

# WOHNSTANDORT INNENSTADT

*Hintergründe, Anforderungen, Positionen des Netzwerk Innenstadt NRW*



---

# DAS THEMA WOHNEN IM NETZWERK

## INNENSTADT

---

Viele Städte und Gemeinden in NRW stehen vor den gleichen Herausforderungen und Problemen. Ziel ist die Sicherung und Entwicklung zukunftsfähiger und attraktiver Innenstädte und Ortskerne in Nordrhein-Westfalen. So vielfältig, komplex und individuell hierbei die Aufgaben sind, so breit und unterschiedlich sind auch die Ansatzmöglichkeiten, Methoden, Instrumente und Programme, diesen zu begegnen. In vielen Städten und Gemeinden liegen spezifische und langjährige Erfahrungen im Umgang mit den aktuellen Herausforderungen der Innenstadtentwicklung vor. Auch wenn jeweils individuelle Lösungen erforderlich sind, ist ein Austausch über die Erfahrungen hilfreich.

Auf Initiative einiger Städte und mit Unterstützung des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW hat sich 2009 das Netzwerk Innenstadt NRW in Form einer freiwilligen Arbeitsgemeinschaft gegründet, in dem intensiv und dauerhaft die Erfolgsmodelle der Innenstadtentwicklung diskutiert und kommuniziert werden. Hierbei bildet das Netzwerk Innenstadt NRW die Vielfalt der innerstädtischen Aufgaben sowie die Unterschiedlichkeit der Kommunen in NRW ab.

### AUS DER PRAXIS FÜR DIE PRAXIS

Die Arbeit des Netzwerk Innenstadt NRW besteht somit in der Fortführung und weiteren Verankerung einer stadtplanerisch angelegten Plattform für den Erfahrungsaustausch und zur Qualifizierung der Innenstadtakteure. „Aus der Praxis für die Praxis“ geben die mittlerweile 80 Städte und Gemeinden des Netzwerk Innenstadt NRW ihre Erfahrungen und ihr Fachwissen über angemessene und erfolgreiche, aber auch weniger erfolgreiche Lösungsansätze zu unterschiedlichsten Problemstellungen und Themengebieten weiter. Die spezifischen Kenntnisse der Klein-, Mittel- und Großstädte werden dort im Sinne einer „kollegialen Beratung“ gebündelt und ausgetauscht. Gleichzeitig fließen „überregionale“ Sichtweisen in kommunale Prozesse ein. Eine wissenschaftliche Begleitung (Fachbeirat) ermöglicht es darüber hinaus, auch modellhafte Lösungen für aktuelle Herausforderungen zu entwickeln.

Das Netzwerk Innenstadt NRW versteht sich durchaus als eine „wachsende“ Arbeitsgemeinschaft, die für alle Kommunen des Landes NRW offen ist. Perspektivisch sollen auch weitere Institutionen und Innenstadtakteure die Möglichkeit erhalten, sich dem Netzwerk Innenstadt NRW anzuschließen. Das Netzwerk wird durch das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW in seinen Aktivitäten inhaltlich und finanziell unterstützt. Die kommunalen Spitzenverbände - Städtetag NRW und Städte- und Gemeindebund NRW - sind darüber hinaus Partner der Initiative.

## WOHNEN IN DER INNENSTADT ALS AKTUELLES THEMA

Stichwörter, die aktuell im Fokus der Betrachtung sind, gibt es viele: Mietpreisbremse, Wohnraummangel, Wohnen im Alter, energetische Wohnraumsanierung, Quartiersentwicklung, nachhaltige Bestandsanpassung, Schrottimmobilien, sozialer Wohnungsbau, Bevölkerungsrückgang. Die Diskussionen, die über heutige Wohnprobleme und zukünftiges Wohnen geführt werden, sind vielfältig, von Region zu Region unterschiedlich und zum Teil auch widersprüchlich. So wird z. B. die Notwendigkeit und Machbarkeit des kommunal geförderten sozialen Wohnungsbaus zunehmend kontrovers diskutiert.

Auch der Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen zeigt ein sehr differenziertes Bild. Die einzelnen Kommunen besitzen unterschiedliche Ausgangslagen und Probleme. Einerseits wird vielerorts ein Rückgang der Wohnungsnachfrage infolge des demografischen Wandels prognostiziert, andererseits gibt es Städte, in denen Wohnraummangel zu steigenden Mieten führt. Bezahlbare Mieten sind gerade in Großstädten und Universitätsstandorten Mangelware. Gerade in Städten wie Aachen, Düsseldorf, Köln, Bonn und Münster gibt es immer weniger Wohnraum für Menschen mit geringem bis mittlerem Einkommen. Diese werden an den Stadtrand bzw. aus der Stadt gedrängt, während in den Innenstädten immer mehr „Luxusquartiere“ entstehen.

In anderen Regionen Nordrhein-Westfalens verläuft eine entgegengesetzte Entwicklung. So gibt es Städte, z. B. im Ruhrgebiet und Südwestfalen, die zunehmend mit Wohnungsleerständen zu kämpfen haben. Nicht alle Städte in Nordrhein-Westfalen werden in den kommenden Jahren wachsen, d. h. nicht überall wird auch ein Flächenwachstum notwendig sein. Vielmehr sollten in diesen Regionen bzw. Kommunen Fragen zur Bestandsentwicklung Vorrang haben. Aber auch bei wachsenden Kommunen erscheint es wichtig, in den Bestand zu investieren und vorhandenen Wohnraum auch in der Innenstadt für alle sozialen Gruppen bereitzustellen. Denn eine Stadt lebt von Gegensätzen und kultureller Vielfalt. Festzuhalten ist, dass Bund, Länder und Kommunen einen Weg finden müssen, um die drängenden Fragen zum innerstädtischen Wohnen zu beantworten und gemeinsam Lösungswege zu finden. Nicht zuletzt müssen die Planungen für zukünftigen Wohnraum an den Bedürfnissen der Menschen ausgerichtet sein.

Für alle Kommunen, unabhängig von den unterschiedlichen Voraussetzungen und den demografischen Entwicklungen, ist die Frage nach dem „Wie wollen wir leben, wie wollen wir wohnen?“ entscheidend für die Entwicklung einer lebenswerten Stadt. Neue und innovative Wohnformen in Nordrhein-Westfalen zu schaffen, wird für die nahe Zukunft eine noch größere Aufgabe werden.



---

# HINTERGRÜNDE, ANFORDERUNGEN, POSITIONEN

---

Auf der Basis der unterschiedlichen Auseinandersetzungen in den Veranstaltungen zum Thema „Wohnen und Innenstadt“ werden im Folgenden Hintergründe, Anmerkungen und Positionen des Netzwerk Innenstadt NRW zusammengefasst. Zudem wurden die Positionen im Fachbeirat des Netzwerk Innenstadt NRW entwickelt und diese dienen dazu, die zukünftigen Diskussionen anzuregen und weiterzuführen.

## GESELLSCHAFTLICHER WANDEL UND NEUE BEDÜRFNISSE

Das Erscheinungsbild der Städte wird durch vielschichtige gesellschaftliche Veränderungen geprägt und ist damit einer fortlaufenden Erneuerung unterworfen. Mit der Aufgabe zur Aufwertung der Innenstädte durch die Schaffung neuer Wohnangebote oder der Umstrukturierung „alter“ Wohngebiete ist daher eine kontinuierliche Auseinandersetzung mit einer Vielzahl von Veränderungsprozessen notwendig. Für die Ausgestaltung und Planung von Wohnstandorten spielt die demografische Entwicklung eine bedeutende Rolle. Fest steht, dass die Bevölkerungszahl in den nächsten Jahren sinken wird. Für Nordrhein-Westfalen wird prognostiziert, dass die Bevölkerung von 2009 bis 2030 um 5,3 Prozent zurückgehen wird. Jeder Zweite wird 2030 älter als 48 Jahre sein. Dabei werden sich die einzelnen Altersgruppen sehr unterschiedlich entwickeln. Der Anteil der jungen Rentner wird um über 21 Prozent steigen und der Anteil der Hochbetagten mit erhöhtem Pflegebedarf auf über 48 Prozent (vgl. Erhebungen der Bertelsmann Stiftung). Diese demografischen Verschiebungen bezüglich der Altersstruktur gilt es zukünftig in der Wohnraumplanung zu berücksichtigen.

Eine weitere Entwicklung, die nicht nur als Folge der demografischen Verschiebungen zu sehen ist, besteht darin, dass der Trend zu kleineren Haushalten weiter anhält. Die Zahl der Einpersonenhaushalte ist zwischen 2000 und 2010 deutlich gestiegen (+12,1 %) und wird noch weiter steigen. Auch die Zweipersonenhaushalte sind seit 2010 stärker verbreitet als noch eine Dekade zuvor (+4,6 %) (Sozialbericht NRW). Das hängt unmittelbar mit der Weiterentwicklung und der Vielfaltigkeit von Lebensstilen zusammen. Ein Grund besteht darin, dass sich die klassischen Familienstrukturen sukzessive nach und nach auflösen. Weiterhin sind einige Lebensstile zunehmend dadurch geprägt, dass sich das Verhältnis von Wohnen und Arbeiten verändert hat. Die Zunahme von medialen und damit auch beruflichen Tätigkeiten wird in das heutige Wohnen eingebettet. Dies gilt insbesondere für die sogenannten „Kreativen“, die bestimmte Innenstadtquartiere als Wohnstandort bevorzugen. Außerdem haben sich die Ansprüche an das Wohnen in Bezug auf Mobilität, Freizeit und Erholung angepasst. Dies hat Folgen für die Stadtentwicklung hinsichtlich der Schaffung von adäquaten Wohnraumangeboten.

Ziel einer innerstädtischen Wohnraumplanung sollte auch sein, auf regionale Wanderungsbewegungen Rücksicht zu nehmen. Jedoch lassen sich für die einzelnen Regionen in NRW nur schwer einheitliche Trends hinsichtlich von Zu- und Abwanderungen ableiten. Zu beobachten ist, dass die Einwohner der kreisfreien Städte eine höhere Mobilität auszeichnet als die Bewohner der Landkreise. Bei überregionalen Wanderungen weisen die meisten Städte Überschüsse in den Innenbereichen aus, da Menschen, die in eine andere Stadt ziehen, sich zunächst am Stadtzentrum orientieren. Außerdem ist zu beobachten, dass die Prozesse des kleinräumigen Schrumpfens und Wachsens teilweise sehr eng beieinanderliegen. Sowohl die regionale Wohnungsmarktpolitik als auch die lokale Ebene muss in Zukunft diese Prozesse des Nebeneinanders von Schrumpfung und Wachstum berücksichtigen und sich dieser Herausforderung stellen. Diese vielschichtigen Tatsachen werden sowohl die Wohnungsmarktakture als auch die zukünftige Ausrichtung der Wohnungsmarktpolitik bestimmen und stellen gleichzeitig die Verantwortlichen vor zunehmende Herausforderungen, um die Innenstädte zukunftsfähig als Wohnstandorte zu erhalten.

Eine weitere Beobachtung ist, dass der soziale Wohnungsbau als Teil des preiswerten Wohnungsmarktsegments immer mehr aus dem Blickfeld der Kommunen und des Landes geraten ist. Die Förderkonditionen, die noch aus einer anderen Zeit stammen, sind angesichts der steigenden Grundstückspreise in vielen Kommunen und der flächenhaft stark angestiegenen Baukosten sowie aufgrund des niedrigen Zinsniveaus durch mangelnde Anpassung für Investoren, die sich zuvor am sozialen Wohnungsbau beteiligt haben, unattraktiv geworden.

Auch die Investitionen in energetische Sanierungen, den altengerechten Umbau und die erforderlichen Modernisierungen im Wohnungsbestand erhöhen den Druck auf den Wohnungsmarkt. Dies führt u. a. zu steigenden Kosten und damit auch zur Verknappung des Angebotes an preisgünstigem Wohnraum. Mittlerweile kann man durchaus von einem angespannten Wohnungsmarkt sprechen. Das Auseinanderdriften der Segmente hochpreisiger Wohnraum auf der einen Seite und weniger Sozialwohnungen und/oder preiswerter Bestandswohnungen auf der anderen Seite führt zu Verdrängungseffekten und zu negativen räumlichen Konzentrationen von einkommensschwachen Haushalten in bestimmten Wohnlagen.

Kommunale Wohnungspolitik muss also heute anders verstanden werden als noch vor einigen Jahren. Neben der Versorgung sozial benachteiligter Haushalte werden vielerorts Überlegungen angestellt, wie Wohnungsangebote in der Stadt geschaffen werden können, die den verschiedenen Lebensstilen Rechnung tragen. Dazu zählt u. a. der Wunsch, möglichst vielen Menschen das „Altwerden“ in der „eigenen“ Wohnung zu ermöglichen und dem wachsenden Anteil von Familien das Wohnen in der Innenstadt zu erleichtern. Attraktive innerstädtische Wohnlagen werden als „weicher“ Standortfaktor gesehen und treten im Rahmen von Stadtmarketing und Identitätspolitik in den Vordergrund. Den Kommunen ist es zunehmend wichtig, ihre Einwohnerzahlen zu stabilisieren und hochwertigen Wohnraum anbieten zu können.

## WOHNSTANDORT INNENSTADT

Eine der zentralen Kernfunktionen der europäischen Stadt ist das Wohnen, das als ein Grundbedürfnis des Menschen bezeichnet wird. Ausdruck einer qualitativ vollen Innenstadtentwicklung muss es deshalb sein, intakte Innenstadt- und Wohnquartiere für die Lebensqualität des Einzelnen zu gestalten. Seit geraumer Zeit wird daran gearbeitet, das Wohnen als zentrale Funktion in die Innenstädte zurückzuholen. Jedoch hat sich die Innenstadt als Wohnstandort bedingt auch durch verschiedene Revitalisierungsanstrengungen der Städte, durch den gesellschaftlichen Wandel sowie der Vielschichtigkeit der Lebensstile stark verändert. Das Wohnen ist darüber hinaus ein wichtiges Kriterium für soziale Dichte und dient zur Belebung der Innenstädte und unterstützt damit wesentlich die urbane Vielfalt.

Die Innenstadt als Wohnstandort wird im Grundsatz von allen akzeptiert und wird in der Praxis seit geraumer Zeit als positiv besetztes Leitbild verwendet. Diese Einschätzung wird sowohl von den Kommunalvertretern als auch der Immobilienwirtschaft und den planenden Akteuren geteilt. Besonders deutlich kann der Wunsch nach attraktivem Wohnraum für die großen Städte behauptet werden, schwächer und uneinheitlicher zeichnet sich dieser in den kleineren Städten ab. Ein entscheidender Vorteil, der für den Wohnstandort Innenstadt spricht, ist die Bereitstellung und die Komplexität des Versorgungsangebotes.

Ein Problem, was sich zunehmend für den Wohnstandort Innenstadt herausstellt, ist, dass in Großstädten und vor allem in kleineren Städten die innerstädtische Nahversorgung nicht ausreichend gewährleistet werden kann, da sich in den letzten Jahren der Einzelhandel zur Deckung des täglichen Bedarfes aufgrund des Flächenanspruches auf äußere Stadtbereiche verlagert hat, wo häufig weiterer großflächiger Einzelhandel angesiedelt wird. Ziel sollte es sein, die verschiedenen Ansprüche, die das Wohnen in der Innenstadt ermöglicht und verbessern soll, zu berücksichtigen und auch die Nahversorgung in Zukunft für das Wohnen in der Innenstadt sicherzustellen.

Für die Innenstadt als Wohnstandort spricht zudem die funktionale Mischung der Angebote. Dies macht sie als Wohnstandort für viele Bevölkerungsgruppen interessant. In vielen Städten ist ein wachsendes Interesse am Wohnstandort Innenstadt zu verzeichnen, was sich wiederum positiv auf das Image einer Stadt auswirkt. Neben jungen Menschen in der Ausbildung und den Kreativen, die oft ein urbanes Umfeld suchen, sind es mittlerweile auch Familien, Alleinerziehende, Singles, Menschen mit Migrationshintergrund und die „jungen Alten“ sowie Bevölkerungsgruppen, die weniger mobil sind.

Folgende Trends und Beobachtungen lassen sich für den Wohnstandort Innenstadt zusammenfassen:

- Lebensstilgruppen z. B. kreative Milieus suchen ein urbanes Umfeld.
- Alleinerziehende oder Doppelverdiener mit Kindern suchen ein funktionierendes soziales Umfeld und ein hochwertiges Angebot an sozialer Infrastruktur.

- Junge Alte suchen ein urbanes Umfeld mit kurzen Wegen und ein dichtes Netz von Angeboten kultureller, gesundheitsbezogener und sozialer Art.
- Neue Wohnformen als Bausteine kommunaler Strategien zur Förderung innerstädtischen Wohnens lassen sich gut in einer Innenstadt realisieren.

Von zunehmender Bedeutung für den Wohnstandort Innenstadt sind Familien. Denn sie haben bedeutenden und positiven Einfluss auf die Einwohnerentwicklung und Altersstruktur einer Stadt. Ihr Zuzug fällt wegen der Haushaltsgröße deutlich ins Gewicht. Zudem zählen sie zu den aktiven Bevölkerungsgruppen, denn sie sind berufstätig, bürgerschaftlich orientiert und nutzen aktiv den öffentlichen Raum. Sie wirken auf die Wohnquartiere sozial stabilisierend und haben eine hohe Standortpräferenz. Aber auch weitere Bevölkerungsgruppen gilt es am Wohnstandort Innenstadt zu etablieren, um soziale Mischungen und einen kulturellen Ausgleich von Interessen zu erhalten und die Attraktivität einer Innenstadt dadurch zu erhöhen.

Mit dem wachsenden Interesse für das Wohnen in der Innenstadt ist auch eine Neuausrichtung der kommunalen Wohnungspolitik verbunden. Erste Auswirkungen auf entscheidende Kernbereiche des kommunalpolitischen Handelns sind zu beobachten, auch wenn diese bisher eher weniger mit dem Wohnen in Verbindung gebracht werden können. Insbesondere die Ziele und Maßnahmen zur Sicherung sozialer und räumlicher Integration und Gleichheit durch die soziale Wohnraumversorgung sind hier zu nennen. Zur integrativen Betrachtung einer Wohnungspolitik für die zukünftige Stadtentwicklung gehören aber auch zunehmend wirtschaftliche und fiskalische Überlegungen sowie Aspekte einer Identitätspolitik und ein neues kulturelles Selbstverständnis. Daraus lässt sich ableiten, dass sich die allgemeine Wohnungspolitik somit von einem Teilaspekt der kommunalen Daseinsvorsorge lösen muss und sich zu einer zentralen kommunalpolitischen Leitaufgabe entwickeln sollte. Die Entwicklung des Wohnens in der Innenstadt muss als strategische Querschnittsaufgabe gesehen werden, in die die Aspekte der Stadtplanung, Verkehrspolitik, Identitätspolitik und der Sozialpolitik einfließen.

### ANFORDERUNGEN AN DAS WOHNEN

Das Wohnen als wichtige städtische Funktion zu stärken, darüber ist man sich allgemein einig. Es besteht daran großes politisches und planerisches Interesse. Zur Umsetzung der guten Ansätze und Ideen existieren aber auch eine Reihe von Hemmnissen und Konfliktpotenziale. Die Anforderungen, die an das Wohnen von heute gestellt werden, sind durchaus anspruchsvoll und die planenden Akteure müssen etliche Umstände in Bezug auf die Schaffung neuer Wohnformen berücksichtigen. Dazu zählen die Auseinandersetzung mit immobilienwirtschaftlichen Aspekten genauso wie die Ausgestaltung einer vorgeschriebenen Bauleitplanung und deren Anwendung in den Kommunen. Darüber hinaus bedarf es eines innovativen Umgangs mit nicht passenden Wohnungsgrößen und Baustrukturen. Zudem sind Umweltbelastungen, soziodemografische Verschiebungen und klimapolitische Ziele zu berücksichtigen. In der Praxis zeigt sich oft, dass auch die vorhandenen Wohnungsbestände unpassend sind und den Erwartungen der Bevölkerung anzupassen sind.

Die Anforderungen an das Wohnen äußern sich u. a. in folgenden Aspekten:

- Die Städte können mit ihren vorhandenen Beständen an Wohnraum nicht den Anforderungen ihrer Bürger (Barrierefreiheit, Wohnflächen- und -zuschnitte) entsprechen.
- Es herrschen vielfältige Diskrepanzen zwischen Angebot und Nachfrage an Wohnraum in verschiedenen Lagen. Hier spielen sowohl regionale als auch vielfältige soziale Aspekte eine entscheidende Rolle.
- Es stehen allgemeine gesellschaftliche und wirtschaftliche Aspekte im Vordergrund, die zur Reduzierung des öffentlichen Wohnbestandes führen.
- Aufgrund der Reduzierung von sozialem Wohnungsbau (Wegfall Miet- und Belegungsbindungen, kaum Neubau) ist ein großes Defizit im Wohnungsangebot entstanden.
- Der Umgang mit dem vorhandenen, zum Teil überaltertem Wohnungsbestand ist bautechnisch kompliziert, Modernisierungsverfahren sind aufwendig und gestaltet sich verfahrenstechnisch aufwendig.
- Zu einer aktiven Wohnungspolitik gehört, sowohl eine intensive Auseinandersetzung mit allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklungen, als auch vielfältige private Interessen zu berücksichtigen.
- Das Wohnen konkurriert mit anderen städtischen Funktionen wie Handel und Verkehr.
- In vielen Großstädten herrscht ein Mangel an „großen“ Wohnungen in den Innenstädten und die Bereitstellung in gewünschten Lagen ist kaum möglich.
- Die steigende Nachfrage nach Wohnungen mit mehr Wohnfläche und gehobenen Ausstattungsgrad führt zu vermehrtem Neubau mit hohen Flächenansprüchen. Effekte von Segregation und Gentrifizierung können die Folge sein.
- Die Berücksichtigung der Gebietskategorien der Bauleitplanung in zentralen Lagen ist aufwendig und benötigt entsprechendes Fachwissen.
- Funktionsmischungen in reinen Wohngebieten ist ein ausgesprochenes Ziel der Planer, gestaltet sich jedoch in der Praxis als sehr schwierig.
- In den Innenstädten sind Lösungen für Gebiete mit geringen Bauflächenpotenzialen oftmals mit hohen Kosten verbunden.
- Aufgrund der geänderten Lebensstile müssen vielfältige Wohnformen und neue Angebote für verschiedene Bedarfe und Ansprüche der Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden. Es ist notwendig, neue Konzepte zu entwickeln, um neue Wohnformen und -qualitäten (z. B. gemeinschaftliche Wohnprojekte, Generationenwohnen) in gewünschten Lagen anbieten zu können.
- Es besteht Handlungsbedarf für die Aufwertung von Wohnungsangeboten in historischen Bezügen. Aufgrund der hohen Instandhaltungs- und Modernisierungskosten gestaltet sich das Wohnen im Denkmal oftmals als Sonderproblem. Häufig befinden sich sehr unterschiedliche Wohnqualitäten in enger Nachbarschaft mit qualitativem Neubau, die dann bevorzugt werden.



## ZEHN POSITIONEN DES NETZWERK INNENSTADT NRW

Vor dem Hintergrund der vielfältigen beschriebenen Veränderungsprozesse sowie den damit verbundenen Herausforderungen für die Kommunen kann ein zukunftsfähiger Kurs für die Innenstädte als Wohnstandorte nur eingeschlagen werden, wenn die grundsätzlichen Positionen gemeinsam getragen werden. Sie sind Voraussetzung für richtige Strategien, passgenaue Konzepte und die nötige Steuerung. Die Stärkung der Innenstädte und die Innenentwicklung sind Kernziele der nordrhein-westfälischen Städtepolitik. Zehn Positionen bestimmen den Kurs der Wohnungspolitik in Nordrhein-Westfalen.

1. **Integrierte Stadtentwicklung und gezielte Innenstadtentwicklung** - sind ohne strategische und nachhaltige Wohnraumentwicklungskonzepte nicht denkbar.
2. **Innen- vor Außenentwicklung** - bestandsorientierte Siedlungsentwicklung hat Vorrang, denn die Flächeninanspruchnahme muss reduziert und bestehende Infrastrukturen effizient genutzt werden. Eine wichtige Grundlage für die bestandsorientierte Siedlungsentwicklung ist die Sicherstellung der Nahversorgung in innerstädtischen Quartieren.
3. **Neues innerstädtisches Wohnen** - ist nicht nur ergänzend zu den anderen überwiegender Nutzungen der Innenstädte zu sehen, sondern weiterzuentwickeln. Die Auseinandersetzung mit den heutigen Lebensstilen ist Voraussetzung, um neue Ansätze und Wohnformen zu fördern und das Image der Stadt zu fördern.
4. **Innerstädtische Heterogenität** - heißt für das innerstädtische Wohnen soziale Mischung der Bewohnerschaft. Grundsätzlich sind verschiedene innerstädtische Wohnraumangebote und -typen für unterschiedliche Ziel- und Einkommensgruppen zu erhalten und zu schaffen, soweit wie möglich Monostrukturen aufzubrechen und einer Segregation entgegenzuwirken.
5. **Flächensparend, energieeffizient und bewohnerorientiert** - sind die Maßstäbe für die innerstädtische kompakte Bauweise und die Modernisierung von Wohngebäuden.
6. **Denkmalschutz, Baukultur und Identität** - Der Erhalt der historischen Bausubstanz sichert die Individualität der einzelnen Innenstädte. Die damit verbundene Stärkung der Baukultur fördert das Image und die Identität der Menschen mit ihrer (Innen)Stadt.
7. **Partnerschaftliche Zusammenarbeit mit Wohnungsgesellschaften** - bietet viele Potenziale für die Siedlungsentwicklung und kann die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum sichern.
8. **Interkommunale Zusammenarbeit** - hilft Kräfte zu bündeln, sich auf Schwerpunkte zu konzentrieren und vorhandene Strukturen optimal zu nutzen.
9. **Kommunikation, Know-how und Beteiligung** - Der örtliche Wohnungsmarkt benötigt Kommunikationsstrukturen für den Dialog mit den Wohnungsmarktakteuren und der Bürgerschaft. Weiterhin bedarf es Strukturen, die Beratung gewährleisten sowie Management sicherstellen.
10. **Schaffung rechtlicher Voraussetzungen, Wohnbaufinanzierung und -förderung** - Im Rahmen des BImSchG und der BauNVO sind die passenden rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, die das Wohnen in der Innenstadt weiter fördern. Die Baulandmobilisierung innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur ist durch Schaffung von Investitionsanreizen in den Bestand zu stärken.

**Veröffentlichung:**

Fachbeitrag im „Forum Wohnen und Stadtentwicklung“ des vhw - Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V., Heft 3, Mai-Juni 2015.

**Herausgeber:**

Netzwerk Innenstadt NRW, Geschäftsstelle, Schorlemerstraße 4, 48143 Münster  
[www.innenstadt-nrw.de](http://www.innenstadt-nrw.de)

**Bearbeitung:**

in Zusammenarbeit mit dem Fachbeirat des Netzwerk Innenstadt NRW

**Titelbild:** Ralf Emmerich, Münster

**Stand:** April 2015