

Regionalen Ausgleich stärken – die Wohnungswirtschaft als Gestalter von Heimat



Quaestio
FORSCHUNG & BERATUNG

Im Auftrag von

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland



Die Wohnungswirtschaft
im Westen



Die Wohnungswirtschaft
Thüringen



Verband
der Wohnungswirtschaft
Sachsen-Anhalt



Verband der
Wohnungsgemeinschaften
Sachsen-Anhalt



Regionalen Ausgleich stärken -
die Wohnungswirtschaft als Gestalter von Heimat
Eine Studie im Auftrag und mit freundlicher Unterstützung
von



Quaestio

Quaestio Forschung & Beratung GmbH
Friesenstraße 17 • 53175 Bonn
Tel 0228 266 888 0
quaestio-fb.de

Ansprechpartner:

Bernhard Faller
Colin Beyer
Franziska Steinbach
Jennifer Ritter
Nora Wilmsmeier

Bonn, September 2020

Titelbild: Die Bildrechte liegen, wenn nicht anders benannt, bei Quaestio.

Mitte: Meinerzhagener Baugesellschaft mbH, Mitte rechts und unten links: Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung.....	5
1 Hintergrund und Aufgabenstellung.....	8
2 Thematischer Fokus und Vorgehensweise.....	9
2.1 Ein wohnungswirtschaftlicher Blick auf divergierende regionale Entwicklungstrends	9
2.2 Politische Vorarbeiten und Anknüpfungspunkte	10
2.3 Projektidee und Projektkonzeption: Die Wohnungswirtschaft als regionalpolitischer Kümmerer.....	12
3 Teilprojekt Region Jena / Saale-Holzland-Kreis.....	15
3.1 Basisinformationen zur Einordnung	15
3.2 Vorgehensweise	17
3.3 Erkannte Herausforderungen.....	18
3.4 Wesentliche Erkenntnisse	20
3.4.1 Fachliche Grundlagen und Regionalmonitoring.....	21
3.4.2 Planerische Zusammenarbeit.....	23
3.4.3 Gemeinsame Flächen- und Grundstücksentwicklung.....	24
3.4.4 Finanzierung und Förderung der regionalen Innenentwicklung.....	26
3.5 Ausblick.....	27
4 Teilprojekt Region Köln	28
4.1 Basisinformationen zur Einordnung.....	28
4.2 Vorgehensweise	29
4.3 Erkannte Herausforderungen.....	30
4.3.1 Eine regionale Wohnungs- und Baulandpolitik ist erforderlich	30
4.3.2 Fachlich weitgehend konsensfähige Ziele müssen Eingang in die Praxis finden .	31
4.4 Wesentliche Erkenntnisse	33
4.4.1 Ein Blick über die Grenzen der Region: Regionale Planungsverbände	33
4.4.2 Vielfältige informelle Formen der Zusammenarbeit.....	34
4.4.3 Beiträge der Verkehrsplanung zur Siedlungs- und Wohnungsbauentwicklung...	36
4.4.4 Bedeutung und Grenzen der Regionalplanung.....	38
4.5 Ausblick.....	39
4.5.1 Engagement der regionalen Wohnungswirtschaft	39
4.5.2 Verantwortung für eine regionale Entwicklungs- und Wohnungspolitik	40

5	Teilprojekt Duisburg-Wedau	43
5.1	Basisinformationen zur Einordnung	43
5.2	Erkannte Herausforderungen und Vorgehensweise	44
5.3	Wesentliche Erkenntnisse	46
5.3.1	Standortqualitäten und Anknüpfungspunkte im Umfeld	46
5.3.2	Einordnung in den aktuellen Wohnungsmarkt (Typ A).....	48
5.3.3	Neubauvorhaben im Umfeld von 6 Seen Wedau (Typ B)	53
5.3.4	Trends bei der Planung neuer Stadtteile (Typ C)	56
5.4	Ausblick.....	57
6	Teilprojekt Region Ostwestfalen-Lippe	59
6.1	Basisinformationen zur Einordnung	59
6.2	Vorgehensweise	61
6.3	Erkannte Herausforderungen.....	61
6.4	Wesentliche Erkenntnisse	63
6.4.1	Bisherige Ansatzpunkte und Aktivitäten	63
6.4.2	Neue Ansätze und Überlegungen	64
6.5	Ausblick.....	68
7	Teilprojekt Region Südwestfalen.....	70
7.1	Basisinformationen zur Einordnung	70
7.2	Vorgehensweise	72
7.3	Erkannte Herausforderungen.....	73
7.3.1	Strukturwandel in der Gesundheitsversorgung begleiten	73
7.3.2	Neue Mobilitätskonzepte für Südwestfalen	74
7.4	Wesentliche Erkenntnisse	75
7.4.1	Wohnungswirtschaft bereits für die Regionalentwicklung engagiert.....	75
7.4.2	Anknüpfungspunkte für regionales Engagement im Themenfeld Gesundheit....	76
7.4.3	Anknüpfungspunkte für regionales Engagement im Themenfeld Mobilität	77
7.5	Ausblick.....	78
8	Teilprojekt Sachsen-Anhalt.....	80
8.1	Basisinformationen zur Einordnung	80
8.2	Vorgehensweise	83
8.3	Erkannte Herausforderungen.....	83
8.4	Wesentliche Erkenntnisse	85
8.4.1	Die Rolle der Wohnungswirtschaft	85
8.4.2	Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft.....	87
8.5	Ausblick.....	89

9	Fazit und übergeordnete Erkenntnisse	91
9.1	Das Engagement und die Handlungspotenziale der Wohnungswirtschaft.....	91
9.2	Die Wohnungswirtschaft als Partner der relevanten Akteure	92
9.3	Übergeordnete Folgerungen und Empfehlungen	93
10	Literatur und Quellen	99

Zusammenfassung

Gleichwertige Lebensverhältnisse sind ein wichtiges Thema für die Wohnungswirtschaft. Daher setzte sich der GdW gemeinsam mit einigen Regionalverbänden (vdw Rheinland/Westfalen, vdw/vdwg Sachsen-Anhalt, vtw Thüringen) in einem 2018 gestarteten Gemeinschaftsprojekt intensiv für das Ziel gleichwertiger Lebensbedingungen in Deutschland ein. Unterstützt wurde das Projekt von den weiteren Partnern NRW.Bank, Deutsche Kreditbank AG, DZ Hyp AG sowie der Kreissparkasse Köln.

Von Wohnungsnot bis Leerstandsproblematik – um der Vielfalt der unterschiedlichen regionalen Herausforderungen Rechnung zu tragen, setzt das von der Wohnungswirtschaft initiierte Projekt in insgesamt sieben regionalen Teilprojekten an den örtlichen Bedingungen an. Damit verbindet sich die Erwartung, den Kommissionsbericht „Unser Plan für Deutschland – Gleichwertige Lebensverhältnisse überall“ aus dem Blickwinkel der unterschiedlichen Regionen anzureichern. Die gemeinsame Grundidee der sieben bundesweiten Teilprojekte war es, dass die regionale Wohnungswirtschaft als Gastgeber und Impulsgeber regionalpolitischer Diskussionen und davon ausgehender Initiativen auftritt. Dabei wurden die folgenden Schwerpunkte gesetzt:

- In Thüringen hat die Wohnungswirtschaft eine Plattform zur Anbahnung einer intensiven Kooperation der Stadt Jena mit dem Saale-Holzland-Kreis und der ihm angehörenden Gemeinden geboten. Die bislang nicht existente regionale Zusammenarbeit im Themenfeld Siedlungsentwicklung und Wohnen hat von hier aus nicht nur eine Richtung bekommen, sondern auch Fahrt aufgenommen. Weitergeführt wird die im Projekt begonnene Zusammenarbeit mit einer finanziellen Unterstützung des Freistaates Thüringen.
- In der Region Köln hat die dortige Arbeitsgemeinschaft der Kölner Wohnungsunternehmen zusammen mit ausgewählten Kommunalvertretern und weiteren Expertinnen und Experten den Stand der regionalen Kooperation in der Baulandentwicklung diskutiert. Die regionale Arbeitsgemeinschaft wird das Thema mit eigenen Angeboten weiterverfolgen und sich ausgehend von den erzielten Ergebnissen für eine Weiterentwicklung der regionalen Zusammenarbeit einsetzen.
- Auch in der Region Bielefeld stand die regional abgestimmte Wohnungsbauentwicklung im Fokus. In einem gemeinsamen Workshop der Wohnungswirtschaft mit kommunalen Vertreterinnen und Vertretern wurden Interessen ausgelotet und Ansatzpunkte für die zukünftige Entwicklung der Region erarbeitet.
- Die GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH engagiert sich als städtisches Wohnungsunternehmen in der Flächenentwicklung. Dies verbindet sich unter anderem mit dem Projekt „6 Seen Wedau“. Mit seinen circa 3.000 geplanten Wohnungen und der Nähe zur Düsseldorfer Stadtgrenze ist das Vorhaben geeignet, zugleich Impulse für die Stadtentwicklung Duisburgs zu setzen und eine Entlastung für den überhitzten regionalen Wohnungsmarkt zu leisten.

- Die Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft in Südwestfalen hat sich vorgenommen, Beiträge zur Sicherung der Lebensqualität zu leisten und damit letztlich die Kommunen bei der Sicherung der Daseinsvorsorge und die regionale Wirtschaft bei der Fachkräfteakquise zu unterstützen. Fokussiert auf die Themen „Mobilität“ und „Verkehr“ wurden in entsprechenden thematischen Werkstätten die Kooperationsmöglichkeiten mit den Akteuren in diesen Handlungsfeldern erörtert. Anknüpfen konnte die Arbeitsgemeinschaft dabei an bestehendes Engagement in diesen Themenfeldern.¹
- In Espelkamp hat die Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH gemeinsam mit lokal ansässigen Unternehmen die Fachkräftesituation in den Blick genommen. In mehreren Workshops haben sie überschneidende Interessen und mögliche gemeinsame Handlungsansätze diskutiert. Zukünftig wird das gemeinsame Engagement zur Fachkräftegewinnung fortgesetzt. Zuvor hat die Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH in Kooperation mit den regionalen Unternehmen bereits Gästewohnungen zur Unterbringung neu angeworbener Fachkräfte und/oder zeitlich befristeter Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen angeboten.
- In Sachsen-Anhalt wurden die wohnungswirtschaftlichen Investitionsbedingungen an verschiedenen Standorten ausgehend von konkreten Investitionsvorhaben analysiert und diskutiert. Dabei ist vor allem deutlich geworden, dass die Wohnungswirtschaft mit ihren Vorhaben wesentlich zur Attraktivierung und Stabilisierung der mehrheitlich schrumpfenden Städte beitragen kann. Genauso deutlich zeigt sich jedoch, dass der Verbund von Wohnungsunternehmen und Kommunen aufgrund einer eingeschränkten wirtschaftlichen Handlungsfähigkeit häufig nicht in der Lage ist, die städtebaulich und stadtentwicklungspolitisch bedeutsamen Investitionsvorhaben umzusetzen.

Das von der Wohnungswirtschaft im Rahmen des Projektes angestoßene Dialogangebot wurde in den Regionen sehr begrüßt. Vertreterinnen und Vertreter von Kommunen, Landkreisen, Wohnungsunternehmen und viele weitere Akteure hatten die Gelegenheit, sich auszutauschen und gemeinsam Ideen zur Zukunftsfähigkeit der Regionen zu entwickeln. Das bereits heute bestehende Engagement der Wohnungswirtschaft für die Städte und Gemeinden und die Bereitschaft, sich auch zukünftig aktiv in die regionale Entwicklung einzubringen, wurden dabei deutlich. Zukünftigen Kooperationen wurde der Weg geebnet.

Unabhängig von den Ergebnissen der Dialogprozesse wurde aber auch deutlich, dass in den Regionen auf dem Weg zu gleichwertigen Lebensverhältnissen noch viel Arbeit zu leisten ist. Die von der Kommission „Gleichwertige Lebensverhältnisse“ formulierten Empfehlungen geben dabei die Richtung vor. Besonders wichtig wird es sein, die finanzielle Leistungsfähigkeit der Kommunen zu stärken. Auch die wohnungswirtschaftliche Handlungsfähigkeit ist im Status quo nicht überall gegeben, insbesondere in den von Schrumpfung betroffenen Regionen. Gerade hier wären jedoch öffentliche und wohnungswirtschaftliche Investitionen zur Stabilisierung und Attraktivierung als Impuls von besonderer Bedeutung. Ein durchgängiges Manko ist in Deutschland das Fehlen einer wirksamen regional verankerten Wohnungs- und Baulandpolitik. Damit die regionalen siedlungspolitischen Leitbilder eine Wirkung - auch für den Wohnungsbau - entfalten können, ist die Regionalplanung entweder auf der Umsetzungsseite zu stärken oder umsetzungsorientiert zu flankieren.

¹ So hat die Meinerzhagener Baugesellschaft mbH bereits ein Ärztehaus realisiert, das derzeit weiterentwickelt wird und so einen wichtigen Beitrag zur medizinischen Versorgung der Region leistet. Auch die Wohnungsgesellschaft Werdohl mbH engagiert sich in Zusammenarbeit mit der Werdohl Marketing GmbH intensiv für den Ausbau und die Verbesserung eines regionalen Radweges und begleitender touristischer Angebote (Lenneroute).

Die Kommission „Gleichwertige Lebensverhältnisse“ empfiehlt in ihrem Endbericht, die „Raumordnung mit einem eigenständigen Förderinstrument (zu) unterlegen, um gezielt Impulse in Regionen mit besonderem Handlungsbedarf geben zu können“. Im Licht der Erfahrungen aus dem Projekt „Regionalen Ausgleich stärken – die Wohnungswirtschaft als Gestalter von Heimat“ ist dies hochgradig sinnvoll und dringlich, um das Engagement und die Handlungspotenziale der regionalen Akteure aufzugreifen und für den regionalen Ausgleich nutzen zu können. Ein Raumordnungsprogramm sollte „von oben“ (Bund und Länder) adäquat mit investiven Mitteln ausgestattet sein, um den erforderlichen Infrastrukturausbau in den Regionen vorantreiben zu können. Diese Raumordnung „von oben“ ist jedoch nicht ausreichend in der Lage, das kreative Engagement für bedarfsgerechte Lösungen der regionalen Akteure zu mobilisieren oder gar zu ersetzen. Insofern verdienen die aus den Regionen („von unten“) getragenen Ansätze - wie auch im Kommissionsbericht zum Ausdruck kommt – eine zusätzliche und besondere Aufmerksamkeit. Wesentlich ist in diesem Kontext, dass zunächst Kümmerer oder Plattformen für den regionalpolitischen Dialog und die regionale Kooperation finanziert werden. Die dort erarbeiteten regional angepassten und bedarfsgerechten Maßnahmen können häufig jedoch nur dann ihre Wirksamkeit entfalten, wenn sie über zeitlich befristete Projektfinanzierungen hinaus dauerhaft implementiert werden können. Auch hierzu sind die Voraussetzungen in weiten Teilen erst noch zu schaffen.

1 Hintergrund und Aufgabenstellung

Der GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. befasst sich seit mehreren Jahren intensiv mit dem Thema "Gleichwertige Lebensverhältnisse in Stadt und Land". Entsprechende Forderungen wurden vor der Bundestagswahl 2017 an die Politik adressiert. Mit dem Positionspapier "Wohnen jenseits der Metropolen" vom September 2018 richtete sich der GdW an die Mitglieder der von der Bundesregierung eingesetzten Kommission zum gleichen Thema. Auf Einladung der Kommission nahm der GdW an Beratungen der AG 3 teil, die sich mit den Themen Wohnen und Stadtentwicklung auseinandersetzte.

In der Kommissionsarbeit wurde erneut deutlich, dass die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse nicht allein durch entsprechende Entscheidungen auf Bundes- und Länderebene gewährleistet werden kann, sondern zugleich ein vielfältiges Engagement in den Regionen selbst erfordert. In diesem Engagement vor Ort und der damit verbundenen Nähe zu den kommunalen Aufgaben liegt eine besondere Stärke der Wohnungswirtschaft.

In einem 2018 gestarteten Gemeinschaftsprojekt mit dem Titel „Regionalen Ausgleich stärken – die Wohnungswirtschaft als Gestalter von Heimat“ setzt sich der GdW gemeinsam mit einigen Regionalverbänden (vdw Rheinland und Westfalen, vdw/vdwg Sachsen-Anhalt, vtw Thüringen) intensiv für das Ziel gleichwertiger Lebensbedingungen in Deutschland ein. Unterstützt wird das Projekt von den weiteren Partnern NRW.Bank, Deutsche Kreditbank AG, DZ Hyp AG sowie der Kreissparkasse Köln.

Um der Vielfalt der unterschiedlichen regionalen Herausforderungen Rechnung zu tragen, setzt das von der Wohnungswirtschaft initiierte Projekt in insgesamt sieben regionalen Teilprojekten bei den regionalen Bedingungen an. Damit verbindet sich die Erwartung, den Kommissionsbericht „Unser Plan für Deutschland – Gleichwertige Lebensverhältnisse überall“ aus dem Blickwinkel der unterschiedlichen Regionen und somit quasi „von unten“ umsetzungsorientiert anzureichern.

Nachdem 2019 in Werkstattgesprächen, beim WohnZukunftstag des GdW, dem Nationalen Stadtentwicklungskongress in Stuttgart sowie beim Tag der Wohnungswirtschaft und auf einem Workshop im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat erste Erkenntnisse aus den verschiedenen Regionen präsentiert und Zwischenergebnisse diskutiert wurden, liegt hiermit nun der Endbericht vor.

2 Thematischer Fokus und Vorgehensweise

2.1 Ein wohnungswirtschaftlicher Blick auf divergierende regionale Entwicklungstrends

In den vergangenen zweieinhalb Dekaden hat die Stadtentwicklungsdebatte verschiedene Zyklen und damit verbundene Themenschwerpunkte durchlaufen. Dem Vereinigungsboom mit seinen besonderen Aufgaben in der Wachstumsbewältigung und der Revitalisierung ostdeutscher Städte folgte ab Ende der neunziger Jahre eine Phase, die von verhaltener Wohnungsnachfrage und eher langanhaltenden konjunkturellen Schwächeperioden gekennzeichnet war. Selbst die Wachstumszentren hatten zu dieser Zeit recht ausgeglichene Wohnungsmärkte. Die Themen Rückbau und Schrumpfung standen in vielen Städten und Regionen im Mittelpunkt der Aufmerksamkeit.

Seit 2008/9 haben sich die Verhältnisse schrittweise gedreht. Eine anziehende Wohnungsnachfrage führte bei unzureichenden Bauleistungen in den Zentren zu Knappheiten und setzte vielerorts die Suburbanisierung wieder in Gang. In der Konsequenz finden sich die Probleme der Wohnungsversorgung wieder weit oben auf der politischen Agenda. Die – bis zur Corona-Krise – sehr stabile Konjunktur führte zu einer deutlich anziehenden Arbeitskräftenachfrage, die teilweise nur durch eine verstärkte Zuwanderung aus den südeuropäischen Krisenländern bedient werden konnte. Insbesondere diese arbeitsmarktorientierte internationale Zuwanderung und die später einsetzenden Fluchtzuwanderungen haben die demografische Landkarte Deutschlands neu gezeichnet. Immer mehr Städte und Gemeinden auch außerhalb der etablierten Wachstumszentren und -regionen verzeichnen wieder Bevölkerungszuwächse. Mancherorts besteht die berechtigte Erwartung, dass dies von Dauer sein wird. An anderer Stelle überdeckt dies allenfalls für wenige Jahre einen recht stabilen und wahrscheinlich bald wieder durchschlagenden Schrumpfungstrend. Entsprechend unterschiedlich sind in den Regionen auch die wohnungspolitischen Aufgaben und die wohnungswirtschaftlichen Rahmen- bzw. Investitionsbedingungen.

Um die auch regionalpolitisch bedeutsamen Veränderungen zu charakterisieren reicht es allerdings nicht aus, die divergierenden Arbeitsmarkt- und Bevölkerungsstatistiken heranzuziehen. Es hat sich darüber hinaus ein Stimmungswandel vollzogen, der sich auch am regional sehr unterschiedlichen Bedeutungsgewinn antidemokratischer sowie elitenkritischer Positionen ablesen lässt. Linker und rechter Populismus finden dabei im Widerstand gegen das „Etablierte“ eine erhebliche Schnittmenge. Darin drückt sich eine zunehmende Unzufriedenheit mit den gesellschaftlichen Verhältnissen aus, die sich zwar bei verschiedenen Themen (z. B. Zuwanderung) artikuliert, wahrscheinlich jedoch viel tiefer und breiter wurzelt, als diese Themen zunächst vermuten lassen.²

² Vielfältige Arbeiten haben sich in den letzten Jahren an entsprechenden Gesellschaftsdiagnosen versucht, u.a. um den aufkommenden Populismus und den bröckelnden Zuspruch zu den demokrati-

In der Reaktion auf diesen Stimmungswandel wurde der Begriff „Heimat“ wiederentdeckt und zum Anlass genommen, die Regionen und Räume jenseits der wachsenden Städte in den Blick zu nehmen. Unausgesprochen verbindet sich damit die Hypothese, dass die Lebensverhältnisse in den Städten weniger Anlass zu Kritik bieten als die abseits der Städte. Definiert man Heimat als eine Form sozio-kultureller Verankerung vor Ort bei gleichzeitiger Teilhabe an den gesellschaftlichen Errungenschaften, lassen sich Unterschiede durchaus erkennen. Es sind vor allem die ländlichen Räume, die einen Mangel an Infrastruktur und damit verbundenen Teilhabechancen zu beklagen haben.³ Und wahrscheinlich noch wichtiger ist, dass das Leben in den Städten es viel eher ermöglicht, sich selbst als Teil einer modernen Gesellschaft zu begreifen. Die sozio-kulturelle Verankerung funktioniert hier über vielfältige Arbeitsplatz-, Bildungs-, Kultur- und Freizeitangebote mit vielfältigen Begegnungen, Einflüssen und Einsichten, die es erleichtern, sich als Teil dieser zunehmend globalisierten Welt zu fühlen. Man könnte auch sagen: Lebensstile und die damit verbundenen Vorstellungen von Lebensqualität werden vielfach vermittelt durch die mediale Darstellung und immer deutlicher durch die urbanen Verhältnisse definiert. Das Suburbane, Kleinstädtische oder gar Ländliche läuft immer mehr Gefahr, als rückständig verstanden zu werden. Dagegen steht wieder der Wunsch der Menschen nach einem beschaulichen Leben, das ländlich bzw. kleinstädtisch geprägt ist.

Auch wenn diese Argumente hier holzschnittartig bleiben, stellt sich die Frage nach der Lebensqualität und der Regionalentwicklung jenseits der urbanen Zentren neu. Und dies in zweifacher Hinsicht: Einmal als aktive sozio-ökonomische Stabilisierung der Städte und Regionen jenseits der Metropolen. Zum anderen als Sicherung der Lebensqualität trotz einer gegebenenfalls schwer umkehrbaren sozio-ökonomischen Destabilisierung. Eine besondere Bedeutung hat dabei zweifelsohne der Zugang der Menschen zu den wesentlichen für die Daseinsvorsorge wichtigen Infrastrukturen und Dienstleistungen. Handlungsbedarf scheint hier in vielfältiger Weise und bei unterschiedlichsten Themen gegeben (Mobilität, Breitbandversorgung, Gesundheitsversorgung, neue Wohnformen, Freizeit/Kultur etc.).

Dass die im GdW organisierte Wohnungswirtschaft sich mit diesen Themen beschäftigt, erklärt sich auch aus ihrer hohen Präsenz jenseits der Metropolen. Rund 30 % der Wohnungsbestände aller im GdW organisierten Unternehmen befinden sich in Klein- und Mittelstädten oder Dörfern.⁴ Oftmals sind die Wohnungsmärkte in diesen Regionen besonders vom Wohneigentum geprägt. Nicht selten erreicht die im GdW organisierte Wohnungswirtschaft gerade deswegen Marktanteile bei Mietwohnungen von 50 % und übernimmt demzufolge in besonderem Maße Verantwortung für die regionale Wohnungsversorgung. Das Engagement der Wohnungswirtschaft prägt dabei nicht nur unmittelbar die Wohnverhältnisse der Mieter, sondern gestaltet zugleich Schnittstellen zu vielfältigen Facetten der alltäglichen Lebensführung im Quartier und in der Region. Hinzu kommt, dass die organisierte Wohnungswirtschaft sich in vielfältiger Weise als Partner der Kommunen bei stadtentwicklungspolitischen Themen einbringt.

2.2 Politische Vorarbeiten und Anknüpfungspunkte

Die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse in Stadt und Land sowie die damit verbundene Gewährleistung der Daseinsvorsorge ist eine Daueraufgabe, die in jüngerer Zeit jedoch zu

schen Institutionen zu verstehen. Für eine noch darüber hinausreichende gesellschaftliche Zeitdiagnose siehe das Buch „Das Ende der Illusionen. Politik, Ökonomie und Kultur in der Spätmoderne“ des Berliner Soziologen Andreas Reckwitz (Reckwitz, 2019).

³ Siehe hierzu insbesondere den vom Bundesinnenministerium herausgegebenen Deutschlandatlas (BMI, 2019c).

⁴ Siehe: GdW, 2018, S. 10.

Recht eine besondere Aufmerksamkeit erhält. Auch der Koalitionsvertrag (2018) der aktuellen Bundesregierung macht das deutlich. Denn hier wurde die Einrichtung der Kommission „Gleichwertige Lebensverhältnisse“ vereinbart und schon in der Präambel zum Koalitionsvertrag besonders hervorgehoben. Dabei setzt der Koalitionsvertrag bereits Themen für die Kommissionsarbeit. Ein Grundtenor ist, dass die Kommunen in ihrer Handlungsfähigkeit zur Gewährleistung der Daseinsvorsorge gestärkt werden. Dazu sieht der Koalitionsvertrag insbesondere vor, die Haushaltslage der Kommunen zu verbessern, ein neues gesamtdeutsches Fördersystem für strukturschwache Regionen einzuführen und nicht zuletzt die Städtebauförderung auch bezogen auf die regionalpolitischen Herausforderungen weiterzuentwickeln. Im Kapitel „Heimat mit Zukunft“ definiert die Koalition ihre Aufgaben darüber hinaus folgendermaßen:

„Wir werden die Strukturschwächen in ländlichen Räumen, in Regionen, Städten und Kommunen in allen Bundesländern wirkungsvoll bekämpfen und die Kommunen bei den Herausforderungen des demografischen Wandels unterstützen, um gleichwertige Lebensverhältnisse zu schaffen. Wir wollen, dass die Menschen in allen Regionen einen guten Zugang zu Leistungen der Daseinsvorsorge einschließlich der Bildung haben. Sie sollen am Aufbau neuer, moderner Infrastrukturen teilhaben. Wir wollen, dass der Strukturwandel in den Regionen mit hoher Arbeitslosigkeit gelingt und die wirtschaftlichen Unterschiede weiter abgebaut werden. Wir richten deshalb unsere Maßnahmen zweck- und bedarfsgerecht auf ländliche und städtische Räume aus und berücksichtigen dabei die gegenseitigen Wechselbeziehungen. Im Mittelpunkt stehen Maßnahmen der Daseinsvorsorge sowie eine flächendeckende Gesundheits- und Pflegeversorgung, Infrastruktur, Mobilitätsangebote und -konzepte, Bildung und Kultur, Hochschule und Forschung, Breitband- und Mobilfunkausbau, Digitalisierung, Unternehmens- und Behördenansiedlungen, die Stärkung der regionalen Wirtschafts- und Innovationskraft und Fachkräftesicherung. Dem dienen auch eine Dezentralisierungsstrategie sowie eine Flexibilisierung im Bau-, Planungs- und Raumordnungsrecht.“ (Koalitionsvertrag 2018, S. 116)

Mit dem Koalitionsvertrag als „Vorlagengeber“ hat die Kommission „Gleichwertige Lebensverhältnisse“ recht umfassende und weitgehende Empfehlungen ausgearbeitet. Verschiedentlich wurde zwar bemängelt, dass der Kommissionsbericht nicht konkret genug sei. Doch übersieht eine solche Kritik, dass eine Kommission nicht den Gesetzgeber und die mit einem Gesetzgebungsverfahren verbundenen politischen Diskussionen ersetzen kann. Zwar ist hier nicht der Raum die Ergebnisse und Empfehlungen im Einzelnen wiederzugeben⁵, doch wird im Kommissionsbericht insgesamt sehr gut deutlich, dass die wesentlichen oben genannte Aussagen des Koalitionsvertrages aufgegriffen und weiterentwickelt wurden.

Unabhängig von den fachlich-sektoralen Themen (Mobilität, Gesundheit, Breitbandausbau, Kinderbetreuung, Kultur etc.) ist es aus wohnungswirtschaftlicher Sicht besonders wichtig, dass die Kommission eine Lösung der Schuldenproblematik bei den Kommunen (kommunale Kassenkredite) anmahnt. Mit Blick auf die Wohnungswirtschaft erkennt die Kommission, dass die wirtschaftliche Handlungsfähigkeit der Wohnungswirtschaft wichtig ist, um „zukunftsfähige Investitionen in Bestand und Wohnumfeld“ zu ermöglichen. In diesem Kontext thematisiert die Kommission auch die problematische Wirkung der Altschulden bei vielen ostdeutschen Wohnungsunternehmen und ordnet dies in das Ziel ein, die wirtschaftliche Handlungsfähigkeit der Wohnungswirtschaft zu stärken.

Nicht minder bedeutsam sind die Empfehlungen zu einem „neuen gesamtdeutschen Fördersystem für strukturschwache Regionen“ sowie die Empfehlung, „die Raumordnung mit einem eigenständigen Förderinstrument“ zu unterlegen. All dies verbindet sich mit der Vorstellung, dass

⁵ Siehe hierzu den Kommissionsbericht „Unser Plan für Deutschland“ (BMI, 2019a)

die Gewährleistung gleichwertiger Lebensverhältnisse zwar starke staatliche Impulse und entsprechende Rahmenbedingungen braucht, letztlich aber vom Engagement der Regionen getragen werden muss. Dies betont die Verantwortung der kommunalen Ebene, bezieht jedoch gleichzeitig die regionale Wirtschaft und nicht zuletzt die Zivilgesellschaft mit ein. Regionale Entwicklungskonzepte müssen nicht nur in den Regionen unter entsprechender Beteiligung aufgestellt, sondern vor allem auch in der Umsetzung von „unten“ getragen werden. Hier kann und will sich auch die Wohnungswirtschaft einordnen und produktiv einbringen.

2.3 Projektidee und Projektkonzeption: Die Wohnungswirtschaft als regional-politischer Kümmerer

Das Projekt „Regionalen Ausgleich stärken – Wohnungswirtschaft als Gestalter von Heimat“ ist aus dem Engagement des GdW für das Thema „Gleichwertige Lebensverhältnisse“ entstanden. Das Projekt greift insbesondere den Gedanken auf, dass es in den Regionen „Kümmerer“ geben muss, die vorhandenes Engagement zusammenführen und die entsprechenden Akteure im Sinne einer Kooperationsanbahnung miteinander ins Gespräch bringen. Die regionale Wohnungswirtschaft übernimmt mit diesem Vorhaben insofern die Aufgabe, einen regionalpolitischen Dialog zu initiieren und dabei als „Gastgeber“ oder „Kümmerer“ zu fungieren. Insofern diente das Projekt dazu, mit der regional verankerten Wohnungswirtschaft entsprechende Arbeitsweisen und Formate zu erproben. Bewusst wird damit der Weg in ein Engagement gewählt, das über die Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum hinausführt. Hierfür bietet das bisher schon vielfältige stadtentwicklungs-, regionalpolitische und gesellschaftlich wirksame Engagement der Wohnungswirtschaft eine gute Grundlage.

Der GdW hat gemeinsam mit den beteiligten Regionalverbänden entsprechende Fallstudienregionen ausgewählt. Diese spiegeln bereits eine große Bandbreite der möglichen regionalpolitischen Herausforderungen. Daraus haben sich die folgenden Schwerpunktsetzungen ergeben:

- **Wachstum bewältigen und regional sinnvoll steuern:** Die Teilprojekte in der Region Köln, in Jena und dem Saale-Holzland-Kreis, in der Region Bielefeld und in Duisburg befassen sich mit Entwicklungen unter dem Wachstumsdruck der größeren Städte und den Chancen, die sich daraus für die Regionen ergeben. Es stand die Frage im Mittelpunkt, wie Wachstum regional besser verteilt werden kann und wie es gelingen kann, dass auch eher ländlich geprägte Gemeinden von der Dynamik der Großstädte profitieren.
- **Wohnstandorte stärken und zukunftsfähig gestalten:** Viele eher ländlich geprägte Regionen außerhalb der Metropolen sind mittelständisch geprägte Wirtschaftsregionen. Nicht selten sind sie gar Standort international tätiger „Hidden Champions“. Zugleich sind sie zunehmend von Abwanderung geprägt, was u. a. die Fachkräftesicherung für die Unternehmen gefährdet. In den Teilprojekten der Region Ostwestfalen-Lippe und der Region Südwestfalen stand daher die Sicherung und Steigerung der Lebensqualität im Vordergrund, sowohl für die vorhandene Bevölkerung als auch für potenzielle Arbeitnehmer⁶ im Sinne der Fachkräftesicherung.
- **Trotz Schrumpfung im Sinne der Lebensqualität handlungsfähig bleiben:** Anhaltende Schrumpfungstendenzen prägen Regionen deutlich und bringen etliche Herausforderungen mit sich. Im Teilprojekt in Sachsen-Anhalt wurde daher der Frage nachgegangen,

⁶ Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Folgenden auf die gleichzeitige Verwendung weiblicher und männlicher Sprachformen verzichtet und das generische Maskulinum verwendet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

welchen Beitrag die Wohnungswirtschaft zur positiven Gestaltung der Wohn- und Lebensbereiche in schrumpfenden Regionen leisten kann.

In den einzelnen Teilregionen und Teilprojekten wurde zunächst im Kreis der beteiligten Wohnungsunternehmen diskutiert, welche Themen im jeweiligen Teilprojekt fokussiert werden sollten. Dabei war erstens zu erörtern, bei welchem Thema die Wohnungswirtschaft im Sinne der regionalen Lebensqualität Handlungsbedarf sieht. Das jeweils resultierende Themenbündel war dann in einem zweiten Schritt auf die Bereiche zu reduzieren, in denen die in den Regionen beteiligten Wohnungsunternehmen sinnvolle Betätigungs- bzw. Kooperationsfelder sahen.

In den ausgewählten Themenfeldern ging es auch darum, auf den bereits bestehenden Tätigkeiten der regionalen Akteure aufzubauen und mit ihnen darüber ins Gespräch zu kommen. Hierzu wurden in der Regel Dialogveranstaltungen („Workshops“) durchgeführt, die der gemeinsamen Positionsbestimmung und der Kooperationsanbahnung in den Themenfeldern dienen. Teilnehmer waren je nach Region neben den Kooperationspartnern aus der Wohnungswirtschaft u. a. Vertreter von Kommunen, Landkreisen, Unternehmen oder Ministerien sowie externe Experten aus unterschiedlichen Fachbereichen. Insgesamt wurden in den Regionen 19 Veranstaltungen mit zusammen über 370 Teilnehmern durchgeführt. Als Fundament der Dialogverfahren dienten empirische Arbeiten. Dies waren zum einen Analysen der regionalen Entwicklung (Bevölkerung, Wirtschaft, Wohnungsmarkt usw.). Zum einen, je nach thematischer Ausrichtung der Teilprojekte, kamen darüber hinaus Befragungen, Expertengespräche, Vor-Ort-Bereisungen und Fallbeispielanalysen zum Tragen.

Abbildung 1 Beteiligte Akteure in den unterschiedlichen Regionen

- | | |
|---|--|
| – GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. | – Kommunen |
| – Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. | – Landkreise |
| – vtw Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. | – Landesministerien |
| – Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt e.V. | – LEADER-Regionen „Oben an der Volme“ und „Lenneschiene“ |
| – Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e.V. | – Regionale-Agentur |
| – NRW.Bank | – IBA |
| – DZ HYP AG | – Regionalverbände |
| – Kreissparkasse Köln | – Regionale Entwicklungsgesellschaften |
| – Deutsche Kreditbank AG | – Landesentwicklungsgesellschaften |
| – Wohnungsgesellschaften | – Verkehrsverbände |
| – Wohnungsgenossenschaften | – Deutsche Bahn |
| | – Lokale Kreditinstitute |
| | – Wohlfahrtsträger |
| | – Universitäten |
| | – Unternehmen |
| | – diverse Projektträger und Initiativen |

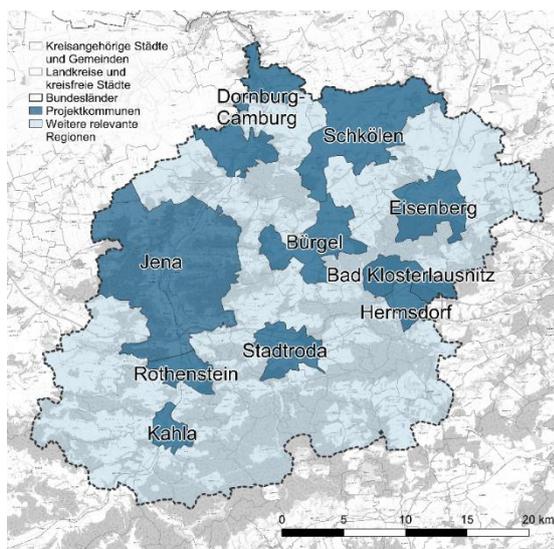
Die (Zwischen-)Ergebnisse des Gesamtprojektes wurden auf zwei Werkstattgesprächen im Jahr 2019 innerhalb des Kreises der Projektbeteiligten vorgestellt und diskutiert. Zudem boten der Verbandstag des GdW und ein Fachdialog beim Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat Gelegenheit, die Erkenntnisse aus dem Projekt breiter bekannt zu machen und auf identifizierte Unterstützungsbedarfe aufmerksam zu machen. Auch zukünftig sollen entsprechende Formate genutzt werden.

Abbildung 2 Bisherige Veranstaltungen zur Diskussion und Weiterentwicklung der Projektergebnisse

-
- 08. Mai 2019
Erstes Werkstattgespräch: Austausch der Projektregionen untereinander und mit der Politik auf Bundesebene
 - 01. Oktober 2019
Zweites Werkstattgespräch: Austausch über die Entwicklungen in den Projektregionen mit den Projektbeteiligten
 - 14. November 2019
GdW Verbandstag: Vorstellung des Projektes
 - 13. Februar 2020
Fachdialog im Rahmen der Initiative „Heimat Campus“: Vorstellung der Erkenntnisse aus den Teilprojekten und gemeinsame Diskussion mit Vertretern der Heimatabteilung im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat

Die weitere Verwertung der Projektergebnisse und des vorliegenden Endberichts zielt darauf, den mit diesem Projekt eingeschlagenen Weg zukünftig fortzusetzen. Dies bedeutet insbesondere, in vielen weiteren Regionen einen regionalpolitischen Dialog mit der regionalen Wohnungswirtschaft als „Kümmerer“ anzustoßen und hieraus umsetzungsorientiertes und regionalpolitisch wirksames Engagement zu generieren. Projektidee war es von Beginn an, die Übertragbarkeit und Multiplizierbarkeit des Projektansatzes insgesamt sowie auch der Teilergebnisse zu gewährleisten.

3 Teilprojekt Region Jena / Saale-Holzland-Kreis



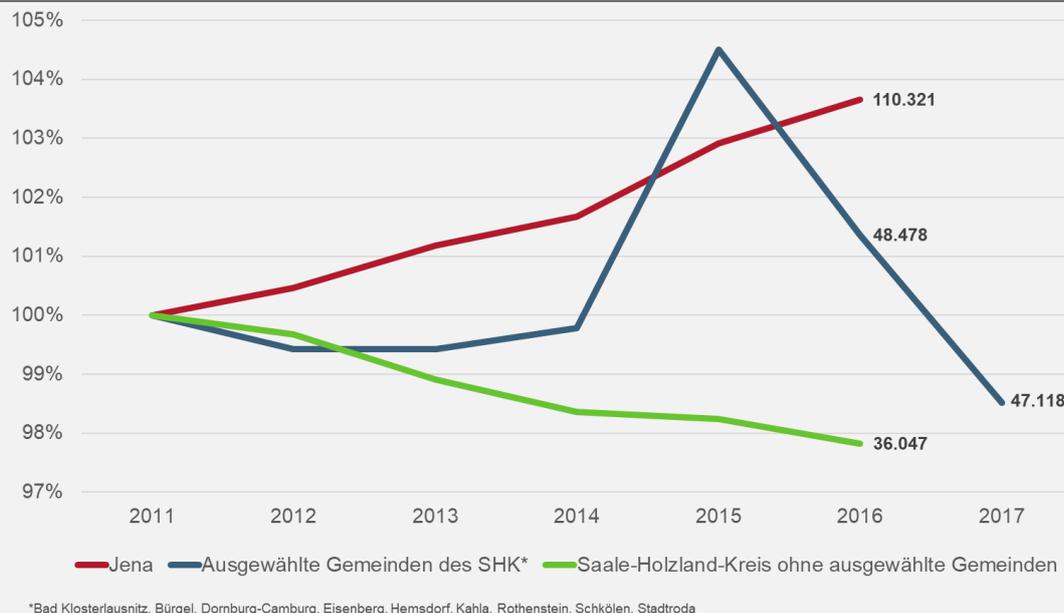
Im Teilprojekt für die Region Jena / Saale-Holzland-Kreis haben sich die Kommunen und die Wohnungswirtschaft sowie weitere regionale Akteure wie z. B. die LEG Thüringen, die Sparkasse Jena-Saale-Holzland oder die Plattform Wohndebatte mit Unterstützung von GdW, vtw, und DKB zusammengeschlossen, um gemeinsam die Chancen zur Stärkung von Entlastungsstandorten in der Region auszuloten und diesbezügliche Kooperationen anzubahnen. Im Fokus stand dabei der eher verdichtete Wohnungsbau in den zentralen Lagen der Klein- und Mittelstädte in der Region und die Frage, wie diese Gemeinden vom derzeitigen Wachstum der Stadt Jena profitieren können.

3.1 Basisinformationen zur Einordnung

Bislang weisen die Stadt Jena und der angrenzende Saale-Holzland-Kreis gegenläufige Entwicklungstendenzen auf. Während die Bevölkerung Jenas anhaltend wächst, verzeichnen die Gemeinden im Saale-Holzland-Kreis (den zuwanderungsbedingten temporären Anstieg um das Jahr 2015 herum ausgenommen) Einwohnerverluste. Die Bevölkerungsprognose des Landes sieht auch für die Zukunft keine Abkehr von diesem Trend.

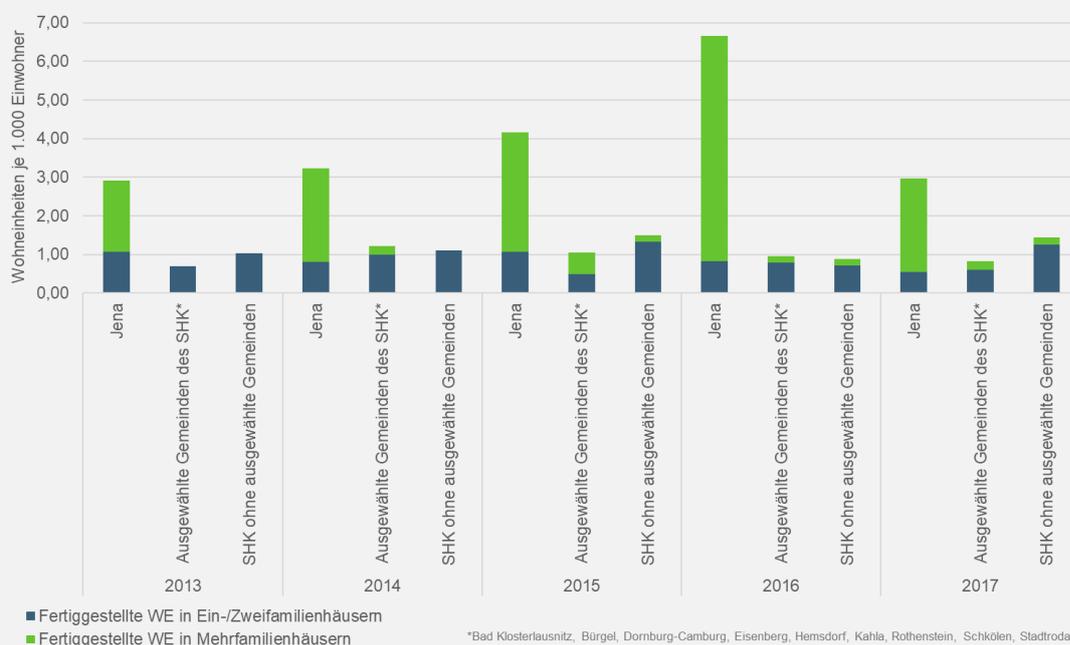
Im Ergebnis führt diese Entwicklung in Jena zu einer zunehmenden Anspannung auf dem Wohnungsmarkt. Trotz intensiver Neubautätigkeit deuten steigende Miet- und Kaufpreise (v. a. im Neubausegment) auf eine ungebrochene Nachfrage hin. Zugleich werden die mobilisierbaren Grundstücksreserven in der Stadt knapper. In den umliegenden Gemeinden sind in zentralen Lagen durchaus Wohnungsbaupotenziale vorhanden, die derzeit allerdings aufgrund vielfältiger Hindernisse nicht aktiviert werden. Insofern stellt sich die Frage, wie die Kommunen des Saale-Holzland-Kreises von der dynamischen Entwicklung Jenas profitieren können und durch Wohnungsneubau oder Bestandsoptimierungen neue Bewohner an sich binden und die Ortskerne stabilisieren können. Schon heute zeigt sich eine enge Verflechtung der Kommunen mit Jena, die sich z. B. in Pendlerbewegungen ausdrückt. Etliche Menschen leben in den umliegenden Kommunen des Saale-Holzland-Kreises, arbeiten jedoch in Jena.

Abbildung 3 Bevölkerungsentwicklung 2011 – 2017



Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Thüringer Landesamt für Statistik

Abbildung 4 Bautätigkeit in Jena und dem Saale-Holzland-Kreis



Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

3.2 Vorgehensweise

Das Projektdesign sah vor, konkrete Grundstücke bzw. bereits bestehende und zu sanierende Objekte oder Quartiere in ausgewählten Städten des Saale-Holzland-Kreises hinsichtlich der jeweiligen Chancen und Hemmnisse für wohnbauliche (Weiter-)Entwicklungen zu analysieren. Aus den Ergebnissen dieser Standort- bzw. Projektanalysen sollten im Anschluss gemeinsam mit den Akteuren vor Ort standortbezogene aber auch übergreifende Hemmnisse und Chancen für wohnbauliche Entwicklungen in den Gemeinden abgeleitet, Empfehlungen an die Region und an die Landes- und Bundesebene erarbeitet und herausgestellt werden, welchen aktiven Beitrag die Wohnungsunternehmen leisten können. Die persönliche Mitarbeit des Oberbürgermeisters der Stadt Jena und des Landrates des Saale-Holzland-Kreises in allen nachfolgend beschriebenen Workshops hat entscheidend zur Akzeptanz und Qualität der Ergebnisse beigetragen.

Die Auftaktwerkstatt im Dezember 2018 diente dazu, eine erste Debatte über Stärken und Schwächen in der Region zu führen und Standort-/Projektideen für die weiteren Analysen zu sammeln. Im Anschluss haben die Bürgermeisterinnen und Bürgermeister der beteiligten Kommunen des Saale-Holzland-Kreises potenzielle Wohnungsbaustandorte in ihren Kommunen genannt, die für eine Analyse in Frage kamen. Aus

der Gesamtschau dieser Potenziale wurden anschließend vier Objekte ausgewählt, die für die Region typische Konstellationen abbilden. Darüber hinaus wurde gemeindeübergreifend die Problematik der leerstehenden, sanierungsbedürftigen Einzelimmobilien („Schrottimobilien“), die vor allem in den Ortskernen das Straßenbild negativ prägen, aufgegriffen. Anschließend wurden Standortbegehungen der ausgewählten Objekte durchgeführt und Gespräche mit den Bürgermeisterinnen und Bürgermeistern und, sofern möglich, den lokalen Wohnungsunternehmen geführt.

Auf dem zweiten Workshop im Februar 2019 wurden gemeinsam mit kommunalen und wohnungswirtschaftlichen Vertretern aus Jena und dem Saale-Holzland-Kreis sowie weiteren Akteuren die zentralen Hemmnisse für Wohnungsbau in den Kommunen des Saale-Holzland-Kreises diskutiert und konkretisiert. Dabei hat sich eine hohe Bereitschaft aller Beteiligten gezeigt, die Entwicklung der Region gemeinsam voranzutreiben. Im Anschluss an den Workshop wurden vier zentrale Handlungsfelder abgeleitet, in denen ein gemeinsames Handeln der Projektbeteiligten die wohnbauliche Entwicklung in der Region unterstützen kann. Der dritte Workshop im April 2019 diente dazu, die Handlungsfelder gemeinsam zu diskutieren und zu prüfen, in welchen Bereichen und in welchem Umfang die Projektbeteiligten zu einer gemeinsamen Verantwortungsübernahme bereit sind. Darüber hinaus wurde erörtert, wo Unterstützung von Landes- und Bundesebene erforderlich ist.



3.3 Erkannte Herausforderungen

Die Betrachtung der Region hat deutlich gemacht, dass ein koordiniertes Handeln der lokalen Akteure positive Entwicklungen anstößt. Während in Jena die Wohnraumbedarfe der wachsenden Stadt derzeit nur noch bedingt auf Flächen innerhalb des Stadtgebietes gedeckt werden können, bieten die Kommunen des Saale-Holzland-Kreises insbesondere in integrierten Lagen etliche wohnbauliche Entwicklungspotenziale. Schon heute sind die Stadt Jena und die umliegenden Gemeinden eng vernetzt, was nicht zuletzt die eingangs beschriebenen Pendlerbeziehungen verdeutlichen. Die Aktivierung der Potenziale in den Gemeinden des Saale-Holzland-Kreises könnte daher zum einen zur Entlastung des Jenaer Wohnungsmarktes beitragen und zum anderen die Kernbereiche der Kommunen im Landkreis stärken. Zugleich zeigen sich im Status Quo einige Herausforderungen, die den Wohnungsbau in den Kommunen des Landkreises beeinflussen und Ansatzpunkte für zukünftige Aktivitäten darstellen:

Wohnstandortqualitäten der Kommunen

Die Standortqualität der Kommunen wirkt sich auch auf die Attraktivität eines potenziellen Wohnungsbauvorhabens oder eines Sanierungsprojektes für unterschiedliche Zielgruppen aus. Folgende Aspekte stellen für die Wohnstandortattraktivität in den Kommunen im Saale-Holzland-Kreis eine Herausforderung dar:

- **Nahversorgungsmöglichkeiten:** Insbesondere in kleineren Gemeinden ist es schwierig, eine Grundversorgung sicherzustellen. Diese ist allerdings für potenziell Zuziehende bei der Wohnstandortwahl entscheidend. Vor allem ältere Haushalte oder Familien sind auf eine gut erreichbare Nahversorgung angewiesen.
- **Freizeitwert:** Die Naturnähe in den Gemeinden um Jena trägt zur Attraktivität bei. Allerdings mangelt es an gastronomischen Angeboten (z. B. Kneipen, Gaststätten, Cafés), was die Standortattraktivität einschränkt. Insbesondere junge Haushalte legen Wert auf entsprechende Freizeitinfrastrukturen in Wohnortnähe.
- **ÖPNV-Anbindung:** Die ÖPNV-Anbindung ist in etlichen Gemeinden eher problematisch. Bessere Busverbindungen nach Jena oder die Verknüpfung bestehender Buslinien könnten die Anbindung verbessern und den Komfort für die Nutzer erhöhen. Allerdings legt die Bevölkerung im Saale-Holzland-Kreis viele Wege mit dem Pkw zurück (insb. Pendler). Daher muss abgewogen werden, an welchen Stellen eine Investition in den Ausbau des ÖPNV tatsächlich zu einer entscheidenden Steigerung der Standortqualität beiträgt (Kosten-Nutzen-Abwägung).

Attraktivität des städtebaulichen Umfelds

Der Zustand und die Gestaltung der umliegenden Bebauung haben einen erheblichen Einfluss auf die Standortqualität eines Wohnungsbaupotenzials. Entsprechend können lokale Sehenswürdigkeiten oder sanierte Wohngebäude positiv wirken, baufällige oder leerstehende Immobilien („Schrottimmobilien“) hingegen negativ. In den Gemeinden des Saale-Holzland-Kreises stellen letztere eine Herausforderung dar. Problematisch ist, dass die Eigentümer solcher Objekte häufig nicht handlungsfähig oder -willig sind. Auch in den Kommunen fehlen die



Historische Bauwerke als Attraktivitätsfaktor

(finanziellen) Mittel, um die Objekte zu erwerben und die städtebaulichen Missstände zu beheben.

Wirtschaftlichkeit von Wohnungsbauvorhaben

Wohnungsbau in den zentralen Lagen der Kommunen ist oftmals mit erheblichen Kosten verbunden. Dies ist u. a. durch Sanierungs- oder Abrisskosten für Bestandsgebäude bedingt, die sich häufig in einem schlechten baulichen Zustand befinden. Die Baukostensteigerungen der letzten Jahre tragen ebenfalls zu hohen Investitionskosten bei. Diese Steigerungen sind zum einen konjunkturell bedingt, zum anderen bedingt durch steigende gesetzliche Anforderungen beispielsweise an den energetischen Standard. Auch Denkmalschutzauflagen oder Brandschutzanforderungen verteuern den Umbau oder Neubau. Zugleich sind die erzielbaren Miet- und Kaufpreise in den Kommunen des Saale-Holzland-Kreises niedrig. Dies beeinträchtigt die Rentabilität von Bauvorhaben. Hinzu kommt, dass trotz des geringen Preisniveaus bei manchen Eigentümern potenzieller Wohnbauflächen oder sanierungsbedürftiger Objekte überhöhte Kaufpreiserwartungen bestehen, was die Mobilisierung der Flächen bzw. Objekte zusätzlich erschwert.



Schrottimmobilien beeinträchtigen das Ortsbild

Wenn sich aus dem Markt heraus eine wirtschaftliche Entwicklung der Objekte bzw. Flächen nicht darstellen lässt, ist über den Einsatz von Fördermitteln nachzudenken. Derzeit stehen neben der Wohnraumförderung theoretisch auch Mittel aus dem Stadtumbau zur Verfügung. Um in die Städtebauförderung aufgenommen zu werden, müssen die Kommunen allerdings einige Hürden überwinden (z. B. Flächennutzungsplan aufstellen, Entwicklungskonzepte erarbeiten). Dies ist zeit-, geld- und personalaufwändig und kann von den Kommunen nur schwer geleistet werden. Schnelles und flexibles Reagieren auf akute Handlungserfordernisse ist damit nicht möglich. Hinzu kommt, dass etliche Kommunen die erforderlichen kommunalen Eigenanteile nicht aufbringen können (v. a. bei Kommunen in der Haushaltssicherung).

Handlungsfähigkeit der Kommunen

Die Kommunen stehen häufig vor komplexen Entwicklungsaufgaben, wenn es darum geht neuen Wohnraum zu schaffen (z. B. schwierige Bausubstanz, Umgang mit unwilligen Eigentümern, hohe Anforderungen aus gesetzlichen Vorgaben zum Brandschutz / Energieeinsparung / Denkmalschutz). Zugleich wäre es zur Mobilisierung der Wohnungsbaupotenziale vielfach erforderlich, aktiv in Vorleistung zu treten und diese „anzuentwickeln“. Dies kann beispielsweise die Klärung möglicher Belastungen, die Erarbeitung eines ersten



Schlossruine: Potenzial für neuen Wohnraum?

Konzeptes oder die Erarbeitung der entsprechenden planungsrechtlichen Grundlagen umfassen. Die Kommunen verfügen allerdings nur bedingt über die notwendigen personellen und finanziellen Mittel, um diese Aufgaben wahrzunehmen.

Handlungsfähigkeit der lokalen Wohnungsunternehmen

Die lokalen Wohnungsunternehmen sind teilweise personell und finanziell nicht für die Übernahme komplexer Entwicklungsaufgaben aufgestellt, da sie in der Vergangenheit v. a. auf die Bestandshaltung fokussiert waren. Zudem ist es für kommunale Wohnungsunternehmen derzeit schwierig, außerhalb ihrer eigenen Kommune tätig zu werden und Wohnungsbauprojekte durchzuführen, auch wenn sie finanziell dazu in der Lage wären. Hierfür ist eine Zustimmung der jeweiligen Kommunalaufsicht notwendig. Weitere potenzielle private Investoren oder Bauträger sind vor Ort ebenfalls nicht unmittelbar vorhanden. Entsprechend liegt eine Herausforderung darin, Akteure zu mobilisieren oder zu stärken, die Wohnungsbauentwicklungen in der Region übernehmen können. Dabei können je nach Projektart auch Akteure eingebunden werden, die spezifische Expertisen aufweisen (z. B. denkmalgerechte Sanierung, Integration von Betreuungs- oder Pflegeangeboten).

Vereinbarkeit mit der Regionalplanung

Die Regionalplanung und die Landesplanung fokussieren derzeit noch stark die zentralen Orte. Entsprechend wirkt sich dies mitunter hinderlich auf (Wohnungsbau-)Vorhaben in den Kommunen rund um Jena aus, auch wenn dies zur Entlastung des Wohnungsmarkts in Jena beitragen könnte.

3.4 Wesentliche Erkenntnisse

In den Sitzungen des Projektes hat sich eine hohe Bereitschaft der beteiligten Kommunen gezeigt, die Entwicklung der Region gemeinsam, in gegenseitiger Unterstützung und schließlich auch miteinander abgestimmt voranzutreiben. Dabei stehen zunächst Fragen der Wohnungsbau- und Siedlungsentwicklung im Vordergrund, die jedoch im Verbund mit verkehrs- und landschaftsplanerischen Fragen zu beantworten sind.

Ausgangspunkt des Projektes war die Erfahrung, dass die Stadt Jena zunehmend Schwierigkeiten hat, das Wachstum der Wohnungsnachfrage und die erforderlichen Wohnungsbauleistungen zielgruppen- und bedarfsgerecht zu bewältigen. Gleichzeitig verfügen die Städte der Region über Innenentwicklungspotenziale für den Wohnungsbau, die im Status quo – wie das vorstehende Kapitel zeigt – nur eingeschränkt mobilisierbar sind. Ihre Mobilisierung hätte einen hohen stadtentwicklungspolitischen Nutzen für die Städte der Region. Dieser besteht im Kern in einer städtebaulichen Aufwertung im Verbund mit einer wirtschaftlichen und demografischen Stabilisierung. Aus den beiden beschriebenen Effekten – Entlastung für Jena und Entwicklungsimpulse für die Städte der Region – ergibt sich der regionalpolitische Nutzen und das entsprechende Interesse an einer Zusammenarbeit.

Im Folgenden sind einige kursorisch formulierte Handlungsvorschläge für eine regionale Kooperation aufgeführt, die gemeinsam mit den Teilnehmern erarbeitet und diskutiert wurden.

Tabelle 1: Potenzielle Handlungsbereiche und Aufgaben einer regionalen Kooperation

Abstimmung über Handlungsfelder und Organisationsformen	
<ul style="list-style-type: none"> • Identifikation der an einer Kooperation interessierten Akteure • Abstimmung über Ziele, Handlungsfelder und Aufgaben • Abstimmung über organisatorische Lösungen (z.B. Kooperationsvertrag, Geschäftsstelle, Planungsverband, regionale Entwicklungsgesellschaft, Formate zur regelmäßigen Abstimmung) • Umsetzungsfahrplan / Zeitplan 	
Fachliche Grundlagen und Regionalmonitoring	Planerische Zusammenarbeit
<ul style="list-style-type: none"> • Regelmäßige regionale fachpolitische Konzepte (z.B. HK Wohnen) • Laufendes Monitoring der regionalen Entwicklung • Laufendes Monitoring der Flächenpotenziale • Regionales Rahmenkonzept als Basis für kommunale Beantragung von Fördermitteln 	<ul style="list-style-type: none"> • Abgestimmtes Siedlungsleitbild / regionaler Siedlungsrahmenplan • Koordinierte oder gemeinsame Flächennutzungsplanung • Einspeisen gemeinsamer Ziele in die Regionalplanung oder Aufstellung des Regionalplans
Gemeinsame Flächen- und Grundstücksentwicklung	Finanzierung und Förderung der regionalen Innenentwicklung
<ul style="list-style-type: none"> • Kompetenz- / Dienstleistungszentrum „Grundstücksentwicklung“ • Regionaler Bodenfonds • Regionale Entwicklungsgesellschaft 	<ul style="list-style-type: none"> • Aufbau und Verwaltung eines „Innenentwicklungsfonds“ • „Anentwicklung“ von Flächen

3.4.1 Fachliche Grundlagen und Regionalmonitoring

Ziel / Aufgabenstellung

Um die Handlungserfordernisse und die Handlungsmöglichkeiten in der Flächenentwicklung laufend bewerten und darauf basierend das planerische Handeln nachsteuern zu können, empfiehlt sich die Einführung eines Regionalmonitorings und die Ausarbeitung von entsprechenden regionalen Handlungskonzepten (Wohnen und Gewerbe).

Inhalte / Vorgehensweise

Der Handlungsbereich „Fachliche Grundlagen und Regionalmonitoring“ kann aus verschiedenen Bausteinen bestehen:

- Fachpolitische Konzepte (hier insbesondere „Regionales Handlungskonzept Wohnen“), mit denen regelmäßig eine gründlichere Aufarbeitung der jeweiligen Herausforderungen erfolgt (inkl. Nachfrageprognose) und darauf bezogen das entsprechende regionalpolitische Handeln neu justiert bzw. weiterentwickelt werden kann.

- **Laufendes Monitoring der Regionalentwicklung:** In einem auf wenigen aussagekräftigen Indikatoren beruhenden Regionalmonitoring sollte laufend sichtbar werden, welche Teilräume der Region sich positiv entwickeln, welche stagnieren und welche zurückfallen und wie dies mit der Investitionsdynamik und der Preisentwicklung korreliert.
- **Laufendes Monitoring der Flächenpotenziale:** Um laufend zu überprüfen, ob die Flächennachfrage (Wohnen, Gewerbe) mit geeigneten Flächen beantwortet werden kann, sind die Flächenpotenziale zu erfassen sowie hinsichtlich Eignung und Realisierungswahrscheinlichkeit zu bewerten, so dass davon ausgehend eine Priorisierung für das planerischen Handeln in der Region abgeleitet und laufend nachgesteuert werden kann.

Organisatorische Lösungen

Solange keine eigenständige organisatorische Lösung umgesetzt wurde, können diese Aufgaben von einer Geschäftsstelle übernommen werden, die bei einer der beteiligten Kommunen angesiedelt ist. Die Geschäftsstelle hat dabei im Wesentlichen koordinierende Aufgaben und ist auf die Zuarbeit durch die einzelnen Kommunen angewiesen, die über einen regelmäßig tagenden Arbeitskreis (z. B. aus Planungsdezernenten der Kommunen) eingebunden werden sollten.

Die oben beschriebenen Basisanalysen müssten wahrscheinlich extern vergeben werden. Diese externe Bearbeitung sollte auch genutzt werden, um das Regionalmonitoring sowie das Flächenmonitoring zu konzipieren und die für den laufenden Betrieb erforderlichen Informations- und Datenflüsse zu strukturieren und abzustimmen.

Sofern die planerische Zusammenarbeit (siehe unten) später in eine entsprechend organisierte Planungsgemeinschaft überführt wird, können die beschriebenen Aufgaben dort angesiedelt werden.

Bewertung durch die Akteure vor Ort

Die Anregung, gemeinsame regionale Grundlagen zu schaffen, stieß bei den Teilnehmern auf großes Interesse (regionale Handlungskonzepte, Flächenpotenzialerfassung, -bewertung, -priorisierung). Die Stadt Jena hat bspw. mit einem ISEK und einem IREK bereits umfassende Grundlagen zur zukünftigen kommunalen und regionalen Entwicklung erarbeitet. Im Saale-Holzland-Kreis fehlen solche Grundlagen derzeit noch. Die Erarbeitung entsprechender Konzepte auf Ebene des Landkreises hätte den Vorteil, dass die kurz-, mittel- und langfristigen Entwicklungsziele in unterschiedlichen Bereichen (Wohnen, Gewerbe, Verkehr etc.) sichtbar werden und Schnittstellen zu den Entwicklungszielen der Stadt Jena identifiziert werden können. Zugleich kann der Landkreis auch prüfen, zu welchen anderen Regionen / Kommunen in welchen Bereichen Kooperationsbeziehungen aufgebaut oder vertieft werden können. Dennoch sollte die Erarbeitung der konzeptionellen Grundlagen den kooperativen Prozess und dessen organisatorische Umsetzung vor Ort nicht verzögern.

Von Seiten der Kommunen wurde zudem der Wunsch geäußert, mit einem regionalen Rahmenkonzept eine solide Basis für kommunale Konzepte zu legen, die bei der Beantragung von Fördergeldern eingefordert werden. Derzeit müssen auf kommunaler Ebene häufig für jedes Förderprogramm separate Konzepte erarbeitet werden, was viele Ressourcen bindet.

3.4.2 Planerische Zusammenarbeit

Ziel / Aufgabenstellung

Die Stärkung der planerischen Zusammenarbeit zielt darauf ab, die Siedlungsentwicklung der Region (als Zusammenhang von Siedlung, Landschaft und Verkehr) im Sinne einer optimalen Entwicklung zu koordinieren. Eine effektive Koordination kann dabei nicht nur auf informellen Abstimmungen fußen, sondern muss mit „echten“ Entscheidungskompetenzen ausgestattet werden.

Inhalte / Vorgehensweise

Der Handlungsbereich „Planerische Zusammenarbeit“ kann unterschiedliche planerische Aspekte umfassen. Hierzu gehören insbesondere:

- Im Rahmen einer gemeinsamen oder zumindest koordinierten Flächennutzungsplanung können die Eckpunkte der Siedlungsentwicklung untereinander abgestimmt und definiert werden. Die Ausarbeitung eines gemeinsamen bzw. koordinierten Flächennutzungsplanes sollte dabei auf einem zuvor entwickelten Siedlungsleitbild und weiteren fachlichen Grundlagen (s. o.) basieren.
- Im Idealfall erhält die Region die Zuständigkeit zur Aufstellung des Regionalplans. Wenn dies nicht möglich ist, sollte die Region zumindest eine weitgehende Einflussnahme auf die Regionalplanung einfordern, so dass die in der Region untereinander abgestimmte Siedlungsentwicklung weitgehend in die Regionalplanung übernommen wird.
- In vielen anderen Regionen Deutschlands übernehmen die jeweiligen Planungs- oder Regionalverbände (als Zusammenschluss der Kommunen) häufig weitere Aufgaben. Hierzu gehören: Landschaftsplanung, Verkehrsplanung, Trägerschaft- / Bestelleraufgaben im Regionalverkehr, Wirtschaftsförderung.

Organisatorische Lösungen

Jegliche Übernahme von Planungsaufgaben setzt zunächst einmal mindestens die Gründung eines entsprechenden demokratisch kontrollierten Kommunal- oder Zweckverbandes voraus. Derartige Lösungen benötigen einen langen Vorlauf, um erstens die politische Bereitschaft zu klären und zweitens die Umsetzung einzuleiten und zu vollziehen. Insofern bietet es sich an, die planerische Zusammenarbeit zunächst auf der Basis eines Kooperationsvertrags zu beginnen. Der Vertrag könnte vor diesem Hintergrund vorsehen, dass sich die lokalen Flächennutzungspläne an einem gemeinsam erarbeiteten regionalen Siedlungsrahmenplan (= informeller Flächennutzungsplan) ausrichten. Ferner wäre mit dem Land Thüringen zu klären, dass die zwischen den Kommunen der Region abgestimmten Flächenpotenziale in den Regionalplan einfließen.

Derzeit wird der neue Regionalentwicklungsplan Ostthüringen erarbeitet. Darin sind bereits Formulierungen enthalten, die eine regionale Kooperation insbesondere beim Thema Wohnen unterstützen.

Bewertung durch die Akteure vor Ort

Die Idee einer planerischen Zusammenarbeit stieß bei den Teilnehmern auf positive Resonanz. Eine Hauptaufgabe sahen sie in der Koordinierung der Entwicklungen in der Region. Eine fest

vereinbarte, vertraglich gesicherte Kooperation scheint den Projektbeteiligten eine wichtige Voraussetzung, um die Bedarfe der Region gegenüber Dritten (insbesondere gegenüber der Regionalplanung) solide vertreten zu können. Ggf. wäre auch ein gemeinsamer Planungsverband denkbar.

Inwiefern es ein Ziel sein sollte, gemeinsam die Regionalplanung zu übernehmen, ist noch unklar. Hier wurde die Gefahr gesehen, dass dies in der Region auf Widerstand stoßen könnte. Die derzeit vom Regionalplan abgedeckte Region ist größer als der Teil Jena und Saale-Holzland-Kreis. Stattdessen sollte zunächst das Themenfeld „Wohnen/Wohnungsbau“ im Fokus der Kooperation stehen. Hierzu könnte ein gemeinsam erarbeitetes Rahmenkonzept die Basis für kommunale Planungen darstellen.

Die Teilnehmer regten an, die weitere Konzeptionierung einer gemeinsamen Planung zunächst mit den interessierten Kommunen anzugehen. Da die kooperierenden Kommunen auch einen Teil ihrer Planungshoheit abgeben bzw. Kompromisse eingehen müssen, stößt die Idee wahrscheinlich nicht in allen Gemeinden auf Unterstützung. Zugleich ist eine enge Verzahnung mit Jena beim Thema Wohnen auch nicht für alle Kommunen im Landkreis interessant, da sie z. B. räumlich anders orientiert sind. Daher sollte es von Anfang an nicht das Ziel sein, dass alle Kommunen des Landkreises kooperieren (müssen). Stattdessen sollten alle das Angebot erhalten, zu partizipieren. Dies könnte z. B. in kleineren regionalen Runden mit den Gemeinderäten erörtert werden. Grundsätzlich sollte auch darauf geachtet werden, kleinere ländlich geprägte Kommunen und deren Interessen mit einzubeziehen.

Die Vertreter der Wohnungswirtschaft wiesen darauf hin, dass bei der kooperativen Planung auch die Nachfragesituation nach Wohnraum einfließen sollte, um bedarfsgerechte Angebote zu schaffen. Entsprechend sollten auch die regionalen Wohnungsunternehmen weiterhin eingebunden werden, damit sie ihre Fachexpertise einbringen können.

Aus dem Teilnehmerkreis kam darüber hinaus der Hinweis, dass in einigen Kommunen auch die fehlende Infrastrukturausstattung die wohnbauliche Entwicklung hemmt bzw. zu Leerständen führt. Genannt wurden konkret der ÖPNV und die Betreuungs- / Bildungsinfrastruktur, die junge Familien aus Jena daran hindern, in den Landkreis zu ziehen. Die Wohnungswirtschaft hat in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass sie bei fehlenden kommunalen Ressourcen auch z. B. Kitas bauen können, die anschließend von den Kommunen langfristig gemietet werden. Entsprechend sollten bei Entwicklungserfordernissen in den Kommunen auch in diesen Bereichen potenzielle Synergien mitbetrachtet werden.

3.4.3 Gemeinsame Flächen- und Grundstücksentwicklung

Ziel / Aufgabenstellung

Die Flächen- und Grundstücksentwicklung ist grundsätzlich und speziell in der Region mit vielfältigen Herausforderungen verknüpft, denen die Gemeinden allein oftmals nicht gerecht werden können. Als Engpass wirken dabei personelle Restriktionen, eine eingeschränkte wirtschaftliche Handlungsfähigkeit und schließlich auch ein Mangel an entsprechend spezialisierten Qualifikationen. Die einzelnen Gemeinden sind wahrscheinlich kaum in der Lage, diese Engpässe zu überwinden. Insofern bietet sich eine Bündelung von Entwicklungskompetenzen auf der regionalen Ebene an.

Inhalte / Vorgehensweise

Der Handlungsbereich „Gemeinsame Flächen- und Grundstücksentwicklung“ kann die folgenden Handlungsfelder umfassen:

- Ein Kompetenz- und Dienstleistungszentrum „Grundstücksentwicklung“ kann spezialisiertes Know-how vorhalten, um die Kommunen bei Planungsaufgaben und speziell bei der Grundstücks- und Immobilienentwicklung zu unterstützen.
- In einem regionalen Bodenfonds können die Grundstücke und Flächen gepoolt werden, die für eine künftige Entwicklung in der Region vorgesehen sind. Der Bodenfonds kann dabei die Liegenschaftspolitik der einzelnen Kommunen treuhänderisch unterstützen und durch die Poolung der Grundstücke einen Risikoausgleich ermöglichen. In Abstimmung mit den Kommunen werden die Grundstücke an Investoren vergeben (z. B. im Rahmen einer Konzeptvergabe). Wichtig für den langfristigen Erfolg eines solchen Fonds ist, dass nicht ausschließlich Grundstücke an der Rentabilitätsgrenze bzw. mit besonders großen Herausforderungen eingebracht werden. Stattdessen sollten auch gut zu entwickelnde Flächen in attraktiven Lagen eingebracht werden, deren Entwicklung die notwendigen Gewinne erwirtschaftet, die zum Ausgleich der Rentabilitätslücken schwieriger Flächen erforderlich sind.
- Grundstücke und Immobilien, die von Privaten mangels Wirtschaftlichkeit nicht entwickelt werden können oder aber besondere städtebauliche Herausforderungen beinhalten, können in enger Abstimmung mit den Kommunen der Region von einer regionalen Entwicklungsgesellschaft aufbereitet, entwickelt und an Investoren weiterverkauft werden.

Organisatorische Lösungen

Die naheliegende organisatorische Lösung ist die Gründung einer regionalen Entwicklungsgesellschaft, die Grundstücke bzw. Altimmobilien ankauft, entwickelt und in Abstimmung mit den kommunalen Partnern weiterverkauft. Die regionale Entwicklungsgesellschaft wird von den Kommunen getragen und dementsprechend beaufsichtigt. Wirtschaftlich handlungsfähig kann eine entsprechende Entwicklungsgesellschaft durch eine Übertragung von Grundstücken werden. Die übertragenen Grundstücke bilden die Eigenkapitalbasis der Gesellschaft und sind zugleich die Gesellschaftsanteile der Kommunen. Zu prüfen wäre, ob eine zusätzliche Anschubfinanzierung in Form von Zuschüssen oder Kapitaleinlagen durch das Land Thüringen bereitgestellt werden kann.

Bewertung durch die Akteure vor Ort

Die Idee einer gemeinsamen Entwicklungsgesellschaft wurde von den Teilnehmern zunächst positiv aufgenommen. Es wurde aber auch deutlich, dass dies ein großer Schritt für die Region wäre. Neben einer festen, verbindlichen Organisationsstruktur wird die gemeinsame Flächenentwicklung entsprechende finanzielle Mittel erfordern. Derzeit ist es den Kommunen nur eingeschränkt möglich, selbst Entwicklungsaufgaben zu übernehmen, da das entsprechende Investitionskapital fehlt bzw. Kreditaufnahmen nicht möglich sind.

Auch wenn grundsätzlich neben dem Wohnungsbau weitere Aufgabenfelder denkbar wären (z. B. Kita, Schulen), plädierten die Teilnehmer dafür, das Handlungsfeld einer zukünftigen Entwicklungsgesellschaft klar abzustecken, um eine Überforderung zu vermeiden.

3.4.4 Finanzierung und Förderung der regionalen Innenentwicklung

Ziel / Aufgabenstellung

Besonders in der Innenentwicklung (häufig hohe Kosten der Grundstücksaufbereitung) bewegt sich die Grundstücks- und Immobilienentwicklung in der Region vielfach an der oder auch unterhalb der Grenze der wirtschaftlichen Machbarkeit. Deswegen sind städtebaulich und stadtentwicklungspolitisch sinnvolle Vorhaben häufig nicht ohne Weiteres umsetzbar. Benötigt würden flexibel auf die Bedürfnisse der jeweiligen Grundstücksentwicklung abzustimmende Fördermittel, mit denen bestehende Wirtschaftlichkeits- oder Rentabilitätslücken gezielt geschlossen werden können.

Mittelverwendung und Mittelbewirtschaftung

Die Mittel (Arbeitstitel „Innenentwicklungsfonds“) sollten bei einer politisch kontrollierten regionalen Stelle angesiedelt werden. Dies kann der beschriebene Planungsverband ebenso übernehmen wie die beschriebene Entwicklungsgesellschaft. Denkbar ist auch, dass eine regionale Bank auf der Basis klar definierter und in der Region politisch abgestimmter Fördergrundsätze mit der Mittelbewirtschaftung beauftragt wird.

Als Förderzwecke kommen in Betracht:

- Private Grundstücksentwicklung, wobei die Höhe der Förderung idealerweise auf der Basis eines abgestimmten städtebaulich-architektonischen Konzeptes und einer weitgehenden Transparenz der Kosten sowie der absehbaren Erträge individuell abgestimmt wird und/oder auch erfolgsabhängig ausgestaltet wird.
- Grundstücksentwicklung durch die regionale Entwicklungsgesellschaft: Hier ist zu prüfen, ob und bis zu welcher Höhe Defizite aus der Grundstücksentwicklung durch den Innenentwicklungsfonds als Ganzes oder im Einzelfall aufgefangen werden können.
- Möglich ist auch, dass die Kommunen Fördermittel für öffentliche Investitionen erhalten, die in unmittelbarem Zusammenhang mit regionalpolitisch gewünschten Entwicklungsvorhaben stehen bzw. als deren Voraussetzung begriffen werden können.

Mittelherkunft

Um die Mittel für den Innenentwicklungsfonds zu akquirieren, können folgende Optionen diskutiert und geprüft werden:

- Das Land Thüringen kann aus Haushaltsmitteln oder sofern Wohnraum geschaffen wird aus der Wohnungsbauförderung ein Regionalbudget bilden und dies der Region zur Verfügung stellen.
- Überschüsse aus der Grundstücksentwicklung, insbesondere aus dem Einfamilienhausbereich können in den Innenentwicklungsfonds überführt werden. Denkbar ist eine flächenbezogene Abgabe für jedes verkaufte Einfamilienhausgrundstück.
- Schließlich kann der Innenentwicklungsfonds auch aus kommunalen Zuweisungen oder einer Umlage gespeist werden.

Bewertung durch die Akteure vor Ort

Die Teilnehmer machten deutlich, dass insbesondere die kostenintensiven Vorarbeiten und Vorplanungen zur Entwicklung der Wohnungsbaupotenziale die Projekte unrentierlich werden lassen. Darüber hinaus ist das Entwicklungsrisiko aufgrund vieler Unbekannter (z. B. Denkmalschutz, Altlasten) zu Beginn sehr groß. Eine Finanzierung dieser „Anschubkosten“ sei daher dringend erforderlich, um den Wohnungsbau anzukurbeln. Ohne entsprechende Fördermittel ist eine Aktivierung der Potenziale nach Auffassung der Teilnehmer nicht wahrscheinlich. In unterschiedlichen Förderprogrammen stehen bereits heute Mittel zur Verfügung (z. B. LEADER, Städtebauförderung). Der Abruf der Mittel ist allerdings an entsprechende (häufig unterschiedliche) Vorarbeiten der Kommunen gebunden, die diese derzeit nicht im erforderlichen Umfang erbringen können.

Eine zukünftige regionale Entwicklungsgesellschaft könnte die „Anentwicklung“ der Potenziale und die notwendigen Vorarbeiten übernehmen, so dass wesentliche Entwicklungsrisiken eliminiert sind und marktgängige Grundstücke entstehen. Die eigentliche Projektentwicklung kann anschließend von Dritten übernommen werden. Alternativ könnten die Flächen nach festgelegten Konditionen ins Eigentum der Gesellschaft übergehen und damit zur Refinanzierung beitragen. Eine Herausforderung wird darin gesehen, dass nicht nur wenig oder knapp rentierliche Objekte entwickelt werden, sondern zum Ausgleich auch renditestarke Projekte angestoßen und eingebracht werden können. Nur so kann sich die Entwicklungsgesellschaft ohne zusätzliche Fördermittel langfristig selbst tragen.

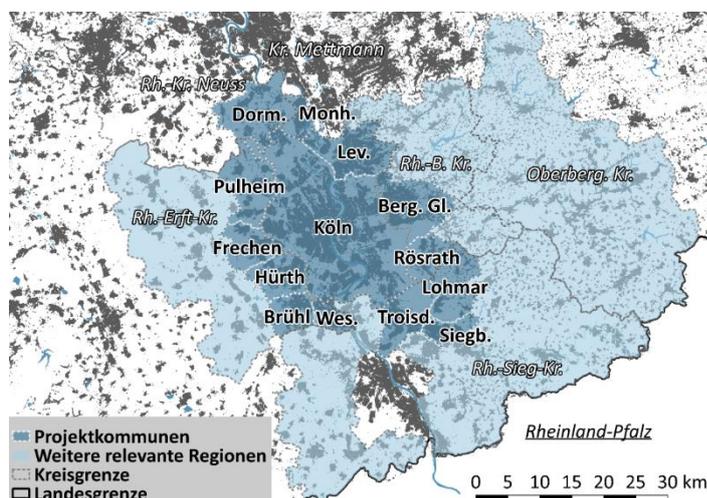
3.5 Ausblick

Die Region Jena / Saale-Holzland-Kreis steht vor der Chance, durch ein koordiniertes und gemeinsames Handeln der lokalen Akteure positive Effekte aus der dynamischen Entwicklung Jenas sowohl für die Großstadt als auch für die Gemeinden des Landkreises zu erzielen. Die im Landkreis vorhandenen Potenziale für zusätzlichen Wohnungsbau durch Umnutzungen, Sanierungen, Erweiterungen oder Neubauten könnten zur Entlastung des Wohnungsmarktes in Jena beitragen und zugleich Entwicklungsimpulse für die Gemeinden darstellen. In der Analyse hat sich allerdings gezeigt, dass dies mit etlichen Herausforderungen verbunden ist, die es gemeinsam, sowie mit Unterstützung von Land und Bund, zu lösen gilt. Dabei steht die Region auch beispielhaft für die Situation und die Chancen in anderen Regionen Deutschlands.

Im Ergebnis des Projektes haben sich die beteiligten Akteure vor Ort das Ziel gesetzt, die gemeinsame Arbeit an einer regionalen Kooperation im Bereich Wohnen weiter fortzusetzen. Auch die Wohnungswirtschaft bleibt weiterhin eingebunden. Ziel ist es, langfristig gemeinsam handeln zu können und darüber hinaus die regionalen Interessen gegenüber Land und Bund zu vertreten.

Die dafür von den Akteuren ins Auge gefassten Kooperationsmöglichkeiten sind nur bedingt kurzfristig umsetzbar. Für vieles ist eine weitere Abstimmung und intensive Vorbereitung erforderlich. Umso wichtiger ist es für die Region, möglichst rasch eine effiziente Form der Zusammenarbeit zu etablieren, die die weiteren Kooperationsschritte vorbereiten kann. Interimsmäßig hat das Zentrale Projektmanagement der Stadt Jena die weitere Koordination der interkommunalen Zusammenarbeit übernommen. Um die regionale Kooperation langfristig umsetzen zu können, wurde mit dem Land eine Förderung verabredet.

4 Teilprojekt Region Köln



Die Stadt Köln und die umliegenden Gemeinden sind von einer anhaltenden Wachstumsdynamik geprägt. Gemeinsam mit kommunalen Partnern hat sich die regionale Wohnungswirtschaft in Gestalt der „Arbeitsgemeinschaft der Kölner Wohnungsunternehmen e.V.“ (köln ag) daher mit Fragen einer besseren Verteilung des Wachstumsdrucks in der Region befasst.

4.1 Basisinformationen zur Einordnung

Die Region Köln wächst dynamisch und ist – wie viele andere Stadtregionen auch - von erheblichen Wohnungsmarktengpässen charakterisiert. Zwar lastet der Druck besonders auf der Stadt Köln, doch machen sich auch in den Städten und Gemeinden des Umlandes vergleichbare Engpässe und Preissteigerungen bemerkbar. In der Region gelingt es bislang nicht, der wachsenden Wohnungsnachfrage mit einem ausreichenden Wohnungsneubau zu begegnen. Insbesondere die am preisgünstigen Neubau interessierte, bestandshaltende Wohnungswirtschaft steht vor dem Problem, im hohen Wettbewerb um knappe Grundstücke kaum mehr Zugang zu preisgünstigen Grundstücken zu haben.

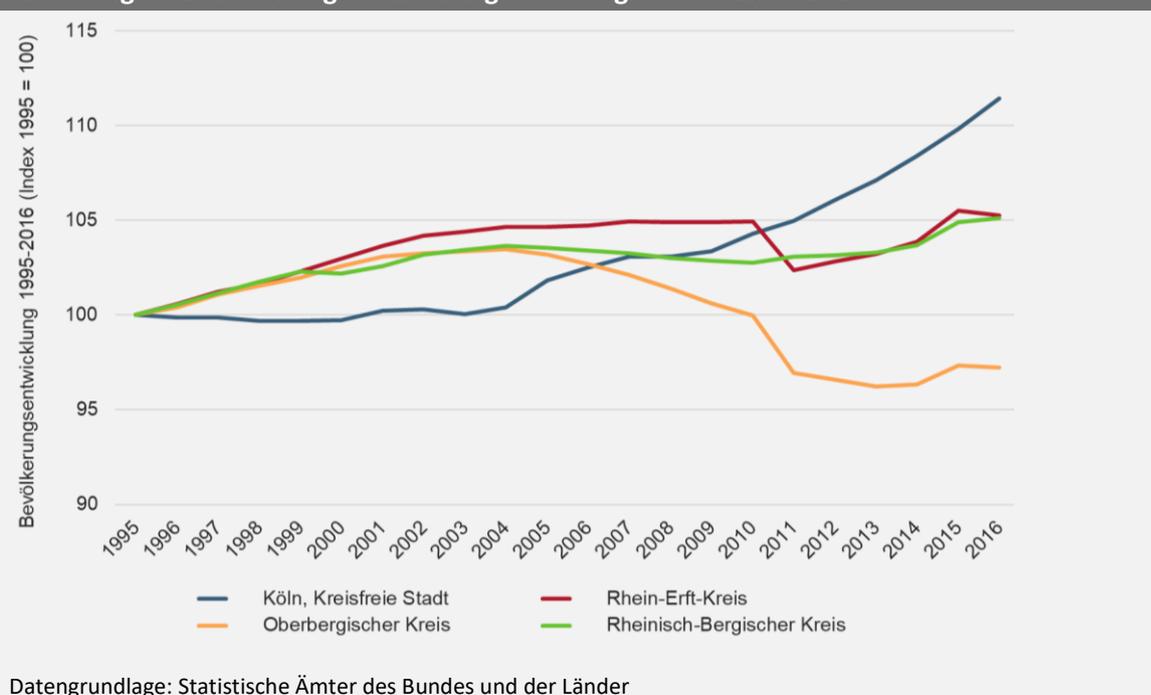
Die regionale Wohnungswirtschaft sieht in einer regionalen Bauland- und Wohnungspolitik einen zentralen Hebel für eine nachhaltige Verbesserung der Wohnungsversorgung. Eine bessere oder gleichmäßigere Verteilung der Wohnungsnachfrage in der Region würde nicht nur Köln entlasten, sondern zugleich Entwicklungsimpulse für die Umlandstädte ermöglichen und in der Summe der Wirkungen schließlich die Region als Ganzes stärken.

In der bereits 1949 gegründeten „Arbeitsgemeinschaft der Kölner Wohnungsunternehmen e.V.“ (köln ag) sind insgesamt 56 Wohnungsunternehmen organisiert. Die Unternehmen halten einen Bestand von circa 190.000 Wohnungen, die sich beinahe zu gleichen Teilen auf die Stadt (100.000 Wohnungen) und das Umland (90.000 Wohnungen) verteilen. Die Zusammenarbeit über die administrativen Grenzen ist insofern nicht nur etabliert, sondern eine seit Langem praktizierte Selbstverständlichkeit.

Die in der köln ag organisierten Wohnungsunternehmen haben der steigenden Wohnungsnachfrage folgend ihre Neubauinvestitionen kräftig ausgeweitet (2018: rd. 306 Mio. EUR). Ein überdurchschnittlicher Teil des Wohnungsbaus wurde im geförderten Segment realisiert. Aber auch abseits des geförderten Wohnungsbaus zielen die Wohnungsunternehmen darauf, eher günstige Neubauwohnungen anzubieten. Angesichts der gestiegenen Grundstücks- und Baukosten

wird das allerdings immer schwieriger. Umso wichtiger ist, dass die Unternehmen ihre Bestände langfristig bewirtschaften, um auch hier moderate Mieten anbieten zu können. Die Durchschnittsmiete der in Köln gelegenen Wohnungen der köln ag beträgt derzeit 6,50 €/m² (kalt, zum 31.12.2018) und die der Wohnungen im Umland 5,90 €/m² (kalt, zum 32.12.2018). Damit bieten die Unternehmen der köln ag Wohnungen deutlich unterhalb der sonst üblichen Mieten an.

Abbildung 5 Bevölkerungsentwicklung in der Region Köln 1995-2016



Insgesamt leisten die Wohnungsunternehmen der Region einen großen Beitrag zur Sicherung der Wohnungsversorgung im zunehmend angespannten regionalen Wohnungsmarkt. Die jüngere Wohnungsmarktentwicklung mit weiter steigenden Mieten und Verkaufspreisen offenbart jedoch, dass die bisherigen Anstrengungen nicht ausreichen. Statt die aus wohnungswirtschaftlicher Sicht günstige Preisentwicklung für Mieterhöhungen zu nutzen, streben die Unternehmen der köln ag weiterhin günstige Mieten an und wollen sich zukünftig auch im preisgünstigen Wohnungsneubau engagieren.

4.2 Vorgehensweise

Das Teilprojekt für die Region Köln thematisiert insbesondere die Probleme der Wohnungsversorgung. Die damit verbundenen Herausforderungen sind einerseits charakteristisch für viele wachsende Stadtregionen und seit Jahren Gegenstand intensiver politischer Debatten, andererseits aber in ihrer räumlichen Ausprägung und in den dahinter liegenden politisch-administrativen Strukturen sehr regionalspezifisch. Das Teilprojekt Region Köln verbindet sich mit der Grundeinschätzung, dass es sich längst um einen verflochtenen regionalen Wohnungsmarkt handelt, der als Ganzes eine Entlastung benötigt. Da sich der Wohnungsbau nicht isoliert vollzieht, sondern eingebettet in die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung der Region, sind auch die damit verbundenen Themen der Siedlungs- und Verkehrsplanung einzubeziehen.

Die regionale Wohnungswirtschaft in Gestalt der köln ag hat zur Bearbeitung und Diskussion der daraus entstehenden Fragen Partner aus den Kommunen der Region eingeladen. In insgesamt fünf Terminen wurden unterschiedliche Aspekte der regionalen Siedlungs- und Wohnungsbauentwicklung diskutiert. Die entscheidende Frage war dabei: Welche politisch-administrativen Weichen müssen in der Region Köln gestellt werden, damit die Wohnbaulandversorgung und die Wohnbautätigkeit nicht nur nachfragegerecht forciert, sondern auch im Sinne einer qualitätsvollen und nachhaltigen regionalen Siedlungsentwicklung gesteuert werden kann?

- 15.03.2019
1. Sitzung: Gute Beispiele aus anderen Regionen
- 24.05.2019
2. Sitzung: Status Quo der Stadt-Umland-Kooperation in der Region
- 05.08.2019
3. Sitzung: Verkehrsplanung
- 08.08.2019
4. Sitzung: Regionalplanung
- 26.09.2019
Abschlusssitzung: Diskussion der Kerninhalte des Positionspapiers

Das vorliegende Kapitel spiegelt in seiner Argumentation die Arbeitsweise des Projektes wider: Im Mittelpunkt stand der Dialog von Praktikern und nicht die wissenschaftliche Analyse mit vielfältigem Quellenstudium und ergänzenden Analysen. Der Text ist insofern als aggregiertes und kondensiertes Gesamtprotokoll der Sitzungen zu

verstehen. Sie stehen aber für die gemeinsam getragene Überzeugung, dass die Bewältigung der wohnungspolitischen Herausforderungen auch und vielleicht sogar vor allem eine regionale Aufgabe ist bzw. sein sollte.

4.3 Erkannte Herausforderungen

4.3.1 Eine regionale Wohnungs- und Baulandpolitik ist erforderlich

Die Region Köln hat die Belastungen aus dem wirtschaftlichen Strukturwandel in den vergangenen Jahrzehnten gut überstanden und verfügt heute über eine diversifizierte und dynamische Wirtschaft. Hinzu kommen viele weitere Faktoren, die zu einer hohen Lebensqualität mit hoher Zuwanderung und steigender Wohnungsnachfrage führen. Die Wohnungsmärkte und die Wohnungsversorgung sind schon immer ein wichtiger funktionaler Baustein der Regionalentwicklung. In den letzten Jahren sind sie sogar zu einer Schlüsselstelle geworden.

Dabei ist die soziale Sprengkraft der sich verengenden Wohnungsmärkte längst ein zentrales politisches Thema mit alltäglicher Medienpräsenz. Dies gilt für die Region Köln wie für viele andere Wachstumsregionen in Deutschland. Entspannung ist bislang nicht in Sicht. In der Folge der seit nunmehr 10 Jahren nicht gelösten wohnungspolitischen Probleme droht die Stimmung zu kippen. Eine über den Markt gesteuerte Wohnungsversorgung wird zunehmend kritisiert, Enteignungen und rigorose Mietendeckel scheinen einer größer werdenden Zahl von Menschen probate Mittel. Eine ganze Branche, die über Jahrzehnte die Wohnungsversorgung in Deutschland gewährleistet hat, droht in Verruf zu geraten.

Dass keine Besserung in Sicht ist, kann kaum auf Untätigkeit zurückgeführt werden. Sowohl der Bund als auch das Land NRW haben auf vielfältige Weise die Weichen neu gestellt (Ausweitung der Förderung und Verbesserung der Förderkonditionen, Anpassung des Mietrechts, punktuelle bau- und planungsrechtliche Änderungen, Neujustierung der eigenen Liegenschaftspolitik). Ähnliches gilt für die Stadt Köln und die regionale Wohnungswirtschaft, die ihr Neubauvolumen kräftig ausgeweitet hat und dabei ein besonderes Engagement für den bezahlbaren Wohnungsbau zeigt. Der bislang nicht zu behebende Engpass besteht jedoch in der Verfügbarkeit geeigneter

und ausreichend günstiger Grundstücke für den Wohnungsbau. Diese Einschätzung ist mittlerweile auf breiter Front akzeptiert. Auch die von der Bundesregierung eingerichtete Baulandkommission hat sich diesem Thema gewidmet und eine große Bandbreite von Verbesserungsmöglichkeiten benannt (BMI, 2019b).

Zwar werden dabei auch die Fragen der regionalen Kooperation thematisiert, ohne jedoch klare Botschaften zu deren Weiterentwicklung und zur Stärkung ihrer wohnungspolitischen Ausrichtung zu formulieren. Die Baulandkommission beschränkt sich in ihrem Ergebnisbericht diesbezüglich auf die folgende Passage (BMI, 2019b, S. 6): „Die Baulandkommission empfiehlt eine stärkere interkommunale Zusammenarbeit und Koordinierung bei der Wohnbaulandentwicklung. Raumordnung und Regionalplanung sollen stärker auf regionale Wohnraumbedarfe ausgerichtet werden. Hierbei sollte die Baulandentwicklung auf Standorten im Einzugsbereich von bestehendem und geplante SPNV/ÖPNV einen Beitrag zur Wohnraumversorgung in Nachfrageschwerpunkten leisten.“ Der wenig später vorgelegte Bericht der Kommission „Gleichwertige Lebensverhältnisse“ bezieht sich auf die Ergebnisse der Baulandkommission und betont zudem die Bedeutung von Raumordnung und regionalen Entwicklungskonzepten (BMI, 2019a, S. 22). Die Fachgruppe „Raumordnung und Statistik“ der Kommission ergänzt, dass die interkommunale Kooperation zu stärken sei (BMI, 2019a, S. 60). Auch der Städtetag betont in seinem Positionspapier zur Neuausrichtung der Wohnungs- und Baulandpolitik die Notwendigkeit zur Stadt-Umland-Kooperation bei der Bewältigung wohnungspolitischer Aufgaben und fordert diesbezüglich bessere Rahmenbedingungen (DSt, 2017, S.24): „Bund und Länder sind aufgefordert, Stadt-Umland-Kooperationen zu fördern und die rechtlichen Rahmenbedingungen entsprechend anzupassen. Denn die Städte – insbesondere in den Ballungsräumen – werden die genannten Herausforderungen nicht ohne die jeweils umliegenden Gemeinden bewältigen können.“

In Übereinstimmung mit den zuvor zitierten Positionen sieht die regionale Wohnungswirtschaft in einer regionalen Bauland- und Wohnungspolitik einen zentralen Hebel für eine nachhaltige Verbesserung der Wohnungsversorgung. Eine bessere oder gleichmäßigere Verteilung der Wohnungsnachfrage in der Region würde nicht nur Köln entlasten, sondern zugleich Entwicklungsimpulse für die Umlandstädte ermöglichen und in der Summe der Wirkungen schließlich die Region als Ganzes stärken. Und das in wirtschaftlicher wie auch in sozialer Hinsicht. Dies ist das zentrale Anliegen der in der Köln ag organisierten Wohnungswirtschaft, die sich als Partner und Unterstützer der Region sowie der Kommunen in der Region versteht.

4.3.2 Fachlich weitgehend konsensfähige Ziele müssen Eingang in die Praxis finden

Auch wenn die Bewältigung der wohnungspolitischen Aufgaben und insbesondere die bessere Wohnbaulandversorgung im Mittelpunkt der vorliegenden Arbeit steht, ist dies nicht ohne eine erweiterte stadt- und regionalplanerische Perspektive zu behandeln. Denn Wohnungsbaugrundstücke und Wohnbaulandbereitstellung sind zwingend eingebettet in stadt- und regionalplanerische Konzepte und Entscheidungen. Mit anderen Worten: Wohnungsbau kann und sollte auch vor allem dort erfolgen, wo er in sinnvolle stadt- und regionalplanerische Konzepte eingebunden ist.

Das vorhandene Interesse der Wohnungswirtschaft an nachhaltigen Investitionen bedingt, dass sich der heute neu errichtete Wohnungsbau auf Standorte konzentrieren sollte, die aus ihrer Attraktivität für die Bewohner heraus langfristig Nachfrage generieren. Der Wohnungsneubau heute soll nicht der Wohnungsleerstand von morgen werden. Gerade für den von der Wohnungswirtschaft und der Wohnungspolitik favorisierten Geschosswohnungsbau bedeutet dies einen Fokus auf urbane, gut erschlossene und ausgestattete Standorte. Das muss nicht immer

Köln sein. Auch die Klein- und Mittelstädte der Region wären bestens geeignet. Um es zu wiederholen: Entlastung für Köln und Impulse für zunehmend attraktive Umlandstädte können Hand in Hand gehen.

Diese grob umrissenen Interessen der Wohnungswirtschaft korrespondieren sehr gut mit den seit Jahren diskutierten und weitgehend konsensfähigen planerischen oder raumordnerischen Leitbildern. Der auch im BauGB verankerte Vorrang der Innenentwicklung geht mit einem Fokus auf zentrale, urbane und nicht zuletzt gut erschlossene Standorte einher. Das immer noch aktuelle Leitbild der dezentralen Konzentration spiegelt den Innenentwicklungsgedanken auf die regionale Ebene und betont dabei nicht nur die Bedeutung der Region, sondern auch die der urbanen Zentren außerhalb der Kernstadt.⁷ Das System der zentralen Orte führt aus einer raumordnerischen Perspektive zu ähnlichen Ergebnissen.⁸ Das zunehmend mit dem Anglizismus „transit oriented development“ verbundene stadtplanerische Leitbild betont die Bedeutung der leistungsfähigen Verkehrsachsen (insbesondere des schienengebundenen ÖV) für die Siedlungsentwicklung.

All dies fügt sich in ein Gesamtbild, das zwar ausgehend von den Besonderheiten der jeweiligen Region spezifisch interpretiert werden muss (dies geschieht derzeit mit der Ausarbeitung des Agglomerationskonzeptes), letztlich aber zu einer Region der kooperierenden urbanen Zentren führt. Diese Zentren sind dabei nicht etwa als Schlafstädte oder ähnliches monofunktional, sondern vereinen idealerweise Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Kultur, Bildung usw. und entwickeln gerade aus dieser inneren Vielfalt ihre Attraktivität. Eine dezentral konzentrierte Siedlungsentwicklung entfaltet dabei nicht nur Potenziale für eine arbeitsteilige Urbanität, sondern auch für den Landschafts- und Naturschutz.

Diese fachlich weitgehend konsensfähigen Leitbilder haben auf der lokalen Ebene oft eine hohe Bedeutung: Hier werden die Ziele des Freiraumschutzes, der Zentrenstärkung, der Infrastrukturauslastung selbstverständlich in den bauleitplanerischen Entscheidungen berücksichtigt. Nur ergibt sich aus der Aggregation der lokalen Entscheidungen noch keine gute Regionalentwicklung. In diesem Fall ist das Ganze ausnahmsweise einmal weniger als die Summe seiner Teile. Dies hat unterschiedliche Konsequenzen (teilweise überlastete Verkehrssysteme, Flächenknappheit für Gewerbe und Industrie, unnötige Landschaftseingriffe). Aus wohnungswirtschaftlicher und wohnungspolitischer Sicht ist dabei ganz entscheidend, dass der Wohnungsbau gemessen an der Nachfrage keine ausreichende Fahrt aufnehmen kann. Anhaltende Knappheiten, steigende Preise und soziale Folgeprobleme sind das Resultat. Auch muss der Wohnungsbau teilweise auf Standorte ausweichen und Formen annehmen, die weder regionalplanerisch noch wohnungswirtschaftlich optimal oder nachhaltig sind. Ein besonderes Problem ist dabei die politische Akzeptanz entsprechend dichter Bau- und Wohnformen, die bei den bauleitplanerischen Entscheidungen in den Städten häufig auf Ablehnung stoßen.

Die vorstehenden Überlegungen haben gezeigt, dass es nicht an konsensfähigen planerischen Leitbildern oder Konzepten mangelt, sondern primär an der konkreten Bereitschaft zu einem koordinierten wohnungs- und baulandpolitischen Handeln. Hieraus ergibt sich der Fokus der vorliegenden Ausführungen und des dahinter liegenden Dialogprozesses in der Region.

⁷ Axel Priebes (2019, S. 87) erläutert das Leitbild der dezentralen Konzentration folgendermaßen: „Auf der stadtreionalen Ebene wird mit „**Dezentralität**“ ausgedrückt, dass die Kernstadt durch Standorte im näheren oder weiteren Umland entlastet werden soll. Mit „**Konzentration**“ soll (...) eine Fokussierung der Entwicklung auf den Kern und eine begrenzte Zahl von **Entlastungs- und/oder Entwicklungszentren** betont werden. Dezentrale Konzentration kann grundsätzlich auch als Synonym für eine polyzentrische Raumentwicklung gesehen werden, vorrangig ist sie jedoch ein Gegenkonzept zum ringförmigen oder ungesteuerten Städtewachstum (...).“ (Hervorhebungen im Original)

⁸ Auch die Kommission „Gleichwertige Lebensverhältnisse“ nimmt mehrfach darauf Bezug (BMI, 2019a, S.22 und 74).

4.4 Wesentliche Erkenntnisse

4.4.1 Ein Blick über die Grenzen der Region: Regionale Planungsverbände

Regionale bzw. interkommunale Kooperation kann sich informell vollziehen oder aber formell z. B. in einem entsprechenden Regionalverband verankert sein. Der Unterschied zwischen formell und informell besteht im Wesentlichen darin, dass die formelle Kooperation mit Entscheidungskompetenzen in öffentlichen Angelegenheiten verbunden ist. In vielen deutschen Stadtregionen hat die interkommunale Kooperation zu Fragen der Siedlungsentwicklung nicht nur ein festes organisatorisches Gehäuse, sondern ist auch mit Entscheidungsbefugnissen ausgestattet. Zum Teil verbindet sich dies mit eigenen Regionalparlamenten (z. B. Stuttgart). In Hannover haben sich Stadt und Umland seit 2001 sogar zu einer neuen Gebietskörperschaft (mit Kreisfunktion) zusammengeschlossen (ähnlich in Aachen).⁹

Zwar ist es kein Alleinstellungsmerkmal der formellen Zusammenarbeit bzw. der existierenden Planungsverbände, doch kann man in der Folge ausgehend von diesen Planungsverbänden eine intensivere Auseinandersetzung mit wohnungspolitischen Themen auf der regionalen Ebene beobachten. Dabei hat schon die Zuständigkeit für die Regional- oder die regionale Flächennutzungsplanung eine wohnungspolitische Relevanz. Beispielhaft wird hier auf zusätzliche wohnungspolitisch relevante Aktivitäten in den Regionen Hannover sowie Frankfurt/Rhein-Main hingewiesen:

- Die Region Hannover hat im Jahr 2017 eine Wohnbauinitiative gestartet mit entsprechenden auf der regionalen Ebene verankerten und eng mit der Regionalplanung gekoppelten Zielsetzungen. Ferner hat die Region 2019 ein eigenes Förderprogramm mit 20 Mio. Euro p.a. aufgesetzt. Daneben betreibt die Region eine zentrale Koordinierungsstelle „Wohnbauflächenentwicklung“ und ein digitales Wohnbauflächenkataster.
- Der Regionalverband Frankfurt/Rhein-Main hat eine gemeinsame Wohnbedarfsprognose 2030 erstellt, betreibt ein umfassendes Regionalmonitoring (mit Themenschwerpunkt Wohnen), organisiert den Runden Tisch Wohnen sowie Infoveranstaltungen. Ferner stellt der Regionalverband den Kommunen ein webbasiertes Tool zur Erfassung von Innenentwicklungspotenzialen zur Verfügung.

Zwar entfalten die Planungsverbände über ihre formellen Zuständigkeiten hinaus verschiedene Aktivitäten mit Bezug zur regionalen Wohnungspolitik, was in dieser Intensität und Form in der Region Köln bislang nicht zustande kommt. Auch diese bleiben jedoch informell und dementsprechend ohne direkten Einfluss auf die kommunale Entscheidungsfindung. Im Ergebnis lässt sich nicht beobachten, dass aus diesen Aktivitäten oder aus den formellen Planungszuständigkeiten heraus wirksame Impulse für eine regionale Wohnungs- und Wohnbaulandpolitik entstehen. Die wohnungspolitischen Probleme anderer Wachstumsregionen unterscheiden sich nicht systematisch oder wesentlich von denen der Region Köln. Insofern sind Lösungen für die dringlichen wohnungspolitischen Aufgaben auf anderen Ebenen zu suchen. Die langwierige Gründung eines regionalen Planungsverbandes mag aus anderen Gründen sinnvoll erscheinen, würde jedoch kaum positive Wirkung für die hier diskutierten wohnungspolitischen Aufgaben haben.

⁹ Einen Überblick über die wichtigsten regionalen Planungsverbände findet sich auf der Internetseite der „Arbeitsgemeinschaft der Planungsverbände in Ballungsräumen“. Hier sind insgesamt 16 Planungsverbände zusammengeschlossen (siehe: www.ballungsraumverbände.de).

4.4.2 Vielfältige informelle Formen der Zusammenarbeit

Anstelle einer verbindlichen Planungskoooperation existieren in der Region Köln / Bonn vielfältige unverbindliche Formen der Zusammenarbeit. Aus der Befassung mit den wichtigsten aktuellen Projekten leiten sich die folgenden Einschätzungen ab:

- Die informellen Planungskoooperationen sind in der Regel von den kommunalen Planern getragen und in Form von Planungs- oder Forschungsprojekten organisiert (z. B. S.U.N, Raumperspektive 2035, shaREgion, NEILA). Hierin drückt sich aus, dass aus fachlicher bzw. planerischer Sicht eine interkommunale Zusammenarbeit für erforderlich gehalten wird. Für die Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler existiert seit über 20 Jahren der „rak Regionaler Arbeitskreis Bonn-Rhein-Sieg-Ahrweiler“. Er wird häufig als Erfolgsmodell der informellen Planungskoooperation herangezogen.
- Der Verein Region Köln/Bonn e.V. existiert seit 1992 und ist getragen von den kreisfreien Städten und Landkreisen der Region (insgesamt acht) und weiteren Mitgliedern (IHKs, Handwerkskammer, Sparkassen, DGB). Das vorrangige Ziel ist es, die Zusammenarbeit in der Region und damit auch die strategische Ausrichtung im Sinne einer erfolgreichen Strukturpolitik zu stärken. Das vom Verein Region Köln/Bonn e.V. in einem sehr aufwändigen Gutachter- und Dialogverfahren erarbeitete Agglomerationskonzept hat derzeit im Bereich der regionalplanerischen Arbeiten eine Sonderstellung. Hier wird ein umfassendes „Raumbild“ oder auch regionales Raumentwicklungsleitbild erarbeitet und diskutiert, welches die Region als Ganzes umfasst und zugleich thematisch breit angelegt ist (Gewerbe, Wohnen, Verkehr, Freiraum/Landschaft etc.). Das im Spätsommer/Herbst 2019 fertiggestellte Agglomerationskonzept soll in der Folge in ein umsetzungsorientiertes Agglomerationsprogramm überführt werden. Ferner soll das Agglomerationskonzept als eine Art Fachbeitrag in der Regionalplanung berücksichtigt werden (siehe ausführlicher im nachfolgenden Exkurs).
- Von den unmittelbar Verantwortlichen und Beteiligten werden diese Formen der Zusammenarbeit sehr geschätzt, u. a. weil sie die Kooperationsbeziehungen zwischen den Planungsverwaltungen stärken, zeitgemäße planerische Konzepte erarbeitet werden und teilweise methodische Impulse entstehen, die man im kommunalen Alleingang nicht erzielt hätte. Die nicht unmittelbar in diesen Projekten beteiligten Planer beklagen häufig die damit einhergehende Terminflut, die fehlende Umsetzungsperspektive der planerischen Konzepte („es ändert sich nichts“) und nicht zuletzt die Schwierigkeiten, der lokalen Politik den Sinn dieser regionalen Konzepte und der damit verbundenen Arbeiten zu vermitteln.
- All diesen Ansätzen ist gemein, dass sie zunächst keinen unmittelbaren Zugang zu den planerisch relevanten Entscheidungen haben. Sie müssen darauf setzen, dass die im Sinne einer regionalen Verantwortung erarbeiteten planerischen Konzepte bei den Planungsentscheidungen in den lokalen Parlamenten „freiwillig“ berücksichtigt werden. Dies setzt Überzeugungsarbeit und daraus entstehende Einsichten voraus. Bislang wird jedoch regelmäßig von der Erfahrung berichtet, dass die lokalen Interessen deutlich stärker sind und letztlich die lokale Entscheidungsfindung dominieren.

Aktuell ist nicht erkennbar, ob und wie diese Formen der freiwilligen oder informellen Planungskoooperation die beschriebenen Defizite überwinden helfen. Zudem werden Fragen der regionalen Wohnungs- und Wohnbaulandpolitik allenfalls am Rande thematisiert. Eine Beteiligung der Wohnungswirtschaft findet nicht statt.

Exkurs: Informelle Zusammenarbeit und Agglomerationskonzept

Im Dialog- und Werkstattprozess war eine Sitzung den aktuellen Projekten der informellen Zusammenarbeit vorbehalten. Im Mittelpunkt standen die folgenden Projekte, die jeweils von den federführenden Akteuren vorgestellt wurden:

- „Raumperspektive 2035“ mit den Städten Köln, Leverkusen und Bergisch Gladbach, den beiden Kreisen Rheinisch-Bergischer Kreis und Rhein Sieg Kreis mit den beteiligten Städten: Niederkassel, Rösrath und Troisdorf und den Kooperationspartnern Nahverkehr Rheinland (NVR), Verkehrsverbund Rhein-Sieg (VRS) und Region Köln/Bonn e.V.,
- „Stadt-Umland-Netzwerk (SUN)“ mit der Stadt Köln und dem Rhein-Erft-Kreis mit den beteiligten Städten: Bedburg, Bergheim, Brühl, Dormagen, Elsdorf, Erftstadt, Frechen, Hürth, Kerpen, Pulheim, Rommerskirchen und Wesseling,
- das „Agglomerationskonzept“, das vom Region Köln/Bonn e.V. für die Gesamtregion erarbeitet wird (siehe Abbildung).

Die beiden zuerst genannten Projekte sind aus dem Wettbewerb StadtUmland.NRW der vorhergehenden Landesregierung hervorgegangen. Zwei weitere, in der erweiterten Region Köln angesiedelte Verbünde, sind dort ebenfalls entstanden: In „Zwischen Rhein und Wupper zusammen – wachsen“ sind Düsseldorf, Leverkusen, die Bergischen Städte, der Kreis Mettmann und der Rheinisch-Bergische Kreis zusammengeschlossen. Im „ShaREgion“ genannten Verbund hat sich die Stadt Bonn mit den nähergelegenen Nachbargemeinden organisiert. Aus Letzterem ist das vom BMBF geförderte Projekte „NEILA - nachhaltige Entwicklung durch interkommunales Landmanagement in der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler hervorgegangen.

Die große Vielfalt der mit Fragen der Siedlungsentwicklung und Planung befassten Projekte zeigt, dass es ein großes Bedürfnis gibt, über die Grenzen der jeweiligen Kommune hinauszudenken und die Siedlungsentwicklung regional zu betrachten. Einen besonderen Stellenwert hat dabei das Agglomerationskonzept, das in einem fast dreijährigen Bearbeitungsprozess zwischen 2016 und Herbst 2019 erarbeitet wurde. Beteiligt waren u. a. vier jeweils aus mehreren Planungsbüros zusammengesetzte Planungsteams sowie ein weiteres Planungsteam (bestehend aus drei Büros), das gemeinsam mit den Mitarbeitern des Region Köln/Bonn e.V. die Koordination des Gesamtprozesses und die Ausarbeitung des Ergebnisses übernommen hat. Eine aus dem politisch-administrativen Raum besetzte Steuerungsgruppe hat den Prozess ebenso begleitet wie ein überregional rekrutiertes Expertengremium. In mehreren Konferenzen wurden jeweils Zwischenstände mit einer großen Zahl von Akteuren aus der Region (Schwerpunkt Kommunen) diskutiert. Die abschließende Transferkonferenz, auf der die vorläufigen Endergebnisse präsentiert und diskutiert wurden, fand am 23.09.2019 in Köln statt. Einen Überblick über die vielfältigen Aktivitäten gibt die eigens eingerichtete Internetseite (www.agglomerationskonzept.de).

Von besonderer Bedeutung ist das Agglomerationskonzept aber nicht allein wegen des hohen Aufwands und der Vielzahl von Beteiligten. Der bislang für Deutschland einzigartige Planungs- und Diskussionsprozess zielte insbesondere darauf, die Region als Betrachtungs- und später auch als Handlungsebene ins Bewusstsein der Entscheidungsträger zu rücken. Hierzu wurden in den Themenbereichen „Siedlung“, „Wirtschaft“, „Freiraum & Landschaft“, „Umweltverbund“, „MIV & Wirtschaftsverkehr“ jeweils Bestandsaufnahmen durchgeführt, Herausforderungen analysiert und nicht zuletzt daraus entstehende räumliche Leitbilder für die Region entwickelt. Verdichtet wurde das Ganze im untenstehenden „Strukturbild 2040+“. Der bislang für die Region Köln zu beklagende Mangel an systematischer Auseinandersetzung mit

Dringend erforderliche Investitionen werden darüber hinaus auf vielfältige Weise erschwert:

- Die Planverfahren für den Ausbau der Straßen- und Schieneninfrastruktur sind sehr langwierig. Dies unterscheidet sich nicht von anderen Planverfahren. Entscheidend sind auch hier die vielfältigen Widerstände, die allerdings nicht nur von Bürgern vorgebracht werden. Mindestens ebenso bedeutsam (oder gar bedeutsamer) scheinen die von unterschiedlichsten Behörden (im Rahmen der TÖB-Beteiligung) vorgebrachten Bedenken zu sein.
- Grundsätzlich wäre es insbesondere im schienengebundenen Verkehr möglich, höhere Beförderungsleistungen aus den vorhandenen Kapazitäten herauszuholen. Hier scheinen (mindestens) drei Faktoren bremsend zu wirken: Kapazitätsengpässe in den vorhandenen Bahnhöfen, eine veraltete Leittechnik und die Ausschreibungs- und Beschaffungsregeln bei der Beschaffung von Fahrzeugen (Zuglängen, Platzangebot etc.).
- Die Bereitstellung von Investitionsmitteln für den Ausbau von Verkehrsinfrastrukturen ist jeweils vom Nachweis einer hohen Kosten-Nutzen-Relation (größer 1) abhängig. Ein Grundproblem der Verkehrsfinanzierung ist, dass die Ermittlung dieser Relationen sich allein auf den Status quo bezieht. Es müssen folglich erst hohe Verkehrsdichten und Engpässe entstehen und aufgrund der langen Planungszeiten über Jahre/Jahrzehnte hinweg toleriert werden, bevor der notwendige Ausbau in Gang kommt. Perspektivisch wachsende Verkehrsströme finden in dieser Systematik keine Berücksichtigung. Insofern kann die notwendigerweise langfristige Planung der künftigen regionalen Siedlungsentwicklung nicht von vorbereitenden Verkehrsinvestitionen flankiert werden. Von daher leiten sich aktuell geplante Verkehrsprojekte aus entsprechenden Engpässen der Vergangenheit ab und sind nur sehr eingeschränkt als Lösung aktueller oder gar zukünftiger Aufgaben zu betrachten.
- Die Verkehrsplanung ist gekennzeichnet durch eine Vielzahl von beteiligten Planungsinstanzen. Alleine an der Straßenplanung sind Bund, Land und Kommunen in ihren jeweiligen Zuständigkeitsbereichen beteiligt. Bei der Planung des Schienenverkehrs wird ebenfalls getrennt zwischen Fernverkehr (Bundesverkehrswegeplan), SPNV (z. B. Regionalzüge, Nahverkehrsplan) und ÖPNV (z. B. Stadtbahn, ÖPNV-Bedarfsplan). Somit ist es – nicht nur in der Region Köln – eine besondere Herausforderung, die auf den verschiedenen Ebenen angesiedelten Planungen miteinander zu synchronisieren.

Regelmäßig berichten die Unternehmen der köln ag, dass potenzielle Wohnungsbaugrundstücke in den Umlandstädten aufgrund unzureichender regionaler Erreichbarkeit und daraus resultierender Vermarktungsrisiken nicht für den Wohnungsbau genutzt werden können. Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist dies die Folge der zeitlich nachhinkenden Verkehrsinvestitionen. Verkehrsinvestitionen und andere Infrastrukturinvestitionen dienen der Vorbereitung von Wohnungsbaustandorten und müssen als solche zeitlich vorlaufend geplant und umgesetzt werden. Auch vor dem Hintergrund der gestiegenen Baukosten kann der Wohnungsbau die aus Erschließungs- und Infrastrukturmängeln entstehenden Risiken immer weniger abfedern.

Als weitere Konsequenz der langen Planungsvorläufe werden Bemühungen, regionalplanerische Ziele wie die Förderung dichter urbaner Standorte in der Region durch entsprechende Verkehrsentwicklung zu fördern, erschwert. Eine systematische Kooperation von Regionalplanung und Verkehrsplanung findet kaum statt und wird aus den unterschiedlichen zeitlichen Abläufen heraus erschwert.

4.4.4 Bedeutung und Grenzen der Regionalplanung

Die bei der Bezirksregierung verankerte Regionalplanung ist derzeit die einzige formelle regionale Planungsebene. Die Entscheidung über den Regionalplan trifft der Regionalrat, in den die Kreise und kreisfreien Städte der Region jeweils Mitglieder (insgesamt 44 Mitglieder) entsenden. Insofern sind die für die Bauleitplanung zuständigen Städte und Gemeinden nicht unmittelbar eingebunden (Ausnahme: kreisfreie Städte). Im Bereich der Infrastrukturpolitik verfügt der Regionalrat lediglich über Beteiligungs- und Informationsrechte.

Mit Blick auf die Bedeutung und Wirkung der Regionalplanung für die regionale Wohnungsbauentwicklung sind folgende Aspekte wichtig:

- Die Regionalplanung definiert mit dem sogenannten „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ die Flächen, die von den Städten und Gemeinden im Wege der Bauleitplanung für die Siedlungsentwicklung (Wohnen) genutzt werden dürfen. Dabei folgt sie einerseits landesplanerischen Vorgaben (z. B. Vermeidung bandartiger Siedlungsstrukturen, Berücksichtigung übergeordneter Infrastrukturaufgaben) und tritt in den Dialog mit den Gemeinden (99 Kommunalgespräche).
- Eine Aufgabe der Regionalplanung ist es, den absehbaren Wohnflächenbedarf zu verorten. Der Bedarf leitet sich zunächst aus den Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen von IT.NRW ab. Problematisch sind hier die hohen Prognoseunsicherheiten, so dass im schlechteren Fall auf regionaler Ebene zu wenig Wohnbauflächen nachgewiesen werden (Mengenproblem).
- Das zuvor genannte Mengenproblem wird überlagert von einem regionalen Verteilungsproblem: Dies entsteht immer dann, wenn Flächen- bzw. Wohnungsbaupotenziale dort zugeordnet werden, wo sie in der Folge nicht oder nicht in vollem Umfang genutzt werden. Nicht in vollem Umfang werden sie z. B. genutzt, wenn die Städte einen Wohnungsbau mit geringeren Dichten bevorzugen. Nicht genutzt werden sie, wenn z. B. Probleme der Flächenmobilisierung auftreten oder aber die lokale Politik kein ausreichendes Interesse an zusätzlichem Wohnungsbau hat (z. B. aufgrund der Folgekosten für die Infrastruktur oder aber aufgrund von Widerständen aus der Bürger- oder Nachbarschaft). Diese politischen Akzeptanzprobleme haben in jüngerer Zeit erheblich an Bedeutung gewonnen und sind bevorzugt an Standorten zu beobachten, die aufgrund ihrer Lage schon in der Vergangenheit einen hohen Wachstumsdruck zu verarbeiten hatten.
- Die Regionalplanung zielt mittels neuer methodischer Ansätze (z. B. Unterscheidung endogener und regionaler Bedarfe) und eines intensivierten Dialogs mit den Kommunen darauf ab, eine erhöhte Treffsicherheit in der regionalen Verteilung der Wohnbaulandbedarfe zu erreichen. Ausgehend von den Darstellungen der an den Werkstattgesprächen beteiligten Kommunen kann jedoch davon ausgegangen werden, dass erhebliche Unsicherheiten und Fehlerquellen weiterhin bestehen. Zudem hat eine Regionalplanung mit Lenkungsanspruch die Aufgabe, Potenziale nicht nur dort zuzuordnen, wo sie von den Gemeinden gewünscht und absehbar umgesetzt werden, sondern auch gemäß davon abweichenden regionalplanerischen Zielvorstellungen.

Eine alle Unwägbarkeiten präzise abschätzende Regionalplanung würde die Siedlungsflächenpotenziale dort zuordnen, wo sie tatsächlich gebraucht und in Anspruch genommen werden. Davon kann nicht ausgegangen werden, i. W. weil dies methodisch kaum möglich ist und dies auch dem Lenkungsanspruch der Regionalplanung widerspricht. Mindestens ebenso wichtig ist der Umstand, dass die Regionalplanung über keinerlei Instrumente verfügt, Baulandentwicklung dort anzustoßen, wo sie aus regionalplanerischer Sicht sinnvoll sind.

Die Regionalplanung legt die Grenzen fest, in denen sich die Kommunen im Rahmen ihrer Bauleitplanung bewegen „dürfen“. Insofern ist sie wie die meisten anderen Planungen auch eher restriktiv ausgelegt. Sie kann folglich keinen Einfluss darauf nehmen, ob die Kommunen sich den regionalplanerischen Vorgaben folgend entwickeln „wollen“ und ob sie davon ausgehend entsprechende Maßnahmen einleiten. Über die Regionalplanung hinaus wird deswegen eine aktive regionale Entwicklungspolitik benötigt, die dafür Sorge trägt, dass an den dafür regionalplanerisch vorgesehenen Standorten tatsächlich die kommunale Bereitschaft zum Ausbau der Infrastruktur und zur Bereitstellung von Wohnbauland entsteht.¹⁰ Die Wohnungswirtschaft versteht sich ausgehend von ihrer Investitionsbereitschaft und ihrem Entwicklungs-Know-How als möglicher Partner einer so agierenden regionalen Entwicklungspolitik.

4.5 Ausblick

Nicht „nur“ die objektive Datenlage (Mieten etc.), sondern auch die mittlerweile zu Extremen neigende wohnungspolitische Debatte (Enteignungen, Mietendeckel etc.) verdeutlichen, dass die Lösung der wohnungspolitischen Probleme dringlich ist. Insofern sind schnelle Lösungen gefragt. Andererseits zeigen die vergangenen Jahre, die durchaus von hohem wohnungspolitischem Engagement gekennzeichnet waren, dass es kaum einfache Lösungen gibt oder diese keine ausreichende Wirkung haben. Insofern müssen wahrscheinlich auch strukturelle Langfristthemen in den Blick genommen werden.

4.5.1 Engagement der regionalen Wohnungswirtschaft

Die Wohnungsunternehmen der Region kooperieren seit Jahrzehnten und leiten ihre gemeinsamen Interessen aus der Einschätzung ab, dass die lokalen Wohnungsmärkte längst zu einem regionalen Wohnungsmarkt verschmolzen sind. Dem notwendigen Aufbau einer regionalen Wohnungspolitik und einer damit verbundenen regionalen Entwicklungspolitik steht die Wohnungswirtschaft partnerschaftlich zur Seite. Das kann u. a. die folgenden Aspekte umfassen:

- Mitwirkung in einem regionalen wohnungspolitischen Bündnis, um die erforderliche Abstimmung der regionalen Wohnungsmarktakteure mit den Kommunen und der Region insgesamt zu unterstützen und voranzutreiben.
- Unterstützung einer Kampagne für mehr Wohnungsbau in der Region, um u. a. die vielfältigen Bedenken der Öffentlichkeit zu entkräften (z. B. gegenüber Geschosswohnungs-

¹⁰ Die Einschätzung, dass die Regionalplanung in ihrer bisherigen Verfassung zu wenig Wirkung oder Impulse auf eine regionalplangerechte Siedlungsentwicklung auslöst (also ein Umsetzungsdefizit hat), ist nicht neu, gewinnt aber im Kontext der dringlichen wohnungspolitischen Aufgaben eine neue Bedeutung. Bereits im Jahr 2012 hat eine Arbeitsgruppe der Akademie für Raumordnung und Landesplanung (ARL) eine umfassende Studie mit dem Titel „Strategische Regionalplanung“ vorgelegt (siehe: Vallée, 2012). Darin heißt es (S. 6): „Ein weiteres Manko der heutigen Regionalplanung besteht, wie erwähnt, in der oft fehlenden Umsetzungskompetenz bei Entwicklungsaufgaben. Die eigenständige Verwirklichung der Konzepte ist somit erschwert und nach außen wird stärker die Rolle der Ordnungsfunktion wahrgenommen.“ Und weiter (S. 10): „Um die Entwicklungen in ihren räumlichen Auswirkungen im Sinne des ROG effektiver und effizienter zu gestalten, ist eine neue und intensive Verzahnung von (a) Leitbildern/Zielen/Vorstellungen, (b) Konzept/Plan und (c) Umsetzung erforderlich, die von einem dauerhaften und aktiven Diskussionsprozess begleitet wird.(...) Dieser Dreiklang wird vom Arbeitskreis als Strategische Regionalplanung bezeichnet. Strategische Planung beinhaltet dabei ein neues Planungsverständnis, das neben der Definition der Ziele die zielbezogene und konzeptgestützte Steuerung sowie deren Umsetzung umfasst.“

bau oder gefördertem Wohnungsbau). Hier können die Wohnungsunternehmen auf gelungene Beispiele guten Wohnungsbaus verweisen und diese entsprechend aufbereiten und nach Bedarf präsentieren.

- Einen besonderen Stellenwert in einer derartigen Kampagne sollte es haben, die Bereitschaft zur Realisierung von verdichtetem Wohnungsbau zu erhöhen. Diesbezüglich existieren immer noch Vorbehalte, die sich entweder an den städtebaulichen Lösungen der 1970er Jahre festmachen oder aber die einseitige Belegungspolitik in den Beständen zu Beginn der 1990er Jahre im Blick haben. In jedem Fall ist es erforderlich, diese Vorbehalte durch Verweis auf und Anschauung konkreter Beispiele abzubauen. Die Wohnungswirtschaft bietet an, sich in dieser Hinsicht zu engagieren (z. B. Exkursionen mit Kommunalpolitikern zu jüngeren Wohnungsbauvorhaben).
- Aufbau eines regionalen Experten- bzw. Beraterpools zur fachlichen Unterstützung der Kommunen bei der Beurteilung wohnungswirtschaftlicher Sachverhalte (insbesondere im Kontext von Bauland- und Grundstücksentwicklungen).
- Realisierung vorbildlicher Wohnungsbauvorhaben in enger Kooperation mit Kommunen und weiteren Akteuren (Wohlfahrtsverbände, Verkehrsunternehmen etc.).
- Umsetzung von innovativen Arbeitszeitmodellen und Angeboten des betrieblichen Mobilitätsmanagements in den Mitgliedsunternehmen der köln ag, um auch in dieser Hinsicht eine Vorbildfunktion zu übernehmen und gleichzeitig die Potenziale derartiger Lösungen für die künftige Regionalentwicklung aufzuzeigen.

Über die zuvor genannten Angebote hinaus wird die regionale Wohnungswirtschaft in ihrer Bestandsbewirtschaftung weiterhin ein besonderes Gewicht auf eine preisgünstige und qualitativ hochwertige Wohnungsversorgung legen. Die wachsende Nachfrage in der Region Köln ist darüber hinaus Anlass, das hohe Engagement und Tempo im Wohnungsneubau beizubehalten oder sogar noch zu forcieren. Insgesamt gilt, dass die mehrheitlich kommunalen, genossenschaftlichen oder auch kirchlichen Wohnungsunternehmen aufgrund moderater Renditeerwartungen besondere Leistungen in der Wohnungsversorgung erbringen können. Dies verbindet sich zugleich jedoch mit der Erwartung, bei den entsprechenden politischen Entscheidungen und Planungsprozessen einbezogen zu werden.

4.5.2 Verantwortung für eine regionale Entwicklungs- und Wohnungspolitik

Im vorliegenden Papier wird an mehreren Stellen abgeleitet, dass es einer tragfähigen regionalen Entwicklungspolitik und einer damit korrespondierenden Wohnungspolitik bedarf. Viele Regionen sind den Weg gegangen, die regionalen Zuständigkeiten in einer eigenen Organisation zu verankern und zu bündeln (z. B. Planungs- oder Regionalverbände). Häufig verbindet sich dies mit einem eigenen Regionalparlament (inkl. Direktwahl). Ob dies auch für die Region Köln der richtige Weg ist, ist fraglich.

Skepsis ist diesbezüglich unter anderem angebracht, weil auch in Wachstumsregionen mit starken Regionalverbänden (wie z. B. in der Region Stuttgart oder in der Region Rhein-Main) ähnliche Probleme bei der Bewältigung der wohnungspolitischen Aufgaben zu beobachten sind. So klagen die Verantwortlichen in der Region Stuttgart darüber, dass der Verband als Träger der Regionalplanung zwar über ein gutes „Bremspedal“ zur Verhinderung unerwünschter Baulandentwicklung verfügt, jedoch nicht über ein „Gaspedal“, mit dem sich erwünschte Entwicklungen an den geeigneten Standorten bzw. Kommunen anregen lassen. Es mangelt an richtig eingesetzten Entwicklungsimpulsen für eine arbeitsteilige Regionalentwicklung mit wohnungspolitischer Entlastungswirkung. Die Regionalplanung ist kein Ersatz für eine regionale Entwicklungspolitik.

Das Aufstellen von Bebauungsplänen im Rahmen der sogenannten verbindlichen Bauleitplanung ist ein unabdingbarer und zugleich verfassungsrechtlich garantierter Kernbestandteil der kommunalen Selbstverwaltung. Eine regionale Entwicklungspolitik, die ausgehend von einem zuvor beschlossenen regionalen Entwicklungsplan wirksam auf die bauleitplanerischen Entscheidungen der einzelnen Städte und Gemeinden Einfluss nehmen will, kann demzufolge keine Entscheidungen erzwingen. Auf die Wirkung von guten Argumenten und Einsicht zu hoffen, beschreibt den unbefriedigenden Status quo in der Region Köln und wäre demzufolge deutlich zu wenig. Der Mittel- oder gar Königsweg besteht darin, aus einer regionalpolitischen Perspektive heraus die richtigen Anreize zu setzen, so dass die lokale Interessenabwägung im Vorfeld (Infrastrukturvorleistungen) und bei der Bauleitplanung eine Orientierung an der regionalpolitisch zugewiesenen Aufgabe (z. B. Wachstumspol, Entlastungsstandort) der jeweiligen Kommune wahrscheinlich macht.

Um diesen zentralen Gedanken für eine regionale Entwicklungspolitik mit wirksamen Instrumenten zu unterfüttern, sollten mit besonderem Fokus auf die damit verbundenen wohnungspolitischen Aufgaben die folgenden instrumentellen Ansatzpunkte herangezogen werden:

- Besonders wichtig ist es, im Rahmen einer insgesamt ausgeweiteten Investitionstätigkeit eine prospektive Investitionsplanung zu ermöglichen bzw. zum Standard zu machen. Besonders im Bereich des Regionalverkehrs müssen die zukünftigen oder absehbaren Verkehrsleistungen (so wie derzeit diskutiert) als Bewertungsgrundlage für die Mittelbereitstellung und die Umsetzung von Maßnahmen herangezogen werden. Zu berücksichtigen sind dabei auch die regionalplanerisch vorgesehenen künftigen Siedlungsschwerpunkte. Anders ist die dringlich erforderliche Verknüpfung von Verkehrs- und Siedlungsplanung nicht zu bewerkstelligen.
- Regional bedeutsame Aufgaben der Verkehrs-, Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung sollten mit hoher Priorität und beschleunigt umgesetzt werden. Die Einstufung als regional bedeutsame Aufgabe könnte z. B. Anlass sein, die übliche Behördenbeteiligung mit engeren Fristen zu versehen und/oder überbehördliche Maßnahmenkonferenzen mit hohem Einigungszwang zu installieren. Ferner wären weitere Maßnahmen zur Verfahrensbeschleunigung daran zu koppeln. Dies kann auch eine personelle Unterstützung der Kommunen umfassen.¹¹ Welche Maßnahmen als regional bedeutsam eingestuft werden, sollte nach Möglichkeit durch die Region selbst definiert werden.
- Regional bedeutsame Investitionsmaßnahmen (z. B. Einrichtung eines zusätzlichen Haltepunktes, Ausbau eines Hochschulstandortes) sollten an Zusagen der jeweils profitierenden Kommunen zur Flächenentwicklung (Mengen, Dichten, Zeiträume) geknüpft werden und sofern erforderlich zügig mit einer Anpassung bzw. Änderung des Regionalplans verbunden werden. Die in diese Richtung weisenden Überlegungen im NRW-Programm „Bauland an der Schiene“ sind zu unterstützen.
- Die Zurückhaltung vieler Kommunen in der Baulandentwicklung speist sich aus der Einschätzung, dass die daraus entstehenden Infrastrukturlasten (z. B. Kita, Schulen, äußere Erschließung), die zusätzlichen Einnahmen (i. W. aus der Einkommenssteuerbeteiligung) übersteigen und so für den Kommunalhaushalt neue Belastungen entstehen.¹² Insofern

¹¹ Vielfach wird beklagt, dass die Kommunen personelle Engpässe haben und deswegen kaum in der Lage sind, ihre Planungsaktivitäten auszudehnen. Unter anderem aus diesem Grund hat der Hamburger Senat im „Vertrag für Hamburg“ mit den Bezirken nicht nur wohnungsbaupolitische Ziele vereinbart, sondern auch personelle Unterstützung für Planungsaufgaben bereitgestellt.

¹² Der Regionalverband Frankfurt hat seine Mitgliedskommunen nach den wichtigsten Hinderungsgründen bei der Baulandbereitstellung befragt. Neben der Frage des eigentumsrechtlichen Zugriffs auf die Grundstücke wird dabei vor allem auf die Infrastrukturfolgekosten und auf sonstige politische

sind finanzielle Anreize bzw. Hilfen zur Abfederung der kommunalen Wachstumslasten sinnvoll (so, wie dies derzeit schon in der Region Hannover¹³ und in Hessen für die Region Frankfurt¹⁴ in Vorbereitung ist). Denkbar sind hier sowohl ein regionaler Infrastrukturfonds als auch eine zusätzliche Landesförderung sowie schließlich stärkere Wachstumsanreize in der Kommunalfinanzierung.

- Die Wohnungsbauförderung fokussiert sich derzeit auf das klassische Instrument des geförderten Wohnungsbaus mit entsprechenden Mietpreis- und Belegungsbindungen. Selbstverständlich ist es richtig, dieses Instrument auf die Bedarfsschwerpunkte auszurichten. Diese räumliche Steuerung vollzieht sich i. W. über die Mietstufen mit der Konsequenz, dass die Förderangebote an vielen Standorten der Region nicht attraktiv sind und dort nicht eingesetzt werden können. Aus dem Grundgedanken, dass gerade diese Standorte eine Entlastungsfunktion für den regionalen Wohnungsmarkt übernehmen sollen, leitet sich die Empfehlung ab, das Förderinstrumentarium hinsichtlich Förderzweck und Vergabekriterien zu flexibilisieren. Ideal wäre ein regionales Förderbudget, so dass die Region selbst geeignete Förderzwecke und darauf bezogene Vergabekriterien entwickeln und verantworten kann.
- Die regionalplanerische Aufgaben- und Flächenzuweisung sollte durch eine Ermöglichung von interkommunalem Flächentausch oder Flächenhandel flexibilisiert werden, um die zunehmenden Unwägbarkeiten in der Flächenentwicklung besser im Regionalplan abbilden zu können. Zusätzlich sollten großzügig bemessene Puffer in den regionalplanerischen Flächenzuweisungen vorgesehen werden, um langwierige Regionalplanänderungen zu reduzieren und den Kommunen zugleich Handlungsspielräume zur Umsetzung ihrer Baulandstrategien zu geben.
- Das Land Nordrhein-Westfalen bietet den Kommunen der Region mit NRW.Urban sowie mit der Bahnflächenentwicklungsgesellschaft und dem damit verbundenen Programm „Bauland an der Schiene“ diverse Unterstützungsmöglichkeiten für die Flächenentwicklung an. Dieses Engagement ist wichtig und sollte fortgeführt werden. Zu prüfen wäre darüber hinaus, ob eine regionale Entwicklungsgesellschaft mit einem regionalen Bodenfonds eine sinnvolle Ergänzung wäre. Das Aufgabespektrum könnte folgende Aspekte umfassen: Personelle und fachliche Unterstützung der Kommunen in der Bauleitplanung bzw. Flächenentwicklung, Bewirtschaftung eines regionalen revolving Bodenfonds, Umsetzung regional bedeutsamer Flächen- bzw. Stadtentwicklungsprojekte.

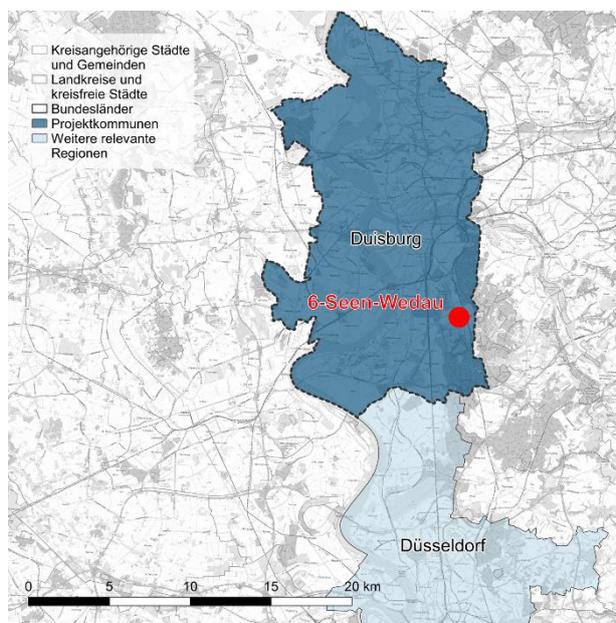
Auch wenn explizit kein Planungsverband oder ähnliches für die Region Köln gefordert oder befürwortet wird, sind die Folgerungen und Empfehlungen durchaus in der Einschätzung formuliert, dass sowohl die kurzfristig umzusetzenden Empfehlungen als auch die längerfristigen Veränderungen einen Schulterschluss der unterschiedlichen Kommunen und der sonstigen politischen Ebenen bedürfen. Insofern verbindet sich das vorliegende Papier mit dem Wunsch, einen derartigen Dialog als Voraussetzung für entsprechende Weichenstellungen anzuregen.

Vorbehalte („Akzeptanz“) verwiesen. Eine derzeit laufende Befragung von Quaestio in der Region Stuttgart kommt zu vergleichbaren Ergebnissen.

¹³ Die Region Hannover hat eine zweckgebundene Wohnungsbauprämie für die 21 Kommunen angekündigt, die auch zur Finanzierung von Planungsaufgaben, Infrastruktur- oder Erschließungsmaßnahmen verwendet werden kann. Für drei Jahre wurden je 20 Millionen Euro bereitgestellt. Nachdem die Mittel nur teilweise abfließen, fordern die Kommunen die Region auf, einerseits Baugenehmigungen schneller zu erteilen und andererseits die Zweckbindung zurückzunehmen (siehe Nagel, 2019a und 2019b).

¹⁴ Die Hessische Landesregierung hat angekündigt, 54 Kommunen mit Schienenanschluss in der Region Frankfurt bei der Baulandentwicklung unterstützen zu wollen und dabei insbesondere die finanziellen Folgekosten im Bereich der sozialen Infrastruktur in den Fokus zu nehmen (siehe Harting, 2019).

5 Teilprojekt Duisburg-Wedau



Das Projekt in Duisburg-Wedau spielt in dem Zusammenschluss der Fallstudienregionen eine Sonderrolle, da es sich auf ein einziges wohnungswirtschaftliches Entwicklungsvorhaben konzentriert und nicht eine ganze Region in den Blick nimmt. Das Stadtentwicklungsprojekt hat jedoch aufgrund seiner Größe und seiner besonderen Lage zwischen den sich in der Vergangenheit demografisch und wirtschaftlich sehr unterschiedlich entwickelnden Städten Duisburg und Düsseldorf auch eine hohe regionale Wirkung. So stellt sich bei diesem Teilprojekt die zentrale Frage, wie sich ein Vorhaben dieser Größenordnung in einen regionalen Wohnungsmarkt einfügen und auf welche aktuellen Wohntrends es reagieren kann.

5.1 Basisinformationen zur Einordnung

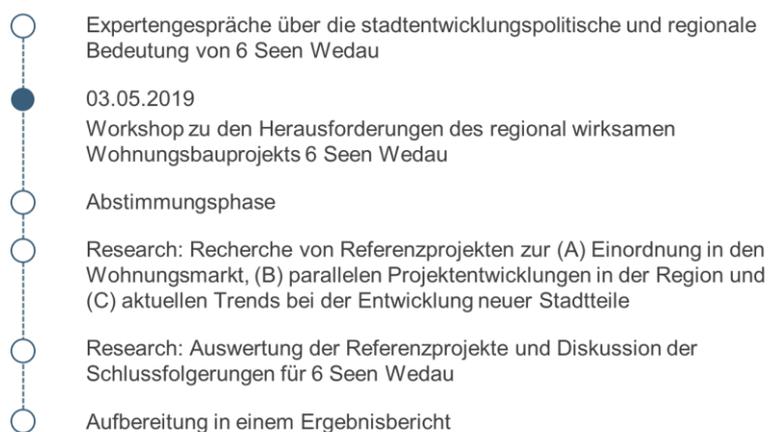
Wedau ist ein im Süden der Stadt Duisburg gelegener Stadtteil, in dem ein 60 Hektar großes, ehemaliges Bahngelände unter dem Namen „6 Seen Wedau“ als neuer Stadtteil mit ca. 3.000 Wohnungen entwickelt wird. Der Standort hat hohe naturräumliche Qualitäten und einen damit korrespondierenden hohen Freizeitwert. Zudem liegt Wedau an der Grenze zur wachsenden und von Wohnungsmarktengpässen charakterisierten Stadt Düsseldorf. Insofern kann der neue Stadtteil nicht nur das Wohnungsangebot Duisburgs erweitern und für die Stadt neue Wohnqualitäten schaffen, sondern auch eine Entlastungsfunktion für den Düsseldorfer Wohnungsmarkt übernehmen.

Bislang sind die beiden großstädtischen Wohnungsmärkte nur lose miteinander verflochten, auch wenn es Annäherungstendenzen gibt. Aus Düsseldorfer Perspektive hat Duisburg ein Qualitäts- und davon ausgehend ein Imageproblem. Aus Duisburger Perspektive sind die Düsseldorfer Mieten und Eigentumspreise unangemessen hoch und kaum finanzierbar. In dieser Hinsicht kann das neue Wedau eine Scharnier- und Überleitungsfunktion zwischen den bislang relativ stark getrennten lokalen Wohnungsmärkten übernehmen.

5.2 Erkannte Herausforderungen und Vorgehensweise

Die für die Bearbeitung des Projekts zentralen Herausforderungen sind also die Einordnung des Projekts 6 Seen Wedau in den regionalen Wohnungsmarkt unter besonderer Berücksichtigung der Lage zwischen Duisburg und Düsseldorf, sowie die Adressierung von Nachfragegruppen über die angebotenen Wohnformen und weitere Angebote im neuen Quartier. Zur Beantwortung dieser zentralen Fragestellung wurde das Teilprojekt Duisburg-Wedau in drei Arbeitsschritten bearbeitet.

In einem ersten Schritt wurden für die Erfassung des Planungsstands und der damit verbundenen konzeptionellen Ideen die Planungsunterlagen ausgewertet und Gespräche mit den Projektbeteiligten geführt. In diesen Bearbeitungsschritt flossen auch die Ergebnisse des Workshops ein, der mit den Planungsbeteiligten (GEBAG, Stadt Duisburg, Bahnflächenentwicklungsgesellschaft, Ingenieurbüro) durchgeführt wurde.



Zentraler Baustein der Projektfallstudie ist die Analyse von Referenzgebieten drei unterschiedlicher Typen, aus denen sich jeweils spezifische Erkenntnisse für 6 Seen Wedau ableiten lassen:

- Typ A: Dies sind Baugebiete unterschiedlicher Größe im Einzugsbereich des Projekts 6 Seen Wedau, welche aktuell oder in den vergangenen Jahren umgesetzt wurden. Diese Referenzgebiete dienen dazu, das Vorhaben in Wedau in den aktuellen Wohnungsmarkt einzuordnen. Hierzu müssen die Vorhaben in einem ersten Schritt im Verhältnis zu 6 Seen Wedau hinsichtlich ihrer regionalen (Anbindung, Erreichbarkeit) und kleinräumigen (Versorgung, Wohnumfeld) Lagequalität bewertet werden. In einem zweiten Schritt wird überprüft, ob sich diese Lagequalitäten plausibel in den Preisstrukturen abbilden und ob es Hinweise auf deren Vermarktungserfolg gibt. Schließlich wird analysiert, ob und wie sich einzelne Baugebiete durch ihre Konzeption und die dadurch geschaffenen Qualitäten abheben und welche Zielgruppen adressiert werden.
- Typ B: Dies sind größere Baugebiete im erweiterten Einzugsbereich des Projekts 6 Seen Wedau, welche in naher Zukunft umgesetzt werden. Diese Referenzgebiete dienen dazu, das Umfeld zu sondieren, in dem sich das Vorhaben in Wedau als Neubaustandort behaupten muss. Auch diese Gebiete werden in einem ersten Schritt hinsichtlich ihrer Lage bewertet. In einem zweiten Schritt wird analysiert, welche Konzepte bei der Entwicklung der Baugebiete verfolgt werden (z.B. Bau- und Wohnungstypologie), welche Qualitäten hierdurch erreicht und welche Zielgruppen angesprochen werden sollen.
- Typ C: Dies sind Baugebiete/neue Stadtteile im ganzen Bundesgebiet, die sich in einer ähnlichen Größenordnung wie der des Projekts 6 Seen Wedau befinden (z.B. Essen 51, Neue Mitte Altona/Hamburg, Freiburg-Dietenbach, Patrick-Henry-Village/Heidelberg). An diesen Projekten wird gezeigt, welche (Zukunfts-)Themen im Rahmen dieser Entwicklungen diskutiert werden, wie diese sich in den Konzepten und Planungen widerspiegeln und welche Erwartungen an die Qualität und die Ansprache bestimmter Zielgruppen damit verbunden sind.

Abschließend wurden die Ergebnisse zusammengetragen und auch vor dem Hintergrund entsprechender Wohntrendanalysen diskutiert. Das Ziel bestand darin, zielgruppenspezifische Qualitätserwartungen / Akzeptanzkriterien herauszuarbeiten und erste Ansatzpunkte zu liefern, wie diese bei der Konzeption des Projekts 6 Seen Wedau berücksichtigt werden können.

Abbildung 7: Städtebaulicher Rahmenplan 6 Seen Wedau



Quelle: Pesch Partner Architekten Stadtplaner GmbH

5.3 Wesentliche Erkenntnisse

5.3.1 Standortqualitäten und Anknüpfungspunkte im Umfeld

Die Wedauer Seen („Sechs-Seen-Platte“) sind über die Stadtgrenzen hinaus als Freizeit- und Erholungsraum bekannt und werden bei schönem Wetter von zahlreichen Besuchern aus der ganzen Region aufgesucht. Zahlreiche Freizeitangebote (u.a. Sportboothafen, Bootsverleih, Seefreibad, Sportanlagen) sind im Umfeld der Baggerseen entstanden. Ein durch Fahrrad- und Wanderwege erschlossenes Waldgebiet umgibt die Seenlandschaft.

Abbildung 8: Impressionen der Wedauer „Sechs-Seen-Platte“



Quelle: Quaestio

Der Freizeitwert im direkten Umfeld des geplanten Quartiers ist entsprechend sehr hoch. Diesen werden sich aber auch zukünftig die Bewohner des neuen Quartiers mit zahlreichen Ausflüglern teilen müssen. Das eine solche Koexistenz nicht immer störungsfrei verläuft, zeigen u.a. die Erfahrungen des Dortmunder Phönixsees. Dieser erfreut sich seit seiner Fertigstellung sehr hoher Beliebtheit als Ausflugsziel und Aufenthaltsort unterschiedlichster Zielgruppen, so dass sich Anwohner immer wieder über die damit verbundene Lärmbelastung beschwerten. Bereits im Vorfeld der Entwicklung des Großprojekts haben einige aktuelle Nutzer der Seen-Platte ihre Bedenken darüber geäußert, dass der öffentliche Zugang zu den Seen und deren Nutzbarkeit von den Planungen beeinflusst wird. Durch den Verzicht auf eine durchgehende „Waterfront“ entlang des Seeufers, sind die Planungen solchen möglichen Konflikten bereits entgegengetreten. Das gesamte Ufer bleibt öffentlich zugänglich.

Abbildung 9: Impressionen des aktuellen Zustands des Plangebiets (06/2020)



Quelle: Quaestio

Das geplante Großprojekt 6 Seen Wedau befindet sich am östlichen Rand der Seen-Platte zwischen dem Masureensee und der sogenannten „Ratinger Weststrecke“, einer Eisenbahnverbindung zwischen Duisburg und Düsseldorf, die in den nächsten Jahren – auch aufgrund der Entwicklung von 6 Seen Wedau – für den Personenverkehr reaktiviert werden soll. Hierdurch erhält das geplante Quartier einen direkten Bahnanschluss an die Innenstädte von Duisburg und Düsseldorf, die dann von dem neu gestalteten Bahnhof in ca. 10 bzw. 20 Minuten erreichbar sein werden. Die 60 Hektar große Fläche des geplanten Vorhabens liegt zum größten Teil auf dem Gelände des ehemaligen Rangierbahnhofs Wedau und der angrenzenden Kleingartenkolonie der Bahn-Landwirtschaft.

Die Eisenbahn mit dem Rangierbahnhof und dem nördlich angrenzenden ehemaligen Ausbesserungswerk spielte in der Vergangenheit Wedaus eine zentrale wirtschaftliche und soziale Rolle. Neben dem Kleingartenverein haben auch zahlreiche andere Institutionen und Vereine ihren Ursprung in dem Engagement der Eisenbahn für ihre Beschäftigten, so etwa auch der mit seinen Sportanlagen in die Planungen integrierte Eisenbahner Turn- und Sportverein (ETuS) Wedau. Ein großer und an das Plangebiet angrenzender Teil Wedaus besteht aus einer an das Prinzip der Gartenstadt angelehnten Eisenbahnersiedlung vom Anfang des 20. Jahrhunderts. Der Großteil dieses Gebäudebestands befindet sich in einem einfachen, teils sanierungsbedürftigen Zustand. Obwohl durch die Nähe zu den Seen, den hohen Grad der Durchgrünung und die lockere und ansprechende Bauweise durchaus Qualitäten im Wohnumfeld vorhanden sind, handelt es sich derzeit um einen einfacheren Wohnstandort. Während er sich gegenüber vielen anderen Duisburger Stadtteilen zwar eher positiv abhebt, fällt er doch deutlich hinter die Düsseldorfer und Ratinger Stadtteile zurück, die sich nur wenige Kilometer in südlicher Richtung befinden.

Abbildung 10: Impressionen der angrenzenden Eisenbahnersiedlung



Quelle: Quaestio

Duisburg-Wedau und die benachbarten Stadtteile (v.a. Bissingheim und Buchholz) werden allein durch die Dimension des Projekts durch 6 Seen Wedau beeinflusst werden. Für Haushalte, die in diesen Stadtteilen ihre Wohnungsnachfrage aktuell nicht oder nur schwer befriedigen können (z.B. kleine Wohnungen und Wohnungen für ältere Menschen, Neubauqualität), stellt die Entwicklung von 6 Seen Wedau sicherlich eine Angebotsverbesserung dar. Darüber hinaus ziehen die zusätzlichen Einwohner und die durch sie erzeugte Nachfrage nach Infrastrukturangeboten auch eine Verbesserung der Versorgung der benachbarten Stadtteile nach sich.

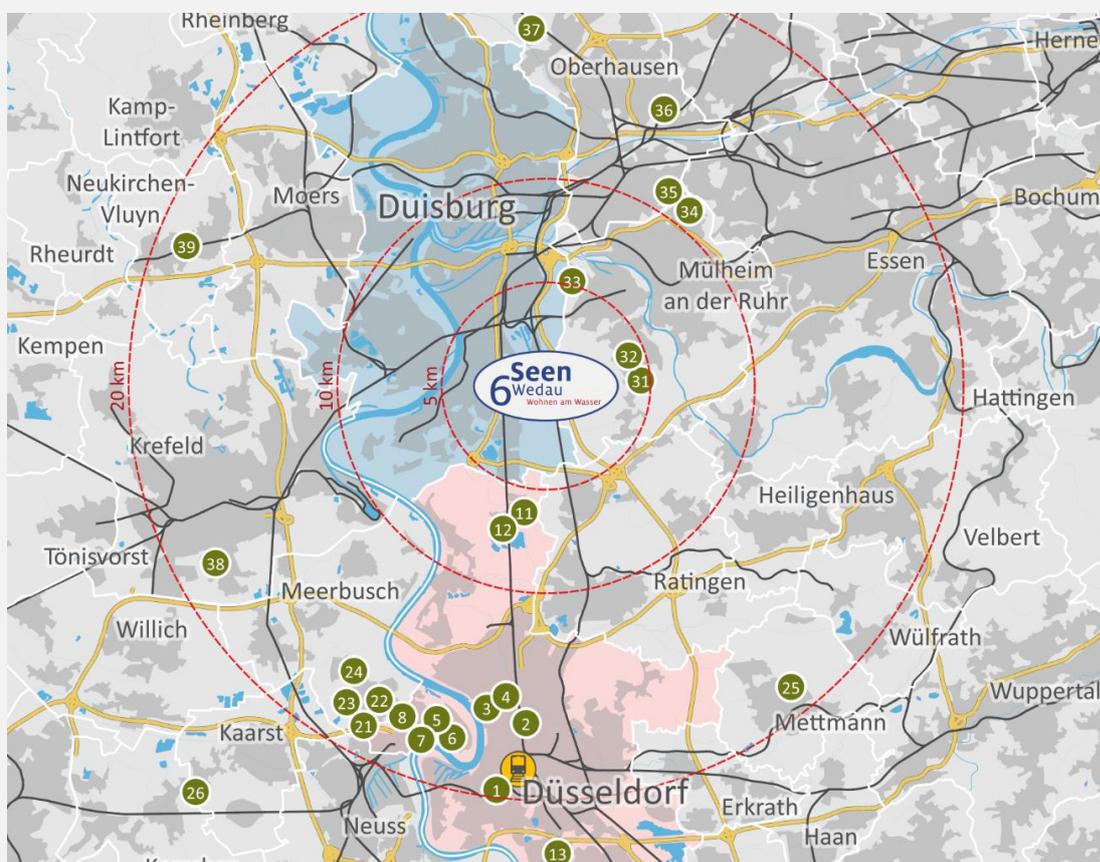
Das Konzept für 6 Seen Wedau sieht für Entwicklungen in dem bestehenden Siedlungsbereich des alten Stadtteils Wedaus einzelne Impulse vor. Andersherum wirken sich Aufwertungen in dem alten Stadtteil auch positiv auf die Attraktivität und damit auch die Vermarktbarkeit des neuen Quartiers aus. Um aus dieser Wechselbeziehung eine Win-Win-Situation zu schaffen, be-

steht die sozialpolitische Herausforderung darin, soziale Verdrängungsprozesse in den Wohnungsbeständen zu verhindern oder zumindest abzumildern, ohne dabei die gewünschten Investitionen (allzu stark) zu behindern. Außerdem ist zu erwarten, dass durch 6 Seen Wedau Sickerfekte in den Duisburger Wohnungsbestand ausgelöst werden. Haushalte, die innerhalb Duisburgs nach Wedau umziehen, ziehen an ihrem ehemaligen Wohnort Wohnungen frei. Auf dem Duisburger Wohnungsmarkt, auf dem der Nachfragedruck deutlich geringer ist als im benachbarten Düsseldorf, birgt dieser Effekt das Risiko von Leerständen im übrigen Stadtgebiet.

5.3.2 Einordnung in den aktuellen Wohnungsmarkt (Typ A)

Das unbestrittene Zentrum der Wohnungsmarktregion, in der sich Wedau befindet, ist die Düsseldorfer Innenstadt. Dort werden die mit weitem Abstand höchsten Mieten und Kaufpreise gezahlt. Je weiter sich ein Neubauvorhaben von diesem Zentrum entfernt befindet, desto niedriger ist in der Tendenz der Preis, für den es vermarktet werden kann. Eine unsichtbare, aber für den Markt offensichtlich relevante Grenze stellt dabei das Düsseldorfer Stadtgebiet dar. Innerhalb der Stadtgrenzen können bei den Neubauobjekten nochmals deutlich höhere Preise beobachtet werden, als sie wenige Kilometer dahinter vorzufinden sind. Im Umland Düsseldorfs sind wiederum bevorzugtere Wohnstandorte auszumachen, die sich in den Preisen für Neubauwohnungen und Einfamilienhäusern widerspiegeln. Dabei wird der Einfluss kleinräumiger Lagevorteile gegenüber der Nähe zum Düsseldorfer Stadtzentrum immer größer, umso weiter man sich von diesem entfernt. Auf der Karte in Abbildung 11 sind Referenzobjekte im Umfeld der 6 Seen Wedau verortet, für welche Eckdaten der Projekte und Preisangaben recherchiert werden konnten. Im Folgenden sind sie nach ihrer Lage in der Wohnungsmarktregion ausgewertet.

Abbildung 11: Referenzprojekte zur Einordnung Wedaus in den Wohnungsmarkt (Typ A)



Darstellung: Quaestio; Kartengrundlage: OpenStreetMap

Referenzprojekte im Düsseldorfer Innenstadtgebiet

Nr.	Name des Referenzprojekts	Wohnungsangebot			
		Wohnungen	Preise	Wohnungen	Preise
01	Jakobshof	🏠 16	KP 885 - 1.340 Tsd. €	🏢 8	KP 8.500 - 9.500 €/m ²
02	Alte Porzellan Manufaktur	🏢 28	KP ab 7.500 €/m ²	🏢 k.A.	geförderte Wohnungen
03	Karolinger Höfe	🏢 350	MP ca. 16,00 €/m ²	🏢 18-20	geförderte Wohnungen
04	Ulmer Höh	🏢 500	KP ab 6.100 €/m ²	🏢 170	geförderte Wohnungen
05	Hansaallee	🏢 70	MP ab 12,50 €/m ²	🏢 35	geförderte Wohnungen
06	BelsenPark	🏢 650	KP ca. 10.000 €/m ²	🏢 k.A.	geförderte Wohnungen
07	Rheinkilometer (RKM) 740	🏢 323	KP ab 10.000 €/m ²	🏢 52	geförderte Wohnungen
08	VIERZIG549 (1. BA)	🏢 350	KP ab 6.000 €/m ²	🏢 70	geförderte Wohnungen

🏠	in Einfamilienhäusern	BP	Bodenpreis pro m ² Grundstücksfläche	MP	Mietpreis pro m ² Wohnfläche
🏢	in Mehrfamilienhäusern	KP	Kaufpreis pro m ² Wohnfläche oder EFH		

Preisspanne		
🏢 Mietpreis	9 €/m ²	15 €/m ²
🏢 Kaufpreis	3.000 €/m ²	12.000 €/m ²
🏠 Kaufpreis	200 Tsd. €	1,2 Mio. €

Als Zentrum der Wohnungsmarktregion sind im Düsseldorfer Innenstadtgebiet die dichtesten und teuersten Neubauvorhaben anzutreffen. Neubau-Eigentumswohnungen werden hier nicht unter 6.000 €/m² und teilweise über 10.000 €/m² verkauft. Mit diesen hohen Kaufpreisen korrelieren auch besonders hohe, teils luxuriöse Ausstattungen. Einige der Vorhaben richten sich damit an eine besonders zahlungskräftige Zielgruppe, die in der wirtschaftsstarken Metropole auf der Suche nach Wohnraum und Eigentumsbildung ist. Durch die Quotierungsregelung der Landeshauptstadt Düsseldorf muss neben den hochpreisigen freifinanzierten Wohnungen in einigen der Vorhaben eine Quote öffentlich geförderten bzw. preisgedämpften Wohnungsbaus umgesetzt werden. Auf diesem Wege entstehen auch einige – vom freien Wohnungsmarkt entkoppelte – günstigere Wohnungen in diesen bevorzugten Wohnlagen.

Mit dem Standort und der Ausgangssituation der 6 Seen Wedau sind diese Vorhaben nur eingeschränkt vergleichbar. Aus diesem Grund sind die Vorhaben nur kurz mit den zentralen Eckdaten aufgeführt. Die Neubauvorhaben im Düsseldorfer Innenstadtgebiet bilden das obere Ende der Messlatte dessen, was auf dem Wohnungsmarkt in der Region möglich ist.

Referenzprojekte am Düsseldorfer Stadtrand

Nr.	Name des Referenzprojekts	Wohnungsangebot								
		Wohnungen		Preise		Wohnungen		Preise		
11	Angerhof	🏠	8	KP	895 - 999 Tsd. €	🏢	17	KP	ca. 6.400 €/m ²	
12	Wacholderbogen	🏠	47	KP	860 - 870 Tsd. €					
13	Langenfelder Straße	🏢	49	MP	ab 12,00 €/m ²	🏢	38		geförderte Wohnungen	
🏠	in Einfamilienhäusern		BP	Bodenpreis pro m ² Grundstücksfläche			MP	Mietpreis pro m ² Wohnfläche		
🏢	in Mehrfamilienhäusern		KP	Kaufpreis pro m ² Wohnfläche oder EFH						

Preisspanne			
🏢	Mietpreis	9 €/m ²	15 €/m ²
🏢	Kaufpreis	3.000 €/m ²	12.000 €/m ²
🏠	Kaufpreis	200 Tsd. €	1,2 Mio. €

Referenzprojekte im unmittelbaren Düsseldorfer Umland

Nr.	Name des Referenzprojekts	Wohnungsangebot								
		Wohnungen		Preise		Wohnungen		Preise		
21	Meerbusch - Living Meerbusch	🏢	20	KP	4.400 - 5.400 €/m ²					
22	Meerbusch - Vielfalt Büderich	🏠	55	KP	550 - 920 Tsd. €					
23	Meerbusch - Büderich's	🏢	36	KP	4.800 - 5.700 €/m ²	🏢	k.A.		geförderte Wohnungen	
24	Meerbusch - Parkterrassen	🏢	106	KP	5.600 - 5.900 €/m ²	🏢	59		geförderte Wohnungen	
25	Mettmann - Cube 4 You	🏢	37	KP	3.700 - 3.900 €/m ²					
26	Kaarst - Rottes	🏠	12	KP	389 - 660 Tsd. €					
🏠	in Einfamilienhäusern		BP	Bodenpreis pro m ² Grundstücksfläche			MP	Mietpreis pro m ² Wohnfläche		
🏢	in Mehrfamilienhäusern		KP	Kaufpreis pro m ² Wohnfläche oder EFH						

Preisspanne			
🏢	Mietpreis	9 €/m ²	15 €/m ²
🏢	Kaufpreis	3.000 €/m ²	12.000 €/m ²
🏠	Kaufpreis	200 Tsd. €	1,2 Mio. €

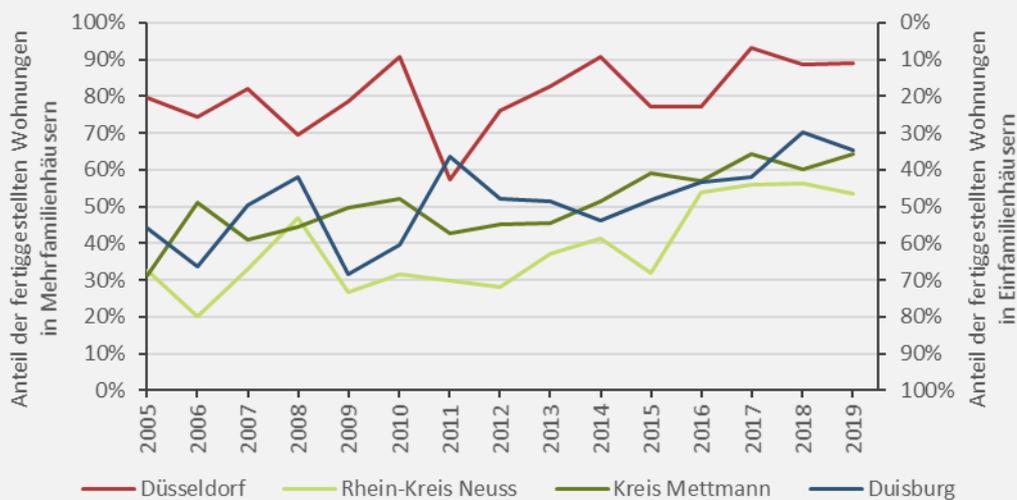
Von der Lagequalität deutlich besser mit den 6 Seen Wedau zu vergleichen, sind die Neubauvorhaben, die sich am Düsseldorfer Stadtrand befinden. Insbesondere die beiden analysierten Vorhaben im Stadtteil Angermund, welcher sich nur wenige Kilometer südlich von Wedau befindet, unterscheiden sich von ihrer Lage innerhalb der Stadtregion nicht mehr grundlegend von dem am südlichen Stadtrand von Duisburg gelegenen Wedau. Auffallend bei den Referenzprojekten am Düsseldorfer Stadtrand im Vergleich zu den Referenzprojekten im unmittelbaren Umland sind die merklich höheren Kauf- und Mietpreise. Die Rolle der administrativen Grenzen ist für die Vermarktung von Neubauwohnungen und Häusern offensichtlich nicht zu vernachlässigen. Dies wird auch bei einem Blick in die Bodenrichtwertkarte deutlich. Ein ca. 500 Meter langer Feldweg trennt dort eine Bodenrichtwertzone in Duisburg-Rahm (370 €/m²) von der benachbar-

ten Zone in Düsseldorf-Angermund (950 €/m²). Auch wenn hierbei kleinere methodische Unterschiede der ermittelnden Gutachterausschüsse eine Rolle spielen können, ist diese Differenz doch bemerkenswert.

Auch in den unmittelbar an Düsseldorf angrenzenden Städten und Gemeinden macht sich der Wachstumsdruck durch Neubauaktivitäten bemerkbar. Auch an diesen ansonsten eher durch Einfamilienhausbau geprägten Standorten kommen dabei verstärkt dichtere Bauformen zum Zuge. Besonders viele Referenzprojekte für den Wohnungsneubau konnten derzeit in Meerbusch-Büderich ausgemacht werden. Der beschriebene preisliche Effekt der Stadtgrenze ist aber selbst in diesem unmittelbar an das Düsseldorfer Stadtgebiet angrenzenden Wohnort feststellbar. Für das Segment der Eigentumswohnungen scheint derzeit ein Verkaufspreis von 6.000 €/m² ein Grenzwert zu sein, der bisher außerhalb Düsseldorfs noch nicht erzielt werden kann (das Neusser Stadtzentrum einmal ausgenommen). Dennoch liegen die analysierten Projekte allesamt auf einem Preisniveau, die nur eine besonders zahlungskräftige Zielgruppe ansprechen kann. Mit vereinzelt geförderten Wohnungen (wie etwa im Projekt Parkterrassen) versuchen auch hier die Kommunen gegen diese soziale Selektion im Neubau vorzugehen. Wie die Referenzprojekte in Mettmann und Kaarst zeigen, sind bei geringerem Bodenpreisniveau auch im freifinanzierten Wohnungsbau günstigere Neubaupreise möglich.

Mit den dichten Bauformen ändern sich in den Umlandkommunen aber auch die Haushaltstypen, die mit dem Neubauangebot angesprochen werden. Das klassische Einfamilienhaus für die junge Familie steht weit weniger im Fokus als dies noch vor wenigen Jahren der Fall war. Dies belegt auch ein Blick auf die Bautätigkeitsstatistik in der Wohnungsmarktregion (siehe Abbildung 12). Während in Düsseldorf der Anteil des Mehrfamilienhausbaus im gesamten Betrachtungszeitraum dominant ist, überwog in den Umlandkreisen lange der Einfamilienhausbau. Dieses Verhältnis verschob sich in den letzten Jahren zugunsten des Mehrfamilienhausbaus. Gleiches gilt auch für die Bautätigkeit in Duisburg.

Abbildung 12: Aufteilung der Bautätigkeit zwischen Ein- und Mehrfamilienhausbau in der Wohnungsmarktregion



Darstellung: Quaestio; Datengrundlage: IT.NRW

Abbildung 13: Referenzgebiete in Düsseldorf (links) und Meerbusch (rechts)



Quelle: Quaestio

Referenzobjekte im weiteren Umland

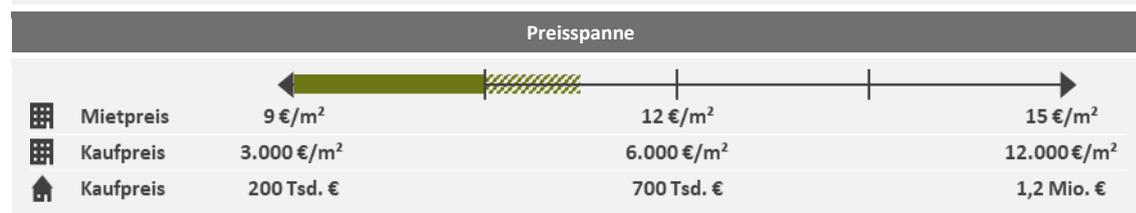
Deutlich geringer als bei den Referenzobjekten im unmittelbaren Umland ist der Einfluss Düsseldorf und seines angespannten Wohnungsmarkts bei der Betrachtung der Referenzobjekte im weiteren Umland. Hier spielen kleinräumige Lagevorteile eine noch größere Rolle. So können beispielsweise auf dem Stadtgebiet von Mülheim (Ruhr) die Kaufpreise für Eigentumswohnungen von rund 3.800 €/m² an einem einfacheren bis zu 5.200 €/m² an einem zentral gelegenen und gut angebundenen Standort schwanken.

Nr.	Name des Referenzprojekts	Wohnungsangebot			
		Wohnungen	Preise	Wohnungen	Preise
31	Mülheim a.d.R. - Winster 35	10	KP 3.700 - 3.990 €/m ²		
32	Mülheim a.d.R. - XXL Living	7	KP ab 400 Tsd. €/m ²		
33	Mülheim a.d.R. - Prinzenhöhe	16	KP ca. 5.200 €/m ²		
34	Mülheim a.d.R. - Talstraße	11	KP 3.800 - 4.000 €/m ²		
35	Oberhausen - Mühlenstraße	19	KP 3.500 - 4.000 €/m ²		
36	Oberhausen - In den Gärten	44	MP ca. 8,00 €/m ²		
37	Oberhausen - Solarsiedlung	36	KP 189 Tsd. €		
38	Krefeld - Marienhof Fischeln	34	KP 4.000 - 4.100 €/m ²		
39	Neuk.-Vluyn - 1/2/5 Niederberg	300	BP 320 - 340 €/m ²		

in Einfamilienhäusern
 in Mehrfamilienhäusern

BP Bodenpreis pro m² Grundstücksfläche
 KP Kaufpreis pro m² Wohnfläche oder EFH

MP Mietpreis pro m² Wohnfläche



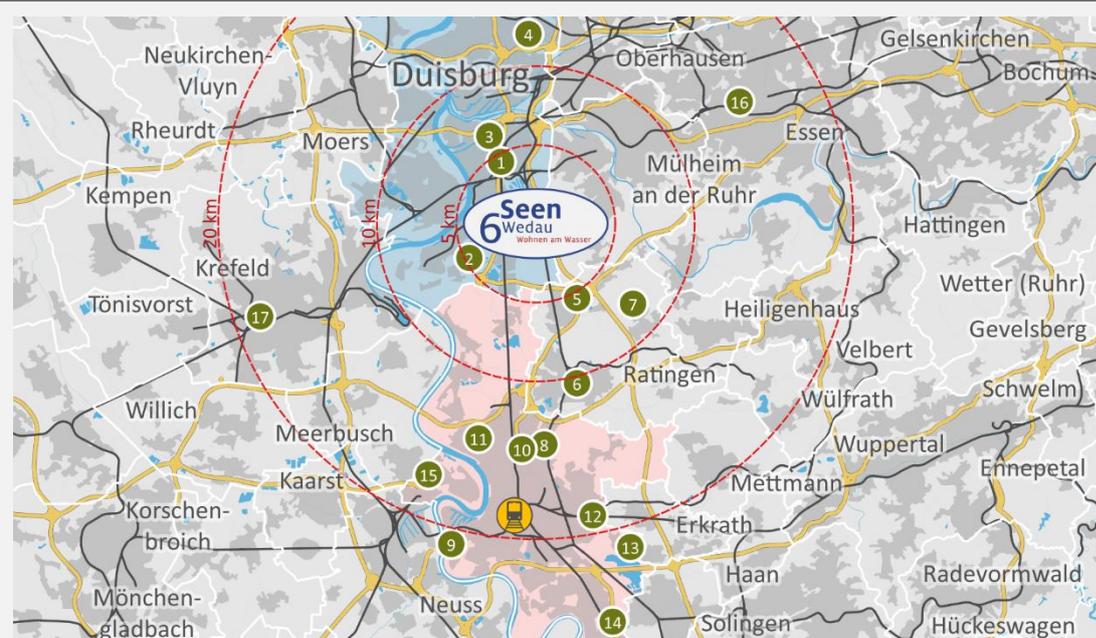
Gerade diese Projekte in der Nachbarschaft von 6 Seen Wedau zeigen, welcher Spielraum auch am Wedauer Standort vorhanden ist. Versucht und schafft man es, durch ein hochwertiges Woh-

numfeld, Versorgungsangebot und eine entsprechende Vermarktung zahlungskräftige Zielgruppen anzusprechen, die alternativ an den Düsseldorfer Stadtrand beispielsweise nach Meerbusch ziehen würden oder spricht man Zielgruppen an, die sich alternativ einen Neubau in Mülheim (Ruhr), Oberhausen oder im restlichen Duisburger Stadtgebiet leisten könnten.

5.3.3 Neubauvorhaben im Umfeld von 6 Seen Wedau (Typ B)

Die Folgen der aktuell sehr hohen Wohnungsnachfrage in den wirtschaftsstarken Metropolregionen, wie der Düsseldorfer Wohnungsmarktregion, haben mit Zeitverzug wohnungspolitische und wohnungswirtschaftliche Prozesse in Gang gesetzt. Zahlreiche komplexe Neubauvorhaben (oft auf ehemaligen Industrie- und Eisenbahnflächen) konnten erst durch den sozialpolitischen Druck zur Schaffung von mehr Wohnraum sowie durch die steigenden Vermarktungspreise und die dadurch entstehenden wirtschaftlichen Spielräume für Wohnungsbauinvestoren mobilisiert werden. Durch die langen Planungsprozesse, die große und komplexe Wohnungsbauvorhaben mit sich bringen, kommen in der Region in den nächsten Jahren zahlreiche Vorhaben in die Umsetzung, die auf diesem Wege angeschoben wurden – nicht zuletzt die 6 Seen Wedau selbst.

Abbildung 14: Referenzprojekte Typ B



Darstellung: Quaestio; Kartengrundlage: OpenStreetMap

Nr.	Name des Referenzprojekts	Stadt	Wohnungsangebot			
			Entfernung		Wohnungen	vorauss. Baubeginn
			nach Wedau	zum D-Hbf		
01	Am alten Güterbahnhof	Duisburg	 4,8 km	 23,0 km	offen	2024/25
02	Gartenstadt Angerbachauen	Duisburg	 5,3 km	 16,6 km	280 (1. BA)	2020
03	Mercatorviertel	Duisburg	 7,7 km	 24,1 km	300	2020
04	St. Barbara-Areal	Duisburg	 12,3 km	 30,5 km	400	2018
05	REHHECKE	Ratingen	 5,7 km	 13,9 km	1.300	2022
06	Wallhöfe	Ratingen	 10,5 km	 9,2 km	67	2020
07	Goldkuhle Areal	Ratingen	 8,3 km	 30,5 km	ca. 400	offen
08	Arcadia-Höfe	Düsseldorf	 13,8 km	 4,9 km	212	2019
09	Beiderseits Hinter der Böck	Düsseldorf	 26,7 km	 4,4 km	ca. 300	offen
10	Beiderseits Vogelsanger Weg	Düsseldorf	 17,1 km	 4,2 km	offen	offen
11	Deiker Höfe	Düsseldorf	 13,6 km	 5,4 km	ca. 400	2020
12	Glasmacherviertel	Düsseldorf	 18,8 km	 4,9 km	ca. 1.700	2021
13	Wohnen im Hochfeld	Düsseldorf	 25,5 km	 7,7 km	375	2020
14	Benrather Gärten	Düsseldorf	 25,6 km	 9,0 km	ca. 1.400	2026
15	VIERZIG549	Düsseldorf	 16,8 km	 6,1 km	1.100	2018
16	Wohnen am Krupp-Park	Essen	 18,9 km	 29,7 km	516	2019
17	Quartier Wallhöfe	Krefeld	 18,7 km	 20,3 km	84	2020

Allein die Summe der in Duisburg und Düsseldorf erfassten projektierten Neubauwohnungen in größeren Neubauvorhaben ist bemerkenswert. Zusätzlich zu den 3.000 Wohnungen, die auf dem Areal in Wedau geplant sind und ohne das Potenzial des ehemaligen Duisburger Güterbahnhofs, sind dies in Duisburg rund 1.000 Wohnungen. Diese 4.000 Wohnungen entsprechen in etwa der gesamten Duisburger Wohnungsbautätigkeit der letzten 8 Jahre.

Auf Düsseldorfer Stadtgebiet sind es 5.500 Wohnungen, die hier in den nächsten Jahren in den erfassten Großprojekten entstehen sollen. Vor dem Hintergrund der Wohnungsnachfrage der vergangenen Jahre und der gesteigerten Bautätigkeit in Düsseldorf (2015-2019: Ø 2.290 WE p.a.) können die aufgeführten Großprojekte nur einen Teil des Neubaubedarfs der nächsten Jahre abdecken. Selbst wenn darüber hinaus auch in Zukunft Wohnungsbau in großem Umfang auch in kleineren Neubauvorhaben stattfindet (etwa durch Nachverdichtung, wie z.B. die Referenzprojekte 1, 2, 11 und 13 des Typ A), reichen die Flächenreserven des Düsseldorfer Flächennutzungsplans nicht aus, um den prognostizierten Neubaubedarf zu decken. Aus diesem Grund haben die Städte Düsseldorf und Duisburg, sowie die Regionalplanung reagiert und Wohnbauflächenbedarfe Düsseldorfs auf Duisburg übertragen.

Aus regionalplanerischer Sicht begründet sich der Bedarf für das Wohnungsangebot in Wedau also direkt aus dem starken Wachstum, welchem Düsseldorf nicht allein auf seinem Stadtgebiet gerecht werden kann. Zugleich findet diese Angebotsausweitung in einem Marktumfeld statt,

von dem noch nicht sicher gesagt werden kann, ob die Nachfrage dieses Angebot uneingeschränkt (v.a. mit Blick auf die für Neubauobjekte erforderlichen Preise) akzeptiert. Bei einer Entspannung des Markts besteht somit das Risiko, dass Vermarktungsprobleme hier als erstes auftreten. Auch wenn 6 Seen Wedau über zahlreiche positive Standorteigenschaften verfügt (Freizeit- und Wohnumfeldqualität, regionale Anbindung), so muss doch festgehalten werden, dass sich alle analysierten Referenzprojekte im Düsseldorfer Stadtgebiet in integrierten Lagen befinden und durch ihre Lage in Düsseldorf einen klaren Vermarktungsvorteil genießen. Hinzu kommt die schiere Größe des Neubauvorhabens. Allein aus dem Duisburger Markt heraus würde die Nachfrage das beplante Areal nur sehr langfristig füllen. Andererseits bietet die Projektgröße auch ein enormes Potenzial, um aus sich selbst heraus Wachstum zu erzeugen. Es entsteht in Wedau ein neues Stadtquartier, in dem über den Wohnraum hinaus, die Infrastruktur erweitert wird und Arbeitsplätze angesiedelt werden. Angesichts dieser Chancen und Risiken ist es wichtig, dass in Wedau die Alleinstellungsmerkmale herausgestellt werden und Zielgruppen angesprochen werden, die bei den Referenzprojekten weniger im Fokus stehen bzw. für die Wedau als Wohnstandort sehr gut geeignet ist (siehe Kapitel 5.4).

Abbildung 15: Referenzgebiete in Düsseldorf
(links: Glasmacherviertel, rechts: Benrather Gärten)



Quelle: Quaestio

5.3.4 Trends bei der Planung neuer Stadtteile (Typ C)

Der Zuwanderungsdruck in wirtschaftsstarke Städte und Stadtregionen führt in Deutschland an unterschiedlichen Orten zur Entwicklung neuer Stadtteile. Während sich manche dieser Vorhaben noch in einem sehr frühen Stadium befinden (z.B. Köln-Kreuzfeld), sind andere Planungen schon weiter fortgeschritten. Im Folgenden werden vier Beispiele vorgestellt und beschrieben, mit welchen Konzepten und Ideen sich diese neuen Stadtteile verbinden.

Abbildung 16: Referenzprojekte Typ



Darstellung: Quaestio ; Kartengrundlage: OpenStreetMap

Nr.	Name des Referenzprojekts	Wohnungen	Realisierungszeitraum	Lage im Stadtgebiet
01	Essen - Essen 51.	ca. 2.000	seit 2018 bis 2028	Integrierte Lage
<p>Auf einer Fläche von 52 Hektar entsteht der 51. Stadtteil Essens. Geplant ist eine Nutzungsmischung aus Wohnen und Arbeiten, Erholungsflächen, Nahversorgungsmöglichkeiten und Gastronomieangeboten. Ziel ist die Schaffung eines lebendigen, urbanen und zugleich grünen Stadtquartiers. Das Projekt verfolgt das „Smart Home“-Konzept und setzt dabei auf den Einsatz von Smart Grid-Technologien und einer fortschrittlichen digitalen Infrastruktur. Modulare Wohneinheiten ermöglichen einen flexibel an die eigenen Bedürfnisse anpassbaren Wohnraumbedarf. Neben Sharing Angeboten für E-Autos und Fahrrädern, einem autonom fahrenden Shuttlesystem, Butler- und Lieferserviceangeboten sowie einem Arbeitscampus für u.a. Start Ups und Co-Working-Spaces sind eine Kita, eine internationale Schule, betreutes Wohnen und „Learning Lounges“ geplant.</p>				
02	Hamburg - Mitte Altona	ca. 3.500	seit 2014 bis 2030	Integrierte Lage
<p>Auf dem ehemaligen Güterbahnhof mitten im Hamburger Stadtteil Altona entsteht ein neues Quartier, welches die drei zentralen Ziele „zukunftsweisende Mobilität“, „Nachbarschaftsbildung“ und „Inklusion“ verfolgt. Gemeinsam mit den Bewohner*innen des Quartiers setzt sich ein vor Ort ansässige Quartiers- und Mobilitätsmanagement für diese Ziele ein. Geplant ist ein buntes, inklusives Quartier, welches vielfältige Wohnangebote für diverse Zielgruppen (u.a. Familien mit Kindern, ältere Menschen, Singles und Menschen mit unterschiedlichem Assistenzbedarf) bereitstellt. Rund 20 % der Wohnflächen werden Baugemeinschaften zur Verfügung gestellt, die sich besonders sozial und gemeinschaftlich in das Bauprojekt einbringen sollen. Darüber hinaus ist Mitte Altona als autoarmes Quartier geplant und bietet seit 2018 in einer Mobilstation u.a. Lastenräder, Fahrrad-Rikschas, Rollstuhltransporter sowie Falträder an.</p>				
03	Heidelberg - Patrick-Henry-Village (PHV)	ca. 5.000	seit 2015 bis 2030	isoliert am Stadtrand
<p>Mit einer Fläche von ca. 100 Hektar stellt das Projektgebiet die größte Heidelberger Konversionsfläche dar. Gemeinsam mit der Internationalen Bauausstellung (IBA) soll das PHV als „Wissensstadt der Zukunft“ entwickelt werden. Der zukünftige Arbeits- und Wohnraum für 10.000 bis 15.000 Menschen könnte demnach ein Modellort für den Einsatz digitaler Technologien, innovativer Mobilitätskonzepte sowie klimaneutraler Energieversorgung werden. Die Konversionsfläche soll vollständig digital geplant werden, wodurch während des Entscheidungsprozesses eine Fülle von Varianten dargestellt und gegeneinander abgewogen werden kann (Dynamischer Masterplan). Die für das Projektgebiet charakteristische Raumstruktur einer amerikanischen Modellstadt soll auch in der weiteren Entwicklung erhalten bleiben. Geplant sind Mikroquartiere mit einer dichten Bebauung und einem Nutzungsmix aus Wohnen, Arbeiten und urbanen Produktionsstätten.</p>				
04	Freiburg - Dietenbach	ca. 6.800	ab 2023 bis 2040	Stadtrand
<p>In dem neuen Stadtteil am Freiburger Stadtrand sollen ca. 6.800 vor allem bezahlbare Wohnungen für etwa 15.000 Menschen entstehen. Das Quartier ist als klimaneutraler und bunter Stadtteil mit kurzen Wegen, Freiflächen, Schulen, Sportangeboten, Kitas und Einkaufsmöglichkeiten geplant. Dabei stützt sich Freiburg auf die Erfahrungen, die sie in jüngerer Vergangenheit mit der Entwicklung der neuen Stadtteile Vauban (Konversion) und Rieselfeld gemacht hat. Derzeit befindet sich der Bebauungsplan, der die bisherigen Planungen skizziert und konkretisiert, in der Erarbeitungsphase. Ein Bürgerentscheid sprach sich im Februar 2019 für die Entwicklung des neuen Stadtteils aus. Der erste Teilbebauungsplan soll bis 2022 als Satzung beschlossen werden.</p>				

Allen vorgestellten Vorhaben ist gemein, dass die Planer versuchen wollen, Urbanität und Lebendigkeit in die am Reissbrett entstehenden Stadtteile zu bringen. Dahinter steht die Erkenntnis, dass die beliebtesten Wohnstandorte in den Städten die Stadtteile sind, die durch eine funktionale und soziale Mischung auffallen. Beides ist nicht zuletzt auch auf eine gewisse Bebauungsdichte zurückzuführen.

Dies ist die Ursache dafür, dass in den neu geplanten Stadtteilen zumindest in den zentralen Bereichen hohe Dichten geplant werden. Außerdem spielt vor allem in den teuren Wohnungsmärkten Hamburg, Heidelberg und Freiburg auch die Einbindung geförderten Wohnungsbaus als Beitrag zur sozialen Mischung der neuen Stadtteile (und zur Umsetzung kommunaler Zielzahlen zum preisgebundenen Wohnungsbestand) eine zentrale Rolle. Etwas deutlicher an zahlungskräftigeren Zielgruppen orientiert ist das Konzept in Essen. Stärker als in den anderen Städten erwartet man sich hier von dem neuen Stadtteil auch einen Aufwertungsimpuls für die Gesamtstadt.

Als weiteres zentrales Themenfeld ist die Mobilität in allen Konzepten der neuen Stadtteile vertreten. Während bei den größeren Projekten in Freiburg und Heidelberg auch der klassische Öffentliche Personennahverkehr in Form von Straßenbahnverlängerungen geplant sind, spielen auch in den „kleineren“ Vorhaben Mobilitätsstationen mit Sharing-Angeboten und eine fahrradgerechte Erschließung eine wichtige Rolle. Etwas diffus sind die darüberhinausgehenden Ideen zur Einbindung von Digitalisierungsaspekten in die Entwicklung eines neuen Stadtteils. Ziel städtebaulicher Planungen sollte es an dieser Stelle eventuell eher sein, Digitalisierung zu ermöglichen (z.B. durch die Planung leistungsfähiger Infrastruktur) als Technologien zu integrieren bzw. antizipieren, die sich langfristig ggf. nicht durchsetzen. Die Fixierung auf kurzfristige technologische Trends widerspricht in gewisser Weise den Anforderungen an einen Stadtteil, für viele Jahrzehnte seinen Bewohnern als Heimat zu dienen und sich in dieser Zeit neuen Entwicklungen anpassen zu können.

5.4 Ausblick

Insgesamt zeichnet sich der Standort der 6 Seen Wedau durch ein sehr hohes naturräumliches Potenzial und – spätestens nach Reaktivierung der Bahnverbindung nach Duisburg und Düsseldorf – durch eine sehr gute Erreichbarkeit innerhalb der Region aus. Weitere kleinräumige Standortqualitäten, wie beispielsweise gute Angebote der sozialen Infrastruktur oder Nahversorgung, müssen als Bestandteil des geplanten Quartiers neu geschaffen werden.

Innerhalb der Wohnungsmarktregion und dessen Nachfragebeziehungen zwischen den einzelnen Standorten, haben die 6 Seen Wedau keine klar definierte Position. Eine der zentralen Erkenntnisse ist, dass für eine erfolgreiche Umsetzung des Projekts und eine langfristige Etablierung des Wohnstandorts bestimmte Zielgruppen angesprochen werden, die in der Region bisher nicht ausreichend bedient werden bzw. für die Wedau als Wohnstandort sehr gut geeignet ist. Ausgehend von den Analyseergebnissen der Referenzprojekte und den Auswertungen zum regionalen Wohnungsmarkt haben wir Haushaltstypen abgeleitet, auf welche dies zutrifft.

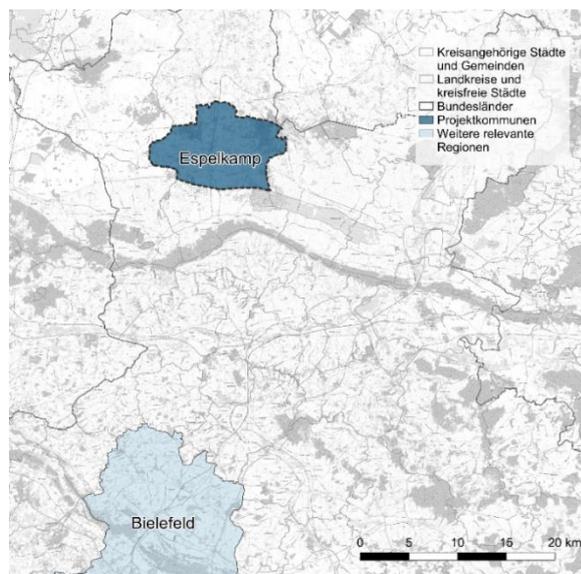
- Doppelverdiener-Haushalt: Prädestiniert ist der Standort Wedau durch seine Lage zwischen Düsseldorf und dem Ruhrgebiet und seiner ausgezeichneten verkehrlichen Anbindung für Paare und Familien, in denen die Erwerbstätigen an verschiedenen Orten in der Metropolregion arbeiten. Für diesen Haushaltstyp verbindet sich die gute Lage mit den Freizeitqualitäten, die Wedau zu bieten hat. Neben den Ansprüchen, die ggf. Familien stellen (siehe unten), sind für diesen Haushaltstyp auch urbane Wohnformen denk-

bar (Geschosswohnungen, Stadthäuser). Innerhalb der vorgestellten Haushaltstypen gehört dieser zu den zahlungskräftigsten. Entsprechend hoch sind auch die Ansprüche an die Ausstattungsqualität der Wohnung und an die Gestaltung des Wohnumfelds.

- Duisburger Aufsteiger-Haushalt: Dieser aus Duisburg stammende Haushaltstyp hatte es zuvor schwer, in Duisburg eine adäquate Wohnung zu finden, die seinen Ansprüchen genügt hätte. Die Neubauqualität und die Tatsache an einem der besten Standorte in Duisburg zu wohnen, sind für ihn wichtige Argumente. Wichtig ist aber auch eine gute Einbindung in das städtische Leben von Duisburg und die Anbindung an die anderen Duisburger Stadtteile.
- Düsseldorfer Aussteiger-Haushalt: Dieser aus Düsseldorf stammende Haushaltstyp hatte es zuvor schwer, in Düsseldorf eine adäquate Wohnung zu finden, die seinen Ansprüchen genügt hätte und dabei bezahlbar wäre. Dass die neue Wohnung nicht in Düsseldorf, sondern 5 km von der Stadtgrenze entfernt liegt, nimmt er in Kauf. Dafür muss die Wohnung allerdings auch entsprechend günstiger sein, ohne dabei auf eine zeitgemäße Ausstattung zu verzichten. Zentral ist für ihn die gute Anbindung an Düsseldorf. Die Neubauqualität und ein urbanes Umfeld sind für ihn weitere wichtige Argumente.
- Eigentumsbilder-Haushalt: Für diesen aus der ganzen Region stammenden Haushaltstyp steht die Bildung von Eigentum im Vordergrund. In Konkurrenz zu anderen Neubauvorhaben muss sich Wedau durch ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis auszeichnen. Eine ansprechende Gestaltung des Wohnumfelds und eine gute infrastrukturelle Ausstattung sind für ihn wichtige Indizien für den Werterhalt seiner Immobilie.
- Mittelschicht-Familien: Quer zu den anderen Haushaltstypen liegen die Familien mit mittlerem Einkommen und dem Wunsch nach Eigentumbildung. Düsseldorf kommt für sie als Wohnstandort aufgrund der Preise nicht in Frage. An Wedau schätzen sie den hohen Freizeitwert und das naturnahe Wohnumfeld. Für diese Zielgruppe müssen jedoch noch entsprechende Infrastrukturen und Versorgungsangebote geschaffen werden.
- Niedrigeinkommens-Familien: Vor allem große Familien mit geringem Einkommen haben es oft schwer, passenden Wohnraum zu finden. Insofern besteht ein sozialpolitisches Erfordernis, für diesen Haushaltstyp Wohnraum zu schaffen. Freifinanzierte Neubauwohnungen kommen aufgrund der hohen Herstellungskosten nicht in Betracht. Über geförderten Wohnungsbau können aber auch diese Haushalte in das Vorhaben integriert werden und so zu einer sozialen Mischung des neuen Stadtteils beitragen.

Die ggf. etwas zugespitzten Typen machen klar, welche Anforderungen sich aus einer Fokussierung auf diese Zielgruppen ergeben würden. Die Größe des Gebiets ermöglicht es, auf verschiedene Bedürfnisse der Zielgruppen einzugehen und daraus einen funktionierenden Stadtteil zu formen. Die Vielzahl an Baufeldern ermöglicht die Ansprache der möglichen Zielgruppen in der Vermarktung.

6 Teilprojekt Region Ostwestfalen-Lippe



In der mittelständisch geprägten Industrie- und Wirtschaftsregion Ostwestfalen-Lippe stehen sich eine positive wirtschaftliche Entwicklung und rückläufige Bevölkerungszahlen gegenüber. Die Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH hat sich daher gemeinsam mit Personalverantwortlichen lokaler Unternehmen und Vertretern der Stadt Espelkamp der Frage gewidmet, welchen Beitrag die Wohnungswirtschaft zur Fachkräftesicherung in der Region leisten kann.

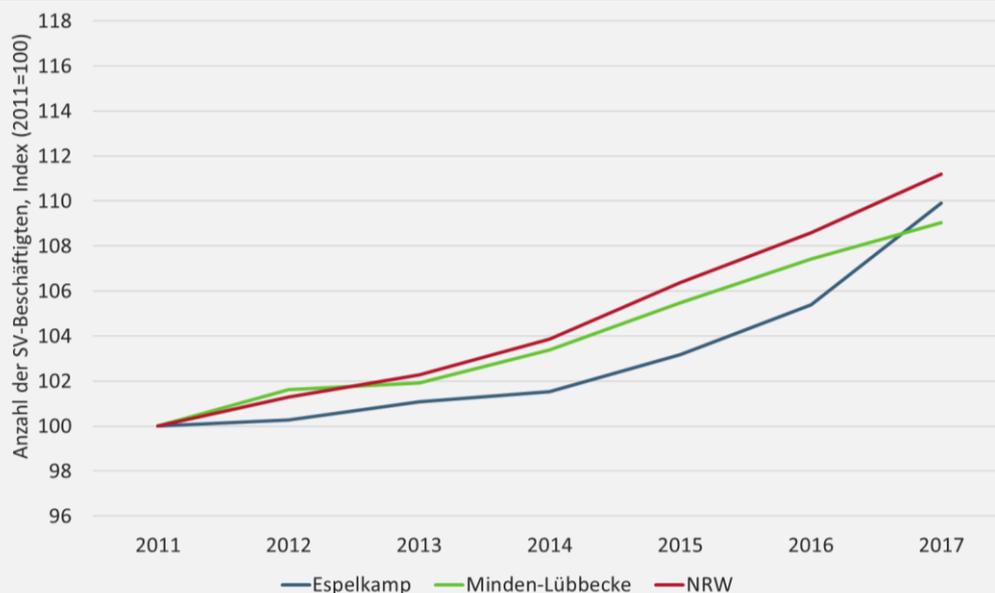
6.1 Basisinformationen zur Einordnung

Ostwestfalen-Lippe (OWL) ist eine Großregion mit einem in sich sehr differenzierten Siedlungs- und Städtesystem. Gleichzeitig ist OWL eine mittelständisch geprägte Industrie- und Wirtschaftsregion. Ein erheblicher Teil der damit verbundenen Unternehmen und Arbeitsplätze befindet sich in den klein- und mittelstädtisch geprägten Orten und trägt hier maßgeblich zu deren Vitalität bei. Espelkamp stand als eine solche Mittelstadt im Fokus des Teilprojektes in Ostwestfalen-Lippe.

Die Stadt Espelkamp wie auch der Kreis Minden-Lübbecke haben in den letzten Jahren eine positive wirtschaftliche Entwicklung vollzogen. Espelkamp sticht dabei durch den großen Bestand an industriellen bzw. fertigungstätigen kleinen und mittelständischen Unternehmen aber auch durch Großunternehmen hervor. Seit 2014 hat sich die Espelkamper Wirtschaft sogar positiver entwickelt, als dies im Durchschnitt Nordrhein-Westfalens der Fall war, was sich in deutlich steigenden Beschäftigtenzahlen niedergeschlagen hat.

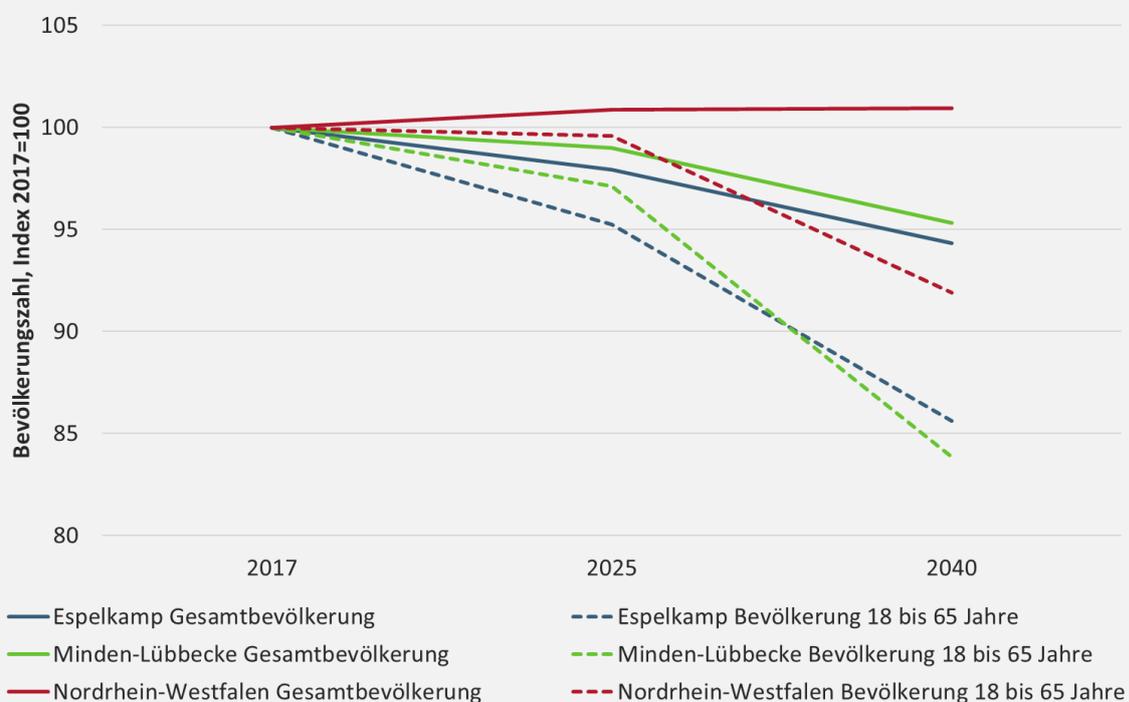
Trotz der positiven wirtschaftlichen Entwicklung befindet sich die Region seit Mitte der 1990er Jahre in einem Schrumpfungstrend. Laut statistischem Landesamt hat die Stadt seit 1995 rund 8 % ihrer Bevölkerung verloren. Auch für die nächsten Jahre wird ein weiterer Bevölkerungsrückgang prognostiziert. Dieser wird sich vor allem in den erwerbsfähigen Altersgruppen zwischen 18 und 65 Jahren niederschlagen. Die Rahmenbedingungen für die Fachkräftegewinnung werden sich damit zukünftig potenziell verschärfen.

Abbildung 17 Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in Espelkamp im Vergleich zum Kreis Minden-Lübbecke und Nordrhein-Westfalen



Datengrundlage: IT.NRW

Abbildung 18 Bevölkerungsvorausberechnung für Espelkamp im Vergleich zum Kreis Minden-Lübbecke und Nordrhein-Westfalen



Datengrundlage: IT.NRW

Der Mangel an jungen Menschen (Abwanderung plus ausbleibende Zuwanderung) bewirkt, dass sich Qualifikationsengpässe bemerkbar machen. Gleichzeitig entsteht ein Nachfragemangel in den typischen Beständen der unternehmerischen Wohnungswirtschaft. Die Alterung der bishe-

rigen Bewohnerschaft macht Wohnungen frei, für die neue Gruppen mobilisiert werden müssen. Insofern ergibt sich hier eine Interessensallianz zwischen der Wohnungswirtschaft und den regionalen Arbeitgebern, die Ausgangspunkt für die Vorgehensweise im Projekt war.

6.2 Vorgehensweise

Im Projekt sollten Wohnungswirtschaft und Espelkamper Unternehmen zusammengebracht werden, um über die Fachkräftesituation, überschneidende Interessen und mögliche gemeinsame Handlungsansätze zu diskutieren. Als Partner der Wohnungswirtschaft war die Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH beteiligt, die Eigentümerin von rund 85 % der Espelkamper Mietwohnungen ist.

In einem ersten Schritt wurden mit Vertretern von sieben Espelkamper Unternehmen unterschiedlicher Größe und Branche telefonische Interviews geführt und die für Personal zuständigen Personen nach ihren Erfahrungen und Einschätzungen zur Fachkräftesituation in Espelkamp befragt.



Die Ergebnisse der Interviews wurden in einem ersten Workshop im Mai 2019 mit Vertretern von Espelkamper Unternehmen vorgestellt und diskutiert. Ziel des Workshops war es, nicht nur eine gemeinsame Einschätzung zur Fachkräftesituation zu erarbeiten, sondern auch, die Stärken und Schwächen der Stadt in Bezug auf die Attraktivität bei Fachkräften zu erörtern. Dabei wurde insbesondere auf die Rolle des Wohnungsangebotes eingegangen. In einem zweiten Workshop im September 2019 standen mögliche Handlungsmaßnahmen zur Steigerung der Attraktivität bzw. Verbesserung der Fachkräftegewinnung im Vordergrund. Die Schaffung attraktiver Wohnangebote war hierbei ein Aspekt.

6.3 Erkannte Herausforderungen

Die Experteninterviews und der erste Workshop haben deutlich gemacht, dass die Fachkräftesituation sich je nach Qualifikationsniveau der Mitarbeitenden unterscheidet. Im Folgenden werden die Erkenntnisse daher entlang verschiedener Qualifikationsstufen dargestellt.

Auszubildende

Die Aufnahme einer Ausbildung erfolgt in der Regel stark lokal orientiert. Die Auszubildenden stammen überwiegend aus Espelkamp selbst oder dem nahen Umfeld. Die Zahl der Auszubildenden geht nicht nur aufgrund demographischer Effekte (geringere Zahl von 16- bis 20-Jährigen in der Bevölkerung) zurück, sondern auch aufgrund des Trends, dass sich mehr junge Menschen für ein Studium statt für eine Berufsausbildung entscheiden.

Die lokalen Unternehmen stehen in der Region in Konkurrenz um die Ausbildungsstarter. Gleichzeitig sind die Ausbildungsberufe unterschiedlich attraktiv für die Schulabgänger. Die kleineren Unternehmen stellen dabei fest, dass sich viele Auszubildende eher für eines der Großunterneh-

men in Espelkamp entscheiden, als bei einem kleinen oder mittleren Unternehmen eine Ausbildung zu beginnen. Ob hier unterschiedliche Gehälter, Ausbildungsprogramme oder Aufstiegschancen die entscheidenden Gründe sind, ist unklar.

Überhaupt eine Auszubildende oder einen Auszubildenden zu finden, ist aktuell für die befragten Unternehmen (noch) kein Problem. So zeigt auch die Statistik der Bundesagentur für Arbeit für den Kreis Minden-Lübbecke vakante Ausbildungsstellen in Berufsfeldern, die für die befragten Unternehmen nicht von Belang sind (z. B. Koch/Köchin). Dennoch wird besonders von den kleineren Unternehmen ein Rückgang der Bewerberzahl und gleichzeitig der Qualität der Bewerbungen bzw. Fähigkeiten der Bewerber festgestellt. Nicht nur die kleinen und mittleren Unternehmen berichten von einem zunehmenden Betreuungsaufwand in der Ausbildung.

Fertigungsberufe und Mitarbeiter mit Berufsausbildung

Für die Gewinnung von Mitarbeitern in Fertigungsberufen, aber auch allgemein in solchen mit einer Berufsausbildung, sind die eigenen Auszubildenden die wichtigste Quelle für die Unternehmen. Der Fachkräftemarkt ist bei diesen Mitarbeitenden regional orientiert. In Fällen, in denen von extern Mitarbeiter angeworben werden müssen, erfolgt die Akquise daher ebenfalls im Wesentlichen innerhalb der Region. Die Gewinnung der Fachkräfte dieser Qualifikation gelingt (noch) weitgehend ohne größere Probleme. Einzelne Unternehmen sehen sich jedoch in den nächsten Jahren vor größere Herausforderungen gestellt, da sie aufgrund der Altersstruktur ihrer Angestellten dann einen erhöhten Bedarf an neuen Mitarbeitenden haben.

Die Unternehmen konkurrieren vor allem in der Region um Bewerber. Die Attraktivität als Arbeitgeber gewinnt zunehmend an Bedeutung, um sich innerhalb dieser Konkurrenz durchzusetzen. Wenn Mitarbeitende gewonnen werden konnten, können diese meist gut an die Unternehmen gebunden werden. Die Mitarbeiterfluktuation wird von allen interviewten Unternehmen als gering beschrieben.

Akademiker

Bei der Akquise von Mitarbeitenden mit Hochschulabschluss zeigen sich deutlichere Probleme als bei den zuvor dargestellten Qualifikationsstufen. Die Espelkamper Unternehmen stehen im diesem Fachkräftemarkt in deutschlandweiter, zum Teil sogar internationaler Konkurrenz. Gleichzeitig handelt es sich um Fachkräfte, die in der Regel in einer Großstadt studiert haben, dort ggf. bereits in den Beruf gestartet sind und so in einem urbanen Umfeld verankert sind. Nur wenige lassen sich bei ausreichend Jobalternativen in den Großstädten von einem „Neustart“ in Espelkamp überzeugen. Zentrale Ressource für die Besetzung freier Stellen sind daher Personen, die ursprünglich aus der Region kommen. Sie kennen die Vorzüge der Region und stehen dieser daher aufgeschlossener gegenüber.

Die Zahl potenzieller Rückkehrender in die Region ist begrenzt. Das macht sich vor allem bei den größeren Unternehmen bemerkbar. Aufgrund ihres größeren Mitarbeiterbedarfs können sie nicht allein auf Rückkehrende setzen.

Die befragten Unternehmen beschreiben, dass die Mitarbeitersuche umso schwieriger ist, je spezialisierter die Tätigkeit ist. Die Auswahl möglicher Bewerber ist dann zusätzlich durch die Spezialisierung eingeschränkt. Zudem bestehen besondere Schwierigkeiten bei IT- und MINT-Berufen. Die Nachfrage nach diesen Fachkräften ist überregional hoch. Bei der damit verbundenen großen Auswahl an möglichen Arbeitsorten können sich die Unternehmen am Standort Espelkamp regelmäßig nicht durchsetzen.

Für die Akquise der akademischen Fachkräfte sind die Pendelmöglichkeiten nach Osnabrück und Bielefeld wichtige Grundlage. Die Anbindung ist zwar ausbaufähig, ermöglicht es aber, auch Fachkräfte, die in einem großstädtischen Umfeld wohnen (bleiben) wollen, anzuwerben.

Führungskräfte

Die Möglichkeiten, Führungspositionen zu besetzen, werden von den Personalverantwortlichen in den Unternehmen als weniger problematisch beschrieben als bei den niedrigeren Positionen mit Hochschulabschluss. Dies hat mehrere Ursachen. Zum einen ist die Zahl der zu besetzenden Stellen bzw. die Häufigkeit, mit der Führungskräfte gesucht werden, geringer. Zum anderen ist gleichzeitig überregional die Zahl der Jobangebote auf Führungsebene geringer. Für die Möglichkeit einer Führungsposition sind potenzielle Bewerber eher bereit, Kompromisse einzugehen. Das ist Ausgangspunkt dafür, dass auf Führungsebene (nicht nur in Espelkamp) das Wochenendpendeln verbreiteter ist als auf unteren Hierarchieebenen. Dies ermöglicht, dass für die überschaubare Zahl von Stellen auch Personen gefunden werden können, die ggf. bereits privat andernorts verwurzelt sind.

6.4 Wesentliche Erkenntnisse

6.4.1 Bisherige Ansatzpunkte und Aktivitäten

Unternehmensseitig

Die Espelkamper Unternehmen haben verschiedene Ansätze, um Mitarbeitende (insbesondere die schwierige Gruppe der Fachkräfte mit Hochschulabschluss) zu gewinnen. Hierzu gehören insbesondere folgende Aktivitäten:

- Gezielte Ansprache möglicher Rückkehrer: Ursprünglich aus Espelkamp bzw. der Region stammende Personen mit passendem Profil werden über bestehende Kontakte oder Vermittlung von Mitarbeitern, aber auch durch Online-Recruiting angesprochen.
- Pendelmöglichkeit bewerben und unterstützen: Von den Unternehmen wird zum Teil gezielt kommuniziert, dass ein Umzug nach Espelkamp nicht zwingend ist und auch Bielefeld oder Osnabrück vom Standort aus erreichbar sind. Zusätzlich unterstützen einige Unternehmen das Pendeln durch flexible Arbeitszeiten und die Möglichkeit von Home-Office, die Bereitstellung von Dienstwagen oder Tankgutscheinen.
- Frühes Anwerben von Studierenden: Kontakt zu zukünftigen Studierenden wird von einigen Unternehmen bereits im Gymnasium aufgenommen. Hierdurch sollen zum einen bereits Interesse am Unternehmen geweckt aber auch gezielt Talente entdeckt werden. Durch die Möglichkeiten von dualen Studiengängen sowie Angeboten für Werksstudententätigkeiten werden gezielt Studienanfänger an die Unternehmen gebunden. Um andernorts Studierende auf die Möglichkeiten im Unternehmen aufmerksam zu machen, bieten vor allem die größeren Unternehmen an, Praktika oder Masterarbeiten im Unternehmen zu absolvieren.
- Attraktive Arbeitsbedingungen bieten: Nicht nur für die überregionale Anwerbung von Fachkräften, sondern auch mit Blick auf die Konkurrenz innerhalb der Region nehmen die Unternehmen die Arbeitsbedingungen in den Blick. Dies beginnt bei den kleineren Unternehmen damit, familiäre Arbeitsatmosphären zu schaffen und reicht bis zu unterschiedlichen Benefits, die Bewerbern flexibel angeboten werden.

- Mitarbeiter intern weiterentwickeln: Die Unternehmen setzen auch darauf, vorhandene Mitarbeitende weiter zu qualifizieren und so den Bedarf an neuen Fachkräften zu reduzieren. Dies kann zum Beispiel durch die Ermöglichung eines berufsbegleitenden Studiums oder durch Weiterbildungs- und Coaching-Angebote erfolgen.
- Wohnungsangebot für die Anfangsphase anbieten: Um die Hürde eines Umzugs nach Espelkamp für neue Mitarbeiter zu verringern, bieten einzelne Unternehmen zeitlich begrenzt Wohnraum an. Entweder sie verfügen selbst über eine Zahl von Wohnungen zu diesem Zweck oder aber sie verfügen über Kontingente in den Gästewohnungen der Aufbaugemeinschaft (siehe folgendes Kapitel). Auch für das Anwerben von Studierenden für Praktika oder Abschlussarbeiten ist das Angebot von Wohnraum von Bedeutung. Durch den begrenzten Zeitraum sind diese in der Regel nicht bereit, ihren Wohnort nach Espelkamp zu verlegen.

Aufbaugemeinschaft

Die Aufbaugemeinschaft Espelkamp richtet seit 2006 gezielt den Blick auf die regionalen Unternehmen als Partner. Ausgehend von einer ersten Kontaktaufnahme wurde ein Key-Accounting eingeführt. Die Unternehmen erhielten einen festen Ansprechpartner beim Wohnungsunternehmen und werden bei Wohnraumbedarf für neue Mitarbeitende nach Möglichkeit als Priority-Kunden bevorzugt.

Auf Grundlage einer Abfrage der Anforderungen der Unternehmen an das Wohnungsangebot wurden mehrere Projekte angestoßen. Um das Wohnungsangebot für Auszubildende zu verbreitern, wurde eine Azubi-WG-Börse eingerichtet. Es zeigte sich aber, dass es in Espelkamp von Seiten der Auszubildenden kaum eine Nachfrage nach Wohngemeinschaften gibt. Die Auszubildenden präferieren eine eigene Wohnung und können diese bei dem geringen Mietniveau auch finanzieren. Um die Hürden eines Umzugs nach Espelkamp zu verringern, wurde ein Relocation-Service angeboten, der z. B. bei der Anmeldung oder Suche eines Kindergartenplatzes unterstützte.

Es wurden vermehrt kleine Wohnungen mit einer Einbauküche und teilweise mit Lampen teilmöbliert, um Aufwand und Kosten bei Umzügen zu reduzieren. Als Angebot für ein Wohnen auf Zeit wurden 23 Gästewohnungen eingerichtet. Für diese bestehen Rahmenverträge mit den Unternehmen, die die Wohnungen im Gegenzug neuen Mitarbeitenden, aber auch solchen, die nur befristet in Espelkamp tätig sind, zur Verfügung stellen können. Die Gästewohnungen sind vollmöbliert und verfügen über einen Service (Reinigung, Bettwäsche). Das Angebot wird gut angenommen und könnte ggf. erweitert werden.

6.4.2 Neue Ansätze und Überlegungen

In zwei Workshops im Mai und September 2019 wurden von den Teilnehmenden der Unternehmen, der Aufbaugemeinschaft und der Stadt Espelkamp Ideen entwickelt, wie gemeinsam die Gewinnung von Fachkräften verbessert werden kann. Sie wurden in ihrem Aufwand und ihrer Wirksamkeit bewertet und auf dieser Grundlage priorisiert.

Rückkehr regional bewerben

Personen, die ursprünglich aus der Region stammen, sind eine wichtige Ressource bei der Gewinnung von Fachkräften. Die Unternehmen werben diese bereits im Rahmen ihres Recruitings gezielt an. Sinnvoll kann es darüber hinaus sein, auf übergeordneter Ebene für die Rückkehr in

die Region zu werben. Dadurch werden größere und sichtbarere Kampagnen möglich. Gleichzeitig kann mit vielfältigeren Job-Perspektiven geworben werden. Andere Regionen (z. B. Hochsauerlandkreis, Brandenburg) haben hierfür Rückkehreragenturen gebildet. Sie bewerben die Rückkehr in die Region und bieten darüber hinaus Unterstützung bei der Arbeitsplatz- und Wohnungssuche sowie dem Ankommen generell (Kontakte, Freizeit) an.

Diesem Ansatz wurde eine eingeschränkte Wirksamkeit zugesprochen, insbesondere im Vergleich zu der bereits bestehenden individuellen Anwerbung von Rückkehrern durch die Unternehmen. Gleichzeitig wird die Idee als relativ aufwändig bewertet. Der Ansatz soll daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht weiterverfolgt werden.

Ankommen und Vernetzung erleichtern

Für Fachkräfte ist der Umzug in die Region bzw. nach Espelkamp mit Aufwand und einem Neuanfang verbunden. Um eine Entscheidung für einen Umzug zu erleichtern, aber auch um gewonnene, neue Fachkräfte zu binden, kann das Ankommen in Espelkamp gezielt unterstützt werden.

Der Umzug sowie die damit verbundenen Formalitäten können durch einen Relocation-Service unterstützt werden. Ein solches Angebot gab es bereits (siehe oben), es könnte demnach entsprechend reaktiviert bzw. weiterentwickelt werden.

Um neue Mitarbeitende unternehmensübergreifend zu vernetzen, kann zudem ein Co-Working-Space aufgebaut werden. Durch den arbeitsbezogenen Erstkontakt können dort auch ein privater Austausch stattfinden und freizeitbezogene Verabredungen getroffen werden.

Neue Fachkräfte haben zum Teil Schwierigkeiten oder im Vorfeld Bedenken, Kontakte und neue Freunde zu finden, mit denen die Freizeit verbracht wird. Gezielte Angebote in der Freizeit, wie zum Beispiel ein Stammtisch für (neue) Mitarbeitende (unternehmensübergreifend) bzw. für Neu-Espelkamper, wären hierfür ein möglicher Ansatz. Viele Mitarbeitende wohnen jedoch nicht in Espelkamp, so dass Angebote in den Abendstunden voraussichtlich eine geringe Akzeptanz finden werden.

Die Vernetzung der Mitarbeitenden wäre ein Ziel, das (wenn man von der Einrichtung eines Co-Working-Spaces absieht) mit geringem Aufwand umzusetzen wäre. Gleichzeitig wird sich hiervon nur sehr eingeschränkt eine Wirkung auf die Anwerbung von Fachkräften versprochen. Die Projektidee hat daher eine geringe Priorität für die Umsetzung.

Gastronomisches Angebot weiterentwickeln

Das gastronomische Angebot in Espelkamp wurde in den Interviews und auch in den Workshops als eingeschränkt beschrieben. Für anspruchsvollere Personen (und vermutlich viele Fachkräfte) findet sich kaum ein mittelpreisiges bzw. ein etwas ausgefalleneres Angebot.

Theoretisch wäre es möglich, in Kooperation der Unternehmen die Ansiedlung eines Restaurants in der Anfangsphase zu unterstützen, beispielsweise über die Vereinbarung einer Umsatzpacht. Sich von Seiten der Unternehmen in dem Bereich zu engagieren, wäre allerdings mit einem hohen Aufwand verbunden. Gleichzeitig wird die Einschätzung vertreten, dass sofern eine ausreichende Nachfrage bestünde, bereits ein entsprechendes Angebot in Espelkamp entstanden wäre. Ein Engagement in dem Bereich wird daher nicht angestrebt.

Kommunikation und Imagebildung

Für Fachkräfte, die sich ein großstädtisches Lebensumfeld wünschen, wird ein Umzug nach Espelkamp kaum in Frage kommen. Stattdessen wird ein Arbeitsplatz in der Stadt am ehesten noch

mit der Option, nach Osnabrück oder Bielefeld zu pendeln, angenommen. Für andere, die dem Leben in einer Kleinstadt gegenüber prinzipiell aufgeschlossener sind, sollten die Stärken von Espelkamp und der Region deutlicher vermarktet werden. Der Standort Minden-Lübbecke wird momentan mit dem Slogan „Überlandflieger“ beworben. Dieser betont insbesondere den attraktiven Landschaftsraum der Region. Wichtige Aspekte, die als Argumente für die Anwerbung von Fachkräften genutzt werden könnten, kommen dabei aus Sicht der beteiligten Unternehmen zu kurz. Von Vorteil wäre es, die Region Minden-Lübbecke und Espelkamp auch als innovative Technologieregion zu bewerben. Auch die hohe Qualität des Bildungsangebots und die Versorgung mit Kitaplätzen sollten als Aspekte hervorgehoben werden.

Auch das Online-Marketing für Espelkamp und die Region ist ausbaufähig. Hierzu gehört zum einen der Bereich der Suchmaschinenoptimierung, um bei einer Online-Suche positive Botschaften über Espelkamp in den vorderen Suchergebnissen zu platzieren. Darüber hinaus könnten Kanäle wie Youtube gezielter zu Marketingzwecken „bespielt“ werden.

Innerhalb der Region hat Espelkamp kein gutes Image. Dies führt dazu, dass auch viele der Arbeitnehmer, die aus der Region kommen bzw. in die Region ziehen, ihren Wohnort nicht nach Espelkamp verlegen, sondern in eine der Nachbargemeinden. Bei neu in die Region ziehenden Mitarbeitern wird beobachtet, dass sie zunächst offen sind auch nach Espelkamp zu ziehen, ihnen teilweise aber von langjährigerer Mitarbeitern, die selbst nicht in der Stadt wohnen, hiervon abgeraten wird. Insofern ist auch innerhalb der Region eine Intensivierung der Imagearbeit für Espelkamp sinnvoll, um Mitarbeitende auch als Einwohner und Wohnungsnachfrager zu gewinnen. Die Imagebildung liegt aktuell in Verantwortung des Stadtmarketingvereins. Derzeit ist die Entwicklung eines neuen Imagefilms geplant.

Eine Imageverbesserung kann nachhaltig zur Gewinnung von Fachkräften als Mitarbeiter aber auch als Einwohner beitragen. Die Beteiligten im Projekt sprechen sich daher dafür aus, das Thema gemeinsam weiterzuverfolgen. Ein regelmäßiger Austausch zwischen Stadtmarketingverein und den Unternehmen kann sinnvoll sein, die Zielgruppen und Inhalte des Marketings für Espelkamp gemeinsam abzustimmen. Dadurch können die Kenntnisse der Unternehmen über die Zielgruppe ihrer potenziellen Mitarbeitenden stärker im Marketing berücksichtigt werden. Zudem kann eine gemeinsame Linie in der Außendarstellung entwickelt werden, die dann auch von den Unternehmen bei ihrer Akquise weiter verbreitet werden sollte.

Als Auftakt für eine stärkere Zusammenarbeit ist ein gemeinsamer Workshop des Stadtmarketingvereins mit den Espelkamper Unternehmen vorgesehen. In diesem sollten neben der Abstimmung über Inhalte des Stadtmarketings auch die Grundzüge der zukünftigen Zusammenarbeit erarbeitet werden.

Verkehrsanbindung verbessern

Die regionale und überregionale Verkehrsanbindung von Espelkamp ist nach Einschätzung der Projektbeteiligten wenig attraktiv, um nach Espelkamp zu pendeln. Für die Unternehmen ist es jedoch ein wichtiges Argument bei der Anwerbung von neuen Mitarbeitenden, dass auch das Pendeln aus den nächstgrößeren Städten möglich ist. Insbesondere die Anbindung aus Richtung Osnabrück ist mit dem öffentlichen Nahverkehr durch lange Umsteige- bzw. Wartezeiten unattraktiv. Eine Anbindung über Bohmte durch eine neue Busverbindung Bohmte-Espelkamp würde die Erreichbarkeit deutlich verbessern. Diese Verbindung ist in der ÖPVN-Netz-Planung angedacht. Es kann sinnvoll sein, von Seiten der Unternehmen auf den zuständigen Kreis Minden-Lübbecke zuzugehen und die Bedeutung der Anbindung zu verdeutlichen.

Zur Überbrückung bis zu der möglichen Anpassung der Verbindung Bohmte-Espelkamp in der Netzplanung wäre es denkbar, einen Bus-Service von den Unternehmen für ihre Mitarbeitenden

zu organisieren. Diese Idee wurde aufgrund des damit verbundenen Aufwands und der organisatorischen Schwierigkeiten (unterschiedliche Anfangszeiten) in der Diskussion verworfen.

Um das Pendeln mit dem öffentlichen Nahverkehr attraktiver zu gestalten, kann langfristig auch die Anbindung zwischen dem Bahnhof Espelkamp und den Unternehmen über eine Busanbindung in den Blick genommen werden. Neben einer regulären Linienanbindung könnte auch über einen in Kooperation der Unternehmen angebotenen Shuttle-Service nachgedacht werden.

Wohnprojekt für Fachkräfte

Das Wohnungsangebot der Aufbaugemeinschaft ist wenig ausdifferenziert. Der gesamte Mietwohnungsbestand ist als geförderter Wohnungsbau entstanden. Entsprechend verfügen die Wohnungen tendenziell über eine kleine bis mittlere Wohnfläche und über einen einfachen Standard. Trotz der umfassenden Sanierungen, die von der Aufbaugemeinschaft im Wohnungsbestand bereits durchgeführt wurden, lässt sich diese Grundstruktur nicht auflösen. Auch von den Personalverantwortlichen der Unternehmen wurde das Mietwohnungsangebot in Espelkamp zwar im Preis-Leistungs-Verhältnis als günstig, insgesamt jedoch als wenig modern und eingeschränkt attraktiv für Fachkräfte beschrieben.

Neben den Wohnungen selbst führt die Mieterstruktur dazu, dass Fachkräfte mit akademischem Hintergrund in den Mietwohnungen der Aufbaugemeinschaft nur schwer Kontakte zu Gleichgesinnten in ihrer Nachbarschaft knüpfen können. Auf einem vorhandenen Grundstück plant die Aufbaugemeinschaft daher ein Wohnprojekt, das sich gezielt an Fachkräfte richten soll. Es sollen sowohl die Anforderungen an die Wohnungen (sowie ggf. an Gemeinschaftsräume/Services) von Fachkräften berücksichtigt werden als auch eine Nachbarschaft entstehen, in der zugezogene Fachkräfte leichter Kontakte aufbauen können.

Um die Anforderungen der Fachkräfte zu erfassen, wurde ergänzend zum hier beschriebenen Projekt eine Befragung von Fachkräften in Espelkamp sowie ein Workshop mit diesen durchgeführt. Befragt wurden 60 Angestellte von zwei Espelkamper Unternehmen, die nicht länger als 5 Jahre im Unternehmen beschäftigt sind und mindestens 20 km von Espelkamp entfernt wohnen. Die Ergebnisse der Befragung machen deutlich, dass das Wohnungsangebot ein wichtiger Aspekt dafür sein kann, die Fachkräfte zu einem Umzug nach Espelkamp zu motivieren. 34 % der befragten unter 30-jährigen Angestellten gaben an, sich vorstellen zu können nach Espelkamp zu ziehen, wenn ihre „Wunschwohnung“ vorhanden wäre. Die in der Befragung erfassten Anforderungen an diese Wohnung umfassen sowohl Service- bzw. Ausstattungsmerkmale (schnelles Internet, Reinigungsleistungen, Einbauküche, Gemeinschaftsflächen) als auch an die Nachbarschaft. Es hat sich die Hypothese bestätigt, dass die jungen Angestellten vor allem Nachbarn in gleichem Alter und mit gleichem Bildungshintergrund suchen. Für die Konzeption des Wohnprojektes wurden zudem die durchschnittliche Zahlungsbereitschaft von knapp 500 € Kaltmiete und die notwendigen Wohnflächen ermittelt. Geplant sind 21 Wohneinheiten mit 50 m² sowie 9 möblierte Apartments mit 40 m².

Das Wohnprojekt soll in Kooperation mit Espelkamper Unternehmen realisiert werden. Durch Zusagen einiger Unternehmen soll eine Sockelnachfrage der Wohnungen gewährleistet werden. So wird sichergestellt, dass auch langfristig die Vermietung an die Zielgruppe junger akademischer Mitarbeiter erfolgt und nicht bei einem Mieterwechsel kurzfristig andere Bewerber berücksichtigt werden müssen.

Die Projektidee wurde in ersten Gesprächen mit ausgewählten Unternehmen bereits positiv aufgenommen. Es sind daher gute Voraussetzungen gegeben, dass die notwendigen Zusagen für die Realisierung erteilt werden.

6.5 Ausblick

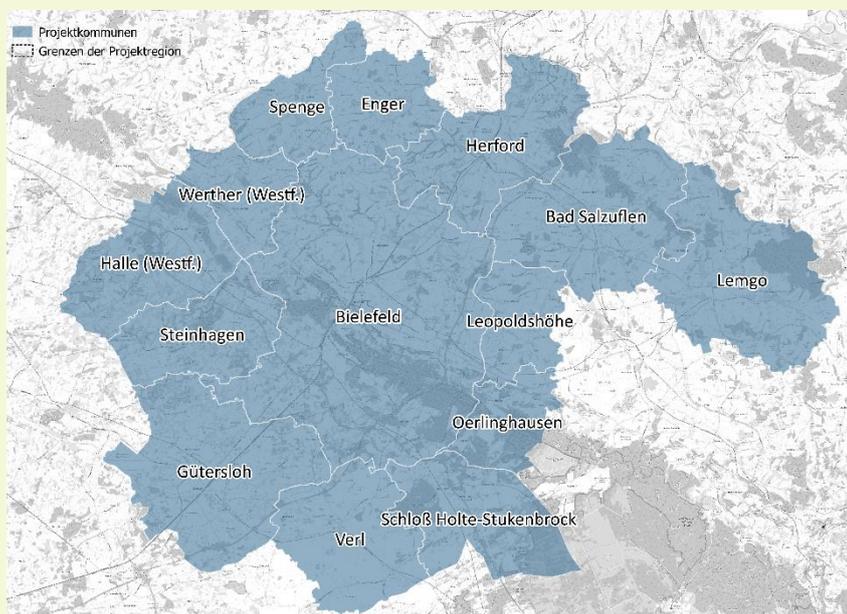
In den durchgeführten Workshops wurde deutlich, dass in Espelkamp – und damit wahrscheinlich auch in anderen Klein- und Mittelstädten mit vergleichbarer Situation – gemeinsame Interessen und Synergiepotenziale zwischen den örtlichen Arbeitgebern untereinander und mit der Wohnungswirtschaft bestehen. Alle haben ein Interesse daran, Fachkräfte zu gewinnen bzw. in der Stadt zu halten. Dabei zeigte sich in den Diskussionen, dass

- trotz ähnlich gelagerter Probleme bislang kein gezielter Austausch der Unternehmen zum Thema der Fachkräftegewinnung stattfand,
- durch gleiche Interessen eine Grundbereitschaft besteht, gemeinsame Projekte zur Fachkräftegewinnung anzustoßen,
- die Lebensqualität und Infrastrukturausstattung in der Stadt zentrale Grundlage für die Fachkräftegewinnung ist und daher nicht nur mit Blick auf die Lebensbedingungen der Bewohnerschaft, sondern auch zur Sicherung und Stärkung der lokalen Wirtschaft gestärkt werden muss,
- ein attraktives Wohnungsangebot zur Gewinnung von Fachkräften (insbesondere auch als Bewohner der Stadt) beiträgt und insofern die Kommunikation und Kooperation zwischen lokalen Arbeitgebern und der Wohnungswirtschaft zu Projekten mit Win-Win-Situationen und neuen Impulsen für die Stadtentwicklung führen kann.

Aufgrund dieser positiven Erfahrungen wird von den Beteiligten eine Fortsetzung des gemeinsamen Austauschs gewünscht. Es besteht die Bereitschaft, die Diskussion weiterzuführen und gemeinsam Projekte zu initiieren. Die entwickelten Ansätze zur verbesserten Gewinnung von Fachkräften in Kooperation zwischen Unternehmen und Aufbaugemeinschaft sowie weiteren Partnern haben in der Diskussion der Projektbeteiligten eine unterschiedliche Priorisierung erhalten. Kurzfristig soll insbesondere das Wohnprojekt für Fachkräfte und die stärkere Zusammenarbeit im Bereich des Stadtmarketings verfolgt werden. Denkbar wäre, dass auf Basis dieser Kooperationserfahrungen mittel- bis langfristig auch andere der entwickelten Ideen aufgegriffen und gemeinsam umgesetzt werden.

Ergänzungsprojekt: Region Bielefeld / Lemgo

Bielefeld verzeichnet in den letzten Jahren einen vermehrten Zuzug vor allem jüngerer Haushalte und eine entsprechende Anspannung des Wohnungsmarktes. Durch eine zukünftige Erweiterung der Hochschule wird mit einer weiter steigenden Wohnraumnachfrage gerechnet. Zugleich stellen die umliegenden Gemeinden für Arbeitnehmer aus Bielefeld bereits heute einen alternativen Wohnstandort dar, was sich beispielsweise in den Wanderungsbewegungen und Pendlerverflechtungen zeigt. Gemeinsam mit Vertretern von Kommunen, des Kreises Lippe, der lokalen Wohnungsunternehmen und weiteren Akteuren wurde in einem Workshop herausgearbeitet, welche Chancen sich



aus der aktuell dynamischen Entwicklung der Stadt Bielefeld für die Region ergeben und inwiefern eine verstärkte regionale Kooperation dabei hilfreich sein kann.

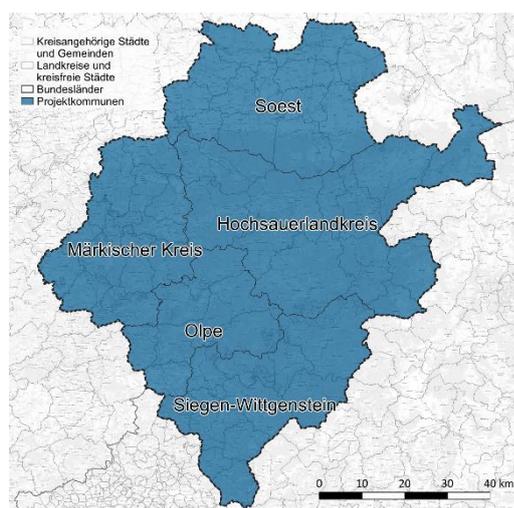
Herausforderungen in der Region

Die Stadt Bielefeld hat in den letzten Jahren bereits erhebliche Neubaupotenziale ausgeschöpft. Dennoch bleibt der Nachfragedruck hoch und die umliegenden Gemeinden profitieren bereits heute davon. So verzeichnen die Kommunen in der Region rund um Bielefeld eine deutliche Nachfrage nach Einfamilienhäusern und Baugrundstücken von Haushalten aus Bielefeld. Diese Nachfrage möchten sie gerne bedienen und damit vor allem junge Familien in die Gemeinden bringen. Darüber hinaus erkennen etliche Kommunen einen zusätzlichen Bedarf an günstigem und mittelpreisigem Mietwohnraum sowie altengerechtem Wohnraum in zentralen Lagen. Die Umsetzung zusätzlichen Neubaus scheidet derzeit allerdings häufig an der Flächenverfügbarkeit in den Gemeinden (v. a. aufgrund nicht entwicklungs- oder veräußerungsbereiter Eigentümer). Hinzu kommt, dass durch die bereits heute starke Pendlerverflechtung die Verkehrsbelastung und die Fahrtzeiten in der Region als hoch empfunden werden. Damit die umliegenden Kommunen tatsächlich zu einer attraktiven Wohnstandortalternative zu Bielefeld werden, sei ein Ausbau der ÖPNV-Anbindung dringend erforderlich.

Ausblick

Deutlich wurde, dass die Kommunen in der Region vor ähnlichen Herausforderungen stehen (z. B. Aktivierung von Grundstücken in der Innenentwicklung bei fehlendem Eigentümerinteresse, Schaffung barrierefreien Wohnraums, Ausbau der ÖPNV-Verbindungen zwischen Arbeits- und Wohnorten). Die Teilnehmenden machten deutlich, dass sie Chancen in einer engeren regionalen Kooperation sehen und sich einen weiteren fachlichen Austausch auf regionaler Ebene wünschen. Noch zu klären ist insbesondere, welcher räumliche Bezugsrahmen gewählt wird, wie der Austausch organisiert wird und welche Handlungsfelder im Fokus stehen sollen. Die derzeitige Regionale 2020 bietet einen guten Ansatzpunkt, um sich weiter mit der Thematik auseinanderzusetzen.

7 Teilprojekt Region Südwestfalen



Zum Jahresende 2017 haben sich 36 Wohnungsunternehmen der Region in einer regionalen Arbeitsgemeinschaft zusammengeschlossen. Mit Unterstützung durch den GdW und den VdW Rheinland Westfalen beteiligte sich die noch recht junge Arbeitsgemeinschaft am Projekt. Im Fokus stand die Frage, welche Beiträge Wohnungsunternehmen – abseits ihres Hauptgeschäftsfelds – für die Lebensqualität in der Region leisten können, um aktiv die Regionalentwicklung voranzubringen. Dafür wurde gemeinsam ein umfassender Blick auf die Region geworfen, zentrale Handlungsfelder zur Steigerung der Lebensqualität diskutiert und hieraus Handlungsoptionen und Umsetzungsstrategien für ein eigenes Engagement abgeleitet.

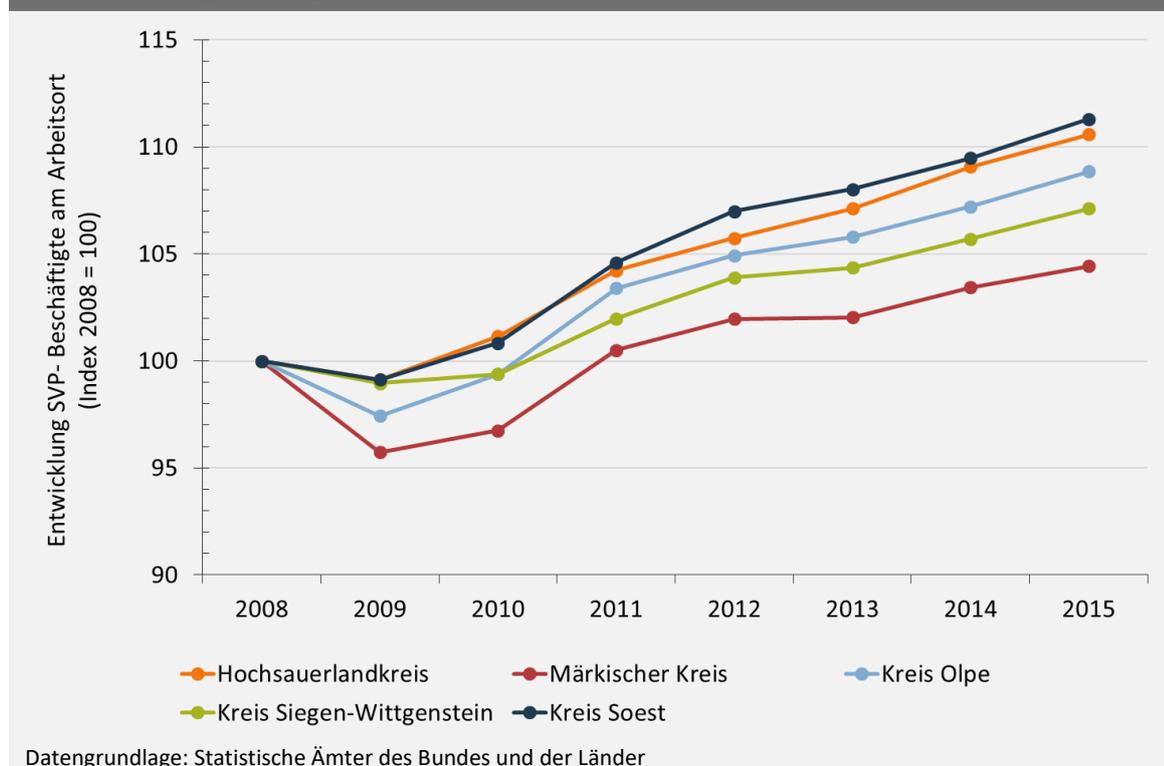
7.1 Basisinformationen zur Einordnung

Starke Industrieregion

Die Region Südwestfalen verfügt über sehr unterschiedliche Teilräume und Gemeindetypen. Neben den wenigen Zentren gibt es zahlreiche kleine Gemeinden und ländliche Dörfer. Die ländlichen Teilbereiche sind indes keine „klassischen“, also agrarwirtschaftlich geprägten Regionen. Stattdessen kennzeichnet die Region ein insgesamt hoher Industriebesatz. In den fünf Landkreisen sind überdurchschnittlich viele der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe tätig. Dies gilt insbesondere für den Kreis Olpe und den Märkischen Kreis.

Zuletzt war in Südwestfalen die wirtschaftliche Entwicklung zwar positiv, in der Gesamtschau aber nicht auffällig. Seit 2008 stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stetig, aber mäßig an. Die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort in der Region ist dabei auch auf Pendler zurückzuführen. Diesbezüglich ist die Region zweigeteilt. Den Kreis Soest und den Hochsauerlandkreis verlassen täglich mehr Menschen, um ihre Arbeitsorte zu erreichen, als einpendeln. Die Kreise Olpe und Siegen-Wittgenstein wiederum bieten vergleichsweise viele Arbeitsplätze für Personen aus anderen Regionen. In Olpe sind dies vermutlich insbesondere spezialisierte Fachkräfte der ansässigen Industrieunternehmen. Das besonders hohe Pendelsaldo für Siegen-Wittgenstein ist vermutlich auf die Universität Siegen zurückzuführen. Für diese Menschen scheint die Region – neben anderen wie z. B. familiären Gründen – keine ausreichend attraktiven Wohnstandorte zu bieten, die zu einem Umzug in die Region führen würden.

Abbildung 19 Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort von 2008 bis 2015



Herausforderung: Fachkräftemangel

Die Wirtschaft in der Region Südwestfalen steht auf einer soliden Grundlage, der Blick in die Zukunft lässt dennoch Herausforderungen erahnen. Viele Arbeitgeber geben an, dass sie schon heute Schwierigkeiten haben Fachkräfte anzuwerben. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird die zukünftige Fachkräftegewinnung ein wesentlicher Parameter für die weitere wirtschaftliche Entwicklung sein.

Erkennbar ist, dass insbesondere Personen der jüngeren Altersgruppen ihre Heimatregion vor allem zu Ausbildungszwecken verlassen.¹⁵ Universitäten sowie urbane Lebensstile locken in die nächstgelegenen oder gar weit entfernten Großstädte. Nicht alle der jungen Berufseinsteiger kehren nach dem Studium zurück und stehen dem regionalen Arbeitsmarkt zur Verfügung. Die Fachhochschule Südwestfalen und die Hochschule Hamm-Lippstadt liefern diesbezüglich einen wichtigen Beitrag für die Regionalentwicklung. Sie tragen dazu bei, die Region für junge Menschen attraktiv zu gestalten und Alternativen zum Universitätsstudium in Großstädten zu bieten. Auch diese Absolventen streben nach dem Studium ggf. einen Wohnstandortwechsel an, um ihre Einstiegschancen und Weiterentwicklungsmöglichkeiten zu steigern.

Lebensqualität stärkt Regionalentwicklung

Um junge Nachwuchskräfte sowohl der Universitäten als auch der regionalen Fachhochschulen langfristig für einen Verbleib bzw. den Umzug nach Südwestfalen zu gewinnen, gilt es attraktive Arbeitsplätze in der Region zu schaffen. Der einseitige Blick auf die Arbeitsplatzqualität und die

¹⁵ Eine Ausnahme bilden die Kreise Soest und Siegen-Wittgenstein, letzterer vor allem aufgrund der Universität Siegen. Ungewiss bleibt jedoch, ob diese Personen, die für ihr Studium nach Siegen gezogen sind, nach dem Studium in der Region verbleiben werden.

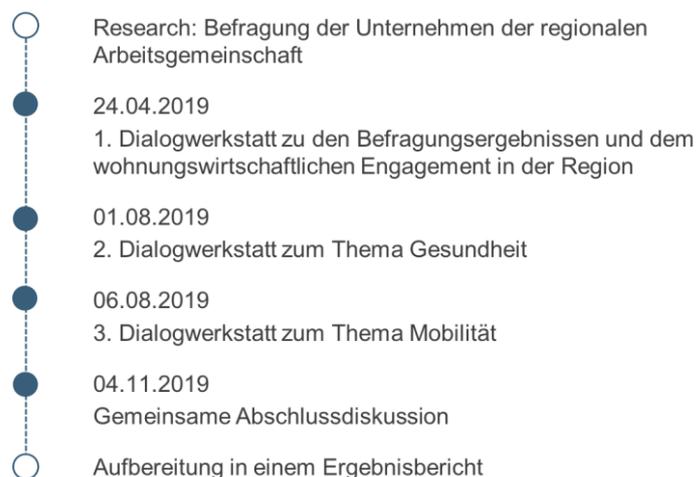
Attraktivität des jeweiligen Arbeitgebers kann jedoch nur bedingt zu steigenden Chancen für die Fachkräfteanwerbung beitragen. Wie die Schwarmstädte-Studie von empirica und GdW detailliert aufzeigt, ist die Entscheidung für einen Arbeitsplatz und einen Arbeitgeber auch an die Frage „Welche Lebens- und Wohnstandortqualität bietet mir mein zukünftiger Arbeitsstandort?“ gekoppelt.¹⁶

Für die weitere Regionalentwicklung in Südwestfalen wird daher entscheidend sein, die Bemühungen zur Steigerung der Lebensqualität weiterzuführen. Die regionalpolitische Symbiose aus Lebensqualität und Wirtschaftskraft bzw. -entwicklung führt dazu, dass eine gute Lebensqualität in Südwestfalen auch einen erheblichen Beitrag für die zukünftige Fachkräfteanwerbung leisten wird.

7.2 Vorgehensweise

Vor diesem Hintergrund hat sich die Wohnungswirtschaft in Südwestfalen in ihrem Teilprojekt vorgenommen, die allgemeine Lebensqualität in der Region genauer zu beleuchten. Denn auch für die Mieterschaft der Wohnungsunternehmen ist die Lebensqualität ein entscheidender Faktor für eine hohe Lebenszufriedenheit. Das Teilprojekt zielte darauf, die Potenziale der Wohnungswirtschaft zur Umsetzung von Maßnahmen oder auch zur Beteiligung an Gemeinschaftsprojekten, die die regionale Lebensqualität steigern, auszuloten. Dabei wurden primär Tätigkeiten und Maßnahmen in den Blick genommen, die über das Kerngeschäftsfeld der Wohnungsbewirtschaftung hinausgehen.

In einem ersten Schritt wurde eine Befragung bei den Unternehmen der regionalen Arbeitsgemeinschaft durchgeführt. Die Unternehmen bewerteten die bestehenden Herausforderungen der regionalen Entwicklung und machten Angaben zu ihrem bereits bestehenden Engagement für die Lebensqualität in Südwestfalen. Die Ergebnisse wurden in einer gemeinsamen Dialogwerkstatt offen diskutiert. Anschließend an diese erste, offen gehaltene Werkstatt wurden die von den Wohnungsunternehmen als besonders relevant bewerteten Themenfelder Gesundheit und Mobilität in zwei weiteren Werkstätten vertieft behandelt. In diesen stellten ausgewählte Akteure innovative Ansätze und bestehende Projekte aus der Region der regionalen Arbeitsgemeinschaft vor, um deren Übertragbarkeit oder mögliche Anknüpfungspunkte für ein Engagement der Wohnungswirtschaft zu diskutieren. Abschließend wurden im Kreis der regionalen Arbeitsgemeinschaft die Erkenntnisse aus den Werkstätten reflektiert und das weitere Vorgehen abgestimmt.

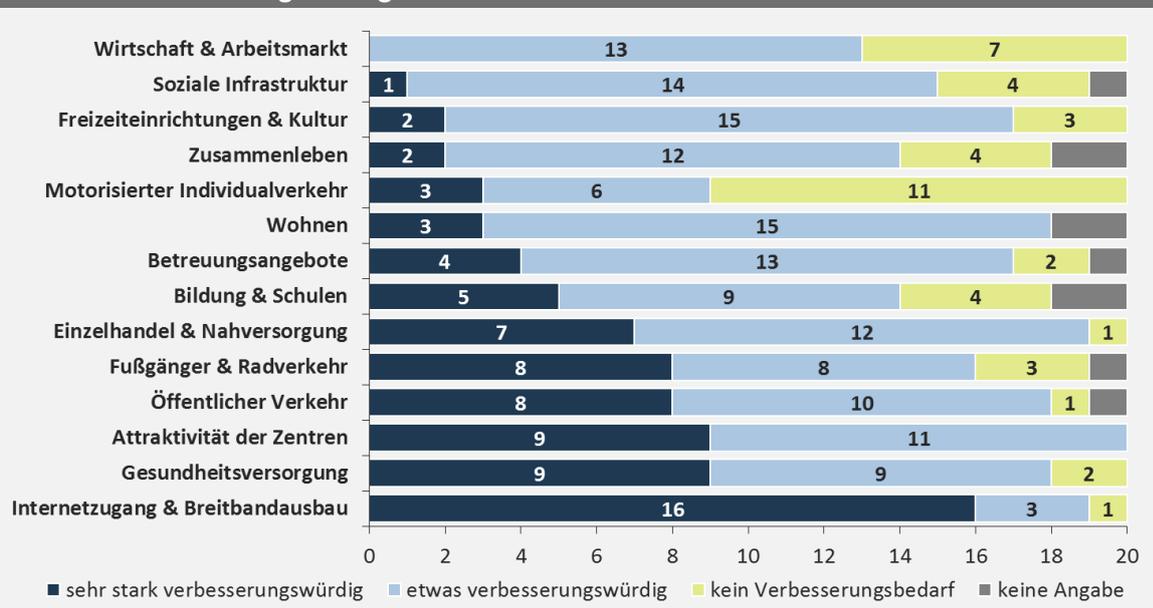


¹⁶ Vgl. Empirica 2015

7.3 Erkannte Herausforderungen

Ländliche Räume werden häufig als Gegensatz zu Städten und insbesondere Großstädten beschrieben und letztlich bewertet. Im Fokus steht dann vielfach das Defizit: weniger Dichte, weniger Infrastruktur, weniger Angebote usw. Die Einschätzungen der Wohnungswirtschaft zu den regionalen Herausforderungen in Südwestfalen folgen diesem Muster. Der Zugang zu schnellem Internet, die Gesundheitsversorgung und die Mobilität sowie die Gestaltung der Zentren wurden bemängelt. Gleichwohl wurde aufgrund der guten wirtschaftlichen Situation in der Industrieregion das Themenfeld Wirtschaft und Arbeitsmarkt positiv bewertet. Im Bereich der sozialen Infrastruktur und Kultur bzw. des Zusammenlebens insgesamt fiel die Bewertung der befragten Wohnungsunternehmen ebenso gut aus (siehe folgende Abbildung).

Abbildung 20 Frage: Was sind aus Ihrer Sicht die größten Herausforderungen für die Entwicklung der Region Südwestfalen?



Datengrundlage: Eigene Erhebung

Die beteiligten Wohnungsunternehmen haben die Themenfelder vor dem Hintergrund der Frage, welche Bereiche für ihr regionales Engagement interessant sein können und welche Beiträge sie heute schon leisten oder zukünftig liefern können, unterschiedlich bewertet. Aus Sicht der beteiligten Wohnungsunternehmen seien vor allem beim Internetzugang und Breitbandausbau noch immer wichtige Hürden zu nehmen. Bislang versuchen die Unternehmen im Rahmen ihres Tagesgeschäfts eine gute Internetversorgung in ihren Beständen zu schaffen und sehen daher keine weiterführenden Handlungsoptionen. Außerdem berge die Gestaltung der Zentren vielfältige Herausforderungen. Es wurde sowohl die städtebauliche Qualität der Zentren bemängelt wie auch die Attraktivität der Angebote. In einzelnen Fällen versuchen die Wohnungsunternehmen bereits durch eine Beteiligung am Stadtmarketing hierauf Einfluss zu nehmen. Letztlich sahen sie darin aber kein Handlungsfeld für ihr regionales Engagement. Stattdessen wurden die Themenfelder Gesundheit und Mobilität als Schwerpunkt der weiteren Diskussion bestimmt.

7.3.1 Strukturwandel in der Gesundheitsversorgung begleiten

Die langfristige Sicherung der Gesundheitsversorgung wird von den Unternehmen der regionalen Arbeitsgemeinschaft als eine der größten Herausforderungen für die Regionalentwicklung

angesehen. Im Kontext des strukturellen Wandels in der ambulanten und stationären Gesundheitsversorgung führt die Zentralisierung und Spezialisierung zur räumlichen Ausdünnung der bisherigen Versorgungsangebote. Daher gilt es die zuvor kleinteilige und flächendeckende Gesundheitsversorgung sowohl räumlich als auch organisatorisch neu zu strukturieren.

Für den Bereich der stationären Versorgung bedeutet dies, dass immer mehr kleine Landkrankenhäuser nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden können. Aufgrund der derzeit guten Versorgungssituation hat dies nicht immer eine unmittelbar negative Auswirkung auf die Erreichbarkeit (in Fahrzeiten) von alternativen Standorten. In einer regionalpolitischen Bewertung kommt dem dennoch eine starke Gewichtung zu.

Einfluss auf die zukünftige Struktur der ambulanten Versorgung mit Haus- und Fachärzten hat vor allem das Thema ärztlicher Nachwuchs. In der Planungsregion Westfalen-Lippe waren 2017 1.995 Ärzte, das sind 38 %, 60 Jahre und älter.¹⁷ Gleichzeitig fällt es besonders in den ländlichen Regionen schwer, Nachwuchskräfte zu akquirieren. 2017 wurden nur 124 hausärztliche Abschlüsse in Westfalen-Lippe abgelegt. Junge Absolventen präferieren es, sich in Städten niederzulassen. Dabei ist zu bedenken, dass der ärztliche Nachwuchs veränderte Anforderungen an die Arbeitsbedingungen stellt und z. B. in Teilzeit arbeiten möchte bzw. eine geringere Bereitschaft zeigt, Überstunden in großem Umfang zu leisten. Um die aktuelle Versorgung beizubehalten, müssen bis 2025 vermutlich etwa 530 Nachwuchsärzte für Südwestfalen akquiriert werden.

Das sich ausdünnende hausärztliche Versorgungsnetz trifft auf eine Region, die von einem hohen Zersiedelungsgrad und einer alternden Bevölkerung geprägt ist. Ein Anstieg der altersabhängigen Krankheiten und der Pflegebedürftigkeit ist zu erwarten. Um in einer stärker zentralisierten Versorgungsstruktur die Lücken zu schließen, werden ergänzend innovative, dezentrale Versorgungsmodelle von hoher Bedeutung sein. Ferner ist eine gute Zusammenarbeit an der Schnittstelle zwischen ambulanter und stationärer Versorgung unabdingbar.

7.3.2 Neue Mobilitätskonzepte für Südwestfalen

Aufgrund seiner natürlichen Nähe zum Thema Wohnen ist das Thema Mobilität für die Wohnungsunternehmen von Interesse. Außerdem ist es in der öffentlichen Debatte sehr präsent. Einerseits weil attraktive Mobilitätsangebote zu einer hohen Lebensqualität beitragen. Andererseits kommt dem Verkehr beim Klimawandel und Umweltschutzmaßnahmen eine bedeutende Rolle zu. Infolgedessen wird mit der Umsetzung von Klimaschutzplänen die Neuorganisation des Verkehrs vorangetrieben. Der Personenverkehr soll insgesamt reduziert und umweltschonender gestaltet werden. Im Fokus steht dabei oftmals das private Auto, das durch andere Verkehrsträger ersetzt werden soll. Damit einher geht eine grundlegend neue Ausrichtung des Verkehrsverhaltens der einzelnen Menschen.

In Ballungszentren versuchen immer wieder neue innovative Verkehrslösungen den Markteintritt zu schaffen. Sie stellen sich als attraktive sowie ressourcen- und umweltschonende Alternativen zum Autoverkehr dar. Die Mobilität und das Verkehrsverhalten der Menschen in ländlichen Räumen kann jedoch nicht am Maßstab der größeren Städte gemessen werden. In vielerlei Hinsicht funktioniert das Verkehrssystem in stark zersiedelten Regionen mit einer geringen Bevölkerungsdichte auf seine sehr eigene Weise. Insofern müssen eigene Konzepte entwickelt werden, die sich den Gegebenheiten anpassen. Ganz besonders gilt dies für den ÖPNV, dessen Angebote aufgrund der Auslastung nur in geringerer Dichte vorgehalten werden können. Das Auto wird dadurch unabdingbar und sichert die Mobilität für die meisten Menschen.

¹⁷ Datengrundlage: Gesundheitsdaten der Kassenärztlichen Bundesvereinigung, online verfügbar, 2019; Kassenärztlichen Vereinigung Westfalen-Lippe, Beitrag in: KVWL kompakt 02/2019; Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Auch langfristig wird das ÖPNV-Netz nicht auf ein städtisches Niveau gehoben werden können. Das private Auto als wichtigster Verkehrsträger wird vermutlich nicht abgelöst sein. Ein möglicher Handlungsansatz kann vielmehr sein, angepasste und alltagstaugliche Alternativen zum Zweitauto voranzutreiben. Dafür muss in eine attraktive Infrastruktur investiert werden. Darunter sind neben attraktiven ÖPNV-Angeboten auch Sharing-Konzepte, die bessere Vernetzung der Mobilitätsangebote und das (E-)Fahrrad als Mobilitätslösung gefasst. Darüber hinaus muss ein Bewusstseinswandel herbeigeführt werden. Gute Mobilitätsangebote sind kein Selbstläufer, sondern sie müssen Akzeptanz und eine breite Nutzerschaft finden. Die Neugestaltung der regionalen Mobilität bedarf daher nicht nur Überlegungen zur Infrastruktur- und Angebotsplanung, sondern auch ein hohes Maß an Kommunikation.

7.4 Wesentliche Erkenntnisse

7.4.1 Wohnungswirtschaft bereits für die Regionalentwicklung engagiert

Die Wohnungswirtschaft ist kein neuer Akteur für das Engagement zur Steigerung der Lebensqualität. Bundesweit, wie auch in Südwestfalen gibt es Projekte, in denen sich Wohnungsunternehmen außerhalb ihres Kerngeschäfts für die regionale oder kommunale Entwicklung einsetzen. Bislang sind es vor allem jene Themenfelder, die eng mit dem Wohnen und Wohnumfeld verknüpft sind.

- *Beiträge für die soziale Quartiersentwicklung:* Exemplarisch sind in Meinerzhagen und in Werdohl die Wohnungsunternehmen am Betrieb von Nachbarschaftszentren beteiligt. Andernorts stellen Wohnungsunternehmen altersgerechte Wohnungen zur Verfügung und kooperieren weiterführend mit Partnern aus der Gesundheits- und Pflegebranche, um dezentrale Pflegeangebote in den Quartieren bereitzustellen.
- *Berücksichtigung von Umwelt, Nachhaltigkeit und Ökologie:* Die Wohnungsunternehmen in Südwestfalen übernehmen Verantwortung für Natur und Umwelt und setzen bei der Sanierung ihrer Bestände bzw. dem Neubau die modernen Standards um.
- *Übernahme besonderer städtebaulicher Aufgaben:* Das Beispiel der IGW in Iserlohn zeigt, wie die Kommune und die Wohnungswirtschaft eng zusammenarbeiten können, um mit einer hohen städtebaulichen Qualität zu einer attraktiven Gestaltung der Städte und Gemeinden beizutragen. In den zentralen Lagen der Stadt werden gemeinsam strategisch wertvolle, aber minder genutzte Immobilien im Sinne übergeordneter Stadtentwicklungsziele entwickelt.
- *Förderung alternativer Wohnformen:* Die Siedlungs- und Baugenossenschaft Meschede eG geht mit ihren nachbarschaftlichen Wohnprojekten in Meschede und Eslohe neue Wege. Die Wohnprojekte stellen eine neue Form des nachbarschaftlichen Wohnens dar. Die Wohnanlagen wurden gemeinsam mit der zukünftigen Mieterschaft konzipiert und dabei Pflegeangebote integriert.
- *Teilnahme am Stadtmarketing:* Die Wohnungsgesellschaft Werdohl und die Meinerzhagener Baugesellschaft engagieren sich in ihren Städten für das Stadtmarketing. Mit personellen und finanziellen Mitteln setzen sie sich für die Stärkung der Zentren und des Einzelhandels ein. Dies ist eng verknüpft mit ihrem Engagement für kulturelle Angebote.

7.4.2 Anknüpfungspunkte für regionales Engagement im Themenfeld Gesundheit

Das Thema Gesundheit ist zu einem wesentlichen Gegenstand der Standort- und Regionalentwicklung geworden. Jene Regionen, die den Strukturwandel strategisch begleiten und zukunftsfähige Versorgungsstrukturen aufbauen, werden zukünftig von diesem Engagement profitieren. Daher ist es auch in Südwestfalen ein bedeutendes Ziel, die Gesundheitsversorgung zukunftsfähig zu gestalten. Hier gibt es verschiedene Bestrebungen, um den Strukturwandel in der Gesundheitsversorgung zu organisieren. Die fünf Landkreise der Region haben sich mit jeweils eigenen Gesundheitskonzepten und -strategien der Thematik angenommen.¹⁸ Zudem wurde ein entsprechender Projektbereich im Rahmen der Regionale 2025 geschaffen.

Neben der öffentlichen Hand setzen auch bürgerschaftliche Gruppen und sozial- sowie privatwirtschaftliche Unternehmen in der Region verschiedene zukunftsweisende Ansätze und Projekte um. Auch die Vernetzung der Gesundheitsakteure auf einer eher übergeordneten Ebene, beispielsweise unter Federführung der Landkreise, spielt eine Rolle. So wird der Weg für weitere gemeinsame Projekte und Initiativen geebnet.

In Balve und Meinerzhagen wurden bereits zukunftsweisende Versorgungsmodelle etabliert (z. B. Gesundheitscampus Sauerland, Multimedium Meinerzhagen). An beiden Standorten wurden zentralisierte Versorgungsstrukturen aufgebaut, die dennoch beispielsweise durch Assistenzmodelle und Filialpraxen dezentrale Versorgungsangebote bereithalten. Teil dieser Modelle sind ferner digitale Lösungen, um die Kommunikationswege zu verkürzen. Solche modernen Praxisformen erleichtern es auch, freiwerdende Arztstühle nachzubestücken. Denn wenn die ärztliche Arbeit in einem Angestelltenverhältnis oder in Teilzeit möglich ist, sind diese Stellen für Nachwuchskräfte interessanter. Das Thema Nachwuchsförderung wird ergänzend auch in eigenen Projekten bearbeitet (z. B. UnternehmensWertArzt). Andere Projekte, wie z. B. die Diakonische Gemeindemitarbeit Wittgenstein begleiten ältere Menschen und bieten Gesundheitsförderung aus einer sozial-psychologischen Perspektive.

Für ein wohnungswirtschaftliches Engagement gibt es im Rahmen dieser Projekte Anknüpfungspunkte. Für viele Akteure im Gesundheitsbereich wäre eine Unterstützung durch die Wohnungswirtschaft eine Bereicherung. Die Wohnungsunternehmen könnten sich verschiedenartig engagieren:

- *Erfahrungswissen zum Thema Bauen und Immobilienbewirtschaftung:* Für viele Akteure im Gesundheitswesen sind Aufgaben rund um das Thema Bauen und Immobilienbewirtschaftung Neuland. Ärzte, die sich zusammenschließen, um ein Gesundheitszentrum einzurichten, haben zuvor meist in einzeln angemieteten Praxisräumlichkeiten gearbeitet. Insofern kann für sie die Koordination der Bauaufgaben eine große Hürde darstellen. Ähnliches gilt für die nachfolgenden Aufgaben der Immobilienbewirtschaftung.
- *Preiswerte Mieten:* Die in der Arbeitsgemeinschaft organisierten Wohnungsunternehmen haben sich freiwillig der Gemeinnützigkeit verpflichtet. Aufgrund begrenzter Renditeerwartungen bieten sie Wohnraum und Gewerbeeinheiten zu vergleichsweise kostengünstigen Mieten an. Für Arztpraxen sowie für Pflegedienstleister sind sie daher ein attraktiver Vermieter.
- *Kompetenz im altersgerechten Wohnen:* Ein Teilaspekt der Gesundheit ist die Versorgung der Menschen mit bedarfsgerechtem Wohnraum. Das altersgerechte Wohnen und

¹⁸ Initiative „Gesund in Siegen-Wittgenstein“ (2015), Konzept „Gesund und fit im Alter im Kreis Olpe“ (2013), „Regionales Zukunftskonzept Hochsauerlandkreis“ (2015) mit dem Schwerpunktthema „Medizinische Versorgung, Vorsorge und Pflege“, „Handlungskonzept zur gesundheitlichen und pflegerischen Versorgung“ im Märkischen Kreis (2018), „Zukunftskonzept 2020“ im Kreis Soest (2010) mit dem strategischen Ziel „Gesund und sicher leben“

die barrierearme Gestaltung von Wohnungen wird immer bedeutender. Für die Wohnungswirtschaft sind diese Fragestellungen Teil des alltäglichen Geschäfts. Sie können andere Akteure in diesem Themenfeld beratend unterstützen.

- *Gesundheitsnahe Angebote für die Quartiere:* Im Rahmen des Quartiers- und Sozialmanagements wurden mancherorts Nachbarschaftstreffe oder sonstige zentrale Anlaufstellen für die Mieter- und Anwohnerschaft eingerichtet. Die bestehenden Räumlichkeiten können genutzt und die Angebote um Gesundheitsdienstleistungen in einem weit gefassten Sinne ergänzt werden. Denkbar ist, dass in den Räumlichkeiten an manchen Tagen eine Filialpraxis eröffnet oder VERAHs Sprechstunden (Versorgungsassistentin in der Hausarztpraxis) abhalten. Gesundheitsnahe Dienstleistungen, wie eine mobile Fußpflege oder Präventionskurse können ebenso integriert werden.
- *Angebote für die Mieterschaft:* Die Wohnungsunternehmen können mit interessanten und zur Sozial- und Altersstruktur ihrer Mieterschaft passenden Projekten Kooperationen eingehen und diese aktiv anbieten. Die Projekte erhalten hierdurch einen Zugang zu ihrem potenziellen Klientel und werden gestärkt. Denkbar sind Kooperationen z. B. für Beratungsleistungen, Präventionskurse oder Selbsthilfegruppen.
- *Finanzielle Unterstützung:* Viele Projekte und vor allem solche in der Anfangsphase oder jene, die von ehrenamtlichem Engagement getragen werden, haben keine ausreichend solide Finanzierung. Sie können durch Spenden und Sponsoringverträge unterstützt werden. Je nach Angebot ist auch denkbar, dass sie Räumlichkeiten der Wohnungswirtschaft kostenlos oder vergünstigt nutzen können. Sofern der Zugang oder das Know-How fehlen kann außerdem ein gemeinsamer Antrag auf Fördermittel gestellt werden.

7.4.3 Anknüpfungspunkte für regionales Engagement im Themenfeld Mobilität

Mobilität ist ein wichtiger Bestandteil unserer Gesellschaft und zentraler Baustein für eine selbstständige Lebensführung. Attraktive Mobilitätsangebote sind entscheidend bei der Wahl des Arbeitsplatzes und des Wohnstandorts sowie den nachgelagerten Lebensbereichen. Insofern tragen die Vielfalt und Qualität der Mobilitätslösungen in einer Region maßgeblich zur Bewertung der dortigen Lebensqualität bei. Ein Engagement für die Mobilität ist ferner sinnvoll, da sich hier derzeit ein struktureller Wandel abspielt, dessen regionale Ausprägung zur Zukunftsfähigkeit der Regionen beitragen wird. Da Mobilität und Wohnen kaum getrennt voneinander betrachtet werden können, liegt ein wohnungswirtschaftliches Engagement in diesem Themenfeld nahe.

Einige Projekte und innovative Ansätze erproben bereits, wie die Mobilität in Südwestfalen zukunftsfähig gestaltet werden kann. Wie bereits ausgeführt sollen dabei nicht lediglich großstädtische Mobilitätskonzepte kopieren werden, sondern angepasste, nachhaltige Lösungen für die ländlichen Regionen entwickelt werden. Auf unterschiedlichen Maßstabsebenen werden Mobilitätskonzepte erstellt und umgesetzt (z. B. Konzept „Nachhaltig mobil Oben an der Volme“). Aus Sicht der Wohnungswirtschaft kommt der Quartiersperspektive dabei eine besondere Rolle zu (z. B. Wohnen und Leben Am Müggenberg - Generationsgerechte Quartiersentwicklung). Die Konzepte beinhalten Sharing-Ansätze und Ideen, die zur Flexibilisierung der Mobilitätsangebote beitragen (z. B. E-Bürgerauto Hickengrund). Bereits seit einiger Zeit gibt es – aufgrund des Handlungsdrucks vorwiegend in unterversorgten ländlichen Regionen – bürgerschaftlich organisierte Angebote, die eigene Mobilitätslösungen in vom ÖPNV wenig bedienten Gegenden bieten.

Das wohnungswirtschaftliche Engagement im Bereich der Mobilität kann viel für die Region bewirken. Es kann erstens dazu dienen, den Strukturwandel in Südwestfalen voranzubringen und zweitens übergeordnete Projekte wie beispielsweise die Entwicklung von Fahrradschnellwegen

zu begleiten. Dabei kann sich die Wohnungswirtschaft als Partner in unterschiedliche Projektzusammenhänge einbringen. Die grundlegenden Aspekte ihres Engagements können die folgenden sein:

- *Flächen und Infrastruktur:* Car- oder Bike-Sharing Angebote benötigen sichere und gut zugängliche Abstellflächen im öffentlichen Raum. Für E-Bikes und E-Autos müssen dezentrale Ladeinfrastrukturen vorgehalten werden. Die Wohnungswirtschaft kann Flächen und Infrastruktur in ihren Beständen zur Verfügung stellen.
- *Nutzerakquise:* Sowohl als Arbeitgeber als auch als Vermieter hat die Wohnungswirtschaft engen Kontakt zu potenziellen Nutzern neuer Mobilitätslösungen. Als Kooperationspartner für andere Projekte oder mit eigenen Vorhaben kann sie diese Personengruppen mit passenden Angeboten direkt ansprechen. Denkbar ist z. B. eine Kooperation mit einem Carsharing-System, eine Zusammenarbeit mit einem Anbieter von Fahrradleasing oder Rahmenverträge für Fahrradinspektionen.
- *Finanzielle Unterstützung:* Insbesondere kleine Projekte brauchen in der Anfangsphase eine Anschubfinanzierung. Durch Sponsoring kann die Wohnungswirtschaft Projekte finanziell unterstützen. Ferner können Wohnungsunternehmen als Partner bei der Beantragung von Fördermitteln auftreten.
- *Marketing und Beratung:* Es bedarf viel und teilweise langatmiger Marketingmaßnahmen, um neue Angebote bekannt zu machen und Akzeptanz zu schaffen. Wohnungsunternehmen können hierbei als Kooperationspartner auftreten und u. a. bei ihrer Mieterschaft für Angebote werben oder diesbezüglich Beratung anbieten.

7.5 Ausblick

Das Teilprojekt und die Dialogwerkstätten waren ein Auftakt für das Engagement der Wohnungswirtschaft zur Steigerung der Lebensqualität in der Region Südwestfalen. Die Werkstätten dienten dazu, eine Bestandsaufnahme des wohnungswirtschaftlichen Engagements vorzunehmen. Darüber hinaus wurde ausgelotet, wie ein erweitertes zukünftiges Engagement in den Themenfeldern Gesundheitsversorgung und Mobilität aussehen könnte.

Die noch recht junge regionale Arbeitsgemeinschaft möchte den nun aufgenommen Dialog fortführen, sich weiterhin in lokalen Netzwerken für die Region engagieren und eigene Projekte umsetzen. Die Mitglieder der regionalen Arbeitsgemeinschaft verständigten sich darauf, dass sie schwerpunktmäßig an den Themenfeldern Gesundheit und Mobilität weiterarbeiten.

Engagement für Gesundheit

Die Mitglieder der regionalen Arbeitsgemeinschaft streben an, sich auf politischer Ebene weiter für das Thema stark zu machen und ihre Position als möglicher Projektpartner bei Gesundheitsprojekten stärker zu betonen. In diesem Zusammenhang können sie sich auch verstärkt dafür einsetzen, dass in den Teilregionen und Landkreisen Gesundheitsnetzwerke aufgebaut und die relevanten Akteure (Ärzteschaft, Krankenkassen, Kliniken, Kommunen, Pflegeeinrichtungen, Selbsthilfe) vernetzt werden. Darüber hinaus möchten die Wohnungsunternehmen innerhalb der regionalen Arbeitsgemeinschaft den Austausch von Ideen und Erfahrungen zu eben jenen Projekten intensivieren.

Um das Engagement weiter fortzuführen, sollte innerhalb der regionalen Arbeitsgemeinschaft ein Ansprechpartner für das Thema Gesundheit benannt werden. Dieser vertritt nach außen hin die in der AG organisierten Wohnungsunternehmen bei Gesundheitsthemen. Er ist die Kontaktstelle für Anfragen von außen, nimmt an den relevanten Veranstaltungen in der Region teil und vernetzt sich mit den jeweiligen Akteuren. Durch die stetige Einarbeitung in das Thema und die Vernetzung wird er auch innerhalb der regionalen Arbeitsgemeinschaft zum Fürsprecher und zentralen Ansprechpartner für das Thema Gesundheit. Er baut Expertise im Themenfeld auf und trägt die Verantwortung dafür, dass das Thema innerhalb der regionalen Arbeitsgemeinschaft weitergeführt wird. Er kann die Wohnungsunternehmen bei der Umsetzung von Projekten u. a. durch die Vermittlung von Ansprechpartnern unterstützen.

Parallel zu den Bemühungen der regionalen Arbeitsgruppe führen die einzelnen Wohnungsunternehmen in ihren lokalen und regionalen Zusammenhängen Projekte weiterhin fort oder entwickeln neue Ideen. Die Dialogwerkstatt hat gezeigt, dass dafür zahlreiche Anknüpfungspunkte bestehen. Für die Wohnungswirtschaft besteht die Chance, als fester Projektpartner zu beraten, finanziell zu unterstützen oder selbst Projekte umzusetzen.

Engagement für Mobilität

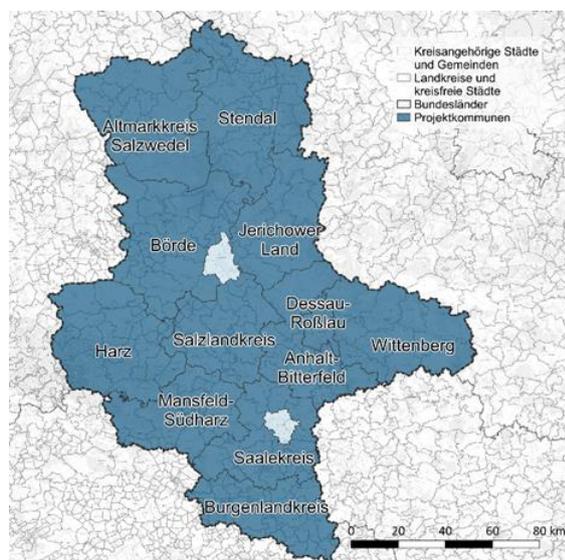
Unter der Federführung der Wohnungsgesellschaft Werdohl und Werdohl Marketing GmbH, die sich als Impuls- und Ideengeber für den Rad- und Wanderweg Lenneroute einsetzen, schließen sich die Siedlungs- und Baugenossenschaft Meschede, das Gemeinnützige Wohnungsunternehmen Plettenberg, die Wohnungsgesellschaft Werdohl, die Altenaer Baugesellschaft, die Gemeinnützige Baugenossenschaft Nachrodt-Wiblingwerde und die Wohnungsgenossenschaft Letmathe-Oestrich mit weiteren Partnern zum „Bündnis LenneSchiene“ zusammen. Die regionale Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft unterstützt das Vorhaben und betrachtet es als Pilotprojekt für das wohnungswirtschaftliche Engagement und die Kooperation der Unternehmen. Ziel des Bündnisses ist in einem ersten Schritt die Vernetzung der Akteure und dann alsbald die Entwicklung und Qualifizierung von Projektideen, um Beiträge zur Lebensqualität und Verbesserung der Mobilität zu liefern.

Um die Arbeit des Bündnisses in die regionale Arbeitsgemeinschaft einzubringen, dort zu verankern und den Austausch mit anderen Regionen zu fördern, sollte ein wohnungswirtschaftlicher Sprecher des Bündnisses in der regionalen Arbeitsgemeinschaft regelmäßig vom Fortschritt und den Tätigkeiten des Bündnisses berichten. Seine Funktionen sind ähnlich zum Ansprechpartner für Gesundheit. Er ist für Außenstehende Ansprechpartner zu Fragen der Mobilität und vernetzt sich mit den wichtigen Akteuren. Beispielsweise bei der Entwicklung von Projektideen kann er anderen Wohnungsunternehmen Hilfestellung leisten oder Kontakte zu passenden Akteuren vermitteln.

Weiterentwicklung des Engagements

Die Durchführung der Dialogwerkstätten hat Früchte getragen. Interessante Projekte und Ansätze haben einen wertvollen Impuls in die AG gegeben. Im Nachgang wurde bereits vereinzelt Kontakt zu den Projekten aufgenommen. Dieser Erfolg zeigt, dass ungeachtet der Fokussierung auf Gesundheitsversorgung und Mobilität, auch zukünftig neue Ideen in die AG eingebracht werden sollten. So könnten Projekte Dritter vorgestellt, Fachexpertisen eingeholt oder Exkursionen zu innovativen Projekten durchgeführt werden. Diese externen Impulse bieten die Möglichkeit, sich auszutauschen, neue Anregungen zu erhalten, das Engagement der einzelnen Wohnungsunternehmen sowie der regionalen Arbeitsgemeinschaft weiterzuentwickeln sowie bestehende Projekte auszubauen und neue Diskussionen zu führen. Die Sitzungen der regionalen Arbeitsgemeinschaft bieten hierfür ein geeignetes Forum.

8 Teilprojekt Sachsen-Anhalt



Sachsen-Anhalt steht stellvertretend für Regionen und Räume in Deutschland, die in einem Schrumpfungsprozess gefangen sind oder in dieser Hinsicht zumindest besondere Risiken tragen. Gemeinsam mit VdW, VdWg und Wohnungsunternehmen aus Sachsen-Anhalt sollte herausgearbeitet werden, wie ein an den spezifischen Herausforderungen orientiertes wohnungswirtschaftliches Handeln aussehen kann, welche Beiträge die Wohnungswirtschaft zur Verbesserung der Lebensqualität vor Ort in den Regionen leisten kann und welche politischen Rahmenbedingungen hierzu erforderlich sind.

8.1 Basisinformationen zur Einordnung

Schrumpfung

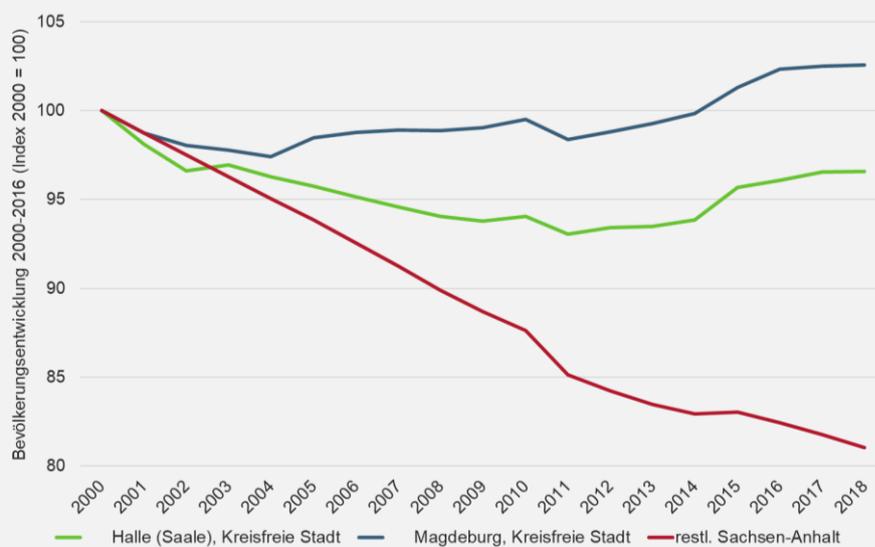
Sachsen-Anhalt verzeichnete seit den 1990er Jahren einen deutlichen Strukturwandel. Nach der Wiedervereinigung gingen durch Betriebsschließungen und Umstrukturierungen zahlreiche Arbeitsplätze verloren und durch Abwanderung verlor das Bundesland erhebliche Einwohneranteile. Die Bevölkerung schrumpfte zwischen 1995 und 2018 von rund 2,74 Mio. Personen auf 2,21 Mio. Personen. Der Bevölkerungsrückgang betraf die Kommunen in Sachsen-Anhalt dabei nicht gleichmäßig. Stattdessen konnten insbesondere die Oberzentren Magdeburg und Halle in den letzten Jahren ihre Bevölkerungszahlen stabilisieren bzw. zuletzt sogar steigern. Dies ist vor allem auf einen verstärkten Zuzug von jüngeren Haushalten aus dem restlichen Landesgebiet zurückzuführen. Die örtlichen Universitäten verbunden mit urbanen Lebensqualitäten tragen dazu bei, dass sich diese Städte als „lokale Schwarmstädte“ etablieren konnten.¹⁹ Die eher ländlich geprägten Regionen und Mittelzentren verlieren hingegen weiterhin an Einwohnern.

Auch für die Zukunft wird für Sachsen-Anhalt (mit Ausnahme der Städte Halle und Magdeburg) ein weiterer erheblicher Bevölkerungsrückgang angenommen. Zur Herausforderung wird dies für die Regionen insbesondere dadurch, dass Abwanderungen immer auch sozialstrukturell selektiv erfolgen. So sind es überdurchschnittlich oft junge, gut gebildete, finanziell besser gestellte Personen, die abwandern. Mit der Schrumpfung einher geht daher auch ein Verlust an qualifizierten Arbeitskräften und eine zunehmende Alterung der Bevölkerung. Insgesamt liegt die Arbeitslosenquote in Sachsen-Anhalt immer noch recht hoch, zugleich verfügt die Bevölkerung im Vergleich zum Bundesdurchschnitt über niedrige Einkommen. Ein positiver Trend zeigt sich allerdings bei der Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der letzten

¹⁹ Vgl. Empirica AG 2018

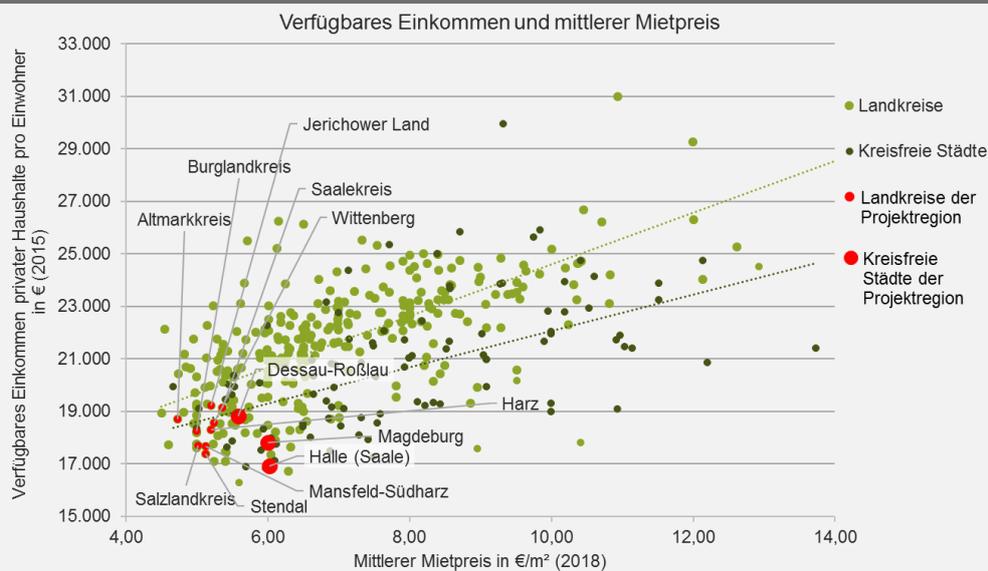
Jahre. Nahezu alle Kreise des Landes sind von Beschäftigtenzuwächsen geprägt, wobei der Einfluss der städtischen Räume Halle und Magdeburg sowie der sächsischen Wirtschaftsregion rund um Leipzig deutlich wird.

Abbildung 21 Bevölkerungsentwicklung in Sachsen-Anhalt 2000 bis 2018



Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Abbildung 22 Verfügbares Einkommen (2015) und mittlerer Mietpreis (2018) in den Landkreisen und kreisfreien Städten Deutschlands



Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Empirica Systeme

Leerstände

Der starke Bevölkerungsrückgang in Sachsen-Anhalt führte zu einem Überangebot an Wohnraum. Entsprechend stiegen die Leerstände vor allem in den Plattenbaugebieten und Altbauquartieren drastisch an. Als Reaktion darauf wurden in der Vergangenheit erhebliche Wohnungsbestände vom Markt genommen und rückgebaut. Dabei spielte und spielt die organisierte Wohnungswirtschaft eine große Rolle. Allein die Mitgliedsunternehmen des VdW / VdWg nahmen zwischen 2000 und 2018 90.814 Wohnungen vom Markt. Weitere rund 6.000 Wohnungen sollen bis 2026 rückgebaut werden.²⁰ Unterstützt wurde der Rückbau in der Vergangenheit vor allem durch die Städtebauförderung. Private Eigentümer sind allerdings sehr viel schwerer zu einem Abriss ihrer Gebäude zu mobilisieren, was eine weitere Marktbereinigung erschwert. Insgesamt ist der Leerstand in Sachsen-Anhalt in den letzten Jahren getragen von den Abrissaktivitäten zurückgegangen, wobei in jüngerer Zeit eine neuerliche Zunahme erkennbar ist (vgl. Wohnungsmarktbericht 2018).²¹ Für die Zukunft wird von einer weiteren Zunahme des Leerstands in Sachsen-Anhalt ausgegangen. Selbst wenn keinerlei Neubau stattfände, ständen landesweit im Jahr 2030 rund 7 % der Einfamilienhäuser und 25 % der Geschosswohnungen leer (vgl. Wohnungsmarktbericht 2018). Dies kann kleinräumig zu erheblichen Leerstandskonzentrationen, Desinvestitionsprozessen und bei längerer Dauer auch zu Bildern der städtebaulichen Verwahrlosung führen.

Niedriges Preisniveau auf dem Wohnungsmarkt

Die Miet- und Kaufpreise für Wohnungen in Sachsen-Anhalt liegen deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt, was noch einmal ein Anzeiger für das im Verhältnis zur Bevölkerungszahl große Angebot an Wohnraum ist und zugleich Investitionen in Wohnungsbestand und Neubau erschwert. Sogar in Magdeburg und Halle, die landesweit die höchsten Mietpreise aufweisen, wurden 2018 bei Neuvermietung mit 6 €/m² (Bestand) bzw. knapp 8 €/m² (Neubau) vergleichsweise geringe Preise aufgerufen. In den Mittelzentren und ländlichen Regionen lagen die Mietpreise noch merklich darunter (vgl. Wohnungsmarktbericht 2018). In den Beständen der in VdW und VdWg organisierten Wohnungswirtschaft lagen die Kaltmieten 2018 im Durchschnitt bei 4,88 bzw. 4,99 €/m².

Die Mietpreise sind in Sachsen-Anhalt in den letzten Jahren moderat gestiegen, wobei sich der Neubaumarkt dynamischer entwickelt hat als der Bestandmarkt und zugleich in den Oberzentren stärkere Preisanstiege zu verzeichnen waren als in den restlichen Landesteilen. Bei der organisierten Wohnungswirtschaft sind die Mieten zwischen 2014 und 2018 lediglich um 5,7 bzw. 6,6 % nominal gestiegen, was real einer Stagnation entspricht. Damit fällt die Wohnungswirtschaft in Sachsen-Anhalt hinter der sonstigen Wohnungswirtschaft in Deutschland zurück.²² Auch zukünftige Preisanstiege im Miet- und Eigentumswohnungssegment werden laut Wohnungsmarktbericht aufgrund der mangelnden Nachfrage und der Alternative Einfamilienhaus nur gering ausfallen (Ausnahmen: Magdeburg und Halle).

²⁰ Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt /Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt 2019

²¹ Der Zensus ermittelte bei der letzten Erhebung im Jahr 2011 ca. 10 % Leerstand für Sachsen-Anhalt, wobei der Leerstand im Geschosswohnungsbau deutlich über dem im Einfamilienhaussegment lag (12,9 % vs. 4,8 %). Bei den Mitgliedsunternehmen von VdW /VdWg lag die Leerstandsquote 2018 bei 10,6 %.

²² Beispielsweise sind die Mieten bei den im GdW organisierten Unternehmen im gleichen Zeitraum von 5,27 €/m² auf 5,72 €/m² um 8,5 % gestiegen (GdW Jahresstatistik).

Abbildung 23 Nettokaltmiete (€/m²) der VdW-/VdWg-Mitgliedsunternehmen zwischen 2015 und 2018



8.2 Vorgehensweise

Zu Beginn fand ein Workshop mit Vertretern ausgewählter Wohnungsunternehmen statt, auf dem die Herausforderungen in Sachsen-Anhalt spezifiziert und Lösungsansätze der Wohnungsunternehmen vorgestellt wurden. Anschließend bot ein Vor-Ort-Termin in Merseburg die Chance, ausgewählte Projekte des kommunalen Wohnungsunternehmens und einer örtlichen Wohnungsgenossenschaft kennenzulernen. Die Ergebnisse aus dem Workshop und dem Vor-Ort-Termin wurden gemeinsam mit einer Analyse ausgewählter Berichte und Studien zur Situation in Sachsen-Anhalt ausgewertet und aufbereitet.

- 28.05.2019
Workshop zu landesspezifischen Herausforderungen und wohnungswirtschaftlichem Engagement zur Verbesserung der Lebensverhältnisse
- 23.09.2019
Bereisung Merseburg mit Vorstellung und Diskussion typischer Herausforderungen anhand ausgewählter Wohnungsbauprojekte / Quartiersentwicklungen
- Research: Auswertung von statistischen Daten und Studien zur Situation in Sachsen-Anhalt und Handlungsansätzen
- Aufbereitung in einem Ergebnisbericht

8.3 Erkannte Herausforderungen

Der Strukturwandel in Sachsen-Anhalt seit der Wiedervereinigung hat erhebliche Auswirkungen auf die Kommunen und die Lebenssituation der Bevölkerung vor Ort. Anhaltende Bevölkerungsverluste aufgrund fehlender Arbeitsmarktperspektiven vor Ort ziehen erhebliche Leerstände im Wohnungsbestand nach sich. Besonders davon betroffen waren und sind (unsanierte) Altbaubestände in den Innenstädten oder Ortsmitten und Großwohnanlagen, die vielfach am Stadtrand entstanden sind. Das durch die Leerstände beeinträchtigte Stadtbild wird zusätzlich dadurch negativ beeinflusst, dass die nicht ausgelasteten Gebäudebestände nur niedrige

Mieteinnahmen generieren und damit die notwendigen Mittel für Instandhaltungs- oder Sanierungsarbeiten fehlen. Weitere Abwanderung von Bevölkerungsgruppen, die höhere Anforderungen an die Wohnqualität und ihr Wohnumfeld stellen, sind die Folge. In den (städte-)baulich immer weiter abgewerteten Quartieren bleiben letztlich die wenig mobilen Bevölkerungsgruppen zurück, die sich einen Umzug nicht leisten können oder aufgrund fortgeschrittenen Alters nicht mehr auf sich nehmen möchten. Die Miet- und Kaufpreise stagnieren oder sind sogar rückläufig, was Investitionen zusätzlich erschwert. So setzt sich eine zunehmende Abwärtsspirale in Gang. Auch wenn z. B. durch Rückbau von Wohngebäuden und die Neuansiedlung von Arbeitsplätzen bereits einiges unternommen wurde, um dem entgegenzuwirken, stehen die Kommunen in Sachsen-Anhalt derzeit unter anderem vor den folgenden Herausforderungen:

Räumliche und qualitative Diskrepanz auf dem Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt in Sachsen-Anhalt kann insgesamt als entspannt bezeichnet werden. Im Gegensatz zu den derzeit in der öffentlichen Debatte sehr präsenten Knappheiten in stark nachgefragten Regionen und Städten Deutschlands stehen vor allem die ländlich geprägten Gemeinden Sachsens vor der Herausforderung, mit einem Überangebot im Geschosswohnungsbau und in den Altbaubeständen umzugehen. Nehmen Leerstände in diesen Gebieten zu, sinkt wie oben dargestellt, die Attraktivität der Kommunen als Wohnstandort, was weitere Bevölkerungsrückgänge nach sich zieht. Eine Abwärtsspirale aus sozialer Auszehrung, steigenden Leerständen, sinkenden Investitionsspielräumen und schließlich weiter zurückfallenden Wohnqualitäten kommt in Gang.

Die relativ niedrigen Kaufpreise für Einfamilienhäuser und Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau führen dazu, dass diese als attraktive Alternative zu Geschosswohnungen verstärkt nachgefragt werden. Für die Kommunen ergibt sich daraus die Chance, Bevölkerung zu halten oder sogar hinzu zu gewinnen. Zugleich besteht vor allem bei Baugebieten „auf der grünen Wiese“ das Risiko, in den innerstädtischen Quartieren weiteren Leerstand zu begünstigen und zu einer Zersiedelung in den Kommunen beizutragen.

Trotz eines auf den ersten Blick bestehenden Überangebots an Wohnraum ist auch in den Gemeinden Sachsens Neubau notwendig, da das Angebot nicht unbedingt hinsichtlich Lage, Wohnform und Qualität den Präferenzen der Nachfrager entspricht.²³ Durch die Schaffung neuer Wohnangebote können Haushalte, die beispielweise Wert auf eine qualitativ hochwertige Wohnung oder eine barrierefreie Ausstattung und Erreichbarkeit legen, in den Gemeinden gehalten oder hinzugewonnen werden. Ein besonders hoher Bedarf wird in den Städten Halle und Magdeburg gesehen, ländliche Gemeinden und Mittelzentren weisen hingegen geringere Bedarfe auf.²⁴ Da der Neubaubedarf in weiten Teilen Sachsens nicht aus einer absolut steigenden Nachfrage resultiert, sollte ihm ein Rückbau in anderen Teilen des Wohnungsmarktes gegenüberstehen, um nicht weitere Leerstände und die damit einhergehenden Beeinträchtigungen herbeizuführen. Durch die entspannte Lage auf dem Wohnungsmarkt besteht in Sachsen-Anhalt die Chance, die Nachfrage nicht nur im Neubau, sondern auch durch umfassende Modernisierungsmaßnahmen im Bestand befriedigen zu können. Je nachdem, wie viele Wohnungen durch Modernisierung und Sanierung den Wohnbedarfen angepasst werden und dadurch Neubauten ersetzen können, geht der Wohnungsmarktbericht von rd. 243.000 bis 197.000 WE aus,

²³ Der Wohnungsmarktbericht für Sachsen-Anhalt geht von einem Bedarf von bis zu 4.144 WE p.a. zwischen 2017 und 2030 aus, davon 3.183 WE in Mehrfamilienhäusern.

²⁴ Der Wohnungsmarktbericht zeigt allerdings durch eine Analyse der Baufertigstellungen zwischen 2015 und 2017, dass in den zentrumsfernen Gemeinden und im Umland der Oberzentren tendenziell zu viel neu gebaut wird, in Magdeburg und Halle hingegen zu wenig. Zu viel gebaut wurden v. a. Einfamilienhäuser, Geschosswohnungen wurden dagegen in etwa jeder zweiten Region zu wenige gebaut.

die in der nächsten Zeit zurückgebaut werden müssten (weit überwiegend im Geschosswohnungsbau).

Angespannte Finanzlage in den Kommunen

Etliche Kommunen in Sachsen-Anhalt müssen mit angespannten Haushaltslagen umgehen (vgl. Bertelsmann Stiftung 2019). Insbesondere in Kommunen, die von starken Einwohnerrückgängen, hohen Transferhilfeempfänger-Quoten und einer schwachen lokalen Wirtschaft betroffen sind, verschärft sich die finanzielle Situation. Geringen Einnahmen aus Einkommens- und Gewerbesteuern stehen in diesen Fällen relativ hohe Ausgaben für soziale Leistungen gegenüber. Im bundesweiten Vergleich zeigt sich, dass viele Kommunen Sachsens-Anhalts nur geringe Steuereinnahmen aufweisen.

Angespannte Haushalte haben zur Folge, dass in den Kommunen vergleichsweise wenige Mittel für Investitionen zur Verfügung stehen oder freiwillige Aufgaben der Gemeinden zurückgeschraubt werden müssen. So können beispielsweise Dorfgemeinschaftshäuser oder Schwimmbäder nicht weiter betrieben werden oder notwendige Sanierungsarbeiten an kommunalen Gebäuden oder Infrastrukturen bleiben aus. Auch Städtebaufördermittel können ggf. nicht in Anspruch genommen werden, da selbst der unter Anwendung der Experimentierklausel auf 10 % verringerte Eigenanteil der Kommune nicht geleistet werden kann. Dadurch werden auch private Investitionen eingeschränkt. Alles in allem beeinflusst ein angespannter kommunaler Haushalt damit die Attraktivität der Kommunen als Wohnstandort, u. a. weil die für die Erhaltung der Attraktivität notwendigen Maßnahmen kaum finanziert werden können. Die Vermutung liegt nahe, dass unter diesen Bedingungen bei der Bevölkerung Gefühle des „Abgehängtseins“ aufkommen.

Alternde Gesellschaft

Die Bevölkerung Sachsens-Anhalts wird zunehmend älter. So steigt der Anteil der Bevölkerung ab 65 Jahren laut der aktuellen Bevölkerungsprognose des Landes von 25 % im Jahr 2014 auf 33 % im Jahr 2030. Dies hat erheblichen Einfluss auf die Kommunen, indem beispielsweise die Nachfrage nach altengerechten Wohnformen oder Betreuungs- und Pflegeleistungen vor Ort steigt. Zugleich sinkt der Anteil der erwerbsfähigen Bevölkerung, was sich wiederum negativ auf die Finanzausstattung der Kommunen auswirkt. Auch gibt es immer weniger „Leben“ im öffentlichen Raum und mit zunehmendem Alter sinkt das Potenzial für zivilgesellschaftliches Engagement. Der Bedarf an Freizeit- und Begegnungsmöglichkeiten für die alternde Bevölkerung steigt, um Vereinsamung entgegenzuwirken.

8.4 Wesentliche Erkenntnisse

8.4.1 Die Rolle der Wohnungswirtschaft

Die Wohnungswirtschaft als lokaler Akteur kann auf unterschiedliche Art und Weise dazu beitragen, den beschriebenen Herausforderungen zu begegnen und zu einer regional ausgeglichenen Entwicklung beizutragen. Bereits heute setzt sie sich vielfältig für eine Verbesserung der Wohn- und Lebenssituation vor Ort ein, wie die unten aufgeführten Beispiele zeigen.

Rückbau von Wohnungsüberhängen und Umnutzung der Flächen

Die organisierte Wohnungswirtschaft spielt bei der Leerstandsbekämpfung und dem Rückbau überzähliger Wohnungen eine große Rolle. Sie hat durch systematischen Abriss dafür gesorgt, dass überzählige Wohnungen in erheblichem Umfang vom Markt genommen wurden. Durch ihre großen Wohnungsbestände waren und sind sie zum einen in besonderem Maße von Leerständen betroffen, können andererseits aber auch durch Umzugsmanagement innerhalb ihrer Bestände besser von Rückbauvorhaben profitieren. Die verbliebene Mieterschaft aus den abzureißenden Gebäuden kann weiterhin bei dem jeweiligen Unternehmen wohnen bleiben, sodass an anderer Stelle Mieteinnahmen generiert werden. Die entstehenden Abrisskosten (oder der nach Abzug der Förderzuschüsse verbleibende Anteil der Kosten) können insofern durch die bessere Vermietbarkeit des verbleibenden Wohnungsbestandes aufgefangen werden.

Anders stellt sich die Situation für private (Klein-)Eigentümern dar. Ein Rückbau ihrer (häufig einzigen) Immobilien würde dazu führen, dass die Einnahmepotenziale vollständig beseitigt werden und insofern nur Kosten verursacht werden. Eine Abrissförderung reicht in der Regel nicht aus, um bei kleinteilig strukturierten Quartieren Impulse zum Abriss von Leerstandsimmobilen zu setzen. Vor diesem Hintergrund ist es wenig verwunderlich, dass dieser Eigentübertyp nur sehr schwer für den Rückbau zu gewinnen ist, was sich u. a. auch in den Erfahrungen der Städtebauförderung widerspiegelt.²⁵

Die organisierte Wohnungswirtschaft war und ist insofern ein wichtiger Partner der Kommunen, um von Leerständen und Desinvestitionen betroffene Stadtviertel aufzuwerten und zugleich den restlichen Wohnungsmarkt in den Gemeinden zu stabilisieren. Die durch den Rückbau entstandenen Flächen wurden zum Beispiel als Grünflächen für die lokale Bevölkerung zugänglich gemacht oder aber bei entsprechend geeigneten Lagen für den Neubau, etwa im nachgefragten Einfamilienhaussegment, genutzt.



Rückbaupotenzial in Merseburg

Sanierung, Umnutzung und bedarfsgerechter Neubau

Durch umfassende Sanierung und Modernisierung oder auch Neubauten reagiert die Wohnungswirtschaft auf sich ändernde Wohnansprüche und trägt damit dazu bei, Einwohner in den Kommunen zu halten oder neue Nachfragegruppen zu erschließen. Durch Investitionen in die Gebäude wird zudem ein positiver Entwicklungsimpuls gesetzt, in dem das Stadtbild aufgewertet wird und auch anderen Eigentümern deutlich wird, dass sich Investitionen an dieser Stelle lohnen können. In Sachsen-Anhalt wurden in der Vergangenheit durch die organisierte Wohnungswirtschaft bereits große Teile der Bestände saniert, wobei viele Maßnahmen bereits in den



Neues Wohnraumangebot in der Wohnanlage Rabennest, Merseburg

²⁵ Vgl. z. B. IfS 2019

1990er Jahren umgesetzt wurden und die Wohnungen entsprechend nicht mehr unbedingt den heutigen Anforderungen entsprechen („1. Sanierungswelle“). Nach Angaben der Mitgliedsunternehmen von VdW und VdWg sind 60 bzw. 77 % ihrer Wohnungen vollmodernisiert und lediglich 9 bzw. 1 % sanierungsbedürftig.

Die Sanierung und Modernisierung von Wohngebäuden spielt auch im Zusammenhang mit Quartiersentwicklungen beispielsweise im Stadumbau Ost eine Rolle. Hier sind Wohnungsunternehmen wichtige Partner der Kommunen und ergänzen durch Investitionen in die Gebäudesubstanz Maßnahmen der öffentlichen Hand.



Quartiersentwicklung „Tiefer Keller“, Merseburg

Wohnangebot für ältere Menschen und ergänzende Dienstleistungen

Als Reaktion auf die zunehmende Alterung der Gesellschaft passt die Wohnungswirtschaft ihre Bestände an die Bedürfnisse älterer Menschen an. Dies betrifft etwa die barrierefreie Zugänglichkeit und Ausstattung der Wohnungen (z. B. Einbau von Aufzügen, barrierefreie Badezimmer), spezielle Freizeitangebote, ergänzende Pflege- und Unterstützungsleistungen oder betreute Wohnformen. Dabei spielen Kooperationen mit Pflegedienstleistern vor Ort eine große Rolle.



Das Haus Saaleblick in Merseburg bietet umfassende Services für Senioren

(Foto: <https://www.gbw-merseburg.de/>)

8.4.2 Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft

Die Wohnungswirtschaft kann auch in Sachsen-Anhalt wichtige Aufgaben bei der Attraktivierung der Städte und Gemeinden übernehmen und insofern die Kommunen unterstützen. Über strukturierten Rückbau, bedarfsgerechte Modernisierung oder Neubau sowie Engagement in bislang eher untypischen Feldern wie dem betreuten Wohnen kann der Schrumpfung und Alterung der Bevölkerung im Land begegnet werden. Zugleich belasten die strukturellen Defizite im Land auch die Wohnungsunternehmen, was für deren zukünftiges Engagement eine erhebliche Herausforderung darstellt.

Geringes Preisniveau beschränkt Einnahmepotenzial

Die wirtschaftlichen Umstrukturierungen in der Vergangenheit und die bereits länger anhaltenden Bevölkerungsrückgänge haben bei den Wohnungsunternehmen zu finanziellen Belastungen geführt. Dies gilt insbesondere für Unternehmen, die in den ländlich geprägten Landesteilen aktiv sind. Bedingt durch die sinkende Nachfrage und damit ein steigendes Überangebot an Wohnraum und niedrige Löhne bzw. hohe Transferleistungsabhängigkeit der Bevölkerung ist das Preisniveau auf dem Wohnungsmarkt im Land niedrig. Im Jahr 2018 beispielsweise wurden von den Mitgliedsunternehmen des VdW im Durchschnitt 4,99 €/m² und von den Unternehmen des VdWg 4,88 €/m² Kaltmiete verlangt. Auch die Spielräume für Mieterhöhungen werden von den Wohnungsunternehmen als gering eingeschätzt, selbst nach Sanierung oder Modernisierung. Im Ergebnis bedeutet dies für die Wohnungswirtschaft, dass das Einnahmepotenzial insbesondere

in ländlichen Gebieten begrenzt ist und dadurch der Aufbau von notwendigen Reserven für zukünftige Investitionen erschwert oder sogar verhindert wird. Investitionen in die Bestände sind zwar erforderlich, zugleich können die dafür notwendigen Preisanpassungen am Markt nicht durchgesetzt werden.

Steigende Kosten für Sanierung und Rückbau

Erschwert wird die Situation durch steigende Ausgaben. Zum einen führen zunehmende Leerstände dazu, dass die Kosten für den Betrieb der Wohngebäude immer weniger durch Mieteinnahmen gedeckt werden. Denn laufende Kosten etwa für die Heizung oder in Form von Steuern und Abgaben entstehen auch, wenn Wohnungen nicht vermietet sind und müssen von den Unternehmen getragen werden. Zudem wirken sich die bundesweit steigenden Baukosten auch in Sachsen-Anhalt auf die Ausgaben für Sanierungs- oder Neubaumaßnahmen aus. Nicht zuletzt sind davon auch die Kosten für den Rückbau von Wohnungen betroffen. Die Bedeutung steigender Sanierungskosten für die Wohnungsunternehmen wird besonders deutlich, wenn man sich vor Augen hält, dass in Sachsen-Anhalt wie in allen ostdeutschen Ländern in den nächsten Jahren eine „2. Sanierungswelle“ ansteht, da viele Wohnungsbestände bereits in den 1990er Jahren saniert wurden.

Verschuldung der Wohnungsunternehmen

Die geringen wirtschaftlichen Spielräume aus dem laufenden Vermietungsgeschäft werden bei etlichen Wohnungsunternehmen in Sachsen-Anhalt noch von einer Schuldenproblematik überlagert. Dies betrifft sowohl Altschulden als auch Schulden aus der Finanzierung der ersten Sanierungswelle. Das relativ geringe Einnahmepotenzial aus dem laufenden Vermietungsgeschäft erschwert es den betroffenen Unternehmen, diese Schulden abzubauen und damit wieder Eigenkapital und liquide Reserven für eine ausgeweitete Investitionstätigkeit zur Verfügung zu haben. Die im Ergebnis eingeschränkte wirtschaftliche Handlungsfähigkeit mindert letztlich die Fähigkeit, eine aktive Rolle in der Stadtentwicklung zu übernehmen.

Kommunale Wohnungsunternehmen in finanzschwachen Kommunen

Kommunale Wohnungsunternehmen stehen insbesondere bei angespannten kommunalen Haushalten vor besonderen Herausforderungen. Häufig sollen sie die Überschüsse aus der Wohnungsbewirtschaftung möglichst umfassend an den kommunalen Haushalt abführen. Gleichzeitig entsteht die Neigung der Kommunen, ihnen zusätzliche Aufgaben und die damit verbundenen finanziellen Belastungen zu übertragen. Dies kann zum Beispiel den Betrieb unwirtschaftlicher Gemeinschaftshäuser oder sonstiger Einrichtungen umfassen. Auch dies kann die wirtschaftliche Handlungsfähigkeit der Wohnungsunternehmen weiter einschränken.

Bedeutung von Fördermitteln

Aufgrund der dargestellten geringen finanziellen Spielräume der Wohnungsunternehmen sind sie bei der Umsetzung von Baumaßnahmen, sei dies der Rückbau von nicht mehr nachfragegerechtem Wohnraum, die Sanierung und Modernisierung oder der Neubau, häufig auf öffentliche Fördermittel angewiesen. Eine besonders hohe Bedeutung hatten in der Vergangenheit die Altschuldenhilfe und Mittel aus der Städtebauförderung. Problematisch ist für einige Unternehmen, dass sie derzeit keine Altschuldenhilfe mehr in Anspruch nehmen können und sich somit die Schuldenquote in Folge des Rückbaus erhöht.

Eine besondere Schwierigkeit besteht in Kommunen, die aufgrund ihrer angespannten Haushaltslage nicht den für einige Städtebaufördermaßnahmen notwendigen kommunalen Eigenanteil erbringen können. In diesen Fällen übernehmen häufig die Wohnungsunternehmen Anteile im Rahmen der Experimentierklausel. Einigen Kommunen ist es allerdings auch nicht möglich, den auf 10 % reduzierten Eigenanteil zu erbringen, sodass Maßnahmen ggf. gar nicht durchgeführt werden können. Bedeutsam ist dies, da davon ausgegangen werden kann, dass insbesondere Kommunen mit starker Verschuldung besondere Probleme aufweisen, denen es zu begegnen gilt.

Zu guter Letzt stehen Mittel der Städtebauförderung nicht flächendeckend, sondern nur in ausgewählten Kommunen zur Verfügung. Auch wenn in Sachsen-Anhalt zahlreiche Kommunen partizipieren (alleine am Programm Stadtumbau-Ost bzw. Stadtumbau werden 65 Kommunen gefördert, über den städtebaulichen Denkmalschutz 35 Kommunen), so ist es doch insbesondere für kleine Gemeinden schwierig, die Voraussetzungen zur Aufnahme in die Programme zu erbringen. Entsprechend können auch nicht alle Wohnungsunternehmen von Fördermitteln profitieren.

8.5 Ausblick

Sachsen-Anhalt steht vor erheblichen Herausforderungen. Insbesondere die weiter anhaltende Schrumpfung und Alterung der Bevölkerung führt vor allem in ländlich geprägten Regionen dazu, dass Versorgungsinfrastrukturen wegbrechen und die Mittel für kommunale Investitionen fehlen. Mit der Schrumpfung einher gehen auch eine neuerliche Zunahme des Wohnungsleerstandes, eine wirtschaftliche Schwächung der Wohnungsunternehmen und damit auch eine eher zurückhaltende Investitionspraxis, die ihrerseits negative Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild und das Wohnumfeld haben kann. Zugleich fehlen den Wohnungsunternehmen und Privateigentümern aufgrund des niedrigen Preisniveaus die Mittel für Sanierungs- oder Neubaumaßnahmen. Die Fähigkeit der Wohnungsunternehmen, in Kooperation mit den Kommunen, stadtentwicklungspolitische Impulsprojekte umzusetzen, schwindet unter den beschriebenen Bedingungen. Vielfach sind dabei auch die nach wie vor vorhandenen Altschulden ein ausschlaggebender Faktor. Insofern ist der Rückbau von Wohnungsüberhängen zur Stabilisierung der Nachbarschaften und der Wohnungsmärkte eine der größten Zukunftsaufgaben für das Land Sachsen-Anhalt.

Im Gegensatz zu den Rückbaubemühungen in den 1990er und 2000er Jahren stellt sich die Situation dabei heute noch komplexer dar. Während anfänglich in Kooperation mit der organisierten Wohnungswirtschaft relativ großflächige Rückbaumaßnahmen in Großwohnsiedlungen umgesetzt werden konnten, verschiebt sich die Problematik zunehmend auf kleinteiligere Strukturen und Altbaubestände in innerstädtischen Lagen. Dies bringt sowohl hinsichtlich der einzubeziehenden Akteure wie auch der räumlichen Strategien und Konzepte neue Herausforderungen mit sich.

Zum einen müssen vermehrt private (Klein-)Eigentümer für einen Rückbau ihrer Gebäude gewonnen werden. Dies ist wie Erfahrungen aus der Städtebauförderung zeigen allerdings nur schwer umsetzbar. Für private Eigentümer bedeutet ein Abriss ihrer Immobilien häufig, dass eine Einnahmequelle wegbreicht, ohne dass dieser Verlust im erforderlichen Umfang ausgeglichen oder aufgefangen wird. Größere Wohnungsunternehmen haben es hier leichter, da die entstehenden Kosten mit einer besseren Vermarktbarkeit ihrer verbleibenden Bestände einhergehen.

Darüber hinaus wird es auch deutlich komplexer, räumliche Konzepte für Rückbau und Aufwertung zu erarbeiten. Die Frage, welche Gebäude abgerissen und welche erhalten oder saniert werden sollen, können nicht mehr nur mit einem oder zumindest einigen wenigen Eigentümern geklärt werden. Stattdessen sind bei kleinteiliger Eigentümerstruktur eine Vielzahl an Akteuren einzubeziehen. Profiteur und Leittragender des Rückbaus ist nicht mehr ein Unternehmen, sondern es sind unterschiedliche Akteure. Entsprechend ist die Aushandlung, wer sein Eigentum aufgibt und wer von der Aufwertung profitiert, alles andere als trivial. Gleichzeitig können nicht wie beispielsweise in Sanierungsgebieten Wertsteigerungen abgeschöpft und für weitere Investitionen oder Ausgleichszahlungen eingesetzt werden. Denn durch den Rückbau von Wohnungen kommt es nicht zu einem Gewinn bei denjenigen, die davon profitieren. Vielmehr werden dort weitere Verluste geschmälert oder bestenfalls verhindert.

Die Wohnungswirtschaft kann vor diesem Hintergrund auch zukünftig eine wichtige Rolle als Partner der Kommunen spielen. Dabei kann an folgenden Aufgabenfeldern angesetzt werden:

- Wo erforderlich und zielführend, sollte die Wohnungswirtschaft auch weiterhin vor allem durch Rückbau oder Teilrückbau und ggf. umfassende Umbau- und Sanierungsmaßnahmen dazu beitragen, Wohnungsüberhänge abzubauen und den Wohnungsbestand den Bedarfen der Nachfragegruppen anzupassen. Aufgrund der geringen finanziellen Gestaltungsspielräume der Wohnungsunternehmen sollte allerdings auch geprüft werden, in welchem Umfang sie diese Maßnahmen umsetzen können und wo finanzielle Unterstützung erforderlich ist. Zu denken ist dabei u. a. an die Möglichkeiten zur Förderung von Rückbauaktivitäten. In diesem Kontext sollte auch geprüft werden, inwiefern eine Kopplung an die Städtebauförderung sinnvoll ist oder ob die Problematik nicht vielmehr flächendeckend in Sachsen-Anhalt gegeben ist. Die Förderhöhe sollte laufend geprüft werden, damit Preissteigerungen im Baugewerbe nicht allein zu Lasten der Wohnungsunternehmen gehen und notwendige Rückbaumaßnahmen dadurch unterbleiben.
- Um auch in Gebieten mit kleinteiliger Eigentümerstruktur erforderliche Rück- und Umbauaktivitäten anstoßen zu können, könnten die Wohnungsunternehmen ihr immobilienwirtschaftliches Fachwissen, ihre Kenntnis von den lokalen Märkten und ihre Expertise im Rückbau zielführend einbringen. Sie könnten beispielsweise Entwicklungskonzepte für Stadtquartiere erarbeiten und die beteiligten Akteure und Eigentümer zusammenbringen. Auch ein Ankauf von Einzelimmobilien durch die Wohnungsunternehmen könnte ein Weg sein, Flächen zu mobilisieren und die erforderlichen Rückbau- oder Umbaumaßnahmen umzusetzen.
- Die Wohnungsunternehmen haben das Potenzial, auch über ihre originäre Aufgabe hinaus, spezifische Bedarfe in den Kommunen bedienen zu können und damit zu einer Erhöhung der Lebensqualität vor Ort beizutragen. So zeigen positive Beispiele, dass auch Aufgaben wie beispielsweise Wohn- und Betreuungsangebote für ältere oder erkrankte Menschen, Nachbarschafts- und Quartiersmanagements oder Freizeitangebote durch die Wohnungswirtschaft organisiert und übernommen werden können. Um die von einigen Unternehmen bereits gesammelten Erfahrungen auch für andere nutzbar zu machen, könnten Netzwerke oder Beratungsstrukturen aufgebaut werden, an die sich interessierte Wohnungsunternehmen wenden können. So können Anfangshürden leichter überwunden und die Potenziale für Kommunen und Wohnungsunternehmen besser nutzbar gemacht werden.

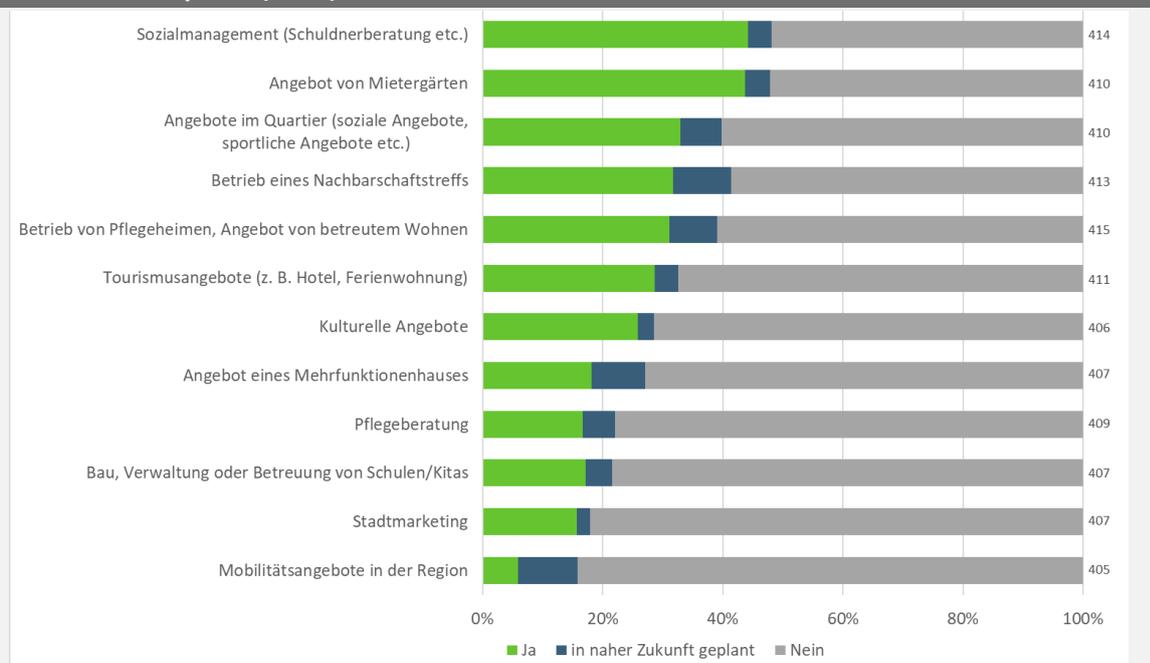
9 Fazit und übergeordnete Erkenntnisse

9.1 Das Engagement und die Handlungspotenziale der Wohnungswirtschaft

Die bestandshaltende Wohnungswirtschaft ist auf besondere Weise mit ihren jeweiligen Heimatregionen verbunden. Ihr engerer Geschäftszweck ist die Wohnungsversorgung und insofern schon ein wichtiger Bestandteil der Daseinsvorsorge und der regionalen Lebensqualität. Hierzu gehört es selbstverständlich, das Wohnungsangebot – auch mittels Wohnungsneubau – laufend an veränderte Wohnbedürfnisse anzupassen.

Viele Wohnungsunternehmen definieren ihre Geschäftstätigkeit jedoch breiter. Im Sinne einer hohen Mieterzufriedenheit und Mieterbindung sowie in Abstimmung mit den jeweiligen Kommunen werden vielfach weitergehende Aufgaben übernommen. Hierzu zählen das Angebot von besonderen Wohnformen bei gleichzeitiger Integration sozialer Dienstleistungen (z. B. Pflegestützpunkte), der Betrieb von Nachbarschaftstreffs und die vielfältigen Aufgaben des Sozial- und Quartiersmanagements (siehe folgende Abbildung).

Abbildung 24 Angebote und Leistungen von Wohnungsunternehmen außerhalb der Metropolen (2019)



Datengrundlage: Mitgliederbefragung des GdW

Diese Angebote folgen dem Gedanken, dass die Wohnqualität eben auch von der Lebensqualität im Quartier bestimmt wird und sich hieraus – je nach Klientel – vielfältige Leistungen im Bereich der sozialen Dienstleistungen und für den sozialen Zusammenhalt ergeben. Oft liegen diese

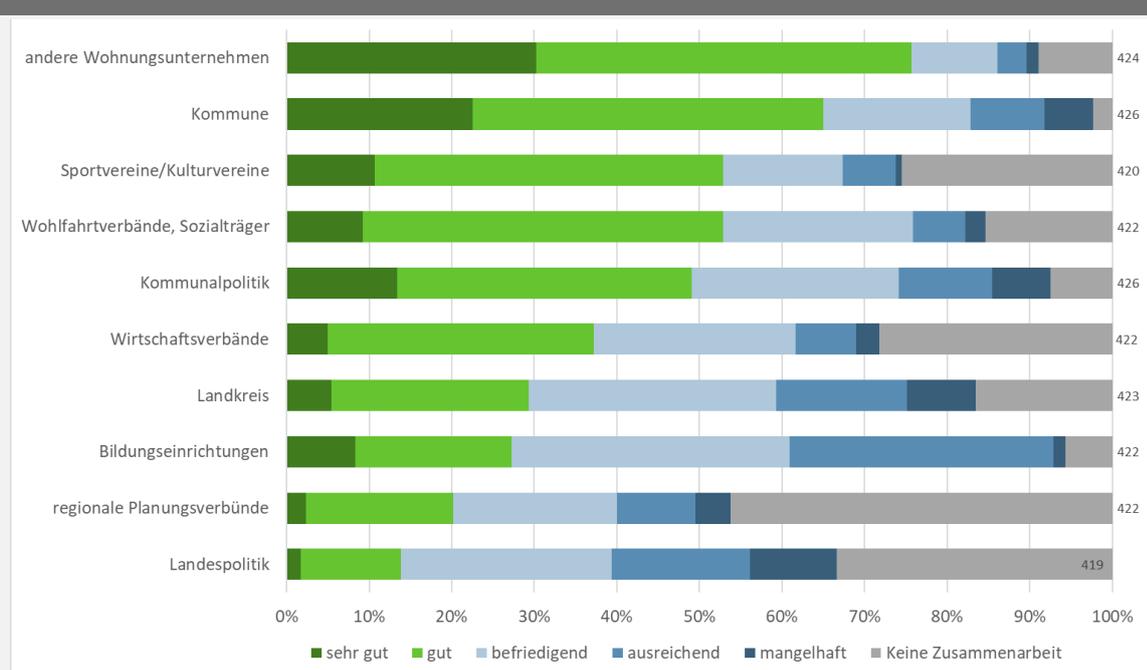
quartiersbezogenen Leistungen der Wohnungswirtschaft im Grenz- oder Überschneidungsbereich zu kommunalen Aufgaben. Naheliegender ist, dass diese Angebote trotz zusätzlicher Fördermittel häufig nicht kostendeckend sind und insofern aus dem Vermietungsgeschäft querfinanziert werden müssen. In Regionen mit sehr niedrigen Mieten oder auch Wohnungsleerständen ist ein derartiges Engagement demzufolge schwerer aufzubauen und durchzuhalten.

Das Projekt „Regionale Ausgleich stärken – die Wohnungswirtschaft als Gestalter von Heimat“ hatte die Aufgabe, einen noch darüber hinaus reichenden Bereich als mögliches Betätigungsfeld der Wohnungswirtschaft auszuloten: Wie kann sich die Wohnungswirtschaft regionalpolitisch engagieren und dabei einen Beitrag zur regionalen Daseinsvorsorge leisten? Ausgangspunkt der regionalen Teilprojekte war das wohnungswirtschaftliche Engagement zur Steigerung der Lebensqualität. Insofern handelt es sich um ein gemeinwohlorientiertes Engagement, das aus Sicht der Regionen eine Art „Sozialrendite“ eines erweiterten wohnungswirtschaftlichen Handelns darstellt. Diese besteht hier zunächst darin, unterschiedlichen regionalen Akteuren als „Gastgeber“ eine Plattform zur Vernetzung und Diskussion geboten zu haben, um davon ausgehend Kooperationen anzubahnen und konkretes regional wirksames Handeln vorzubereiten.

9.2 Die Wohnungswirtschaft als Partner der relevanten Akteure

Projektbezogene und auch strategische Kooperationen mit lokalen Akteuren stehen für die Wohnungswirtschaft auch außerhalb dieses Projektes regelmäßig auf der Tagesordnung. Ganz selbstverständlich betrifft dies die Kommunen, aber auch Sportvereine, soziale Dienstleister (z. B. Wohlfahrtsverbände) oder Träger aus dem Kulturbereich. Die folgende Abbildung zeigt die Intensität der Kooperation von Wohnungsunternehmen außerhalb der Metropolen und deren Bewertung aus Sicht der Wohnungsunternehmen.

Abbildung 25 Zusammenarbeit von Wohnungsunternehmen außerhalb der Metropolen mit regionalen Partnern und deren Bewertung (2019)



Datengrundlage: Mitgliederbefragung des GdW

Auch im Projekt „Regionalen Ausgleich stärken – die Wohnungswirtschaft als Gestalter von Heimat“ stand der Dialog mit möglichen Partnern und Akteuren jeweils im Mittelpunkt der Vorgehensweise. Die regionale Wohnungswirtschaft hat dabei in den Beispielregionen gezielt die eigenen Netzwerke eingebracht und die Schnittstellen zu anderen regionalpolitisch bedeutsamen Handlungsfeldern thematisiert. Dies setzt eine enge Abstimmung und Kooperation mit den Akteuren voraus, die in diesen Bereichen etabliert sind und entsprechende Zuständigkeiten mit spezifischen Netzwerken haben. Ausgehend von den gewählten Themenschwerpunkten wurden neben den Kommunen zum Beispiel die folgenden Akteure in die regionalen Teilprojekte einbezogen:

- regional bedeutsame Unternehmen (z. B. zum Thema Fachkräftebedarf),
- unterschiedliche Gesundheitsakteure (z. B. Ärzte, Pflegedienste) und Projektträger im Gesundheitsbereich
- Projektträger im Bereich Mobilität/Verkehr,
- Träger der Regionalplanung und der interkommunalen Kooperation.

Die gemeinsame Erfahrung aus den durchgeführten Veranstaltungen bzw. Werkstätten ist, dass die Wohnungswirtschaft als „Gastgeber“ und damit auch als potenzieller Kooperationspartner sehr gut geeignet ist. Die hohe Akzeptanz der Wohnungswirtschaft bei den anderen Akteuren entsteht einerseits aus dem zentralen Stellenwert des Wohnens für viele Themen der Daseinsvorsorge und der Lebensqualität. Hieraus ergeben sich Anknüpfungspunkte für gemeinsame Projekte und Initiativen. Auch die Kernkompetenz der Wohnungswirtschaft im Bereich des Bauens und des Bewirtschaftens von Immobilien ist für viele Akteure eine interessante Ergänzung ihres Kompetenznetzwerkes. Schließlich wird insbesondere der bestandshaltenden Wohnungswirtschaft ein besonderes Vertrauen entgegengebracht, weil sie sich langfristig für ihre Wohnstandorte und die Menschen dort engagiert und mit moderaten Renditeerwartungen agiert, die auch Spielräume für ein erweitertes Engagement eröffnen. Unabhängig von den inhaltlichen Schnittstellen zu den anderen Akteuren sind die regional verankerten Wohnungsunternehmen als Partner der Kommunen und somit als Akteure an der Schnittstelle zu öffentlichen Aufgaben etabliert.

9.3 Übergeordnete Folgerungen und Empfehlungen

Plattformen für die regionalpolitisch wirksame trisektorale Kooperation

Der von der Wohnungswirtschaft initiierte Dialog hat das Potenzial, vorhandenes Engagement der lokalen/regionalen Akteure zu bündeln und weiteres Engagement zu mobilisieren. Besonders wertvoll ist dies, wenn dadurch sogenannten trisektoralen Kooperationen (Staat/Kommune - Wirtschaft - Zivilgesellschaft) der Weg geebnet wird. Gerade weil die Wohnungswirtschaft nicht selbst Kommune oder Staat ist, gleichzeitig aber aus ihrer Verflechtung heraus über die entsprechende Nähe und Schnittstellen zur öffentlichen Hand verfügt, kann sie die Rolle als „Gastgeber“ einerseits frei von Vorbehalten und andererseits mit sensiblem Blick für das Gemeinwohl und die Aufgaben der Daseinsvorsorge übernehmen.

Im Projekt „Regionalen Ausgleich stärken – Wohnungswirtschaft als Gestalter von Heimat“ war die Finanzierung der zeitlich begrenzten Dialog- und Bearbeitungsprozesse durch die Wohnungswirtschaft und die unterstützenden Banken gewährleistet. Die Mittel wurden verwendet, um Dialogveranstaltungen inhaltlich und organisatorisch vorzubereiten, sie durchzuführen und zu moderieren. Die Ergebnisse wurden aufbereitet und in die weiteren Arbeiten eingespeist.

Auch empirische Arbeiten wurden in einem begrenzten Rahmen durchgeführt, um zusätzliche Aspekte in die Diskussion einbringen zu können.

Ein so angelegter Dialogprozess entfaltet vor allem dann die gewünschte Wirkung, wenn er nicht als kurzes Strohfeuer angelegt ist, sondern dauerhaft als Plattform für Dialog und Kooperation fungiert. Mit der Etablierung solcher Plattformen für Dialog und Kooperation ließe sich eine Raumordnungspolitik quasi „von unten“ bzw. aus den Regionen mit Engagement, Kreativität und regionalem Know-How anreichern. Dazu braucht es vor allem engagierte Personen, die sich als „Kümmerer“ zum Knotenpunkt und Treiber der regionalen Netzwerkarbeit machen. Die Finanzierung dieser Aufgaben sollte künftig in einem viel breiteren Ausmaß gewährleistet sein. Derartige „Kümmerer“ werden im Kommissionsbericht „Unser Plan für Deutschland“ ebenfalls auf unterschiedlichen räumlichen Ebenen (regional, lokal und quartiersbezogen) für eine breite Umsetzung empfohlen.²⁶ Während sie auf der Quartiersebene (Quartiersmanager) und eingeschränkt auch auf der lokalen Ebene zum Teil schon etabliert sind, zeigt das Projekt „Regionalen Ausgleich stärken“ ihre Bedeutung auch auf der regionalen Ebene.

Berücksichtigung der regional sehr unterschiedlichen wohnungswirtschaftlichen Investitionsbedingungen und der wohnungswirtschaftlichen Handlungsfähigkeit

Die wohnungswirtschaftlichen Investitionsbedingungen unterscheiden sich in Deutschland sehr stark. Im Projekt „Regionalen Ausgleich stärken – Wohnungswirtschaft als Gestalter von Heimat“ reicht die Bandbreite von einer wachsenden Metropolregion (Köln) über eine breite Mitte bis hin zu stark von Schrumpfung betroffenen Räumen (z. B. in Sachsen-Anhalt). Für alle Regionen gilt, dass die steigenden Baukosten die Investitions- und Wirtschaftlichkeitsspielräume enger machen. Dabei wurden die wohnungswirtschaftlichen Investitionsbedingungen vor allem aus dem Blickwinkel einer regional forcierten Innenentwicklung betrachtet, die einerseits den Wohnungsmarkt in wachsenden Regionen zu entlasten hilft und andererseits wünschenswerte Entwicklungs- und Urbanisierungsimpulse für kleinere Städte in den Regionen ermöglicht. Die damit verbundene Entwicklungsvorstellung korreliert sehr stark mit dem etablierten Leitbild der „dezentralen Konzentration“.

Damit derartige Entwicklungsvorstellungen von der Investitionsseite mitgetragen werden können, müssen die entsprechenden Investitionen wirtschaftlich machbar sein. Trotz der moderaten Renditeerwartungen der bestandshaltenden Wohnungswirtschaft ist dies nicht im erforderlichen Umfang gegeben. Dabei unterscheidet sich die Situation in den untersuchten Regionen. Für den dringend erforderlichen Wohnungsneubau in der Region Köln müssen die Investoren aufgrund der eingeschränkten Grundstücksverfügbarkeit bisweilen auf Standorte ausweichen, die hinsichtlich Umfeld- und Erschließungsqualität Mängel aufweisen. Die daraus entstehenden Risiken und Ertragseinbußen sind nicht immer ohne Weiteres aufzufangen und gefährden die entsprechenden Wohnungsbauvorhaben. In anderen Regionen ist das Preisniveau so gering, dass sich sowohl ortsbildprägende Bestandsmodernisierungen als auch Wohnungsneubau kaum aus den Mieterträgen oder Verkaufserlösen refinanzieren lassen. So hat die von den kommunalen Akteuren im Projekt gemeinsam befürwortete regionale Entlastungsstrategie in der Region Jena/Saale-Holzland-Kreis in den wohnungswirtschaftlichen Investitionsbedingungen an den möglichen Entlastungsstandorten (z. B. Eisenberg oder Kahla) ihr zentrales Hemmnis. Noch schwieriger ist die Situation beispielsweise in den Schrumpfungsregionen Sachsen-Anhalts. Hier könnten die Klein- und Mittelstädte eine Stabilisierungsfunktion innehaben, wenn auch der Wohnungsbau eine tragende Rolle bei der Attraktivierung und Erneuerung dieser Städte übernehmen kann. Dem sind jedoch insbesondere auf der Wirtschaftlichkeitsseite enge Grenzen gesetzt. Dabei spielt auch eine Rolle, dass es sich häufig um Innenentwicklungsaufgaben handelt,

²⁶ Siehe: BMI 2019a, S. 22

die erhebliche Vorleistungen in der Grundstücksaufbereitung, in der Anpassung oder auch im Abriss von Bestandsgebäuden erforderlich machen. Diese Aufgaben erzeugen zusätzliche hohe Belastungen für die projektierten Vorhaben, wenn sie nicht durch eine Förderung vollständig aufgefangen werden. Als Sonderproblem der wohnungswirtschaftlichen Handlungsfähigkeit kommt in Ostdeutschland die Altschuldenproblematik hinzu. Der Bund stattet die neuen Bundesländer aktuell mit zusätzlichen finanziellen Möglichkeiten aus (z. B. AAÜG Entlastung). Damit soll die altschuldenbelastete Wohnungswirtschaft zukunftsfähig gemacht werden. Es liegt in der formalen Kompetenz der jeweiligen Bundesländer, diese Mittel einzusetzen. Aus Sicht der Wohnungswirtschaft wird darauf zu achten sein, dass die Mittel nicht im Landeshaushalt „untergehen“ und stattdessen zweck- und sachgerecht eingesetzt werden.

Aus der Sicht der Wohnungswirtschaft ist es nicht befriedigend, dass die Kommission „Gleichwertige Lebensverhältnisse“ keine Einigung bei der kommunalen Altschuldenproblematik erzielen konnte.²⁷ Der in diesem Kontext erfolgte Verweis auf die Städtebauförderung kann ebenfalls nicht ganz überzeugen. Zwar wurden in der „Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2020“ einige Aspekte aufgegriffen, doch bleiben andere nach wie vor ungelöst. Die Städtebauförderung ist als Instrument sehr leistungsfähig und prinzipiell in der Lage, die oben beschriebenen Wirtschaftlichkeitsprobleme aufzufangen. Grundlegend bleiben jedoch der Gebietsbezug und die entsprechend lange und aufwändige Vorbereitungszeit. In der Praxis bieten sich jedoch vielfältige kleinteilige und kurzfristige Chancen einer von wohnungswirtschaftlichen Investitionen getragenen städtischen Erneuerung und Attraktivierung, die als Einzelvorhaben keine Ausweisung eines Städtebaufördergebietes rechtfertigen und aufgrund eines beschränkten zeitlichen Realisierungsfensters auch nicht darauf warten können. Auch diese kleinteiligen Erneuerungsimpulse können in der Summe positiv zur Stadtentwicklung beitragen. Dringend erforderlich wäre deswegen ein auf der kommunalen Ebene flexibel einsetzbares Förderbudget, mit dem gezielt die Wirtschaftlichkeitslücken bei städtebaulich wichtigen Einzelvorhaben geschlossen werden können.

Ein anderer Aspekt ist, dass die kleineren Städte im Umland der Großstädte häufig nicht über kommunale Wohnungsunternehmen mit ihrer spezifischen Leistungsfähigkeit verfügen. Damit fehlt ihnen ein wichtiger Partner für die Umsetzung von Stadtentwicklungsmaßnahmen. Einfacher als die Gründung neuer Wohnungsunternehmen ist es häufig, bestehenden Unternehmen aus den Kernstädten den Weg zu einer regionalen Betätigung zu ebnet. Dies ist im Einzelfall rechtlich zu prüfen bzw. zu begleiten und in entsprechende regionalpolitische Abstimmungsprozesse einzubetten.

Regionalplanung und regional koordinierte Wohnbaulandentwicklung

Wohnungsmärkte sind längst regional strukturiert. Dies bedeutet zugleich, dass Wohnungsmarktp Probleme und wohnungspolitische Aufgaben kaum mehr lokal gelöst werden können. Dies gilt für schrumpfende genauso wie für wachsende Regionen. Eine einzelne Kommune kann beispielsweise mit ihrer Baulandpolitik kaum das regional determinierte Bodenpreinsniveau beeinflussen. Hierzu braucht es regional abgestimmte Vorgehensweisen. Diese sind im Status quo unterentwickelt oder gar nicht vorhanden. Im Projekt „Regionalen Ausgleich stärken“ wurde dies in den Regionen Köln, Bielefeld und Jena jeweils unter spezifischen Vorzeichen thematisiert.

In allen Regionen wurde deutlich, dass die Regionalplanung die gewünschte Koordinationswirkung nicht entfaltet. Unabhängig von der (länderspezifischen) Ausgestaltung ist dies ein bundesweites beinahe flächendeckendes Problem. Entscheidend ist, dass die Regionalplanung zwar einen Rahmen für die Siedlungsentwicklung (quasi als Obergrenze) setzen kann, aber über fast

²⁷ Siehe Ergebnisse der Facharbeitsgruppe 1 „Kommunale Altschulden“, S. 13 (BMI 2019a)

keinen Einfluss auf die tatsächliche Bauland- und Wohnungsbauentwicklung nehmen kann. Hierfür sind zwei anders gelagerte Aspekte von zentraler Bedeutung. Erstens die Standortgüte und die daraus resultierenden Ertragschancen als Investitionsanreiz und zweitens das im Rahmen der kommunalen Planungshoheit wahrgenommene Engagement für die verbindlichen Bauleitplanung und die Grundstücksmobilisierung. Damit die regionalen siedlungspolitischen Leitbilder eine Wirkung entfalten können, ist die Regionalplanung insofern auf der Umsetzungsseite zu stärken. Damit kann und darf jedoch kein Eingriff in die gemeindliche Zuständigkeit für die verbindliche Bauleitplanung verbunden werden. Stattdessen geht es darum, systematisch dort Anreize zur Wohnbaulandentwicklung zu setzen, wo dies regionalplanerisch sinnvoll ist. Solche Anreize können darin bestehen, die regionalplanerisch dafür vorgesehenen Kommunen bzw. Wohnungsbaustandorte durch ergänzende Infrastrukturmaßnahmen (z. B. Einrichtung von Haltepunkten), die Priorisierung von Fördermitteln oder auch wirtschaftspolitische Maßnahmen (Ansiedlung von öffentlichen Einrichtungen) gezielt dann zu unterstützen, wenn sie sich verpflichten, diese Entwicklungen voranzutreiben und die entsprechende Beschlusslage schaffen. Vorstufen derartiger Ansätze werden derzeit in Nordrhein-Westfalen („Bauland an der Schiene“), in der Region Frankfurt („Großer Frankfurter Bogen“) oder auch in der Region Hannover („Wohnungsbauprämie“) erprobt. Auch das Agglomerationsprogramm in der Schweiz folgt dieser Logik.²⁸

Im Bericht der Kommission „Gleichwertige Lebensverhältnisse“ werden sowohl die Bedeutung der Dezentralisierung von öffentlichen Einrichtungen als auch die Bedeutung der sonstigen Infrastrukturen (Mobilität, digitale Infrastrukturen) für die Lebensqualität und den regionalen Ausgleich betont. Auch wird die Notwendigkeit zur interkommunalen Kooperation mehrfach und in unterschiedlichen thematischen Bezügen hervorgehoben. Was bislang fehlt ist die Verknüpfung beider Aspekte im Sinne einer wirksamen Regionalplanung oder - präziser formuliert - einer zur regionalen Entwicklungspolitik weiterentwickelten Regionalplanung.

Handlungsfähigkeit der Kommunen stärken

Kommunen tragen mit ihrer Investitionstätigkeit nicht nur selbst zur Attraktivität der Städte und Gemeinden bei, sondern schaffen damit auch positiv wirkende Rahmenbedingungen für eine private Investitionstätigkeit. Dies gilt durchgängig für alle Wirtschaftssektoren und ganz besonders für die Wohnungswirtschaft, da wohnungswirtschaftliche Investitionen in besonderem Maße von einem attraktiven Umfeld abhängen. Damit sind die städtebaulichen Qualitäten genauso angesprochen wie die sozialen Verhältnisse und die infrastrukturelle Ausstattung. Dort, wo öffentliche Investitionen mangels Finanzkraft ausbleiben, droht auch die private Investitionstätigkeit zu erlahmen.

Sowohl im Koalitionsvertrag als auch im Bericht der Kommission „Gleichwertige Lebensverhältnisse“ wird die hohe Bedeutung handlungsfähiger Kommunen hervorgehoben: „Mit Blick auf die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse sind insbesondere die finanziellen Möglichkeiten der Kommunen, Infrastrukturen, Daseinsvorsorge und freiwillige Leistungen für ihre Bürgerinnen

²⁸ Die Schweizer Bundesregierung stellt im Agglomerationsprogramm Gelder zur Kofinanzierung (bis zu 50%) von Verkehrsinvestitionen in den Agglomerationsräumen zur Verfügung (in der vierten Generation derzeit 1,5 Mrd. CHF). Die Maßnahmen müssen sich aus regional abgestimmten Vorstellungen zur Siedlungsentwicklung ableiten, mit verbindlichen Zusagen zu einer entsprechenden Siedlungsentwicklung verknüpft werden und sich schließlich in einem Wettbewerbsverfahren durchsetzen. Im Vorfeld der nächsten Antragsphase wird überprüft, ob die Agglomerationen ihre Zusagen im vorhergehenden Programmzyklus eingehalten haben. Im Ergebnis führt dies dazu, dass sich die Städte und Gemeinden in den Agglomerationsräumen organisatorisch zusammenschließen (z. B. in entsprechenden Vereinen wie dem Agglo Basel e.V.), sich siedlungspolitisch abstimmen und schließlich primär solche Maßnahmenvorschläge einreichen, die sinnvoll und verlässlich mit der Siedlungsentwicklung verknüpft sind.

und Bürger erhalten oder anpassen zu können, von zentraler Bedeutung“.²⁹ Die in einem Finanzverbund mit ihren kommunalen Gesellschaftern stehenden kommunalen Wohnungsunternehmen sind dabei zumindest mittelbar von entstehenden Haushaltsrestriktionen betroffen, entweder weil sie Gewinne abführen (und damit nicht mehr reinvestieren können) oder aber sachfremde Aufgaben übernehmen sollen.

Bei der Weiterentwicklung der Städtebauförderung (VV 2020) sind die Bedingungen für finanzschwache Kommunen mit Blick auf die notwendige kommunale Eigenbeteiligung bereits verbessert worden. Das grundsätzliche Problem überschuldeter und dementsprechend nur eingeschränkt handlungsfähiger Kommunen ist zwar erkannt und wurde bereits mit Vorschlägen unterlegt, steht aber nach wie vor zur Lösung an. Es ist selbstverständlich anzuerkennen, dass eine bundesseitige Lösung aufgrund der Zuständigkeit der Länder und der sehr unterschiedlichen Problemsituation in den Ländern schwer herbeizuführen ist. Die zentrale Bedeutung der kommunalen Finanzausstattung für die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse rechtfertigt zugleich aber besondere Anstrengungen und verleiht dem Thema zugleich eine hohe Dringlichkeit.

Weniger Projekte und mehr dauerhaft finanzierte und aus den Regionen getragene Lösungen

Die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse kann und muss sehr viele Facetten betrachten und kann auch an ebenso vielen Stellen umsetzungsorientiert ansetzen. Der Kommissionsbericht „Unser Plan für Deutschland“ spiegelt diese Breite: Arbeitsmärkte und dezentralisierte Wirtschaftsentwicklung, Digitalisierung und Breitbandausbau, Mobilität und Verkehrsinfrastruktur, Wohnen, medizinische und pflegerische Versorgung, frühkindliche Bildung und Betreuungsangebote, Bildung und Weiterbildung, Kultur und anderes mehr. Häufig wurde in der Vergangenheit darauf hingewiesen, dass „gleichwertig“ nicht gleich oder gar identisch bedeuten kann. Zu unterschiedlich lebt es sich in der Stadt oder auf dem Land oder auch in den einzelnen Regionen. Dies bedeutet auch, dass aus den Regionen heraus am besten beurteilt werden kann, welche Probleme am dringlichsten und welche Verbesserung am nötigsten ist.

Dieser Grundidee folgt das Projekt „Regionale Ausgleich stärken“, indem es den handlungsorientierten Dialog der regionalen Akteure in den Mittelpunkt stellt. Ihr Engagement und ihre Kenntnis der regionalen Bedingungen führen am ehesten zu bedarfsgerechten und passgenauen Lösungen. Dabei wird jedoch vielfach ein altbekanntes Problem sichtbar: Es existiert eine kaum zu überschauende Vielfalt an mehr oder weniger gut passenden Förderangeboten zur Erarbeitung von innovativen Lösungen. Das größte Problem ist jedoch, dass die Finanzierung dieser Vorhaben fast ausschließlich einer Projektlogik folgt. Statt immer wieder in zeitlich befristeten Projekten scheinbar „Neues“ erarbeiten zu lassen, wäre es viel häufiger gut, eine Adaption bestehender guter Lösungen zu ermöglichen und die finanziellen Rahmenbedingungen für eine dauerhafte Implementierung zu schaffen.

Insbesondere im Teilprojekt Südwestfalen wurde sichtbar, dass die regionalen Akteure gute Lösungsansätze zur Gewährleistung von Mobilität und Gesundheitsversorgung haben, für diese gegebenenfalls Projektmittel zu finden wären, eine dauerhafte Finanzierung aber kaum in Aussicht steht. Wünschenswert wäre es, wenn es zu den sektoralen Regelleistungen (z. B. Gesundheit, Pflege, Kinderbetreuung/Schule, Kultur, Verkehr/Mobilität) immer auch ein freies regional einsetzbares Budget gäbe, um getragen aus den Regionen spezifische Lösungen umsetzen zu können. Hierzu ein Beispiel: Nicht jede Region benötigt Fahrdienste, damit ältere Menschen aus peripheren Dörfern den Weg zum Arzt zurücklegen können. Aber dort, wo dies nötig ist, sollten entsprechende Lösungen entweder aus dem Verkehrsbereich oder aus dem Gesundheitsbereich

²⁹ Siehe BMI 2019a, S. 15.

dauerhaft (solange dies vor Ort politisch gewollt ist) finanziert werden können. Eine Lösung wäre es, in den sektoralen Budgets so etwas wie „Regionalisierungsmittel“ oder „Regionalbudgets“ vorzusehen, mit denen aus den Regionen lokal sinnvolle Ergänzungen zu den Standardleistungen finanziert werden können.

Im Projekt „Regionalen Ausgleich stärken“ wurde dieses Problem nur punktuell behandelt. Eine systematische Prüfung für die unterschiedlichen öffentlichen Leistungsbereiche scheint vor diesem Hintergrund jedoch sinnvoll. Sicher ist indes, dass die regionalen Akteure mit ihrem Engagement häufig ins Leere stoßen, wenn keine Aussicht auf eine dauerhafte Implementierung der erarbeiteten Lösungen besteht.

Fazit: Das von der Kommission empfohlene Raumordnungsprogramm an den Start bringen

Die Kommission „Gleichwertige Lebensverhältnisse“ empfiehlt in ihrem Endbericht, die „Raumordnung mit einem eigenständigen Förderinstrument (zu) unterlegen, um gezielt Impulse in Regionen mit besonderem Handlungsbedarf geben zu können“.³⁰ Im Licht der Erfahrungen aus dem Projekt „Regionalen Ausgleich stärken – die Wohnungswirtschaft als Gestalter von Heimat“ ist dies hochgradig sinnvoll und dringlich, um das Engagement und die Handlungspotenziale der regionalen Akteure aufzugreifen und für den regionalen Ausgleich nutzen zu können. Eine hohe Bedeutung hat parallel dazu, dass die finanzielle Handlungsfähigkeit der Kommunen gerade auch in strukturschwachen Räumen wiederhergestellt wird. Ein Raumordnungsprogramm sollte „von oben“ (Bund und Länder) adäquat mit investiven Mitteln ausgestattet sein, um den erforderlichen Infrastrukturausbau in den Regionen vorantreiben zu können. Diese Raumordnung „von oben“ ist jedoch kaum in der Lage, das kreative Engagement für bedarfsgerechte Lösungen der regionalen Akteure zu mobilisieren oder gar zu ersetzen. Insofern verdienen die aus den Regionen („von unten“) getragenen Ansätze - wie auch im Kommissionsbericht zum Ausdruck kommt – eine zusätzliche und besondere Aufmerksamkeit. Wesentlich ist in diesem Kontext, dass zunächst Kümmerer oder Plattformen für den regionalpolitischen Dialog und die entsprechende trisektorale Kooperation finanziert werden.³¹ Die dort erarbeiteten regional angepassten und bedarfsgerechten Maßnahmen können häufig jedoch nur dann ihre Wirksamkeit entfalten, wenn sie über zeitlich befristete Projektfinanzierungen hinaus dauerhaft implementiert werden können. Auch hierzu sind die Voraussetzungen noch zu schaffen.

Dieses Projekt wurde mit engagierten und interessierten Wohnungsunternehmen und vielen weiteren Partnern erfolgreich umgesetzt. Im GdW sind 3.000 Wohnungsunternehmen unterschiedlichster Größe organisiert. Diese sind darauf angewiesen, dass die Menschen vor Ort zufrieden leben können und wollen. Die Wohnungswirtschaft setzt sich alltäglich im Rahmen der Wohnungsbewirtschaftung und vielfältiger darüber hinausreichender Aktivitäten für die Lebenszufriedenheit der Menschen in ihren Heimatregionen ein. Mit dem hier dokumentierten Projekt hat die Wohnungswirtschaft ihr regionalpolitisches Engagement ausgebaut und mit neuen Arbeitsformen verbunden. Dies wird zukünftig fortgesetzt.

³⁰ Siehe: BMI 2019a, S. 22.

³¹ Mit den „Regionalen“ existiert in NRW ein Programm, das dieser Logik in etwa entspricht. Die aus den Regionen vorgeschlagenen Maßnahmen genießen, wenn sie den Förderstatus in einem mehrstufigen regionalen Qualifizierungsverfahren erreicht haben, Priorität in den vorhandenen sektoralen Förderprogrammen des Landes.

10 Literatur und Quellen

- Bertelsmann Stiftung (2019): Kommunalen Finanzreport 2019.
- Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) (Hrsg.) (2019a): Unser Plan für Deutschland – Gleichwertige Lebensverhältnisse überall. Berlin 2019.
- Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) (Hrsg.) (2019b): Empfehlungen auf Grundlage der Beratungen in der Kommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission). Berlin 2019.
- Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) (Hrsg.) (2019c): Deutschlandatlas. Karten zu gleichwertigen Lebensverhältnissen. Berlin 2019.
- Deutscher Städtetag (DSt) (2017): Neuausrichtung der Wohnungs- und Baulandpolitik. Positionspapier des Deutschen Städtetages. Berlin und Köln.
- Empirica AG (2015): Schwarmstädte in Deutschland. Ursachen und Nachhaltigkeit der neuen Wanderungsmuster.
- Empirica AG (2018): Wohnungsmarktbericht Sachsen-Anhalt 2018.
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (2018): Wohnen jenseits der Metropolen. Berlin.
- Harting, Mechthild (2019): Frankfurt: Ein großer Bogen gegen den Wohnungsmangel. In: FAZ vom 16.10.2019 (Abruf unter: www.faz.net/-gzzg-9s9cg)
- IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (2019): Jahresbericht 2018 der Begleitforschung Stadtumbau Land Sachsen-Anhalt.
- Nagel, Thomas (2019a): Wohnungsbau: Kommunen rufen Geld nicht ab. In: Neue Presse, 08.09.2019 (Abruf unter: www.neuepresse.de)
- Nagel, Thomas (2019b): Streit um die Wohnungsbauprämie: Jagau im Interview. In: Neue Presse, 10.09.2019 (Abruf unter: www.neuepresse.de)
- Priebs, Axel (2019): Die Stadtregion. Planung – Politik- Management. Stuttgart 2019.
- Reckwitz, Andreas (2019): Das Ende der Illusionen. Politik, Ökonomie und Kultur in der Spätmoderne. Berlin 2019.
- Region Köln/Bonn e.V. (Hrsg.) (2019): Agglomerationskonzept für die Region Köln/Bonn. Köln 2019.
- Vallée, Dirk (Hrsg.) (2012): Strategische Regionalplanung. Hannover (=Forschungs- und Sitzungsberichte der Akademie für Raumforschung und Landesplanung, Bd. 237) 2012.
- Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt /Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt (2019): Wohnungswirtschaftliche Daten und Fakten 2018 für Sachsen-Anhalt. (Abruf unter: <https://www.vdwvwdwg.de/fachinformationen/daten-und-fakten/>)



mit freundlicher Unterstützung von

