

Inhalt

Vorwort	2
Danksagung	4
Kurzfassung	6
1 Einleitung und Grundlagen	9
1.1 Zur wohnungspolitischen Ausgangslage: Keine Lösung in Sicht?	9
1.2 Soziale Wohnungspolitik auf kommunaler Ebene: Eine politisch-konzeptionelle Einordnung	10
1.3 Auswahl und Charakterisierung der Fallstudienstädte/-regionen	11
1.4 Thematischer Fokus der Fallstudien	15
2 Jena: Akzeptanz für den Wohnungsneubau	17
2.1 Ausgangssituation in Jena	17
2.2 Konflikte um Wohnungsneubau – drei aktuelle Beispiele	18
2.2.1 Friedensberg-Terrassen	18
2.2.2 Singer Höhen	20
2.2.3 Zwätzen Nord	22
2.3 Zwischenfazit: Widerstände und deren Auswirkungen auf die Bauvorhaben	24
2.4 Über das einzelne Vorhaben hinaus: Widerstände, Bürgerbeteiligung und politischer Rückhalt	24
2.5 Über Jena hinaus: Akzeptanzprobleme für den Wohnungsneubau	25
2.5.1 Vielfältige Widerstände erschweren den Wohnungsneubau	26
2.5.2 Mehr Bürgerbeteiligung als Antwort?	26
2.5.3 Bessere Bürgerbeteiligung: Vielleicht ein Teil der Lösung	28
2.5.4 Eine offene Frage zum Vertrauens- und Akzeptanzproblem	28
3 Mannheim: Herausforderungen bei der Aktivierung kommunaler Liegenschaftspolitik	30
3.1 Herausforderungen kommunaler Liegenschaftspolitik	31
3.2 Liegenschaftspolitik in Mannheim	33
3.3 Wirtschaftlichkeitsanalysen und Abwägungen auf Projektebene	34
3.3.1 Wohnungsbau in der Innenentwicklung	35
3.3.2 Wohnungsbau am Siedlungsrand	38
3.3.3 Gesamtbetrachtung der Anforderungen und Belastungen	40
3.4 Handlungsoptionen des Mannheimer Bodenfonds	42
4 Gelsenkirchen: Strategien und Instrumente zum Umgang mit lokalen Desinvestitionsprozessen	44
4.1 Marktberinigender Stadtumbau als stadtentwicklungs- und wohnungspolitische Aufgabe	44
4.2 Die stadtentwicklungspolitische Bedeutung unbewältigter Schrumpfung (grundlegende Wirkungszusammenhänge)	45
4.2.1 Bevölkerungs- und Nachfrageentwicklung als Ausgangspunkt	45
4.2.2 Wohnungswirtschaftliche Konsequenzen	46
4.2.3 Städtebauliche Konsequenzen	47
4.2.4 Eigentumsstruktur als Risikofaktor	48
4.2.5 Problemimmobilien als Symptom	48
4.2.6 Konsequenz für Zusammenleben und Wohnungsversorgung	50
4.2.7 Selbstverstärkungsprozesse	50
4.2.8 Kleinräumige Einflussfaktoren für Desinvestitionsprozesse	51
4.2.9 Besonderheiten von Gelsenkirchen und des Gelsenkirchener Südens	51
4.3 Die Grenzen des bisherigen Instrumentariums	52
4.3.1 Stadterneuerungspraxis in Gelsenkirchen	52
4.3.2 Städtebauliche Sanierungsmaßnahme	54
4.3.3 Städtebauliche Gebote	54
4.3.4 Housing Improvement Districts (HID)	55
4.3.5 Ankauf und Pools von Immobilien durch eine kommunale Gesellschaft	55
4.3.6 NRW-Modellvorhaben Problemimmobilien	56
4.3.7 Die grundlegenden Unterschiede zu den „üblichen“ Stadterneuerungsaufgaben	56
4.4 Eckpunkte einer möglichen Strategie zur quartiersbezogenen wohnungswirtschaftlichen Marktberingung	58
4.4.1 Interventionsziel und Wirkungszusammenhänge	58

4.4.2	Intensivierte Marktbeobachtung.....	59
4.4.3	Einbettung in eine gesamtstädtische Grundlage – Stadträumliche Identifizierung und Priorisierung von Marktberäinigungsaufgaben.....	59
4.4.4	Handlungs-/Maßnahmenkonzept für Marktberäinigungsgebiete	59
4.4.5	Finanzierungskonzept	60
4.4.6	Satzung und Durchführung.....	60
4.4.7	Förderung und Kontrolle des Grundstücksverkehrs.....	60
4.4.8	Quartiersgesellschaft als Interimseigentümerin	60
4.5	Fazit: Ein stabiler öffentlicher Koordinations- und Kooperationsrahmen.....	61
5	Offenbach am Main: Transparenz über Aufwertungsprozesse und bezahlbaren Wohnraum	62
5.1	Offenbachs Position im regionalen Spannungsfeld	62
5.2	Stadt- und Quartiersentwicklung im Offenbacher Norden	64
5.3	Ambivalenzen der Stadtteilentwicklung im Hafen und Nordend	67
5.3.1	Städtebauliches Erscheinungsbild	67
5.3.2	Nordend als Wirtschaftsstandort	69
5.3.3	Versorgungsangebote (Einzelhandel, soziale Infrastruktur).....	70
5.3.4	Nutzung der öffentlichen Räume und Lebendigkeit	70
5.3.5	Qualität des Zusammenlebens und Stimmungslage	71
5.3.6	Wohnungsmarkt und soziale Lage der Bewohnerschaft.....	71
5.3.7	Fazit.....	72
5.4	Mangelnde Transparenz über Stadtentwicklung und Wohnungsmarkt	73
5.4.1	Von Instrumenten- zu Transparenzfragen	73
5.4.2	Bedeutung und Status quo der Transparenz des Wohnungsmarktes	73
5.4.3	Deutlich verbesserte Kosten-Nutzen-Relation für die Wohnungsmarktbeobachtung.....	75
5.4.4	Eine wohnungspolitische und wohnungswirtschaftliche Transparenzoffensive	75
6	Region Stuttgart: Wege zu einer Arbeitsteilung in der Wohnbaulandbereitstellung	77
6.1	Unbewältigte Wohnungsbauaufgaben.....	77
6.2	Wohnungsmarkt in der Region Stuttgart.....	78
6.2.1	Das Wohnen ist deutlich teurer geworden.....	78
6.2.2	Eine ausbleibende Angebotsreaktion in der Region Stuttgart.....	78
6.3	Ergebnisse einer Kommunalbefragung zu den Hemmnissen in der Wohnbaulandbereitstellung.....	81
6.3.1	Methodik.....	81
6.3.2	Wohnungsbaupolitische Mengenziele	82
6.3.3	Segmentspezifische Handlungsbedarfe.....	82
6.3.4	Die Hemmnisse der Wohnbaulandentwicklung.....	84
6.3.5	Fazit aus der Befragung.....	87
6.4	Wege zu einer regionalen Wohnbaulandstrategie	88
6.4.1	Das Hauptproblem: Wohnungsbau verliert gegen konkurrierende Interessen	88
6.4.2	Abgrenzung zu anderen Diskussions- und Handlungssträngen	88
6.4.3	Mögliche Lösungsansätze.....	90
6.5	Fazit.....	92
7	Wohnungspolitische Einordnung der Fallstudien	94
7.1	Wohnungspolitik nach 1945 – Kapitalmobilisierung als Hauptaufgabe	94
7.2	Ein Trendbruch zu Beginn der 1980er Jahre.....	95
7.3	Die ökologische Wende in der Stadtentwicklung: Vom Innentwicklungsparadigma zum Innenentwicklungsdilemma.....	96
7.4	Zwischen unzureichender Wachstumsbewältigung und bodenpolitischer Umverteilung.....	97
7.5	Ergebnisse und Diskussionsimpulse aus den Fallstudien	98
7.6	Stadtentwicklungspolitische Handlungsfähigkeit: Die neue wohnungspolitische Schlüsselressource	100
8	Literatur und Studien	101
Anhang	105
	Rechenweg und Annahmen der wohnungswirtschaftlichen Berechnungen für die Fallstudie Mannheim	105