



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

# Wohnungsneubau: Kommunen schaffen Rahmen und Akzeptanz

**Deutscher Verband** Neubau von bezahlbarem Wohnraum ist oft schwer zu realisieren. Flächen fehlen, es gibt lange Planungs- und Genehmigungsprozesse sowie mangelndes Fachpersonal in den Verwaltungen. Angesichts dieser Gemengelage ist konstruktives Herangehen gefragt – was viele Kommunen bereits umsetzen.

[www.deutscher-verband.org](http://www.deutscher-verband.org)



Dr. Jürgen Heyer, Präsident des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung

**A**ngst vor mehr Verkehr, überlasteten Schulen und Kitas: Die meisten Menschen sind zwar generell für Neubau – nur nicht vor der eigenen Haustür. Immer wieder steht der Bau teurer Wohnungen in der Kritik. Denn davon profitieren nur wohlhabende Zuziehende, während Anwohner Mietsteigerungen durch die Aufwertung fürchten. In anderen Vierteln hält sich das Vorurteil, geförderter Wohnungsbau sei nur für soziale Randgruppen und werte das Quartier ab. Auch viele Investoren sehen die zunehmenden kommunalen Verpflichtungen zum Bau von geförderten Wohnungen kritisch. Umso wichtiger ist es, ausreichend Mittel zu attraktiven Konditionen zum Bau geförderter Wohnungen für breite Bevölkerungsschichten anzubieten. Hier zeigt der „Bund-Länder-Beschluss zum Ende der Kompensationsmittel des Bundes für die soziale Wohnraumförderung nach 2019“ kaum in die richtige Richtung und sollte bald korrigiert werden.

**INNENENTWICKLUNGSMANAGER UND WOHNBAULEITSTELLE** Dass die Herausforderungen erfolgreich bewältigt werden können, zeigen viele Kommunen vorbildlich. Was können andere Kommunen mit ähnlichen Problemen von diesen lernen? Es zeigt sich eindeutig, dass wohnungs- und liegenschaftspolitische Gesamtstrategien und kommunale Beschlüsse eine wichtige Grundlage bilden. Die darin festgelegten bodenpolitischen Vorgaben und Verfahren müssen transparent sein. In vielen Kommunen hat sich auch der Einsatz eines Innenentwicklungsmanagers oder einer Wohnbauleitstelle bewährt. Sie können eine Priorisierung der Flächen vornehmen und damit Projekte beschleunigen. Als überparteilicher Moderator vertritt ein Innenentwicklungsmanager die kommunale Verwaltung gegenüber Wohnungsbauinvestoren, fungiert aber gleichzeitig als Ansprechpartner für alle eingebundenen Akteure. So kann er Konflikte im Vorfeld vorbeugen.

Breit akzeptierte, erfolgreiche Neubauvorhaben zeichnen sich immer durch Transparenz und Nachvollziehbarkeit aus: Gute Begründungen und der enge Dialog mit den Anwohnern sind notwendig, um nicht den Eindruck zu erwecken, die Auswahl bestimmter Neubaufächen oder die städtebauliche und architektonische Gestaltung erfolgten willkürlich. Gerade bei größeren Neubauarealen ist die Tendenz klar erkennbar, dass mit einer größeren Vielfalt an Investoren und Wohnformen mit unterschiedlichen Parzellengrößen und attraktivem Städtebau die Akzeptanz steigt: So ist für fast jede Zielgruppe „etwas dabei“. Sowohl die Verfahren zur Baulandentwicklung mit Investoren als auch die Beteiligung der Bürger müssen sich dabei an klaren, nachvollziehbaren Linien orientieren. Deutlich muss auch sein, dass am Ende meist ein Kompromiss stehen wird.

**WOHNUNGSPOLITISCHE BÜNDNISSE LEISTEN WICHTIGEN BEITRAG** Einen wichtigen Beitrag leisten wohnungspolitische Bündnisse auf kommunaler oder Landesebene: Diese bringen Akteure wie Stadt und Verwaltung, Investoren, Wohnungsunternehmen und Mieterverbände an einen Tisch. Das gemeinsame Ziel ist unstrittig: bezahlbarer Wohnraum. Wie das erreicht werden kann, diskutieren die Beteiligten dann im Rahmen des jeweiligen Bündnisses und stimmen gemeinsame Vorgehensweisen ab.

Mit der Herausforderung, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, sind viele Städte in Deutschland konfrontiert. Es gilt, die guten kommunalen Beispiele und Strategien, die bereits erfolgreich angewendet werden, in die Breite zu tragen. Dafür setzt sich der Deutsche Verband gemeinsam mit dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit mit seiner Veranstaltungsreihe zur Neubauakzeptanz ein. «