

# Die Wohnungswirtschaft Deutschland



## GdW Information 156

### Partizipation im Wohnungsbau



Mai 2018



Herausgeber:  
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-  
und Immobilienunternehmen e.V.  
Klingelhöferstraße 5  
10785 Berlin  
Telefon: +49 30 82403-0  
Telefax: +49 30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW  
3, rue du Luxembourg  
1000 Bruxelles  
Telefon: +32 2 5501611  
Telefax: +32 2 5035607  
mail@gdw.de  
www.gdw.de

© GdW 2018

Diese Broschüre ist zum  
Preis von 10,- EUR  
zu beziehen beim GdW  
Telefon: +49 30 82403-0  
Telefax: +49 30 82403-199  
bestellung@gdw.de

## Partizipation im Wohnungsbau



## Vorwort

Wohnungsneubau ist angesichts der wachsenden Nachfrage und der immer enger werdenden Wohnungsmärkte in vielen Regionen das Gebot der Stunde. Insbesondere geht es darum, mehr bezahlbaren Wohnraum für Menschen aller Einkommensschichten auch in den Innenstädten zu schaffen. Nur so lässt sich die in Deutschland bislang sehr erfolgreich praktizierte soziale Mischung in den Wohnquartieren weiterführen, um nachhaltig gesellschaftlichen Zusammenhalt zu sichern.

Werden Wohnungen in urbanen Gebieten errichtet, dann bringt dies aber naturgemäß ein gewisses Maß an Verdichtung mit sich. Dort, wo viele Menschen leben möchten, muss eben auch das entsprechende Wohnungsangebot geschaffen werden. Die Wohnungswirtschaft achtet dabei seit jeher in besonderem Maße darauf, dass sich Neubau in puncto Architektur, Freiräume und dadurch entstehende Lebensqualität gut in bestehende Quartiere einpasst.

In den vergangenen Jahren ist es gerade in den beliebten Ballungsregionen häufiger zu Konflikten mit Bürgerinnen und Bürgern im Zusammenhang mit Neubauvorhaben gekommen. Hintergrund ist zum einen ein gestiegenes Selbstbewusstsein der Bewohner, aber auch teilweise gesellschaftliche Egoismen.

Die Forderung der Zivilgesellschaft nach frühzeitiger Beteiligung ist berechtigt. Insbesondere bei großen Bauprojekten, die den öffentlichen Raum und das Wohnumfeld nachhaltig verändern, sollte sie berücksichtigt werden. Gleichzeitig muss aber in ebenso hohem Maße die Erwartung der Unternehmen an Wirtschaftlichkeit und Planbarkeit erfüllt werden. Diese beiden Interessenlagen gilt es, durch konsensorientierte, transparente und für beide Seiten faire Partizipationsverfahren mit klar abgesteckten Grenzen, bis wohin Bürgerbeteiligung sinnvoll und auch rechtmäßig ist, in Einklang zu bringen. Ansonsten kann sich nach dem Prinzip "Nimby" – englisch: not in my backyard – schlimmstenfalls eine generelle Stimmung der Ablehnung neuer Bauvorhaben und damit ein weiteres ernsthaftes Hemmnis für den so dringend benötigten Wohnungsbau entwickeln.

Um die Vielfalt der Stadtgesellschaft im Planungsprozess zum Ausdruck zu bringen, sollte also mithilfe von Verfahren der Information, Konsultation, Mitgestaltung oder Mitentscheidung die Möglichkeit geboten werden, Anregungen aus der Nachbarschaft in Projekte einfließen zu lassen. Sowohl kommunale und private Wohnungsunternehmen als auch Wohnungsgenossenschaften praktizieren diese Kultur der Beteiligung anhand von Partizipationsverfahren bereits seit einigen Jahren und berichten in dieser Publikation von konkreten Projekten mit verschiedenen Ausgangslagen, Projektverläufen und unterschiedlichem Erfolg.

Die Erfahrungsberichte sollen der beispielhaften Einordnung dessen dienen, was bei konkreten Bauvorhaben unter bestimmten Voraussetzungen gut oder auch schlecht laufen kann, wie Fallstricke vermieden und bewährte Erfolgsfaktoren berücksichtigt werden können. Für die transparente und ehrliche Berichterstattung danke ich den beteiligten Wohnungsunternehmen sehr herzlich. Prof. Dr. Harald Welzer, Direktor der FUTURZWEI. Stiftung Zukunftsfähigkeit, ordnet in seinem Vorwort und abschließenden Fazit die Erfahrungen der hier beispielhaft aufgeführten Wohnungsunternehmen aus sozialpsychologischer Sicht als Beteiligungsexperte ein und bietet

damit einen analytischen Rahmen für die hier beschriebenen Partizipationsverfahren – mit 10 praxisorientierten Handlungsempfehlungen als Schlussfolgerung.

Den Wohnungsunternehmen, die sich mit Ihren Beiträgen an dieser Broschüre beteiligt haben, danke ich ganz herzlich für die offene Kommunikation Ihrer Erfahrungen mit Beteiligungsprojekten im Wohnungsbau. Beim Lesen wünsche ich Ihnen viel Freude, hilfreiche Anregungen, praktische Tipps und Hinweise – und uns allen immer wieder aufs Neue viel Erfolg bei der Entwicklung stabiler gesamtstädtischer Grundkonsense bei der Planung und Umsetzung von Bauprojekten.

Berlin, im Mai 2018



Axel Gedaschko  
Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-  
und Immobilienunternehmen e. V.

**Partizipation im Wohnungsbau. Oder: Warum "die Menschen mitnehmen" die falsche Haltung ist.***Prof. Dr. Harald Welzer, FUTURZWEI. Stiftung Zukunftsfähigkeit*

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Genossenschaften</b>   | <b>1</b>  |
| 1.1      | "Echte" Partizipation ist schwierig. Partizipation ist vor allem Kommunikation<br><i>Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG (DüBS)</i>               | 1         |
| 1.2      | Erfolgreiche Kommunikation bei Bestandsersatzprojekten am Beispiel "Die Zeilen" in Düsseldorf<br><i>Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost eG (WOGEDO)</i> | 11        |
| 1.3      | Partizipation aus der Sicht einer Genossenschaft<br><i>Altonaer Spar- und Bauverein eG (altoba)</i>   | 15        |
| 1.4      | Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit Bürgerbeteiligung in Göttingen<br><i>Volksheimstätte eG Wohnungsbaugenossenschaft</i>                         | 23        |
| <b>2</b> | <b>Kommunale Wohnungsunternehmen</b>  | <b>28</b> |
| 2.1      | Kommunikationsbaukasten bei Bauvorhaben<br><i>GEWOFAG München – GEWOFAG Holding GmbH</i>  | 28        |
| 2.2      | Bürgerdialog zur Quartiersentwicklung in der Straße am Flugplatz / Berlin-Adlershof<br><i>HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH</i>                          | 35        |
| <b>3</b> | <b>Private Wohnungsunternehmen</b>  | <b>38</b> |
| 3.1      | Information, Dialog, Mieterbeteiligung<br><i>Deutsche Wohnen SE</i>   | 38        |
| 3.2      | Modernisierung, Bestandsentwicklung und Kommunikation<br><i>LEG Immobilien AG</i>   | 47        |
|          | <b>Fazit</b><br><i>Prof. Dr. Harald Welzer</i>  | <b>54</b> |



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-  
und Immobilienunternehmen e.V.  
Klingelhöferstraße 5  
10785 Berlin

Brüsseler Büro des GdW  
3, rue du Luxembourg  
1000 Bruxelles