



Bundesministerium  
für Bildung  
und Forschung



#FONA2018

# W22 - Sozial-ökologische Dimensionen des Wohnens: Die Zukunft der Stadt entscheidet sich auch auf dem Wohnungsmarkt

**Stadt forscht Zukunft!**

**14. BMBF-Forum für Nachhaltigkeit, 5. – 6. Juni 2018, Leipzig**



**Zukunftsstadt**



## **W22 - Sozial-ökologische Dimensionen des Wohnens: Die Zukunft der Stadt entscheidet sich auch auf dem Wohnungsmarkt**

### **Welchen positiven Beitrag kann ein sozial-ökologisches Umsteuern auf dem Wohnungsmarkt für die nachhaltige Stadtentwicklung leisten?**

- Eine sozialere kommunale Wohnungspolitik kann – unterstützt durch Bund und Land – zu mehr Gerechtigkeit bei der Nutzung des knappen städtischen Raums und mehr Effizienz bei der Nutzung des Wohnraums in der Stadt führen.
- Eine aktive Bodenpolitik und neue bodenpolitische Weichenstellungen (Bodenwertsteuer, Vorkaufsrecht, Bodenfonds ...) sind nötig, damit die Boden- und Mietpreisentwicklung eingedämmt wird und Handlungsspielräume für eine sozialere und ökologischere Wohnungspolitik entstehen.
- Neue u. verbesserte Instrumente (Energiebedarfsrechner, Energieausweis, Förderung u.v.m.) können bei Modernisierungen u. energetischen Sanierungen Verdrängungseffekte / Gentrifizierung verringern und damit die Quartiersidentität stärken.
- Eine erleichterte Förderung u. bessere Anreizstrukturen für das private Engagement bei der energetischen Sanierung und gleichzeitig die Beachtung von Mieterinteressen (Warmmietenneutralität) trägt zu einer Verringerung des Energieverbrauchs (v.a. für Wärme) in Gebäuden und zur Erreichung der Klimaziele bei.

## **W22 - Sozial-ökologische Dimensionen des Wohnens: Die Zukunft der Stadt entscheidet sich auch auf dem Wohnungsmarkt**

**Wie können die verschiedenen Akteure / Stakeholder für die Zusammenarbeit aktiviert werden? Welche Ansätze und Methoden haben sich dabei als erfolgreich herausgestellt?**

- Wohnraum müsste wieder mehr als „Existenzgut für alle“ begriffen werden.
- Das Wohnungswesen ist ein hochkomplexes System, das nur im Zusammenspiel verschiedener Akteure funktioniert! Gemeinwohlbelange resultieren aus Aushandlungsprozessen, materielle u. ideelle Mehrwerte müssten transparent werden.
- Auch Eigentümerschaft ist extrem vielfältig, dazu Akteure wie Verwalter u. Makler.
- Es müsste eine neue Arbeitsteilung zwischen Staat, Wirtschaft u. Zivilgesellschaft installiert werden (Koproduktion öffentlicher Güter); neue institutionelle Arrangements sind erforderlich, dabei sind Prinzipien genossenschaftl. Handelns wichtig.
- Neben Anreizen sind auch regulative Vorgaben für eine sozialere u. ökologischere Wohnungspolitik notwendig, die Leitplanken definieren. Ansatzpunkte finden sich etwa in Steuergesetzen, im Mietrecht, im Städtebaurecht, Bau- u. Planungsrecht.
- Sozial und ökologisch schädliches Spekulieren mit den knappen Gütern Boden und Wohnung eindämmen (u.a. durch Abschöpfen von Planungswertgewinnen).

## **W22 - Sozial-ökologische Dimensionen des Wohnens: Die Zukunft der Stadt entscheidet sich auch auf dem Wohnungsmarkt**

**Welche Wirkungen können beobachtet werden, wenn Kommunen und Wissenschaft ernsthaft aufeinander zugehen und auf Augenhöhe zusammenarbeiten? Wie verändert Forschung die Stadt? Wie verändert die Stadt die Forschung?**

- Wissenschaft und Forschung lernen durch die Zusammenarbeit hautnah Praxisprobleme und vor allem Umsetzungsprobleme kennen und können so zielgerichteter Forschungs- und Umsetzungsstrategien entwickeln.
- Durch Wissenschaft und Forschung lernen Kommunen und Praxispartner neue Wege, neue Optionen, andere Sichtweisen, Best Practises kennen und können eigene Handlungsstrategien mit Aussicht auf Erfolg entwickeln.

## **W22 - Sozial-ökologische Dimensionen des Wohnens: Die Zukunft der Stadt entscheidet sich auch auf dem Wohnungsmarkt**

**Welche Empfehlungen gibt es für künftige Aktivitäten, um die sozial-ökologische Transformation im Bereich des Wohnens als Koproduktion zwischen Wissenschaft, Kommunen, Unternehmen und Zivilgesellschaft voran zu bringen?**

- Experimentieren mit neuen Partner, Träger-, Finanzierungs- und Grundstücksmodellen, um die Herausforderung des sozialen und energieeffizienten Wohnens im Bestand auch in Zukunft zu bewältigen und zu gestalten? Dafür das wohn- und bodenpolitische sowie planerische Instrumentarium anpassen.
- Neue Instrumente erproben und vereinzelt bereits genutzte auswerten, u.a.:
- Quoten für geförderten (sozialen) Wohnungsbau, Sozialgerechte Bodennutzung
- Erbbaurecht, Bodenvorratspolitik, Vorkaufsrecht, Baugebot ...
- Wohnbau- u. Bodenfonds, Bodenwertzuwachs abschöpfen, Community Land Trusts
- Förderung d. Bauträgervielfalt, mehr Nutzer-Beteiligung u. Aneignungsperspektiven.
- Mehr Kommunikation mit selbstnutz. u. vermietenden Eigentümern in Energiefragen.
- Verknüpfung von Wohnungs- und Städtebau mit quartiersbezogener Arbeitsmarkt-, Sozial- und Bildungspolitik.