wohnungsbau eine Vermittlungslücke zwischen einem „echten“ Beteiligungsdialog und emotionaler Identifikation deutlich. Eine Planungs-, Beteiligungs- und vor allem Baukultur sollte so gestaltet sein, dass Wohnungsbau nicht in der Aura eines „notwendigen Übels“ wahrgenommen wird. Vielmehr sollte gesellschaftliche Akzeptanz im Prozess mobilisiert oder einfach mehr Lust auf Städte- und Wohnungsbau gemacht werden.
- In der [Stadt Mannheim](#) wurde – durch Rückzug von Militär und Industrie – die Chance für ein Schaffen preiswerten Wohnraums bei solider städtebaulicher und sozialer Qualität genutzt. Jedoch konnte das Förderinstrumentarium nur sehr eingeschränkt für die Einzelvorhaben genutzt werden. Eine flexiblere Fördersystematik wäre wünschenswert.
- Die Fallstudie für die [Stadt Offenbach](#) am Main zeigt, dass die Suche neuer Standorte und Quartiere auf einem von Engpässen und Überhitzungen geprägten Wohnungsmarkt erhebliche Impulse zu seiner Veränderung auslösen kann. Auch wenn in Offenbach selbst keine eindeutige Gentrifizierungs- und Verdrängungsdynamik festgestellt wurde, wurden die wohnungswirtschaftlichen Investitionsprozesse vor allem von den Grundstücksengpässen an den etablierten Standorten in und um Frankfurt geprägt.

Eckdaten zur Studie

Untersucht wurden konkrete wohnungspolitische Herausforderungen in Gelsenkirchen, Jena, Mannheim, Offenbach und der Region Stuttgart, um gemeinsam mit den kommunalen Akteuren vor Ort nach konzeptionellen Lösungen in der Wohnungspolitik bzw. im wohnungspolitischen Werkzeugkasten zu suchen.

Partner: **Bernhard Fallner**, Quaestio - Forschung & Beratung GmbH

Mehr Informationen in der Schriftenreihe Nr. 25 [Link](#)

Das heißt wohnungspolitisch: Für die wachsenden Städte und Regionen bleibt es eine zentrale Herausforderung, die steigende Nachfrage und die entsprechenden Bauleistungen mit den Zielen einer ökologischen Stadt- und Regionalentwicklung abzustimmen. Ohne eine gegenüber dem Status quo ausgeweitete Fähigkeit zur stadtplanerischen Wachstumsbewältigung, läuft die soziale Wohnungspolitik Gefahr, dauerhaft überfordert zu sein. In den eher schrumpfenden Regionen besteht demgegenüber langfristig das Risiko, dass selbstverstärkende kleinräumige Desinvestitionsprozesse die Attraktivität der Quartiere untergraben, die Wohnqualität mindern und somit zur Belastung für die gesamte kommunale Entwicklung werden.

Zum Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung

Der vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. ist ein gemeinnütziger Verband. Er engagiert sich durch Fortbildung und Forschung in den Handlungsfeldern Wohnen und Stadtentwicklung für die Leistungsfähigkeit der Kommunen, eine vielfältige Bürgergesellschaft und damit für die Stärkung der lokalen Demokratie. Als unabhängiger, transformativer Wissenschaftsakteur im Forschungsbereich kooperiert er mit politischen Entscheiderinnen und Entscheidern und der öffentlichen Verwaltung in Bund, Ländern und Kommunen, mit intermediären und zivilgesellschaftlichen Akteurinnen und Akteuren sowie mit der Wohnungswirtschaft.

KONTAKT

Referentin Öffentlichkeitsarbeit

Ruby Nähring

T 030 390 473-170

E rnaehring@vhw.de