

# Kommunale Handlungsmöglichkeiten im Wohnungsbau

Ein Forschungsprojekt initiiert von Forum Stadt&Land.SH

## Einblick in die Interviewserie – Ergebnisse zur Workshop-Vorbereitung

Das Forschungsprojekt identifiziert Herausforderungen im kommunalen Wohnungsbau, insbesondere im Hinblick auf die Bereitstellung von zukunftsfähigem und bedarfsgerechtem Wohnraum in Schleswig-Holstein. Daraus werden mögliche Vorgehensweisen zur Begegnung dieser Herausforderungen erarbeitet und in Form von Handlungsleitfäden für kommunale Akteure zur Verfügung gestellt.

Dafür wurden in einem ersten empirischen Arbeitsschritt 35 Interviews mit Akteuren der Wohnraumbereitstellung geführt, darunter Vertreter\*innen der kommunalen Bauverwaltungen, der Wohnungswirtschaft, von Verbänden und einigen weiteren öffentlichen und privaten Akteuren. Ziel war es, die zu erstellenden Handlungsleitfäden möglichst eng an den Alltagsrealitäten der kommunalen Praxis und den dortigen Herausforderungen auszurichten. Im Folgenden geben wir einen ersten Einblick in empirische Befunde aus diesen Interviews.

### **Neubau - Nachfrage und Bedarf im Kontext des kommunalen Ortsbildes**

Im Hinblick auf die Flächenmobilisierung ist der Grundsatz der Flächensparsamkeit weit verbreitet. Viele Gemeinden betreiben Innenentwicklung aus Überzeugung, oft auch gestützt von einem ohnehin bestehenden Mangel an zusätzlichen Erweiterungsflächen. Die Diskrepanz zwischen der Nachfrage nach Einfamilienhäusern und dem Bedarf im Bereich des Geschosswohnungsbaus stellt viele Verwaltungen vor argumentative Herausforderungen. Dies gilt umso mehr, da viele Städte und Gemeinden bei der Entwicklung von Mehrfamilienhäusern um ihr Ortsbild fürchten.

### **Flächenmobilisierung: Konversionsprojekte und Neuentwicklung zeigen größtes Potenzial**

Der Quartiersbezug spielt in der Praxis vor allem im Rahmen von energetischen Sanierungen eine Rolle. In privaten, kleinteiligen Baumaßnahmen erfolgt Flächenmobilisierung oft durch Marktprozesse und vorwiegend in Einzelprojekten. Eine kommunale Begleitung findet höchstens in Form der Aufstellung von Bebauungsplänen statt. In Stadtentwicklungsmaßnahmen kommt aufgrund der stärkeren rechtlichen Kodifizierung der Quartiersbezug stärker zum Tragen. Im Maßnahmenmix dieser Prozesse steht jedoch die Flächenmobilisierung nicht immer im Vordergrund. Konversionsprojekte und Neuentwicklungen im Innenbereich verfügen hier über ein größeres Potenzial, von Ausstrahlungswirkungen in die umgebenden Quartiere wurde jedoch selten berichtet.

## Interviewergebnisse zur bisherigen Anwendung von Steuerungsinstrumenten

### **Städtebaulicher Vertrag als Standardinstrument bei der Absicherung günstigen Wohnraums**

Zum preisgünstigen Wohnen ist der eindeutige Tenor, dass es nicht genug davon gibt. Dies gilt für den geförderten ebenso wie für den preisgedämpften Wohnraum im Preissegment unterhalb des freifinanzierten Neubaus. Weit verbreitetes Standardinstrument bei der Absicherung günstigen Wohnraums ist der städtebauliche Vertrag, während Baulandmodelle und Baulandbevorratung sowie das Erbbaurecht bislang noch eher selten zur Anwendung kommen. Ursachen hierfür liegen

einerseits in der Abwägung, mit welchen Mitteln kommunale Ziele effizient erreicht werden können, andererseits aber auch im Ringen mit Marktprozessen und der Verfügbarkeit von Flächen.

Die Konzeptvergabe wird als wirkmächtiges Instrument zur Verbesserung der Steuerungsfähigkeit von Kommunen anerkannt, und einige Städte und Gemeinden entwickeln eigene Herangehens- und Verfahrensweisen. Konkrete Anwendung fand die Konzeptvergabe jedoch bisher nur vereinzelt und dabei in recht großer Bandbreite hinsichtlich der Ausgestaltung von Kriterien, Verfahren und Zielstellungen. Für die Handlungsleitfäden ergibt sich daher der Entwicklungsansatz, aufzuzeigen, was die Konzeptvergabe auf welchen Wegen und mit welchen Mitteln erreichen kann.

## Interviewergebnisse zur künftigen Anwendbarkeit neuer Handlungsleitfäden

### **Best-Practice-Beispiele und persönlicher Austausch nachgefragt**

Schließlich sind auch die Wünsche der Interviewpartner\*innen für die praktische Anwendbarkeit der Handlungsleitfäden zur Sprache gekommen. Große Übereinstimmung besteht demnach in dem Wunsch nach einem praxisorientierten, präzisen Nachschlagewerk mit best-practice-Beispielen. Darüber hinaus besteht ein großer Bedarf nach Vernetzung und Austausch.

Die Interviews dienen so der Identifizierung von konkreten Herausforderungen der Praxis, die anschließend in thematisch fokussierten Workshops vertieft mit Akteuren aus Verwaltung, Politik und Wohnungswirtschaft diskutiert werden.