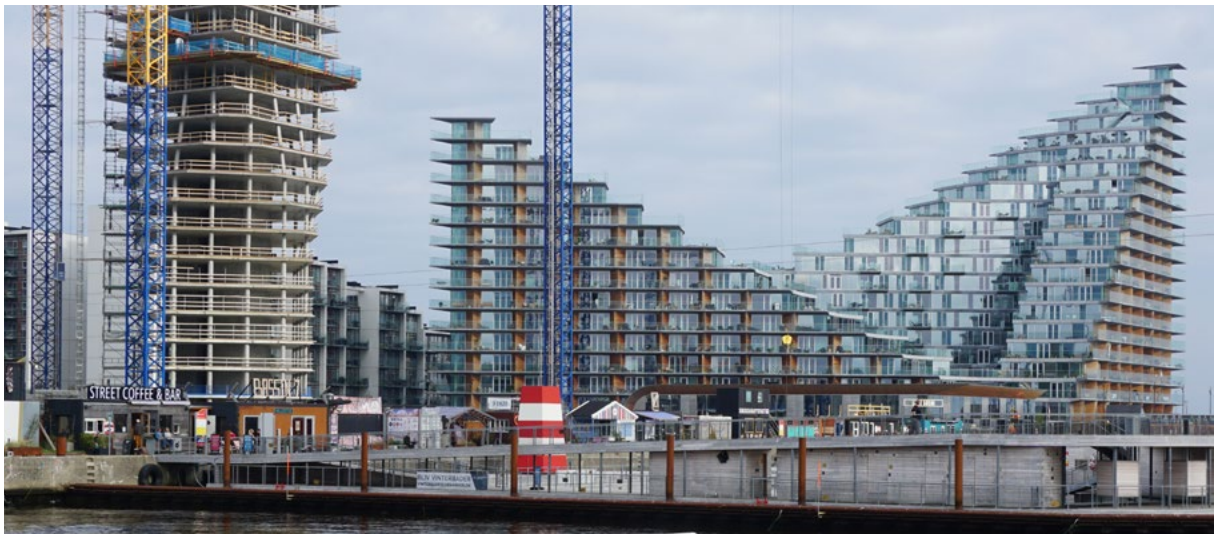


Editorial

Alice Herlé, Teresa Herzmann, Simon Hein, Agnes Förster



Wohnungen im Bau. Foto: Teresa Herzmann.

Die bedarfsgerechte und preissegmentübergreifende Bereitstellung von Wohnraum ist eine zentrale Herausforderung heutiger Stadtentwicklung. Binnen- und Zuwanderungsbewegungen, eine zunehmende Verkleinerung von Haushalten sowie gestiegene Ansprüche an die Wohnfläche pro Kopf erzeugen vornehmlich in Groß- und Mittelstädten eine Nachfrage nach Wohnraum, die der dort vorhandene Wohnraumbestand nicht unmittelbar decken kann. Dies führt zu einem Angebotsengpass und einem entsprechenden Nachfrageüberhang. Studien zeigen, dass insbesondere Wohnraum in den günstigen Preissegmenten einen Angebotsrückgang verzeichnet, da sich freifinanzierte Neubautätigkeiten unter anderem aufgrund der gestiegenen Boden- und Baupreise auf das mittlere und hohe Preissegment beschränken. Im Bereich des sozial geförderten Wohnungsbaus verschärft sich die Problemlage zusätzlich durch eine Schrumpfung des Wohnungsbestandes aufgrund des vielfachen Auslaufs der Sozialbindung.

Um dem Problem zu begegnen, ist eine Ausweitung des Angebots über alle Preissegmente hinweg erforderlich. Dies muss nicht allein durch Neubau, sondern kann auch mittels der Bereitstellung von Wohnraum durch Umbau oder durch die Nutzung leerstehender Immobilien geschehen. Strategien der Wohnflächensuffizienz können diesen Ansatz unterstützen, wenn sie durch eine bedarfsgerechtere Verteilung des bestehenden Wohnraums

den Neubaubedarf senken. Im Sinne einer mehrdimensionalen Innenentwicklung geht mit einer Ausweitung des Wohnraumangebotes auch eine Qualifizierung und Weiterentwicklung von unter anderem Grün- und Verkehrsräumen sowie sozialer Infrastruktur einher. Angesichts der Begrenztheit der Ressource Boden kommt es vielfach zu Interessenskonflikten verschiedener Akteur:innen und Nutzungskonkurrenzen um eine Fläche.

Die Dringlichkeit der preissegmentübergreifenden Schaffung von Wohnraum vielerorts setzt Kommunen unter erheblichen Handlungsdruck. Um ihrer Aufgabe nachzukommen, stehen ihnen zahlreiche Instrumente für die Wohnraumschaffung zur Verfügung. Sie reichen von rechtlichen und fiskalischen Regelungen über planerische Verfahren bis hin zu kooperativen und experimentellen Ansätzen und können sowohl Anreize schaffen als auch Restriktionen vorgeben – und dabei aufeinander aufbauend oder parallel zueinander wirken. Ein strategischer Einsatz von Wohnungsbauinstrumenten setzt jedoch kommunale Zielvorstellungen beispielsweise in Form eines Wohnraumentwicklungskonzeptes voraus.

Die Beiträge der vorliegenden Ausgabe 1/2026 **pnd – rethinking planning** greifen Fragen nach den Zielen, Reichweiten und Grenzen wohnungspolitischer Instrumente auf. Dabei werden sowohl ihre Anwendung im Bestand als auch ihre Rolle in Transformationsprozessen beleuchtet. Die Beiträge bewegen sich in einem breiten Feld zwischen konzeptioneller Rahmgebung und praxisnahen Erfahrungsberichten. Einen ersten Fokus bilden dabei *Einzelinstrumente und Prozesse*. Ein Beitrag widmet sich Mietregulierungsinstrumenten und verdeutlicht empirisch, dass eingeführte rechtliche Instrumente zur Regulierung von Mieten nicht zwingend die angestrebte Wirkung auf Preise haben. Die Autor:innen diskutieren, welche Herausforderungen und nicht intendierte Nebenwirkungen regulatorische Eingriffe in den Wohnungsmarkt zur Begrenzung von Mietpreisen mit sich bringen können. Auch der anschließende Beitrag befasst sich mit den Grenzen der Wirkungen einzelner Instrumente: Ein konzeptioneller Blick auf multi-instrumentelle Prozessketten zeigt, dass die strategische Kombination von Instrumenten über Ressourcen, Zeit, Akteur:innen und Räume hinweg neue Handlungsspielräume für die Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele in Kommunen eröffnet. Um Instrumente im Rahmen einer Strategie erfolgreich miteinander zu verknüpfen, müssen nicht nur die einzelnen Instrumente, sondern insbesondere ihre Schnittstellen in den Fokus der Forschung gerückt werden.

Zwei Beiträge des Heftes beforschen *Instrumente zum städtischen Wohnen im Zusammenhang mit konkreten Wohnformen*. Wohnflächensuffizienz als wohnungspolitischer Strategieansatz stellt ein erstes Schlaglicht dar: Am Beispiel des Einfamilienhaussegments arbeitet ein Beitrag heraus, dass flächensparendes Wohnen die Verteilungsgerechtigkeit, den Klimaschutz und die kommunale Steuerung betrifft, jedoch eine Lücke zwischen der in Forschungsarbeiten postulierten Notwendigkeit zu Wohnflächensuffizienz und der Umsetzung in der Praxis besteht. Ein weiterer Beitrag stellt Mikroapartments als besondere Wohnform in den Mittelpunkt. Diese gelten als flächensparend und flexibel, eröffnen jedoch zugleich Spielräume zur Umgehung bestehender Regulierungen, woran sich Spannungen zwischen Marktinteressen und wohnungspolitischen Zielen verdeutlichen. *Praxisnahe Perspektiven* eröffnen die beiden letzten Beiträge des Heftes. Am Beispiel eines

gemeinschaftlichen Wohnprojekts in Wuppertal zeigt ein Beitrag auf, wie Instrumente konkret angewandt werden und welche Hürden dabei bestehen. Der abschließende Artikel zu Transformative Reuse as Housing Policy in Italien verdeutlicht, dass Umnutzung nicht nur eine bauliche Aufgabe ist, sondern auch Wohnungspolitik und Governance betrifft.

In der Zusammenschau wird deutlich: Instrumente zum städtischen Wohnen sind komplex und vielschichtig in ihrer Umsetzung. Ihre Anwendung und zielgerichtete Kombination erfordert klar definierte kommunale Ziele, institutionelles Lernen und umfassende Aushandlungsprozesse zwischen verschiedenen Akteur:innen der Stadtgesellschaft.

Viel Freude beim Lesen wünschen:

die Herausgeber:innen dieser Ausgabe:

Alice Herlé, Teresa Herzmann, Simon Hein, Agnes Förster

und die pnd-Redaktion:

Laura Brings, Katharina Frieling, Daniela Karow-Kluge

Mitarbeit: Sophia Faber

The provision of housing that meets demand across all price segments is a key challenge in urban development today. Internal migration and immigration, increasingly smaller households and higher demands for living space per capita are creating demand for housing, particularly in large and medium-sized cities, that cannot be immediately met by the existing housing stock. This leads to a supply bottleneck and a corresponding excess demand. Studies show that housing in the lower price segments in particular is experiencing a decline in supply, as privately financed new construction is limited to the medium and high price segments due to factors such as increased land and construction prices. Concerning socially subsidized housing construction, the problem is further exacerbated by a decline in the housing stock due to the expiration of many social housing commitments.

To address this problem, it is necessary to expand the supply across all price segments. This does not have to be achieved solely through new construction, but can also be done by providing housing through conversion or by utilizing vacant properties. Strategies for sufficient living space can support this approach if they reduce the need for new construction by distributing existing living space in a more needs-based manner. In the spirit of multidimensional inner development, expanding the supply of housing also goes hand in hand with the improvement and further development of green spaces, transport infrastructure and social infrastructure, among other things. Given the limited nature of land resources, there are often conflicts of interest between different actors and competition for land use.

The urgent need to create housing across all price segments in many places is putting considerable pressure on local authorities to take action. They have numerous instruments at their disposal to fulfill this task. These range from legal and fiscal regulations to planning procedures and cooperative and experimental approaches and can both create

incentives and impose restrictions – working either in tandem or in parallel. However, the strategic use of housing instruments requires local authorities to have clear objectives, for example in the form of a housing development concept.

The articles in this issue 1/2026 of **pnd – rethinking planning** address questions about the goals, scope and limitations of housing instruments. They examine both their application in existing buildings and their role in transformation processes. The articles cover a broad field ranging from conceptual frameworks to practical experience reports. The initial focus is on *individual instruments and processes*. One article examines rent regulation instruments and empirically demonstrates that legal instruments introduced to regulate rents do not necessarily have the desired effect on prices. The authors discuss the challenges and unintended side effects that regulatory interventions in the housing market to limit rents can entail. The following article also deals with the limitations of individually used instruments: a conceptual look at multi-instrumental process chains shows that the strategic combination of instruments across resources, time, actors and spaces opens up new scope for action for the implementation of housing policy goals in municipalities. In order to successfully combine instruments within the framework of a strategy, research must focus not only on the individual instruments but also on their interfaces in particular.

Two articles in this issue explore *tools for urban living in connection with specific types of housing*. Sufficiency of living space as a housing policy strategy is the first topic to be highlighted: using the example of the single-family home segment, one article shows that space-saving living affects distributive justice, climate protection and municipal control, but that there is a gap between the necessity of sufficiency of living space postulated in research and its implementation in practice. Another article focuses on micro-apartments as a special form of housing. These are considered space-saving and flexible but at the same time open up scope for circumventing existing regulations, highlighting tensions between market interests and housing policy objectives. The last two articles in the issue offer *practical perspectives*. Using the example of a communal housing project in Wuppertal, one article shows how instruments are applied in practice and what obstacles exist. The concluding article on transformative reuse as housing policy in Italy illustrates that conversion is not only a construction task but also concerns housing policy and governance.

Overall it is clear that urban living instruments are complex and multifaceted in their implementation. Their application and targeted combination requires clearly defined municipal goals, institutional learning and comprehensive negotiation processes between various actors in urban society.

We hope you enjoy reading.

The editors of this issue:

Alice Herlé, Teresa Herzmann, Simon Hein and Agnes Förster

and the pnd-editorial team:

Laura Brings, Katharina Frieling, Daniela Karow-Kluge

Participation: Sophia Faber