

Vorwort

Angesichts der hohen Dynamik auf den Wohn- und Immobilienmärkten in den prosperierenden Regionen ist eine angemessene Wohnraumversorgung seit einigen Jahren zu einem bestimmenden gesellschaftlichen Thema geworden. Insbesondere die Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum wurde nicht nur intensiv diskutiert, sondern auch von ideologisch und emotional aufgeladenen Debatten in der (Fach-)Öffentlichkeit begleitet.

Auch auf politischer Ebene haben die Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten kontroverse Diskussionen ausgelöst und schließlich zu einem umfangreichen wohnungspolitischen Handeln geführt. Exemplarisch hierfür stehen das breit aufgestellte Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen sowie die von Bund, Ländern und Kommunen initiierte Wohnraumoffensive, deren (Zwischen-)Ergebnisse am 23. Februar 2021 von der Bundesregierung in einer „Bilanzveranstaltung“ vorgestellt und von Opposition und Verbändevertretern zum Teil kritisch kommentiert wurden. Trotz der zahlreichen Maßnahmen zur Stabilisierung der Wohnungsmieten und Kaufpreise für Wohneigentum muss konstatiert werden, dass sich die Situation auf den angespannten Wohnungsmärkten bislang nicht wesentlich entschärft hat. Es stellt sich daher die Frage, ob die „richtigen“ wohnungspolitischen Hebel noch nicht gefunden und bewegt wurden.

Ein wesentlicher Grund, weshalb sich die wohnungspolitischen Akteure schwer damit tun, wirkungsvoll auf die Entwicklung der Wohnungsmärkte einzuwirken, ist u. a. die Heterogenität lokaler Wohnungsmärkte. Unterschiede in den lokalen ökonomischen, demografischen, sozialen und städtebaulichen Ausgangsbedingungen machen es notwendig, wohnungspolitisches Handeln flexibel an die Erfordernisse vor Ort anzupassen. Mit Blick auf eine soziale und resiliente Wohnungspolitik forderte der vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. bereits

2016 gemeinsam mit den Deutschen Institut für Urbanistik (Difu), die regionale Spezifik der wohnungspolitischen Erfordernisse anzuerkennen: „Vor dem Hintergrund zunehmender Disparitäten in den regionalen Wohnungsmärkten ist es unerlässlich, die zentrale Steuerungsfähigkeit dort anzusiedeln, wo die konkreten Probleme auftreten. Damit dürften im Zuge der Neujustierung der sozialen Wohnungspolitik nur wenige übergreifende und pauschalisierende Regelungen erlassen werden. Der Kern muss sich auf ein lokal ausgerichtetes und flexibles Instrumentarium stützen, damit dieses eine effiziente Förderung gewährleistet, die den örtlichen Gegebenheiten und Perspektiven Rechnung trägt“ (vhw/Difu 2016, S. 6).

In Anbetracht der Notwendigkeit einer Wohnungspolitik, welche den lokalen wohnungspolitischen Herausforderungen gerecht werden kann, hat der vhw e. V. das Forschungsinstitut Quaestio – Forschung und Beratung damit beauftragt, der Frage nachzugehen, zu welchen Lösungen eine lokal/regional verankerte und dabei konzeptionell eigenständige (soziale) Wohnungspolitik aus heutiger Sicht käme. Wesentliches Ziel dieser Studie war es, gemeinsam mit lokalen Partnerinnen und Partnern die vor Ort bestehenden Hürden einer zielgruppengerechten Wohnraumversorgung zu identifizieren und losgelöst von den existierenden politischen und instrumentellen Restriktionen mögliche Lösungsrichtungen aus kommunaler bzw. regionaler Perspektive zu diskutieren. Bei der Auswahl der fünf Fallstudien - vier Fallstudienstädte (Gelsenkirchen, Jena, Mannheim, Offenbach/Main) und eine Fallstudienregion (Stuttgart) – wurde darauf geachtet, ein breites Spektrum an unterschiedlichen Wohnungsmarktkonstellationen abzudecken, um damit zumindest ansatzweise die facettenreichen Herausforderungen der lokalen Wohnraumversorgung in den deutschen Großstädten in den Blick nehmen zu können.

Auch wenn aufgrund der Vielfalt der lokalen Wohnungsmärkte nur ein Schlaglicht auf die wohnungspolitischen Herausforderungen geworfen werden konnte, wird vor allem eines deutlich: trotz eines hohen Engagements auf lokaler bzw. regionaler Ebene können die Probleme einer quantitativen und qualitativen Wohnraumversorgung mit dem bestehenden wohnungs- und bodenpolitischen, städtebaulichen und regionalplanerischen Instrumentarium in vielen Fällen nicht ausreichend gelöst werden. Die Studie unterstreicht damit, dass die Heterogenität der Wohnungsmärkte in Deutschland ein viel mehr auf die jeweiligen lokalen Bedingungen abgestimmtes wohnungspolitisches Handeln und dementsprechend ein flexibel einsetzbares Instrumentarium erforderlich macht, welches verstärkt auf der lokalen, regionalen und kommunalen Ebene ansetzt.

Fabian Rohland

Wissenschaftler

vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.