



## Entscheidungshilfe Kommunale Handlungskonzepte ‚Wohnen‘



## Vorwort



Oliver Wittke  
Minister für Bauen und Verkehr  
des Landes Nordrhein-Westfalen

Wohnungspolitik braucht die Experten vor Ort. Kommune und wohnungswirtschaftliche Akteure müssen sich über die Entwicklungsvoraussetzungen und Gestaltungsmöglichkeiten verständigen, um die örtliche Wohnungsmarktsituation erfolgreich weiter zu entwickeln. Wohnraumförderung muss marktgerechte Maßnahmen initiieren und unterstützen, denn die gravierenden demografischen und sozialen Veränderungsprozesse beeinflussen die örtlichen Wohnungsmärkte in sehr unterschiedlicher Ausprägung. Deshalb sind eine ortsspezifische Wohnungsmarktanalyse und -prognose für passgenaue Handlungsstrategien unerlässlich.

Die Erarbeitung entsprechender kommunaler Handlungskonzepte halte ich für sinnvoll und begrüße das wachsende kommunale Interesse an solchen Konzepten. Um hier unterstützend zu wirken, halten wir im Rahmen der Wohnraumförderung zusätzliche Mittel für Maßnahmen in Kommunen mit wohnungspolitischen Handlungskonzepten vor und sichern auch eine mittelfristige Finanzierung entsprechender Vorhaben über mehrere Programmjahre zu.

Ich möchte die Kommunen mit der vorliegenden Broschüre ausdrücklich ermuntern, kommunalpolitisch abgestimmte örtliche Handlungskonzepte zur Wohnraumversorgung unter Beteiligung der Wohnungswirtschaft zu entwickeln. Das Handeln soll im Mittelpunkt stehen. Deshalb eröffne ich den Kommunen die Möglichkeit, in Abstimmung mit meinem Haus von Vorgaben der Förderrichtlinien abzuweichen und die erforderliche Gegenleistung des Investors zu modifizieren, sofern dies zur Umsetzung des Handlungskonzeptes zweckmäßig ist.

Zur Sicherung und Weiterentwicklung unserer Wohnquartiere geht es zukünftig immer mehr um komplexe qualitative Aspekte. Deshalb müssen wir uns bemühen, die Lösung der örtlichen und regionalen Wohnungsmarktprobleme kooperativ zu erarbeiten, integrierte Konzepte zu entwickeln und umsetzungs- und nutzerorientiert zu agieren.

## **Inhaltsverzeichnis**

1	Wozu dient ein kommunales Handlungskonzept ‚Wohnen‘?	5
2	Worauf kommt es bei der Konzepterstellung an?	8
3	Welche Bausteine gehören zu einem kommunalen Handlungskonzept ‚Wohnen‘?	10
4	Wie können konkrete Maßnahmen aussehen?	14
5	Welche Unterstützung bietet das Land?	16
6	Ermutigende Beispiele NRW	18

# 1 Wozu dient ein kommunales Handlungskonzept ‚Wohnen‘?

- Wohnungspolitik muss auf lokal sehr unterschiedliche demografische und strukturelle Veränderungsprozesse reagieren
- Kommunale Handlungskonzepte bieten eine sehr gute Möglichkeit, um die jeweiligen lokalen Entwicklungsprozesse zu analysieren
- Handlungskonzepte ermöglichen Lösungen, die an den Markt angepasst und gleichzeitig vorausschauend und umsetzungsorientiert sind

## **Strukturellen Veränderungen auf den Wohnungsmärkten aktiv begegnen**

Wohnungsmärkte sind ein zentraler Faktor für die Entwicklung der Kommunen, denn die Wohnsituation prägt mehr denn je das Standortimage.

Attraktive Stadtteile und Wohnquartiere, ein nachfragegerechtes Wohnungsangebot und die Sicherung der sozialen Wohnraumversorgung werden zukünftig stärker als bisher die Qualitäten und Perspektiven eines Standortes beeinflussen. Das gilt für angespannte, aber auch für entspannte Wohnungsmärkte.

Weit reichende Veränderungen beeinflussen die Entwicklung der Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen. Hierzu zählen unter anderem:

- Die Alterung der Bevölkerung mit einer entsprechenden Veränderung der Nachfrage
- Veränderte Haushaltsstrukturen oder Nutzungsanforderungen und entsprechender Anpassungsbedarf beim Wohnungsangebot
- Die Heterogenität der lokalen Wohnungsmärkte, in denen oftmals attraktive und benachteiligte Wohnquartiere unmittelbar aneinander grenzen
- Die weitgehende Übernahme der Kosten der Unterkunft durch die Kommunen im Rahmen des Arbeitslosengeldes II mit erheblichen Belastungen für die kommunalen Haushalte
- Die Veränderungsprozesse in den Anbieterstrukturen durch den Verkauf großer Wohnungsbestände oder ganzer Wohnungsunternehmen mit deutlich verändertem Unternehmensverhalten.



### Entwicklungsprozesse erfolgreich steuern und gestalten

Ein kommunales Handlungskonzept ‚Wohnen‘ ermöglicht zukunftsorientierte Strategien und Maßnahmen für den lokalen Wohnungsmarkt.

Einen kleinen Ausschnitt der Problemstellungen, für die auf kommunaler Ebene erfolgreiche Lösungsansätze gefunden werden müssen, verdeutlichen Fragen wie:

- Reicht der preiswerte Wohnungsbestand langfristig aus?
- Gibt es genügend Wohnbauflächen, um Familien an die Stadt zu binden?
- Wie viele altengerechte Wohnungen werden in zehn Jahren benötigt?
- Bestehen Risiken der Segregation in einzelnen Wohnquartieren?
- Müssen Belegungsrechte erworben werden?
- Welche Bestandsmaßnahmen sollen umgesetzt werden und wo liegen die Prioritäten?
- Wie wird die Finanzierung gestaltet?

Ein kommunales Handlungskonzept ‚Wohnen‘ ist strategisch, kooperativ und umsetzungsorientiert angelegt. Mit diesem Analyse- und Planungsinstrument können mittel- und langfristige Prozesse auf den lokalen Wohnungsmärkten rechtzeitig erkannt und gestaltet werden. Es kann helfen, Fördermittel optimal zu akquirieren und einzusetzen. Somit kann die für Wohnungseigentümer so wichtige langfristige Investitionssicherheit geschaffen werden.

## **Individuelle Lösungen für jede Kommune finden**

Die Rahmenbedingungen in den einzelnen Kommunen sind sehr unterschiedlich. Daher kann es kein allgemeingültiges Konzept geben.

In einer Kommune kann es vordringlich darum gehen, bezahlbaren Wohnraum für einkommensschwache Haushalte zu erhalten. Für eine andere Kommune kann es wichtiger sein, die Möglichkeiten für den Eigentumserwerb zu verbessern und das städtische Wohnumfeld für Familien attraktiver zu gestalten. Andernorts geht es möglicherweise darum, Wohnungsleerstand zu reduzieren. Die Gestaltungsspielräume unterscheiden sich nicht zuletzt auch dadurch, ob ein kommunales Wohnungsunternehmen existiert oder allein private Eigentümer über die Bestände verfügen.

Jede Kommune sollte daher ihren eigenen Weg bei der Konzepterstellung gehen. Hierfür kann inzwischen auf eine Reihe von Hilfsmitteln und Erläuterungen zurückgegriffen werden, um die notwendige Informations- und Datenbasis sicherzustellen und umsetzungsorientierte Ziele und Maßnahmen zu entwickeln.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> So z.B. die vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) publizierten Handlungsempfehlungen zur Erstellung kommunaler Wohnraumversorgungskonzepte. ExWoSt-Informationen 30/1, 05/2006.

## 2 Worauf kommt es bei der Konzepterstellung an?

- Ein kommunales Konzept ‚Wohnen‘ steht für Handlungsorientierung
- Im Vordergrund steht der gemeinsam getragene Prozess
- Ein entscheidender Erfolgsfaktor ist die enge Kooperation der verschiedenen Ämter und Stellen in der Verwaltung
- Die Umsetzung kann nur gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft erfolgen
- Die zentralen Akteure des Wohnungsmarktes sollten frühzeitig in den Erstellungsprozess eingebunden werden

### Das Ergebnis zählt

Bei einem Handlungskonzept kommt es weniger darauf an, eine bestimmte Form einzuhalten, sondern vielmehr auf Handhabbarkeit und Umsetzungsorientierung.

Ein kommunales Handlungskonzept bildet die zentrale fachliche Grundlage für eine aktive Steuerung der lokalen Wohnungspolitik und Wohnraumversorgung. Nicht der Umfang entscheidet über deren Qualität, sondern die tatsächliche Umsetzungsfähigkeit. Es darf nicht als „Papiertiger“ missverstanden werden, sondern muss praktische Bedeutung für das Handeln von Verwaltung und Wohnungseigentümern entfalten. Deshalb ist es als kooperativer Gestaltungsprozess anzulegen, der konkrete Projekte und Maßnahmen auf jeden Fall einbezieht.

### Die Stadtverwaltung ist der Motor

Bereits in der Erstellungsphase ist es sinnvoll, neben den verschiedenen Ämtern die wesentlichen Akteure aus Politik und Wohnungswirtschaft angemessen einzubinden.

Kommunale Wohnungspolitik ist ein Querschnittsthema, das verschiedene fachliche Bereiche innerhalb der Stadtverwaltung berührt. Dazu gehören die soziale Wohnraumversorgung, der Wohnungsneubau und die Bestandsanpassung sowie die Stadt- und Quartiersentwicklung.

Die Erstellung eines kommunalen Handlungskonzepts ‚Wohnen‘ bietet die Chance, die verschiedenen Stellen innerhalb der Verwaltung zusammenzuführen und zu beteiligen - vom Sozialamt über das Wohnungsamt bis zum Stadtplanungsamt. Auf diese Weise können die unterschiedlichen Sichtweisen eingebracht werden, die für eine zukunftsorientierte Wohnungspolitik entscheidend sind. Kommunen, die bereits über eine gute Informationsbasis zum Wohnungsmarkt verfügen, berichten häufig, wie notwendig und erfolgreich eine ämterübergreifende Betrachtungsweise ist.



Dadurch besteht die Möglichkeit, von vornherein die notwendige breite Akzeptanz zu schaffen. Die Stadtverwaltung bildet hierfür den Motor und die Steuerungseinheit - auch wenn diese Rolle oftmals vielleicht noch etwas ungewohnt ist.

### **Die Kommunalpolitik gibt den Startschuss**

Die Einbindung der politischen Ebene ist eine wesentliche Voraussetzung für die Erstellung eines erfolgreichen kommunalen Handlungskonzeptes.

Die Kommunalpolitik sollte vorab über die Möglichkeiten, Chancen und die positiven Effekte eines Handlungskonzeptes ‚Wohnen‘ informiert werden. Von ihr muss ein solches Konzept tatsächlich gewollt sein. Sie muss den Startschuss für die Erstellung geben. Das fertige Konzept sollte darüber hinaus von den Gremien der kommunalen Politik beschlossen werden. Damit erhält es die notwendige Verbindlichkeit und wird so zum Signal für eine gemeinsame und verlässliche Wohnungspolitik.

### **Die Wohnungseigentümer mit ins Boot holen**

Durch eine frühzeitige Einbindung der Eigentümer können Interessen abgeglichen und etwaige Konflikte bereits im Vorfeld gelöst werden.

Das kommunale Handlungskonzept kann nur mit Hilfe der Wohnungseigentümer umgesetzt werden, denn sie werden maßgeblich für die Finanzierung und Realisierung der Maßnahmen verantwortlich sein. Daher ist eine umfassende Zusammenarbeit zwischen Verwaltung und Wohnungsmarktaktoren zentral. So ist es z. B. wichtig, ein gemeinsames Verständnis zu erreichen: während die Stadtverwaltung den gesamten Standort im Blick haben muss, liegt der Fokus der Wohnungseigentümer meistens auf Wohnquartieren oder sogar einzelnen Wohnanlagen. Darüber hinaus kann durch Daten der Wohnungsunternehmen die Informationsbasis entscheidend verbessert werden (z. B. zum Wohnungsleerstand).

Neben den (kommunalen) Wohnungsunternehmen und den Wohnungsgenossenschaften verfügen die privaten Einzeleigentümer in vielen Städten über umfangreiche Bestände. Diese Gruppe ist in der Regel sehr heterogen und schwierig einzubinden. Dennoch sollte die Stadtverwaltung sie berücksichtigen.

Es sollte sich dabei um eine Zusammenarbeit gleichberechtigter Partner „auf Augenhöhe“ handeln. Ein Ziel ist bereits erreicht, wenn am Ende einer fruchtbaren Zusammenarbeit die Stadtplanung „wohnungswirtschaftlicher“ und die Wohnungswirtschaft „städtebaulicher“ denken.

### 3 Welche Bausteine gehören zu einem kommunalen Handlungskonzept ‚Wohnen‘?

- Im Vordergrund stehen der nachhaltige Prozess und die Einbindung der verschiedenen Akteure
- Damit diese auf dem gleichen Informationsstand sind, ist eine gute analytische Grundlage für die Beurteilung der aktuellen Situation und die Abschätzung der zukünftigen Entwicklungen notwendig
- Auf dieser Grundlage können auf Konsens beruhende Ziele und Maßnahmen entwickelt und umgesetzt werden

#### Grundlagen schaffen

Von der Bewertung von Analyse und Prognose kann eine starke Signalwirkung ausgehen, wenn z. B. Entwicklungen am Wohnungsmarkt in den Vordergrund rücken, die bis dahin nicht bekannt waren oder nicht zur Kenntnis genommen wurden.

Die Situationsanalyse hat die Aufgabe, den verschiedenen Akteuren aus Verwaltung, Politik und Wohnungswirtschaft einen gemeinsamen Kenntnisstand über Rahmenbedingungen und Entwicklung des lokalen Wohnungsmarktes zu vermitteln. Sie bildet die Marktsituation nach Quantitäten und Qualitäten ab und dient als fachliche Basis für die lokale wohnungspolitische Diskussion.

Damit geht es um mehr als den rechnerischen Versorgungsaspekt, die Gegenüberstellung von Haushaltszahlen und Anzahl der Wohnungen oder Neubau- und Bestandsvolumen. Auch das Mietpreisniveau, nachfragegerechte Ausstattungsstandards sowie Mieter- und Eigentümerstrukturen sind wichtig.

Die Wohnungsnachfrage ist inzwischen sehr heterogen. Dahinter steckt eine Vielzahl an Nachfragergruppen mit unterschiedlichen Bedürfnissen. Dazu zählen neben einkommensschwachen Haushalten und Transferempfängern z. B. junge Senioren und pflegebedürftige Hochaltrige, Studenten, Starterhaushalte, Familien unterschiedlicher Einkommensgruppen oder Doppelverdienerhaushalte ohne Kinder.

Das Wohnungsangebot besteht auf der anderen Seite aus verschiedenen Marktsegmenten, z. B. preiswertem Wohnen, höherpreisigem Wohnen oder Wohnen im Eigentum. Hinzu kommt, dass es deutliche Unterschiede bei der Entwicklung von Stadtteilen und Quartieren geben kann.

Prognosen sind eine wichtige Grundlage für die Entwicklung von wohnungspolitischen Zielen und Maßnahmen. Je plausibler und anschaulicher die Darstellungen der Analysen und Prognosen sind, desto höher ist die Akzeptanz in der Öffentlichkeit. Eine möglichst konkrete, handlungsorientierte Darstellung ist wichtiger als eine zu stark wissenschaftlich orientierte Vorgehensweise.

Die Grundlagenarbeit wird durch eine Bewertung abgerundet. Hierbei bietet sich die Chance, die gewonnenen Erkenntnisse einzuordnen und Gefahren und Potenziale zu erkennen. Dabei ist es insbesondere hilfreich, den Wohnungsmarkt in seinen verschiedenen Marktsegmenten zu betrachten und für diese Handlungserfordernisse deutlich zu machen.

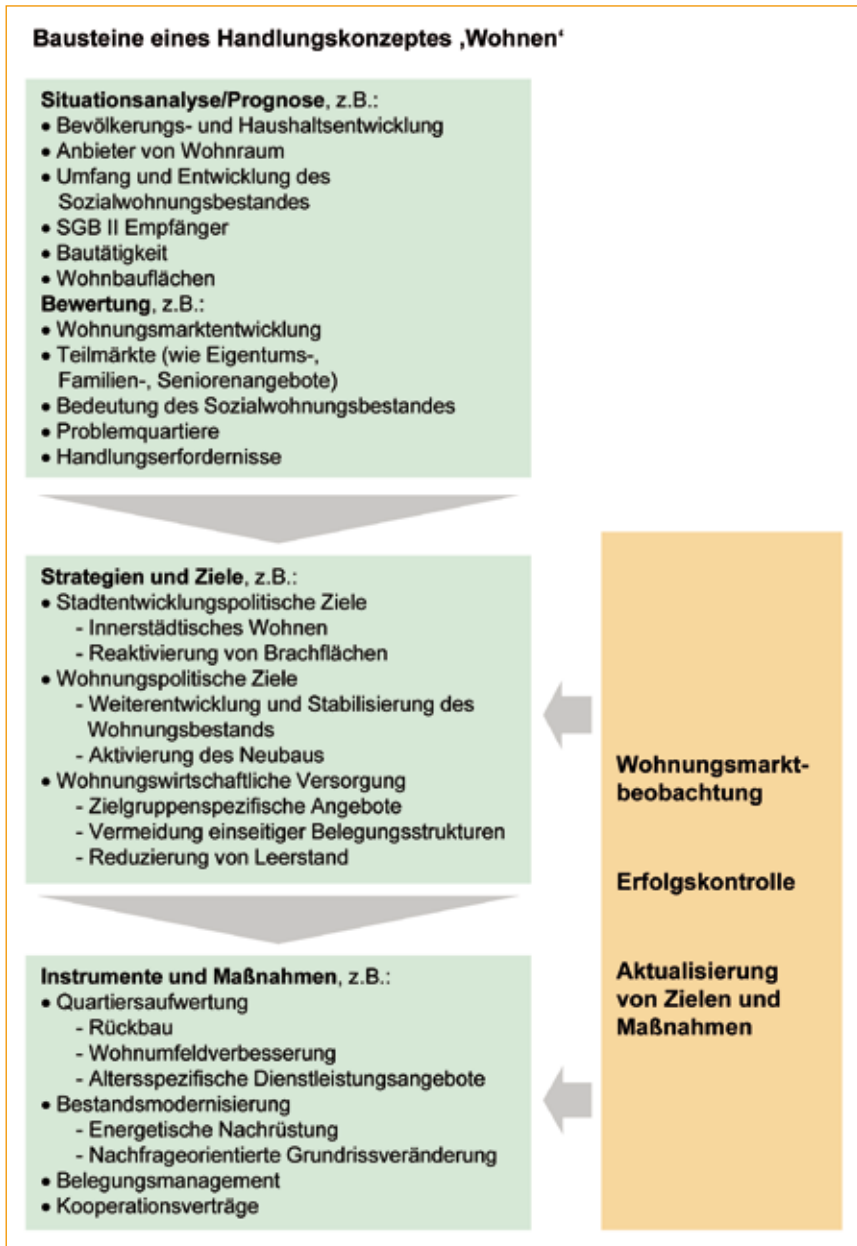


### Ziele und Strategien formulieren

Die wohnungspolitischen Ziele können als übergeordnete Zielsetzungen oder in Form eines Leitbildes formuliert werden.

Sie geben der Politik, der Kommunalverwaltung und der Wohnungswirtschaft einen programmatischen Rahmen für den Einsatz wohnungspolitischer und unternehmerischer Instrumente. Gleichzeitig wird die Grundlage für ein gemeinschaftliches und gleich gerichtetes Handeln der Akteure sowie ein hohes Maß an

Planungssicherheit für alle Beteiligten geschaffen. Die Ziele bilden den Rahmen für die einzelnen Maßnahmen.



### **Maßnahmen entwickeln und umsetzen**

Für die Umsetzung und die spätere Erfolgskontrolle ist es elementar, dass Ziele und Maßnahmen quantifiziert werden. Auf diese Weise kann der Erfolg des Handlungskonzeptes und der kommunalen Wohnungspolitik bewertet werden.

Mit Hilfe der Maßnahmen werden Aussagen darüber getroffen, wie die Ziele und - oftmals vernachlässigt - von welchen Akteuren sie realisiert werden sollen. Wichtig sind auch Vorgaben zu Zeitpunkt, Standort und Finanzierung.

### **Erfolgskontrolle**

Durch regelmäßige Gesprächsrunden kann eine ständige Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft gewährleistet und die Umsetzung begleitet werden.

Eine Erfolgskontrolle sollte durch die regelmäßige Beobachtung des lokalen Wohnungsmarktes und die Überprüfung und ggf. Aktualisierung der beschlossenen Ziele und Maßnahmen erfolgen. Der Umsetzungsprozess wird auf diese Weise strukturiert und Zwischenstände können zu vorher festgelegten Zeitpunkten dokumentiert werden.

## 4 Wie können konkrete Maßnahmen aussehen?

- Die konkreten Maßnahmen können sich auf vielfältige Bereiche beziehen und wohnungswirtschaftliche, städtebauliche oder sozialplanerische Aspekte beinhalten
- Die Maßnahmen bilden die Schnittstelle zwischen Kommune und Wohnungswirtschaft. Je kleinräumiger und konkreter sie sind, desto besser können sie von den Eigentümern umgesetzt werden
- Das Land Nordrhein-Westfalen bietet eine Reihe von Fördermöglichkeiten für die Realisierung von Maßnahmen, wenn sie aus kommunalen Handlungskonzepten ‚Wohnen‘ resultieren

### **Nur konkrete Maßnahmen können erfolgreich umgesetzt werden**

Um die Umsetzungschancen zu erhöhen, sollte an die Perspektive der Wohnungswirtschaft angeknüpft werden.

Im Quartier treffen sich die Entwicklungsinteressen von Kommune und Wohnungswirtschaft. Die Maßnahmen bilden daher auf dieser Ebene die unmittelbare Schnittstelle zwischen der Kommune und den Wohnungseigentümern. Die Eigentümer führen den überwiegenden Teil der Maßnahmen durch und finanzieren diese. Daher ist es wichtig, dass gemeinsam entwickelte Maßnahmen konkret formuliert und kleinräumig orientiert sind.

Die inhaltliche Bandbreite an Maßnahmen der Wohnraumentwicklung ist sehr groß, sie reicht von planungsrechtlichen Maßnahmen zur Baulandbereitstellung bis hin zu gebäudescharfen Rückbaumaßnahmen oder sozialplanerischen Aktivitäten. Sie bezieht sich zudem in vielen Fällen nicht nur auf die Wohnungswirtschaft, sondern auch auf den Städtebau oder Dienstleistungen.

## **Beispiele für Maßnahmen**

### **Wohnungsbestand**

- Energetische Modernisierung von Wohnungen
- Altengerechter Umbau und Barrierefreiheit
- Wohnumfeldverbesserungen

### **Wohnungsneubau**

- Wohnungsneubau für Zielgruppen des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG)
- Bereitstellung von Bauland

### **Wohnungsversorgung**

- Formelle Vereinbarungen zur Belegung von Wohnungen zwischen Kommune und Vermietern (Kooperationsvertrag)
- Tausch von Belegungsrechten

### **Soziale Maßnahmen**

- Bildung eines Quartiersmanagements
- Entwicklung der sozialen und Versorgungsinfrastruktur

### **Städtebauliche Entwicklung**

- Umstrukturierung von Stadtquartieren, ggf. Abriss oder Rückbau
- Entwicklung einzelner Standorte oder Wohnumfeldaufwertung

## 5 Welche Unterstützung bietet das Land?

Ein kommunales Handlungskonzept ‚Wohnen‘ erlaubt einen möglichst zielgenauen und nachhaltigen Einsatz öffentlicher Mittel. Vor allem für besondere Fördermaßnahmen sollten die Ableitung von Förderzielen und die Planung wohnungswirtschaftlicher Maßnahmen aus einem solchen Konzept heraus erfolgen.

Zentraler Faktor für die erfolgreiche Umsetzung der Handlungskonzepte ist die Wirtschaftlichkeit von Investitionen. Hinzu kommt die Wohnraumförderung, mit der von Kommune zu Kommune sehr unterschiedliche Maßnahmen unterstützt werden, wofür ein entsprechendes Maß an Flexibilität der Fördervorgaben erforderlich ist.

Das Land Nordrhein-Westfalen hat daher sein Wohnraumförderungsprogramm so konzipiert, dass es gut an die jeweiligen Wohnungsmarkterfordernisse angepasst ist. Dazu gehören eine regionale Staffelung der Förderkonditionen, breit gefächerte Förderbausteine, die Förderung einzelner Maßnahmen über mehrere Programmjahre oder die Flexibilisierung der vom Kreditnehmer zu erbringenden Gegenleistungen. Insbesondere durch die Verknüpfung von Wohnraumförderungsmitteln mit Programmen der Städtebauförderung lassen sich integrierte Maßnahmenkonzepte gut realisieren.

Wohnraumförderungsmittel des Landes Nordrhein-Westfalen können im Rahmen von kommunalen Handlungskonzepten ‚Wohnen‘ z. B. für die folgenden Zielsetzungen und Maßnahmenbereiche eingesetzt werden:



Anpassungsmaßnahmen zur Schaffung altengerechten Wohnraums durch Reduzierung von Barrieren (z. B. in Quartieren mit hohem Seniorenanteil)

Neubau von Einfamilienhäusern (auch zur Miete) und Eigentumswohnungen im günstigen und mittleren Preissegment

Grundlegende Modernisierung nicht mehr zeitgemäßer Wohnungen

Errichtung preiswerter Mietwohnungen, z. B. auch zur Arrondierung oder Lückenschließung

Neugestaltung von Hauseingangsbereichen im hoch verdichteten Sozialwohnungsbestand der 1960er und 1970er Jahre

Errichtung von Gemeinschaftsräumen, z. B. im Zusammenhang mit dem Neubau altengerechten Wohnraums

Aufbereitung von Brachflächen für Wohnungsneubau

Rückbau und Schaffung neuer Wohnangebote in hoch verdichteten Siedlungen der 1960er und 1970er Jahre

Energieeffiziente Sanierung des Sozialwohnungsbestandes

Wohnungsangebote für pflegebedürftige Senioren

## 6 Ermutigende Beispiele NRW

Auf kommunaler Ebene gibt es Beispiele für Handlungskonzepte auf großen oder kleineren, auf angespannten oder entspannten Wohnungsmärkten.

### Dortmund: Masterplan Wohnen und Kommunales Wohnraumkonzept



*Stärkung der Attraktivität als Wohnstandort*

Der Masterplan Wohnen ist auf Basis der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung gemeinsam von verschiedenen Akteuren aus Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft entwickelt und erarbeitet worden. Dieser bildet den Rahmen für die kommunale Wohnungspolitik, in dem drei übergeordnete Ziele für die künftige Wohnungspolitik formuliert werden:

- Stützung des Strukturwandels
- Weiterentwicklung des Wohnungsmarktes in Richtung Qualität und Eigentumsbildung
- Stärkung der Attraktivität Dortmunds als Wohnstandort

Der Masterplan wird jährlich durch verschiedene Schwerpunktthemen in einem dialogorientierten Prozess ergänzt und weiterentwickelt. Wenngleich der Masterplan Wohnen bereits verschiedene Kriterien eines Handlungskonzeptes erfüllt, wird darauf aufbauend ein umsetzungsorientiertes ‚Kommunales Wohnkonzept‘ erstellt. In diesem Konzept sollen die übergeordneten Ziele räumlich und inhaltlich konkretisiert und auf die Maßnahmenebene heruntergebrochen werden. Zur Entwicklung eben dieser Maßnahmen bedarf es vorab einer Identifizierung der Handlungsbedarfe. Die Kategorisierung der Wohnungsbestände in Siedlungstypen könnte ein möglicher Ansatz sein, um diese Handlungsbedarfe flächendeckend zu ermitteln. Das Aufzeigen der Zukunftsfähigkeit der unterschiedlichen

Siedlungstypen wäre somit eine Aufgabe des Kommunalen Wohnkonzeptes. Darauf aufbauend muss in einem kontinuierlichen Prozess eine qualitativ orientierte Analyse in einzelnen Quartieren durchgeführt werden, um die ermittelten Handlungsbedarfe in quartiersspezifischen Maßnahmenempfehlungen zu konkretisieren und umzusetzen. Diese qualitative Quartiersanalyse wird momentan im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes „Kommunale Konzepte: Wohnen“ weiterentwickelt.

Die Philosophie des Erstellungsprozesses gründet sich auf einem ‚offenen Dialog‘, in den verschiedene Stellen der Verwaltung sowie verschiedene Wohnungsmarktakeure im Rahmen von Workshops frühzeitig und regelmäßig eingebunden werden.

### Gelsenkirchen: Wohnqualitätsatlas

*Stadterneuerung in Gelsenkirchen-Bismarck: (Schulneubau, erste So-larsiedlung des Programms „50 Solar-siedlungen NRW“ und Selbsthilfe-wohnprojekt für Familien)*



Gelsenkirchen verfügt über eine Wohnungsmarktstudie, die von der städtischen Wohnungsgesellschaft in Auftrag gegeben und durch andere Wohnungsunternehmen und die Stadt mitfinanziert wurde. Bestandteil dieser Studie ist u. a. ein Wohnqualitätsatlas, der die Stadt auf der Grundlage einer Bestands- und Sozialraumanalyse in Strategietypen mit unterschiedlichen Interventionsbedarfen einteilt. Diese Studie ist eine wichtige Grundlage für die Stadterneuerungs- und Stadtumbautätigkeiten. Dabei werden neben dem Bereich Wohnen auch Städtebau, Gesundheit, Bildung, Jugend und Kultur behandelt. Grundlegende Ziele sind u. a. eine

- Analyse des Status quo und Prognose der weiteren Entwicklung der Wohnungsmärkte und
- Formulierung von strategischen Empfehlungen für Stadtumbau und Stadterneuerung.

Die Stadt Gelsenkirchen verfolgt zahlreiche Aktivitäten im Rahmen der Stadterneuerung und verfügt daher über Planungsgrundlagen, die über den Bereich Wohnen hinausgehen. Derzeit gibt es Überlegungen, die Organisationsstrukturen der Verwaltung den Anforderungen der Stadterneuerungstätigkeit anzupassen und Personalanteile aus verschiedenen Verwaltungsbereichen querschnittartig zusammenzuführen. In Gelsenkirchen zeigt sich in der täglichen Arbeit, wie fruchtbar die zielorientierte Zusammenarbeit unterschiedlicher Verwaltungsstellen untereinander und mit Wohnungsunternehmen sein kann. Die Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft erfolgt in Form eines runden Tisches, an dem auf informeller Basis Ziele und Strategien ausgetauscht und entwickelt werden. Im Oktober 2007 haben zehn Wohnungsunternehmen mit der Stadt Gelsenkirchen eine Kooperationsvereinbarung für abgestimmte Strategien der Stadterneuerung abgeschlossen.

### Leverkusen: Handlungsprogramm ‚Zukunft Wohnen‘



*Leverkusen-Schlebusch: Realisierung eines Mehrfamilienhausgebietes auf ehemals industriell genutzter Fläche*

Das Handlungsprogramm ‚Zukunft Wohnen‘ wurde grundsätzlich und erstmalig im Jahr 2000 erstellt und durch den Rat beschlossen. Damit wurde eine wichtige Grundlage für die Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik geschaffen, die konkrete Ziele und Strategien in Form von Handlungsfeldern benennt, z. B.:

- Attraktivierung des Wohnstandortes
- Stabilisierung der Bevölkerungszahl bis 2020
- Erhaltung und Schaffung zielgruppenorientierter und preiswerter Wohnungsangebote im Bestand und durch Neubau

Das Handlungsprogramm zeichnet sich durch eine hohe Flexibilität aus. Es besteht aus einzelnen Teilen, die regelmäßig aktualisiert und durch weiterführende Themen ergänzt und gegebenenfalls durch den Rat beschlossen werden. Derzeit erfolgt eine Aktualisierung mit dem Schwerpunkt ‚demografische Entwicklung‘ und ihren Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Regelmäßige Arbeitsgruppensitzungen werden mit Vertretern der Verwaltung, Verbänden und der Wohnungswirtschaft durchgeführt. Die Stadt nutzt dabei die Möglichkeit, in der Funktion des Moderators und Vermittlers gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft Strategien u. a. zur Wohnungsversorgung zu entwickeln. Dies ist umso wichtiger, da die Stadt über kein eigenes Wohnungsamt mehr verfügt.

### Münster: Handlungsprogramm Wohnen



*Wohnstandort Münster: Wohnungsmarkt als Anreiz zur Wohnortwahl*

Das Handlungsprogramm Wohnen ist das Rahmenkonzept der Stadt Münster zur Wohnungs- und Baulandpolitik. Darin werden die Ziele und Positionen der Stadt in der Bauland- und Wohnungspolitik festgelegt. Das Handlungsprogramm Wohnen wurde 1993 erstmalig beschlossen und 2005 zum dritten Mal fortgeschrieben. Es besteht aus mehreren Handlungsfeldern, die im Rahmen der Fortschreibungen ergänzt werden. Zu den Handlungsfeldern zählen u. a.:

- Strategische Wohnstandortentwicklung
- Wohnen im Bestand
- Sozialverantwortliche Wohnungsversorgung

Ziel ist es, den Wohnungsmarkt zu einem fördernden Faktor für die Einwohnerentwicklung zu machen. Eine Strategie besteht dabei in der qualitativen Anpassung der Wohnungsbestände an die sich verändernde Nachfrage und die

verstärkte Bereitstellung von Wohnungen in städtischen Strukturen. Gleichzeitig soll insbesondere auch auf die sich verengenden Handlungsspielräume der sozialen Wohnungsversorgung reagiert werden.

Das Handlungskonzept Wohnen zeichnet sich durch seine Prozessorientierung aus. Neben der verwaltungsinternen Arbeitsgruppe ‚Wohnen‘ hat sich der Arbeitskreis ‚Wohnen in Münster‘ etabliert, der sich aus Vertretern der Politik, Verwaltung und der Wohnungswirtschaft zusammen setzt und jährlich tagt. Die Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft manifestiert sich in dem 2006 unterzeichneten ‚Bündnis Wohnen‘. Diese Vereinbarung umfasst Handlungsleitlinien, die gemeinsam von Wohnungsmarktakteuren entwickelt wurden, und geben einen verbindlichen Rahmen für die Schwerpunkte und Ziele der Zusammenarbeit.

# Impressum

## Herausgeber

Ministerium für Bauen und Verkehr  
des Landes Nordrhein-Westfalen (MBV NRW)

Jürgensplatz 1  
40219 Düsseldorf

Fon: +49 (0)211 3843-0

Fax: +49 (0)211 3843-9005

[broschueren@mbv.nrw.de](mailto:broschueren@mbv.nrw.de)

## Redaktion

Barbara Joeres

Sigrid Koeppinghoff

## Bearbeitung

Analyse & Konzepte

Beratungsgesellschaft für Wohnen,  
Immobilien und Tourismus mbH

Gasstraße 10  
22761 Hamburg

[www.analyse-konzepte.de](http://www.analyse-konzepte.de)

## Gestaltung und Druck

michel marketing

Roringen Winkel 5a

37077 Göttingen

[www.michel-marketing.de](http://www.michel-marketing.de)

## Bildnachweis

Stadt Dortmund, Amt für Wohnungswesen (Seite 18)

Stadt Gelsenkirchen, Referat Wirtschaftsförderung/Hubert Harst  
(Titel und Seite 19)

Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht (Seite 20)

Stadt Münster, Presseamt/Bernhard Fischer (Seite 21)

Der Inhalt der Broschüre steht auch im Internet unter: [www.mbv.de](http://www.mbv.de) unter der  
Rubrik Service/Broschüren.

Ministerium für Bauen und Verkehr  
des Landes Nordrhein-Westfalen (MBV NRW)

Jürgensplatz 1  
40219 Düsseldorf

Fon: +49 (0)211 3843-0

Fax: +49 (0)211 3843-9005

[broschueren@mbv.nrw.de](mailto:broschueren@mbv.nrw.de)

