



# Wie wollen wir wohnen?

INSPIRATION FÜR WOHNPOLITIK  
IN STADT UND LAND

## **Wie wollen wir wohnen?**

Inspiration für Wohnpolitik in Stadt und Land

### **Herausgeberin**

GAR NRW e.V.  
Oststr. 41 - 43  
40211 Düsseldorf

0211-3847612  
info@gar-nrw.de

Düsseldorf, Juni 2024

ISBN 978-3-9817788-7-8

### **Autor\*innen**

Silvia Beckmann, Ingrid Breckner, Juliane Hilbricht, Gerhard Joksch, Jan Kuhnert, Wolfgang Pieper, Berthold Rothe und die Landtagsfraktion Bündnis90/Die Grünen NRW

### **Layout**

Lisa Daughtrey

### **Lektorat**

Peter Albertz

### **V. i. S. d. P.**

Maren Rose-Hessler

### **Titelfoto**

piranka / iStock (KI-generiert)

# Inhalt

<b>Impressum</b> .....	<b>4</b>
<b>Vorwort</b> .....	<b>7</b>
<b>1 Zukunft des Wohnens – GRÜNE Landtagsfraktion NRW</b>	
Arndt Klocke, Hedwig Tarner, Michèle Eichhorn .....	<b>8</b>
1.1 Der Wandel in der Stadt: Transformation der Innenstädte .....	10
1.2 Das Richtige bauen: Wohnraum für Alle .....	12
1.3 Wohnen braucht Platz .....	14
1.4 Klimagerecht bauen für die Zukunft .....	15
1.5 Mieten fair gestalten .....	17
1.6 Ausblick .....	18
<b>2 Klima und Wohnen: Wie Kommunen CO<sub>2</sub> Emissionen reduzieren können</b>	
Gerhard Joksch .....	<b>20</b>
2.1 Warum Wohnen das Klima belastet .....	21
2.2 Was leisten Kommunen für den Klimaschutz in Gebäuden und Wohnungen? .....	27
2.3 Kommunale Wärmeplanung – Hebel für mehr Klimaschutz im Gebäude- und Wohnsektor? .....	32
2.4 Beispiele für kommunalen Klimaschutz und die Wärmewende in Gebäuden und Wohnungen .....	36
<b>3 Herausforderungen und Lösungen ländlicher Siedlungsentwicklung</b>	
Wolfgang Pieper .....	<b>50</b>
3.1 Wohnen in der Stadt oder Wohnen auf dem Land? .....	51
3.2 Flächenverbrauch, höhere Wohndichten und neue städtebauliche Qualitäten .....	53
3.3 Instrumente und Möglichkeiten der Wohnraumschaffung .....	54
3.4 Kommunale Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften .....	57
3.5 Wohnen auf dem Land – aber anders! .....	59
<b>4 Wohnnutzung als Chance in Transformationsprozessen deutscher Innenstädte</b>	
Ingrid Breckner .....	<b>62</b>
4.1 Innenstadt ist nicht gleich Innenstadt: Historische und funktionale Unterschiede .....	64
4.2 Hintergründe aktueller Innenstadtkrisen in Deutschland .....	65
4.3 Transformationskonzepte und Handlungsansätze in deutschen Innenstädten .....	67
4.4 Chancen und Grenzen innerstädtischer Wohnnutzung .....	69
<b>5 Sozialer Wohnungsbau – mit Mietpreisbegrenzung und langen Bindungen</b>	
Jan Kuhnert .....	<b>72</b>
5.1 Stand und Prognosen des geförderten Wohnungsbaus .....	73
5.2 Mit welchen Instrumenten kann sozialer Wohnungsbau gewährleistet werden? .....	75
5.3 „Neue Wohngemeinnützigkeit“ – ein Konzept für die Zukunft .....	77
5.4 Aktuelle Probleme warten auf eine langfristige Lösung .....	79

<b>6</b>	<b>Wohnungslosigkeit – Politikfeld am Schnittpunkt von Sozial- und Wohnraumpolitik</b>	
	Juliane Hilbricht .....	<b>84</b>
6.1	Ausmaß der Wohnungslosigkeit .....	85
6.2	Prävention als entscheidender Faktor .....	86
6.3	Multiple Problemlagen .....	87
6.4	Niedrigschwellige Hilfe nach § 67 .....	88
6.5	Exkurs: Wohnungsaufsicht - ordnungsrechtliche Wohnraumkontrolle mit sozialpolitischem Auftrag .....	89
<b>7</b>	<b>Gemeinschaftliches Wohnen in genossenschaftlichen Projekten – ein zukunftsfähiger Trend</b>	
	Silvia Beckmann .....	<b>92</b>
7.1	Was ist ein gemeinschaftliches Wohnprojekt? .....	93
7.2	Die Genossenschaft als Organisationsform gemeinschaftlicher Wohnprojekte .....	94
7.3	Der Nachhaltigkeitsaspekt von Wohnprojekten .....	96
7.4	Wohnprojekte dienen einer positiven Stadtteilentwicklung .....	100
7.5	Handlungsempfehlungen für die Politik .....	100
<b>8</b>	<b>Bauleitplanung als Instrument Grüner Wohnpolitik</b>	
	Berthold Rothe .....	<b>104</b>
8.1	Ökologisch und sozial: Grüne Ziele in der Bauleitplanung .....	105
8.2	Die wichtigsten Begriffe und Definitionen .....	107
8.3	Der Bebauungsplan liegt zur Beratung vor – und nun? .....	109
8.4	Innenentwicklung vor Außenentwicklung .....	111
8.5	Städtebauliche Verträge und Grundsatzbeschlüsse .....	112
8.6	Wo stehen wir, wo wollen wir hin? .....	114
	<b>Autor*innen und Herausgeberin .....</b>	<b>116</b>
	<b>Interessante Links .....</b>	<b>117</b>

# Vorwort

Liebe Leser\*innen,

Wohnen ist ein Grundbedürfnis und Menschenrecht! Alle Menschen, auch diejenigen mit kleinen oder normalen Einkommen, sollen bezahlbar und gut wohnen können. Städte und Dörfer sollen klimafreundlich, sozial, widerstandsfähig und grün werden – so die GRÜNE Vision. Aber wie sieht die Realität aus? Der Wohnungsmarkt ist in vielen Städten stark angespannt, es mangelt an bezahlbarem Wohnraum und der Bereich Wohnen verursacht etwa ein Fünftel der deutschlandweiten CO<sub>2</sub>-Emissionen.

Anhand dieser immensen Herausforderungen beleuchtet der Reader „Wie wollen wir wohnen? Inspiration für Wohnpolitik in Stadt und Land“ der GAR NRW das große Thema Wohnen aus unterschiedlichen, einander ergänzenden Richtungen. Hierfür haben Expert\*innen aus verschiedenen Fachbereichen ihren Input gegeben – immer auch mit Beispielen aus der Praxis und mit Bezug auf die konkreten Frage- und Problemstellungen der Kommunen NRWs.

So greift das umfangreiche Kapitel „Wohnen und Klima“ Aspekte von Wohnfläche über graue Energie bis zur Wärmewende auf. In zwei weiteren Kapiteln beschäftigen wir uns mit den Herausforderungen und Lösungen ländlicher Siedlungsentwicklung und den Transformationsprozessen deutscher Innenstädte. Welche Möglichkeiten gibt es im ländlichen Bereich, Wohnraum zu schaffen, und wo liegen die Chancen und Grenzen innerstädtischer Wohnnutzung? Das Thema geförderter Wohnungsbau beleuchtet Instrumente wie Mietpreisbegrenzung, langfristige Bindungen und Neue Wohngemeinnützigkeit.

Angesichts steigender Mieten und knappen Wohnraums rückt auch das Thema Wohnungslosigkeit immer mehr in den Blick, denn wie wir wohnen, wird für immer mehr Menschen zu der entscheidenden sozialen Frage. Ein weiteres Kapitel zeigt die Möglichkeiten gemeinschaftlichen Wohnens in genossenschaftlichen Projekten als nachhaltigen und zukunftsfähigen Trend. Konkret wird es dann noch einmal am Ende bei der Frage: Welche Steuerungsmöglichkeiten bietet eigentlich die Bauleitplanung?

Eines wird deutlich: Themen wie bezahlbares Wohnen und Klimaschutz müssen zusammen gedacht werden. Dieser Reader soll bei der Bewältigung sozialer und aus Sicht des Klimaschutzes relevanter Aufgaben als Wissenswerk, Ideenstütze sowie Inspiration dienen. Und im besten Fall Antworten auf die Frage geben: „Wie wollen wir wohnen?“

Wir wünschen viel Vergnügen beim Lesen, Stöbern und Lernen.

## **Vorstand der GAR NRW**

Hilde Scheidt, Andreas Wolter, Dr. Beate Barabasch,  
Martina Köster-Flashar & Johannes Tuschen



**Bild 5** Was macht ein zukunftsweisendes Wohnquartier aus? Für diese Diskussion bleibt häufig keine Zeit im politischen Alltag . Foto: Stuart Frisby / Unsplash

## Autor\*innen und Herausgeberin

### Die Herausgeberin

#### **GAR NRW Kommunalpolitische Vereinigung Grüne Alternative in den Räten NRW e.V.**

Die GAR ist die kommunalpolitische Vereinigung von Bündnis90/Die Grünen in Nordrhein-Westfalen und bildet ein Netzwerk für alle, die sich einer ökologischen, sozialen und demokratischen Kommunalpolitik verpflichtet fühlen. In unserer Fachberatung koordinieren wir das Wissen verschiedenster Fachpolitiker\*innen. Unsere Bildungsangebote vermitteln das praxiserprobte Fachwissen der Referent\*innen. Mitglied können alle Personen und Fraktionen werden, die grün-alternative Kommunalpolitik unterstützen und den Service der GAR nutzen wollen.

### Die Autor\*innen

**Dipl.-Ing. Silvia Beckmann** ist Raumplanerin und Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft. Sie ist Aufsichtsrätin der Ko-Operativ eG NRW und arbeitete unter anderem in der Wohnprojekteberatung und im Stadtteilmanagement.

**Prof. i. R. Dr. Ingrid Breckner** ist promovierte Soziologin. Seit 1995 war sie Professorin für Stadt- und Regionalsoziologie im Studiengang Stadtplanung an der TU Hamburg (ab 2006 HafenCity Universität Hamburg). Ihre Forschungsschwerpunkte sind Suburbanisierung, Soziale Stadt, Flucht und Migration, Unsicherheit in europäischen Städten, Mobilität sowie Strategien integrierter Stadtentwicklung.

**Juliane Hilbricht** ist Juristin und Leiterin des Stadtdienstes Wohnen der Stadt Solingen. Dieser Stadtdienst ist das zuständige „Amt“ für Wohngeld, Wohnungsnotfallhilfe und Wohnraumförderung einschließlich der Wohnungsaufsicht. Der Artikel stellt ihre persönliche Meinung dar.

**Dipl.-Ing. Gerhard Joksch** war als Raumplaner mehr als 27 Jahre in kommunalen Bau- und Umweltverwaltungen tätig. Er war unter anderem acht Jahre Stadtbaurat in Münster. Seit 2006 ist er freiberuflicher Berater mit den Schwerpunkten: Stadtentwicklung, Stadtplanung, kommunale Verkehrsentwicklung und kommunaler Klimaschutz. Seine Spezialität sind Inhouse-Seminare für grüne Ratsfraktionen mit den Themen Planungs- und Baurecht und kommunaler Klimaschutz.

**Jan Kuhnert** ist wohnungswirtschaftlicher Unternehmensberater sowie Geschäftsführer einer Kommunal- und Unternehmensberatung. Er war mehrere Jahre Geschäftsführer der städtischen Wohnungsgesellschaft GBH Bauen und Wohnen Hannover mbH sowie Vorstand der Landesanstalt Wohnraumversorgung Berlin und ist Vorstandsvorsitzender des Bundesvereins zur Förderung des Genossenschaftsgedankens e.V..

**Wolfgang Pieper** hat Philosophie, Geschichte und Politikwissenschaft mit Abschluss MA studiert und war zwischen 1989 und 2010 Geschäftsführer der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN im Landschaftsverband Westfalen-Lippe. Seit 2010 ist Wolfgang Pieper hauptamtlicher Bürgermeister in Telgte, einer westfälischen Kleinstadt mit rund 20.000 Einwohner\*innen. Er war davor langjähriges Mitglied im Rat und über 15 Jahre Fraktionssprecher der GRÜNEN in Telgte.

**Berthold Rothe** arbeitete als Baudezernent beim Rhein-Erft-Kreis und war langjähriger Fachbereichsleiter für Stadtentwicklung und Bauordnung in Euskirchen. Berthold Rothe ist Mitglied im Rat sowie im Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bornheim und planungspolitischer Sprecher der Grünen Fraktion. Er ist seit vielen Jahren Referent bei der GAR und bietet unter anderem Inhouse-Schulungen zu den Themen Stadtentwicklung und Stadtplanung an.

## GRÜNE Landtagsfraktion NRW

**Arndt Klocke (MDL)** hat Politikwissenschaft, Geschichte und Soziologie studiert. Er ist seit 2010 Abgeordneter des Landtags NRW. Arndt Klocke ist ordentliches Mitglied und Obmann im Ausschuss für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung. Er ist zudem Sprecher für Bauen & Wohnen der GRÜNEN Landtagsfraktion NRW.

**Hedwig Tärner (MDL)** ist Diplom-Geographin. Sie ist ordentliches Mitglied im Ausschuss für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Sprecherin der GRÜNEN Landtagsfraktion NRW für Stadtentwicklung.

**Michèle Eichhorn** ist wissenschaftliche Mitarbeiterin der Grünen Landtagsfraktion NRW im Bereich Bauen, Wohnen und Stadtentwicklung.

### Noch mehr Inspiration zum Thema Wohnen – interessante Links:

Die architects4future setzen sich für einen nachhaltigen Wandel in der Baubranche ein: <https://www.architects4future.de/>

Das Deutsche Institut für Urbanistik untersucht kommunalpolitische Fragestellungen, unter anderem im Themenfeld Stadtentwicklung und Stadtplanung: <https://difu.de/>

Wohnwendeökonom Daniel Fuhrhop zeigt fünf Werkzeuge, um vorhandenen Wohnraum besser zu nutzen: <https://www.daniel-fuhrhop.de/>

Auf dieser Seite werden erfolgreich umgesetzte Projekte für Innenstadt, Handel und städtisches Leben vorgestellt – ein echter Best Practice Werkzeugkasten: <https://unsere-stadtimpulse.de/>

Der soziale Wohnungsbau in Wien hat eine lange Tradition und gilt als Vorreiter. Wie das Wiener Modell funktioniert: <https://www.deutschlandfunk.de/sozialer-wohnungsbau-warum-wiener-guenstig-wohnen-100.html>

Das „Netzwerk Zukunftsorte“ unterstützt und berät Gruppen, die aufs Land ziehen und dort leerstehende Immobilien wiederbeleben möchten: <https://zukunftsorte.land/>

Die Landesinitiative Bau.Land.Leben bietet

Unterstützung, um Brachflächen oder ungenutzte Flächen wieder zu „Bauflächen“ zu machen. Bau.Land.Partner hilft dabei, Nachfolgenutzungen zu prüfen und Standorte zu aktivieren: <https://www.baulandpartner.nrw.de>

Der wohnbund e.V. ist ein Netzwerk von wohnpolitisch engagierten Fachleuten und Organisationen, die mit ihrer Arbeit zur Entwicklung und Realisierung zeitgemäßer Wohnformen beitragen. Zum Beispiel <https://www.wohnbund.de/netzwerk/>

Viele Beispiel-Projekte: <https://www.stattbau.de>, <https://stattbau-hamburg.de>, <https://p-99.de/projekte/>

Die Ko-Operativ eG NRW ist eine Dachgenossenschaft für gemeinschaftliche, nachbarschaftliche und soziale Wohnprojekte sowie Quartiersprojekte in NRW: <https://www.kooperativ-eg-nrw.de/>

Zensus 2022: Aktuelle Zahlen zum Thema „Wie wohnt NRW?“: [https://url.nrw/StoryMap\\_Zensus2022](https://url.nrw/StoryMap_Zensus2022)

Was sich auf Bundesebene in Sachen Wohnen tut, ist auf dieser Seite der Grünen Bundestagsfraktion gebündelt: <https://www.gruene-bundestag.de/wohnen>

Manchmal braucht es zwischendurch einfach positive Zukunftsvisionen. Hier könnt ihr euch motivieren lassen: <https://realutopien.info/>





• • • • •

**Bosco Verticale** (dt. Vertikaler oder Senkrechter Wald) werden die begrünten Zwillingstürme eines Hochhauskomplexes in Mailand genannt. Geplant wurden die Hochhaustürme mit 113 Luxuswohnungen von dem italienischen Architekturbüro Boeri Studio auf dem Gelände einer ehemaligen Fabrik. Die beiden Wohntürme wurden 2014 fertiggestellt, sie sind 110 und 80 m hoch und haben 3000 Quadratmeter Laub- und Nadelbäume an den Fassaden. Die Bewohner\*innen, die zwischen einer und zehn Millionen Euro für ihre Eigentumswohnungen investieren, müssen nicht selbst zu Schere, Schaufel und Gießkanne greifen. Etwa sieben Euro pro Quadratmeter Wohnfläche müssen allein für die Pflege des Waldes im Jahr gezahlt werden. Unter dem Gesichtspunkt der Gentrifizierung wird das Projekt in

einem ehemaligen Arbeiterviertel auch kritisch gesehen. Nachbarschaftskomitees des Bezirks Isola setzten sich im Vorfeld zusammen mit Künstler\*innen für den Erhalt von zwei Parks und der besetzten Fabrik „Stecca degli artigiani“ ein.

Übrigens: In der niederländischen Stadt Eindhoven baute die Wohnungsbaugesellschaft Trudo zusammen mit Stefano Boeri mittlerweile den ersten vertikalen Wald für den sozialen Wohnungsbau. Mit 125 Wohneinheiten, die rund 50 Quadratmeter groß sein sollen. Die 19 Etagen ragen 70 m in die Höhe. Unter anderem durch die Verwendung von vorgefertigten Bauteilen konnten die Baukosten gesenkt werden. Insgesamt 5000 Pflanzen, davon 125 Bäume, begrünen die Fassade.

SILVIA BECKMANN  
INGRID BRECKNER  
JULIANE HILBRICHT  
GERHARD JOKSCH  
JAN KUHNERT  
WOLFGANG PIEPER  
BERTHOLD ROTHE  
LANDTAGSFRAKTION  
BÜNDNIS90/DIE GRÜNEN NRW

