

“Kommunale Handlungskonzepte - neue Chancen in der Wohnungswirtschaft”

Von der reaktiven zur proaktiven Stadt-, und Quartiersentwicklung

Vor dem Hintergrund eines weiter zunehmenden Wettbewerbs der Kommunen untereinander und dem Wettbewerb zwischen Stadtteilen und Quartieren sollten Kommunen zukünftig verstärkt als Verwalter ihrer Lagen, Quartiere und Stadtteile handeln.

In den vergangenen Jahren hat sich die Erkenntnis durchgesetzt, dass ohne eine funktionierende Zusammenarbeit der Akteure auf den Wohnungsmärkten kein langfristiger Erfolg mehr zu erreichen ist. Mit dem Ziel „sich über Strategien einer zukunftsfähigen, ausgewogenen Wohnungsmarktentwicklung und Wohnraumversorgung zu informieren und gemeinsam zu diskutieren, wie praxisnahe Handlungskonzepte entwickelt werden können, waren knapp 200 Experten der Einladung des Ministeriums für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen nach Düsseldorf gefolgt.

Günter Kozlowski, Staatssekretär im Ministerium für Bauen und Verkehr, machte in seiner Eröffnungsrede deutlich, dass dieses Thema der Landesregierung sehr am Herzen liegt. Die These ‘Die Wohnungsbauförderung brauchen wir nicht mehr, Wohnraum gibt es doch genug’ ist aus seiner Sicht „viel zu kurz gegriffen.“

Wohnungswirtschaft und Stadtentwicklung müssen sich zukünftig aufgrund des demographischen Wandels zwar auf weniger, aber dafür sehr viel stärker differenzierte Wohnbedürfnisse einstellen. Es stellt sich daher die Frage: Wie kann ich mich als Stadt, als Region im Wettbewerb um Bewohner erfolgreich positionieren? Um dieses Ziel zukünftig auf Landesebene für alle Regionen in NRW zu erreichen, empfahl Herr Kozlowski den beiden entscheidenden Akteuren, der Wohnungswirtschaft und der Stadtentwicklung, sich besser zu vernetzen. Das Ministerium

möchte diesen Prozess, der in vielen Städten und Kommunen im Lande gerade begonnen hat, verstärkt fachlich begleiten, um daraus für zukünftige Initiativen und politische Entscheidungen zu lernen: „Denn eine isolierte Betrachtung dieser Handlungszusammenhänge führt hier nicht weiter“.

Dr. Dieter Körner, Mitglied der Geschäftsleitung der RAG Immobilienmanagement GmbH, wies in seinem Vortrag auf die verstärkte Verantwortung der Kommunen im Bereich der Stadtentwicklung hin. Die Kommune sollte sich aus seiner Sicht zukünftig verstärkt als „Asset-Manager ihrer Lagen, Quartiere und Stadtteile verstehen.“

Welche Ansatzpunkte gibt es?

- Verbesserung der Sozialstruktur;
- Verbesserung des Wohnumfeldes und der Infrastruktur;
- Eigentumsmaßnahmen;
- Modernisierung/Neubau;
- Stadtteil-/Quartiersmarketing;
- Mobilisierung der Betroffenen/Networking.

Gemeinsam mit der Kommune sind aber auch die Wohnungsunternehmen gefordert. Denn auch sie stehen vor den gleichen Herausforderungen. Sie sind nämlich die „Asset-Manager ihrer Bestände und Quartiere in denen sie Wohnungsbestände besitzen.“

Für beide Seiten geht es also darum, rechtzeitig Lösungsstra-

tegien zu entwickeln. Für Herrn Körner steht hier eine qualifizierte Weiterentwicklung des Bestandsportolio für einzelne Stadtquartiere im Vordergrund.

Hierbei ist ein aktives finanzielles Engagement der Wohnungswirtschaft im Bereich Stadtteilarbeit/Stadtteilmanagement ein wichtiger Teil des „Asset-Managements.“

Mit Bezug auf die Herausforderung, die Wohnungsbestände und Stadtquartiere „fit für die Zukunft zu machen“ und an die veränderten Nutzungsbedürfnisse anzupassen ist, verbunden mit der Mobilisierung privater Kleineigentümer, privates Kapital unverzichtbar. „Heute geht es nicht mehr darum, Fläche zu vermarkten, es geht vielmehr darum, Adressen zu vermarkten.“

Herr Schowe vom Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Verkehrsplanung der Stadt Münster forderte eine „stärkere Integration des Themas Wohnen bei der Erstellung von Stadtentwicklungskonzepten.“

In diesen Konzepten sollten klare Ziele und Präferenzen für die Stadtentwicklung benannt werden. Die Aufgeschlossenheit der Wohnungswirtschaft gegenüber diesem Thema stellt eine Chance für die Städte und Kommunen dar. Um diese Chance zu nutzen, hat die Stadt Münster in Kooperation mit den Wohnungsmarktakteuren einen „Arbeitskreis Wohnen“ ins Leben gerufen. Die Ziele dieses Arbeitskreises definierte Herr Schowe wie folgt:

- Schaffung einer Kooperationsplattform der Marktakteure;
- Verständigung über Tendenzen auf dem Wohnungsmarkt;
- Entwicklung gemeinsamer Positionen und Aktivitäten zur Stärkung des Wohnstandortes Münster;
- Politikberatung: Empfehlungen an die Stadtpolitik im Rahmen des Handlungsprogramms Wohnen formulieren;
- Eigene Initiativen und Projekte.

Eines der vorrangigen Ziele eines gemeinsam mit den Wohnungsunternehmen erarbeiteten kommunalen Handlungskonzeptes im Bereich Wohnen ist es, den Menschen durch differenzierte Angebote, Bestandspflege und Bestandsentwicklung die Möglichkeit zu geben, ihre oftmals über Jahre gewachsenen sozialen Netzwerke auch unter veränderten Lebensumständen zu erhalten.

Dieses und andere Ziele setzt die Stadt gemeinsam mit dem „Bündnis für Wohnen“ in Münster anhand von drei Qualitätsleitlinien um:

- Eine strategische Wohnstandortentwicklung, deren Fokus auf der räumlichen Einheit des Quartiers liegt und die sich sowohl an der Bestandspflege, als auch an Neubauaktivitäten ausrichtet.
- Eine sozialverantwortliche, marktgerechte Wohnungspolitik mit dem Fokus auf Zielgruppen wie Familien und Senioren.
- Ein „Wohnungstypen- Mengenrüst 2020“, das ohne die Kooperation und Kommunikation mit und unter den Wohnungsbauunternehmen nicht umsetzbar wäre.

Wie weit ist die Stadt Münster in diesem Prozess bisher gekommen? Aus Sicht von Herrn Schowe hat die Neuorientierung der kommunalen Wohnungswirtschaft zwar schon erste Erfolge vorzuweisen, ist aber noch lange nicht abgeschlossen. Die neu formulierten Ziele und Orientierungen sind noch nicht ausreichend verankert. Ebenso besitzt das städtische Handeln noch immer nicht die nötige Ausrichtung auf die neuen Ziele.

Die Stadt ist daher gefordert, insbesondere in der Bestandsentwicklung neue Handlungsfelder zu erschließen, weitere Kooperationspartner zu finden und zielorientierte Arbeitsweisen auf Quartiersebene zu entwickeln.

Hierbei hofft Münster, ebenso wie viele andere Städte, auf die ‘Housing Improvements Districts’ als Instrument zur Selbstorganisation der Eigentümer und einer verbesserten Entwicklung der Quartiere und Bestände durch eine höhere Identifikation der BewohnerInnen mit ihrem Quartier.

Herr Klupp, Mitglied der Geschäftsleitung der Analyse und Konzepte GmbH in Hamburg, erläuterte in seinem Vortrag die Sichtweise der Wissenschaft auf das Thema der kommunalen Wohnversorgungs- bzw. Handlungskonzepte.

„Es geht nicht darum, ein solches Papier zu erstellen, damit es dann in den Schubladen der zuständigen Ämter verschwindet“. Wohnungsmarktpolitik ist zugleich auch immer Standortpolitik und daran sollten sowohl die Städte, als auch die Wohnungsunternehmen ein gemeinsames Interesse haben.

Wohnraumversorgungskonzepte können nur in einem kontinuierlichen Prozess entstehen, in dem die Kommune die Prozesssteuerung übernimmt oder beauftragt.

Es darf sich hierbei letztendlich nicht um eine Bedarfsanalyse im klassischen Sinne handeln. „Das Ergebnis muss sehr viel differenzierter sein.“ Es sollten konkrete, mit Zahlen und Zeiträumen benannte Aussagen über den Bedarf in verschiedenen Marktsegmenten, die zukünftige Entwicklung und Funktion der unterschiedlichen Stadtteile sowie nachfragegruppenspezifische Konzepte erstellt werden. Eine Benennung verbindlicher wohnungspolitischer Ziele, verbunden mit konkreten Maßnahmen, ist gefordert.

„Wer soll was mit welchem Geld machen? Das muss durch ein solches Konzept beantwortet werden“.

Im Anschluss an diese einleitenden Vorträgen erläuterten VertreterInnen aus den Städten Aachen, Flensburg und Gelsenkirchen ihre Strategien im Bereich der „Kommunalen Handlungskonzepte.“

Herr Thomas Janta, Abteilungsleiter Wohnungsbau, Wohnungs- und Siedlungsentwicklung im Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes NRW, betonte in seinem abschließenden Beitrag nochmals die Notwendigkeit einer kooperativen vor-Ort Zusammenarbeit zwischen Stadtentwicklung und Wohnungswirtschaft. Ohne deren Hilfe werden aus seiner Sicht die von der Landesregierung ins Leben gerufenen Initiativen zur Förderung kommunaler Handlungskonzepte und einer Gesetzesvorlage für ein HID-Gesetz nur „stumpfe Waffen“ im Bemühen für eine zukunftsfähige Entwicklung der Wohnungsbestände bleiben.

Frank Bornmann
Innovationsagentur
Stadtumbau NRW