Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat

Die Wohnraumoffensive
Bezahlbares Wohnen und Bauen

Gemeinschaftsaufgabe Neubauakzeptanz

Erkenntnisse aus der Veranstaltungsreihe „Akzeptanz für mehr Wohnungsneubau in Stadt und Region“

Köln, 4. April 2017 | Nürnberg, 10. Juli 2017
Stuttgart, 13. November 2018 | Hannover, 19. März 2019

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

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

Impressum

Herausgeber

Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.
Littenstr. 10 | 10179 Berlin | T: +49 (0)30 20613250 | info@deutscher-verband.org
www.deutscher-verband.org
für das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat und
das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)

Projektkonzeption und -begleitung

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat
Nicola Müller
Florian Geyder

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
Mathias Metzmacher

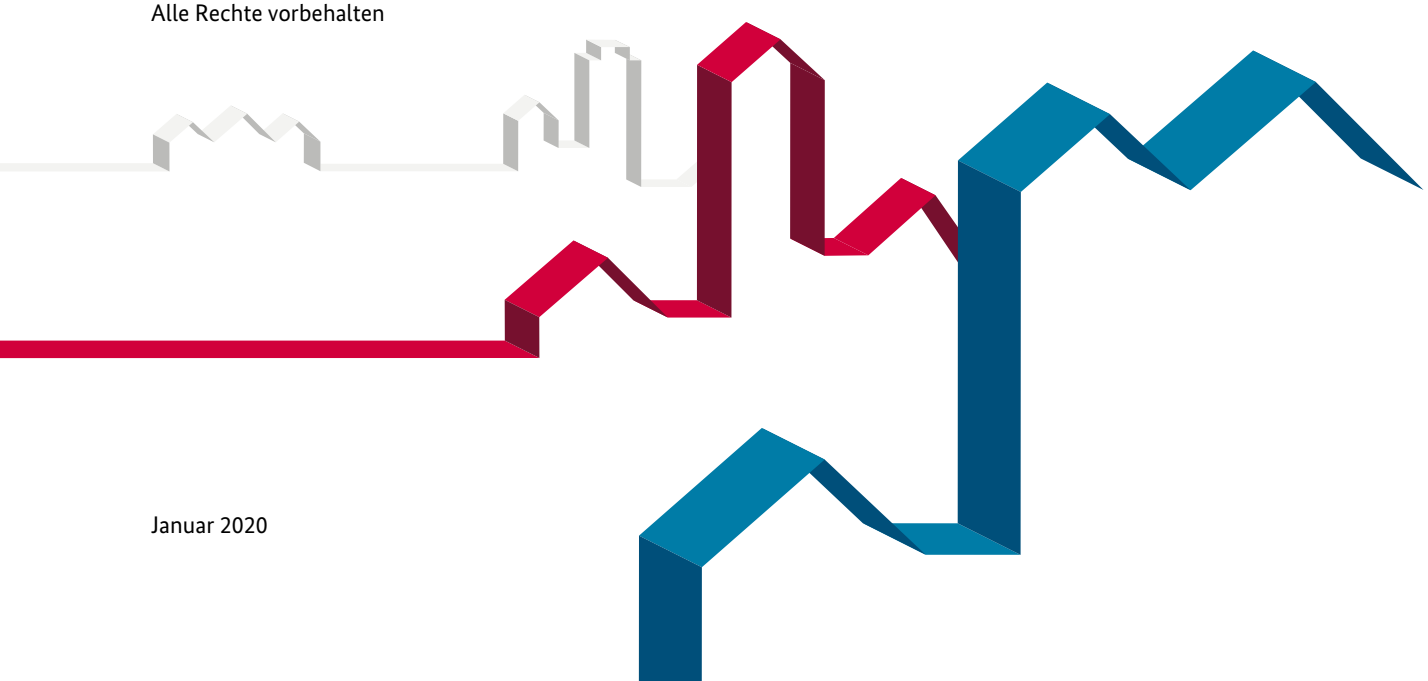
Bearbeitung
Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.
Christian Huttenloher
Hauke Meyer
Kathrin Senner

Gestaltung/Satz
VorSprung Design & Kommunikation
www.werbe-vorsprung.de

Druck/Herstellung
Arno Brynda GmbH

Bildnachweise
Titelbild: © Smileus, Fotolia.com
Innenteil: Angaben direkt an den Fotos

Vervielfältigung
Alle Rechte vorbehalten



Januar 2020

Gemeinschaftsaufgabe Neubauakzeptanz

Erkenntnisse aus der Veranstaltungsreihe
„Akzeptanz für mehr Wohnungsneubau in Stadt und Region“

Köln, 4. April 2017
Nürnberg, 10. Juli 2017
Stuttgart, 13. November 2018
Hannover, 19. März 2019

© BMI

Die Wohnungsfrage ist eine soziale Frage unserer Zeit. Der Zuzug in die dynamischen Zentren unseres Landes stellt Bund, Länder und Kommunen vor große Herausforderungen.

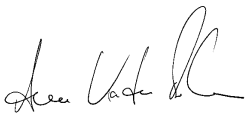
Ein wichtiger Beitrag zur Bewältigung dieser Herausforderungen ist Wohnungsneubau – vorzugsweise in der Innenentwicklung. Entscheidende Voraussetzung ist dabei die Akzeptanz der Bevölkerung. Nur wenn es gelingt, die Interessen von Anwohnerinnen und Anwohnern, Investoren, von Städten und Gemeinden und den Interessen der „neuen Nachbarn" miteinander in Einklang zu bringen, kann Wohnungsneubau erfolgreich realisiert werden.

Das hohe Interesse und die vielfältigen Praxisimpulse auf den Regionalkonferenzen haben eindrucksvoll gezeigt, dass durch eine enge Kooperation, einen intensiven Dialog und einen gezielten Interessenausgleich qualitätsvoller und bezahlbarer Wohnraum entstehen kann.

Die Ergebnisse der Konferenzreihe machen deutlich, wie geeignete wohnungs- und baulandpolitische Strategien das Bewusstsein und die Transparenz bei Wohnungsneubau erhöhen und wie gute Informations- und Beteiligungsangebote erfolgreiche Lösungen für ein besseres Neubauklima unterstützen können.

Bei der Umsetzung der anspruchsvollen Wohnraumoffensive besitzt die Förderung von Neubauakzeptanz auch weiterhin hohe Priorität.

Ich wünsche Ihnen eine anregende Lektüre.



Anne Katrin Bohle
Staatssekretärin im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat

© DV, Manuela Schaedler

Über die politischen Lager hinweg herrscht Einigkeit, dass wir dringend mehr bezahlbare Wohnungen in Ballungsräumen mit angespannten Märkten brauchen. Das manifestiert sich jedoch immer noch nicht in rollenden Baggern und Baukränen: Sobald es ums konkrete Vorhaben geht, verhärten sich die Fronten und das Gemeinwohl steht oft hinter Einzelinteressen zurück. Der raue Ton rund um den Berliner Mietendeckel, Anwohner, die Bauvorhaben vor der eigenen Haustür ablehnen sowie die Praktiken einiger „schwarzer Schafe“ dominieren öffentliche Debatten und erschweren den dringend gebotenen Austausch von sachlichen Argumenten.

Neubauakzeptanz beginnt bereits bei wohnungspolitischen Gesamtstrategien und Bündnissen, die den Grundstein für einen konstruktiven Dialog legen. Es gilt, auf allen Ebenen Bedarfe zu klären und gemeinsam den strategischen Kompass auszurichten. Dazu muss zum einen die Politik geschützte Räume zum Austausch schaffen. Zum anderen ist eine Offenheit von Wohnungswirtschaft und weiteren Interessenvertretern gefragt, dieses Angebot konstruktiv zu nutzen. Ein offener Dialog fördert auch zwischen Kernstädten und ihren Umlandkommunen gegenseitiges Vertrauen und kann dazu beitragen, dass auch letztere ihre vorhandenen Baulandpotentiale mobilisieren. Ein aktives Flächenmanagement ist notwendig, mit dem sich die Städte und Regionen einen Überblick über die Potentiale der vorhandenen Areale verschaffen. Auf dieser Basis können sie zum einen möglichen Investoren und Projektentwicklern ein vielfältiges Angebot bieten. Andererseits stärkt dieses Wissen die eigene Position gegenüber Grundstückseigentümern und ermöglicht größere Entscheidungsspielräume, die breit akzeptierte Vorhaben wahrscheinlicher machen. Voraussetzung hierfür bleibt, dass die kommunalen Verwaltungen ausreichende Kapazitäten und Strukturen für vorausschauendes Flächenmanagement und regelmäßige interkommunale Prozesse haben.
Dann können sich Städte auch den widerstreitenden Interessen auf der Projektebene widmen, ohne dass diese von grundlegenden Konflikten und Handlungszwängen überlagert werden. Hier sind die jeweiligen Projektträger in der Pflicht, berechtigte Interessen von Anwohnenden und weiteren Gruppen ernst zu nehmen und frühzeitig anzuhören. Dabei muss klar sein: Wer Beteiligung ankündigt, muss auch Entscheidungsspielräume anbieten. Das heißt jedoch nicht, dass ein von politischen Entscheidungsträgern beschlossenes Projekt an sich zur Debatte steht. Stattdessen muss es um das „Wie“ gehen. Hier wiederum ist der Rückhalt aus der Kommunalpolitik gefragt, die einmal abgesegnete Projekte auch langfristig weiter unterstützen muss.

Zahlreiche lokale und regionale Bündnisse sowie innovative Akteure zeigen bereits, wie es geht. Dies wurde auf unseren Regionalkonferenzen deutlich. Der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung ist darauf bedacht, solche gelungenen Projektbeispiele und ihre Erfolgsfaktoren in den Fokus zu rücken, sie zu diskutieren und andere zur Nachahmung anzuregen. Daher freuen wir uns, wenn diese Broschüre mit Kernbotschaften zur Neubauakzeptanz auch in Ihrem persönlichen Kontext einige neue Impulse bringen kann und wünschen eine anregende Lektüre.

Michael Groschek
Staatsminister a. D.; Präsident des Deutschen Verbands für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V.

Eindrücke von der Regionalkonferenz in Köln am 4. April 2017 | © DV, Christopher Adolph

Inhalt

1. Die Regionalkonferenzen „Akzeptanz für mehr Wohnungsneubau in Stadt und Region“ 7

2. Thematische Einordnung: Großer Handlungsdruck und Neubauakzeptanz als vielschichtiges Konstrukt 10

3. Initiativen und Studien des Bundes für mehr Wohnungsneubau mit breiter Akzeptanz 15

4. Erkenntnisse aus den Regionalkonferenzen – 20 Kernbotschaften zur Akzeptanz für mehr Wohnungsneubau 25

4.1 Die Komplexität als Chance: Vielfältige Akteure bedeuten auch vielfältige Stellschrauben 27
- ✔ Politischer Rückhalt verhilft Neubauvorhaben, Konzepten und Strategien zum Erfolg 27
- ✔ Es braucht Koordination und ausreichend Kapazitäten in der Verwaltung 27
- ✔ Dialog und Kooperation bieten auch Chancen für die Immobilienwirtschaft 27
- ✔ GrundstückseigentümerInnen verstehen und mobilisieren 28
- ✔ Sorgen und Ideen von BürgerInnen konstruktiv einbeziehen, positive Nebeneffekte erzielen 28

4.2 Gemeinsam mit integrierten Konzepten, Bündnissen und Bodenpolitik zur Akzeptanz in der Stadtgesellschaft 29
- ✔ Breit getragene Strategien und Konzepte bilden die Grundlage 29
- ✔ Wohnungspolitische Bündnisse schaffen Vertrauen und konstruktive Dialoge 29
- ✔ Aktive Boden- und Liegenschaftspolitik für mehr Handlungsspielräume 30
- ✔ Sozial durchmischte Quartiere helfen, Vorbehalte abzubauen und fördern Verständnis 30
- ✔ Beim geförderten Wohnungsbau braucht es Aufklärung und einen sensiblen Umgang 31
- ✔ Gezieltes Management sorgt für erfolgreiche Innenentwicklungen 31

4.3 Für Kommunikation, Dialog und Beteiligung gibt es praxiserprobte Erfolgsfaktoren 33
- ✔ Vertrauen durch frühzeitige, transparente und offene Kommunikation und Beteiligung 33
- ✔ Ein klarer Beteiligungsrahmen verhindert falsche Erwartungen, Enttäuschung und Frust 33
- ✔ Ehrlichkeit schafft Vertrauen – Vorteile aber auch Beeinträchtigungen offen ansprechen 34
- ✔ Geschützte Räume fördern die offene Kommunikation 34

4.4 Synergien nutzen und Entlastung schaffen durch interkommunale Kooperation 35
- ✔ Gemeinsames Problemverständnis als Basis für Paradigmenwechsel und regionale Identität 35
- ✔ Eine gemeinsame Flächenmobilisierung braucht entsprechende Instrumente 35
- ✔ Mobilität und interkommunale Siedlungsentwicklung zusammendenken 36
- ✔ Wohnfolgekosten mitdenken, transparent klarstellen und verhandeln 36
- ✔ Anreize durch EU-, bundes oder landesgeförderte Kooperationen und Wettbewerbe 37

5. Ausblick: Akzeptanz für mehr Wohnungsneubau bleibt eine große Herausforderung 38

Eindrücke von der Regionalkonferenz in Nürnberg am 10. Juli 2017 | © DV, Steffen Riese

1.

Die Regionalkonferenzen „Akzeptanz für mehr Wohnungsneubau in Stadt und Region“

Im Auftrag des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI) und des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) organisierte der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (DV) die Konferenzen. Die Einladungen richteten sich an Vertreterinnen und Vertreter aus kommunaler, regionaler sowie Landespolitik und -verwaltung und an Akteure aus der Immobilienwirtschaft und Planungsbranche sowie an die interessierte Fachöffentlichkeit.

Die vorliegende Dokumentation fasst die Erkenntnisse der Regionalkonferenzen im Rahmen der Wohnraumoffensive und des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen zum Thema „Akzeptanz für mehr Wohnungsneubau in Stadt und Region“ zusammen. Die vier jeweils eintägigen Konferenzen fanden zwischen April 2017 und März 2019 in Köln, Nürnberg, Stuttgart und Hannover statt.

Hauptziel der Regionalkonferenzen war es, anhand von konkreten Beispielen und Projekten auf lokaler und regionaler Ebene zu zeigen, dass mehr bezahlbarer Wohnraum auch in von hohen Baulandpreisen und knappen Baulandangebot geprägten Märkten sowie in einem gegenüber Neubauvorhaben oftmals kritisch eingestellten Umfeld möglich ist. Die Regionalkonferenzen sollten weiterhin aufzeigen, wie geeignete wohnungs- und baulandpolitische Gesamtstrategien das Bewusstsein und die Transparenz erhöhen und wie gute Informations- und Beteiligungsangebote tragfähige Lösungen unterstützen. Hier standen auch lokale und regionale Bündnisse und Bündnisprozesse im Fokus, die eine vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen Politik, Verwaltung, Gesellschaft und der Wohnungswirtschaft stärken.

Für die vier Regionalkonferenzen wurde ein vergleichbares Veranstaltungsformat gewählt. Durch moderierte Gespräche und Diskussionsrunden mit Praktikerinnen und Praktikern konnten Einblicke in konkrete Projektbeispiele sowie wohnungs- und baulandpolitische Instrumente und Rahmenbedingungen gewährt werden. Die Unterscheidung der jeweiligen Konferenzen lag vor allem in der Regionalität und damit zusammenhängend in der Auswahl der Projekte und den unterschiedlichen lokalen Kontexten. Es wurden differenzierte Ansätze deutscher Städte vorgestellt, um deren Umgang mit der Akzeptanzproblematik von Neubauvorhaben zu veranschaulichen. Die anwesenden Teilnehmerinnen und Teilnehmer sollten möglichst unterschiedliche Ideen und Anregungen in ihre Heimatgemeinden zurücktragen können und als Multiplikatoren fungieren. Für die dritte und vierte Konferenz in Stuttgart und Hannover wurde der inhaltliche Fokus zudem um die interkommunale Kooperation und die Stadt-Umland-Dimension erweitert. Baulandmobilisierung, Wohnungsneubau und seine infrastrukturelle Einbindung wurden dort zusätzlich aus interkommunaler Perspektive betrachtet, um so den angespannten Wohnungsmärkten in Ballungsregionen sowie der Lebensrealität der Menschen gerecht zu werden, die nicht an Stadt- und Gemeindegrenzen Halt machen.

Insgesamt bespielten die Praxisimpulse bei den Regionalkonferenzen vier verschiedene Themenbereiche. Diese waren

- **Wohnungs- und baulandpolitische Gesamtstrategien und Bündnisse,**
- **Aktivierung und Management von Innenentwicklungspotentialen,**
- **Schaffung von Akzeptanz für konkrete Wohnungsbauvorhaben,**
- **Interkommunale Kooperation bei der Baulandmobilisierung und im Wohnungsbau.**

Die Bandbreite dieser Themenbereiche von der konkreten Projektebene bis hin zur interkommunalen Kooperation bei bauland- und wohnungspolitischen Fragen ist groß und wurde bewusst so gewählt. Die (fehlende) Akzeptanz von Wohnungsbauvorhaben

ist vielschichtig und teils abstrakt. Sie lässt sich selten ausschließlich durch den exklusiven Blick auf ein konkretes Vorhaben erklären. Vielmehr definiert sie sich auch aus Zusammenhängen und Diskursen, die über die Projektebene räumlich und zeitlich weit hinausgehen können. Daher legen z. B. Bündnisse, kommunale oder interkommunale Gesamtstrategien und ein gut ausgestatteter Instrumentenkoffer im Innenentwicklungsmangement eine politische und administrative Grundlage für mehr Akzeptanz im Wohnungsneubau. Vor diesem Hintergrund sollte mit den Regionalkonferenzen gezeigt werden, dass zahreiche Akteure unterschiedlicher Ebenen über vielseitige Stellschrauben verfügen, um für mehr Akzeptanz für Neubauvorhaben zu sorgen und damit auch zu mehr bezahlbarem Wohnraum beitragen können.

Nachfolgend werden diese Zusammenhänge in einer **thematischen Einordnung** weiter ausgeführt und mit **Aktivitäten für mehr Wohnungsneubau mit breiter Akzeptanz und Studien des Bundes** kontextuiert. Abschließend finden Sie die **wichtigsten Erkenntnisse aus den Regionalkonferenzen in 20 Kernbotschaften** übersichtlich zusammengefasst.

2.

Thematische Einordnung: Großer Handlungsdruck und Neubauakzeptanz als vielschichtiges Konstrukt

Trotz Ausweitung der Neubauzahlen: Städtische Wohnungsmärkte sind angespannt und strahlen vermehrt auf das Umland aus

Nach einer Phase mit weitgehend ausgeglichenen Wohnungsmärkten und geringem Neubaubedarf hat sich die Situation seit 2010 in den städtischen Wachstumsregionen gedreht. Durch einen erhöhten Wohnflächenverbrauch, die Binnenwanderung in Schwarmstädte sowie die Zuwanderung von außen, ist heute deutlich mehr Wohnungsneubau erforderlich. In den letzten Jahren kamen Millionen Menschen aus Europa und außereuropäischen Kriegs- und Krisengebieten nach Deutschland. Auch die Geflüchteten mit Bleibestatus müssen ohne Konkurrenzen mit Einheimischen in den Wohnungsmarkt integriert werden. Zu spüren ist das auch in den vier Regionen, in denen die Regionalkonferenzen zur Akzeptanz für mehr Wohnungsneubau ausgerichtet wurden. In Bayern stieg die Bevölkerung in den ersten 25 Jahren nach der Wiedervereinigung von elf auf rund dreizehn Millionen, bis 2022 sollen etwa 300.000 weitere Menschen dazu kommen. Für NRW wird bis 2025 ein Bevölkerungswachstum von rund 300.000 Einwohnerinnen und Einwohnern prognostiziert. Auch für Baden-Württemberg wird ein durchschnittliches Wachstum von über drei Prozent bis 2035 erwartet. In Niedersachsen wurde zwar noch 2015 ein Bevölkerungsrückgang um bis zu 20 Prozent bis 2060 prognostiziert, mittlerweile hat sich aber auch hier der Trend gedreht.

Der Wachstumsdruck verteilt sich jedoch sehr unterschiedlich. So wachsen Städte und Umlandregionen an der Rheinschiene oder im Münsterland in NRW sowie in München, Nürnberg, Augsburg, Ingolstadt oder Würzburg in Bayern, was dort zu erheblichen Wohnungsmarktengpässen führt. Ähnlich ist die Situation in Baden-Württemberg. Auch dort sind laut statistischem Landesamt neben den Großstädten jetzt auch deren Umlandkommunen vermehrt betroffen. Im Raum Stuttgart ist die Situation zusätzlich durch die topographischen Gegebenheiten und die Kessellage der Landeshauptstadt angespannt. In Niedersachsen ist der Wachstumsdruck im bundesweiten Vergleich zwar noch gering. Die Großstädte spüren aber auch hier die vermehrte Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und die Mieten stiegen zuletzt immer stärker – zum Beispiel in Hannover um mehr als sechs Prozent in den letzten zwei Jahren. Große ländlich-periphere Landstriche sind dagegen im ganzen Bundesgebiet mit Bevölkerungsabnahme und Leerständen konfrontiert.

Zwar stiegen die Neubauzahlen vom historischen Nachkriegstiefststand 2009 mit knapp 160.000 Wohneinheiten wieder auf 285.000 im Jahr 2017 und 267.000 im Jahr 2018 an. Insgesamt entstanden in der letzten Legislaturperiode gut eine Million neue Wohnungen. Durch das anhaltende Bevölkerungswachstum müssten jedoch jährlich rund 350.000 neue Wohnungen gebaut werden, um alle Menschen mit Wohnraum zu versorgen. Mittlerweile besteht eine Bedarfslücke von mindestens 1,5 Millionen Wohneinheiten. Mit der Wohnungsknappheit steigen Mieten und Immobilienpreise. Bezahlbare Wohnungen zu finden, gestaltet sich zunehmend schwieriger. Gründe dafür liegen auch im kontinuierlichen Rückgang von Sozialwohnungen, da die auslaufenden Bindungen nicht durch entsprechenden Neubau kompensiert werden. Das betrifft mittlerweile nicht nur Metropol- und Großstadtregionen, sondern auch wirtschaftlich dynamische Mittelstädte in ländlichen Regionen.

Akzeptanzproblematik und Konflikte beim Wohnungsneubau

Die Stadtentwicklungspolitik des Bundes, der Länder und der Kommunen zielt grundsätzlich darauf ab, den Flächenverbrauch in deutschen Städten so

gering wie möglich zu halten. Für den Wohnungsneubau sollen deshalb vorrangig Flächen im Innenbereich aktiviert werden. Der Wohnungsneubau in der Innenentwicklung entspricht sowohl gesellschaftlichen als auch planerischen Präferenzen. In den wachsenden Städten stößt allerdings die allein marktgetriebene Innenentwicklung mittlerweile zunehmend an ihre Grenzen. Die „niedrig hängenden Früchte", also die vergleichsweise einfach zu mobilisierenden Innenentwicklungspotenziale, gehen in vielen Wachstumsräumen zuneige. Vielen Kommunen bleibt dann nur noch die Mobilisierung von schwierigeren Flächen, die einen hohen fachplanerischen und politischen Abstimmungsbedarf sowie die Überwindung wirtschaftlicher Hemmnisse abverlangen. Verwaltungsintern sowie in der Stadtpolitik fehlt aber häufig der notwendige Grundkonsens zu prioritären Maßnahmen der Stadtentwicklung und damit auch verbindliche Regelungen, welche Flächen für welche Nutzungen vorgehalten bzw. bereitgestellt werden. In dieser Gemengelage lassen sich aufwendige und teils auch kontrovers diskutierte Neubauvorhaben nur schwer realisieren. **Mit einer zunehmenden Verdichtung nimmt auch die Akzeptanz für Wohnungsprojekte ab**, was die Aktivierung und Entwicklung von Bauland im Innenbereich erschwert. Auf der einen Seite erwartet die Gesellschaft zwar eine rasche Entspannung der Wohnungsmärkte durch mehr Wohnungsbau – und hier vor allem durch die Schaffung von mehr bedarfsgerechtem, bezahlbarem Wohnraum. Auf der anderen Seite verstärken sich vor Ort in den unmittelbaren Nachbarschaften aber auch in der Stadtgesellschaft Befürchtungen und Vorbehalte gegenüber Neubauvorhaben. Hiervon ist auch das Umland der Kernstädte nicht ausgenommen und die Bewohnerschaft steht einer Nachverdichtung ebenfalls oft kritisch gegenüber. Denn für das Stadtumland als Wohnstandort ist die geringere Dichte gegenüber der Kernstadt oft das Hauptargument. Befürchtet werden der Verlust von Frei-, Grün- und Naturflächen oder Parkplätzen, die Verschattung der eigenen Wohnung bzw. des eigenen Wohnumfelds durch Neubauten, der Verlust der gewohnten Aussicht, unzureichende architektonische und städtebauliche Qualitäten der Neubauten, eine Überlastung der Verkehrs-, Sozial- und Bildungsinfrastrukturen, die Überfremdung des Quartiers durch Zuziehende sowie die Verdrängung durch Aufwertung des Quartiers in Folge hochpreisigen Neubaus oder die Abwertung gut situierter Nachbarschaften bzw. eine Überforderung benachteiligter Quartiere durch eine Ausweitung des Sozialwohnungsbestands.

Insbesondere beim geförderten Wohnungsbau scheiden sich vielerorts die Geister und emotional geführte Debatten bestimmen den öffentlichen Diskurs. Fordern die einen dieses wohnungspolitische Instrument, um dadurch mehr bezahlbaren Wohnraum für einkommensschwächere Haushalte zu schaffen, diskreditieren andere den geförderten Wohnungsbau als „Wohnungsbau für Randgruppen", der Eigentümer um den Wertverlust ihrer umliegenden Immobilien fürchten lässt. Fakt ist, dass heute kaum noch qualitative Unterschiede zwischen gefördertem und freifinanziertem Wohnungsbau in vergleichbaren Preissegmenten bestehen. Zudem muss das stigmatisierende Bild vom „klassischen Sozialmieter" insbesondere in Großstädten aufgrund der hohen Einkommensschwellen korrigiert werden. Hier haben auch Menschen ein Anrecht auf sozialgeförderte Wohnungen, die nicht zu den einkommensschwächsten Haushalten der Gesellschaft gehören.

Aufgrund der beschriebenen Vorbehalte und der mangelnden Akzeptanz für viele Nachverdichtungen verzögern sich Neubauprojekte oder scheitern gar, sodass Innenentwicklungspotenziale nur langwieriger oder überhaupt nicht für den Wohnungsneubau genutzt werden können und auch aus dem Stadtumland momentan nur wenig Entlastung kommt. Die mangelnde Akzeptanz ist also ein bedeutendes Hin-

dernis auf dem Weg zu mehr bezahlbarem Wohnraum. Aber gerade weil die Mentalität „Wir brauchen HIER keinen Wohnungsbau“, das sogenannte NIMBY-Phänomen, also „not in my backyard“, ein erhebliches Hindernis für den Wohnungsneubau darstellt, gilt es, sich mit Bedenkenträgern und Projektgegnern konstruktiv und auf Augenhöhe auseinanderzusetzen sowie ehrlich und transparent zu kommunizieren. Dies mag vielerorts noch als personeller und kapazitärer Mehraufwand wahrgenommen werden, der den dringend nötigen Wohnungsbau zusätzlich bremst. Die Praxis zeigt jedoch, dass das Gegenteil der Fall ist und transparente und kooperative Prozesse zu breit akzeptierten Ergebnissen beitragen. Folglich gilt es, die gegenwärtigen Rahmenbedingungen mit teils langwierigen Planungs-, Genehmigungs- und Bauprozessen in Verbindung mit hohen Baukosten und generell begrenzten Flächenkapazitäten, die einen ausreichenden, zügigen und kostengünstigen Wohnungsneubau erschweren, nicht gegen eine transparente und akzeptanzorientierte Prozessgestaltung auszuspielen. Vielmehr können alle Akteure in Bundes-, Landes-, Kommunalpolitik und -verwaltung sowie in der Stadtgesellschaft und auf Seiten der Projektträger und -entwickler dem zunehmenden Handlungsdruck begegnen, indem sie die jeweils in ihrer Verantwortung befindlichen Stellschrauben bedienen. Dies beinhaltet die Verbesserung von Rahmenbedingungen genauso wie die Prozessgestaltung und die konkrete Dialogführung auf der Projektebene. Diese Dimensionen und alle involvierten Akteure in Kombination prägen das Neubauklima in einer Stadtgesellschaft. Mit diesem vielschichtigen Verständnis von Neubauakzeptanz wurde sich auch auf den Regionalkonferenzen der Thematik genähert.

Eindrücke von der Regionalkonferenz in Stuttgart am 13. November 2018 | © DV, Pressefoto Kraufmann

3.

Initiativen und Studien des Bundes für mehr Wohnungsneubau mit breiter Akzeptanz

Nachdem die Wohnungspolitik auf Bundesebene viele Jahre eher eine untergeordnete Rolle spielte, ist sie nun wieder ganz oben auf der bundespolitischen Agenda. Immer öfter und von immer mehr Akteuren wird die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum als „die soziale Frage unserer Zeit“ bezeichnet. Auch die Länder, denen 2006 mit der Föderalismusreform neue Kompetenzen für dieses Politikfeld übertragen wurden, verstärken ihr Engagement.

Bund, Länder und Kommunen haben in den vergangenen Jahren unterschiedliche zum Teil aber auch gemeinsame Lösungsansätze erprobt, um den Wohnungsbau in Wachstumsregionen voranzutreiben und dafür eine möglichst breite Akzeptanz in der Bevölkerung zu erhalten.

Wohnraumoffensive und Bündnisse für bezahlbares Wohnen und Bauen

Um Lösungen für mehr und vor allem bezahlbaren Wohnungsneubau zu finden und hierfür die Rahmenbedingungen zu verbessern und ausreichend Akzeptanz zu erreichen, hat der Bund bereits 2014 mit den immobilien- und bauwirtschaftlichen Verbänden, dem Mieterbund, den Ländern und Kommunen das „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ ins Leben gerufen. Mit den Ergebnissen seiner Arbeit und einem daraus abgeleiteten 10-Punkte-Programm der Bundesregierung hat das Bündnis wichtige bundespolitische Impulse gesetzt. Eine verbesserte Neubauakzeptanz ist dabei ein zentraler Programmpunkt.

Im Rahmen des Wohngipfels am 21. September 2018 wurde die gemeinsame Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen gegründet und das ambitionierte Ziel formuliert, in dieser Legislaturperiode 1,5 Millionen neue Wohnungen zu schaffen. Hierfür greift die Wohnraumoffensive auch das Akzeptanzthema als ein zentrales Element auf und verschafft über verschiedene Instrumente ein verstärktes Bewusstsein für die Notwendigkeit des Neubaus und eine positive Wahrnehmung von Innenentwicklung und Nachverdichtung. Neben den bundesweiten Regionalkonferenzen wird auch in Formaten wie Fachdialogen, Werkstattgesprächen sowie in unterschiedlichen Gutachten im Forschungsfeld „Experimentelle Projekte des Wohnungs- und Städtebaus“ (ExWoSt) für die Verbesserung des Neubauklimas geworben (für exemplarische Publikationen und Forschungsprojekte siehe Seite 21 ff.).

Auch in den Bundesländern sowie in vielen Kommunen haben sich lokale Bündnisse gebildet. Besonders aktiv zeigt sich z. B. Nordrhein-Westfalen. Neben einem engagierten Bündnis auf Landesebene ist deutschlandweit etwa jedes vierte kommunale Bündnis dort ansässig. Die Bündnisse verdeutlichen, dass Engpässe bei der Wohnraumversorgung nur durch Zusammenwirken aller Stakeholder auf allen staatlichen Ebenen behoben werden können. Auch für die Neubauakzeptanz bildet der akteursübergreifende Dialog eine wichtige Voraussetzung. Nutzungskonflikte, Interessengegensätze und Bedenken zu Bauvorhaben sollten in einem moderierten Prozess aufgenommen und adressiert werden. Sowohl Kritiker als auch Befürworter von Neubauvorhaben sind in den Dialogprozess einzubinden. Durch transparente Planungs- und Beteiligungsprozesse können sich die verschiedenen Anspruchsgruppen einbringen. Entscheidend ist dabei, dass frühzeitig die Beteiligungsspielräume aufgezeigt und kommuniziert werden. Eine wichtige Grundlage für diesen Dialog und die Akzeptanz bilden kommunale Bündnisse und Handlungskonzepte für den Wohnungsbau, die Nachhaltigkeit mit ökonomischer Tragfähigkeit, ökologischer Verträglichkeit und sozialer Verantwortung garantieren.

Auf Seiten der Wohnungswirtschaft ist die Mitwirkung aller Unternehmen notwendig, um quantitativ ausreichend Wohnungsneubau zu schaffen. Nachdem landeseigener Wohnungsbestand mit vielen Sozialwohnungen mittlerweile größtenteils an private Unternehmen verkauft wurde, haben nun vor allem kommunale Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften und andere gemeinwohlorientierte Unternehmen eine tragende Rolle für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Diese üben durch ihre moderateren Mietniveaus und Mietenentwicklungen einen preisdämpfenden Effekt auf das gesamtstädtische Mietniveau aus.

Ohne Investitionsförderung kein bezahlbarer Wohnungsbau

Für mehr bezahlbaren Wohnungsbau und Neubauakzeptanz sind positive Investitionsbedingungen auf dem Wohnungsmarkt sowie eine umfangreiche Investitionsförderung notwendig. Hier hat die Bundesregierung z. B. mit der Förderung des sozialen Wohnungsbaus (5 Mrd. Euro zwischen 2018 und 2021), dem Baukindergeld (insgesamt 9,9 Mrd. Euro) und der Städtebauförderung auf Rekordhöhe (790 Mio. Euro 2019) starke investive Impulse für mehr Wohnungsbau gesetzt.

Die Akzeptanz für den Wohnungsneubau lässt sich erhöhen, indem einerseits neben Hochpreiswohnungen insbesondere auch bezahlbarer Wohnraum entsteht und andererseits eine flankierende Quartiersentwicklung die Vorbehalte gegenüber Sozialwohnungen abbaut. Für die soziale Wohnraumförderung der Länder bilden die Kompensationsmittel des Bundes eine wichtige Grundlage. Vor diesem Hintergrund ist umso bedeutender, dass die von der Bundesregierung auf den Weg gebrachte Gesetzesinitiative zur Änderung des Grundgesetzes erfolgreich war, sodass sich der Bund auch in Zukunft finanziell am sozialen Wohnungsbau beteiligen kann. In der Wohnungsbaupolitik braucht es die Solidarität zwischen Bund und Ländern, zwischen finanzstärkeren und finanzschwächeren Ländern und vor allem mit den Kommunen, die eine angemessene finanzielle Ausstattung für die Bewältigung der Herausforderungen auf den Wohnungsmärkten benötigen. Es ist daher ebenfalls von großer Wichtigkeit, dass die Länder zugesagt haben, ihre Förderprogramme insbesondere für Wohnraum mit langfristigen Bindungen zu verstärken bzw. auf hohem Niveau zu verstetigen. Die vom Bund für den Zeitraum 2020 bis 2021 zur Verfügung gestellten Mittel (mindestens 2 Mrd. Euro) werden dabei von den Ländern in vollem Umfang zweckentsprechend eingesetzt, insbesondere für die Förderung von Investitionen in den Neubau und Maßnahmen im Bestand sowie die Modernisierung von sozialgebundenem Wohnraum für Mieter und selbstnutzende Eigentümer (die Regelungen von Details in Verwaltungsvereinbarungen zwischen Bund und Ländern stehen noch aus).

Aktive und gemeinwohlorientierte Bauland- und Liegenschaftspolitik

Neben den hohen Baukosten ist das knappe und teure Bauland ein zentraler Kosten- und Engpassfaktor für bezahlbaren Wohnungsbau in den angespannten Wohnungsmarktregionen, denn ohne Bauland kein Wohnungsbau. Kostengünstig bauen und vermieten lässt sich nur mit preiswerten Grundstücken. Jedoch liegt der Anteil der Grundstückskosten an den Gesamtkosten eines Projektes in begehrten Lagen inzwischen schnell bei einem Drittel. Vor diesem Hintergrund hat das BMI im September 2018 die Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ eingesetzt, die schon am 2. Juli 2019 einen umfassenden Empfehlungskatalog mit Maßnahmen vorstellte, die die Mobilisierung von Bauflächen erleichtern und beschleunigen sowie

Kommunen mit besseren Steuerungsmöglichkeiten bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums ausstatten sollen.

Auf kommunaler Ebene haben mittlerweile immer mehr Städte Quotenmodelle sowohl beim Verkauf eigener Liegenschaften als auch bei der Schaffung von Planungsrecht auf privaten Grundstücken eingeführt, um dafür zu sorgen, dass eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik und preiswerter Wohnraum auch trotz eines hohen Bodenpreisniveaus entsteht. Über städtebauliche Verträge werden zwischen 20 und 50 Prozent geförderte oder preisgedämpfte Wohnungen vereinbart. Auf privaten Flächen wird die planungsbedingte Bodenwertsteigerung anteilig herangezogen, um die Bodenpreise für geförderte Wohnungen zu senken und Planungs- und Infrastrukturkosten zu decken. In der Stadtgesellschaft können diese Modelle die Akzeptanz für Neubauvorhaben steigern, da dadurch Voraussetzungen für preiswerten Wohnraum geschaffen werden. Eine vermehrte Durchmischung von Wohnformen hilft zudem, Vorurteile gegenüber geförderten Wohnungsbau aufzulösen.

Eine zentrale Rolle spielt der Umgang mit den öffentlichen Liegenschaften von Bund, Ländern und Kommunen. Diese sollten nicht nach Höchstpreisverfahren verkauft werden, da damit kein bezahlbarer Wohnungsbau möglich ist. Die öffentliche Hand muss mit Vorbildfunktion eigene Grundstücke über Konzeptverfahren oder verbilligte Direktvergabe für geförderte bzw. preisgedämpfte Wohnungsbauvorhaben veräußern. So wurden beispielsweise mit zwei Verbilligungsrichtlinien der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) mittlerweile Möglichkeiten geschaffen, Bundesgrundstücke für den sozialen Wohnungsbau vergünstigt abzugeben. Theorie und Praxis passen bislang aber nur bedingt zusammen, sodass Nachbesserungen der BImA-Verbilligungsrichtlinie erforderlich erscheinen. Voraussetzung dafür ist ein klarer Auftrag der Politik, das Bundesliegenschaftsvermögen nicht einseitig für die Haushaltskonsolidierung, sondern auch für eine soziale Wohnungsbaupolitik einzusetzen. Dieser wurde in den Empfehlungen der Baulandkommission klar formuliert.

Neben neuen Wohnbauflächen müssen auch bislang nicht bebaute Grundstücke mit Baurecht für den Wohnungsbau stärker mobilisiert werden, sodass vorhandene Innenentwicklungsflächen für die Nachverdichtung besser ausgenutzt werden können. Hierfür bestehen bereits Handlungsansätze wie das Innenentwicklungsmanagement. In Bayern gibt es z. B. eine Flächenmanagementdatenbank zur Unterstützung von Ortskernverdichtungen. Allerdings basieren diese Ansätze auf Freiwilligkeit. Instrumente wie das Baugebot, die Eigentümer zur Bebauung ihrer Grundstücke verpflichten, stießen in der Praxis bisher oft an ihre Grenzen. Sie beziehen sich auf einzelne Grundstücke und sind nur schwer und mit hohem Aufwand umzusetzen. Auch hier hat die vom BMI eingesetzte Baulandkommission empfohlen, den Kommunen durch eine Anpassung des BauGB eine vereinfachte Nutzung der zur Verfügung stehenden Instrumente zu ermöglichen. Eine weitere Empfehlung bezieht sich auf die Einführung einer Innenentwicklungsmaßnahme, mit der verschiedene, dispers verteilte und unbebaute Grundstücke durch eine Satzung zusammengefasst und mit einer Bauverpflichtung belegt werden könnten. Damit wird zukünftig der Bodenspekulation begegnet. Eine zusätzliche mobilisierende Wirkung soll die sogenannte Grundsteuer C auf unbebaute Grundstücke ausüben.

Generell gilt es, die bestehenden Innenentwicklungspotenziale durch Nachverdichtung, Aufstockung und Dachausbau stärker zu nutzen. Da nur eine maßvolle Außenentwicklung angestrebt wird, ist mehr Dichte notwendig. Dazu hat die Einführung des „Urbanen

Gebiets“ als neue Gebietskategorie in der Baunutzungsverordnung eine wichtige Voraussetzung geschaffen. Dieses ermöglicht die gleiche Dichte wie Mischgebiete, ohne dass eine gleichgewichtige Mischung von Wohnen und Gewerbe vorgeschrieben ist. Durch die höhere Dichte und flexiblere Nutzungsmischung lässt sich die Stadt der kurzen Wege erreichen. Doch gerade im Zuge der Nachverdichtung und Nutzungsmischung stellt sich die Akzeptanzfrage. Bestehenden Nachbarschaften muss der quartiersbezogene und/oder gesamtstädtische Mehrwert vermittelt werden, der mit dem Neubau auf innerstädtischen Freiflächen und einer höheren Geschossigkeit der Gebäude einhergeht.

Interkommunale Kooperation bei der Wohnbaulandentwicklung

Als Siedlungsschwerpunkte im Umland der Kernstädte sind viele Umlandkommunen bereits über Jahrzehnte gewachsene Entlastungsstandorte der Ballungsräume. Die Siedlungsentwicklung und vor allem die weitere Nachverdichtung im Innenbereich trifft im Stadtumland aber auf mindestens genauso große Vorbehalte und Akzeptanzprobleme wie in der Kernstadt. Das liegt auch daran, dass mit der geringeren Dichte ein Haupargument für den Wohnstandort im Stadtumland vermeintlich gefährdet wird. Gerade im Bereich des bezahlbaren Geschosswohnungsbaus kommt hier daher wenig Entlastung. Die Engpässe des Wohnraumwachstums bilden aber auch die technische und soziale Infrastruktur, die Investitionen erfordert sowie ein fehlendes gemeinsames Problemverständnis, unterschiedliche lokale Identitäten und zum Teil stark divergierende personelle und fachliche Kapazitäten in der Verwaltung.

Trotz dieser Ausgangslage sind auch die Synergien der interkommunalen Kooperation bekannt, die z. B. in den Bereichen der Verkehrsplanung oder der Gewerbeflächenentwicklung längst umfänglich genutzt werden. Deutschlandweit gibt es daher bereits verschiedene Formen verbindlicher und gut strukturierter interkommunaler Kooperationen. Neben der Zusammenarbeit zu themenspezifischen Aufgaben (zumeist in Zweckverbänden) ist ein Großteil der interkommunalen Kooperationen aus planungsrechtlichen Notwendigkeiten zur Umsetzung der Regionalplanung heraus entstanden (Regionalverbände). Allerdings lassen sich bislang kaum verbindliche Ansätze einer interkommunal abgestimmten und gemeinsam getragenen Wohnbaulandentwicklung erkennen. Es werden jedoch zum Teil Verwaltungen kleinerer Kommunen, die alleine nicht über ausreichende personelle und fachliche Ressourcen verfügen, durch den Beistand landeseigener Entwicklungsgesellschaften in die Lage versetzt, Wohnbaulandpotenziale zügig zu aktivieren – wie z. B. im Rahmen der Bauland-Offensive Hessen oder durch NRW.Urban in Nordrhein-Westfalen. In NRW sind die Voraussetzungen einer Teilnahme z. B. ein vorhandener Bauland- bzw. Wohnraumbedarf der Kommune, eine anteilige Realisierung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau in Höhe von 30 Prozent der entstehenden Bruttogeschossfläche auf den mobilisierten Grundstücken sowie die Erreichbarkeit der avisierten Flächen mit dem ÖPNV. Das Programm wendet sich insbesondere an solche Kommunen, die aus personellen, organisatorischen bzw. finanziellen Gründen aus eigener Kraft nicht (mehr) in der Lage sind, wichtige Baulandentwicklungen zu realisieren.

Der Bund fördert den Austausch zu solchen Programmen und Ansätzen und möchte als Multiplikator wirken. Bereits 2015 im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Bauen und Wohnen hat die Arbeitsgruppe „Aktive Liegenschaftspolitik“ Empfehlungen erarbeitet, wie mehr Wohnbauland geschaffen, mobilisiert und entwickelt werden kann und dabei auch herausgestellt: Insbesondere innerhalb von wachsenden Stadtregionen ist eine stärkere und

verbindlichere Zusammenarbeit von Kernstadt und Umlandkommunen sowohl durch eine gemeinsame Strategie zur Flächenentwicklung als auch zum gemeinsamen Siedlungsflächenmanagement für die Wohnbaulandentwicklung erforderlich. Im Rahmen der Regionalkonferenzen „Akzeptanz für mehr Wohnungsneubau in Stadt und Region“ in Stuttgart und Hannover wurde die interkommunale Kooperation ebenfalls als Thema aufgerufen und ihre Potenziale und Hindernisse diskutiert. Hier wurden die verschiedenen Modelle der interkommunalen Kooperation in den Regionen Hannover, Freiburg, FrankfurtRhein-Main, Stuttgart und Rhein-Neckar vorgestellt. Darüber hinaus setzt auch die Städtebauförderung Anreize zur interkommunalen Kooperation – vor allem im Programm „Kleiner Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“.

Auch die Baulandkommission empfielt eine stärkere stadtregionale Kooperation und Koordinierung bei der Wohnbaulandentwicklung. Ein gemeinsames Problemverständnis und Kooperationen bei vereinzelten, konkreten Vorhaben können als erste Schritte auf dem Weg zu einer gemeinsamen Wohnbaulandentwicklung beitragen, müssen sich dann aber auch in Form von konkreten instrumentellen Ansätzen verstetigen. In diesem Sinne regt die Baulandkommission eine stärker auf die Mobilisierung von Bauland ausgerichtete Regionalplanung, regionale Wohnungsmarktkonzepte, interkommunale Flächennutzungspläne, einen fairen Lastenausgleich bzw. finanzielle Anreize für die Baulandentwicklung in Umlandkommunen, regionale Wohnraumförderbudgets sowie eine Stärkung der schienengebundenen Nahverkehrsanbindungen (SPNV) und Trassen für Umlandstädte und Gemeinden an.

Forschungsprojekte und Studien des Bundes

Die Konzeptionen der Regionalkonferenzen fußen auch auf einer Reihe von Forschungs- und Modellvorhaben des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI) und des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), mit denen Erkenntnisse und Handlungsempfehlungen für die kommunale Praxis erarbeitet wurden. Die Auswahl der Praxisbeispiele und die Themensetzung bei den Regionalkonferenzen wurde ebenfalls aus vorangegangenen und parallel laufenden Forschungsprojekten abgeleitet. Insbesondere folgende sind hier zu nennen:

Forschungsprojekt „Erfolgsfaktoren für Wohnungsbauvorhaben im Rahmen der Innenentwicklung von dynamischen Städten“

Im Forschungsprojekt „Erfolgsfaktoren für Wohnungsbauvorhaben im Rahmen der Innenentwicklung von dynamischen Städten“ wurden sowohl die Hemmnisse wie auch Erfolgsfaktoren der wohnbaulichen Innenentwicklung anhand von 13 Wohnungsbauvorhaben sichtbar gemacht und Strategien und Instrumente bewertet. Die gleichnamige vom BBSR in Auftrag gegebene und von Quaestio Forschung & Beratung erstellte Studie wurde als Impuls bei der Regionalkonferenz in Stuttgart vorgestellt.
Die Forscher haben kommunale Strategien und Instrumente zur Stärkung der Innenentwicklung genauer untersucht und bewertet, um abschließend Empfehlungen für eine gelingende Innenentwicklung zu geben. Der Fokus der Untersuchungen lag dabei auf wachsenden Großstädten (Augsburg, Bonn, Berlin (Bezirk Pankow), Göttingen, Kassel, Wedel), die aufgrund ihrer dynamischen Wohnungsmärkte für eine Analyse der Erfolgsfaktoren von Wohnungsbauvorhaben im Rahmen der Innenentwicklung einen interessanten Kontext bieten. Untersucht wurden insbesondere jüngere Wohnungsbauprojekten der Innenentwicklung, die ein breites Spektrum an Formen bezüglich Bautypologie, Wohnformen, Investoren-Typus etc. aufwiesen. Folgende Fragestellungen wurden beantwortet: Worin bestehen die Motive und Interessen der Akteure? Wie läuft der Interessenabgleich ab? Wo bestehen Hemmnisse? Welche Einflüsse führen zu Verzögerungen oder Blockaden und wie werden diese vor Ort überwunden? Worin bestehen gute Instrumente und Verfahrensweisen? Projektübergreifend wird auch die Frage untersucht, inwiefern die Erfassung von Potenzialflächen in Kommunen eine Rolle für eine erfolgreiche Innenentwicklung spielt.

Downloadlink: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2018/erfolgsfaktoren-wohnungsbauvorhaben-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2

Studie „Aktuelle Trends der Wohnungsbautätigkeit in Deutschland – Wer baut wo welche Wohnungen?“

Die Studie „Aktuelle Trends der Wohnungsbautätigkeit in Deutschland – Wer baut wo welche Wohnungen“ zeigt anhand von fünf prosperierenden Fallstudienstädten (Aachen, Nürnberg, Dresden, Düsseldorf, Freiburg) jenseits der großen Metropolen, wie die Herausforderungen der Angebotsausweitung bewerkstelligt werden und welche Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte identifiziert werden können. Sie untersucht, ob die lokalen Wohnungsmärkte in den wachstumsstarken, dynamischen Regionen ausreichend flexibel und nachfragegerecht mit einer Ausweitung des Wohnungsneubaus reagieren. In ihren Ergebnissen zeigt sie, dass viele wachsende Städte versuchen, über die Aktualisierung oder Neuaufstellung wohnungspolitischer Handlungskonzepte mehr Wohnungsneubau zu schaffen. Immer mehr Kommunen setzen bei Grundstücksverkäufen oder der Schaffung von Baurecht auf Mindestquoten für den geförderten Wohnungsbau.

Downloadlink: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2017/wohnungsbautaetigkeit-deutschland-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2

Studie „Lokale Bündnisse für bezahlbares Wohnen und Bauen in ausgewählten Handlungsfeldern“

Das Ziel der Studie „Lokale Bündnisse für bezahlbares Wohnen und Bauen in ausgewählten Handlungsfeldern“ innerhalb des ExWoSt-Programms war es, die relevanten Handlungsansätze und Aktionsfelder lokaler Bündnisprozesse herauszuarbeiten und diese mit lokalen Akteuren aus der Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft im Rahmen von Expertenhearings zu diskutieren und aufzubereiten. Mit der Studie wurde die Bandbreite lokaler und regionaler Bündnisse erstmals untersucht. Bei der Auswahl der 15 untersuchten Bündnisse wurde insbesondere auf folgende Faktoren geachtet: Wer sind die Initiatoren? Welche Akteure sind eingebunden? Wie sind die Bündnisstrukturen? Wie steht es um die Verbindlichkeiten? Welche Ziele verfolgen die Bündnisse? Welche Strategien und Maßnahmen wenden sie an? Zielsetzung der Fallstudienanalyse war ein vertiefender Überblick zur bisherigen kommunalen Bündnis-Praxis, um einerseits anderen Kommunen erfolgreiche Herangehensweisen zu vermitteln und andererseits aus der kommunalen Praxiserfahrung Hinweise zur Optimierung der rechtlichen (auch förderrechtlichen) Rahmenbedingungen zu geben und in den Gesamtprozess einfließen zu lassen.

Downloadlink: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2017/lokale-buendnisse-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2

ExWoSt-Forschungsfeld „Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen in wachsenden Kommunen (Innenentwicklungsmanagement)“

Das ExWoSt-Forschungsfeld „Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen in wachsenden Kommunen (Innenentwicklungsmanagement)“ unterstützte acht ausgewählte Modellkommunen unterschiedlicher Größenordnungen und Raumkategorien dabei, ihre lokalen Flächenressourcen stärker zu aktivieren. Damit sollten alltagstaugliche Lösungen gefunden werden, wie Wohnungsbau in der Innenentwicklung mit Hilfe eines aktiven Innenentwicklungsmanagers erfolgreich angestoßen und umgesetzt werden kann. Gegenstand der Modellvorhaben war der Ausbau und die Unterstützung der Handlungsmöglichkeiten von Kommunen zu einer aktiven Innenentwicklung mit dem Ziel der Intensivierung und Ausweitung des Wohnungsbaus. Mit dem Innentwicklungsmanagement sollten relevante Bauland- und Innenentwicklungspotenziale wie Baulücken, Brachen und Nachverdichtungsflächen gezielt erfasst und aktiviert sowie Eigentümer und Investoren beraten werden. Daneben sollten verwaltungsinterne Prozesse (Erhebung von Potenzialflächen, Mobilisierung von bestehendem Baurecht, Planungs- und Genehmigungsverfahren) untersucht werden.

Link zu den Ergebnissen des Forschungsprojekts:	https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ExWoSt/Forschungsfelder/2017/innenentwicklungspotenziale/01-start.html?nn=1605372&notFirst=true&docId=1605368

Projekt „Planspiel Innenentwicklungsmaßnahme“

Das Projekt „Planspiel Innenentwicklungsmaßnahme“ diente dazu, Erweiterungen des bestehenden Instrumentariums im Städtebaurechts ausfindig zu machen, um den erheblichen Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten durch Innenentwicklung zu decken.
Hintergrund war die Empfehlung, die Einführung eines Instruments zur Stärkung der Innenentwicklung im BauGB zu prüfen, die aus der AG „Aktive Liegenschaftspolitik“ des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen hervorging. Die im Innenbereich einer Stadt dispers verteilten Potentialflächen sollen mobilisiert und zügig, vorzugsweise durch die Eigentümer selbst, bebaut werden. Das Planspiel richtete sich an die Akteure der Kommunalverwaltungen und sollte dazu dienen, die potenziellen Gebietskulissen und Anwendungsmöglichkeiten der Innenentwicklungsmaßnahme in der Praxis sowie die Erreichung der damit verfolgten Ziele abzuschätzen. Ziel des Planspiels war es, anhand von konkreten Fallstudien in den Planspielkommunen zu überprüfen, inwieweit die Aufnahme der vorgeschlagenen Innenentwicklungsmaßnahme in das besondere Städtebaurecht des BauGB sinnvoll und erforderlich ist, um die bestehenden Regelungen zur Deckung eines erheblichen Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten im Innenbereich sowie zur Förderung der Innenentwicklung zu ergänzen.

Downloadlink:	https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/ministerien/BMI/verschiedene-themen/2018/innenentwicklungsmassnahme-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2c

Eindrücke von der Regionalkonferenz in Hannover am 19. März 2019 | © DV, Daniel Junker

4.

Erkenntnisse aus den Regionalkonferenzen – 20 Kernbotschaften zur Akzeptanz für mehr Wohnungsneubau

Ergänzend zu den beschriebenen Aktivitäten des Bundes sollten die Regionalkonferenzen mit ihren Praxisimpulsen und Diskussionen den Dialog dazu fördern, welche konkreten Konflikte und Prozesse die Aktivierung von Bauflächen in der Innenentwicklung hemmen und welche Rolle Neubauakzeptanz bei der Schaffung von mehr Wohnungsbau spielt. Welche Handlungserfordernisse ergeben sich für die Innenentwicklung, welche Fortschritte und Synergien bringen eine regionale und interkommunale Perspektive mit sich und welche Lösungsansätze wurden bislang in der Praxis erprobt. Hintergrund war der eingangs beschriebene, immer größer werdende Handlungsdruck zur Schaffung neuen bezahlbaren Wohnraums und die Erkenntnis, dass es ohne einen Grundkonsens für den notwendigen Wohnungsneubau sowie eine breite Akzeptanz für die Art und Weise des Neubaus – also wie viele Wohnungen an welchen Standorten, welche Wohnungen, in welcher städtebaulichen und architektonischen Gestaltung und für welche Zielgruppen gebaut wird – nicht vorangeht. Das gilt nicht nur für die Stadtgesellschaft und betroffene Anwohner oder Bewohner. Alle Wohnungsmarktakteure – einschließlich Verwaltung, Politik, Grundstückseigentümer und Immobilienwirtschaft – müssen ihren Beitrag zur Akzeptanz für den Wohnungsneubau und damit schlussendlich zur Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum leisten.

Die zahlreichen guten Beispiele auf den vier Regionalkonferenzen zeigten: Um eine solide Basis für die Neubauakzeptanz zu schaffen, sind möglichst breit getragene, integrierte und nachhaltige stadtentwicklungs- und wohnungsbaupolitische Strategien und Konzepte notwendig. Dazu beitragen können lokale Bündnisse zwischen allen Wohnungsmarktakteuren, eine gemeinwohlorientierte kommunale Boden- und Liegenschaftspolitik, die Schaffung sozial durchmischter Quartiere mit verschiedenen Wohnformen und Preissegmenten und damit kombiniert auch ein zielgerichteter Einsatz von gefördertem und preisgedämpften Wohnungsneubau. Damit lässt sich ein gewisser Grundkonsens in der Stadtgesellschaft herstellen, der auch die Akzeptanz für größere Neubauquartiere, die Nachverdichtung durch einzelne Gebäude und den Dachausbau, die Aufstockung bis hin zu Ersatzneubau unterstützen kann. Für die Akzeptanz konkreter Bauvorhaben sind darüber hinaus auch zielgerichtete Kommunikations-, Dialog- und Beteiligungsverfahren erforderlich.

Die vielfältigen Praxisimpulse zeigten auch, dass der richtige Maßnahmenmix, die richtigen Rahmen- und Förderbedingungen und die optimale Konstellation eines Bündnisses oder einer Kooperation je nach Projekt und Kontext variieren und es mehr als nur einen richtigen Weg gibt. Folgende Kernbotschaften von den Regionalkonferenzen können jedoch Orientierung geben, auf diesem Weg zu mehr bezahlbarem und breit akzeptiertem Wohnungsbau:

4.1 Die Komplexität als Chance: Vielfältige Akteure bedeuten auch vielfältige Stellschrauben

Alle relevanten Stakeholder müssen aktiviert werden und sich ihrer Rolle bzw. Verantwortung bei der Schaffung von Akzeptanz bewusst sein. Folgende Kernbotschaften zeigen die vielfältigen Möglichkeiten der verschiedenen Akteursgruppen, zu einem besseren Neubauklima beizutragen:

✔ **Politischer Rückhalt verhilft Neubauvorhaben, Konzepten und Strategien zum Erfolg**

Eine Schlüsselrolle für die Neubauakzeptanz kommt der Politik zu. Um mehr Wohnraum für unterschiedliche Einkommensgruppen zu schaffen und die komplexen Interessenlagen zu moderieren, ist ein stabiler kommunalpolitischer Rahmen mit politisch breit getragenen Strategien und Konzepten sowie einem starken politischen Rückhalt notwendig. Die Politik sollte von Beginn an und kontinuierlich in die Prozesse eingebunden sein und frühzeitig Dialoge, insbesondere mit Verwaltung, Wohnungswirtschaft und Bürgerschaft, über die Wohnungsbaustrategien führen. Dazu muss Wohnungsbau Chefsache sein. Bürgermeister und Baudezernenten müssen an einem Strang ziehen und Durchsetzungskraft nach außen zeigen. Dialogbereitschaft einerseits und ein fester Standpunkt andererseits schützen auch einzelne Neubauprojekte gegen Widerstände und Partialinteressen und geben Investoren Planungssicherheit. Es muss auch politisch klargemacht werden, dass das „Ob“ unangefochten ist und lediglich das „Wie“ zur konstruktiven Debatte steht.

✔ **Es braucht Koordination und ausreichend Kapazitäten in der Verwaltung**

Wenn trotz großem Handlungsdrucks formelle Prozesse bremsen, gerät auch die Akzeptanz unter Druck. Um kommunalintern Planungs- und Genehmigungsverfahren straff und effizient zu gestalten, sind eine strategische und inhaltliche Abstimmung zwischen den Ämtern sowie ausreichende personelle und fachliche Kapazitäten unerlässlich. Nur so lassen sich die Prozesse von der Planung bis zur Fertigstellung der Wohnungen beschleunigen. Denn teilweise verfolgen einzelne Ämter unterschiedliche und teils gegensätzliche interne Ziele und Interessen, was Planungs- und Genehmigungsprozesse verzögern und erschweren kann. Neben der verwaltungsinternen Koordinierung ist eine positive Grundeinstellung zum notwendigen Neubauziel von Bedeutung.

✔ **Dialog und Kooperation bieten auch Chancen für die Immobilienwirtschaft**

Neben der städtischen Verwaltung und Politik fällt auch Wohnungsbaugesellschaften, Bauträgern und Investoren eine Schlüsselrolle für die Neubauakzeptanz zu. Zum einen sollten die immobilienwirtschaftlichen Akteure sich aufgeschlossen gegenüber den notwendigen Dialog- und Beteiligungsprozessen mit den Bürgern zeigen. Noch bestehen hier unbegründete Vorbehalte, dass zu viel Kommunikation und Beteiligung Kritiker erst auf den Plan rufen und zu Widerständen führen könnten. Zum anderen muss die Immobilienwirtschaft anerkennen, dass die kommunalen Wohnungsbaustrategien angesichts der Knappheit an bezahlbaren Wohnungen Vorgaben für den Bau geförderter und preisgedämpfter Wohnungen sowie für besondere Wohnformen und Zielgruppen umfassen. Denn nur damit lassen sich die bestehenden Vorbehalte gewisser Teile der Stadtgesellschaft gegenüber einer rein gewinnorientierten

Neubaupolitik entkräften. Während dies von den stärker profitorientierten Immobilienunternehmen vermehrt kritisch gesehen wird, sehen die eher gemeinwohlorientierten Unternehmen mit einer langfristigen Bestandsstrategie, wie kommunale oder kirchliche Gesellschaften sowie Genossenschaften, darin teilweise sogar strategische Marktvorteile. Voraussetzung sind aber sichere und attraktive Förderbedingungen und Bauland zu vertretbaren Preisen.

✔ **Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer verstehen und mobilisieren**

Eine weitere Schlüsselrolle haben die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer. Denn bei der Konzentration auf die Innenentwicklung ist es entscheidend, dass verfügbare Grundstücke für den Wohnungsneubau aktiviert und bebaut werden können. Doch nicht alle Eigentümer haben ein Interesse an einer raschen Entwicklung und Bebauung, da sie entweder auf weitere Wertsteigerungen des Grundstücks spekulieren, die Grundstücke für eine eigene, spätere Nutzung vorhalten oder sie aus verschiedenen Gründen mit einer Bebauung überfordert sind. Hier gilt es möglichst viele Eigentümerinnen und Eigentümer zu einer Mitwirkung zu mobilisieren.

✔ **Sorgen und Ideen von Bürgerinnen und Bürgern konstruktiv einbeziehen, positive Nebeneffekte erzielen**

Eine Öffentlichkeit mit unterschiedlichen Positionen und teils divergierenden Nutzungsansprüchen ist ebenfalls gefragt, sich mit dem Thema „Wohnungsneubau“ in der eigenen Stadt, insbesondere vor der eigenen Haustür, konstruktiv auseinanderzusetzen. Das heißt nicht, dass keine kritischen Positionen und legitime Interessen vertreten werden dürfen. Fragen stellen, Sorgen äußern und Ideen einbringen ist gefragt. Eine Pauschalablehnung von Neubauprojekten und die Durchsetzung von Partikularinteressen dienen dagegen meist nicht dem Gemeinwohl. Eine Stadtgesellschaft bringt sich aktiv in die Planungs- und Entwicklungsprozesse der Stadt ein, indem sie sich mit den Vorhaben auseinandersetzt, ihre Anliegen und Vorstellungen einbringt und die kommunizierten „Spielregeln“ des Beteiligungsprozesses akzeptiert. Ebenso wichtig ist es, dass der mögliche Mitgestaltungsrahmen im Verfahren von den Bürgern anerkannt wird, also welche unumstößlichen Eckpfeiler für ein Neubauvorhaben gegeben sind und wo es Möglichkeiten der Anpassung gibt. Um Vorbehalten gegen Neubauvorhaben konstruktiv zu begegnen, gilt es, mit den Projekten möglichst auch positive Nebeneffekte zu verbinden. Diese können bspw. in Form eines Auf- bzw. Ausbaus von Bildungs-, Verkehrs- oder Freizeitinfrastruktur unter Beteiligung der lokalen Bevölkerung erzielt werden.

4.2 Gemeinsam mit integrierten Konzepten, Bündnissen und Bodenpolitik zur Akzeptanz in der Stadtgesellschaft

Jede Akteursgruppe hat eigene Hebel, um ihren Beitrag zu einem besseren Neubauklima zu leisten. Die Praxis zeigt, dass es noch erfolgsversprechender ist, wenn zusätzlich alle Akteure kooperieren und ihre Kräfte bündeln. So werden Zusammenhänge transparenter, gegenseitiges Vetrauen gefördert und Partikularinteressen erhalten weniger Spielraum. Folgende Kernbotschaften ließen sich diesbezüglich auf den Regionalkonferenzen herausarbeiten:

✔ **Breit getragene Strategien und Konzepte bilden die Grundlage**

Sowohl für die grundlegende als auch die vorhabenbezogene Akzeptanz und Legitimation von Wohnungsneubau bilden integrierte Stadt- und Stadtteilentwicklungskonzepte (ISEK) sowie Teilkonzepte für den Wohnungsbau und Wohnungsmarktstrategien eine wichtige Basis – vorausgesetzt sie wurden in einem breiten, stadtgesellschaftlichen Dialog- und Beteiligungsprozess erarbeitet. Darin erfolgt z. B. die Festlegung, welche Flächen für welche Nutzungen vorgesehen sind und welche Infrastrukturmaßnahmen damit verbunden werden. Auf Grundlage von fundierten Haushaltsprognosen und einer Flächenkatalogisierung können die Zusammenhänge von Bauvorhaben transparent und für alle nachvollziehbar erläutert werden, sodass klar wird, dass der Wohnungsneubau nicht nur vor der eigenen Haustür stattfindet, sondern die ganze Stadtgesellschaft vom Bau betroffen ist. Im Sinne einer doppelten Innenentwicklung kommt es aber ebenfalls darauf an, dass nicht nur Wohnbauflächen, sondern auch Frei- und Grünflächen gesichert und qualifiziert werden.
Gleichzeitig können Wohnungsbaukonzepte und -programme Quantitäten und Qualitäten für den Wohnungsneubau festlegen und Instrumente für die Umsetzung einsetzen. So lässt sich z. B. mit Quoten für geförderte oder preisgedämpfte Wohnungen und politischen Baulandbeschlüssen die Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung in die gewünschte Richtung lenken. Stabile und breit getragene Konzepte und Programme können die Entscheidungs-, Handlungs- und Anpassungsfähigkeit einer Stadt erhöhen sowie Planungs- und Genehmigungsprozesse beschleunigen. Sie sind damit ausschlaggebend für eine nachhaltige, strategische und integrierte Planung von Wohnungsneubau und Nachverdichtung, die auf breiter Legitimation beruht.

✔ **Wohnungspolitische Bündnisse schaffen Vertrauen und konstruktive Dialoge**

Einen Grundkonsens über das „Wo“ und „Wie“ von Wohnungsneubau schaffen auch wohnungspolitische Bündnisse. Sowohl auf kommunaler Ebene als auch auf Landesebene bringen sie Vertreter der Politik und Verwaltung, Investoren, Wohnungs- und Bauwirtschaft, Zivilgesellschaft und Interessenvertretungen an einen Tisch. Wichtig ist, dass auf Seiten der Immobilienwirtschaft alle Marktakteure eingebunden sind; von den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften sowie anderen gemeinwohlorientierten Organisationen über private Wohnungsunternehmen, Bauträger, Projektentwickler bis hin zu Vertretern der privaten Bauherren. Denn nur ein Zusammenwirken all dieser kann die notwendigen Neubauzahlen erreichen. Auf Augenhöhe können alle Beteiligten über baupolitische Themen diskutieren, gemeinsame Ziele formulieren und Vorgehensweisen abstimmen. Auch wenn es keine direkten Mitentscheidungsrechte, formale Vereinbarungen oder Beschlüsse gibt, wird die Akzeptanz dadurch erhöht, dass Entscheidungen nicht über die Köpfe hinweg getroffen werden, sondern in einem vertrauensvollen

Austausch und transparenten Dialogprozessen erörtert und vorbereitet werden. In solch einem geschützten Kommunikationsraum können Hindernisse schneller und effizienter aus dem Weg geräumt werden als bei kontroversen öffentlichen Diskussionen über die Medien.
Bündnisse müssen nicht unbedingt als solche deklariert sein. Sie können unterschiedliche Formate annehmen und unterschiedliche Stufen der Verbindlichkeit aufweisen. Sie können formal initiiert werden oder sich im Laufe der Zeit aus Kooperationen an konkreten Vorhaben verstetigen. Grundlegend ist aber für alle Bündnisse die Kommunikations- und Kompromissbereitschaft der beteiligten Akteure.

✔ **Aktive Boden- und Liegenschaftspolitik für mehr Handlungsspielräume**

Ein weiterer Baustein für eine breite Akzeptanz ist eine aktive, sozial gerechte und transparente Boden- und Liegenschaftspolitik. Sie liefert auch eine entscheidende Grundlage dafür, dass nicht nur geförderte Wohnungen oder Wohnungen im höherpreisigen Segment gebaut werden, sondern dass die Handlungs- und Gestaltungsspielräume größer werden. Über kooperative Baulandmodelle, Konzeptvergaben oder Erbbaurecht ermöglicht sie eine bodenpolitische Streuung des Angebots für unterschiedliche Einkommensklassen und Zielgruppen, inklusive preisgedämpfter Wohnungen für Haushalte mit durchschnittlichem Haushaltseinkommen oder besondere Wohnformen wie Baugruppen. Eine öffentliche Liegenschaftspolitik, die das Höchstpreisverfahren zugunsten von Konzeptvergaben mit sozialen oder anderen Nachhaltigkeitskriterien aufgibt, zeigt, dass die Stadt in erster Linie nicht die Rendite im Blick hat, sondern dass sie auch dem Gemeinwohl verpflichtet ist. Die Stadt sollte sich ihrer Vorbildfunktion bewusst sein. Gerade auf eigenen Flächen kann sie über Konzeptvergaben höhere Ansprüche an eine gemeinwohlorientierte Bebauung geltend machen und damit zur Akzeptanz für den Wohnungsneubau beitragen. Aber auch auf privaten Flächen lässt sich die planungsbedingte Bodenwertsteigerung für einen verpflichtenden Anteil geförderter oder preisgedämpfter Wohnungen sowie die Übernahme von Planungs- und Infrastrukturfolgekosten einsetzen. Hierzu ist allerdings entscheidend, dass durch die Schaffung von höherwertigem Planungsrecht ein ausreichender Planungsmehrwert entsteht und die Bodenwerte sachgerecht ermittelt werden. Nur so können Investoren die Ziele der kooperativen Baulandbeschlüsse umsetzen, ohne dass der freifinanzierte Wohnungsbau für das Erreichen der Gesamtrendite noch teurer wird. Ebenso wichtig ist eine ausreichende Wohnraumförderung zu attraktiven Konditionen.

✔ **Sozial durchmischte Quartiere helfen, Vorbehalte abzubauen und fördern Verständnis**

Positiv auf die Akzeptanz von Neubauvorhaben wirkt sich die soziale Durchmischung der Neubauvorhaben und -quartiere aus. Denn bei einer Mischung von Wohnformen (Miet- oder Eigentumswohnungen, geförderte oder freifinanzierte Wohnungen) und verschiedenen Preissegmenten ist „für jeden etwas dabei“. Insbesondere Quartiere, in denen nicht nur sozialer Wohnungsbau, sondern auch Wohnungen mit moderaten Mieten oder Kaufpreisen für Selbstnutzer realisiert wird, erfahren einen hohen Zuspruch. Bei größeren Neubauarealen funktioniert die Durchmischung und Preisdifferenzierung dann gut, wenn eine relativ kleinteilige und differenzierte Grundstücksvergabe erfolgt, die durch flankierende Maßnahmen, wie etwa die Einrichtung eines Quartiersmanagements, die Verbesserung der Infrastruktur und die Anlage qualitativ hochwertiger Grün- und Freiflächen, begleitet werden. Grundstücke sollten weder ausschließlich an finanzstarke Investoren noch nur an gemeinwohlorientierte Akteure vergeben werden. Vielmehr bedarf eine stabile Quartiersentwicklung differenzierter – sowohl markt- als auch gemeinwohlorientierter –

Bauträger. Es braucht also das Zusammenspiel von Baugruppen, Genossenschaften oder kommunalen Wohnungsunternehmen mit kommerziellen Wohnungsunternehmen, Projektentwicklern bis hin zu privaten Bauherren.

✔ **Beim geförderten Wohnungsbau braucht es Aufklärung und einen sensiblen Umgang**

Die Rolle von gefördertem Wohnungsbau ist für die Neubauakzeptanz differenziert einzuschätzen. Je nach Eigentümer- und Bewohnerstruktur und soziodemographischen Entwicklungstendenzen eines Stadtteils, stößt er auf unterschiedliche Stufen der Akzeptanz, die sich im Laufe der Zeit zudem wandeln können. Während einerseits häufig der Wunsch nach gefördertem Wohnungsbau besteht, um einer weiteren Aufwertung des Quartiers und der Verdrängung seiner Bewohner vorzubeugen und Wohnraum auch für einkommensschwächere Gruppen im Viertel zu halten, hält sich in anderen Vierteln das Vorurteil, geförderter Wohnungsbau sei nur etwas für soziale Randgruppen und werte das Quartier ab. In Stadtteilen mit vielen Sozialwohnungen und sozialen Problemlagen wird zusätzlicher sozialer Wohnungsbau ebenso kritisch gesehen, da hier zur Stabilisierung und Aufwertung und damit für eine bessere soziale Durchmischung eher mehr Wohnraum für einkommensstärkere Haushalte gewünscht wird. Erhebliche Vorbehalte bestehen häufig auch in Umlandkommunen. Dort waren in der Vergangenheit starke Konzentrationen von Sozialwohnungen an einzelnen Orten häufig für ein negatives Stadtbild und Quartiersimage verantwortlich.
Somit ist ein sensibler Umgang mit dem geförderten Wohnungsbau notwendig. Städte und Wohnungswirtschaft müssen gegenüber der Bevölkerung den mittlerweile völlig veränderten Charakter von Sozialwohnungen vermitteln. Denn diese sind längst nicht mehr ein Segment nur für Geringverdiener. Gerade in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten haben durch die verschiedenen Förderwege und die relativ hohen Einkommensschwellen auch viele Menschen mit mittlerem Einkommen Anspruch auf eine geförderte Wohnung. Ebenso lassen sich Gebäude mit geförderten Wohnungen in ihrer Qualität und architektonischen Gestaltung kaum mehr vom freifinanzierten Wohnungsbau unterscheiden. Neben der notwendigen Aufklärung über den Charakter des geförderten Wohnungsbaus, sollten Städte auf Grundlage fundierter konzeptioneller Grundlagen, die für das jeweilige Quartier geeignete Mischung aus Sozialwohnungen für besondere Bedarfsgruppen, „normalen“ Sozialwohnungen sowie preisgedämpften Wohnungen abwägen.

✔ **Gezieltes Management sorgt für erfolgreiche Innenentwicklungen**

Bei der Entwicklung und Bebauung der sehr unterschiedlichen Potenzialflächen im Innenbereich – von Baulücken über kleinere Brachen und Freiflächen bis hin zu großen ungenutzten Arealen – stellen sich ganz besondere Herausforderungen in Bezug auf die Mobilisierung der Grundstückseigentümer, die Schaffung von Akzeptanz sowie die verwaltungsinterne Koordinierung von Planungs- und Genehmigungsprozessen. Ein gezieltes Innenentwicklungsmanagement kann helfen, diese Herausforderungen zu lösen. Grundlage bildet die Erfassung, Bewertung und Priorisierung von Flächenpotenzialen, um die Baulandentwicklung und -mobilisierung gezielt zu steuern. Darauf aufbauend erfolgt der Dialog mit den Eigentümern, mit denen durch eine aufsuchende Eigentümeransprache erörtert und vereinbart wird, wie die Grundstücke für den bedarfsgerechten Wohnungsbau mobilisiert und entwickelt werden, was durch die Eigentümer selbst oder durch die Veräußerung an interessierte Wohnungsunternehmen oder Bauträger erfolgen kann. Im Sinne der Akzeptanz sollten kooperative und freiwillige Modelle und Verfahren der Flächenmobilisierung

Vorrang haben. Gegenüber unkooperativen Eigentümern sollte eine Kommune aber auch die vorhandenen amtlichen Instrumente, wie z. B. die Bauverordnung oder Vorkaufsrechte, einsetzen.
Eine weitere wichtige Funktion übernimmt das Innenentwicklungsmanagement auch an der Schnittstelle zwischen Eigentümern und Investoren auf der einen Seite und den verschiedenen für Planung und Genehmigung zuständigen Verwaltungsstellen auf der anderen Seite. Als überparteilicher Moderator vertritt ein Innenentwicklungsmanager die kommunale Verwaltung gegenüber Investoren und Bauträgern und fungiert als zentraler Ansprechpartner für alle in ein Neubauvorhaben eingebundenen Akteure. Die kontinuierlich geführten Dialoge mit Eigentümern und Bauträgern trägt er in die Verwaltungen hinein und schafft damit Vertrauen. Innerhalb der Verwaltung übernimmt er die Koordinierung und Vermittlung zwischen verschiedenen für das Vorhaben relevanten Fachbereichen und Verwaltungsebenen und versucht interne Interessengegensätze zu lösen.

4.3 Für Kommunikation, Dialog und Beteiligung gibt es praxiserprobte Erfolgsfaktoren

Der Umgang mit Bürgern, Anwohnern, Bewohnern und anderen Interessensgruppen im Rahmen eines Wohnungsbauprojektes, der über die formellen Verfahren hinausgeht, kann immens zur Vertrauens- und Akzeptanzbildung beitragen. Auch die Praxisimpulse bei den Regionalkonferenzen zeigten: Wer frühzeitig und professionell kommuniziert und beteiligt, profitiert später. Wer Dialog und Beteiligung nicht ernsthaft und durchdacht angeht, der begegnet häufig starkem Protest zu einem Zeitpunkt, an dem bereits viel Vertrauen verloren gegangen ist.

✔ **Vertrauen durch frühzeitige, transparente und offene Kommunikation und Beteiligung**

Grundsätzlich stärkt eine gut konzipierte, transparente und offene Kommunikation und Bürgerbeteiligung die Akzeptanz. Ein frühzeitig gestarteter Dialog über die Quantität und Qualität des Wohnungsneubaus sowie über geeignete Standorte bildet eine wichtige Grundlage dafür, dass die Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaukonzepte akzeptiert werden. Und auch für konkrete Neubauprojekte gilt: Je früher Kommunikation und Bürgerbeteiligungen angesetzt werden, desto größer sind die Chancen, sich abzeichnende Interessengegensätze, Konflikte und Blockaden vor dem eigentlichen Baubeginn zu lösen. Je nach Quartiersstruktur, Größe und Komplexität eines Vorhabens können sich Bürgerbeteiligungen in ihrer Intensität, ihrem Umfang, Formaten und Instrumentarium grundlegend unterscheiden. Je nach Anliegen sind auch innovative Formate möglich. Für symbol- oder konfliktträchtige Gebäude und Gelände sind umfassendere und spezifischere Beteiligungsprozesse notwendig, als für „normale“ Bauvorhaben. Es gibt also keine Blaupause für das geeignete Beteiligungsverfahren, sondern nur einige zentrale Prinzipien. Eines davon ist, dass die Kommunikation und Beteiligung möglichst frühzeitig und offen starten sollte. Denn wenn die Bürger von den Vorhaben aus anderen Quellen erfahren, bildet sich Misstrauen und die Fronten erhärten sich.

✔ **Ein klarer Beteiligungsrahmen verhindert falsche Erwartungen, Enttäuschung und Frust**

Alle Beteiligungsprozesse haben eines gemeinsam: Sie brauchen nachvollziehbare und klare Rahmenbedingungen. Die Rollen müssen für alle Beteiligten eindeutig definiert und das Beteiligungsfenster konkret festgelegt sein. Es muss klar sein, dass Bürgerbeteiligung Grenzen hat und keine Bürgerentscheidung ist. Auch wird am Ende des Prozesses meist kein einmütiger Konsens aller Beteiligten zu erreichen sein, sondern es werden weiterhin einzelne Kritiker verbleiben. Um der Beteiligung ausreichend Legitimität zu verschaffen und nicht nur wenige Partikularinteressen abzubilden, sollten möglichst viele betroffene Bürger erreicht werden und nicht nur einige wenige (kritische) Engagierte. Allerdings stellt gerade dies die meisten Beteiligungsprozesse vor eine der größten Herausforderungen, da die schweigende Mehrheit nur schwer zu aktivieren ist. Ebenfalls ist klar zu vermitteln, in welcher Bandbreite eine Mitgestaltung möglich ist, unter welchen wirtschaftlichen, städtebaulichen oder anderen Prämissen das Vorhaben nur realisiert werden kann. Grundsätzlich sollte die Öffentlichkeit aber die Möglichkeiten haben, an der Gestaltung des eigenen Stadtteils mitzuwirken und ihre Anliegen und Ideen einzubringen. Dies kann auch für die Investoren wertvolle zusätzliche Anregungen ergeben, die das Vorhaben verbessern und bedarfsgerechter machen.

✔ **Ehrlichkeit schafft Vertrauen – Vorteile aber auch Beeinträchtigungen offen ansprechen**

Neubauprojekte, Nachverdichtungen oder Aufstockungen haben negative Auswirkungen für Mieter und Anwohner, welche sich je nach Vorhaben unterscheiden. Der Bauträger sollte den Sorgen der Bürger vor bevorstehenden Veränderungen und Beeinträchtigung offen begegnen. Eine Vorenthaltung der erwartenden Auswirkungen, wie Baulärm, Verschattung, Wegfall von Parkplätzen oder erhöhte Mieten nach einer Modernisierung, schaden auf lange Sicht einem Projekt. Es muss möglich sein, offen über potenzielle Konfliktfelder und Nachteile eines Bauprojekts zu sprechen und zu diskutieren. Ebenso wichtig ist es aber auch, gegenüber den Teilnehmenden zu vermitteln, dass die Veränderungen – trotz der Beeinträchtigungen – auch Vorteile beinhalten und zusätzliche Qualitäten in ein Quartier bringen. Denn die Baumaßnahmen führen meist auch zu deutlichen Aufwertungen im Stadtteil, wie die Gestaltung von Freiflächen, der Ausbau der Infrastruktur oder die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für die eigenen Kinder. Das ist das Kapital, um Akzeptanz bei den Bürgern zu schaffen.

✔ **Geschützte Räume fördern die offene Kommunikation**

Eine vertrauensvolle Arbeit zwischen den Wohnungsmarktakteuren braucht eine offene Kommunikation. Transparenz und geschützte Räume schaffen insbesondere bei schwierigen Planungsprozessen und konfliktbelasteten Vorhaben ein offenes Klima und bieten allen Beteiligten die Möglichkeit, sich frei und offen zu äußern. Ein tragender Faktor von geschützten Räumen ist daher bei Bedarf der Ausschluss der Presse – auch damit Meinungen und Konflikte nicht nach außen getragen werden und sich verhärten. Wenn hohe Akzeptanzprobleme bestehen, dann können Gespräche unter Ausschluss der Öffentlichkeit Sorgen abbauen und Vertrauen schaffen. Hier ist die Wahrscheinlichkeit größer, dass latente Ängste der Anwohner vor großen Veränderungen der eigenen Umgebung z. B. durch Zuziehende, ausgesprochen werden. Sind die Hemmnisse erst einmal offengelegt, können sie gemeinsam zielführend abgebaut werden.

4.4 Synergien nutzen und Entlastung schaffen durch interkommunale Kooperation

Die illustrierten Kernbotschaften zur Akzeptanz für mehr Wohnungsneubau gelten ebenso für die Zusammenarbeit zweier oder mehrerer Kommunen bei der Siedlungs- und Baulandentwicklung. Darüber hinaus sieht sich die interkommunale Kooperation aber zusätzlichen Herausforderungen ausgesetzt. So gibt es häufig unterschiedliche „Geschwindigkeiten“ des Wachstums und damit des wahrnehmbaren Problemdrucks im Wohnungsbau innerhalb einer Region. Auch die Sorge vor Verlust der lokalen Identität durch bauliche und soziale Veränderungen, unterschiedliche Kompetenzen, Know-how und Kapazitäten in den (großen bis hin zu sehr kleinen) Verwaltungen, Synchronisationsdefizite von Mobilität und Siedlungsentwicklung und unterschiedliche planerische Rahmenbedingungen können zusätzliche Hindernisse darstellen. Folgende Botschaften kristallisierten sich im Rahmen der Regionalkonferenzen heraus und geben einen Eindruck davon, wie diesen Hindernissen erfolgreich begegnet werden kann:

✔ **Gemeinsames Problemverständnis als Basis für Paradigmenwechsel und regionale Identität**

Die Überzeugung, Deutschland sei gebaut, war lange Zeit Konsens. Die jüngere Entwicklungsdynamik rückt insbesondere in vielen kleineren Städten und Gemeinden im Umland von Ballungszentren erst zeitversetzt in das wohnungspolitische Bewusstsein. Erschwerend wirkt die generell zu beobachtende Skepsis gegenüber Entscheidungsgrundlagen wie Prognosen aufgrund der zurückliegenden Erfahrungen. Das „mentale Durchsickern“ von Paradigmenwechseln ist träge. Der interkommunale Dialog ist hier die Basis für gegenseitiges Verständnis und kann unterstützen. Dabei muss jedoch immer auch die Befürchtung, durch eine nicht maßvolle Erhöhung der baulichen Dichten die lokale Identität zu verlieren ernst genommen werden. Vorbehalte gegenüber mehr Dichte, überlastete Infrastrukturen, negative Auswirkungen auf die eigene Wohnqualität sowie geförderten Wohnungsbau ohne städtebauliche und architektonische Qualität gründen zum Teil auf sehr unterschiedlichen Perspektiven und Informationsständen. Hier gilt es zuzuhören und es sind Austausch und Aufklärungsarbeiten erforderlich, um gemeinsame Argumente und abgestimmte Strategien zum Umgang mit Wachstum zu entwickeln (z. B. in Form von regionalen „Neubau-Kampagnen“). Dabei soll die lokale Identität nicht aufgegeben werden. Vielmehr soll parallel zu ihr eine regionale Identität entstehen.

✔ **Eine gemeinsame Flächenmobilisierung braucht entsprechende Instrumente**

Die gemeinsame Flächenmobilisierung fällt aufgrund von kleinteiligen Eigentümerstrukturen, divergierenden Interessenlagen und einer dispersen räumlichen Verteilung schwer. In der Innenentwicklung gibt es kaum mehr niedrighängende Früchte und in äußeren Entwicklungsbereichen gehen Neumobilisierungen überwiegend zu Lasten der landwirtschaftlichen Flächen. Das Konfliktpotenzial ist groß und vor allem kleinere Städte und Gemeinden benötigen hier die Unterstützung – z. B. beim erstmaligen Erfassungsprozess von möglichen Flächen. Konkrete planungs- und ordnungsrechtliche Instrumente sind zum einen eine Flexibilisierung der Regionalplanung, die die Handlungsposition der Kommunen gegenüber Grundstückseigentümern verbessern würde. Ferner kann die Aufstellung von gemeinsamen Flächennutzungsplänen (wie bspw. in der Region FrankfurtRheinMain) den Austausch zwischen Kommunen zu einem gemeinsamen Problemverständnis fördern. Ein gemeinsamer Flächennutzungsplan muss jedoch ebenso flexibel ausgestaltet werden wie die Regionalplanung, um nicht nur strategisch, sondern auch aktiv

zur Baulandaktivierung beizutragen. Zu starre Flächenfestlegungen, Restriktionen und langjährige Anpassungsprozesse wirken dem entgegen. Auch die Organisations- und politischen Entscheidungsstrukturen müssen in Verbindung mit der Regionalplanung so ausgestaltet sein, dass es nicht zu komplizierten, starren und intransparenten Verfahren für die Aufstellung und Änderung eines regionalen Flächennutzungsplans kommt. Grundvoraussetzung ist hier natürlich auch ausreichendes und qualifiziertes Personal für die zügige Schaffung von Planungs- und Baurecht bereitzustellen. Letzteres ist wegen Kapazitätsengpässen und kommunalen Sparvorgaben sowie eines Engpasses an ausgebildeten Fachkräften oftmals schwierig – vor allem bei kleineren Umlandgemeinden, in denen es nicht immer Planungs- und Bauabteilungen gibt und Ansprechpartner bspw. mit Fachwissen über kooperative Baulandmodelle fehlen. Interkommunale Kooperation kann hier Synergien schaffen – ihre Etablierung setzt jedoch einen initialen Mehraufwand voraus.

✔ **Mobilität und interkommunale Siedlungsentwicklung zusammendenken**

Die Mobilisierung von Wohnbaugrundstücken ist von vorbereitenden öffentlichen Investitionen in die Mobilitätsinfrastruktur abhängig. Bestehen bereits verkehrliche Engpässe, gilt das als Anlass, um weiteres Siedlungs- und Einwohnerwachstum zu verhindern und bestehende Problemlagen nicht zu verschärfen. Im Vergleich zur Siedlungsentwicklung stagniert der Ausbau der Verkehrsinfrastruktur v. a. beim schienengebundenen öffentlichen Verkehr bzw. ist noch zeitaufwändiger als der Wohnungsbau und bremst diesen und die Akzeptanz entfernterer Siedlungsschwerpunkte. Für die Verdichtung und Verflechtung von Siedlungsgebieten ist ein Ausbau der Mobilitätsangebote und Verkehrsinfrastruktur dringend erforderlich. Die interkommunale Kooperation bietet wichtige Hebel: Eine regionale, gemeinsam abgestimmte Positionierung stärkt die Einflussmöglichkeiten auf übergeordnete verkehrliche Infrastrukturplanung durch größere Teilräume. Auch regionale Fahrradnetze und die Weiterentwicklung von Sharing-Modellen können im regionalen Zusammenhang erprobt werden. Dies könnte wiederum inhaltlich mit Förderansätzen verknüpft werden, indem Ideenwettbewerbe ausgerufen werden für regionale Reallabore. So kann das Thema Mobilität Basis für die Zusammenarbeit bei regionalen Wohnungsthemen sein (z. B. Stadt-Umland-Kooperation der Stadtregion Münster) und der verkehrliche Infrastrukturausbau kann die Akzeptanz für und die Zusammenarbeit beim Siedlungswachstum als Synchronisation mit der künftigen Verkehrsnachfrage herbeiführen.

✔ **Wohnfolgekosten mitdenken, transparent klarstellen und verhandeln**

Neben den Kosten verkehrlicher Infrastruktur müssen auch weitere Wohnfolgekosten bei der interkommunalen Wohnbaulandentwicklung mitgedacht, klargestellt und verhandelt werden, wie z. B. fiskalische Belastungen des Wachstums durch soziale und technische Infrastruktur. Die Umlandkommunen, die zu einer Entlastung des Wohnungsmarktdrucks beitragen sollen, fühlen sich bei den Wohnfolgekosten auf sich alleine gestellt. Für Neubaugebiete wurde Kommunen lange Zeit vor dem Hintergrund stagnierender Rahmenbedingungen fiskalische Unrentabilität prognostiziert. Wertabschöpfung bei der planerischen Ausweisung von Bauland oder kooperative Baulandmodelle, bei denen der Investor auch Infrastrukturkosten übernimmt, können Lösungen darstellen. Hier steht aber auch zu befürchten, dass letztlich auf den Nutzer umgelegt wird, was wiederum der Zielsetzung preiswerter Wohnangebote entgegensteht. Außerdem können Wohnfolgekosten für Kommunen oft erst Jahre später wieder ausgeglichen werden

(sog. Time-Lag-Effekt). Fiskalische Bilanzdefizite stellen somit ein Entwicklungshemmnis dar – gerade in kleineren Städten und Gemeinden, in denen sich einzelne Baugebiete unmittelbar in den Finanzhaushalten abbilden. Zum Ausgleich dieser Defizite in Wachstumsregionen sind z. B. Kompensationsprämien denkbar.

✔ **Anreize durch EU-, bundes oder landesgeförderte Kooperationen und Wettbewerbe**

Erfolgreiche Ansätze zeigen sich dort, wo es gelungen ist, ein gemeinsames Grund- und Problemverständnis zu entwickeln. EU- und landesgeförderte Kooperations- und Wettbewerbsanreize sowie die Städtebauförderung (Programm „Kleinere Städte und Gemeinden“) können als Trigger dienen. Kooperationen zwischen Gebietskörperschaften sind nicht abstrakt, sondern leben von Personen, die einander Verständnis entgegenbringen müssen. Formelle Kooperationen entspringen daher auch oft eines ersten informellen Austauschs und der fachlichen Zusammenarbeit, die sich dann verstetigt. Das gemeinsame Problemverständnis, die regionale Identität, die Etablierung gemeinsamer Instrumente, die Schaffung entsprechender Kapazitäten in der Verwaltung, die Verknüpfung von Siedlungsentwicklung mit Mobilität und die interkommunale Betrachtung von Wohnfolgekosten: Für all das braucht es zunächst einen ersten Anstoß zum gemeinsamen Dialog, der eine persönliche Annäherung ermöglicht und die Synergien interkommunaler Kooperation sichtbar macht. Hierzu spielen externe Anreize eine wichtige Rolle (z. B. in den landes-, bzw. EU-geförderten Stadt-Umland-Wettbewerben in NRW und Brandenburg).

5.

Ausblick: Akzeptanz für mehr Wohnungsneubau bleibt eine große Herausforderung

Mit abnehmenden Innenentwicklungspotenzialen – vor allem von einfach zu mobilisierenden Flächen – nimmt auch die Akzeptanz für neuen Wohnungsbau auf den verbleibenden Flächen sowie generell für höhere Dichten ab. Lediglich die Umwandlung ungenutzter und unzugänglicher Industrie- und Gewerbebrachen wird noch gut aufgenommen, da die Aufwertung auch positive Effekte auf den gesamten Stadtteil hat. In besonders stark wachsenden Städten, wie Hamburg, München oder Frankfurt, ist inzwischen eine steigende generelle „Wachstumsmüdigkeit“ in der Stadtgesellschaft zu beobachten. Viele Bewohner wollen die Enge, Überfüllung und Überlastung von Infrastrukturen nicht mehr hinnehmen. Sie vom weiteren Wohnungsbau zu überzeugen, ist daher oftmals schwer. Es obliegt vor allem der Politik und der Verwaltung den Menschen aufzuzeigen, dass der Wohnungsbau erforderlich ist und Vorteile für alle bringt. Mithilfe von konzeptionellen Grundlagen ist zu vermitteln, dass der Zuzug allein durch einen Baustopp nicht verhindert werden kann. Prognosen zeigen zudem, dass Menschen in naher Zukunft auch weiterhin verstärkt in die Städte ziehen werden, wobei sich in der Stadtgesellschaft auch eine zunehmende Skepsis gegenüber Prognosen breitmacht. Umso wichtiger ist es, den stadtgesellschaftlichen Dialog über die künftige Stadtentwicklung intensiv weiterzuführen. Auch der weitere Ausbau und die Qualifizierung der Infrastrukturen sind elementar, und zwar nicht nur im sozialen Bereich, dem Bildungs- und Verkehrsbereich, sondern vor allem auch im Bereich der Grün- und Freiflächen.

Ausbau und Qualifizierung von Infrastrukturen sind zudem wichtige Rahmenbedingung für mehr interkommunale Kooperation bei der Siedlungsentwicklung. Denn in einigen wachsenden Städten, deren Innenentwicklungspotenziale weitestgehend erschöpft sind, wird auch eine maßvolle Außenentwicklung vollzogen werden müssen bzw. Entlastung aus den Umlandkommunen benötigt. Aber auch hier stellt sich das Akzeptanzthema, wenngleich anders als bei der Innenentwicklung. Hier spielen neben Partikularinteressen, wie eine verbaute Aussicht, auch grundsätzliche vor allem ökologische Zielsetzungen eine große Rolle, wie z. B. das 30-ha-Ziel. Die Wohnbaulandentwicklung konkurriert vor allem mit dem Flächen- und Naturschutz und dem Erhalt von Kultur- und Naturlandschaften. Damit erfahren größere Neubauquartiere am Stadtrand den Widerstand von Umwelt- und Naturschützern. Auch eine bislang restriktiv auf Flächenschutz ausgerichtete Regionalplanung bringt in den Wachstumsräumen, in denen mehr Wohnbauland erforderlich wäre, Hemmnisse. Allerdings lässt sich dieser grundsätzliche Konflikt durchaus auflösen, wenn man beachtet, dass in den wachsenden städtischen Ballungsräumen eigentlich sparsam und effizient mit den Bauflächen umgegangen wird, und der größte Flächenverbrauch nach wie vor in den stagnierenden und schrumpfenden Räumen durch die Ausweisung von Einfamilienhausgebieten anstelle einer Innenentwicklung stattfindet. Hier wäre ein größerer interregionaler Ausgleich notwendig. Für das nähere und weitere Umland der Wachstumsstädte wäre darüber hinaus die Ausweitung der interkommunalen Kooperation notwendig, damit die in den Kernstädten nicht zu schaffenden Wohnungsbauquantitäten im Umland realisiert werden können. Flankiert um den Ausbau und die Verbesserung der Verkehrsinfrastrukturen und -angebote. Dies findet allerdings bisher nur in sehr eingeschränktem Maße statt und sollte dringend verstärkt werden.

Im Rahmen der Regionalkonferenzen „Akzeptanz für mehr Wohnungsneubau in Stadt und Region“ wurden gute Ansätze von vielfältigen Akteuren vorgestellt und diskutiert. Für sich allein genommen können diese sowie die einzelnen daraus abgeleiteten Kernbotschaften nicht als Blaupause für einen breit akzeptierten Wohnungsneubau dienen. Vielmehr zeigten die Konferenzen, dass jede Akteursgruppe

ihren Teil beitragen kann und muss, um „die soziale Frage unserer Zeit“ befriedigend zu beantworten. Die Veranstaltungsreihe sollte aufzeigen welche Akteursgruppen welche Stellschrauben zur Verfügung haben und konnte so hoffentlich Anreize für die jeweils eigene Praxis geben. Darüber hinaus sollte das gegenseitige Verständnis aller Akteure gefördert werden, was ein grundlegender und wichtiger erster Schritt zu mehr Akzeptanz ist. Hieran gilt es auch in Zukunft weiterzuarbeiten.

Das hohe Interesse an der Konferenzreihe hat deutlich gemacht, dass das Thema Akzeptanz im Wohnungsbau weiterhin von äußerster Relevanz ist. Im Rahmen der Wohnraumoffensive wird das Thema als grundlegende Querschnittsthematik weiter hohe Priorität einnehmen.

Eine thematische Weiterentwicklung auch in Bezugnahme auf die Ergebnisse der Kommission für nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik wird Anlass für kontinuierliche und weitere Befassung mit der Neubauakzeptanz sein.