DSK STADT ENTWICKLUNG
Für Kommunen. Deutschlandweit. Seit 1957.

JULI/2025

DSK DEPESCHE

Fachzeitung für Stadtentwicklung

SCHWERPUNKTTHEMA

RESSOURCE WOHNRAUM

Foto: © Jürgen Fälchle - stock.adobe.com

© Renderaxi für Tegel Projekt GmbH

Konzepte werden Realität
Das Schumacher Quartier auf dem ehemaligen Flughafen Tegel in Berlin

Seite 12

© Iqra Iltaf - stock.adobe.com

Der mehrfach unsichtbare Wohnraum
und wie er sich mobilisieren lässt

Seite 18

Wohnraum-entwicklung in Lüneburg:
Innovativ begleitet durch das Digitale ISEK

Seite 20

Von links: Rolf Schütte, Dr. Martin Dombrowski, Eckhard Horwedel, Dr. Paul Kowitz, Dr. Frank Burlein

Liebe Leserinnen und Leser,

mit dieser Ausgabe der DSK DEPESCHE rücken wir ein zentrales Thema in den Fokus: die Ressource Wohnraum. Damit kehren wir gewissermaßen zu den Wurzeln der DSK zurück. Denn als unser Unternehmen 1957 auf Initiative des späteren Bundesbauministers Dr. Paul Lücke gegründet wurde, stand genau diese Aufgabe im Mittelpunkt: ausreichend bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und der jungen Bundesrepublik eine stabile Zukunftsperspektive zu eröffnen. Auch wenn sich die Rahmenbedingungen und Herausforderungen seitdem gewandelt haben, bleibt die Bereitstellung von Wohnraum eine der drängendsten gesellschaftlichen, politischen und stadtplanerischen Aufgaben. Mehr noch: Sie ist für viele zur sozialen Frage unserer Zeit geworden.

Im Laufe der Jahrzehnte haben sich die Anforderungen an die Kommunen deutlich diversifiziert und reichen mittlerweile weit über das Thema Wohnen hinaus. Nach der Wiedervereinigung standen in den neuen Bundesländern Rückbau und Leerstandsmanagement im Vordergrund, später kamen Fragen der demografischen Entwicklung hinzu. Heute rücken zusätzliche Herausforderungen in den Fokus: die Zukunftsfähigkeit unserer Quartiere, die energetische Stadtsanierung, die regenerative Wärmeversorgung sowie die CO_2-Reduktion. Stadtentwicklung ist komplexer geworden, die Entscheidungsprozesse in den Kommunen anspruchsvoller, die Umsetzung herausfordernder.

So wie sich unsere Städte weiterentwickelt haben, so verändert sich auch die DSK im Spiegel der Zeit. In dieser Ausgabe möchten wir Ihnen deshalb nicht nur die verschiedenen Facetten des Wohnens und der Stadtentwicklung näherbringen, sondern auch einen Blick auf die Veränderungen innerhalb der DSK selbst werfen. Unser Eindruck ist: Kommunen stehen heute nicht nur vor einer Vielzahl an Aufgaben, sie benötigen auch strategische Beratung, um diese Herausforderungen effizient zu bewältigen. Getreu unserem Leitmotiv „Kontinuität im Wandel“ sehen wir es als unsere Aufgabe, uns kontinuierlich weiterzuentwickeln und anzupassen, um unseren kommunalen Partnern als zuverlässiger Begleiter zur Seite zu stehen. Diese Balance zwischen Beständigkeit und Fortschritt bedeutet, an unseren Grundprinzipien festzuhalten, zugleich aber stets vorausschauend zu agieren.

In diesem Sinne haben wir die Strategieberatung KPC Berlin GmbH übernommen. Gegründet im Sommer 2019 als erste Boutiqueberatung Deutschlands für die Immobilienwirtschaft und Stadtentwicklung, bietet KPC fundierte Expertise in politischen und strategischen Fragen. Als neues Tochterunternehmen der DSK wird die KPC Kommunen dabei unterstützen, regulatorische Anforderungen auf EU-, Bundes- und Landesebene ganzheitlich zu erfassen, strategisch vorauszudenken und sich frühzeitig auf kommende Herausforderungen einzustellen.

Mit diesem Schritt geht auch eine Verjüngung der DSK-Geschäftsführung einher. Im Zuge eines geplanten Generationenwechsels erweitern wir unseren Gesellschafter- und Geschäftsführerkreis um die KPC-Gründer Dr. Paul Kowitz und Dr. Martin Dombrowski. Damit setzen wir bewusst auf eine Mischung aus Kontinuität und frischen Impulsen. Beide bringen wertvolle strategische Expertise mit und stärken die Zukunftsausrichtung unseres Unternehmens.

Gleichzeitig bleiben die bisherigen Mehrheitsgesellschafter Eckhard Horwedel und Rolf Schütte sowie DSK-Geschäftsführer Dr. Frank Burlein weiterhin aktiv an Bord und begleiten diesen Prozess mit ihrer Erfahrung.

Mit dieser personellen und strategischen Erweiterung reagiert die DSK auf die wachsenden Herausforderungen, denen sich Kommunen heute stellen müssen. Die Anforderungen an Stadtentwicklung sind vielfältiger und komplexer geworden – von bezahlbarem Wohnraum über Klimaschutz bis hin zur Digitalisierung und wirtschaftlichen Stabilität. Unsere Aufgabe ist es, Kommunen dabei zu unterstützen, tragfähige Lösungen zu entwickeln und langfristige Strategien zu erarbeiten.

Was liegt also näher, sich im Sinne der „Kontinuität im Wandel" mit dem Ausgangsthema der DSK wie der Ressource Wohnraum in dieser Ausgabe zu beschäftigen. Wir liefern Daten und Fakten zum Wohnen in Deutschland und analysieren die „Ressource Wohnraum" aus Sicht von Wohnungswirtschaft und Politik. Was Schaffung von Wohnraum in der Praxis konkret bedeutet, zeigen Beiträge aus Sicht von Projektentwicklern und Investoren ebenso wie ausgewählte Praxisbeispiele aus unserem DSK-Aufgabenspektrum. Manchmal geht es auch darum, die Ressource Wohnraum als solche zu erkennen, zu analysieren und die Entwicklung im Blick zu halten – spannende Einblicke sind garantiert. Und nicht zuletzt spielen Fördermöglichkeiten und Digitalisierung auch beim Thema „Wohnen" eine zentrale Rolle – auch diese Aspekte behandeln wir in vielfältiger Weise. Experten und Partner teilen ihr Wissen, um Kommunen gezielt Impulse für anstehende Herausforderungen zu geben.

Wir hoffen, dass diese Ausgabe wertvolle Anregungen liefert und laden Sie ein, mit uns in den Austausch zu treten. Gemeinsam möchten wir dazu beitragen, dass Kommunen gut gerüstet in die Zukunft gehen und ihre Stadtentwicklung nachhaltig und bedarfsgerecht gestalten können.

Ihre DSK-Geschäftsführung
Dr. Frank Burlein, Dr. Martin Dombrowski, Eckhard Horwedel, Dr. Paul Kowitz und Rolf Schütte

Inhalt

Wohnen und Leben in Deutschland	4
Den Wohnungsbedarf im Blick Wohnungsbedarfprognosen mit DEMUDAS	8
Wohnraumförderung in der Bahnstadt Heidelberg	10
Konzepte werden Realität Das Schumacher Quartier auf dem ehemaligen Flughafen Tegel in Berlin	12
Wohntrends 2040 aus Sicht der Wohnungswirtschaft	16
Wohnen aus Sicht der Politik	17
Der mehrfach unsichtbare Wohnraum und wie er sich mobilisieren lässt	18
Wohnraumentwicklung in Lüneburg: Innovativ begleitet durch das Digitale ISEK	20
»Wohnen am Bürgerpark« in Erfurt	22
Wohnraumreaktivierung durch 18 Investoren Das Modellprojekt Generationenquartier am Kump in Steinheim (Westf.)	25
Nachhaltige Quartiersplanung in der Praxis Das „Solarquartier+" in Erftstadt-Bliesheim	27

Erscheinungstermin
Juli 2025

Herausgeber
DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
www.dsk-gmbh.de

Verantwortlich i. S. d. P.
Dr. Frank Burlein

Layout und Satz
Claudia Steiner

Die DSK DEPESCHE ist auf zertifiziertem Papier aus nachhaltigem Anbau gedruckt.

Für die Richtigkeit der Angaben kann keine Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten.

Die mit Namen versehenen Beiträge geben nicht immer die Meinung der Redaktion wieder.

Die DSK DEPESCHE einschließlich aller ihrer Texte ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung der Redaktion unzulässig und strafbar. Dies gilt besonders für den Nachdruck, Vervielfältigungen – auch auszugsweise –, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Für unaufgefordert eingesandtes Redaktionsmaterial übernimmt die Redaktion keine Haftung.

Bildquellen
Soweit nicht anders angegeben: stock.adobe.com; pixabay; DSK

Hinweis zu Gender Formulierung
Bei allen Bezeichnungen, die auf Personen bezogen sind, meint die gewählte Formulierung alle Geschlechter, auch wenn aus Gründen der leichteren Lesbarkeit die männliche Form steht.

Möchten Sie die DSK DEPESCHE auch künftig erhalten?
Die DSK DEPESCHE können Sie kostenlos postalisch oder per E-Mail beziehen.

Bitte senden Sie uns eine Nachricht an depesche@dsk-gmbh.de und teilen Sie uns Ihre gewünschte Form der Zusendung mit.

Wenn Sie die DSK DEPESCHE nicht mehr erhalten möchten, wenden Sie sich bitte an depesche@dsk-gmbh.de oder per Telefon an 0611 3411-3161.

Kontakt:
Öffentlichkeitsarbeit der DSK GmbH
Abraham-Lincoln-Straße 44,
65189 Wiesbaden
Telefon 0611 3411-0
depesche@dsk-gmbh.de

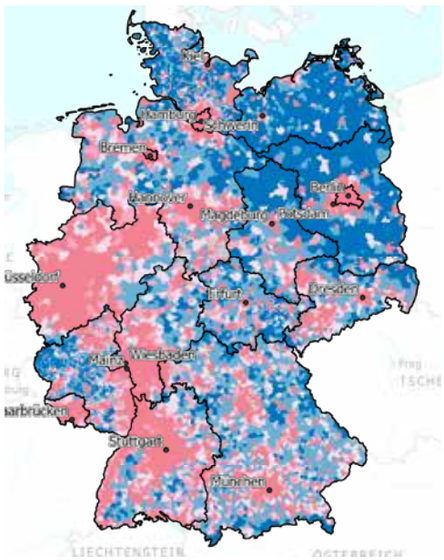
Wie wir wohnen

Foto: Bluedesign - stock.adobe.com

Wie wir wohnen
Wo sind die Mieten am höchsten? In welcher Region ist die Bevölkerungsdichte am niedrigsten? Und wo findet man die meisten Sportvereine? Der Deutschlandatlas, der gemeinsam vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, dem Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft, dem Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend sowie dem Bundesministerium des Innern und für Heimat erstellt wird, gibt Antworten auf all diese Fragen und mehr. Auf insgesamt 82 datenbasierten Karten zeigt der Atlas, wie die Menschen in Deutschland leben und wohnen, gibt Aufschluss über die Nutzung des ÖPNV, über Wohneigentum und Mietpreise, die räumliche Verteilung von Arztpraxen oder die Versorgung mit Mobilfunkstandards. Er ermöglicht zudem einen umfassenden Vergleich zwischen den einzelnen Regionen.

Im Folgenden konzentrieren wir uns auf ausgewählte Daten, die sich mit dem Thema Wohnen in Deutschland befassen. Denn Wohnen bedeutet weit mehr, als nur ein Dach über dem Kopf zu haben – es ist unser Zuhause, der Mittelpunkt unseres Lebens. Unsere vielfältige Gesellschaft spiegelt sich auch in unseren Lebensstilen und Wohnformen wider: ob zur Miete oder im Eigenheim, in der urbanen Großstadt oder in ländlichen Regionen. Dabei werden deutliche Unterschiede in den regionalen Wohnverhältnissen sichtbar.

Bevölkerungsdichte



Einwohner/innen je km² im Jahr 2022

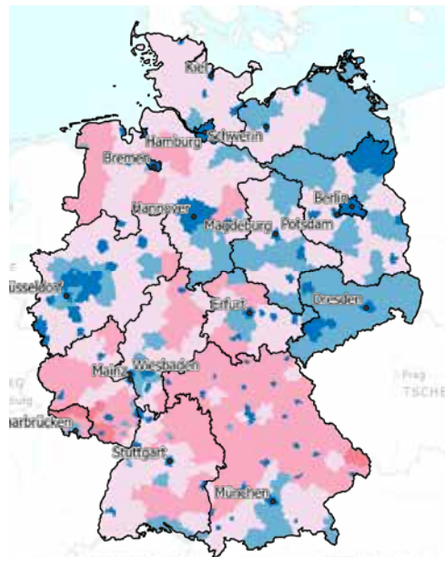
- bis unter 50
- 50 bis unter 100
- 100 bis unter 150
- 150 bis unter 200
- 200 und mehr
- unbewohnte gemeindefreie Gebiete

Europaweit liegt Deutschland mit einer Bevölkerungsdichte von 236 Menschen pro Quadratkilometer an sechster Stelle. Dabei ist die Bevölkerung sehr ungleichmäßig verteilt.

In den Gemeinden leben zwischen 2 und 4.863 Menschen pro Quadratkilometer, die größte Bevölkerungsdichte gibt es in den Großstädten, während sie gerade in den ländlich geprägten Regionen kontinuierlich abnimmt. Jedoch gibt es auch in einigen Bundesländern dicht besiedelte Gemeinden mit regionaler Bedeutung.

Quelle: Deutschlandatlas / Laufende Raumbeobachtung des BBSR; Feststellung des Gebietsstandes und Fortschreibung des Bevölkerungsstandes, Regionaldatenbank der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder

Eigentumsquote



Anteil Haushalte im selbstgenutzten Eigentum im Jahr 2022 in %

- bis unter 40
- 40 bis unter 50
- 50 bis unter 60
- 60 bis unter 70
- 70 und mehr

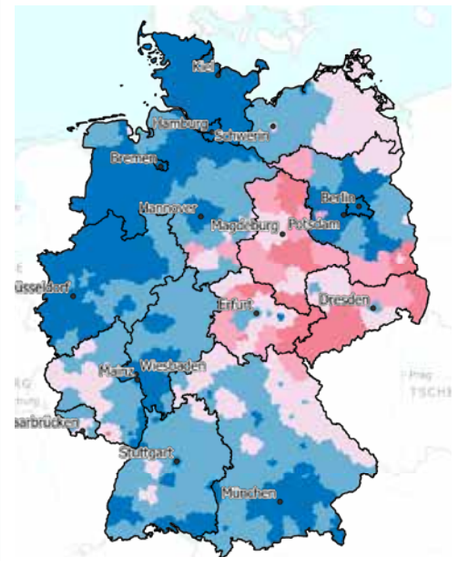
In Deutschland gibt es weiterhin einen großen Wunsch nach Wohneigentum. Eine selbstgenutzte Immobilie bietet eine wichtige finanzielle Absicherung und einen Beitrag zur Altersvorsorge. Zudem trägt sie zu einer regionalen Verwurzelung bei und leistet einen bedeutenden Beitrag zu einer hochwertigen und bedarfsgerechten Wohnungsversorgung.

Im Jahr 2022 lag das selbstgenutzte Wohneigentum bei knapp 44 Prozent. Damit hat sich die Eigentumsquote im Vergleich zu 2011 um 1,4 Prozent verringert. Insgesamt ist die Höhe der Wohneigentumsquoten regional unterschiedlich und bewegt sich zwischen unter 16 Prozent für einzelne Großstädte und über 70 Prozent für einzelne ländliche Gebiete.

Während der Anteil des selbstgenutzen Wohneigentums im Osten der Bundesrepublik in der letzten Dekade leicht angestiegen ist, ist er in den übrigen Teilen Deutschlands gesunken.

Quelle: Deutschlandatlas / BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung; Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Zensus 2022

Wohnungsleerstand



Anteil leerstehender Wohnungen an allen Wohnungen im Jahr 2022 in %

- bis unter 4
- 4 bis unter 6
- 6 bis unter 8
- 8 bis unter 10
- 10 und mehr

Von einem Wohnungsleerstand ist dann die Rede, wenn die Wohnräume weder vermietet sind noch von den Eigentümer:innen selbst genutzt werden. Nicht inkludiert sind dabei Ferien- und Freizeitwohnungen.

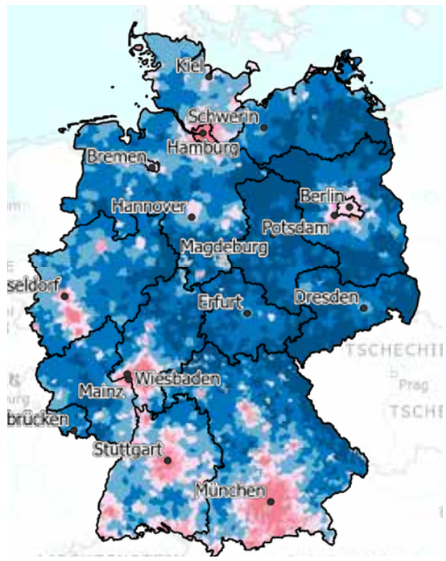
Die Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus ergab, dass 2022 rund 1,9 Millionen Wohnungen unbewohnt waren – das entspricht 4,5 Prozent des gesamten Wohnungsbestands. Während in einigen Großstädten wie Berlin, Hamburg oder München die Leerstandsquote im Schnitt bei 2 bis 3 Prozent lag, war in ostdeutsche Regionen mit einer durchschnittlichen Quote von 7,7 Prozent (ohne Berlin) ein weitaus höherer Wohnungsleerstand zu verzeichnen. Aber auch in Landkreisen der westdeutschen Mittelgebirge wie dem Hunsrück oder der Rhön ist der Wohnungsleerstand hoch.

Quelle: Deutschlandatlas / BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung; Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Zensus 2022 – Gebäude- und Wohnungszählung

Bestandsmieten und Angebotsmieten

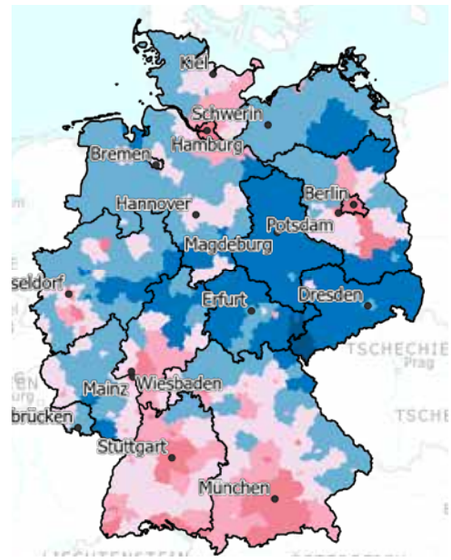
Angebotsmieten beziehen sich auf die Preise von aktuell inserierten, unmöblierten Wohnungen, während Bestandsmieten die Mieten laufender Mietverhältnisse abbilden.

In Deutschland leben rund 58 Prozent der Haushalte zur Miete. Für viele ist die Miete laut Statistischem Bundesamt der größte Kostenfaktor. Dabei liegen in angespannten Wohnungsmärkten die Mietpreise für neu angebotene Wohnungen in der Regel deutlich über den Mieten bestehender Verträge. In den 14 größten kreisfreien Städten mit jeweils über 500.000 Einwohnerinnen und Einwohnern lagen diese 2022 im Schnitt bei 13,43 Euro pro Quadratmeter gegenüber 8,65 Euro pro Quadratmeter bei den Bestandsmieten. In Landkreisen und kreisfreien Mittelstädten waren die Mieten insgesamt auf einem niedrigeren Niveau.



Nettokaltmieten in bestehenden Mietverhältnissen im Jahr 2022 in Euro/m²

- keine Daten
- bis unter 5
- 5 bis unter 6
- 6 bis unter 7
- 7 bis unter 8
- 8 bis unter 9
- 9 und mehr

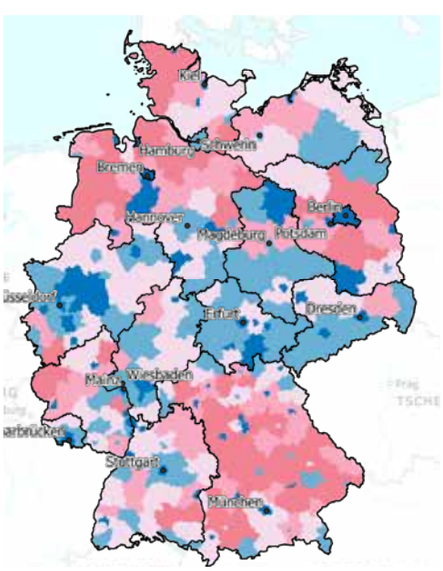


Wiedervermietungsmieten (Angebotsmieten nettokalt) im Jahr 2023 in Euro/m²

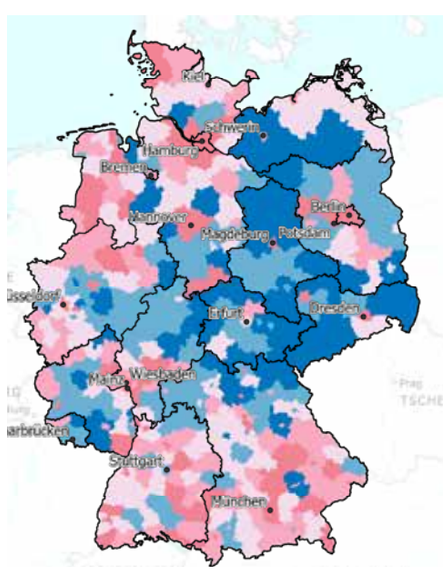
- bis unter 5,50
- 5,50 bis unter 7,00
- 7 bis unter 8,50
- 8,50 bis unter10,00
- 10,00 bis unter 11,50
- 11,50 und mehr

Quelle: Deutschlandatlas / BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung; Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Zensus 2022
Quelle: Deutschlandatlas / BBSR Wohnungsmarktbeobachtung; IDN ImmoDaten GmbH, microm Wohnlagen

Baufertigstellungen



Wohnungsneubau vor allem in wachsenden Umlandkreisen und ländlichen Kreisen durch Ein- und Zweifamilienhäuser



Wohnungsneubau vor allem in wachsenden Groß- und Mittelstädten mit angespannten Wohnungsmärkten durch Mehrfamilienhäuser

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Deutschland stieg zwischen 2011 und 2022 um 85 Prozent an. Allein 2022 wurden insgesamt 295.300 neue Wohnungen gebaut, was einem leichten Plus von 0,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr entspricht. Besonders der Bau von Mehrfamilienhäusern verzeichnet in diesem Zeitraum einen besonders starken Zuwachs.

- bis unter 6
- 6 bis unter 12
- 12 bis unter 18
- 18 bis unter 24
- 24 und mehr

Quelle: Deutschlandatlas / BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung; Statistisches Bundesamt: Statistik der Baufertigstellungen; Fortschreibung des Bevölkerungsstandes, Regionaldatenbank der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder

So wohnen und leben wir in Deutschland

Bundesweit gibt es 40.236.008 Haushalte. Mit 17.446.115 bilden **Singlehaushalte** den größten Anteil – doppelt so viele wie 1950.

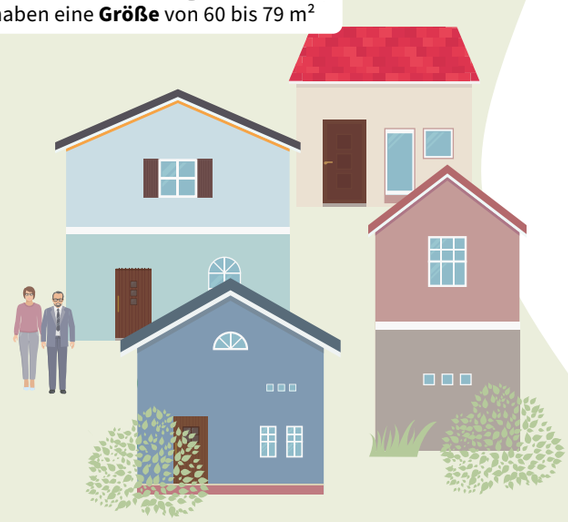
Insgesamt gab es 2022 in Deutschland 1.924.985 **leerstehende Wohnungen**.

In Deutschland gibt es 12 Millionen **Familien mit Kindern** (Stand 2023).

In Deutschland leben 82.719.540 Menschen, davon sind 9.163.427 **älter als 79 Jahre**.

20,3 % der Menschen in Deutschland leben **allein** (Stand 2023).

Die meisten **Wohnungen** (9.893.514) haben eine **Größe** von 60 bis 79 m²

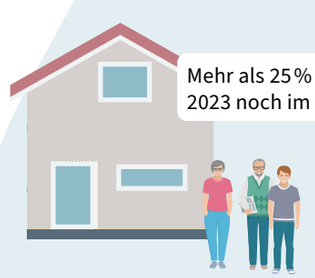


49 % der Bevölkerung leben in **Familien** (Stand 2023).

Im Jahr 2022 lebten in Deutschland knapp 18,7 Millionen Menschen im **Alter 65 plus** – was ca. 22 % der Gesamtbevölkerung ausmacht.

Haushalte, in denen die Haupteinkommensbezieher mindestens **65 Jahre** alt waren, nutzten im Jahr 2022 pro Person durchschnittlich 68,5 Quadratmeter **Wohnfläche**.

Haushalte von **25- bis 44-Jährigen** hatten 2022 mit 44,7 Quadratmetern am wenigsten **Wohnfläche** pro Person zur Verfügung.

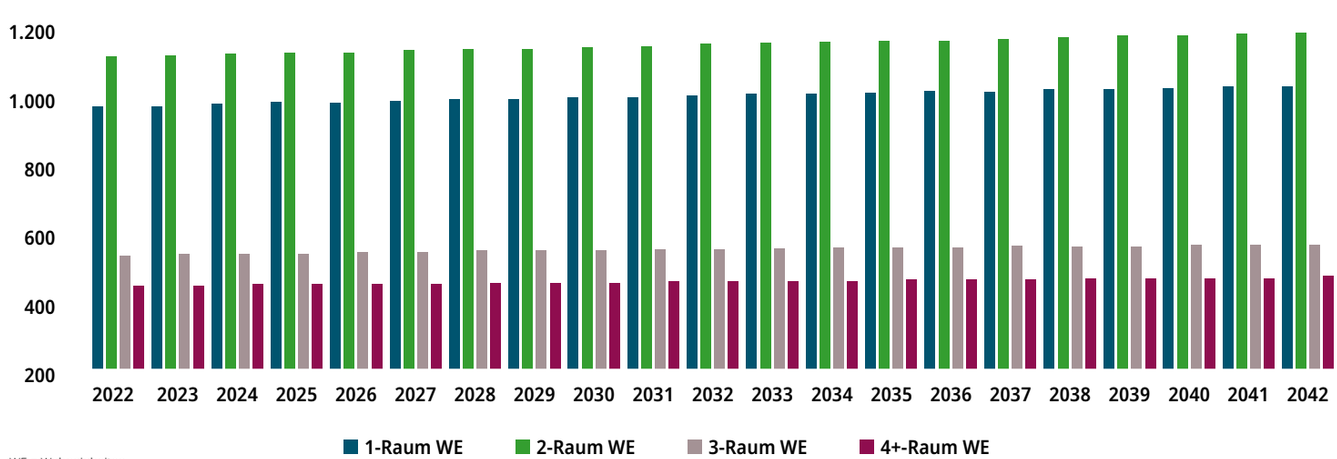


Mehr als 25 % der **25-Jährigen** lebte 2023 noch im Haushalt der Eltern.

Grafikelemente: Freepik und DSK

Wohnbedarfe planen
Wohnungsbedarfsprognosen sind ein entscheidendes Instrument für die Stadt- und Regionalplanung. Sie helfen dabei, zukünftige demographische Entwicklungen auf den Wohnungsbedarf zu projizieren, um notwendige Interventionen seitens der Städte und Gemeinden frühzeitig sichtbar zu machen. Dies ermöglicht eine vorausschauende Planung der Wohnbedarfe. Zudem tragen sie dazu bei, Wohnraumengpässe und die damit hohen Kosten am Wohnungsmarkt zu vermeiden sowie unwirtschaftliche Überhänge abzubauen, um eine nachhaltige Stadtentwicklung zu fördern.

Beispiel für eine Wohnungsbedarfsprognose



WE = Wohneinheiten

Foto: SimpLine - stock.adobe.com

Den Wohnungsbedarf im Blick

Sascha Dunger
DSK-Büro Leipzig

Mit DEMUDAS zu einer detaillierten Wohnungsbedarfsprognose

Das Nebeneinander von Engpässen und Überhängen am Wohnungsmarkt – und das nicht nur regional, sondern auch innerhalb von Städten und Gemeinden – stellt eine besondere Herausforderung an Wohnungsbedarfsprognosen dar. Es reicht also nicht mehr, „nur" die zukünftige Anzahl an Haushalten (in der Regel gleichgesetzt mit der Anzahl der benötigten Wohneinheiten) in einer Stadt oder Region zu prognostizieren. Dieses Herangehen würde zum Beispiel einen Überhang bei großen Wohneinheiten von vier und mehr Räumen und einen Engpass bei kleinen Wohneinheiten von ein bis zwei Räumen zum Teil nivellieren. Im Ergebnis stünde ein statistisch ausgeglichener Wohnungsmarkt und Engpässe wie Überhänge wären, obwohl vorhanden, nicht „sichtbar". Insofern ist es notwendig, in der Prognose auf eine Vielzahl an Faktoren und Indikatoren zurückzugreifen, um die Vielschichtigkeit der Wohnraumbedarfe und der Wohnraumnachfrage abzudecken.

Dabei sind unterschiedliche Fragestellungen möglich, z. B.:

- Wie viele Wohneinheiten, getrennt nach Mieter:innen und Selbstnutzer:innen, werden auf Basis der aktuellen Bevölkerungsstruktur und der derzeitigen Wanderungsbewegungen zukünftig benötigt?
- In welchen Wohnungsmarktsegmenten gibt es Überhänge, wo gibt es Engpässe?
- Wie viele Wohnungen benötigt eine Gemeinde/Stadt/Region in einem bestimmten Preissegment?
- Wie unterscheidet sich die Nachfrage in den Bereichen Eigentum und Miete?
- Welche Größen und Qualitäten werden benötigt?

Im Rahmen ihrer Aufträge wählt die DSK mit dem selbstkonzipierten Bevölkerungsprognosetool DEMUDAS daher einen weiterführenden Ansatz. Zum Beispiel bekommen Faktoren wie der Anteil unterschiedlicher Haushaltsgrößen und wiederum die Verteilung dieser auf unterschiedliche Wohnungsgrößen – und demzufolge auch Wohnqualitäten – eine deutlich höhere Wichtigkeit in der Prognose. Diese Daten liegen mit dem Zensus für jede Kommune in Deutschland vor. Zusätzlich lassen sich über die KdU-Sätze der Stadt/Region sowie über Einkommensstatistiken individuelle, nach Haushalts- und Wohnungsgröße festgesetzte Mietgrenzen für günstigen Wohnraum ableiten.

Dynamische Bedarfsanalyse für eine zukunftsfähige Wohnraumentwicklung in Nürtingen

2024 hat die DSK gemeinsam mit der Stadt Nürtingen eine detaillierte Prognose der Wohnungsbedarfe für die Stadt erarbeitet. Hintergrund war die angespannte Wohnraumsituation, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Aufgrund der Vielzahl an notwendigen variablen Ausgangsdaten, die teilweise auch nur als Durchschnittswerte für Baden-Württemberg oder die Region Stuttgart und nicht spezifisch für die Stadt vorlagen, wurde sich gegen einen statischen Wohnungsbedarfsbericht und stattdessen für eine dynamische Auswertungsmatrix entschieden. Dies ermöglichte es, im Rahmen des Projektbudgets eine deutlich tiefere Analyse der Prognosedaten durchzuführen und so zu vielfältigeren Aussagen zu kommen.

So konnte die Prognose zeigen, dass der Anteil an selbstgenutzten Wohneinheiten rückläufig ist und die zukünftigen Bedarfe eher im Bereich der Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen liegen. Weiterhin legen die Auswertungsdaten für Nürtingen die These nahe, dass die hohe Mietbelastung der Haushalte vor Ort nicht (nur) durch hohe m²-Preise bedingt ist, sondern durch die Tatsache, dass es zu wenig kleine Wohneinheiten am Markt gibt. Kleine Haushalte werden so dazu gezwungen, auf größere Wohnungen auszuweichen, was wiederum höhere Mietzahlungen und eine Verschiebung des Bedarfs hin zu großen Wohneinheiten nach sich zieht. Diese Entwicklung wird auch an der Grafik (links) deutlich, die die rechnerischen Bedarfe nach günstigem Wohnraum je nach Wohnungsgröße darstellt. Durch das gewählte Vorgehen bekommt Nürtingen die Möglichkeit, die Ergebnisse und Thesen zusätzlich mit Erhebungen und Befragungen zu verifizieren. Diese können wiederum verwendet werden, um die Annahmen in der Auswertungsmatrix anzupassen und so zu verlässlicheren und passgenauen Prognosen zu kommen.

Ein Werkzeug, um den Wohnungsmarkt aktiv und vorausschauend zu steuern

Mit der Auswertungsmatrix bekommt die Stadt Nürtingen ein Werkzeug in die Hand, welches sie selbst anpassen und verifizieren kann. So ist sichergestellt, dass die Stadt die Möglichkeit hat, flexibel auf sich ändernde Rahmenbedingungen zu reagieren. Durch fundierte Prognosen können Entscheidungsträger:innen gezielt Maßnahmen ergreifen, um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage am Wohnungsmarkt zu gewährleisten bzw. Fehlentwicklungen zu verhindern.

Wohnraumförderung in der Bahnstadt Heidelberg

Marco Kern
DSK-Büro Heidelberg

Als Universitätsstadt und im Herzen der wirtschaftsstarken Metropolregion Rhein-Neckar hat Heidelberg mit seit Jahren steigenden Mietpreisen zu kämpfen. In deutschlandweiten Mietvergleichen belegt Heidelberg meist Spitzenplätze und bewegt sich dabei auf dem Niveau der Stadt Hamburg und nur knapp hinter Stuttgart und Freiburg.[1]

Die Entwicklung eines ganzen Stadtteils auf dem Gelände eines ehemaligen Güterbahnhofs ermöglicht der Stadt, der großen Nachfrage nach Wohnraum zu begegnen. Mit der Bahnstadt entsteht seit 2008 der 15. Stadtteil der Stadt Heidelberg. Als neuer Wohnstandort entstehen auf einer Fläche von rund 125 Hektar Wohnquartiere, Büroflächen und Gewerbestandorte, Einzelhandel, Parks, Kindertageseinrichtungen, eine Schule, Kultureinrichtungen, eine Technologie- und eine Forschungseinrichtung und mittlerweile bereits rund 3.500 neue Wohneinheiten – alles in Passivbauweise. Die DSK unterstützt als langjähriger Partner, Entwicklungsträger und Treuhänder bei der Entwicklung des neuen, zukunftsweisenden und lebenswerten Stadtteils. Mit einer Strom- und Wärmeversorgung durch 100 Prozent erneuerbare Energien, seinem hohen Baustandard, vielen Baumneupflanzungen und einem ausgeklügelten Regenwassermanagementsystem durch lange Wasserbecken und der Versickerung vor Ort entsteht in Heidelberg eines der größten nachhaltigen Stadtentwicklungsprojekte Deutschlands.

Der Passivhausneubaustandard führt dazu, dass Wohnen in der Bahnstadt vergleichsweise teuer ist. Um das selbstgesteckte Ziel eines durchmischten Quartiers zu erreichen, startete die Stadt zeitgleich mit dem Einzug der ersten Bewohner:innen im Jahr 2012 mit einer direkten Wohnraumförderung für Haushalte in Mietwohnungen der Bahnstadt. Diese Subjektförderung beschreibt einen einkommensabhängigen Mietzuschuss in Höhe von bis zu vier Euro pro Quadratmeter (förderfähiger Wohnfläche). Die Förderung richtet sich an unterschiedliche Haushaltsgrößen und eine breite Spanne an Einkommensstrukturen. So lag die Einkommensgrenze bei Miethaushalten teils bis zu 80.000 Euro. Die Förderung war ursprünglich für maximal 10 Jahre vorgesehen und konnte in der Regel gesplittet in 2-Jahres-Zeiträumen beantragt werden. Auch die maximal förderfähigen Wohnflächen sind begrenzt, wobei zwar eine Überschreitung zulässig ist, die zusätzlichen Quadratmeter dann jedoch nicht weiter förderfähig sind.

In dem Fördertopf sind bis zu 6 Millionen Euro vorgesehen. Damit sollte ein Flächenvolumen von 300.000 m², mindestens 300 Wohn-

Kooperative Spitzes Eck und Wohnbebauung entlang des Langen Angers

Foto: Christian Buck

Fertige Wasserbecken im östlichen Teil

Foto: Christian Buck

1: u.a. Statista
2. Vor- und Nachteile: Handlungsprogramm Wohnen 2017, S. 31 f.
Alle weiteren Angaben: Stadt Heidelberg

Mit der Bahnstadt entsteht seit 2008 der 15. Stadtteil der Stadt Heidelberg

Foto: Christian Buck

einheiten, also ca. 20 Prozent der gesamten Wohnbaufläche der Bahnstadt gefördert werden (Stand 2017).

Zu Beginn wurde auch der Erwerb von eigengenutztem Wohneigentum bezuschusst. Die Förderobergrenze lag bei einer vierköpfigen Familie bei einem Haushaltseinkommen von rund 67.500 Euro brutto im Jahr. Bei Paaren oder Lebensgemeinschaften bei bis zu 76.000 Euro. Die Förderung von Wohneigentumserwerb wurde jedoch bereits nach wenigen Jahren eingestellt, weil sich der Mietzuschuss als zielführender für eine breitere Wohnraumförderung erwies.

Mit dem Modell der Subjektförderung verbindet die Stadt verschiedene Vorteile. So erhofft sie sich eine größere „soziale Treffsicherheit" der Förderung, da alle Förderempfänger:innen regelmäßig überprüft werden. Eine mögliche Fehlbelegung ist bei der Objektförderung, wie sie in der sozialen Wohnungsbaupolitik in Deutschland üblich ist, kaum möglich. Jedoch ist die Einzelüberprüfung mit erhöhten personellen Ressourcen und damit auch Verwaltungsaufwand verbunden. Die Subjektförderung ermöglicht aber auch die dezentrale Verteilung von sozial gefördertem Wohnraum und beugt einer Konzentration von Sozialwohnungen vor. Die Objektförderung unterstützt hingegen die Wohnbauentwickler direkt und ermöglicht damit auch einen langfristigen Vermögensaufbau.[2]

Ein Ziel der besonderen Subjektförderung in der Bahnstadt (sogenannte Bahnstadtförderung) ist die Unterstützung von Schwellenhaushalten, welche ohne Wohnberechtigungsschein keine Chancen im klassischen sozialen Wohnraum haben und gleichzeitig große Schwierigkeiten erfahren, im normalen marktwirtschaftlichen Wohnungsmarkt unterzukommen. Trotz allem ist das Fördervolumen endlich, sodass neue Anträge für die Bahnstadtförderung nur noch bis zum Jahresende 2023 gestellt werden konnten.

Über die Bahnstadt hinaus hält die Stadt in ihrem „Wohnungsentwicklungsprogramm" (WEP) weiter an der Subjektförderung fest. Neben Schwellenhaushalten werden dabei bestimmte Zielgruppen wie junge Familien und Alleinerziehende direkt unterstützt. Trotz der aktuellen, haushaltärischen Herausforderungen der Stadt soll das WEP auch 2025 fortgeschrieben werden.

Die DSK verwaltet die Mittel der Wohnraumförderung Bahnstadt treuhänderisch für die Stadt und führt in Abstimmung mit dem Amt für Baurecht und Denkmalschutz der Stadt Heidelberg die Mittelbewirtschaftung durch. Bis zum Ende der Mittel im Treuhandvermögen trägt die DSK auch weiterhin dazu bei, geförderten und preisgedämpften Wohnraum in Passivhausstandard in der Bahnstadt bereitstellen zu können.

Konzepte werden Realität

30. Januar 2025: Vertreter:innen der städtischen Wohnungsbaugesellschaft degewo AG, der BIM Berliner Immobilien Management GmbH (BIM) sowie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) unterzeichnen im Beisein der Geschäftsführung der Tegel Projekt GmbH und unter den wachsamen Augen eines Notars diverse Dokumente. Die nüchterne Atmosphäre trügt, denn die trocknende Tinte markiert nach langjähriger Projektarbeit einen bedeutenden Meilenstein in der Gesamtentwicklung von Berlin TXL, einem der zukunftsweisendsten Wohnungsbauprojekte Berlins der kommenden Jahre, dem Schumacher Quartier.

← Visualisierung einer Quartiersstraße im 1. Bauabschnitt
(Blickrichtung Nord)

© Rendertaxi für Tegel Projekt GmbH

Zukunft

Das rund 46 Hektar große Wohnquartier wird mit über 5.000 Wohnungen ein neues Zuhause für mehr als 10.000 Menschen sein, dabei ökologische und soziale Aspekte miteinander vereinen sowie Synergien mit der benachbarten Urban Tech Republic (UTR) nutzen. Wie im Artikel „Nachhaltige Stadtentwicklung aus dem Lehrbuch? Das Schumacher Quartier als Nachnutzungsbaustein Berlin TXL“ der DSK Depesche aus Mai 2022 ausführlich dargestellt, sind die mit dem Projekt verknüpften Zielsetzungen hochambitioniert. So gehören neben der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum durch unterschiedlichste Wohnungsbauakteure insbesondere die Anwendung des Schwammstadt-Prinzips zur nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung, ein autoarmes Mobilitätskonzept, ein nahezu 100 Prozent ökologisches LowEx-Netz zur Wärme-Kälte-Versorgung sowie die Anwendung der Methode des Animal-Aided Design zur Förderung und Erhalt der Artenvielfalt zum Portfolio des Modellquartiers. Wenngleich manche der Themen zwischenzeitlich zur Selbstverständlichkeit jeder Quartiersentwicklung herangereift sind, ist das Ausmaß, in dem diese hier zur Anwendung kommen werden, jedoch einzigartig. Mit Blick auf eine ressourcenschonende und möglichst CO_2- und klimaneutrale Errichtung der Gebäude stellt die flächendeckende Holzbauweise zudem das Alleinstellungsmerkmal des Schumacher Quartiers als „Europas größtes Holzbauquartier“ dar.

Daniel Kothe
DSK-Büro Berlin

Gegenwart

Wer den Schauplatz des entstehenden Quartiers aufsucht, wird vermutlich enttäuscht sein, denn noch verwehrt ein sogenannter Perimeterschutz – die blickdichte Umzäunung des ehemaligen Flughafens – den interessierten Blick auf das Gelände. Aber, die Luftbilder im Online-Geoportal der Tegel Projekt GmbH (vgl. QR-Code rechts) verraten mehr. Denn bereits seit Aufgabe des Flugbetriebes am 8. November 2020 bzw. der Entwidmung des Flughafens am 5. Mai 2021 herrscht rege Betriebsamkeit. So wurde bereits ein Teil des Geländes im Zuge der Kampfmittel- und Altlastenbeseitigung bis zu einer Tiefe von 1,60 m abgetragen. Dies hat dem Gelände bereits jene Struktur verliehen, die die Geometrie des ersten Bauabschnittes erahnen lässt. In den Aufnahmen kommender Jahre werden die Realisierung der öffentlichen Erschließungsflächen, eines dreieckigen, rund sieben Hektar großen und zentral im Quartier gelegenen Quartiersparks sowie die ersten Wohnungsbauvorhaben erkennbar sein.

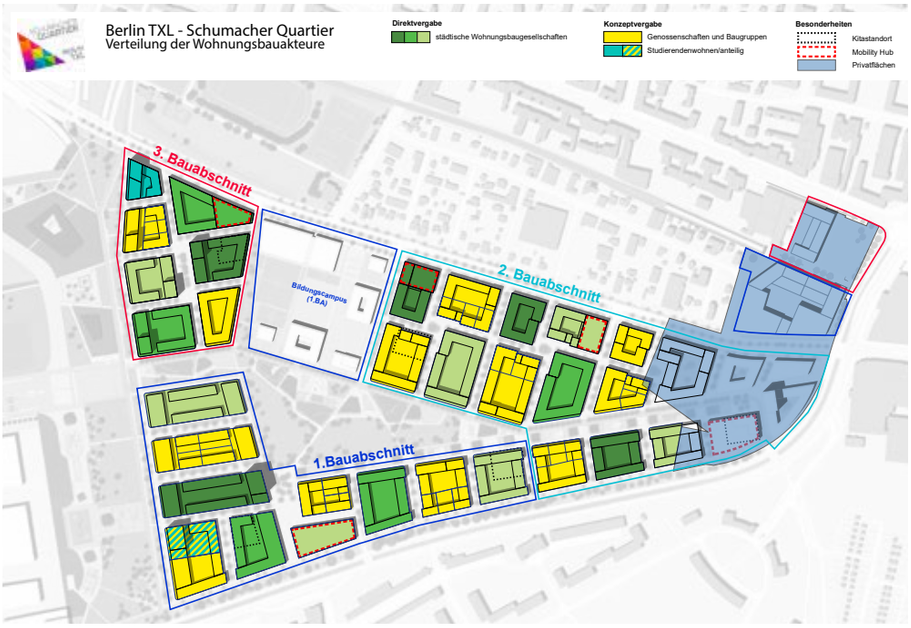
Mit der Vertragsunterzeichnung der degewo AG sowie eines weiteren Beurkundungstermins mit der ebenfalls städtischen Wohnungsbaugesellschaft Gesobau AG am 31. März fiel nunmehr der Startschuss für die Realisierung der ersten vier Baufelder mit insgesamt rund 630 Wohnungen, circa 5.000 m^2 Gewerbeflächen sowie zwei Kitastandorten. Anhand des im November 2024 in Kraft getretenen Bebauungsplans und der in den mit dem Land Berlin geschlossenen Verträgen fixierten Anforderungen werden jetzt von den zwei Wohnungsbauunternehmen Generalübernehmerverfahren (GÜ-Verfahren) angeschoben und – so zumindest der politische Wille – ab der zweiten Hälfte 2026 die Bauarbeiten aufgenommen. Ziel ist eine bezugsfertige Fertigstellung bis Ende 2028.

Direktvergabe + Konzeptverfahren

Mit Fertigstellung der Quartiersbücher zum Abschluss der Konzeptionierungsphase richtete sich der Fokus der Arbeit der DSK im Rahmen unserer Projektsteuerungsaufgabe darauf, die Inhalte sämtlicher Konzeptbausteine in verbindliche Planverfahren, die Auslobungen zu hochbaulichen Qualifizierungsverfahren sowie vertraglichen Regelungen der Grundstücksvergabe zu fixieren.

Gemäß Zielsetzung des Landes Berlin sollen die Grundstücke im Schumacher Quartier zu einer Hälfte an städtische Wohnungsbauunternehmen über Direktvergaben und zur anderen Hälfte an Genossenschaften und Baugruppen über Konzeptverfahren im Erbbaurecht vergeben werden. Zur Sicherung einer möglichst heterogenen Verteilung der

Zum Online-Geoportal der Tegel Projekt GmbH (https://geoportal.futr-hub.de)



Visualisierung des Stadtplatzes im 1. Bauabschnitt (Blickrichtung Süd) →

© Rendertaxi für Tegel Projekt GmbH

Wohnungsbauakteure wurde zunächst ein Regelwerk entwickelt, welches eine gleichberechtigte Zuordnung der Baufelder (Stichwort Lagequalitäten) sicherstellt. So sollen beispielsweise Platzbereiche von möglichst vielen Akteuren umgeben oder identische Akteure niemals direkte Nachbarn sein. Im Sinne des Konzeptes zur sozial-funktionalen Mischung soll(-te) so die Entstehung von Teilquartieren vermieden werden, die durch einen Akteur dominiert werden. Darüber hinaus gilt für das Gesamtquartier, dass 30 Prozent der Geschossfläche Wohnen für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum vorgesehen werden müssen. Dieser Ansatz ist Standard im 2014 eingeführten Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, das einheitlich und transparent den Abschluss städtebaulicher Verträge in Berlin regelt.

Die projektspezifische Fortschreibung und Vorbereitung der Vergabeunterlagen, sowohl für die Direktvergaben wie auch die Konzeptvergabe, erfolgt federführend durch die DSK. Zentrales Dokument aller Vergabearten stellt die sogenannte Projektbeschreibung dar, die über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus weitere umfangreiche an die Hochbauvorhaben geknüpfte Anforderungen beinhaltet und Vertragsgegenstand ist.

Die Crux mit der Wirtschaftlichkeit

Das an die Realisierung der Wohnungsbauvorhaben geknüpfte Paket aus Architektur-, Nutzungs-, Nachhaltigkeits- und Technikanforderungen ist komplex. Bereits im Rahmen der ersten mit den städtischen Wohnungsunternehmen geführten Gespräche wurde klar, was hier entstehen soll, ist teils Neuland und kostentechnisch anspruchsvoll. So betrugen die aufgrund der Weltlage ohnehin gestiegenen Bau- und Planungskosten unter Berücksichtigung der spezifischen Anforderungen des Schumacher Quartiers laut Einschätzungen der Wohnungsbaugesellschaften zuletzt weit über 5.000 Euro je m² Geschossfläche, was aus Sicht der Gesellschaften wirtschaftlich schlichtweg nicht abbildbar war. Im Zuge der gut fünf Jahre andauernden Abstimmungen und Verhandlungen zu den planerischen Rahmenbedingungen sowie dem Konstrukt aus Einbringungsvertrag (Grundstück) und Realisierungsvertrag (Städtebaulicher Vertrag) stellte die Herstellung der Wirtschaftlichkeit folglich die größte Herausforderung dar.

Ergänzend – und dies ist zumindest im Land Berlin eine neue Herangehensweise – wurde das Mittel der Betrauung gewählt. Anders als bei der Einbringung eines Grundstückes, der die Realisierung und Bereitstellung mietpreisgebundenen Wohnraums als Gegenleistung gegenübersteht, werden über die Betrauung im Rahmen eines Verwaltungsaktes (Betrauungsakt) die finanziellen Voraussetzungen dafür geschaffen, dass die Wohnungsbauunternehmen für die Errichtung des Wohnraums unter Berücksichtigung bestimmter Bedingungen überhaupt in der Lage sind. Gegenstand sind demnach die aus den spezifischen Konzeptbausteinen des Schumacher Quartiers resultierenden Anforderungen, z. B. im Zusammenhang mit dem Thema Holzbau oder Maßnahmen des Animal-Aided Design, die von den Wohnungsbauunternehmen im Ergebnis von Machbarkeitsstudien und Investitionsrechnungen als Mehrbelastungen identifiziert worden sind. Zur Sicherung der Umsetzung hat das Land Berlin das Erfordernis einer finanziellen Unterstützung erkannt und entsprechende Mittel im Haushalt berücksichtigt. Ob und wie sich das Modell der Betrauung auch auf weitere Bauvorhaben der städtischen Wohnungsbauunternehmen im Quartier übertragen lassen wird, ist jedoch offen.

Auch die Konzeptvergabe wird sich den Fragen der Wirtschaftlichkeit stellen müssen. So haben die Gespräche mit den finanzierenden Banken aufgezeigt, dass bezüglich einer erfolgreichen Durchführung von Konzeptverfahren noch Schwierigkeiten auszuräumen sind. Mit Blick auf die möglichst zügige Fertigstellung weiterer Wohnungen wurde für den ersten Bauabschnitt daher entschieden, vom selbst auferlegten Regelwerk der links skizzierten Akteursverteilung abzuweichen und zwei ursprünglich für die Konzeptvergaben angedachte Baufelder ebenfalls den städtischen Wohnungsbauunternehmen zuzuordnen. Der Start erster Konzeptvergaben wird nun frühestens Ende 2026 erwartet.

DSK-Kompetenz im Schumacher Quartier

Das DSK-Büro Berlin ist im Rahmen einer Arge mit dem Ingenieursbüro Tractebel (ehem. Lahmeyer Deutschland) seit nunmehr 10 Jahren im Auftrag der landeseigenen Tegel Projekt GmbH als Projektsteuerer in die Planungen zum Schumacher Quartier involviert. Die intensive Auseinandersetzung mit sämtlichen inhaltlichen Aspekten des innovativen und stets wachsenden Themenspektrums gehörte dabei von Beginn an ebenfalls zu unseren Aufgaben. Infolge der vielfältigen und zunehmenden Zuständigkeiten ist das Projektteam der DSK Berlin auf bis zu acht Mitarbeitende angewachsen. Die DSK kann somit bei dem aktuell größten Stadtentwicklungsprojekt des Landes Berlin ihre vielfältige Fachkompetenz einbringen und unter Beweis stellen.

Mit Blick auf die Prüfung der Umsetzung und Aufrechterhaltung der zahlreichen vertraglich fixierten Anforderungen ist ferner die Entwicklung eines geeigneten Controlling-Instrumentes in Bearbeitung. Wieder Neuland, es bleibt also spannend im Schumacher Quartier. Fortsetzung folgt...

Weitere Informationen
https://schumacher-quartier.de

Wohntrends 2040 aus Sicht der Wohnungswirtschaft

Dr. Oliver Gewand
Referatsleiter Stadtentwicklung, Wohnungsbau und Raumordnung beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Die Analyse von Wohntrends ist für die Wohnungswirtschaft enorm wichtig, weil sie die Grundlage für zukunftsfähige Entscheidungen, Investitionen und Strategien bildet. Wohntrends zeigen, wie sich Bedürfnisse, Lebensstile und Rahmenbedingungen wandeln – z. B. durch demografischen Wandel, Digitalisierung, Klimakrise oder neue Arbeitsformen. Wer früh erkennt, was kommt, kann vorausschauend planen und die Vielfalt der Mieter:innen besser verstehen: Von jungen Berufstätigen über Familien bis hin zu Senioren:innen oder Minimalisten. Dieses Wissen hilft, passende Angebote zu schaffen – sei es barrierefrei, smart, gemeinschaftlich oder energieeffizient.

Demografischer Wandel

Einer der wesentlichen Treiber für das künftige Wohnen ist und bleibt der demografische Wandel. Bis 2040 wird fast ein Drittel der Bevölkerung älter als 65 Jahre sein. Daraus ergeben sich neue Anforderungen an barrierefreies, altersgerechtes Wohnen und unterstützende Services in den Quartieren. Gleichzeitig wächst mit der „Generation Greta" das Bewusstsein für Klima- und Umweltschutz über alle Altersgruppen hinweg. Nachhaltigkeit ist längst kein Nischenthema mehr, sondern wird zum Maßstab für die Akzeptanz und Attraktivität von Wohnangeboten.

Beschränkte Freiheitsgrade in engen Märkten

Gleichzeitig haben sich die Wohnwünsche in den letzten Jahren nicht zuletzt wegen der hohen Nachfrage und der Anspannung auf dem Wohnungsmarkt vielerorts verschoben. Günstiges Wohnen auf wenig Fläche ist aufgrund der begrenzten Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum nicht mehr nur ein nachhaltiger Trend der Nachfrager, sondern teilweise eine alternativlose Notwendigkeit. So leben aktuell bereits 9,5 Mio. Menschen in Deutschland in überbelegten Wohnungen.

© Rendertaxi für Tegel Projekt GmbH

Bezahlbarkeit, Suffizienz und Sharing

Steigende Wohn- und Energiekosten stellen viele Mieter:innen vor große finanzielle Belastungen. Sie sind daher bereit, auf hohe Ausstattungsstandards zu verzichten. Statt Luxus geht der Trend hin zu Funktionalität, CO_2-Einsparung und gemeinschaftlicher Nutzung von Flächen und Ressourcen. Getreu dem Motto „Weniger ist mehr" entscheiden sich immer mehr Haushalte bewusst für kleinere Wohnungen, gemeinsame Grünflächen oder Mobilitätsangebote im Quartier statt privatem Besitz.

Digitalisierung, Umwelt und Mobilität

Technologische Entwicklungen wie Smart Homes, digitale Mietermodelle und wohnungsnahe Coworking-Spaces gewinnen zunehmend an Bedeutung. Das Arbeiten von zu Hause und in der Nachbarschaft wird zur neuen Normalität – mit Auswirkungen auf Grundrisse, Infrastruktur und digitale Ausstattung der Gebäude. Gleichzeitig rücken ökologische Aspekte stärker in den Vordergrund. Gründächer, Schwammstadt-Konzepte zur Klimaanpassung und Solarenergie werden zu zentralen Komponenten einer nachhaltigen Quartiersentwicklung.

Auch bei der Mobilität wird umgedacht: Autoarme Quartiere mit Sharing-Angeboten, E-Lastenrädern und einer besseren Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind für lebenswerte Städte und Gemeinden zunehmend entscheidend. Mobilitätskonzepte werden daher als Schlüssel zur Entlastung öffentlicher Räume angesehen.

Quartier als Zukunftsmodell

Das Quartier wird zum sozialen und funktionalen Zentrum des Wohnens. Gemeinschaftsräume, Nachbarschaftscafés und digitale Vernetzungsplattformen fördern soziale Integration und reduzieren Vereinsamung – ein wachsendes Problem gerade unter älteren Menschen. Für Wohnungsunternehmen bedeutet das: Sie müssen sich in den Quartieren verstärkt als Gestalter von Lebensräumen und Sozialstrukturen verstehen. Eine zentrale Rolle spielt dabei die Kommunikation mit den Bewohnenden, die Möglichkeit von Beteiligungen und die Förderung des ehrenamtlichen Engagements.

»Wohnen wird künftig Ausdruck von Nachhaltigkeit, Gemeinschaft und digitaler Teilhabe sein.«

Ausblick

Die Wohntrends 2040 verdeutlichen: Die Anforderungen an das Wohnen werden vielfältiger, individueller und nachhaltiger. Während technologische Lösungen und ökologische Standards immer wichtiger werden, bleibt bezahlbarer Wohnraum die zentrale soziale Frage der kommenden Jahre. Wohnen wird künftig mehr sein als ein Dach über dem Kopf – es wird Ausdruck von Nachhaltigkeit, Gemeinschaft und digitaler Teilhabe sein.

Wohnen aus Sicht der Politik

Anneleven -stock.adobe.com

Der neue EU-Wohnkommissar Dan Jørgensen soll Europa klimafreundlicher und bezahlbarer machen – doch seine Herausforderungen sind enorm. Ohne eigene Gesetzgebungskompetenz im Wohnungsbau und mit einer komplexen Abstimmungsstruktur in Brüssel steht er vor der Schwierigkeit, praktische Lösungen für steigende Mieten und stockenden Neubau zu finden. Es hängt also weiterhin an der Bundesregierung und den Kommunen, für ausreichend Wohnungen zu sorgen. Die gute Nachricht immerhin: Es gibt Ideen.

Dr. Paul Kowitz
Geschäftsführer der KPC Berlin
Politische Strategieberatung für Immobilienunternehmen und Kommunen

„Eigentum verpflichtet. Aber zuallererst verpflichtet es denjenigen, der keins hat, zu hohen Mieten." Ein wenig ironisch beschreibt der Satz die Wohnsituation in Europa ziemlich treffend. Mieten steigen, Neubauten stocken – und nun soll ein neuer Akteur für frischen Wind sorgen: Dan Jørgensen, der frisch ernannte EU-Kommissar für Energie und Wohnen. Sein Auftrag? Europa klimafreundlicher und bezahlbarer zu machen – zumindest auf dem Papier. Doch Kommunen, die den Wohnungsmarkt aus nächster Nähe kennen, wissen: Zwischen ambitionierten Brüsseler Konzepten und dem realen Wohnungsmarkt liegen oft mehr Hindernisse als bezahlbare Baugrundstücke.

Dabei könnte die Ausgangslage für Jørgensen schlechter nicht sein. Die EU hat keine Gesetzgebungskompetenzen im Bereich des Wohnens oder der Baupolitik. Vor dem Hintergrund des Subsidiaritätsprinzips macht das auch Sinn. Schließlich soll die EU immer nur dann tätig werden, wenn die Mitgliedstaaten es selbst nicht besser können. Folglich hat die EU auch keine Erfahrung mit Förderbauprogrammen oder Bauvorschriften. Jørgensen selbst verfügt nicht einmal über eine eigene Generaldirektion, die häufig nicht weniger als 1.000 Mitarbeitende haben. Und so lange die mittelfristige Finanzplanung der EU nicht beschlossen ist, hat er auch kein Geld zum Verteilen.

Realistisch betrachtet, wird sein Einfluss nicht im Wohnungsbaubereich, sondern eher in der energetischen Sanierung und der CO_2-Reduktion liegen. Aber auch hier hat er große Stolpersteine vor sich liegen. Denn erstmals in der Geschichte hat sich die EU-Kommission eine neue Arbeitsweise gegeben. In der neuen Matrixorganisation hat Jørgensen kein eigenständiges Mandat und muss sich ständig mit anderen Kommissaren abstimmen. Beispielsweise müsste er für eine Reform der EU-Gebäuderichtlinie gleich mehrere Kolleg:innen einbinden, darunter den Klimakommissar Hoekstra, den Vize-Exekutivpräsidenten Séjourné und die Exekutiv-Vizepräsidentin Ribera. Diese komplexe Abstimmungsstruktur erschwert Entscheidungen erheblich.

»Wohnen ist zu wichtig, um es allein der Politik zu überlassen.«

So symbolbehaftet die neue Personalie in Brüssel also sein dürfte, Wohnungsbaupolitik wird weiterhin die Domäne der Mitgliedstaaten und ihrer lokalen Akteure bleiben. Hier startet die neue Bundesregierung im Grunde mit denselben Fragestellungen wie ihre Vorgänger. Die Versuchung einer Regierung, am Ende der Verursacherkette anzusetzen und das Mietrecht zu regulieren, hat auch schon in der Vergangenheit nicht dazu geführt, dass eine zusätzliche Wohnung dadurch entstanden sei. Vielmehr droht jetzt das Problem, dass eine Mietpreisbremse, die für eine sozial gerichtete Atempause sorgen sollte, während gleichzeitig gebaut wird, schlicht an ihre verfassungsrechtlichen Grenzen stößt.

Folglich muss der Fokus auf der Angebotsseite liegen. Starre Wohnungsbauziele als politischer Bilanzierungsversuch sind dabei jedoch wenig hilfreich, wenn die Wohnung nicht genau dort entsteht, wo sie gebraucht wird. Um das zu erreichen, könnte man doch wieder Anleihen an der EU nehmen. Im Zuge der Energiepreiskrise entwickelte Brüssel nämlich eine Notfallverordnung zur Ausweisung von Vorranggebieten. In solchen Gebieten sollten zum Aufstellen von regenerativen Erzeugungsanlagen nur vereinfachte Genehmigungsverfahren zum Tragen kommen. Zusätzlich stellte die Ampelregierung die Erneuerbaren Energien in „überragendes öffentliches Interesse". Selbiges könnte man auch für den Wohnungsbau in angespannten Wohnungsmärkten tun, um Genehmigungen zügiger zu ermöglichen und die kommunalen Verwaltungen zu entlasten.

Die deutsche Wohnungsbaupolitik gleicht einem Jonglierakt zwischen Klimaschutz, bezahlbarem Wohnraum und wirtschaftlicher Realität. Am Ende bleibt die Erkenntnis: Wohnen ist zu wichtig, um es allein der Politik zu überlassen. Vielleicht brauchen wir weniger Vorschriften und mehr Pragmatismus. Oder, um es mit einem alten Architektenwort zu sagen: "Man kann alles bauen, wenn man nur dürfte."

Der mehrfach unsichtbare Wohnraum und wie er sich mobilisieren lässt

Daniel Fuhrhop
berät Kommunen bei der Erschließung des unsichtbaren Wohnraums. Als Wirtschaftswissenschaftler veröffentlichte er 2023 seine Dissertation „Der unsichtbare Wohnraum“ (Transcript Verlag). 2024 erschien eine erweiterte Neuauflage seines Ratgebers „Einfach anders Wohnen“.

Seit einem Jahrzehnt überschlagen sich Meldungen von Wohnungsmangel, doch gleichzeitig gibt es so viele große Wohnungen wie noch nie: den neuen Zensusdaten zufolge wohnen in Deutschland fünfeinhalb Millionen Menschen allein auf über 80 Quadratmetern. Ganze Etagen und Einliegerwohnungen stehen leer. Der „unsichtbare Wohnraum“ will entdeckt werden. Kommunen können ihn nutzbar machen, aber dabei begegnen sie Herausforderungen.

Für den Mangel an günstigem Wohnraum gibt es eine Lösung unter dem wissenschaftlichen Begriff der Wohnsuffizienz: Vereinfacht gesagt heißt das, mit der Fläche auszukommen, die es bereits gibt. Versteckte Wohnraumreserven lassen sich entdecken, etwa ehemalige Kinderzimmer und halbleere Einfamilienhäuser. Sie neu zu beleben hilft auch gegen Einsamkeit älterer Menschen. Außerdem sind diese Räume bereits gebaut – im Gegensatz zum Neubau wird das Klima nicht belastet und keine Fläche verbraucht. Beim Neubau hakt es ohnehin.

»Kommunen müssen nicht auf Bund und Land warten, sie können von sich aus aktiv werden.«

Alle sehen das Problem des Wohnraummangels

Die Bürgermeister:innen und die Bau- und Planungsabteilungen der Kommunen erleben, dass sich das Problem des Wohnraummangels nicht mit Neubau lösen lässt. Dieser stockt angesichts von Preisexplosionen bei Grundstücken, von Fachkräftemangel und knappem Bauland. Sogar bereits erschlossene Baugebiete liegen oft brach. Wenn aber gebaut wird, entstehen teure Apartments und nicht der dringend benötigte günstige Wohnraum. Helfen können Platzreserven in alten Häusern, etwa in ungenutzten Einliegerwohnungen. Deren Potential ahnt man in Verwaltung und Politik, erkennt aber nur schwer, wie man diese Reserven heben kann.

Die Lösung für Wohnraum ist mehrfach unsichtbar

Wenn Wohnraum geschaffen wird, erscheint er in der Statistik der Fertigstellungen; das gilt sowohl für Neubau als auch für Wohnraum im Bestand, also durch Ausbau, Anbau und Umnutzung. Doch wenn „unsichtbarer Wohnraum“ neu genutzt wird, erscheint das nicht in der Statistik: Wenn hundert junge Leute zu Älteren als Mitbewohner:innen vermittelt werden, zählt das offenbar nicht! Dagegen wird ein neu gebautes Wohnheim für exakt dieselben hundert Personen statistisch erfasst.

Trotz der Lücke in der Statistik: Die Vermittlung von Jung & Alt beim Zusammenwohnen ist ein Erfolgsmodell der Wohnraummobilisierung. International nennt man es Homeshare, wenn Wohnpaare aus Jung und Alt zusammengebracht werden. Dabei gibt es Modelle mit und ohne Hilfe sowie im Gegenzug ohne und mit geringer Miete. Allein in Brüssel werden pro Jahr 450 Jung-Alt-Wohnpaare zusammengebracht, weitere hunderte in kleineren belgischen Orten. Würden wir das hierzulande ebenso professionell anpacken, könnten 30.000 junge Leute pro Jahr mit Wohnraum versorgt werden.

Ein weiteres Erfolgsmodell ist das „Sichere Vermieten“: Manche Eigentümer:innen trauen sich nach schlechten Erfahrungen

© Iqra Iltaf - stock.adobe.com

nicht mehr, zu vermieten, und sie lassen eine Wohnung leerstehen. Mit Garantien und einer Begleitung des Mietverhältnisses bringen Kommunen wie Karlsruhe sie dazu, doch wieder zu vermieten. Dabei entstehen soziale Wohnungen für Menschen mit besonders dringendem Bedarf. In über sechzig ähnlichen Programmen bundesweit werden Wohnungen mobilisiert. Wieviel Leerstand dadurch beseitigt wird, diese Summe kennt niemand. Auch wissenschaftlich ist dieser Wohnraum weitgehend unsichtbar.

Nichts zu sehen ist von einer Mobilisierung der versteckten Wohnraumreserven auch politisch: zumindest auf Bundesebene und auf Landesebene fehlen Programme, diesen Wohnraum ebenso zu fördern wie selbstverständlich der Neubau gefördert wird. Aber Kommunen müssen nicht auf Bund und Land warten, sie können von sich aus aktiv werden.

Drei Herausforderungen zur Mobilisierung unsichtbaren Wohnraums

Wenn Kommunen den unsichtbaren Wohnraum nutzbar machen möchten, müssen sie als erste Herausforderung über Abteilungsgrenzen denken. Soziale Programme helfen Menschen bei der neuen Nutzung von Wohnräumen und erfüllen damit gleichzeitig eine Aufgabe von Bauen und Stadtentwicklung. Das nutzt obendrein dem Klimaschutz, denn die mobilisierten Wohnräume werden klima- und flächenschonend geschaffen – es gibt sie bereits.

Als zweite Herausforderung muss professionell gearbeitet werden, und man darf sich nicht wie bei anderen sozialen Programmen vorwiegend auf Teilzeitkräfte und Ehrenamtliche stützen. Die Bedeutung dieses Punktes zeigen die sehr bescheidenen Erfolge von „Wohnen für Hilfe“, der deutschen Variante von Homeshare.

Schließlich muss man den unsichtbaren Wohnraum sensibel anpacken: Es geht um Freiwilligkeit, nicht um Zwangsumsiedlung. Stattdessen soll es denjenigen erleichtert werden, zu vermieten oder zusammenzuwohnen, die sich das wünschen. Es geht nicht gegen Einfamilienhäuser, sondern für bessere Beratung und Unterstützung ihrer Eigentümer:innen. Es geht nicht gegen Bauen, sondern für die Belebung von Altbauten. Mit der Mobilisierung unsichtbaren Wohnraums bekämpft man Einsamkeit älterer Menschen und schafft zugleich günstigen Wohnraum.

Wohnraumentwicklung in Lüneburg:

Innovativ begleitet durch das Digitale ISEK

Tobias Neumann
Hansestadt Lüneburg

Sebastian Steinberg
DSK-Büro Bremen

Die Hansestadt Lüneburg steht vor einer bedeutenden Herausforderung: Wie in vielen Städten ist der Wohnungsmarkt angespannt und der Wohnraumbedarf nimmt weiter zu. Zur strategischen Steuerung dieser Entwicklung hat die Stadt ein digitales Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) initiiert, das als Modellprojekt eine zukunftsweisende Herangehensweise an eine nachhaltige Stadtplanung zeigt.

»Moderne Technologien können die Stadtplanung effizienter, transparenter und bürgernäher machen.«

Die zentrale Plattform mit aktuellen Informationen, Zeitplan, Beteiligungsmöglichkeiten, 360°-Panoramabildern und interaktiven Tools: **www.lg-isek.de.**

Das Digitale ISEK: Ein moderner Ansatz für Stadtentwicklung

Traditionell ist die Erstellung eines ISEK ein langwieriger und komplexer Prozess, der Planung und Beteiligungsphasen sowie Dokumentation und umfangreiche Berichte umfasst. Lüneburg hat diesen Prozess durch eine neue Herangehensweise zu einem innovativen digitalen Konzept entwickelt. Dabei fungiert die Webseite lg-isek.de als zentrale Plattform, auf der im Entwicklungszeitraum aktuelle Informationen, Zeitplan, Beteiligungsmöglichkeiten, 360°-Panoramabilder und interaktive Tools bereitgestellt wurden. Besonders hervorzuheben ist die kontinuierliche Fortschreibbarkeit der Plattform: Nutzerinnen und Nutzer finden stets die neuesten Informationen, während Online-Umfragen und interaktive Elemente wie Kartenanalysen oder Dashboards eine aktive Beteiligung fördern. Insbesondere durch interaktive Elemente konnten auch komplexen Inhalte leicht verständlich und anschaulich dargestellt werden. Inhaltlich wurde mit der räumlichen Analyse und der Identifizierung von Entwicklungsflächen eine Grundlage für die Planung der zukünftigen Wohnraumentwicklung gelegt. Diese digitale Aufbereitung hat nicht nur den Erarbeitungsprozess effizienter gestaltet, sondern auch den Abschlussbericht des ISEK maßgeblich geprägt.

Aktueller Wohnraumbedarf und Prognosen

Lüneburgs Attraktivität als Wohnort in der Metropolregion Hamburg hat in den vergangenen Jahren zu einem stetigen Zuzug geführt. Nach Prognosen des Wohnraumversorgungskonzepts der GEWOS werden bis 2040 rund 3.500 neue Wohnungen benötigt, um den Bedarf zu decken. Der zunehmende Wohnraumbedarf ist jedoch in erster Linie demografisch begründet. Für immer mehr Senioren-Single-Haushalte werden zunehmend kleine Wohnungen benötigt, die der heutige Wohnungsbestand nicht bieten kann.

»Dieses digitale Pilotprojekt zeigt, wie sich Stadtentwicklungskonzepte dynamisch und transparent gestalten lassen, um eine breite Öffentlichkeit zu erreichen.«

Wohnraumentwicklung

Innenentwicklung:

In den letzten Jahren wurden Flächenpotenziale im innerstädtischen Bereich bereits systematisch und intensiv entwickelt. Beispiele hierfür sind die Umnutzung von Konversionsflächen wie der Wittenberger Bahn, der ehemaligen Standortverwaltung und der Schlieffenkaserne. Diese Maßnahmen haben Wohnraum mit einer höheren Dichte geschaffen, wodurch der Flächenverbrauch reduziert werden konnte.

Neue Flächen für Wohnraum:

Trotz der Erfolge der Innenentwicklung reicht diese allein nicht aus. Mit den aktuellen Planungen lassen sich noch ca. 1.900 Wohnungen schaffen. Rund 1.600 Wohneinheiten müssen bis zum Jahr 2040 durch die Erschließung weiterer neuer Baugebiete entstehen. Der Fokus liegt dabei auf inklusiven und generationenübergreifenden Quartieren, die bezahlbaren Wohnraum bieten und gleichzeitig hochwertige Lebensräume schaffen. Hierbei soll eine soziale Durchmischung gefördert werden. Durch eine dichte und höhere Bauweise soll sparsam mit der Ressource Fläche umgegangen werden.

Wohnraumentwicklung als Teil der Gesamtstadtentwicklung

Die Wohnraumentwicklung in Lüneburg ist eng mit anderen städtebaulichen Herausforderungen verknüpft. Neben der Bereitstellung von Wohnraum müssen auch Flächen für Gewerbe, Dienstleistung und für Naherholung gesichert oder auch neu geschaffen werden. Auch für die Energiewende werden weitere Flächenansprüche berücksichtigt werden. Ein ganzheitlicher Ansatz, der alle Aspekte der Stadtentwicklung berücksichtigt, ist daher entscheidend.

Digitale Innovation für eine historische Stadt

Das digitale ISEK zeigt, wie moderne Technologien die Stadtplanung effizienter, transparenter und bürgernäher machen können. Lüneburg nutzt dieses Potenzial, um den steigenden Wohnraumbedarf zu decken und die Lebensqualität langfristig zu sichern. Mit einer Mischung aus innovativen Ansätzen, interaktiver Beteiligung und nachhaltiger Planung setzt die Hansestadt Maßstäbe für die urbane Entwicklung der Zukunft.

Der digitale Abschlussbericht des Lüneburger ISEK besteht aus vier zentralen Modulen.

Kartenbasierte Analyse:
Übersichtliche Karten mit erläuternden Texten bieten eine anschauliche Analyse der Stadtstruktur.

Zielübersicht:
Strategische und operative Ziele sind klar dargestellt und direkt mit geplanten Projekten verknüpft.

Interaktive GIS-Karten:
Nutzer können Themenkarten ein- und ausblenden, zu denen Erläuterungstexte zur Verfügung stehen.

Projekt-Dashboard:
Über 100 Projekte werden digital dargestellt, können auch zukünftig aktualisiert und mit weiteren Systemen verknüpft werden.

»Wohnen am Bürgerpark« in Erfurt

Ein Modellvorhaben für zukunftsgerechtes Wohnen aus ökologischer, ökonomischer und sozialer Sicht

Brigitte Enders-Burlein & Kathrin Herrmann
Sparkasse Mittelthüringen

Die Schaffung neuen, bezahlbaren Wohnraumes in zentralen Innenstadtlagen ist mehr denn je eine Herausforderung aktueller Stadtentwicklung. Mit dem Projekt „Wohnen am Bürgerpark" in Erfurt hat die Sparkasse Mittelthüringen im Zeitraum von 2020 bis 2023 ein beispielgebendes Vorhaben realisiert.

Ein zentraler Erfolgstreiber für die nachhaltige Quartiersentwicklung war die innenstadtnahe Lage des Grundstücks. Die Nähe zur Innenstadt ermöglicht die Nutzung bestehender Versorgungs- und Bildungseinrichtungen. Die gute Anbindung an den ÖPNV sowie die fußläufig erreichbare Innenstadt (ca. 30 Minuten) machen das Quartier zusätzlich attraktiv.

Das Grundstück, ein ehemaliger Sportplatz, wurde vor der Bebauung teilweise von der benachbarten Gesamtschule für den Schulsport genutzt. Die restliche Fläche diente als Hundewiese oder temporäre Veranstaltungsfläche. Überwiegend jedoch blieb die eingezäunte Fläche ungenutzt und stellte eine Brache dar. In die Projektvorbereitung wurden neben den zuständigen städtischen Ämtern auch der Gestaltungsbeirat der Stadt Erfurt und die Anwohner:innen intensiv eingebunden. In Gesprächen mit dem neu gegründeten Bürgerparkverein und in Zusammenarbeit mit Studierendenprojekten der FH Erfurt wurden differenzierte Wünsche gesammelt, geprüft und danach in die Planung integriert.

Im nördlichen Teil des Grundstücks wurde ein durchlässiger Stadtteilpark geschaffen, der das Quartier mit dem Umfeld vernetzt. Eine unterirdische Verlegung der bisherigen Fernwärmeleitung sicherte die optische Durchlässigkeit. Der Park bietet Freizeitmöglichkeiten mit einem Spielplatz, Streuobstwiesen, Nutzrasen und einem Bienenhaus mit sechs neu angesiedelten Bienenvölkern. Diese Maßnahmen verbessern das Kleinklima und bereichern das Quartier ökologisch.

Die Planung unterscheidet zwischen öffentlich zugänglichem Grün und privaten Rückzugsräumen in den begrünten Innenhöfen der U-förmigen Bebauung. Die Gebäudestruktur ist auf die südliche Bebauung ausgerichtet, wodurch ruhige Innenhöfe und eine harmonische Verbindung zur Umgebung entstehen. Die Gebäudehöhen vermitteln zwischen der niedrigen Bebauung der Schule, den dreigeschossigen Zeilen und den bis zu elfgeschossigen Hochhäusern, was den städtebaulichen Übergang abrundet.

Ökologische Nachhaltigkeit – Energieeffizienz und Klimaschutz

Der neue Stadtteilpark, der etwa ein Drittel der Gesamtfläche einnimmt, verzichtet bewusst auf eine maximale bauliche Ausnutzung des Grundstücks. Dies verbessert das Mikroklima sowohl für die Wohnbebauung als auch für den gesamten Stadtteil. Für die Begrünung wurden resistente

20 Prozent des Bürgerparks – entstanden auf einem ehemaligen Sportplatz sowie einer ungenutzten Brache – werden für sozialen Wohnungsbau genutzt

Bildquelle: Michael Miltzow

Bürgerfest zur Eröffnung

Bildquelle: Sparkasse Mittelthüringen

Pflanzenarten gewählt, ergänzt durch eine unterirdische Tröpfchenbewässerung. Diese reduziert den Wasserverbrauch durch Verdunstung erheblich und sichert den Pflanzen auch in Trockenperioden gute Wachstumsbedingungen. Zusätzlich wurden Blühwiesen angelegt, die den Insekten optimale Lebensbedingungen bieten.

Die begrünten Dächer der Gebäude verbessern das Mikroklima und kühlen die Dachhaut. Gleichzeitig wurden dort Photovoltaikanlagen installiert, die in Kooperation mit einem lokalen Energieversorger als Pilotprojekt umgesetzt wurden. Der erzeugte Strom wird teils für Allgemeinbereiche genutzt und teils direkt den Mieter:innen als kostengünstiger Mieterstrom angeboten, wodurch Energiekosten gesenkt werden konnten. Mit einem Autarkiegrad von etwa 30 Prozent, festgelegt durch den Bebauungsplan, decken die Anlagen einen bedeutenden Anteil des Strombedarfs. Die Energieversorgung des Quartiers erfolgt über Fernwärme.

Die Dächer sind als Retentionsdächer ausgeführt und speichern bei Starkregenereignissen Wasser, das verzögert an den Boden oder die Entwässerung abgegeben wird. Zusammen mit Rigolen im Park trägt dies zur Anpassung an die Folgen der Erderwärmung bei und leistet einen Beitrag zum Klimaschutz.

Ein innovatives Mobilitätskonzept setzte auf alternative Verkehrsmittel und reduzierte den Stellplatzbedarf. Neben großzügigen Fahrradabstellplätzen und Car-Sharing-Angeboten wurden elektrische Lastenräder bereitgestellt. Zeitlich begrenzte Zuschüsse zu ÖPNV-Tickets unterstützten die Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs. In den Tiefgaragen der Wohnhäuser wurde ebenfalls die Ladeinfrastruktur errichtet. Wallboxen für E-Fahrzeuge können kurzfristig nachgerüstet werden. Für die Mobilitätswende wurde eine barrierefreie öffentliche Ladeinfrastruktur geschaffen, die für alle zugänglich ist.

Ökonomische Nachhaltigkeit – bezahlbares Wohnen und tragbare (Bau-)Kosten

Das Bauprojekt wurde durch eine kooperative Planung und effiziente Bauausführung mit einem straffen Baukostenbudget realisiert. Die enge Zusammenarbeit mit einem renommierten Architekturbüro sowie die Steuerung durch eine interne Architektin sicherten Qualität und eine kurze Bauzeit.

Die Baukosten konnten durch serielle Anordnung identischer Wohnungstypen über mehrere Geschosse hinweg gesenkt →

Begrünter Innenhof für Mieter:innen des Bürgerparks

Bildquelle: Michael Miltzow

werden und betrugen letztendlich für die Kostengruppen 300/400 rund 2.050 €/m² Wohnfläche. Gleichzeitig wurde auf Grundrissvielfalt und unterschiedliche Wohnungsgrößen pro Geschoss geachtet. Einfache Erschließungen sowie die optimierte Materialauswahl während der Bauphase trugen dazu bei, die Kostenobergrenzen einzuhalten, ohne die Qualität zu beeinträchtigen.

Während der Bauzeit, insbesondere während der Coronapandemie, wurde die Parkfläche als Materiallager genutzt. Geschicktes Materialmanagement, wie die Verwendung des Erdaushubs für die Gestaltung der Außenanlagen, senkte Transport- und Entsorgungskosten. Der Einsatz überwiegend regionaler Firmen stärkte die lokale Wirtschaft und reduzierte Emissionen durch kurze Transportwege.

Langlebige und widerstandsfähige Materialien wurden ausgewählt, um die Instandhaltungskosten zu minimieren. Da Mietobjekte einem höheren Verschleiß unterliegen, kamen hochwertige Baumaterialien zum Einsatz, die sowohl Reparaturaufwand als auch Ausfallzeiten zukünftig senken.

Niedrige Betriebskosten waren ein weiteres Ziel des Projekts. Beispielsweise reduziert die Tröpfchenbewässerung den Wasserverbrauch, während das Mieterstrommodell den Mieter:innen kostengünstigen Strom bietet. Durch eine energieeffiziente Bauweise – etwa durch hochwertige Dämmung, effiziente Heizsysteme und moderne Fenster – wurde eine Energieeffizienzklasse B und C erreicht, was dem Effizienzhaus-Standard 70 entspricht. Dies hält die Bewirtschaftungskosten für die Mieter:innen niedrig.

Soziale Nachhaltigkeit – Wohnungsmix und Partizipation

Bei dem Projekt „Wohnen am Bürgerpark" wurden 11.580 m² Wohnfläche, aufgeteilt auf 135 Wohnungen, geschaffen. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen 49 und 132 m² Wohnfläche. Hier können die Wohnungen als Einzelperson, in Familienverbänden und als Wohngemeinschaften sowie für Menschen mit Beeinträchtigungen gemietet werden. Hierzu wurden die Etagen barrierefrei erschlossen und Aufzüge und Duschen weitestgehend stufen- und schwellenfrei zugänglich gemacht.

Bei sich ändernden Lebensumständen können die Bewohner:innen innerhalb des Hauses umziehen, so dass sich deren Nachbarschaften und Einzugsradius des Lebensmittelpunktes nicht zwingend ändern. Die Wohnungsgrundrisse sind aufgrund der Ausführung mit Gipskartoninnenwänden relativ leicht änderbar.

Es gibt einen Nutzungsmix zwischen sozialem Wohnungsbau, welcher ca. 20 Prozent der Gesamtwohnungen umfasst, und normalem Wohnungsbau. Für die Wohnungen mit Belegungsbindung ist eine gleiche Wohnungsausstattung vorgenommen worden, um somit bewusst soziale Unterschiede, welche sich sonst in der Ausstattung der Wohnungen sichtbar dargestellt hätten, auszuschließen.

Zur Stabilisierung und Vermischung der neuen und bestehenden Nachbarschaften wurde ca. ein halbes Jahr nach Bezug der Wohnungen ein Bürgerparkfest veranstaltet. Hier wurde das Kennenlernen untereinander und die Unterhaltung von Groß und Klein hin zu einer neuen nachbarschaftlichen Gemeinschaft gefördert. Zu dieser Veranstaltung wurden darüber hinaus Vertreter:innen der Integrierten Gesamtschule, Baufirmen und die Planenden eingeladen, damit den Mieter:innen Fragen direkt von den richtigen Ansprechpersonen beantwortet werden konnten.

Vorbildfunktion und Übertragbarkeit

Das Projekt hat mit einer stringenten Planung effektive Grundrisse und Flächenzuordnungen hervorgebracht, was zu einer zeitgemäßen Umsetzung von bezahlbarem Wohnraum geführt hat. Diese Wohnungen sind stark nachgefragt, aktuell voll vermietet und entsprechen dem Zeitgeist.

Die Staffelung der Grundrisse mit effektiven Planungsvorgaben führte zu effizienten Bauzeiten ohne Verzögerungen und schneller Fertigstellung inklusive Wohnumfeld, so dass das Gesamtvorhaben baulich innerhalb von nur 30 Monaten fertiggestellt wurde.

Beim umgebenden Quartier insgesamt handelt es sich teilweise um ein Plattenbaugebiet, das baulich an verschiedenen Stellen städtebauliche Ergänzungen erfuhr. Mit dem Projekt „Wohnen am Bürgerpark" wurde die Aufwertung des Stadtgebietes maßgeblich befördert und eine soziale Durchmischung nicht nur angestrebt, sondern auch erreicht.

Die Vorbildfunktion und Übertragbarkeit zeigt sich insbesondere in Bezug auf die innerstädtische Umnutzung einer ehemaligen Brachfläche durch ein architektonisch anspruchsvolles Neubauprojekt mit innovativem Mobilitätskonzept unter Wahrung vieler Teilaspekte von ökologischer, ökonomischer und sozialer Nachhaltigkeit.

Wohnraumreaktivierung durch 18 Investoren

Das Modellprojekt Generationenquartier am Kump in Steinheim (Westf.)

Carsten Lottner
DSK-Büro Bielefeld

Die Bedeutung der Steinheimer Innenstadt als Einzelhandelsstandort ist aufgrund der nachlassenden Angebotsvielfalt insbesondere durch konkurrierende Einzelhandelsangebote am Innenstadtrand und den Online-Handel stark zurückgegangen. Daraus resultieren zahlreiche leerstehende Immobilien im Stadtkern, die das Stadtbild und den Immobilienmarkt negativ beeinflussen. Neue Initiativen zur Aktivierung der Leerstände sind erforderlich.

Auch der Marktplatz mitten in der Innenstadt ist massiv von Leerständen betroffen. Die Stadt Steinheim hat mit dem Erwerb von fünf Gebäuden im Zuge der Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts im Sanierungsgebiet die zukunftsweisende Umstrukturierung des ehemaligen Einzelhandelsstandortes Marktplatz gestartet. Die gemischt genutzten Immobilien wurden im Zuge des Stadtumbauprozesses teilweise abgebrochen und vollständig entkernt. Anschließend werden die für eine umfassende Sanierung vorbereiteten Gebäude an eine Investorengesellschaft veräußert. Darin haben sich 18 Einzelinvestoren zusammengeschlossen, um Leerstände zu aktivieren und Wohnraum im Bestand zu schaffen. Die Stadt übernahm die Rolle als Projektinitiator und hat auf Basis einer Bedarfsanalyse konkrete Umnutzungsperspektiven für die sanierungsbedürftigen bzw. teilweise abgängigen Immobilien entwickelt. Den Ausgangspunkt für die Planung bildete eine von der DSK begleitete Mehrfachbeauftragung von drei Architekturbüros, auf dessen Grundlage ein lokales Architekturbüro mit der planerischen und baulichen Umsetzung beauftragt wurde. Ein wichtiger Erfolgsfaktor für die Realisierung ist, dass der Inhaber des Architekturbüros nicht nur als Planer, sondern auch als Mitinvestor auftritt. Vertrauensbildend wirkten zudem die anfängliche Beteiligung der Volksbank und die Einbindung eines örtlichen Steuerberaters.

Die an der Projektentwicklungsgesellschaft beteiligten Unternehmer:innen und freiberuflich Tätigen sind fast alle in Steinheim ansässig und investieren unter dem Motto „Von Steinheimern für Steinheim“ jeweils sechsstellige Beträge in die Gesellschaft. Der Modellcharakter des Projekts wurde durch die Aufnahme in die Regionale Ostwestfalen-Lippe 2022 unterstrichen. Die DSK wurde mit der treuhänderischen Projektsteuerung beauftragt.

Mit der Maßnahme „Generationenquartier am Kump“ wird ein weiterer Meilenstein im Stadtumbauprozess umgesetzt. Mit Blick auf die Strukturprobleme hat die Stadt entschieden, in den Erdgeschossen keinen Einzelhandel mehr anzusiedeln. Mit dem Ziel der Stärkung des Gesundheitsstandorts werden in der Erdgeschosszone eine Kindertagesstätte und eine Seniorentagespflege angesiedelt. In den zwei Obergeschossen und dem Dachgeschoss entstehen moderne Eigentums- und Mietwohnungen, davon fünf mit Sozialbindung.

Der Besitzübergang an die Investorengesellschaft erfolgt, sobald die Stadt die vorbereitenden Arbeiten zur Entkernung, zum Teilrückbau und zur statischen Sicherung abgeschlossen hat. Über die breit aufgestellte Investorengesellschaft war es durch die Aufstockung des Eigenkapitals infolge der Einbeziehung weiterer Investoren möglich, auf Baukostensteigerungen zu reagieren. Stadt und Investorengemeinschaft haben eine Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung abgeschlossen. Sie bildet die Grundlage für die Nutzung der erhöhten steuerlichen Begünstigung im Sanierungsgebiet, einem wichtigen Investitionsanreiz. Zudem werden für das über 10 Mio. Euro umfassende Immobilienprojekt rund 4,6 Mio. Euro Fördermittel (Städtebauförderung, KfW und Wohnungsbauförderung NRW) gebündelt eingesetzt – einem weiteren Erfolgsfaktor in Kombination mit der erhöhten steuerlichen Begünstigung im Sanierungsgebiet.

Das Generationenquartier leistet einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung: Durch die energieeffiziente Sanierung werden Ressourcen geschont. Die Betreuungsangebote im Erdgeschoss tragen zum sozialen Zusammenhalt bei und der geförderte Wohnraum verbessert die soziale Wohnraumversorgung. Zudem ist die Sanierung wirtschaftlicher als ein vergleichbarer Neubau und es wird ein wesentlicher Schritt zur Transformation des Einzelhandelsstandorts erfolgreich umgesetzt.

Ursprünglich leerstehende Bausubstanz am Marktplatz

Abbruch- und Entkernungsmaßnahmen

Perspektivische Darstellung Generationenquartier am Kump

© Architekturbüro Krekeler

Nachhaltige Quartiersplanung in der Praxis

Die DORNIEDEN Gruppe ist ein erfahrener Projektentwickler in Deutschland. Sie plant und baut sowohl Wohnhäuser als auch ganze Wohnquartiere. Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sowie der nachhaltigen Entwicklung der jeweiligen Standorte. Ein aktuelles Projekt ist das „Solarquartier+“ in Erftstadt-Bliesheim, rund 20 Kilometer westlich von Köln.

Viel Grün: multifunktionale Straßenplanung

Bildquelle: DORNIEDEN Gruppe

Der Photovoltaikpark auf der Abstandsfläche zwischen der Autobahn und dem neuen Wohnquartier liefert den Strom für die zentralen Wärmepumpen und die E-Mobilität im „Solarquartier+“

Bildquelle: DORNIEDEN Gruppe

Das Quartier soll rund 11,6 Hektar umfassen. Etwa ein Drittel der Fläche ist für den Wohnungsbau vorgesehen, knapp 19 Prozent für einen Photovoltaikpark und rund 17 Prozent für Grünflächen. Ergänzt wird das Nutzungskonzept durch eine Kindertagesstätte, Einzelhandelsflächen und ein neues Feuerwehrgerätehaus. Das Vorhaben befindet sich derzeit noch in der Entwicklung und wird in enger Abstimmung mit Politik und Verwaltung geplant.

Photovoltaikpark versorgt Wärmepumpen und Ladeinfrastruktur

Namensgebend für das „Solarquartier+“ ist eine Freiflächen-Photovoltaikanlage mit einer Größe von rund 21.550 Quadratmetern. Diese entsteht auf einer Abstandsfläche zur Autobahn A1. Der dort erzeugte Strom soll die zentralen Wärmepumpen versorgen, die wiederum an ein eigenes Quartierswärmenetz angeschlossen sind. Rund 240 Haushalte sollen so mit Wärme beliefert werden.

Auch die Ladeinfrastruktur für E-Mobilität im Quartier wird aus dem Photovoltaikpark gespeist. Für den Haushaltsstrom sind Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Wohngebäude vorgesehen. Einen „energiepolitischen Traum“ nannte die Fraktionsvorsitzende der Grünen in Erftstadt dieses Energiekonzept.

Verkehrsflächen multifunktional nutzen

Ein weiterer Baustein des zukunftsweisenden Konzepts ist die Verkehrsplanung. Das Ziel der DORNIEDEN Gruppe ist es, Straßenräume nicht ausschließlich für den Kfz-Verkehr vorzusehen, sondern multifunktional zu gestalten. Dabei sollen insbesondere Fuß- und Radverkehr sowie Aufenthaltsflächen für die Nachbarschaft berücksichtigt werden. Gerade in reinen Wohnstraßen ist eine alternative Gestaltung denkbar, etwa durch entsiegelte Bereiche, integriertes Grün oder Spiel- und Sitzmöglichkeiten. Um eine solche Verkehrsführung zu realisieren, ist eine frühe und enge Abstimmung mit Politik, Verwaltung und kommunalen Betrieben nötig, da bestehende Standards und Vorgaben hinterfragt und neu gedacht werden müssen.

Regenwassermanagement zur Anpassung an den Klimawandel

Auch das Thema Wasser spielt im „Solarquartier+“ eine wichtige Rolle. Geplant sind Retentions- und Versickerungsflächen sowie Quartierszisternen, die Regenwasser aufnehmen und vor Ort nutzbar machen – etwa zur Bewässerung von Grünanlagen. Dies dient nicht nur dem Ressourcenschutz, sondern kann auch zur Kühlung des Mikroklimas beitragen. Zudem wird die städtische Kanalisation bei Starkregen entlastet.

Zusammenarbeit von Projektentwicklern, Kommunen und Versorgern

Das Projekt in Erftstadt ist ein Beispiel dafür, wie sich Nachhaltigkeitsziele auf Quartiersebene konkret umsetzen lassen – technisch und planerisch. Ob solche Konzepte auch wirtschaftlich tragfähig und sozial ausgewogen realisierbar sind, hängt wesentlich von der Zusammenarbeit zwischen Projektentwicklern, Kommunen und Versorgern ab. Die DORNIEDEN Gruppe setzt daher auf frühzeitige Abstimmungen mit allen beteiligten Akteuren.

Martin Dornieden
Geschäftsführender Gesellschafter der DORNIEDEN Gruppe

Weitere Informationen
www.dornieden-gruppe.com

RESSOURCEN SPAREN UND DIGITAL LESEN

Eine kurze E-Mail an depesche@dsk-gmbh.de genügt, und Sie erhalten die DSK DEPESCHE zukünftig per E-Mail anstatt per Post – selbstverständlich kostenfrei.
Ihr Redaktionsteam

Bewerten Sie die Zusammenarbeit mit der DSK!
Hier geht es zu unserer Online-Kundenbewertung:
https://dsk-gmbh.de/kundenzufriedenheit/

Die DSK ist u.a. Mitglied in den folgenden Verbänden:

DIE STADTENTWICKLER BUNDESVERBAND

DV Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.

vhw

ODH

bcsd Mitglied in der Bundesvereinigung City- und Stadtmarketing Deutschland e.V.

baukultur FÖRDERVEREIN

F!F FRAUEN !N FÜHRUNG Initiative der deutschen Immobilienwirtschaft für mehr Frauen in Führungspositionen e.V.

Gemeinsam engagiert in der Metropolregion Rhein-Neckar

Für Kommunen. Deutschlandweit. Seit 1957.
Die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH ist der einzige bundesweit tätige Stadtentwickler. Mit der Erfahrung aus über 65 Unternehmensjahren und Fachleuten in ganz Deutschland verbinden wir langjährige Stadtentwicklungskompetenz mit wohnungswirtschaftlicher Expertise.
Wir unterstützen als Treuhänder, Entwicklungsträger und Dienstleister öffentliche sowie private Auftraggeber bei allen Herausforderungen in Stadt und Land.

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
Abraham-Lincoln-Straße 44 / 65189 Wiesbaden / info@dsk-gmbh.de / www.dsk-gmbh.de

DSK STADT ENTWICKLUNG