

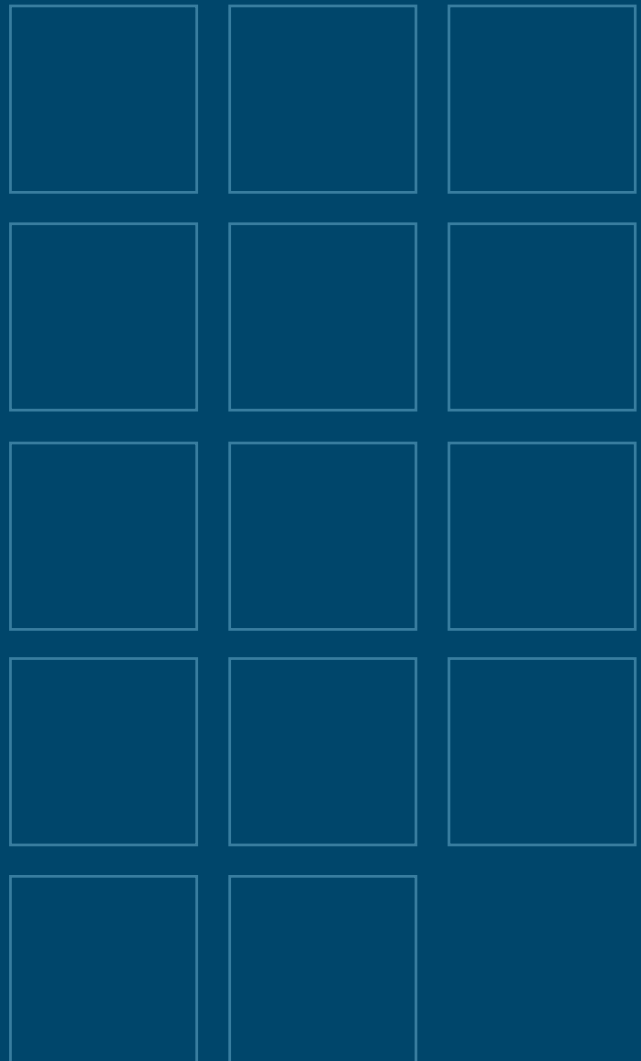


Bundesamt  
für Bauwesen und  
Raumordnung

ExWoSt-Informationen 33/1

# Kommunale Konzepte: Wohnen

Ein ExWoSt-Forschungsfeld



Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) ist ein Forschungsprogramm des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

# Vorwort

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

im Jahr 2006 haben wir Ihnen die Ergebnisse der ExWoSt-Studie „Kommunale Wohnraumversorgungskonzepte“ und Handlungsempfehlungen zur Erarbeitung, Weiterentwicklung und Umsetzung solcher Konzepte vorgestellt (*ExWoSt Info 30/1*).

Kommunale Wohnraumversorgungskonzepte waren damals deutschlandweit noch relativ wenig verbreitet, aber es zeigte sich bereits, dass sich zahlreiche Kommunen auf den Weg gemacht haben, hier aktiv zu werden. Die bundesweite Studie zur Verbreitung und zu den Inhalten kommunaler Konzepte führte schließlich zu der Empfehlung, die weitere Verbreitung kommunaler Konzepte durch Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt) zu unterstützen. Im Ergebnis einer umfangreichen Qualifizierungsphase gemeinsam mit den Ländern und den kommunalen Spitzenverbänden wurde ein Forschungsfeld aufgebaut, das sich sowohl an den Ergebnissen der vorausgegangenen Erhebung bestehender Konzepte, als auch den im Rahmen der Studie entwickelten Handlungsempfehlungen orientiert. Der Name ist dabei ein Stück weit auch Programm: Nicht mehr Wohnraumversorgung allein, sondern verschiedene Handlungsfelder für und rund um das Wohnen im Kontext der Stadtentwicklung sind Gegenstand der Modellvorhaben. Daher heißt es jetzt „Kommunale Konzepte: Wohnen“.

Mit dieser Ausgabe der ExWoSt-Informationen möchten wir Ihnen nun die acht Modellvorhaben unseres Forschungsfeldes, ergänzt um eine

Interkommunale Plattform, vorstellen. Sie alle haben zum Ziel, jeweils innovative konzeptionelle Ansätze zur Bewältigung aktueller Anforderungen der Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklung zu initiieren, wissenschaftlich zu begleiten und so auszuwerten, dass sie in der Praxis Nachahmung finden. Das Spektrum der Themen und Strategien ist breit:

Von der Aktivierung älterer Einfamilienhausbestände als Alternative zum Neubau im Außenbereich über die Ergänzung aktueller integrierter Stadtentwicklungskonzepte in den neuen Ländern durch ein Fachkonzept Wohnen bis hin zur Umsetzung vorhandener Konzepte oder die Erprobung eines Housing Improvement Districts sind interessante Themen und innovative Lösungen vertreten.

Gemeinsam ist den auf den ersten Blick so verschiedenen Modellvorhaben mit individuellen, auf die Anforderungen vor Ort antwortenden Strategien, dass die Wohnungsmarktperspektive immer wieder neu eingenommen werden kann: Ohne eine realistische Betrachtung der Nachfragepräferenzen verschiedener Gruppen und Analyse aller Teilmärkte können wichtige stadtentwicklungspolitische Zielsetzungen nicht erfolgreich umgesetzt werden. Das gilt für die Revitalisierung von innerstädtischen Altbauquartieren unter den Rahmenbedingungen des Stadtumbaus Ost ebenso wie für die Innenentwicklung in den stagnierenden Städten. Eine hinreichend genaue Kenntnis der zu erwartenden Nachfrage und der Prozesse auf der Angebotsseite ist als Entscheidungsgrundlage für die Einleitung notwendiger Veränderungsprozesse unverzichtbar – in wachsenden

wie in stagnierenden oder schrumpfenden Regionen.

Insofern beinhaltet das Forschungsfeld „Kommunale Konzepte: Wohnen“ sowohl eine Auseinandersetzung mit der analytischen Komponente, als auch mit den konzeptionellen Überlegungen und den Instrumenten. Darüber hinaus sind nicht nur die vielfältigen Verknüpfungen zwischen Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklung von Interesse, sondern auch beinahe klassische, originär wohnungspolitische Themen: Die Versorgung von benachteiligten Haushalten mit angemessenem, preiswertem Wohnraum. Gerade hierzu bedarf es einer fundierten Grundlage.

Der Bund hat also auch nach der Föderalismusreform ein großes Interesse an den Prozessen der Wohnungsmarktentwicklung vor Ort und möchte mit den ExWoSt-Modellvorhaben die Kommunen und ihre Partner bei der Bewältigung der anstehenden Aufgaben unterstützen. Die in jüngster Zeit deutlich angestiegene Zahl von Kommunen, die ein solches Konzept angehen wollen, unterstreicht die Aktualität des Themas.

In diesen ExWoSt-Informationen sollen nun die Modellvorhaben zunächst einmal für sich sprechen. Sie sind bereits an den Start gegangen und wir wünschen ihnen bei der Durchführung der Projekte in den nächsten eineinhalb Jahren viel Erfolg!

Ihnen wünschen wir nun eine anregende Lektüre und laden Sie herzlich zur Teilnahme an der weiteren inhaltlichen und methodischen Diskussion ein.

Mathias Metzmacher  
Michaela Hirschle

Ausgabe  
33/1 – 02/2008

- 04** *Das Forschungsfeld*
- 06** *Kurzportraits der Modellstädte und Modellvorhaben*
- 06** Bonn – Wohnenswertes Bonn
- 08** Halle (Saale) – Zielgruppenorientierter Wohnungsbedarf im Stadtumbau
- 10** Leipzig – Fachkonzept Wohnen, Teil Wohnraumversorgung
- 12** München – Erwerb von Belegungsrechten
- 14** Cuxhaven – Cuxhavener Wohnlotsen
- 16** Hildesheim – Neues Wohnen in Hildesheim
- 18** Hamburg – Erprobung eines Housing Improvement Districts
- 20** Dortmund – Die Dortmunder Quartiersanalyse
- 22** Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main – Interkommunale Plattform: Wohnen
- 24** *Impressum*

# Kommunale Konzepte: Wohnen

## Ausgangslage

Die Wohnungsmärkte in Deutschland befinden sich im Wandel und differenzieren sich regional und sektoral zunehmend aus. Stagnierende bzw. schrumpfende Wohnungsteilmärkte stehen oftmals wachsenden Marktsegmenten gegenüber und führen in den Kommunen zu jeweils sehr unterschiedlichen Realitäten.

Die Versorgung mit preisgünstigem und angemessenem Wohnraum von Haushalten, die Schwierigkeiten haben, sich Zugang zum freien Wohnungsmarkt zu verschaffen, gewinnt nicht nur in Wachstumszentren, sondern auch in Ostdeutschland an Relevanz. Auch im Rahmen von Stadtumbau Ost ist eine Sensibilisierung für das Thema Wohnraumversorgung zu erkennen. Zum Teil kann der wachsenden Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum in den Städten, in denen durch den Stadtumbau Ost in den vergangenen Jahren eine Reduzierung des preisgünstigen Angebots durch Rückbau bzw. laufende Sanierung der Bestände stattfand, nicht mehr im vollen Umfang nachgekommen werden.

Die Innenentwicklung als Thema dieses Forschungsfeldes wird fast überall – unabhängig von der Wohnungsmarktsituation – als Entwicklungsziel forciert.

Die lokalen Rahmenbedingungen und Problemlagen verlangen nach individuellen Lösungsansätzen und Strategien. Mit den „Kommunalen Konzepten: Wohnen“ steht den Kommunen hierfür ein geeignetes Instrument zur

aktiven Gestaltung des lokalen Wohnungsmarktes zur Verfügung.

## Bundesinteresse

Der Bund hat auch nach der Übertragung der Zuständigkeit für das Recht der sozialen Wohnraumförderung auf die Länder weiterhin ein Interesse an effizienten kommunalen Handlungsstrategien, insbesondere im Hinblick auf die Wohnbedürfnisse von Haushalten mit Kindern und Senioren, die Wohneigentumsbildung, Integration, Wohnkostenbelastung von Haushalten im Niedrigeinkommensbereich, die Privatisierung kommunaler Wohnungsbestände sowie die städtebauliche Entwicklung/Bauleitplanung. Dies gilt gleichermaßen für bestehende Konzepte, z.B. solche, die im Rahmen des Stadtumbaus erarbeitet wurden und bei denen in nächster Zeit eine Fortschreibung ansteht sowie bei der erstmaligen Konzepterarbeitung.

## Leitziele

Durch die Einrichtung des Forschungsfeldes soll die Erstellung, Qualifizierung und Umsetzung „Kommunaler Konzepte: Wohnen“ aktiv unterstützt und damit eine weitere Verbreitung dieses Instrumentes erreicht werden. Im Einzelnen beinhaltet dies:

- Eine modellhafte Erprobung „Kommunaler Konzepte: Wohnen“ und konkreter Maßnahmen zur Lösung zukünftiger wohnungs- und stadtentwicklungspolitischer Aufgaben

- Eine inhaltliche und methodische Weiterentwicklung des Instrumentes durch einen intensiven Erfahrungsaustausch der am Forschungsfeld beteiligten Akteure
- Eine Erprobung innovativer Instrumente und neuer Ansätze zur Einbindung wohnungspolitischer Akteure in die Konzeptbearbeitung bzw. Umsetzung

## Themenfelder

„Kommunale Konzepte: Wohnen“ greifen aktuelle wohnungspolitische Themen auf und verknüpfen diese mit den jeweiligen stadtentwicklungspolitischen Schwerpunkten:

- Zielgruppenspezifische Weiterentwicklung der Wohnungsbestände
- Soziale Wohnraumversorgung
- Förderung der Innenentwicklung
- Kooperation der Wohnungsmarktakteure

Zur Erstellung „Kommunaler Konzepte: Wohnen“ sind Analysen und Prognosen über die Wohnungsmarktentwicklung erforderlich. Deshalb ist die Wohnungsmarktbeobachtung insbesondere unter methodischen Gesichtspunkten ein Thema innerhalb des Forschungsfeldes. Die Beteiligung der Bürger bei der Konzepterarbeitung sowie die interkommunale Abstimmung derartiger Konzepte werden ebenfalls aufgegriffen.

**Kommunale Konzepte: Wohnen**

Modellvorhaben



Quelle: GEWOS

**Modellvorhaben**

Aus über 40 eingereichten Projektskizzen wurden insgesamt acht Modellvorhaben sowie eine Interkommunale Plattform: Wohnen ausgewählt, in denen innovative Strategien zur Lösung der dargestellten Aufgaben und Fragestellungen erprobt werden.

Die Bandbreite der behandelten Themen reicht von der nachfrageorientierten Entwicklung des Wohnungsangebotes und der Stärkung der Innenentwicklung bis zur Erprobung von Kommunikations- und Kooperationsformen sowie eines Housing Improvement Districts.

Die Modellvorhaben decken unterschiedliche Wohnungsmarktkonstellationen sowie Konzeptstadien ab. Einige haben ihren Schwerpunkt in der systematischen Analyse der Wohnungsmarktsituation, andere sind eher praxis- oder kommunikationsorientiert. Die Einzelbeispiele sind sehr unterschiedlich, setzen sich aber dennoch alle mit den vorgestellten Themenstellungen auseinander. Die Übertragbarkeit der Beispiele wird im Rahmen der Querschnittsauswertung überprüft.

Im Herbst 2007 sind die Modellvorhaben an den Start gegangen und erhalten, orientiert an den zu bewältigenden Aufgaben, Zuwendungen des Bundes.

Das Forschungsfeld hat eine Laufzeit bis Mitte 2009. Im Frühjahr 2009 werden die Endergebnisse aus den acht Modellvorhaben und der Interkommunalen Plattform vorliegen.

# Wohnenswertes Bonn



## Hintergrund des Vorhabens

Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes in der Stadt Bonn sehen sich bereits heute, bei prognostizierter wachsender Haushaltszahl, verschiedene Nachfragergruppen (u.a. Haushalte mit Kindern, ältere Menschen mit Veränderungsbedarf, Normalverdiener) mit Problemen bei der Suche nach attraktivem Wohnraum konfrontiert. Die Flächenpotenziale zur Neuausweisung von Wohnbauflächen größeren Umfangs sind eng begrenzt. Während z.B. ältere Menschen kleinere seniorengerechte Wohnungen suchen, aber allein in großzügigen Einfamilienhäusern leben, haben Haushalte mit Kindern Schwierigkeiten, gerade solche bezahlbaren Immobilien auf dem Bonner Markt zu finden. Diese und ähnliche Potenziale aufzudecken sowie konzeptionell und auch tatsächlich zu aktivieren und somit den wohnungssuchenden Haushalten Wohnraum anzubieten, ist Aufgabe des zu entwickelnden Handlungskonzeptes.



Bebauungsplan Mehrgenerationenwohnen

Quelle: Amaryllis-Bonn

Die Entwicklung des „Konzeptes Wohnenswertes Bonn“ ist eng in den Kontext der Erarbeitung eines regionalen Handlungskonzeptes durch den Regionalen Arbeitskreis Entwicklung, Planung und Verkehr Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler (:rak) eingebunden.

## Ziele und Einordnung des Vorhabens in das Forschungsfeld

Ziel des Vorhabens ist es, ein dynamisches Konzept zu entwickeln, welches für verschiedene Standorttypen und Nachfragergruppen Handlungsempfehlungen gibt und damit eine nachfrageorientierte Angebotspolitik verkörpert.

Im Rahmen des Konzeptes werden außerdem Qualitätskriterien (Leitlinien) für Stadtentwicklung, Städtebau und Bauleitplanung formuliert, die im Rahmen unterschiedlicher Projekte realisiert werden.

Das Vorhaben lässt sich unter den Aspekten „Zielgruppenspezifische Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes“ und „Kooperation der Wohnungsmarktakteure“ in das Forschungsfeld einordnen.

## Forschungsfragen

Welche Wohnbedürfnisse haben die angesprochenen Zielgruppen?

Welche Quartierstypen bieten (mittelfristig) welche Potenziale für die angesprochenen Zielgruppen?

Welche herkömmlichen und innovativen Instrumente stehen für die Mobilisierung dieser Potenziale zur Verfügung?

Wie gelingt die Etablierung dauerhaft lernender Strukturen (Kommunikations- und Kooperationsplattformen)?

Welche Vernetzungen sind sinnvoll, welche Lernprozesse können wie initiiert werden, wie können kooperierende Strukturen gestützt und gefördert werden?

Welchen Beitrag können „Kommunale Konzepte: Wohnen“ bei der Bewältigung der spezifischen Ausprägungen des demographischen Wandels leisten?

Inwieweit sind die gewonnenen inhaltlichen und methodischen Erkenntnisse auf andere Quartiere und Kommunen übertragbar?

## Projektbeschreibung

Kern ist die Identifizierung und Aktivierung von Standortpotenzialen durch eine Analyse vorhandener Sozialdaten und Daten zum Wohnungsbestand, die eine Definition von Raumtypen mit ähnlichen Merkmalen ermöglichen soll. Diese rein datenbasierte Herangehensweise wird durch eine qualitative Analyse ergänzt, die auch weiche Faktoren berücksichtigt und Aussagen zu den Lebensstilen ermöglichen soll.

In einem zweiten Schritt werden unterschiedliche Zielgruppen mit ihren spezifischen Ansprüchen an Wohnung und Wohnumfeld identifiziert. Die Ergebnisse werden mit den ermittelten Standortpotenzialen abgeglichen. Zudem können Problembereiche, Tendenzen und weitere Handlungsfelder eingegrenzt und gegensteuernde Projekte initiiert werden.



**Daten und Fakten Bonn 2006**

314 299 Einwohner	+3,99% Einwohner (2000-2006)
Wohnungsmarktsituation:	angespannt
Durchschnittliche Angebotsmiete: (Quelle: BBR)	7,36 Euro/qm netto kalt

Die Identifizierung und Aktivierung von Standortpotenzialen wird langfristig in eine kontinuierliche, dynamische Datenauswertung übergeleitet, so dass der Stadt Bonn zukünftig eine fundierte Entscheidungsgrundlage zur Verfügung steht.

Flankiert wird diese Methodik von der prozessual-diskursiven Entwicklung inhaltlicher Leitlinien des „Konzepts: Wohnenswertes Bonn“. Durch eine interne und eine externe Kommunikations- und Kooperationsplattform soll das Ziel erreicht werden, eine noch engere Zusammenarbeit innerhalb der Verwaltung sowie zwischen Stadt und wohnungspolitischen Bonner Akteuren (Wohnungsbaugesellschaften, Makler, Investoren, Experten, private Grundstückseigentümer) zu erreichen. Aus der Kooperation heraus können so Einzelstrategien und Projekte generiert werden.

Als Auftakt des Prozesses und als Initiierung der Kooperationsplattform ist eine Wohnraumkonferenz geplant. Zwei weitere Veranstaltungen thematisieren die anschließenden Phasen „Zukunftserwartungen“ und „Empfehlungen für das Qualitätsziel Wohnen“. In diesen Phasen sollen Erwartungen und Ansprüche gebündelt sowie Entwicklungskorridore benannt werden. Aufbauend hierauf werden Szenarien ausformuliert und die Datenauswertung und der Schwerpunkt der Zielorientierung nachjustiert.

Im Rahmen des Modellvorhabens soll erprobt werden, inwieweit solche neuen Strategien zur Aktivierung von Bestandspotenzialen, ergänzend zu

einer verstärkten Angebotspolitik, die vorhandenen und latenten Nachfragepotenziale steigern und umsetzen können. Mit dem Projekt sollen konsensfähige Lösungen und Strategien angestoßen werden, die die Wachstumspotenziale aktiv umsetzen und gleichzeitig die stadtstrukturellen und qualitativen Anforderungen und Ziele beachten.

**Ansprechpartner**

*Institution:*  
Bundesstadt Bonn  
Stadtplanungsamt  
Berliner Platz 2  
53103 Bonn

*Kontaktpersonen:*  
Michael Isselmann  
Tel.: 0228 / 77-3784  
michael.isselmann@bonn.de

Jeanette Wagner  
Tel.: 0228 / 77-2340  
jeanette.wagner@bonn.de

*Projektpartner:*  
koelnInstitut iPEK  
Gotenring 4  
50679 Köln

*Kontaktperson:*  
Luise Willen  
Tel.: 0221 / 99102-53  
e.willen@koelninstitut-ipek.de



Luftbild der 1950er Jahre Siedlung Pennenfeld  
Quelle: Vermessungs- und Katasteramt, Stadt Bonn

## Zielgruppenorientierter Wohnungsbedarf im Stadtumbau in Halle (Saale)



### Hintergrund des Vorhabens

Die Stadt Halle (Saale), heute mit rund 234 000 Einwohnern, verlor nach der Wende, bedingt durch eine sehr hohe Abwanderung (sowohl überregional als auch ins Umland) und niedrige Geburtenzahlen, rund 88 000 Einwohner (-27%). Entsprechend nahm die Zahl der leerstehenden Wohnungen stark zu.

Der Wohnungsleerstand liegt zur Zeit bei etwa 16%, die Arbeitslosenquote bei 16,6% und der Anteil der Empfänger laufender Hilfe zum Lebensunterhalt bei 6,3%. Unter diesen Bedingungen verstärken sich die innerstädtischen Segregationstendenzen. Mit dem im Jahr 2006 erarbeiteten Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) konnte zwar ein wichtiger Beitrag zur Entwicklung der Stadtumbaugebiete erreicht werden, jedoch fehlen konkrete Aussagen zu Wohnungsmarkt- und Nachfrageentwicklungen.

### Ziele und Einordnung des Vorhabens in das Forschungsfeld

Hauptziel des Projektes ist die thematische Erweiterung des ISEK Halle um das Thema Wohnen, wie z.B. die Versorgung verschiedener Haushalte und um sozialpolitische Ziele. Es sollen Lösungen für die Wohnraumversorgung für Bedarfsgemeinschaften gemäß SGB II, das Wohnraumangebot für Senioren, das Wohnraumangebot für Haushalte mit Kind(ern) und für die Nutzung innerstädtischer Lagen mit hohem Leerstand entwickelt werden. Das Modellvorhaben leistet vor allem Beiträge zu den Themenfeldern „Zielgruppenspezifische Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes“ und „Soziale Wohnraumversorgung“.

### Forschungsfragen

Welche Merkmale und Inhalte sollten im kommunalen Wohnkonzept berücksichtigt werden, um es als Steuerungsinstrument für die Stadtentwicklung bei sich transformierenden Märkten nutzen zu können?

Erweist sich das „Kommunale Konzept: Wohnen“ als sinnvolle Ergänzung zum bestehenden ISEK?

Welche Quantifizierungsansätze für eine Zielgruppenanalyse sind möglich und zielführend?

Wie strukturiert sich das aktuelle Wohnungsangebot? Welche möglichen Veränderungsbedarfe des Wohnraumangebotes zeichnen sich ab?

Welche Akzeptanz ist mittelfristig in den Segmenten Altbau- und Plattenbaubestand zu erwarten?

Inwiefern kann über kommunale Wohnkonzepte eine zielgerichtete Lenkung privater und öffentlicher Investitionen (z.B. in den Altbaubestand) erreicht werden?

Ist das (bestehende) Netzwerk Stadtumbau zusammen mit der Lenkungsgruppe Stadtumbau das geeignete Kommunikationsgremium?

### Projektbeschreibung

Im Rahmen des Modellvorhabens sollen analytische Beiträge zu einem Fachkonzept Wohnen in Halle entstehen, welches als eigenständiger Bestandteil der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) politisch beschlossen werden soll. Dieser eigenständige Charakter bindet das Konzept einerseits in das ISEK ein und garantiert andererseits eine schlanke Verfahrensschiene und gesamtstädtische Wirksamkeit über die Raumkulisse der Stadtumbaugebiete hinaus. Einen ersten Baustein der Untersuchung liefern die Daten der Wohnungsmarktbeobachtung der Stadt Halle, die zur Zeit im Zweijahresrhythmus erhoben werden.

Als zweiter Baustein sind weitere Untersuchungen vor allem zur Zielgruppenanalyse und zur Wohnraumanalyse erforderlich.

Unter der Gesamtfragestellung „Analyse von Zielgruppen und Betrachtung von spezifischen Wohnraumangeboten“ werden die inhaltlichen Schwerpunkte im Projektverlauf zum einen eine Zielgruppenbetrachtung (Analyse und Prognose) und zum anderen eine Wohnraumanalyse umfassen. Aus



Auftaktveranstaltung Quelle: isw



### Daten und Fakten Halle 2006

233 874 Einwohner

-5,1% Einwohner (2000-2006)

Wohnungsmarktsituation:

entspannt

Durchschnittliche Angebotsmiete:  
(Quelle: BBR)

5,05 Euro/qm netto kalt

den Ergebnissen der Analysen wird eine zielgruppenspezifische Wohnungsbedarfsprognose abgeleitet, die die Basis für das „Kommunale Konzept: Wohnen“ bildet.

Die Untersuchungsperspektive ist gesamtstädtisch ausgerichtet, geht also über die Stadtumbaugebiete hinaus, um die angestrebte mittelfristige Steuerungsfunktion für den Halleschen Wohnungsmarkt insgesamt zu erreichen. Dies soll unteretzt werden durch Strategien für die beiden wichtigsten Angebotssegmente des Wohnungsmarktes in Halle und hat damit auch teilträumliche Komponenten: Die Innenstadt mit den gründerzeitlichen, denkmalgeschützten Altbaubeständen, die derzeit die höchsten Leerstandsquoten innerhalb des Stadtge-

bietes aufweisen, und die Großwohnsiedlungen.

Das Verfahren wird als ein kommunikativer Prozess unter umfassender Beteiligung der Wohnungsmarktakteure angelegt. Wie die Erfahrungen bei der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes gezeigt haben, ist dies für die breite Akzeptanz des „Kommunalen Konzeptes: Wohnen“ unbedingt erforderlich. So ist gewährleistet, dass wichtige Akteure der Stadtentwicklung und des Wohnungsmarktes in die Erarbeitung des Konzeptes mit eingebunden werden.

### Ansprechpartner

Institution:

Stadt Halle (Saale)  
FB 61, Stadtentwicklung und  
-planung  
Hansering 15  
06108 Halle (Saale)

Kontaktperson:

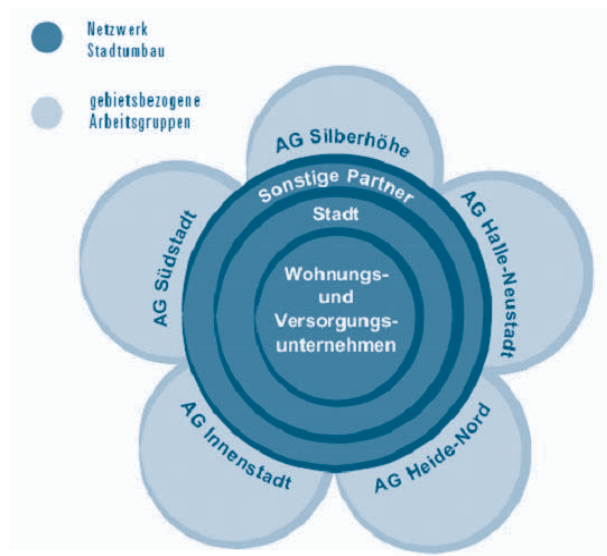
Karsten Golnik  
Tel.: 0345/221-6253  
karsten.golnik@halle.de

Institution:

isw Institut für Strukturpolitik  
und Wirtschaftsförderung  
GmbH  
Heinrich-Heine-Str. 10  
06114 Halle (Saale)

Kontaktperson:

Martina Gapp  
Tel.: 0345/521360  
gapp@isw-institut.de



Netzwerk Sonnenblume  
Quelle: isw



Steintor  
Quelle: Steffen Fliegner, Stadt Halle

## Fachkonzept Wohnen, Teil Wohnraum- versorgung für Leipzig

### Hintergrund des Vorhabens

Angesichts des starken Einwohnerrückgangs in den 1990er Jahren setzte sich die Stadt Leipzig frühzeitig mit den damit verbundenen baulichen, ökonomischen und sozialen Problemen auseinander. Aktuelle Entwicklungsprozesse erfordern es nun, die bisher bewährten Planungen und Instrumente zur Steuerung und Evaluation des Wohnungsmarktes weiter zu entwickeln, zu ergänzen sowie Ziele und Maßnahmen neu zu definieren. Vor dem Hintergrund steigender Einwohnerzahlen, sinkender Wohnungsleerstände und zunehmender Wohnungsmarktanspannung in Teilsegmenten gilt es z.B. den nachlassenden Konsens zur Weiterführung des Stadtumbaus wieder herzustellen. Die zunehmende Zahl einkommensschwacher Haushalte und gleichzeitige Verringerung des preisgünstigen Angebotes unter anderem durch den Stadtumbau erfordert eine Neupositionierung der Stadt Leipzig, der Wohnungsunternehmen und Stadtöffentlichkeit. Aufgrund des hohen Anteils privater Wohnungseigentümer auf dem Leipziger Wohnungsmarkt kommt den privaten Eigentümern eine besondere Rolle zu. Es fehlt an Wissen über die Potenziale dieses Segments für die soziale Wohnraumversorgung und an Instrumenten zur Einbindung der privaten Einzeleigentümer.

### Ziele und Einordnung des Vorhabens in das Forschungsfeld

Im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (SEKo) der Stadt Leipzig wird derzeit das Fachkonzept Wohnen entwickelt und als neuer Bestandteil der Leipziger Stadt-

entwicklungsplanung das Thema Wohnraumversorgung behandelt. Ziel ist es, die Wohnraumversorgung für alle Zielgruppen weiter zu entwickeln. Haushalte mit einkommensschwachen und betagten Bürgern haben hierbei eine besondere Bedeutung. Das Vorhaben liefert insbesondere Beiträge zu den Themenfeldern „Soziale Wohnraumversorgung“ und „Zielgruppenspezifische Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes“. Außerdem werden Erkenntnisse zu dem Themenfeld „Kooperation der Wohnungsmarktakteure“ erwartet.

### Forschungsfragen

Welche Instrumente sind angesichts fehlender Wohnungsbauförderung und auslaufender Belegungsbindung ohne direkte Mietpreisbindung für eine Wohnraumversorgung in Leipzig vonnöten und umsetzbar?

Wie müssen die Kommunikations- und Moderationsaufgaben bei der Erarbeitung des Wohnraumversorgungskonzeptes gestaltet werden, damit aus ihnen ein kontinuierlicher Verständigungsprozess erwächst? Welche Akteure können in die Erarbeitung und Umsetzung einbezogen werden?

Wie werden die Ziele des Wohnraumversorgungskonzeptes mit weiteren konzeptionellen Zielen der Wohnungspolitik in einem Fachkonzept Wohnen vereint bzw. in die Gesamtstrategie des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (SEKo) integriert?

Um welche Indikatoren kann das bestehende Monitoringsystem zur Er-



Luftbild Grünau  
Quelle: Stadt Leipzig

folgsmessung der neuen Instrumente erweitert werden?

### Projektbeschreibung

Die Erarbeitung des Leipziger Wohnraumversorgungskonzeptes setzt eine genaue Wohnungsmarktanalyse voraus, die den heutigen und zukünftigen Wohnraumbedarf nach Stadträumen, Wohnungsformen und Nachfragergruppen differenziert. Auf Grundlage der Wohnungsmarktanalyse soll mit verschiedenen Instrumenten und Strategien auf die zukünftige Wohnungsnachfrage reagiert werden, um die Wohnraumversorgung für alle Zielgruppen weiter zu entwickeln. Für die Erarbeitung dieses Konzeptes wird eine kontinuierliche Beteiligung der für den Wohnungsmarkt relevanten Akteure angestrebt, was die Kon-

**Daten und Fakten Leipzig 2006**

506 578 Einwohner	+2,71 % Einwohner (2000-2006)
Wohnungsmarktsituation:	entspannt
Durchschnittliche Angebotsmiete: (Quelle: BBR)	4,85 Euro/qm netto kalt

zeptentwicklung im besonderen Maße zu einer Kommunikations- und Kooperationsaufgabe werden lässt. Hierfür soll der Dialog mit den genossenschaftlichen und kommunalen Wohnungsunternehmen fortgesetzt und im Themenfeld Wohnraumversorgung neu verankert werden. Die Entscheidungen zur Rolle des kommunalen Wohnungsunternehmens LWB werden wesentlich für zukünftige Steuerungsmöglichkeiten der Stadt sein. Mit den privaten Eigentümern bzw. ihren Vertretern gilt es eine Kommunikationsform zu finden, die eine konstruktive Zusammenarbeit ermöglicht.

In einem dialog- und diskursgestützten Verfahren mit allen relevanten Wohnungsmarktakteuren werden Ziele und Strategien für die Leipziger Wohnraumversorgung abgeleitet.

Darauf aufbauend werden Instrumente entwickelt, welche zur Zielerfüllung benötigt werden.

Das schon bestehende Monitoring-system Leipzigs soll erweitert und an die Erfordernisse der Wohnraumversorgung angepasst werden, um eine Erfolgskontrolle zu gewährleisten.

Die Erarbeitung des Wohnraumversorgungskonzeptes wird voraussichtlich bis Ende 2008 – dem Zieltermin des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (SEKo) – im Wesentlichen abgeschlossen sein. Umsetzungs- und Monitoringinstrumente sollen 2008 im Anschluss an die Strategieentwicklung erarbeitet werden.



Luftbild Rundling

Quelle: Stadt Leipzig

**Ansprechpartner**

*Institution:*  
Stadt Leipzig  
Stadtplanungsamt  
Martin-Luther-Ring 4-6  
04109 Leipzig

*Kontaktpersonen:*  
Stefan Heinig  
Tel.: 0341 / 123-4920  
stadtentwicklung@leipzig.de

Karolin Pannike  
Tel.: 0341 / 123-4861  
stadtentwicklung@leipzig.de

*Projektpartner:*  
ANALYSE & KONZEPTE  
Beratungsgesellschaft für  
Wohnen, Immobilien und  
Tourismus mbH  
Wilhelm-Kritzinger-Str. 11  
06722 Droyßig

*Kontaktperson:*  
Tobias Jacobs  
Tel.: 034425 / 22785  
jacobs@analyse-konzepte.de



## Erwerb von Belegungsrechten in München



### Hintergrund des Vorhabens

Der Raum München ist bundesweit einer der teuersten Wohnungsmärkte. Der Bestand der Sozialwohnungen wird sich ohne Eingriff in den nächsten Jahren deutlich verringern. Aufgrund eines begrenzten Flächenpotenzials kann das Wohnungsangebot für die entsprechenden Zielgruppen durch Wohnungsneubau nur begrenzt aufgefangen werden.

Wohnungspolitische Handlungskonzepte haben in München bereits Tradition. Mit „Wohnen in München IV“ wurde im vergangenen Jahr das Wohnungspolitische Handlungsprogramm für 2007 bis 2011 aufgelegt.

Der Erwerb von Belegungsrechten an Wohnungen bei Genossenschaften oder Wohnungsunternehmen stellt eine ergänzende Möglichkeit dar, preisgünstigen Wohnraum für Haushalte zu sichern, die Schwierigkeiten haben, in München geeigneten Wohnraum zu finden.

### Ziele und Einordnung des Vorhabens in das Forschungsfeld

Ziel ist es, die im Rahmen des Stadtratsbeschlusses zu „Wohnen in München IV“ zur Verfügung stehenden Mittel zum Kauf von Belegungsrechten erfolgreich für die Zielgruppe der Sozialwohnungsberechtigten und anderer sozial weniger privilegierter Gruppen so einzusetzen, dass die städtische Eingriffsreserve am Münchner Wohnungsmarkt mittel- und langfristig stabilisiert wird und preisgünstiger Wohnungsbestand gesichert werden kann.

Im Rahmen des Modellvorhabens soll ein Förderprogramm zum Erwerb von Belegungsrechten entwickelt werden, welches sowohl dem Anbieter des Programms (Landeshauptstadt München) als auch den Nachfragenden nutzt. Damit kann das Modellvorhaben einen wesentlichen Beitrag zur Umsetzung des wohnungspolitischen Handlungskonzeptes „Wohnen in München IV“ leisten. Es liefert insbesondere Ergebnisse zum Themenfeld „Soziale Wohnraumversorgung“.

### Forschungsfragen

Wie kann ein Modell zum Erwerb von Belegungsrechten aussehen, welche Kriterien müssen berücksichtigt werden?

Gibt es Interessenten für das Instrument „Erwerb von Belegungsrechten im Bestand“?

Wie lassen sich möglichst viele Hauseigentümer und Wohnungsunternehmen aktivieren?

Welche Bedingungen fördern bzw. hemmen die Mitwirkungsbereitschaft potenzieller Vertragspartner beim Kauf von Belegungsrechten?

Bringt das Förderprogramm in der Praxis den gewünschten Erfolg?

Welche Erfahrungen der Landeshauptstadt München können auf andere Kommunen übertragen werden? Welche sind standortspezifisch?

### Projektbeschreibung

Vorgesehen ist die Entwicklung eines differenzierten Förderprogramms zum Kauf von Belegungsrechten. Dabei wird ein dialogischer Ansatz in mehreren Schritten verfolgt:

Zunächst erfolgt die Suche nach mitwirkungsbereiten Akteuren. Als mögliche Zielgruppen kommen in Frage:

- private Eigentümer,
- institutionelle Eigentümer (Banken, Versicherungen etc.),
- Wohnungsunternehmen,
- Wohnungsgenossenschaften.

Dabei wird stichprobenartig geprüft, inwieweit diese Akteure dem Ankauf von Belegungsrechten aufgeschlossen gegenüberstehen (Einzelgespräche). In einem offenen Dialog erfolgt ein erster Austausch über das entwickelte Modell; in weiteren Einzelgesprächen werden die Konditionen für den Ankauf von Belegungsrechten exemplarisch ausgehandelt. Die ersten Erfahrungen mit dem Instrument „Erwerb von Belegungsrechten“ werden systematisiert und zur Feinjustierung des



Westend

Quelle: Stadt München

**Daten und Fakten München 2006**

1 294 608 Einwohner	+6,97% Einwohner (2000-2006)
Wohnungsmarktsituation:	angespannt
Durchschnittliche Angebotsmiete: (Quelle: BBR)	10,63 Euro/qm netto kalt

Modells genutzt. Auf dieser Grundlage werden Informationen (Infomaterial, Anschreiben etc.) erstellt und darüber eine breite fachspezifische Öffentlichkeit hergestellt.

In einem zweiten Schritt werden die Erfahrungen anderer Kommunen mit dem Instrument „Erwerb von Belegungsrechten“ in das Projekt eingebracht. Diese Erfahrungen sollen bei der Akquisition weiterer Eigentümer genutzt werden.

Im dritten Schritt wird geprüft, inwieweit das Münchner Modell „Erwerb von Belegungsrechten“ in das wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München IV“ integriert werden kann bzw. mit diesem kompatibel ist.

Im vierten Schritt ist zu überlegen, ob und inwieweit der Transfer der Münchner Erfahrungen auf andere Kommunen und kommunale Situationen möglich ist.

Im Ergebnis wird ein Instrument zur Realisierung des Ankaufs von Belegungsrechten entwickelt und praktisch erprobt.



Luftbild Olympiadorf

Quelle: Stadt München

**Ansprechpartner**

*Institution:*  
Landeshauptstadt München  
Sozialreferat  
Amt für Wohnen und Migration  
Franziskanerstr. 8  
81669 München

*Kontaktperson:*  
Bernd Schreyer  
Tel.: 089/233-40488  
bernd.schreyer@muenchen.de

*Projektpartner:*  
Genossenschaftliche Immobilien-  
Agentur München eG (GIMA)  
Aberlestraße 16  
81371 München

*Kontaktperson:*  
Christian Stupka  
Tel.: 089/76755583  
c.stupka@gima-muenchen.de



## Cuxhavener Wohn-Lotsen



### Hintergrund des Vorhabens

Die Stadt Cuxhaven befindet sich seit vier Dekaden in einem Schrumpfungsprozess, der sich zukünftig verstärkt fortsetzen wird. Die Flächenkommune ist in den Kernbereichen verdichtet, die zentrumsnahen Bereiche und die Stadtteile zeigen sich zu großen Anteilen als Ein- und Zweifamilienhausbebauungen der 1950er bis 1980er Jahre. Der Cuxhavener Wohnungsmarkt ist seit Jahren durch eine geringer werdende Nachfrage und einen Anstieg des Wohnungsüberhangs geprägt. Betraf diese Entwicklung bislang vor allem den Geschosswohnungsbau, so zeichnen sich diese Tendenzen inzwischen zunehmend auch im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser ab. Es entwickelt sich demgemäß ein Käufermarkt, der durch die nachgebenden Immobilienpreise Impulse erhält. Gleichzeitig ist Cuxhaven ein beliebtes touristisches Ziel, was zu hohen Preisen für Immobilien in bevorzugten Lagen führt.

Ein zentrales Anliegen der Stadtentwicklung ist es, die Wohnungsbestände insbesondere der 1950er bis 1980er Jahre zu aktivieren. Hierzu sollen modellhaft Maßnahmen zur Anpassung der Bestände an sich verändernde Marktanforderungen entwickelt und umgesetzt sowie die Nachfrage, z.B. von jungen Familien nach Ein- und Zweifamilienhäusern oder großen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, verstärkt auf diese frei werdenden Bestandsimmobilien gelenkt werden.

### Ziele und Einordnung des Vorhabens in das Forschungsfeld

Zentrale Ziele des Vorhabens sind die Förderung der Innenentwicklung sowie die Minderung von Suburbanisierungstendenzen durch eine verstärkte Lenkung der Eigentumsbildung in den Wohnungsbestand insbesondere der 1950er bis 1980er Jahre. Damit sollen perforierte Stadtstrukturen vermieden und ein Beitrag zur nachhaltigen Vitalisierung von Stadtquartieren geleistet werden.

Das Modellvorhaben ist dem Thema „Förderung der Innenentwicklung“ in enger „Kooperation der Wohnungsmarktakteure“ zuzuordnen.

### Forschungsfragen

Das Projekt soll unter anderem Antworten auf folgende Fragestellungen der begleitenden Forschung liefern:

Welche Rolle kommt Bestandswohnungen der 1950er bis 1980er Jahre im Mehrfamilien- sowie im Ein- und Zweifamilienhaus-Segment künftig am Wohnungsmarkt zu (quantitative und qualitative Marktanalyse)?

Wie können diese Wohnungsbestände in Zeiten sinkender Nachfrage, steigender Energiepreise und veränderter Wohnwünsche zukunftsfähig gestaltet werden?

Welche Kommunikations- und Organisationsmodelle erweisen sich in der lokalen Praxis als realitätstauglich und Erfolg versprechend?

Wie lassen sich die Nachfragegruppen differenzieren?

In welcher Organisationsform kann das Projekt nach Erfolg versprechender Testphase weitergeführt werden?

### Projektbeschreibung

Mit den „Cuxhavener Wohn-Lotsen“ soll eine zentrale Anlaufstelle sowohl für Nachfrager als auch für Anbieter von Wohnimmobilien geschaffen werden, in der alle Maßnahmen zur Vitalisierung der Wohnraumbestände gebündelt und nach außen vermittelt werden. Dazu gehören baulich-räumliche, organisatorische und informative sowie öffentlichkeitswirksame Maßnahmen zugunsten des Wohnens



Einfamilienhausgebiet Gerdtstraße  
Quelle: Stadt Cuxhaven



Einfamilienhaus zum Verkauf  
Quelle: Stadt Cuxhaven

**Daten und Fakten Cuxhaven 2006**

51 706 Einwohner	-3,36% Einwohner (2000-2006)
Wohnungsmarktsituation:	entspannt
Durchschnittliche Angebotsmiete: (Quelle: BBR)	5,02 Euro/qm netto kalt

in älteren Quartieren. Das Projekt gliedert sich in drei Bausteine:

**Baustein 1** – Marktanalyse „Bestandswohnen“:

Aufbauend auf vorliegenden Analysen zur Bevölkerungsentwicklung und zum Wohnungsmarkt werden ausgewählte Fragestellungen für die Angebots- und Nachfrageseite sowie zu Akteurskonstellationen vertieft.

**Baustein 2** – Entwicklung und konzeptionelle Fortschreibung des „Cuxhavener Wohn-Lotsen“-Modells: Projektziele werden entwickelt und mit den beteiligten Akteuren abgestimmt, um geeignete Strategien zur Bestandsaktivierung und entsprechende Akteurskonstellationen zu konzipieren. Dabei können drei Handlungsfelder der Wohn-Lotsen-Zentrale differenziert werden:

**1. Sachliche Ebene:**

Schaffung offensiver Beratungs- und Informationsangebote für Umzugsinteressierte.

**2. Emotionale Ebene:**

Erprobung zielgruppenspezifischer

Marketing- und Imagekampagnen zur Steigerung der Akzeptanz/Attraktivität von Bestandsimmobilien.

Die Kampagnen sollen auf unterschiedliche Zielgruppen des Cuxhavener Wohnungsmarktes zugeschnitten sein (z.B. Ein-Personen-Haushalte, Haushalte mit Kindern, Doppelverdiener-Haushalte ohne Kinder, Senioren).

**3. Qualifizierungsmaßnahmen:**

Entwicklung konkreter Unterstützungsangebote zur Finanzierung sowie zur Konzeption baulicher Maßnahmen im Bestand.

**Baustein 3** – Testphase vor Ort:

Zur Ermittlung der Wirkungen des Wohn-Lotsen-Ansatzes wird in enger Kooperation mit den lokalen Wohnungsmarkt- und Finanzakteuren sowie weiteren zur aktiven Bestandsentwicklung erforderlichen Akteuren (Immobilienmakler, Architekten- und Handwerkskammern etc.) eine Testphase durchgeführt, während der das Cuxhavener Wohn-Lotsen-Modell konkretisiert und weiterentwickelt wird.



Bedarfsgerechte Bestandsanpassung  
Quelle: Stadt Cuxhaven

**Ansprechpartner***Institution:*

Stadt Cuxhaven  
FB 6, Planung,  
Stadtentwicklung & Bauen  
Rathausplatz 1  
27472 Cuxhaven

*Kontaktpersonen:*

Tanja Gohrbandt  
Tel.: 04721 / 700-413  
tanja.gohrbandt@cuxhaven.de

*Ulrich Lasius*

Tel.: 04721 / 700-414  
ulrich.lasius@cuxhaven.de

*Projektpartner:*

plan-werkStadt  
büro für stadtplanung & beratung  
Carl-Schurz-Str. 32  
28209 Bremen

*Kontaktperson:*

Heike Wohltmann  
Tel.: 0421 / 506248  
team@plan-werkstadt.de

## Neues Wohnen in Hildesheim



### Hintergrund des Vorhabens

Der sich entspannende Immobilienmarkt in Hildesheim führt zu wachsenden Leerständen. Bestimmte Stadtteile Hildesheims durchlaufen zunehmende soziale Segregationsprozesse. In der Folge kommt es zur Abwertung bestimmter Wohnlagen. Langfristig wird auch die Unterauslastung bestehender Infrastrukturen eine höhere Bedeutung erhalten. Dies erkannte die Stadt Hildesheim und beschloss deshalb 2005 im Vorfeld der Neuauflistung des Flächennutzungsplans die Stadtentwicklungsziele grundlegend neu auszurichten. Es müssen passgenaue Strategien und Handlungskonzepte entwickelt und in Verfahren umgesetzt werden. Sämtliche Akteure des Wohnungsmarktes (Wohnungsbau-gesellschaften, Bauträger, Grundstücksentwickler, Architekten sowie Vertreter von Politik und Verwaltung) stehen diesbezüglich vor einer für Hildesheim neuen, besonderen Herausforderung.

### Ziele und Einordnung des Vorhabens in das Forschungsfeld

Ziel des Vorhabens ist es, ein gesamtstädtisch orientiertes Wohnungsver-sorgungskonzept zu entwickeln, das spezifische Teilmärkte und Teilräume abbildet. Darüber hinaus soll ein kommunales Beobachtungssystem zur Erfassung und Bewertung der Wohnungsmarkt- und der Bevölkerungsentwicklung auf Orts- und Stadtteil-ebene installiert werden. Ziel ist es, auf dieser Grundlage die Wirksamkeit von Maßnahmen zu bewerten und daraus Schlüsse für das weitere Handeln zu ziehen. Das Modellvorhaben liefert damit insbesondere Beiträge zu den Themenfeldern „Förderung der In-

nenentwicklung“ und „Zielgruppen-spezifische Weiterentwicklung der Wohnungsbestände“.

### Forschungsfragen

Wie können zielgruppenspezifische Nachfragepräferenzen erfasst und umgesetzt werden?

Welche Aufwertungs- und Umbau-maßnahmen sind notwendig, um den Wohnungsbestand der Stadt Hildesheim an die zukünftige Nachfrage anzupassen?

Wie können Abstimmungsprozesse zwischen kommunaler Wohnungspolitik, Sozialpolitik und Stadtentwicklungspolitik ausgebaut und Steuerungsprozesse stärker miteinander verzahnt werden?

Wie kann der Diskurs zwischen kommunaler Planung und Öffentlichkeit intensiviert werden?

Welche Kommunikations- und Moderationsansätze eignen sich für konzeptionelle, welche für umsetzungsorientierte Prozesse? Wie lassen sich Wohnungswirtschaft und private Eigentümer in strategische Konzepte der Wohnraumversorgung einbinden?

Welche Instrumente sind zur Umsetzung der Konzepte geeignet?

### Projektbeschreibung

Die Anpassung kommunaler Wohnungspolitik an sich ändernde Bedingungen erfordert integrierte Konzepte, innovative Umsetzungsstrategien und eine kontinuierliche Erfolgskontrolle. Zur Bearbeitung des Vorhabens ist ein verzahnter Prozess vorgesehen,

bei dem die Ergebnisse von parallel laufenden Schlüsselprojekten (Baustein 2) und der Einbindung der Öffentlichkeit (Baustein 3) kontinuierlich in die Konzeptentwicklung (Baustein 1) einfließen.

*Baustein 1* sieht die erstmalige Erarbeitung des kommunalen Konzeptes „Neues Wohnen in Hildesheim“ in Zusammenarbeit mit verschiedenen Dezernaten der Stadtverwaltung, mit Vertretern der örtlichen Wohnungswirtschaft und unter Mitwirkung weiterer städtischer Wohnungsmarktakteure sowie der städtischen Öffentlichkeit vor. Hierzu gehören als Bausteine eine Analyse des Hildesheimer Wohnungsmarktes, die Entwicklung eines Wohnungsmarktbeobachtungs-



Michaelisviertel

Quelle: GEWOS



Michaelisviertel

Quelle: GEWOS

**Daten und Fakten Hildesheim 2006**

103 249 Einwohner	-0,64 % Einwohner (2000-2006)
Wohnungsmarktsituation:	ausgeglichen
Durchschnittliche Angebotsmiete: (Quelle: BBR)	5,10 Euro/qm netto kalt

systems auf Orts- und Stadtteilebene und im Ergebnis die Konzeptentwicklung. Das Konzept soll über einen Ratsbeschluss als Grundlage für die Vorbereitung und Finanzierung weiterer Maßnahmen in den Folgejahren abgesichert werden.

*Baustein 2* ist das Schlüsselprojekt Michaelisviertel. Das Michaelisviertel ist ein innerstädtisches Gebiet mit einem großen Wohnungsbestand aus der Nachkriegszeit. Aufgabe ist es, diesen Bestand für verschiedene Zielgruppen wieder attraktiv zu machen. Hierfür wird ein handlungsorientiertes Stadtumbaugesamtkonzept Michaelisviertel erstellt. Ziel ist auch die Erarbeitung und inhaltliche Abstimmung von Beispielprojekten sowie ein



Ausstellung: Zusammen planen  
Gemeinsam wohnen  
Quelle: Stadt Hildesheim



Michaelisviertel Quelle: GEWOS

kooperatives Verfahren mit Prozessbeteiligten und begleitender Öffentlichkeitsarbeit.

*Baustein 3* ist das Schlüsselprojekt „Wie wollen wir wohnen?“. Dieses basiert hauptsächlich auf der Einbeziehung der breiten Öffentlichkeit in die Konzepterstellung. So wird z.B. eine Vortragsreihe guter Beispiele, unter anderem zu gemeinschaftlichen Wohnformen, stattfinden. Außerdem werden mehrere Ausstellungen zum Thema Neues Wohnen konzipiert. Des Weiteren wird ein studentischer Entwurfswettbewerb zu „innovativen zielgruppenorientierten Wohnformen“ an der Hochschule für angewandte Wissenschaft und Kunst ausgeschrieben. Mit der Einbeziehung der breiten Öffentlichkeit soll neben der Beteiligung auch die Identifizierung der Einwohner Hildesheims mit dem Prozess und mit den Ergebnissen des Modellvorhabens erzielt werden.

**Ansprechpartner**

Institution:  
Stadt Hildesheim  
Fachbereich Stadtplanung  
und Stadtentwicklung  
Markt 3  
31134 Hildesheim

Kontaktperson:  
Michael Veenhuis  
Tel.: 05121/301502  
m.veenhuis@stadt-hildesheim.de

Projektpartner:  
StadtRegion - Büro für Raum-  
analysen und Beratung  
Hornemannweg 53  
30167 Hannover

Kontaktperson:  
Prof. Dr. Ruth Rohr-Zänker  
Tel.: 0511/2282165  
rohr-zaenker@stadregion.net

CONVENT Planung und  
Beratung GmbH  
Haubachstraße 74  
22765 Hamburg

Kontaktperson:  
Klaus Mensing  
Tel.: 040/38996413  
mensing@convent-hamburg.de

ELBBERG Stadt-Planung-Gestal-  
tung Kruse & Rathje  
Falkenried 74a  
20251 Hamburg

Kontaktperson:  
Volker Rathje  
Tel.: 040/460955-60  
volker.rathje@elbberg.de



## Erprobung eines Housing Improvement Districts in Hamburg



### Hintergrund des Vorhabens

Das Leitbild „Metropole Hamburg – Wachsende Stadt“ gibt den Rahmen für die Stadtentwicklungspolitik der Stadt Hamburg. Zur Umsetzung dieses Leitbildes werden umfangreiche finanzielle Mittel und Ressourcen bereitgestellt. Unter anderem wurde die Initiative „Lebenswerte Stadt“ als wohnungspolitisches Handlungskonzept implementiert. Das Modellvorhaben „Erprobung eines Housing Improvement Districts (HIDs)“ ist ein Teilvorhaben für das Programmgebiet Steilshoop, das für den Zeitraum von 2007 bis 2009 umgesetzt wird. Die Ergebnisse des Modellvorhabens sollen später auf weitere Gebiete übertragen werden.

Seit Januar 2005 besteht in Hamburg die gesetzliche Möglichkeit zur Einrichtung von Business Improvement Districts (BIDs). Ein BID ist hierbei ein klar begrenztes Geschäftsgebiet (Business District), in dem auf Veranlassung und in Eigenorganisation die Akteure in einem festgelegten Zeitraum Maßnahmen zur Quartiersaufwertung (Improvement) durchführen. Finanziert wird das BID durch eine kommunale Abgabe, die alle im Gebiet ansässigen Grundeigentümer zu leisten haben. Im selben Jahr wurden die ersten beiden BIDs in Hamburg durch Rechtsverordnung eingerichtet. Neben Hamburg haben auch Hessen, Bremen und Schleswig-Holstein BID-Gesetze verabschiedet. Unter der Überschrift „City Improvement“ prüft Hamburg, ob das für Zentren erfolgreiche BID-Modell auch auf Wohn- und Gewerbegebiete übertragbar ist. Im Rahmen des Modellvorhabens soll ein Gesetz zur Einrichtung von In-



*Steilshoop: Bebauung  
Quelle: Stadt Hamburg*

novationsquartieren – so die Hamburger Bezeichnung für Housing Improvement Districts (HIDs) – entwickelt und die Anwendung des Gesetzes in der Praxis erprobt werden. Mehrere Gutachten zu stadtplanerischen und rechtlichen Fragestellungen liegen bereits vor.

### Ziele und Einordnung des Vorhabens in das Forschungsfeld

Allgemeines Ziel ist es, für die Erneuerung der Wohnquartiere einen verbindlichen Rahmen mit den Akteuren vor Ort zu beschließen. Auf diese Weise sollen stärker als bisher auch Private an der Finanzierung von Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen oder privaten Raum oder in Bezug auf die öffentliche Infrastruktur beteiligt werden, soweit die Maßnahmen über die kommunale Standardausstattung hinausgehen. Es soll erprobt werden, ob dadurch nachhaltige Erfolge bei der Aufwertung und Stabilisierung von Wohngebieten erzielt werden können. Das Modellvorhaben ist primär dem Themenfeld „Kooperation der Wohnungsmarktakteure“ zugeordnet.

### Forschungsfragen

Eignen sich Innovationsquartiere als Verfahren zur Einbeziehung verschiedener Akteure in die Quartiersentwicklung, hier insbesondere der Grundeigentümer?

Ist das Instrument HID als Schlüsselprojekt und integraler Bestandteil zur Umsetzung wohnungspolitischer Zielvorgaben geeignet?

Welche Formen der Beteiligung sind bei der Einrichtung und Umsetzung eines Innovationsquartiers notwendig bzw. welche Beteiligungserfordernisse sind in der praktischen Anwendung zu beachten?

Wie lässt sich das Modell zu anderen Instrumenten der Stadterneuerung abgrenzen?

Ist ein Innovationsquartier als „exit strategy“ (z.B. bei Auslaufen eines Sanierungsgebietes) geeignet?

Kann dieses Vorhaben anderen Kommunen als Vorbild für die Einrichtung eines HID-Gesetzes dienen?

### Projektbeschreibung

Der Hamburger Stadtteil Steilshoop ist Musterbeispiel einer Großwohnsiedlung nach dem Leitbild „Urbanität durch Dichte“ mit heute 6 400 Wohnungen und etwa 14 800 Einwohnern. Mitte der 1980er Jahre setzten die typischen Probleme von Großsiedlungen, wie Einwohnerverluste, Vandalismus und Funktionsverluste ein, so dass ein Sanierungsgebiet für die Jahre von 1991 bis 2000 festgelegt wurde. Dies führte zu spürbaren Verbesserungen der Situation. Seit Been-



**Daten und Fakten Hamburg 2006**

1 754 182 Einwohner	+2,26% Einwohner (2000-2006)
Wohnungsmarktsituation:	angespannt
Durchschnittliche Angebotsmiete: (Quelle: BBR)	7,76 Euro/qm netto kalt

digung der Sanierung sind erneut Abwärtstrends und Imageprobleme erkennbar.

Zur Behebung dieser Probleme ist Steilshoop als eines von sechs Teilprojekten in die Initiative „Lebenswerte Stadt Hamburg“ aufgenommen worden. Die Initiative sieht in den Gebieten verschiedene Schlüsselprojekte vor, die sich auf die jeweils spezifischen Problemlagen beziehen. Die vorgesehenen Maßnahmen und Verfahren sind hierbei so angelegt, dass sie auf ähnlich gelagerte Problemgebiete übertragen werden können, wenn sich ihr Ansatz als erfolgreich erweist. Für Steilshoop soll anhand eines breiten Maßnahmenpektrums zusammen mit der in Steilshoop tätigen Wohnungswirtschaft erprobt werden, ob mit einem neuen Instrument einer öffentlich-privaten Partnerschaft – den Innovationsquartieren – nachhaltige Erfolge bei der Aufwertung und Stabilisierung von Wohngebieten erzielt werden können.

Wichtig ist, dass im Rahmen eines Innovationsquartiers nur solche Maßnahmen umgesetzt werden können, die nicht zu den Pflichtaufgaben der Stadt zählen. Es muss sich immer um zusätzliche, ergänzende Maßnahmen handeln, wie z.B. die gestalterische Aufwertung oder besondere Veranstaltungen im Quartier. Welche Maßnahmen umgesetzt werden sollen, wird von der privaten Initiative selbst entschieden. Denkbar für Wohnquartiere sind beispielsweise Wohnumfeldverbesserungen, Lärmschutzmaßnahmen, neue Straßenmöblierung, Imagekampagnen oder auch

zusätzliche Serviceangebote für die Bewohner.

Zur Vorbereitung des Innovationsquartiers in Steilshoop ist im Februar 2007 ein Lenkungsausschuss mit Vertretern der Stadt, der Hafencity Universität Hamburg und der Grundeigentümer zusammengesetzt worden, der einmal monatlich tagt. In einem eintägigen Workshop sind zwischenzeitlich die ersten Handlungsfelder, wie z.B. die Neugestaltung der Mittelachse, bestimmt worden. Als nächste Schritte sind die weitere Konkretisierung und Kalkulation der geplanten Einzelmaßnahmen vorgesehen. Das Instrument dient neben der Mitbestimmung von Grundeigentümern auch der regelten Finanzierung der beschlossenen Maßnahmen durch die Grundeigentümer. Mit der regelten Finanzierung in Form einer durch die Kommune eingezogene Abgabe wird das Phänomen der Trittbrettfahrer, die es in anderen von Privaten initiierten Prozessen gibt, ausgeschlossen.

**Ansprechpartner***Institution*

Freie und Hansestadt Hamburg  
Behörde für Stadtentwicklung  
und Umwelt

Amt für Landes- und  
Landschaftsplanung  
Alter Steinweg 4  
20459 Hamburg

*Kontaktperson:*

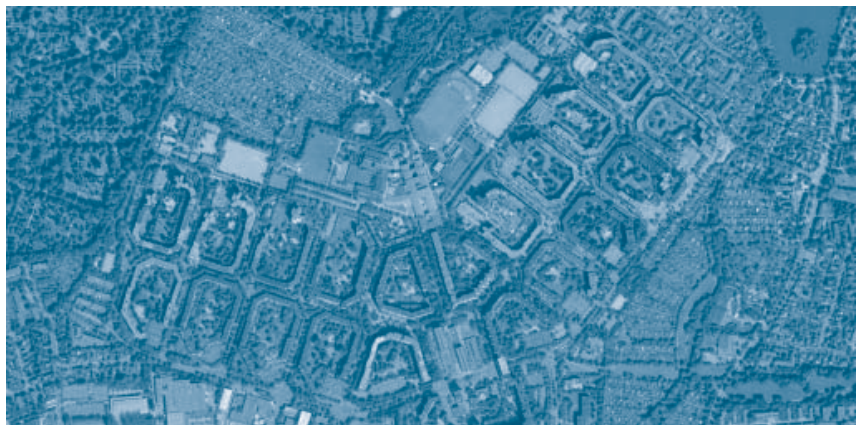
BID-Beauftragter  
Frithjof Büttner  
Tel.: 040/428-40-8396  
frithjof.buettner@bsu.hamburg.de

*Projektpartner:*

Lenkungsausschuss  
HID Steilshoop bei der GAGFAH  
Immobilien Management GmbH  
Schloßstr. 14  
22041 Hamburg

*Kontaktperson:*

Markus Lenz  
Tel.: 040/68866191  
mlenz@gagfah.de



Luftbild Steilshoop

Quelle: Stadt Hamburg

## Die Dortmunder Quartiersanalyse



### Hintergrund des Vorhabens

Die Stadt Dortmund ist durch einen sich entspannenden Wohnungsmarkt gekennzeichnet, wobei sich – wie in vielen deutschen Städten – erhebliche kleinräumige Unterschiede ergeben. Eine kleinräumige Erfassung und Analyse der Wohnungsmarktsituation konnte in Dortmund aus finanziellen und Kapazitätsgründen auf der Quartiersebene bislang nicht systematisch durchgeführt werden.

2004 wurde in Dortmund der Masterplan Wohnen aufgestellt. Er enthält Leitbilder und gesamtstädtische Ziele für die zukünftige Entwicklung des Wohnstandortes Dortmund. Der Masterplan Wohnen soll nun auf zwei Ebenen in einem Kommunalen Wohnkonzept weiterentwickelt werden. Zum einen sollen in dem Kommunalen Wohnkonzept stärker als bisher Maßnahmen und Handlungsempfehlungen abgeleitet werden. Zum anderen muss in dem Kommunalen Wohnkonzept sowohl methodisch wie auch praktisch auf die kleinräumige Dimension eingegangen werden, um die geforderte Maßnahmen- und Umsetzungsorientierung erreichen zu können. Der Aspekt der kleinräumigen Analyse wur-



Hörder Neumarkt  
Quelle: Stadt Dortmund

de bereits im Rahmen des Masterplanprozesses 2006 diskutiert. Sowohl der Masterplan Wohnen, als auch das aufzustellende Kommunale Wohnkonzept basieren auf der seit Anfang der 1990er Jahre durchgeführten und jährlich fortgeschriebenen kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung.

### Ziele und Einordnung des Vorhabens in das Forschungsfeld

Im Rahmen des Modellvorhabens ist daher vorgesehen, eine Quartiersanalyse durchzuführen und damit die bislang schwerpunktmäßig auf quantitativen Daten beruhende kommunale Wohnungsmarktbeobachtung auf eine qualitativ orientierte kleinräumige Betrachtung auszuweiten. Dazu sollen Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken der einzelnen Quartiere bewertet werden. Dieser Arbeitsschritt stellt die Basis für die Entwicklung von konkreten Maßnahmen zur Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung in Dortmund dar.

Um diese quantitative und qualitative Quartiersanalyse durchführen zu können, ist die Einbindung einer breiten Akteursgruppe erforderlich. Für das Dortmunder Modellvorhaben ist somit die „Kooperation der Wohnungsmarktakteure“ unter Aktivierung der Einzeleigentümer ein wesentlicher Baustein.

### Forschungsfragen

Welche Arbeitsschritte sind für eine qualitativ orientierte kleinräumige Analyse erforderlich?

Wie soll die Kooperation mit der Wohnungswirtschaft zwecks Datenaustausch organisiert werden?

Wie werden Experten in die Ermittlung und Bewertung der Stärken und Schwächen eines Quartiers einbezogen? Wie können die Einzeleigentümer im Prozess aktiviert werden?

Wie können zivilgesellschaftliche Netzwerke identifiziert und aktiviert werden?

Wie können Elemente der Stadtentwicklung in die kleinräumige Quartiersanalyse einfließen?

Wie können die erarbeiteten Ergebnisse in einem praxisfähigen und fortschreibungsfähigen Leitfaden zusammengefasst werden?

Wie kann die Verknüpfung zwischen dem Modellvorhaben und dem Masterplanprozess erfolgen?

### Projektbeschreibung

Das Modellvorhaben hat durch den vorliegenden Masterplan Wohnen und die Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung bereits eine breite Basis. Die Einbindung einer großen Akteursgruppe (Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, Einzeleigentümer, zivilgesellschaftliche Netzwerke, Experten aus dem Quartier) ist für die Informationsgewinnung, die Bewertungsfrage und für die anschließende Umsetzungsebene von zentraler Bedeutung. Nur die auf einer breiten Basis entwickelten Konzepte werden langfristig ein Quartier funktionsfähig und lebenswert gestalten. Die Dortmunder Wohnungsunternehmen haben ihre Kooperationsbereitschaft bereits signalisiert.

### Daten und Fakten Dortmund 2006

585 045 Einwohner	-0,02% Einwohner (2000-2006)
Wohnungsmarktsituation:	ausgeglichen
Durchschnittliche Angebotsmiete: (Quelle: BBR)	5,25 Euro/qm netto kalt

Die folgenden fünf Bausteine dienen der schrittweisen Entwicklung einer qualitativ orientierten Quartiersanalyse:

1. Initiierung und Organisation der Verknüpfung von Daten und Informationen der Stadt Dortmund mit den Daten und Informationen aus dem Portfoliomanagement der Wohnungsunternehmen und auf der Quartiersebene.

2. Formalisierung und Erprobung einer qualitativen Quartiersanalyse nach der Stärken-Schwächen-Methode mit dem Schwerpunkt der Partizipation der beteiligten Akteure in einem Untersuchungsquartier. Zur Quartiersbewertung wird auf die von der Ruhr-Universität Bochum entwickelte Indikatorenmatrix zurückgegriffen und diese weiterentwickelt.

3. Formulierung von verwaltungsintern abgestimmten Handlungsempfehlungen und Strategien auf der Basis der Ergebnisse der kleinräumigen Quartiersanalyse.

4. Zusammenfassung der Ergebnisse der beiden neuen aber auch der in den

Vorjahren erarbeiteten Ansätze in einem Leitfaden, der eine Anleitung für MitarbeiterInnen der Verwaltung zur qualitativ orientierten Quartiersanalyse darstellt.

5. Rückkoppelung der Ergebnisse in den Aufstellungsprozess des kommunalen Wohnraumkonzeptes.

Die Ergebnisse des Modellvorhabens werden in einer quantitativen und qualitativen kleinräumigen Quartiersanalyse in das kommunale Wohnungsmarktbeobachtungssystem der Stadt Dortmund integriert. Damit stellen die Ergebnisse eine Grundlage für die Weiterentwicklung des Masterplans Wohnen in Form des umsetzungsorientierten Kommunalen Wohnkonzeptes dar.

### Ansprechpartner

Institution:  
Stadt Dortmund  
Amt für Wohnungswesen  
Südwall 2-4  
44137 Dortmund

Kontaktperson:  
Julia Meininghaus  
Tel.: 0231 / 50-25411  
jmeininghaus@stadtdo.de

Projektpartner:  
European Center for Housing Research (ECHR)  
Dortmund

Kontaktperson:  
Dr. Helmut Westphal  
Tel.: 0231 / 414040  
hwestphalechr@dokom.net



Hörder Neumarkt – Straßenbild  
Quelle: Stadt Dortmund



Luftbild Hördel  
Quelle: Stadt Dortmund



## Interkommunale Plattform: Wohnen in der Region Frankfurt/ Rhein-Main



### Hintergrund des Vorhabens

Der Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main hat als Pflichtaufgabe die Erstellung eines Regionalen Flächennutzungsplans für die 75 Mitgliedskommunen. Insbesondere zur Steuerung neuer Wohnbauflächen hat sich die regionale Abstimmung durch den Planungsverband inzwischen etabliert. Allerdings zeigte sich in der Vergangenheit, dass ein erheblicher Informationsbedarf bei den Kommunen besteht, welche aktuellen Wohnbedürfnisse bzw. welche Wohnungsnachfrage bei verschiedenen Zielgruppen bestehen. Vor diesem Hintergrund soll die „Interkommunale Plattform: Wohnen“ dem Erkenntnisgewinn, Erfahrungsaustausch und der gleichgerichteten Konzepterarbeitung durch die beteiligten Kommunen dienen und auch den zunächst nicht konkret beteiligten, aber interessierten Kommunen Beispiel geben.

### Ziele und Einordnung des Vorhabens in das Forschungsfeld

Die „Interkommunale Plattform: Wohnen“ dient dem inhaltlichen Diskurs, dem Best-Practise-Austausch, der gemeinsamen Definition und Erarbeitung von Grundlagen und der produktiven Auseinandersetzung von Kommunen, die bereit sind, Kommunale Konzepte oder Leitlinien zum Themenfeld Wohnen zu erarbeiten oder die dies bereits tun oder getan haben. Der Planungsverband will durch Schaffung einer „Interkommunalen Plattform: Wohnen“ zu einer inhaltlichen Vernetzung der Akteure in der Region beitragen. Mögliche Formen freiwilliger, moderierter, thematisch zentrierter Zusammenar-

beit in der Region sollen erprobt werden. Zentrales Thema dieses Modellvorhabens ist die „Kooperation der Wohnungsmarktakteure“.

### Forschungsfragen

Durch welche Instrumente lässt sich die kommunale Wohnungsmarktentwicklung im Rhein-Main-Gebiet steuern? Welche Rolle spielen Fördermittel, welche Rolle die kommunale Wohnungs- und Liegenschaftspolitik, welche Rolle eine Bauberatung?

Welche Akteure sollen eingebunden werden? Wie können sie eingebunden werden?

Welche Kommunikations- und Moderationsmodelle sind Erfolg versprechend?

Welche Instrumente sind zur Umsetzung der Konzepte geeignet?

Gibt es Bedarf für zusätzliche Förderprogramme für die Erstellung, Weiterentwicklung und Umsetzung kommunaler Konzepte zum Thema und wenn ja welche?

### Projektbeschreibung

Die Kooperation von Planungsverband, den Verbandskommunen und der Begleitforschung verfolgt das langfristige Ziel, regionale Leitlinien für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung zu erarbeiten. Unterstützt wird damit eine künftige Konkretisierung der Leitlinien durch Wohnraumversorgungskonzepte in den einzelnen Kommunen. Andererseits können parallel oder zuvor erarbeitete kommunale Konzepte einbezogen und auf die Möglichkeit, regio-

nalisierte Aussagen abzuleiten oder aufzusetzen, überprüft werden. Für den Planungsverband bietet diese Kooperation fundierte Informationen für den Regionalen Flächennutzungsplan.

Folgende inhaltliche Bausteine gliedern das Projekt:

*Baustein 1:* Zunächst erfolgt eine Sichtung und Auswertung grundlegender empirischer Daten und wissenschaftlicher Analysen aus der Region. Daraus sollen planerische Konsequenzen für die Wohnungsmarktentwicklung in der Region abgeleitet werden. Darunter fallen u.a. die Identifikation von – mit vertretbarem Aufwand erheblichen – notwendigen Grundlagendaten und Indikatoren, die Nutzung von Einwohnermeldedaten, um Aussagen zur Wohnmobilität zu treffen sowie Defizite und Bedarfe identifizieren zu können. Die vom Planungsverband erhobenen regionalen Daten sollen dazu gebündelt werden.

*Baustein 2:* Dieser Baustein beinhaltet das Aufdecken verschiedener Bedarfe und Problemlagen durch Leitfadeninterviews mit Vertreterinnen und



Frankfurter Bogen (Frankfurt-Preungesheim)

Quelle: Bildarchiv des Planungsverbandes

**Daten und Fakten Region Frankfurt/Rhein-Main 2006**

2 187 842 Einwohner (2005)

Wohnungsmarkttyp: *angespannt (Frankfurt a. M.)  
ausgeglichen (Region)*

Durchschnittliche Angebotsmiete:  
nettokalt (Quelle: BBR): *9,23 Euro/qm (Frankfurt a. M.)  
7,55 Euro/qm (Wohnungsmarkt-  
region)*

Vertretern ausgewählter Kommunen im Bereich der Wohnungsmarktentwicklung. Im Vordergrund steht dabei die Einbindung von Akteuren in Diskussionsrunden, die Förderung von interkommunalen Absprachen zur Grundlagenentwicklung auf vergleichbarer Ebene und zur Erstellung differenzierter konsensfähiger wohnungspolitischer Konzepte (z.B. bei der Konkurrenz um Neubürger und zur Vermeidung von Leerständen).

*Baustein 3:* Ergänzend erfolgt eine Recherche guter Beispiele zu lokalen Wohnraumkonzepten. Auf Basis der bereits vorliegenden beispielhaften Konzepte werden zukunftsweisende Wohnformen in Verbindung mit baulichen, ökonomischen und organisatorischen Strategien und die zielgruppenorientierte Weiterentwicklung des Wohnungsbestands im Hinblick auf Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnbedarfen abgeleitet.

Der Planungsverband gibt jährlich ein „Regionales Monitoring“ mit statistischen Zahlen und Karten zum Gebiet des Planungsverbandes heraus. Enthalten sind u. a. Aussagen zu Bevölkerungsentwicklung, Wohnungsbestand, Wohnbautätigkeit und Wohnbauflächen. Im September 2007 ist zudem eine Veröffentlichung „Zukunftstrend Bevölkerung und Wohnen“ erschienen, die sich detaillierter mit dem Wohnungsmarkt befasst und eine empirische Grundlage für die Entwicklung regionaler Strategien für die Wohnungsmarktentwicklung darstellt. Im Rahmen der „Interkommunalen Plattform: Wohnen“ des Planungsverbandes werden keine konkreten Konzepte erstellt. Über die

Schaffung einer regionalen Plattform sollen vielmehr Kommunen aus unterschiedlichen Wohnungsmarktsituationen in einen strukturierten fachlichen Erfahrungsaustausch gebracht werden.

Auf vergleichbare Grundlagen und Strukturen der jeweiligen kommunalen Konzepte soll hingewirkt werden, um die Voraussetzungen für ein regionales Konzept zu legen und einen fachlichen Austausch der Mitgliedskommunen zu ermöglichen. Durch die Einbindung in das Forschungsfeld profitieren die an der Plattform beteiligten Kommunen von den Erfahrungen der anderen Modellvorhaben. Gleichzeitig können die Erfahrungen mit der „Interkommunalen Plattform: Wohnen“ in das Forschungsfeld einfließen, was insbesondere vor der wachsenden Erkenntnis bei den Kommunen, eine interkommunale bzw. regionale Zusammenarbeit im Bereich Wohnungsmarktbeobachtung und -entwicklung zu überdenken, von aktueller Relevanz ist.



*Westhafen (Frankfurt am Main)  
Quelle: Bildarchiv des Planungs-  
verbandes*

**Ansprechpartner**

*Institution:  
Planungsverband  
Ballungsraum Frankfurt/  
Rhein-Main  
Poststraße 16  
60329 Frankfurt am Main*

*Kontaktperson:  
Frank Tekkilic  
Tel.: 069/2577-1250  
frank.tekkilic@planungsverband.de*



**Begleitforschung**

Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung  
Deichmanns Aue 31-37  
53179 Bonn

Mathias Metzmacher  
Referat II 12 „Wohnungspolitische  
Analysen und Berichte“  
Tel.: 0228 99 401-1422  
mathias.metzmacher@bbr.bund.de

Michaela Hirschle  
Referat II 11 „Wohnungs- und  
Immobilienmarkt“  
Tel.: 0228 99 401-2213  
michaela.hirschle@bbr.bund.de

Das Bundesamt für Bauwesen und  
Raumordnung (BBR) ist eine  
Bundesoberbehörde im  
Geschäftsbereich des  
Bundesministeriums für Verkehr,  
Bau und Stadtentwicklung (BMVBS).

**Forschungsassistenz**

GEWOS  
Maurienstr. 5  
22305 Hamburg

Renate Szameitat  
Tel.: 040 69 71 21 00  
renate.szameitat@gewos.de

Carolin Wandzik  
Tel.: 040 69 71 22 33  
carolin.wandzik@gewos.de

**Herausgeber, Herstellung,  
Selbstverlag und Vertrieb**

Bundesamt für Bauwesen und  
Raumordnung

**Schriftleitung**

Prof. Dr. Wendelin Strubelt  
Dr. Hans-Peter Gatzweiler  
Dr. Robert Kaltenbrunner

**Bearbeitung**

Carolin Wandzik, GEWOS  
Michaela Hirschle, BBR

**Gestaltung und Satz**

GEWOS

**Druck**

Bundesamt für Bauwesen und  
Raumordnung, Bonn

**Bildnachweis**

GEWOS, Hamburg

**Zitierweise**

Bundesamt für Bauwesen und  
Raumordnung (Hrsg.),  
ExWoSt-Informationen „Kommunale  
Konzepte: Wohnen“, 33/1 – 02/2008

Nachdruck nur mit genauer  
Quellenangabe gestattet. Es wird um  
Zusendung von zwei  
Belegexemplaren gebeten.

**Alle Rechte vorbehalten**

© BBR Bonn 2008