

# Leben im Quartier

Wer in Städten lebt, schätzt kurze Wege zur Kita, zum Arzt oder Einkaufen. Wohnungsbau ist daher mehr als Bereitstellung von Wohnraum.

Von Melanie Kunzmann und Birgit Wittkowski

Derzeit setzen sich Kommunen, Bund und Länder intensiv mit dem Thema Wohnungsbau auseinander. Dabei geht es längst nicht „nur“ um die Bereitstellung von Wohnraum, sondern auch um das Leben in einem Quartier, in einer Stadt. Wie kann Wohnungsbau schnell realisiert werden? Wie kann die öffentliche Hand steuernd eingreifen? Welche Strukturen müssen dafür geschaffen werden?

Deutschlandweit boomen die Städte, während zahlreiche ländliche Regionen einen Bevölkerungsrückgang befürchten. Die Menschen schätzen das lebendige, innerstädtische Leben, Familien bevorzugen zunehmend zentrale Wohnlagen. Die Wege zur Arbeit oder zum Einkaufen sollen möglichst kurz sein. Gleichzeitig wollen sich die Menschen wohnortnah erholen.

Wie lassen sich diese Anforderungen qualitativ umsetzen, ohne dass der Wohnraum auch angesichts der steigenden Nachfrage durch die Zuzüge in die Stadt gleichzeitig für wachsende Bevölkerungsteile unbezahlbar wird? Welche Einflussmöglichkeiten haben die Verwaltungen hinsichtlich dieses Prozesses in ihren Städten, Kreisen und Gemeinden?

Erste Lösungsansätze dafür wurden auf dem Wohngipfel der Bundesregierung im September 2018 vorgestellt. Demnach soll der Wohnungsbau schwerpunktmäßig durch



Beispiel einer integrierten Quartiersentwicklung: Pläne für das Sophie-Scholl-Quartier in Monheim.

investive Anreize, Sicherungsinstrumente für den sozialverträglichen Wohnungsbau und Mittel zur Senkung von Baukosten sowie zur Fachkräftesicherung angekurbelt werden. Diese Impulse bilden einen günstigen Rahmen für den Wohnungsbau, müssen aber auf kommunaler Ebene flankiert und weiterentwickelt werden. Verwaltungen sehen sich dabei immer mehr in der Verantwortung, einen öffentlichen Gegenpol zu den privatwirtschaft-

lichen, renditeorientierten Akteuren zu bilden und für die Zufriedenheit der Bevölkerung mit ihrer Wohnsituation zu sorgen.

Dabei sollen alle Nutzergruppen angesprochen werden, und zwar insbesondere auch einkommensschwächere, die von Investoren und Bauträgern bisher nicht ausreichend bedient werden. Gleichzeitig haben Oberbürgermeister ein großes Interesse daran, den Städtebau, die Architektur und soziokulturelle

Strukturen positiv zu beeinflussen und somit die Attraktivität ihrer Städte zu erhöhen. Auch in diesem Kontext ist der Wohnungsbau zu verstehen.

Während dies erst einmal schlüssig klingt, ist die tatsächliche Umsetzung in der kommunalen Praxis alles andere als trivial. Die Erfahrung zeigt, dass der Wohnungsbau im Vergleich zu den unmittelbar der Daseinsvorsorge dienenden Bereichen wie Kitas, Schulen oder Straßen im Verwaltungsalltag oft nur nachgelagert bearbeitet wird. Häufig binden die vielfältigen Bauaufgaben über Jahre hinweg die Personalkapazitäten in einem hohen Maße. Der Wohnungsbau rutscht in der Priorität nach hinten und wird damit, wenn überhaupt, als Einzelthema vorangetrieben.

## Vom Wohnungsbau zur Quartiersentwicklung

Eine Strategie für die kommunale Wohnraumpolitik ist die Ausweitung des Wohnungsbaus in Richtung der Quartiersentwicklung. Dabei werden Quartiere als zusammenhängende Lebensräume verstanden, in denen soziale und kulturelle Funktionen in einem städtebaulich sowie infrastrukturell abgegrenzten Raum gebündelt sind.

Größe und Vielfalt der Funktionen sind für eine Begriffsdefinition weniger ausschlaggebend. Vielmehr ist die Mischung der einzelnen Nutzungen entscheidend, um ein lebendiges Quartier zu entwickeln. Der Wohnungsmix und die verschiedenen Dienstleistungsangebote sollten alle potentiellen Bewohner im ausgewogenen Verhältnis ansprechen. Dazu gehören sowohl Kitas und Schulen, Grün- und Spielplatzflächen, Räume für ein soziales Miteinander, gewerbliche Dienstleistungen, Ärztezentren als auch Infrastrukturen für Elektromobilität oder moderne Smart-City-Lösungen.

Die Umsetzung derartiger Projekte gelingt allerdings nur, wenn die Themen nicht separat, sondern integriert betrachtet werden. Dazu sollten alle Beteiligten der Verwaltung an einen Tisch gebracht und gebündelte Quartiersentwicklungsprojekte gestaltet werden.

In ländlich geprägten Räumen bietet dieser Ansatz das Potential, qualitative Lebensräume zu gestalten, die der Landflucht entgegenwirken. Städtischen Regionen erleichtert er es, vorhandene urbane Strukturen mit den Ansprüchen an moderne Lebensräume zu verbinden. Auch die Arbeit in den Verwaltungen würde an Diversität gewinnen, denn integra-

tive Prozesse führen zu Synergien. Über die regionalen Grenzen hinaus betrachtet, kann dieser Ansatz überdies als Blaupause für interkommunale Kooperationen dienen.

## Strukturen schaffen

Doch wo kann die Quartiersentwicklung verwaltungsorganisatorisch sinnvoll verortet werden? Denkbar ist die Nutzung von vorhandenen Organisationseinheiten innerhalb und außerhalb der Kernverwaltung wie Ämtern für Wohnungswesen oder Gebäudemanagement, kommunalen Wohnungsbau-gesellschaften, Stadtwerken oder anderen kommunalen Unternehmen.

Bestehen derartige Strukturen nicht, könnten Wohnungsbaugesellschaften in geschickter Verantwortungsübertragung zwischen Verwaltung und Gesellschaft stufenweise aufgebaut werden. Das vorhandene Know-how in den Verwaltungen könnte dazu optimal eingesetzt und durch private Leistungsangebote ergänzt werden.

Erforderliche Eigenkapitalgrundlagen sind durch Haushaltsmittel und Kredite oder ergänzend durch kommunale Grundstücke abbildbar. Die Themen Wohnungsbau und Quartiersentwicklung werden somit langfristig steuerbar. Der unmittelbare wohnungspolitische Einfluss der öffentlichen Hand könnte das Angebot des Wohnungsmarktes aktiv vergrößern.

Die Kommunen erhielten die Möglichkeit, ihre Wohnangebote am renditeorientierten Markt zu profilieren und abzugrenzen. Außerdem könnten sie auf diese Weise auf Augenhöhe mit privatwirtschaftlichen Partnern agieren. Kooperationen zwischen der öffentlichen Hand und privaten Partnern würden im Wohnungsmarkt sogar Synergieeffekte mit sich bringen, ohne die öffentlichen Steuerungsmöglichkeiten einzuzugrenzen. So kann der Lückenschluss zwischen Marktmechanismen und dem Bedarf an sozialverträglichem Wohnungsangebot erfolgreich gelingen.

## Positive Effekte auf Quartiere

Bundesweit ist zu beobachten, dass immer mehr Städte und Gemeinden die Strategie verfolgen, Wohnungsbaugesellschaften zu gründen und einen Wohnungsbestand zu bewirtschaften. Ein aktuelles Beispiel dafür ist die Stadt Monheim am Rhein in Nordrhein-Westfalen. Hier wurde kürzlich eine Wohnungsbaugesellschaft gegründet, die derzeit zwei bedeutende Quartiersentwicklungsprojekte vorbereitet. Die Stadt verspricht sich davon eine soziale Durchmischung der Stadtviertel und eine maßgebliche Verbesserung der urbanen Qualität.

Wird das Thema Wohnungsbau in den Städten, Kreisen und Gemeinden zukünftig als integratives Projekt zur Quartiersentwicklung verstanden, entstehen bezahlbare und attraktive Lebensräume, auch über den Horizont der Belegungsbindung hinaus. Die Verwaltungen etablieren somit ein Steuerungsinstrument, über das sie auf zukünftige Bedarfe reagieren können. Die günstigen Rahmenbedingungen sollten genutzt werden, um langfristig positive Effekte zu erwirken und die Attraktivität der eigenen Städte und Regionen zu erhöhen.

**Melanie Kunzmann ist Senior Managerin und Birgit Wittkowski ist Managerin bei der PD – Berater der öffentlichen Hand GmbH. Die PD unterstützt Bund, Länder, Kommunen und nachgelagerte Behörden oder Unternehmen bei Bau- und Infrastrukturvorhaben sowie bei Projekten der strategischen Verwaltungsmodernisierung.**

[melanie.kunzmann@pd-g.de](mailto:melanie.kunzmann@pd-g.de)  
[birgit.wittkowski@pd-g.de](mailto:birgit.wittkowski@pd-g.de)

## „Bauen, bauen, bauen“

Kiel gründet eine Wohnungsbaugesellschaft als wohnraumpolitisches Instrument.

Von Ariane Mohl

Kiel vollzieht die Kehrtwende: Nachdem die Landeshauptstadt einst eine Wohnungsbaugesellschaft veräußerte, gründet sie nun eine neue. Damit möchte sie ihren wohnraumpolitischen Einfluss zurückgewinnen.

Nach dem Verkauf der städtischen Wohnungsbaugesellschaft KWG vor 18 Jahren hat die Ratsversammlung der Landeshauptstadt Kiel nun mit großer Mehrheit den Weg für eine Neugründung freigemacht. Die KiWoG, so der Name des geplanten neuen kommunalen Unternehmens, soll dabei helfen, den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten.

„Als wachsende Stadt müssen wir Flagge zeigen und als Akteurin auf dem Wohnungs-

markt präsent sein. Es geht darum, in allen Kieler Stadtteilen bezahlbares Wohnen zu ermöglichen“, erklärt Oberbürgermeister Ulf Kämpfer. Bereits Anfang 2019 soll die KiWoG ihre Arbeit aufnehmen und – so Kämpfer – „bauen, bauen, bauen“. Den Wiedereinstieg der Stadt in den sozialen Wohnungsbau sieht der SPD-Politiker als wichtige Ergänzung zu den Aktivitäten der privaten Wohnungswirtschaft. „Ich habe den Eindruck, dass diese häufig renditeorientierte Projekte umsetzt, die für ein bestimmtes Klientel durchaus interessant sind – bloß gehört dieses Klientel eben nicht zu den benachteiligten Gruppen auf dem Wohnungsmarkt“, sagt der Oberbürgermeister. Für die Zukunft sei es wichtig, dass die Stadt ihre wohnraumpolitische Handlungsfähigkeit und Steuerungsmöglichkeiten am Immobilienmarkt zurückgewinne.

Kämpfer hält wenig davon, den Verkauf der KWG rückblickend als Fehler zu bezeichnen. „Als Politiker muss man vorsichtig sein, rückwirkend Haltungsnoten zu geben. Es gab

damals die Chance, einen hohen Verkaufserlös zu erzielen und Schulden in einem erheblichen Umfang zu tilgen. Davon profitiert die Stadt noch heute.“ Der eigentliche Fehler sei viel früher gemacht worden. „Es wurde nicht dafür gesorgt, dass der städtische Wohnungsbestand gut in Schuss gehalten wurde. Wäre der Investitionsstau nicht so groß gewesen, hätte der Rat seinerzeit womöglich anders entschieden.“

Kämpfer ist sich bewusst, dass die Erwartungen der Bürger angesichts der Wohnungsbauoffensive der Stadt hoch sind. „Wir müssen aufpassen, dass wir diese Erwartungen nicht enttäuschen. Wir haben es hier fast schon mit einer Generationenaufgabe zu tun. Aber irgendjemand muss damit beginnen. Der Zeitpunkt, das jetzt zu tun, ist aus meiner Sicht ideal. Wir wissen, dass Kiel weiter wachsen wird. Es besteht also nicht die Gefahr, dass wir für künftigen Leerstand bauen.“

[ariane.mohl@frankfurt-bm.com](mailto:ariane.mohl@frankfurt-bm.com)



Kiel wächst. Das bedeutet auch einen verstärkten Druck auf den Wohnungsmarkt. Um hierfür Steuerungsmöglichkeiten zurückzugewinnen, gründet die Stadt eine neue Wohnungsbaugesellschaft. Hier eine Impression des Kieler Rathauses.

Landeshauptstadt Kiel/Thorben Dieckhoff