

# PLANERIN

MITGLIEDERFACHZEITSCHRIFT FÜR STADT-, REGIONAL- UND LANDESPLANUNG



PLANERIN HEFT 4\_13  
AUGUST 2013

## Wohnungspolitik

Positionen – Instrumente – Beispiele

weitere Themen:

Räumliche Szenarien für die Energiewende

Komplexe Simulation mit dem Stadtsystemmodell

AK Soziale Stadt und Präventive Stadtentwicklung

Von Mexiko-Stadt nach München – Die Internationale Konferenz Walk21

Rückblick SRL-Halbjahrestagung 2013

Tipps zum Modellieren & Visualisieren – SketchUp

**SRL**

VEREINIGUNG  
FÜR STADT-,  
REGIONAL- UND  
LANDESPLANUNG

Umschlagfoto: 70er-Jahre Wohnbau in Berlin / Ausschnitt  
(Quelle: © abunmco / photocase.com)



<b>Schwerpunkt</b>	<b>3</b>	<b>Wohnungspolitik – Positionen, Instrumente, Beispiele</b> Rainer Bohne, Jutta Kalepky
	<b>4</b>	<b>Jahrestagung 2013 in Köln – Kosten des Wohnens (Tagungsprogramm)</b> Vorbereitungsgruppe von IfR und SRL
	<b>5</b>	<b>Gedanken zum Mietrecht – Diskussionspapier aus der SRL-AG Wohnungspolitik</b> Rainer Bohne
	<b>9</b>	<b>Bezahlbar wohnen in der Sozialen Stadt</b> Bundestagsfraktion SPD, Sören Bartol
	<b>11</b>	<b>Bezahlbar grün wohnen</b> Bundestagsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Bettina Herlitzius, Daniela Wagner
	<b>13</b>	<b>Wohnungs- und Mietpolitik raumwirksam gestalten</b> Bundestagsfraktion CDU/CSU, Dirk Fischer
	<b>15</b>	<b>Für ein neues, demokratisches Mietrecht</b> Bundestagsfraktion DIE LINKE., Heidrun Bluhm
	<b>17</b>	<b>Die Energiepreise sind hoch – nicht die Mieten</b> Haus & Grund, Alexander Wiech
	<b>19</b>	<b>Bedingungen des Wohnungsmarkts – Aktuelle Befunde</b> Monika Meyer
	<b>21</b>	<b>Genossenschaftliche Wohnkonzepte – Das Beispiel UNITAS eG in Leipzig</b> Giulia Montanari, Karin Wiest
	<b>24</b>	<b>Niederländischer Wohnungsmarkt – Über die dortige aktuelle Krise</b> Sandra Schluchter
	<b>27</b>	<b>Mietshäuser Syndikat – Langfristig günstig wohnen ohne Privateigentum</b> Bernhard Hummel
	<b>30</b>	<b>Genossenschaften als Träger des Sozialen Wohnens</b> Eric M. Tenz
	<b>32</b>	<b>Zweckentfremdungsverbotsverordnung in Berlin</b> Theo Winters
	<b>33</b>	<b>Der geförderte Wiener Wohnungsneubau – Das SMART-Wohnbauprogramm</b> Dieter Groschopf, Michaela Trojan
	<b>36</b>	<b>Ende eines Dornröschenschlafs – Anziehender Immobilienmarkt in Berlin-Moabit</b> Aljoscha Hofmann
	<b>39</b>	<b>Wohnungsbauproblematik in München</b> Philipp Falke
	<b>41</b>	<b>Stille Potenziale im Wohnungsbestand – Oberhaching</b> Claudia Bosse, Sebastian Büchs, Stefan Schelle, Marc Lucas Schulten
	<b>44</b>	<b>Wunne för nit vill – Neue Modelle für Sozialen Wohnungsbau in der Stadt Köln</b> Benjamin M. Bauske, Maren Brixius
	<b>47</b>	<b>Der Glaucha-Effekt – Ergebnisse der wissenschaftlichen Evaluierung</b> Steffen Fliegner, Martina Gapp, Tobias Jaeck, Mario Kremling

<b>Beiträge</b>	<b>50</b>	<b>Räumliche Szenarien für die Energiewende – Interdisziplinärer Ansatz des Projekts Plan-EE</b> David Balussou, Guillaume Christen, Mathias Jehling, Stefan Jergentz, Tamer Soylyu
	<b>52</b>	<b>Komplexe Simulation mit dem Stadtsystemmodell</b> Thomas Becker, Stefan Boschert, Leon Hempel, Stefan Höffken, Birgit Obst
	<b>54</b>	<b>AK Soziale Stadt und Präventive Stadtentwicklung – Gute Gründe für eine Mitarbeit</b> Markus Hirth
	<b>56</b>	<b>Von Mexiko-Stadt nach München – Die internationale Konferenz Walk21</b> Paul Bickelbacher
	<b>58</b>	<b>Rückblick SRL-Halbjahrestagung 2013</b> Petra Potz
<b>Tooltime</b>	<b>60</b>	<b>Tooltime 02   Tipps zum Modellieren &amp; Visualisieren – SketchUp</b> Peter Zeile
<b>Ausbildung</b>	<b>61</b>	<b>Den „Praxischock“ minimieren – Das Seminar „Räumliche Entwicklung und Planungspraxis“</b> Jan Hilligardt

62 Veröffentlichungen, Nachrichten, Veranstaltungen

69 SRL-Intern, In eigener Sache, Impressum

# Wohnungspolitik

## Positionen – Instrumente – Beispiele

Es gibt Themen, die einen ein ganzes Leben lang in unterschiedlichen Ausprägungen begleiten. Eines ist die Wohnungsversorgung und insbesondere für die, die auf dem Wohnungsmarkt aufgrund ihrer Zahlungsfähigkeit das Nachsehen haben. Während in einigen Städten durchgängig Wohnungsprobleme auftreten, ist in vielen Städten ein periodisches Auf und Ab der Wohnungsverfügbarkeit zu beobachten.

Die Abwanderung in manchen Regionen und der dortige Abriss von Wohnungen haben bei manchen den Eindruck erweckt, Wohnungsnot sei ein Konstrukt der Vergangenheit oder weniger Betroffener. Solche Meinungen werden von interessierter Seite gezielt lanciert, und dann wird – wie so oft – auf den Durchschnitt verwiesen. Selbstverständlich existiert im bundesrepublikanischen Durchschnitt kein Wohnungsmangel, aber dies ist genauso richtig wie die Beobachtung, dass an der Durchschnittstiefe des Baches trotzdem die durchwatende Kuh ertrinkt ist.

Zur Vorbereitung der Jahrestagung 2013 haben die Unterzeichner diesen Schwerpunkt der PLANERIN konzipiert, der in Anbetracht der bevorstehenden Wahlen ein besonderes Experiment beinhaltet. Rainer Bohne hat die Ergebnisse der Diskussionsveranstaltungen der Berliner Regionalgruppe der SRL zu seinen Gedanken zum Mietrecht mit teilweise ungewöhnlichen und provokanten Forderungen zusammengefasst und hat Parteien und Akteure (Mieter- und Hausbesitzervereine, Wohnungsbaugesellschaften) um Stellungnahme gebeten. Die sehr unterschiedlichen Antworten (sowohl inhaltlich als auch in ihrem Bezug auf das Thema) finden Sie hier abgedruckt.

Wegen der großen Palette des Themas konnten manche Aspekte nicht so ausführlich behandelt werden, wie wir es gerne gehabt hätten. So wird der Themenkomplex eines neuen Systems der Wohnungsbauförderung in einem späteren Heft der PLANERIN nochmals aufgegriffen werden müssen. Einzelne Teilgebiete werden angerissen, wie der Wohlfonds Wien, die Genossenschaften oder das Miethäuser Syndikat. Das sind, bis auf das Wiener Modell, weitgehend Ansätze, die ein bestimmtes Maß an Eigeninitiative und Standorttreue der Bewohner fordern. Eine räumlich spezifisch angepasste Wohnungsbaupolitik und deren Förderung gilt es noch herauszukristallisieren.

Eine Reihe von Beispielen aus München, Köln, Berlin, Leipzig und Halle ergänzen den Schwerpunkt und zeigen, welche Wirkungen die Wohnungsknappheit hat und wie dieser begegnet wird oder werden kann. Mit diesem Heft möchten wir die in der Berliner Regionalgruppe begonnene Diskussion fortsetzen und würden uns sehr über Ihre Beiträge und Anregungen freuen.

### JAHRESTAGUNG 2013 IN KÖLN

#### Kosten des Wohnens – Gemeinsame Tagung von IfR und SRL

IfR und SRL widmen ihre gemeinsame Jahrestagung 2013 dem Thema „Kosten des Wohnens“: Wohnen als Spagat zwischen Daseinsvorsorge und Ware, was sich nicht zuletzt in der aktuellen politischen und medialen Aufmerksamkeit widerspiegelt.

Wohnen ist eines der grundlegenden Bedürfnisse des Menschen. Bedingt durch steigende Mieten ist das Wohnen in den letzten Jahren in Orten mit erhöhter Nachfrage deutlich teurer geworden. Zugleich haben wir bei allen Haushalten durch die stark steigenden Energiepreise eine „zweite Miete“ als zusätzliche Belastung.

In den Verdichtungsräumen, insbesondere den Universitäts- und Großstädten, führen die steigenden Wohnkosten zu sozialen Verwerfungen und räumlicher Verdrängung – besonders in den Innenstadtlagen mit hohem Zentralitätswert. Wirtschaftlich starke Haushalte ziehen in die begehrten städtischen Lagen, erhöhen damit den Druck auf den Wohnungsmarkt und verschärfen die Gentrifizierung. Auf der anderen Seite haben wir in weiten Bereichen einen entspannten Wohnungsmarkt und es entsteht in den peripheren Abwanderungszonen sogar ein Überangebot an Wohnraum.

Als Stadt- und Raumplanerinnen und -planer sind wir in diesem Kontext mit altbekannten Herausforderungen konfrontiert: Es geht um die soziale und demografische Mischung und um preiswerte Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen in Orten mit erhöhter Wohnungsnachfrage. Angesichts der wirtschaftlichen und politischen Entwicklungen müssen wir für unseren Berufsstand Antworten finden, wie unsere Städte und Regionen trotz des Wohnraummangels vor sozialräumlicher Spaltung geschützt werden können, wie gesellschaftliche Teilhabe an städtischem Wohlstand und städtischer Infrastruktur für alle Menschen dauerhaft möglich sein kann.

Welche wohnungs- und wirtschaftspolitischen Instrumente können den Trend zur Verteuerung des Wohnens aufhalten? Welches planerische Instrumentarium muss im Neubau und in der Bestandsentwicklung zum Einsatz kommen, um das Wohnen sozialverträglich und bezahlbar zu organisieren – gerade auch in einer stärker polarisierten Gesellschaft?

Die beiden Verbände der Stadt- und Raumplanung wollen mit der Tagung zeigen, wie die Akteure in den Städten unter Aktivierung aller sich bietenden Chancen bau- und planungskulturell agieren sollten, damit die Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik wieder mehr an den Bedürfnissen ihrer Bewohnerinnen und Bewohner ausgerichtet wird. Zielsetzung der Veranstaltung ist ein intensiver fachpolitischer Dialog über Strukturinformationen und Erfahrungen mit wohnungspolitischen Instrumenten.

Vorbereitungsgruppe von IfR und SRL