



Informationskreis für Raumplanung e.V.

Braunschweiger Erklärung zur neuen strategischen Ausrichtung der Wohnungspolitik

Aus Sicht des Informationskreises für Raumplanung (IfR) machen veränderte Rahmenbedingungen eine Neuorientierung der Wohnungspolitik und ein differenziertes Handlungskonzept unerlässlich, um mittelfristig bis 2020 einen funktionierenden Wohnungsmarkt zu erhalten, der u.a. an den Zielen der Nachhaltigkeit ausgerichtet ist. Zu den veränderten Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes gehören insbesondere:

- allgemeiner Bevölkerungsrückgang sowie veränderte Altersstrukturen und Lebensstile
- relative Entspannung des Wohnungsmarktes
- Konkurrenz dreier Segmente am Wohnungsmarkt (Neubau im Umland, sanierter Plattenbau in Großsiedlungen, modernisierter Altbau in der Innenstadt) um die zurückgehende Wohnbevölkerung der Städte, insbesondere in Ostdeutschland
- vielfältige Strukturen und Motive der aus den Kernstädten ins Umland abwandernden Haushalte.

Die Wohnungspolitik umfasst alle Bereiche, die direkt bzw. indirekt mit dem Wohnungsmarkt und der Entwicklung seiner Teilmärkte zu tun haben. Hierzu zählen die kommunalen Baulandausweisungen und die fiskalischen Förderinstrumente des Staates. Die im Folgenden aufgelisteten Bausteine eines Handlungskonzepts sind vier Akteursgruppen zugeordnet:

(1) Handlungskonzept für Kommunen und Wohnungswirtschaft

- ***Aufwertung des Bestandes der Stadt auf der Grundlage von Potenzialanalysen, unter Berücksichtigung gesellschaftlicher, ökologischer und technologischer Anforderungen an Wohn-, Siedlungs- und Arbeitsformen.***

Innenentwicklung sollte einhergehen mit einer Aufwertung des Wohnungsbestandes. Hierzu sind mittel- bis langfristig orientierte Potenzialanalysen hinsichtlich der Angebots- und Nachfragestruktur des Wohnungsmarktes erforderlich. Insbesondere müssen bei diesen Analysen neue, d.h. namentlich den gesellschaftlichen, ökologischen und technologischen Anforderungen entsprechende Wohn-, Siedlungs- und Arbeitsformen Berücksichtigung finden. Die geringe Zuwanderung, die abnehmende Neubautätigkeit und der relativ entspannte Wohnungsmarkt haben zur Folge, dass das Wohnungsmarktgeschehen immer stärker von Entwicklungen in den Beständen und damit von Prozessen der Segregation und Suburbanisierung dominiert wird. Im Wettbewerb um Mieter und Käufer gewinnen die ‚weichen‘ Faktoren an Bedeutung: die Attraktivität des Wohnumfelds, der Charakter des Stadtteils, die Sozialstruktur im Quartier, die Nähe zu Erholungsmöglichkeiten und Schulen, die Belastung durch Lärm, Luftverschmutzung oder Straßenverkehr. Neben dieser wohnungsmarktbezogenen Sichtweise ist auch aus stadtplanerischer Sicht eine verstärkte Zuwendung zum Bestand im Sinne einer Erhaltung der strukturellen Integrität unserer Städte und der Funktionalität der vorhandenen Infrastruktursysteme aus volkswirtschaftlicher Sicht erforderlich.

- ***Entwicklung integrierter und differenzierter städtebaulicher Konzepte und Leitbilder für eine verstärkte Innenentwicklung der Städte, unter Berücksichtigung von städtebaulichen Kriterien sowie Abschreibungs- und Vermietbarkeitsüberlegungen.***

Für eine verstärkte Innenentwicklung der Städte müssen integrierte und differenzierte städtebauliche Konzepte und Leitbilder vorhanden sein. Reine Abschreibungs- und Vermietbarkeitsüberlegungen gilt es gegen andere Belange wie etwa die Bewahrung typischer Bebauungsmuster abzuwägen, um städtebaulich attraktive Städte und vermietbaren Wohnraum gleichermaßen zu erzielen. Wohnungsunternehmen und Städte müssen ihr Vorgehen aufeinander abstimmen und gemeinsam die Standorte und die zeitliche Abfolge des Rückbaus planen. Ein derartiges koordiniertes Vorgehen erfordert im Interesse der Allgemeinheit einen hohen Kooperationswillen aller Beteiligten (ggf. inkl. der Offenlegung betrieblicher Interna), insbesondere aber der im Wettbewerb konkurrierenden privaten Investoren.

- **Intensivierung der Anstrengungen zur Wohnumfeldverbesserung in Kooperation mit den Bürgerinnen und Bürgern sowie der Wohnungswirtschaft.**

Durch die so erreichbare Steigerung der Lebensqualität in den Städten besteht die Aussicht, die Abwanderungsprozesse abzumildern bzw. zu stoppen.

- **Verdeutlichung der Wandlungsfähigkeit von Wohnimmobilien sowie ihres Umfeldes.**

Abriss und Erhaltung von Häusern sind gleichberechtigte Handlungsalternativen in der Bestandsbewirtschaftung. Beispiellösungen mit Signalcharakter, bei denen z.B. durch Abriss gewonnene Freiflächen zu mehr Grün in der Stadt führen, helfen nicht nur die Leerstandsquote zu verringern, sondern erhöhen den Wohn- und Imagewert sanierteter Altbauquartiere.

- **Abriss und/oder Umbau nicht mehr nachgefragter Wohnsubstanz zur Erhöhung des Freiflächenanteils und als Voraussetzung zur Realisierung neuer Eigentums- und Wohnformen in der Stadt, unter Einbeziehung der Bewohnerschaft.**

Wohnungsleerstände bieten Chancen zur Neugestaltung der Quartiere. Umbau schafft Raum für neue oder flexiblere Nutzungen der Stadtteile. Auf recycelten Flächen lassen sich neue, flexible Wohnformen erproben oder fehlende Freiflächen entwickeln; in umgebauten Wohngebäuden können einfache Räume für Start-Up-Firmen oder Bürgerarbeit Platz finden (Stichwort: Nutzungsmischung). Der Bevölkerung müssen Wahlmöglichkeiten geboten werden, d.h. die zum Lebensstil passende Wohnform – beispielsweise auch durch neue Wohnqualitäten im innerstädtischen Geschosswohnungsbau, als Alternative zum standardisierten Eigenheim. Die Wohnbevölkerung muss dabei offensiv in die Umgestaltung einbezogen werden, da sie die Defizite in ihrem Wohnquartier am besten kennt, über soziale Netzwerkstrukturen verfügt und selbst über ihren Verbleib oder Wegzug entscheidet.

(2) Anforderungen an die Wohnungsmarktbeobachtung

- **Erarbeitung von differenzierten Wohnungsmarktbeobachtungen und -prognosen, die der Pluralisierung der Lebensstile Rechnung tragen.**

Hierbei muss insbesondere der technologischen Entwicklung und damit der Ausdifferenzierung der Wohnbedürfnisse im Hinblick auf Wohnstandort, Wohnumfeld, Wohnungsgröße und -zuschnitt Rechnung getragen werden.

- **Kontinuierliche und kritische Auseinandersetzung mit der Lage und den mutmaßlichen Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten.**

- **Abgrenzung und Analyse der Wirkungszusammenhänge regionaler Wohnungsmärkte.**

Hierin liegt ein wichtiger Faktor des regionalen Wettbewerbs z. B. um Fördermittel. Da Wohnungsmärkte heute weit über die kommunalen Grenzen der Kernstädte hinausreichen, wird es für die Kommunen immer wichtiger, die Wirkungszusammenhänge innerhalb der gesamten Marktregion einzubeziehen. Es ist absehbar, dass die Forderung vieler Kommunen nach mehr Autonomie bei der Wohnraumförderung nur dann Gehör findet, wenn eine solche Informationsgrundlage vorliegt. Eine gemeinsame Wohnungsmarktbeobachtung in der Stadtregion wäre zudem ein erster Einstieg in eine engere wohnungspolitische Kooperation zwischen Kernstadt und Umlandgemeinden.

(3) Vom Bund bzw. den Ländern zu schaffende Rahmenbedingungen

- **Anpassung der steuerlichen Eigentumsförderung an das Leitbild einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung: Gleichstellung von Neubau- und Bestandsförderung, Berücksichtigung des regionalen Wohnkostenniveaus, der Entfernung von Siedlungsschwerpunkten und ÖPNV-Trassen sowie der Kriterien des flächen- und ressourcensparenden Bauens.**

Bisher war Wohnungsbauförderung in hohem Maße blind für räumliche Prozesse: Was zählte, war in erster Linie die reine Zahl der gebauten Wohnungen. Das bisherige Gießkannenprinzip – ob bei der steuerlichen Förderung, der Eigenheimzulage oder beim sozialen Wohnungsbau – unterstützte unerwünschte räumliche Entwicklungen wie den Massenwohnungsbau der 60er und 70er Jahre, die Um-

landwanderung und Zersiedelung, zum Teil auch segregative Prozesse in der Sozialstruktur gewachsener Quartiere. Derzeit wächst zwar das Bewusstsein für derartige negative Zusammenhänge, doch reichen die bisherigen Reformen nicht aus. Eigenheimzulage und soziale Wohnungsbauförderung müssen stärker räumlich differenziert und an die Einhaltung städtebaulicher, ökologischer und sozialer Standards geknüpft werden.

- ***Konsolidierung und Ausbau des Programms „Soziale Stadt“ und Integration von Maßnahmen, die zur Entspannung des Wohnungsmarktes im unteren Preissegment beitragen.***
- ***Anpassung des Instrumentariums des Sanierungsrechts an die neuen Erfordernisse/Dimensionen (z.B. städtischer Erwerb von Abrissobjekten).***
- ***Anpassung des Systems des Finanzausgleichs an die Erfordernisse der ‚schrumpfenden Städte‘.***
Eine Koppelung der finanziellen Zuwendungen an die Einwohnerzahl verschlechtert die Finanzlage der ‚schrumpfenden Städte‘ zusätzlich.
- ***Initiierung eines intensiven gesellschaftlichen Diskussionsprozesses über die Probleme unserer Städte im Zusammenhang mit der Entwicklung des Wohnens.***

(4) Begleitung durch Wissenschaft und Forschung

- ***Erforschung flexibel nutzbarer Wohnformen und Infrastruktureinrichtungen zur Gewährleistung einer breiten sozialen Durchmischung.***

Die Differenzierung der Sozialstruktur und die Pluralität der Lebensstile legen es nahe, beim Bauen in stärkerem Maße als bisher nicht-funktionale Wohnungsgrundrisse unterschiedlicher Größe und ein Wohnumfeld mit mehr nutzbarem Grün zu schaffen, um eine breitere soziale Durchmischung zu ermöglichen. Die Aufgabe der Forschung liegt in der Bereitstellung der hierfür benötigten Informationen.

- ***Quantifizierung der Grenzen der Umgestaltung.***
Beispielsweise sind folgende Fragen zu klären: Wie wenig Dichte verträgt die Stadt, bevor sie ihre urbanen Qualitäten verliert? Ab wann stellen größere Freiflächen keine Verbesserung der Umwelt- und Freizeitqualitäten mehr dar? Wie bleibt die Infrastruktur bei sinkenden Bevölkerungszahlen bezahlbar?
- ***Untersuchung der Marktmechanismen, die zur Verringerung von Sickerungsprozessen geführt haben, und Entwicklung neuer Steuerungsinstrumente.***

Trotz der teilweise entspannten Lage auf dem Wohnungsmarkt und der moderaten Mietentwicklung können immer mehr Haushalte aufgrund ihrer ökonomisch instabilen Lage (Arbeitslosigkeit, Überschuldung) keinen ausreichenden Wohnraum für sich finanzieren – das zeigt die Zunahme von Mietrückständen und Räumungsklagen. Zudem bestehen für Haushalte, die vom konservativen Wunschbild des Idealmieters abweichen, nach wie vor Zugangsprobleme. Der entspannte Wohnungsmarkt in den oberen Preissegmenten und ein gleichzeitig angespannter Wohnungsmarkt in den unteren Preissegmenten belegen, dass Sickerprozesse zur allgemeinen Förderung des Wohnkonsums nicht eingetreten sind. Die dahinter stehenden Marktmechanismen müssen analysiert und darauf aufbauend neue, umsetzungstaugliche Steuerungsinstrumente entwickelt werden.

*Informationskreis für Raumplanung e.V.
(Dortmund, Juli 2001)*