



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

Instrumente der Baulandbereitstellung und Bodenpolitik

Ergebnisbericht der Ländererhebung zu Unterstützungsangeboten bei der kommunalen Baulandentwicklung

Impressum

Herausgeber:

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

Inhaltliche Bearbeitung:

Christian Huttenloher

Kathrin Senner

Marie Preuß

Im Auftrag von:

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

Deichmanns Aue 31–37, 53179 Bonn

Gefördert im Rahmen des Forschungsprogramms Experimenteller Wohnungs- und
Städtebau des BMWSB/BBSR

Bildnachweise:

Titelbild © Calado - Fotolia.com

© Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. 2022

Littenstraße 10, 10179 Berlin

+49 30 206123-50 www.deutscher-verband.org

Berlin, September 2022

Vorwort

Die Wohnungsfrage ist und bleibt in vielen wachsenden Ballungsräumen und Städten eine drängende Herausforderung: Es gilt, für alle Bevölkerungsschichten eine angemessene und bezahlbare Wohnraumversorgung zu gewährleisten. Obwohl deutschlandweit in den Jahren 2020 und 2021 um die 300.000 neue Wohnungen gebaut wurden, reicht dies noch nicht, um die Wohnungsmärkte überall zu entspannen und die Miet- und Preisanstiege zu dämpfen. Es bleibt noch viel zu tun, zumal der zusätzliche Wohnraumbedarf mit den hunderttausenden Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine vorerst hoch bleibt.

Auch bei der Bundestagswahl und im Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung steht das Thema oben auf der Agenda. Der Koalitionsvertrag des neuen Regierungsbündnisses aus SPD, Grünen und FDP bekennt sich zu einer starken, modernen Bau- und Wohnungspolitik. Das eigenständige Ministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen setzt ein zusätzliches Zeichen, da es die inhaltlichen Ansprüche institutionalisiert. Die hohen Ambitionen manifestieren sich auch im Ziel von jährlich 400.000 neuen Wohnungen.

Voraussetzung für den Wohnungsneubau ist die Bereitstellung von Bauland. Grundsätzlich steht für die Baulandmobilisierung und -entwicklung ein umfassender Instrumentenkasten zur Verfügung. Dazu gehören neben einer kommunalen Bodenvorratspolitik auch eine kooperative Baulandentwicklung privater Grundstücke über städtebauliche Verträge sowie die Anwendung hoheitlicher Instrumente wie Vorkaufsrechte, Baugebote, Umlegung oder städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen.

Die Beratungen in der Baulandkommission in den Jahren 2018 bis 2020 haben bestätigt, dass es in der kommunalen Praxis erprobte Modelle einer nachhaltigen Baulandbereitstellung und -entwicklung sowie der Aktivierung vorhandener Flächenpotenziale gibt. Darüber hinaus setzen auch zahlreiche Kommunen mit Erfolg boden- und liegenschaftspolitische Strategien und Instrumente ein, ohne dass diese in einen Baulandbeschluss oder in umfangreiche Baulandmodelle eingebettet sind.

Wir freuen uns, dass der DV gemeinsam mit dem Deutschen Institut für Urbanistik (Difu) im Rahmen eines BBSR-Forschungsprojektes einen bundesweiten Überblick zu liegenschafts- und bodenpolitischen Instrumenten und deren Anwendungspraxis erarbeiten durfte. Das Difu führte eine umfassende schriftliche Kommunalbefragung durch. Diese wurde durch eine Erhebung der Unterstützungsinstrumente der 13 Flächenländer bei der kommunalen Baulandbereitstellung und Bodenpolitik durch den DV im Jahr 2020 ergänzt.

Erste Zwischenergebnisse dieser Studie wurden im Rahmen der Zwischenbilanzkonferenz der Baulandkommission am 28. September 2020 eingespeist. Am 6. September 2022 fand die öffentliche Abschlusskonferenz „Bauland schaffen und mobilisieren – Der Blick zurück und nach vorne“ statt, im Rahmen dessen auch die Ergebnisse der gemeinsamen Studie zu „Instrumente der Baulandentwicklung und Bodenpolitik“ präsentiert wurden.

Mit dem vorliegenden Bericht möchten wir einen systematisierten Überblick über bestehende und geplante Unterstützungsaktivitäten der Länder bei der kommunalen Baulandentwicklung geben verbunden mit einer schlaglichtartigen Darstellung ausgewählter

regionaler Initiativen zur kommunalen Wohnbaulandentwicklung. Da die Ergebnisse auf einer Erhebung im Frühjahr 2020 beruhen, ist es möglich, dass es Neuerungen bzw. Änderungen bei der Ausgestaltung und Anwendung der landesseitigen Instrumente zur Unterstützung einer kommunalen Baulandentwicklung gibt, die an dieser Stelle nicht mehr in die Erfassung und Auswertung eingeflossen sind.

Zudem möchten wir betonen, dass mit der durchgeführten Ländererhebung kein Benchmarking der Länder vorgenommen wurde. Ausgangslagen und Rahmenbedingungen unterscheiden sich teils deutlich und erfordern ein breites Spektrum an unterschiedlichen, bedarfsgerechten Lösungsansätzen und Maßnahmen, die nicht vergleichbar sind.

Wir wünschen Ihnen eine anregende und informative Lektüre!

Berlin, September 2022

Christian Huttenloher

*Generalsekretär des Deutschen Verbandes für
Wohnungswesen, Städtebau und Raumord-
nung e.V.*

Inhalt

1	Ausgangslage, Konzeption und Forschungsziel	7
2	Methodik der Ländererhebung.....	9
3	Ergebnisse und Auswertung der Ländererhebung	12
3.1	Länderprofile.....	12
3.1.1	<i>Baden-Württemberg.....</i>	<i>14</i>
3.1.2	<i>Bayern.....</i>	<i>17</i>
3.1.3	<i>Brandenburg.....</i>	<i>19</i>
3.1.4	<i>Hessen.....</i>	<i>21</i>
3.1.5	<i>Mecklenburg-Vorpommern.....</i>	<i>24</i>
3.1.6	<i>Niedersachsen.....</i>	<i>26</i>
3.1.7	<i>Nordrhein-Westfalen</i>	<i>28</i>
3.1.8	<i>Rheinland-Pfalz.....</i>	<i>31</i>
3.1.9	<i>Saarland.....</i>	<i>34</i>
3.1.10	<i>Sachsen.....</i>	<i>35</i>
3.1.11	<i>Sachsen-Anhalt.....</i>	<i>36</i>
3.1.12	<i>Schleswig-Holstein.....</i>	<i>37</i>
3.1.13	<i>Thüringen.....</i>	<i>39</i>
3.2	Querauswertung der Ländererhebung: Lösungsansätze und Instrumente zur Unterstützung der kommunalen Baulandbereitstellung / -entwicklung	41
3.2.1	<i>Aktive und operative Landesbeteiligung an kommunaler Baulandentwicklung</i>	<i>43</i>
3.2.2	<i>Landesseitig direkte Impulse, Anreize und Erleichterungen zur Unterstützung der kommunalen Baulandentwicklung.....</i>	<i>43</i>

3.2.3	<i>Indirekte Unterstützung der kommunalen Baulandentwicklung durch Rahmensetzung und Beratung.....</i>	<i>44</i>
3.2.4	<i>Zwischenfazit.....</i>	<i>45</i>
4	Regionale Aktivitäten – Schlaglichter der interkommunalen Zusammenarbeit bei der Wohnbaulandentwicklung.....	46
4.1	Typen interkommunaler Zusammenarbeit.....	46
4.2	Steckbriefe der ausgewählten regionalen Beispiele.....	48
4.2.1	<i>Kommunales Nachbarschaftsforum Berlin-Brandenburg.....</i>	<i>48</i>
4.2.2	<i>Stadtregion Münster.....</i>	<i>50</i>
4.2.3	<i>Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V.</i>	<i>52</i>
4.2.4	<i>Region Hannover.....</i>	<i>54</i>
4.2.5	<i>Region Itzehoe.....</i>	<i>57</i>
4.2.6	<i>Verband Region Rhein-Neckar.....</i>	<i>59</i>
4.2.7	<i>Regionalverband FrankfurtRheinMain.....</i>	<i>61</i>
4.3	Querauswertung regionaler Ansätze der interkommunalen Zusammenarbeit bei der Wohnbaulandentwicklung.....	63
5	Fazit und Ausblick.....	65
6	Anhang.....	69

1 Ausgangslage, Konzeption und Forschungsziel

Die Wohnungspolitik steht vor großen Herausforderungen. Für die soziale Stabilität ist eine qualitätsvolle, sichere und bezahlbare Wohnungsverorgung von ganz entscheidender Bedeutung. Ein hoher Versorgungsgrad und hohe Qualitätsstandards prägen die deutschen Wohnungsmärkte. Gleichzeitig nimmt der Nachfragedruck auf die Wohnungsmärkte in wirtschaftsstarken Regionen, Ballungszentren und zahlreichen Universitätsstädten weiter zu. Bezahlbarer Wohnraum ist daher knapp. Erforderlich sind Rahmenbedingungen für gutes und bezahlbares Wohnen, die auch das energieeffiziente und das altersgerechte Wohnen und Bauen voranbringen. Mit der gemeinsamen Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen wurde im Rahmen des Wohnungspfels am 21. September 2018 ein Maßnahmenpaket vereinbart, das den Bau 1,5 Millionen neuer Wohnungen in dieser Legislaturperiode ermöglichen soll, um damit die Wohnungsmarktempässe in den städtischen Wachstumsregionen zu lindern. Ein zentraler Faktor ist dabei das in den meisten Stadtregionen nicht ausreichend verfügbare Bauland. Zudem haben die Baulandpreise vor allem in vielen innerstädtischen Lagen mittlerweile ein Niveau erreicht, mit dem ohne massive Subventionierung kein bezahlbarer Wohnungsneubau zu schaffen ist. Dies führt zu negativen Auswirkungen auf den Erhalt sozial gemischter Quartiersstrukturen, da auch die Mieten und Preise für Bestandwohnungen deutlich anziehen. Eine Ausweitung des Baulandangebots allein wird die Grundstückspreise in diesen Städten – zumindest an den meisten Standorten – nicht ausreichend senken.

Die Expertenkommission „Nachhaltige Bauland- und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) hat sich mit vielen Aspekten der Verbesserung der Bodenpolitik und Baulandbereitstellung befasst. Dabei wurde das vorhandene Instrumentarium in den Blick genommen, das die Städte und Gemeinden zur Entwicklung von Bauland nutzen. Dieses umfasst sowohl hoheitliche als auch auf Kooperation basierende Handlungsoptionen, die in verschiedener Weise miteinander kombiniert werden können. Daneben wurden auch Aktivitäten der Bundesländer zur Unterstützung kommunaler Baulandbereitstellung und -entwicklung betrachtet.

Mit dem aktuellen ExWoSt-Forschungsvorhaben „Instrumente der Baulandbereitstellung und Bodenpolitik – Verbreitung und Anwendung bei Kommunen und Ländern“ soll insgesamt eine aktuelle, bundesweit und systematisch angelegte Informationsbasis für die Beurteilung des Stands der Bodenpolitik und der Umsetzung von Empfehlungen der Baulandkommission in den Kommunen und den 13 Flächenländern geliefert werden, die so bislang im Rahmen einschlägiger Forschungsprojekte noch nicht erarbeitet wurde. Ziel des Forschungsvorhabens ist es, einen – bisher fehlenden – belastbaren Befund über die Verbreitung von „Baulandmodellen“ sowie die Anwendungsintensität der verschiedenen Instrumente der Bodenpolitik zu ermitteln. Die Studie schließt damit eine Erkenntnislücke, die bei der Ausgestaltung und Umsetzung der Vorschläge der Baulandkommission ein Vorgehen ermöglicht, das noch näher am Bedarf ausgerichtet ist.

Ergänzend zur Difu-Erhebung der Verbreitung und Anwendung von Instrumenten zur Baulandbereitstellung und Bodenpolitik in den Kommunen wurden die Bundesländer zu ihren Unterstützungsaktivitäten bei der kommunalen Bauland- und Bodenpolitik befragt. Aufgrund des Ausbruches von COVID-19 im März 2020 und der seitdem andauernden Pandemielage in Deutschland sind damit einhergehende Veränderungen auf den Bauland- und Immobilienmärkten derzeit schwer vorhersehbar. Daher konnten diese Entwicklungen bei der Erhebung der Länderaktivitäten nur bedingt berücksichtigt werden. Der Fokus der Ländererhebung liegt damit primär auf den Unterstützungsaktivitäten der 13 Flächenländer, die bereits vor der Corona-Krise umgesetzt beziehungsweise geplant wurden.

Fokus der federführend vom DV durchgeführten Abfrage der Länderaktivitäten zur Unterstützung kommunaler Bauland- und Bodenpolitiken liegt auf der Schaffung einer systematisierten Übersicht und Erhebung eines Status Quo der bereits durchgeführten und geplanten Unterstützungsangebote seitens der Länder sowie ausgewählter regionaler Ansätze zur Unterstützung kommunaler Baulandentwicklung. Nicht beabsichtigt ist ein Benchmarking. Aufgrund unterschiedlichster Ausgangslagen und Rahmenbedingungen sind die Aktivitäten der Länder und Regionen nicht vergleichbar.

2 Methodik der Ländererhebung

Für die Erhebung der Länderaktivitäten zur Unterstützung kommunaler Bauland- und Bodenpolitiken (Baustein III des ExWoSt-Forschungsprojektes „Instrumente der Baulandbereitstellung und Bodenpolitik – Verbreitung und Anwendung bei Kommunen und Ländern“) wurde zunächst ein zweistufiges Vorgehen angestrebt. Dieses umfasste in einem ersten Schritt eine schriftliche Abfrage auf Grundlage eines standardisierten Fragebogens und in einem zweiten Schritt ein daran anschließendes Vertiefungsinterview mit den zuständigen Ländervertreter:innen.

Für die **Vorbereitung** der Erhebung der Länderaktivitäten wurde im Zeitraum Dezember 2019 bis März 2020 eine vertiefte Recherche (Desk Research) durchgeführt. Hierfür wurden sämtliche vorliegenden und online verfügbaren Materialien und Informationen zu

Unterstützungsaktivitäten der Länder zur kommunalen Baulandentwicklung zusammengestellt, ausgewertet und anschließend systematisch nach Ländern und Handlungsfeldern erfasst. Die Handlungsfelder wurden zunächst auf Basis der Phasen der Baulandentwicklung definiert und anschließend anhand der vorliegenden Zwischenergebnisse nachgeschärft. Den fünf definierten Handlungsfeldern lassen sich die gegenwärtigen beziehungsweise geplanten Unterstützungsinstrumente und -maßnahmen der Länder für kommunale Baulandentwicklung zuordnen. Die fünf Handlungsfelder teilen sich auf in investive und nicht-investive Instrumente sowie rechtliche Rahmenbedingungen (siehe Abbildung 1).

Neben der Auswertung der Internetauftritte der mit den bodenpolitischen Themen beauftragten Ministerien der 13 Flächenländer

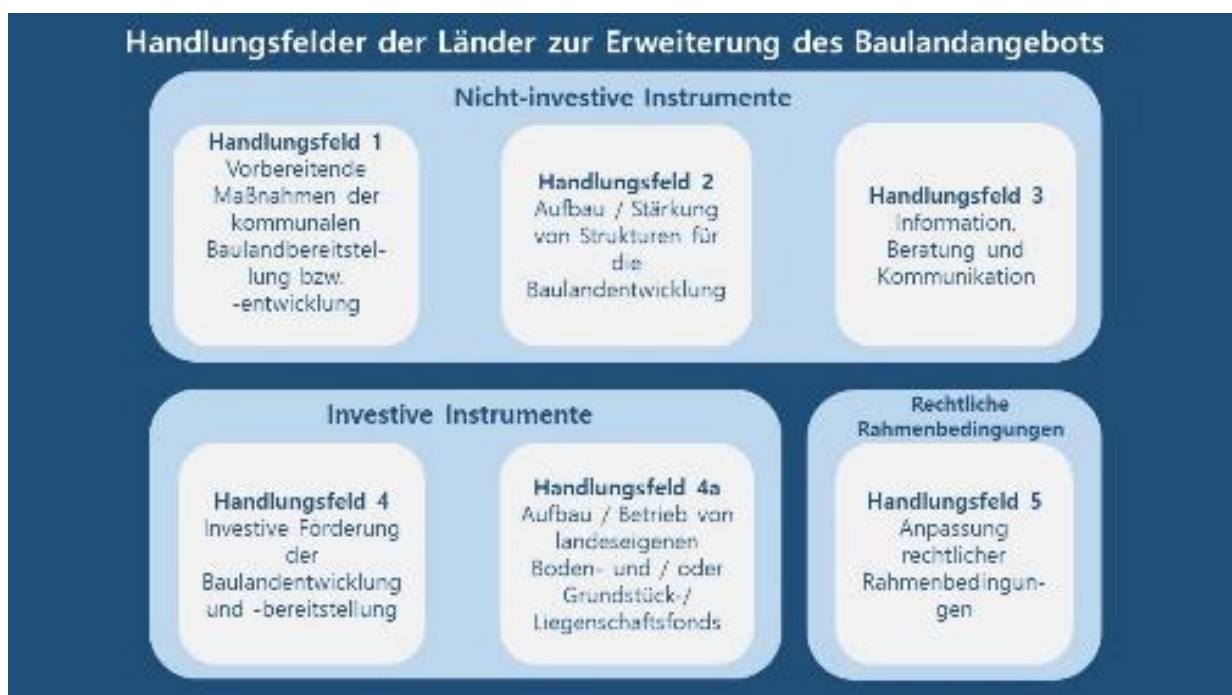


Abbildung 1 Handlungsfelder der Länder zur Erweiterung des Baulandangebots (eigene Darstellung)

wurde ebenso erfasst, welche weiteren im weitesten Sinne zu den Ländern gehörende Trägerstrukturen (wie beispielsweise Landesförderinstitute, Landesentwicklung- und Landgesellschaften) unterstützende Instrumente der Baulandentwicklung anwenden. Entsprechend des geplanten zweistufigen Verfahrens entwickelte der DV parallel zur Recherche der Länderinstrumente und regionalen Aktivitäten einen Fragebogen zur Ländererhebung. Der Aufbau des Fragebogens orientiert sich dabei an den fünf definierten Handlungsfeldern.

Der Fragebogen wurde anschließend im Rahmen eines **Pretests** mit den beiden auch in der Baulandkommission vertretenen Bundesländern Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen hinsichtlich seiner Beantwortbarkeit und Verständlichkeit geprüft. In den beiden Pretest-Fragebögen wurden – sofern verfügbar – vorliegende länderspezifische Informationen durch den DV eingepflegt. Auf Grundlage der Rückmeldungen des Pretests wurde bei der Ländererhebung vom ursprünglich geplanten zweistufigen Verfahren abgerückt und **auf ein einstufiges Verfahren umgestellt**, bei dem ein leitfadengestütztes Interview der Erhebung der Länderaktivitäten diene. Auf Grundlage des Pretest-Fragebogens wurde ein Interviewleitfaden (s. Anhang A) entwickelt. Den Interviews vorangestellt wurde der Versand der Interviewleitfäden, welche analog zum Vorgehen im Pretest ebenfalls mit bereits vorliegenden länderspezifischen Informationen aus der vertieften Recherche durch den DV vorausgefüllt wurden. Die Ländervertreter:innen wurden darum gebeten, den Interviewleitfaden möglichst vor dem Interview zu ergänzen beziehungsweise zu kommentieren. Insgesamt wurden neun Interviewleitfäden im Vorlauf der Interviews kommentiert zurückgesandt. Von

weiteren zwei Ländern wurde der Monitoringbericht zu den Empfehlungen der Baulandkommission aus der Staatssekretärs-AG als Grundlage für das darauffolgende Gespräch übermittelt.

Die **Durchführung** der Interviews erfolgte im Zeitraum vom 18.05.2020 bis 24.06.2020. Insgesamt konnten 12 Interviews mit Ländervertreter:innen geführt werden. Die Interviews fanden in Form von Telefon- beziehungsweise Videokonferenzen statt. Für die jeweiligen Interviews wurden zur Sicherung der Ergebnisse Gesprächsprotokolle angefertigt. Durchgeführt wurden die Interviews von zwei bis drei Mitarbeiter:innen des DV. In einem Bundesland erfolgte die Erhebung durch die schriftliche Beantwortung des Interviewleitfadens.

Im Anschluss an die geführten Interviews wurden sämtliche erhobenen Informationen aus dem Desk-Research, zugeschickten Materialien sowie Interviews zusammengeführt und zunächst in Form von **Länderprofilen** aufgearbeitet. Diese enthalten neben den Ausgangslagen der jeweiligen Bundesländer einen Überblick über die spezifischen investiven und nicht-investiven Instrumente sowie rechtliche Rahmenbedingungen. Die in diesem Bericht enthaltenen **Kurzprofile** der Länder wurden auf Basis der Länderprofile erstellt und anschließend mit den Ländervertreter:innen abgestimmt.

Die **Querauswertung** der Ergebnisse erfolgte entlang der Handlungsfelder unter besonderer Beachtung der den Handlungsfeldern jeweils zugeordneten Instrumenten und Maßnahmen sowie ihrer Ziele und Trägerstrukturen. Weiterhin flossen Informationen zu übergeordneten Initiativen, den unterschiedlichen Ausgangslagen sowie der Ausrichtung der

Unterstützungsaktivitäten auf kommunalen beziehungsweise landeseigenen Flächen in die Auswertung mit ein. Ziel der Querauswertung war es außerdem, übergeordnete Lösungsansätze beziehungsweise -strategien der Länder zu identifizieren.

Ergänzend zur Ländererhebung im Jahr 2020 wurden gute Beispiele zur Unterstützung kommunaler Bauland- und Bodenpolitik **auf regionaler Ebene** betrachtet. Die Auswahl der regionalen Beispiele erfolgte auf Grundlage des durch Desk Research ermittelten aktuellen Status der 15 Fallbeispiele aus der empirica-Studie (2018)¹ zur interkommunalen Wohnbaulandentwicklung sowie der im Rahmen der Ländererhebung genannten regionalen Ansätze. Die Fallbeispiele wurden in Anlehnung an die gewählte Kategorisierung der empirica-Studie typisiert. Auf dieser Grundlage wurde in enger Abstimmung mit dem BBSR eine Auswahl der regionalen Aktivitäten für die weitere Untersuchung im Dezember 2020 getroffen. Ziel war es, ein möglichst breites Spektrum verschiedener regionaler Initiativen und Ansätze der Wohnbaulandentwicklung aufzuzeigen. Insgesamt wurden sieben regionale Initiativen ausgewählt. Dabei wurden die folgenden drei Typen unterschieden:

- Typ I: Regionalplanerische Kommunikationsprozesse zur Entwicklung eines gemeinsamen Problemverständnisses
- Typ II: Regionale Abstimmungsprozesse
- Typ III: Gemeinsame instrumentelle Wohnbaulandentwicklung

Zur Erhebung der Beispiele auf regionaler Ebene hat der DV eine vertiefte Desk Research durchgeführt und erhobene Sekundärinformationen in einem Steckbrief für die ausgewählten regionalen Ansätze aufbereitet. Die Steckbriefentwürfe wurden den jeweiligen Ansprechpartner:innen im Februar 2021 mit der Bitte um Ergänzung beziehungsweise Kommentierung übermittelt. Der Fokus lag hierbei auf interkommunalen Aktivitäten im Bereich der Wohnbaulandentwicklung. Es konnten Rückläufe von allen sieben Initiativen verzeichnet werden. Zusätzlich wurde ein Telefoninterview mit einem Schlüsselakteur geführt.

¹ empirica 2018: Expertise „Stärkung der interkommunalen Zusammenarbeit bei der Wohnbaulandentwicklung – Status Quo und Handlungsmöglichkeiten des Bundes. Endbericht“ (erstellt im Auftrag

des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.)

3 Ergebnisse und Auswertung der Ländererhebung

Das folgende Kapitel fasst die zentralen Ergebnisse der Ländererhebung zusammen. Dafür werden zunächst die individuellen Ansätze zur Unterstützung kommunaler Baulandbereitstellung und -entwicklung der einzelnen Flächenländer in Form von Länderprofilen dargestellt. Anschließend erfolgt eine Gesamtsynthese der Ergebnisse und Erläuterung der in der Praxis identifizierten Lösungsstrategien sowie angewandten Instrumente.

3.1 Länderprofile

Die Wohnungsmarktsituationen in den Ländern unterscheiden sich teils deutlich. Entsprechend ist der Handlungsdruck im Bereich der Bereitstellung von bezahlbarem Bauland und Wohnraum unterschiedlich stark ausgeprägt und es kommen daran ausgerichtete Ansätze zur Unterstützung kommunaler Baulandentwicklung zur Anwendung. Neben Ländern mit angespannten regionalen Wohnungsmärkten und einem hohen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum gibt es ebenso Länder, die nur einen relativ geringen Handlungsbedarf bei der Bereitstellung von preisgünstigem Bauland und bezahlbarem Wohnraum aufweisen. Diese sind größtenteils durch vergleichsweise entspannte Wohnungsmärkte gekennzeichnet, mit nur wenigen Ausnahmen in den größeren Städten und Ballungsräumen. Des Weiteren gibt es Länder mit stark heterogen ausgeprägten Wohnungsmärkten, in denen Wachstumsregionen mit lokalen Wohnungsengpässen, auch hier vorwiegend im bezahlbaren Segment, schrumpfenden Regionen mit ausreichend bezahlbarem Wohnraum gegenüberstehen. Die Bandbreite an strukturellen

Ausgangsbedingungen spiegelt sich auch in den unterschiedlichen Lösungsansätzen und -strategien der Länder wider, die in den folgenden Länderprofilen beschrieben werden. Diese reichen vom Fokus auf eine Aktivierung „schwieriger“ Flächen bis hin zur Unterstützung beziehungsweise Stärkung der Kommunen bei der Ausübung ihrer kommunalen Planungshoheit.

Alle Länder handeln nach dem Grundverständnis, dass Baulandbereitstellung und -entwicklung eine kommunale Kernaufgabe darstellen und somit im Kompetenzbereich der Städte und Gemeinden liegen. Übergeordnetes Ziel der untersuchten Länderaktivitäten ist es, die Kommunen bei der Erfüllung dieser Aufgaben zu unterstützen beziehungsweise zu stärken.

Landesplanerische Instrumente wie Landesentwicklungspläne (LEP) und Regionalpläne werden in allen Bundesländern zur Konkretisierung der raumordnerischen Grundsätze angewendet. Der Landesentwicklungsplan dient als rahmensetzender und integrierender Gesamtplan zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Landes und trifft Aussagen zur angestrebten Siedlungs-, Freiraum- und Infrastrukturentwicklung. Regionalpläne werden für die jeweiligen Planungsregionen aufgestellt und stellen die Schnittstelle zu den Gemeinden dar, die in Ausfüllung der grundgesetzlichen Selbstverwaltung die zentralen Planungsträger sind. Eine vertiefte Betrachtung dieser landesplanerischen Instrumente wurde im Rahmen der Ländererhebung nicht weiter vorgenommen.

Da die Städtebauförderung kein Instrument der Baulandentwicklung darstellt, ist sie nicht

Bestandteil der Untersuchungen der Länderaktivitäten.

Mit der Erhebung der Länderaktivitäten zur Unterstützung kommunaler Baulandentwicklung soll ausdrücklich kein Benchmark gesetzt werden. Fokus und Ziel dieser Studie ist es, einen deskriptiven und systematischen Überblick über bestehende sowie geplante Aktivitäten der Länder zu geben und diese im Kontext der jeweiligen Ausgangssituationen und bestehenden Rahmenbedingungen einzuordnen.

3.1.1 Baden-Württemberg

Ausgangslage

Baden-Württemberg steht aufgrund des gegenwärtigen Wohnraumdrucks sowie des künftig steigenden Wohnraumbedarfs durch weitere Zuwanderung vor großen Herausforderungen. Nur wenige Kommunen können als finanzschwach (im Sinne der Notwendigkeit von Haushaltssicherungskonzepten) bezeichnet werden. Dennoch benötigen viele Kommunen für die Umsetzung wichtiger kommunaler Infrastrukturprojekte Hilfen aus dem Ausgleichsstock². Außerdem sind bei der Bewältigung des aktuellen, nahezu flächendeckenden Wohnraumbedarfs landesseitige Unterstützungsaktivitäten gefragt.

Der baden-württembergische *Landesentwicklungsplan* (LEP) legt als übergeordneter Gesamtplan den Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Landes fest und gibt damit die Leitplanken für die Baulandentwicklung vor.

Im Jahr 2016 wurde auf Initiative des Wirtschaftsministeriums die *Wohnraum-Allianz* ins Leben gerufen. Ziel ist es, den Dialog der Regierung mit Anspruchsgruppen der Wohnraumpolitik fortzuentwickeln. 2019 wurde daraus die landesweite Initiative „*Wohnraumoffensive Baden-Württemberg*“ abgeleitet. Neben den Instrumenten der Wohnraumförderung werden mit der

Wohnraumoffensive zusätzliche finanzielle Grundlagen, Beratungs- und Unterstützungsangebote für Kommunen sowie eine Wissens- und Vernetzungsplattform geschaffen, um bezahlbaren Wohnraum umzusetzen, eine aktive kommunale Bodenpolitik zu ermöglichen und innovatives Planen und Bauen zu befördern.

Kernelement der Wohnraumoffensive ist der Kommunalfonds mit seinen beiden Säulen *Grundstücksfonds* und *Kompetenzzentrum Wohnen BW*. Umsetzungspartner beim Grundstücksfonds und Kompetenzzentrum ist das landeseigene Unternehmen *Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH*.

In Ergänzung dazu wird mit der Patenschaft *Innovativ Wohnen BW* ein Ideenpool für zukunftsweisende Gedanken, Konzepte, Projekte und Umsetzungsmöglichkeiten für bezahlbares Wohnen geschaffen, der „Experimentierräume“ für eine Umsetzung in die Praxis bietet.

Zum Ende des Jahres 2020 waren alle Bestandteile der Wohnraumoffensive startbereit.

Nicht-investive Instrumente

Ein wichtiges Unterstützungs- und Beratungsinstrument des Landes ist das *Kompetenzzentrum Wohnen BW*, das Kommunen von der Grundlagenermittlung bis hin zur Konzeptionierung von Bauprojekten und deren Umsetzungen Unterstützung bei der kommunalen Wohnraum- und Flächenaktivierung anbietet.

² In einigen Bundesländern gibt es einen so genannten Ausgleichsstock für "notleidende" Kommunen. Über diesen Ausgleichsstock erhalten einzelne Kommunen zusätzliche Zuweisungen zum partiellen Ausgleich von Fehlbeträgen. Teilweise werden die Landeshilfen auch für finanzielle Umstände/ Härten gezahlt, welche die betreffende Kommune nicht

selbst beeinflussen konnte, z.B. zur Abfederung finanzieller Belastungen, die aus der Schließung eines Kasernenstandortes resultieren. (Quelle: <https://www.haushaltssteuerung.de/lexikon-ausgleichsstock.html>)

Das Kompetenzzentrum fördert über Landesmittel unterschiedliche Beratungs- und Unterstützungsleistungen. Über eine kostenfreie Basisberatung hinaus können Kommunen in Form eines Baukastensystems Fördermittel für verschiedene vertiefende Planungs- und Beratungsleistungen beantragen, unter anderem in den Bereichen Grundlagenermittlung, Konzeption und Umsetzung. Den Kommunen wird dafür ein Pool professioneller Dienstleister zur Verfügung gestellt.

Die durch das Land angebotenen Unterstützungsleistungen zur Vorbereitung kommunaler Baulandbereitstellung zielen insbesondere auf die Mobilisierung von Flächenpotenzialen im Innenbereich ab. Das webbasierte *Flächenmanagement-Tool FLOO* wird den Kommunen kostenfrei zur Verfügung gestellt und hilft diesen dabei, sich einen besseren Überblick über Innenentwicklungspotenziale auf kommunaler Ebene zu verschaffen sowie diese darzustellen und zu bewerten. Das Förderprogramm *„Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“* unterstützt Kommunen bei der Konzeption innovativer Vorhaben zur Schaffung attraktiver, kompakter Siedlungsmuster, beispielsweise durch Innenentwicklungskonzepte, städtebauliche Wettbewerbe, innovative Beteiligungsformate, Konzepte zur Aufstockung und zum Dachausbau sowie den Einsatz kommunaler Flächenmanager. Das Programm schafft konzeptionelle Grundlagen, die unter anderem auch später in Maßnahmen und Aktivitäten der Städtebauförderung und Wohnraumoffensive münden können.

Auf Empfehlung der Dialogplattform Wohnraum-Allianz Baden-Württemberg hat das Land den Kommunen eine *Arbeitshilfe „Beschleunigter Wohnungsbau“* sowie weitere *Planungshilfen*, etwa zum Umgang mit dem

Artenschutz, bereitgestellt, um die Bekanntheit der zur Verfügung stehenden informellen und formellen Planungsinstrumente zu erhöhen und ihren Einsatz in der Praxis zu befördern.

Investive Instrumente

Ein zentrales Element der Landesinitiative stellt der im Mai 2020 gestartete *Grundstücksfonds* dar. Zur Sicherung einer zeitnahen und gemeinwohlorientierten Bebauung und Entlastung der regional zum Teil sehr angespannten Wohnungsmärkte ermöglicht der Grundstücksfonds dem Land Baden-Württemberg, auf den Markt kommende Grundstücke zugunsten finanzschwächerer Kommunen (zwischen) zu erwerben, wenn diese einen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum darlegen können. Weitere Voraussetzung besteht darin, dass die Eignung des Grundstücks geben sein muss, das heißt, es muss Baurecht bereits bestehen bzw. dieses muss in absehbarer Zeit geschaffen werden können. Mindestens 30 Prozent der realisierten Bruttogeschossfläche müssen zur Erfüllung des Zweckes des Grundstücksfonds der gemeinwohlorientierten Wohnraumversorgung dienen. Eine Haltefrist gilt als Schlüssel, um einen tatsächlichen Beschleunigungseffekt zu erzielen. Die Kommune kann entweder selbst oder ein von ihr benannter Investor das Grundstück verbilligt erwerben. Die Höhe der Preisreduktion orientiert sich am Anteil des gemeinwohlorientierten Wohnraums, der auf dem Grundstück geschaffen wird.

Eine Sicherstellung der anteiligen gemeinwohlorientierte Bebauung kann unter anderem durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen Kommune und Vorhabenträger erfolgen.

Das *Programm Wohnungsbau BW* (Landeswohnraumförderung) beinhaltet unter

anderem eine neue Programmlinie für das „Mitarbeiterwohnen“ sowie eine spezielle Förderung für Kommunen, um (wieder) einen originären kommunalen Wohnungsbestand aufzubauen. Städtebauförderung, Wohnraumförderung, „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ sowie die Aktivitäten der Wohnraumoffensive ergänzen und verstärken sich, teilweise konsekutiv und kumulativ, teilweise unabhängig.

Ausblick

Die verschiedenen Förder-, Unterstützungs- und Beratungsleistungen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum werden auch aktuell auf- oder ausgebaut und aufeinander abgestimmt. Dabei sind insbesondere das Kompetenzzentrum und der Grundstücksfonds als lernende Instrumente angelegt, in die praktische Erfahrungen eingebracht und Nachjustierungen ermöglicht werden können.

Weiterführende Informationen:

Wohnraumoffensive Baden-Württemberg

<https://mlw.baden-wuerttemberg.de/de/bauen-wohnen/wohnraumoffensive-baden-wuerttemberg/>

Grundstücksfonds BW

<https://landsiedlung.de/grundstuecksfonds/>

Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“

<https://mlw.baden-wuerttemberg.de/de/service/foerderprogramme/liste-foerderprogramme-mlw/flaechen-gewinnen-durch-innenentwicklung/>

Städtebauförderung

www.stadterneuerung-bw.de

3.1.2 Bayern

Ausgangslage

Aufgrund der guten Wirtschaftslage und einem damit verbundenen positiven Bevölkerungswachstum befindet sich der bayerische Wohnungsmarkt in einer angespannten Lage. In vielen bayerischen Städten und Gemeinden fehlt es insbesondere an bezahlbarem Bauland und Wohnraum.

Die Bayerische Staatsregierung unterstützt die Städte und Gemeinden grundsätzlich bei ihrem Engagement für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung und setzt dabei auf finanzielle Anreize und Impulse sowie die Rahmensetzung für Prozesse der Baulandentwicklung und die Gewährleistung adäquater Handlungsspielräume der Kommunen („*Fördern statt Fordern*“).

Nicht-investive Instrumente

In Bereichen, die der kommunalen Planungshoheit unterliegen, werden den bayerischen Kommunen Förderprogramme bzw. -initiativen angeboten, die auf die *Leitideen* „*Qualitätsvolles Wachstum*“ sowie „*Innenentwicklung vor Außenentwicklung*“ abzielen.

Mit dem Förderprogramm „*Erhebung der Innenentwicklungspotenziale*“ konnten im Förderzeitraum 2018 bis 2020 Städte, Gemeinden und interkommunale Verbände Planungszuschüsse für die Erfassung und Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen mithilfe eines systematischen Flächenmanagements erhalten. Wesentliche Fördertatbestände waren:

- Einführung und Nutzung von Flächenmanagementsystemen, beispielsweise der kostenfreien Flächenmanagement-

Datenbank des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU)

- Entwicklung strategischer Konzepte und Maßnahmen zur Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen
- Entwicklung von Konzepten zur Revitalisierung älterer Einfamilienhausgebiete und ortskernnaher Bereiche

Auch im Bereich der Information, Beratung und Kommunikation stellt das Land den Kommunen insbesondere zum Thema Innenentwicklung und Flächenverbrauch Unterstützungsleistungen in Form von *Arbeitshilfen, Informationsveranstaltungen und Veröffentlichungen* zur Verfügung. Im Zuge dessen werden die Erfahrungen aus den Förderprogrammen und -initiativen weitergegeben.

Investive Instrumente

Um die Gemeinden bei der Belebung ihrer Ortskerne und beim Flächensparen noch intensiver zu unterstützen, hat die Bayerische Staatsregierung die *Förderinitiativen* „*Innen statt Außen*“ und „*Flächenentsiegelung*“ ins Leben gerufen. Als Teil des Maßnahmenpakets zum Flächensparen der Bayerischen Staatsregierung werden diese seit 2018 erfolgreich im Rahmen der Städtebauförderung umgesetzt. Die Förderinitiative „*Innen statt Außen*“ zielt insbesondere darauf ab, die Modernisierung von leerstehenden Gebäuden und Denkmälern sowie die Nutzbarmachung von Brachflächen zu fördern. Bei Vorliegen eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts und eines gemeindlichen Selbstbindungsbeschlusses zur vorrangigen Innenentwicklung erhalten Kommunen einen Förderbonus von 20 Prozent auf den Regelfördersatz der Städtebauförderung von 60 Prozent der zuwendungsfähigen Kosten. Besonders struktur- und finanzschwache

Gemeinden können sogar von einem Fördersatz von 90 Prozent profitieren. Im Rahmen der Förderinitiative „Flächenentsiegelung“ erhalten die Kommunen eine Prämie zur Entsiegelung befestigter Flächen und zu deren Reaktivierung für neue Nutzungen.

Mit dem *Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP)* wurde ein grundstücksmobilisierendes Programm auf den Weg gebracht, welches Kommunen ohne eigenes kommunales Wohnungsunternehmen zur Eigeninitiative aktiviert. Förderfähig ist hier das Schaffen bezahlbaren Wohnraums auf ggf. noch zu erwerbenden bzw. freizumachenden kommunalen Grundstücken sowie deren Erschließung. Geleistet wird ein Zuschuss von bis zu 30 Prozent der Baukosten.

Darüber hinaus stehen den Kommunen seitens des Landes Mittel aus dem *Bayerischen Finanzausgleichsgesetzes (BayFAG)* für die Verbesserung ihrer Leistungen zur Verfügung, unter anderem zur Erfüllung ihrer gemeindlichen Aufgabe im Bereich der Förderung des sozialen Wohnungsbaus.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Die Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern ermöglicht den Kommunen den Erwerb von Grundstücken und die Veräußerung kommunaler Grundstücke unter Wert zum Zwecke des (sozialen) Wohnungsbaus, da dieser als Gemeindeaufgabe definiert ist.

Ausblick

Das ursprünglich bis 2019 befristete KommWFP wurde aufgrund der hohen Inanspruchnahme sowie der insgesamt sehr positiven Resonanz bis zum Jahr 2025 verlängert.

Weiterführende Informationen:

Förderinitiativen „Innen statt Außen“ & „Flächenentsiegelung“

<https://www.stmb.bayern.de/buw/staedtebaufoerderung/foerderschwerpunkte/flaechensparen/index.php>

Richtlinien Wohnraumförderungsprogramm KommWFP

https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayVV_2330_I_1190

3.1.3 Brandenburg

Ausgangslage

Die regionalen Wohnungsmärkte Brandenburgs sind sehr heterogen ausgeprägt: Wachstumsregionen im Berliner Umland mit lokalen Wohnraumengpässen stehen stagnierenden bzw. schrumpfenden Regionen mit ausreichend verfügbarem bezahlbarem Wohnraum im weiteren Metropolenraum gegenüber.

Konzeptionelle Grundlagen der Regional- und Landesplanung für die Baulandbereitstellung und Bodenpolitik sind der *Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)*, der *Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS)* sowie *Regionalpläne*. In diesen werden unter anderem Siedlungsschwerpunkte ausgewiesen.

Nicht-investive Instrumente

Im nicht-investiven Bereich stehen die Themen Flächenmanagement und -planung, Innenentwicklung und regionale / interkommunale Kooperationen im Fokus der Unterstützungsaktivitäten des Landes.

Das webbasierte Tool *InfrastrukturFolgekostenSchätzer 6.0* bietet brandenburgischen Kommunen die Möglichkeit, Folgekosten einer vorgesehenen Bebauungsplanung zu kalkulieren und bei der Baulandentwicklung Erschließungsfragen abzuschätzen.

Im Bereich der Information, Beratung und Kommunikation stellt das Land seinen Kommunen verschiedene Instrumente bereit, die unter anderem einer stärkeren Verbreitung von kommunalen Baulandmodellen dienen. Mit der *Arbeitshilfe „Schaffung preisgünstigen Wohnraums durch Bauleitplanung, städtebauliche*

Verträge und Zwischenerwerbsmodelle“ und der darauf aufbauenden *Arbeitshilfe „Baulandstrategien im Brandenburger Maßstab“* gibt das Land den Kommunen einen Leitfaden zur Schaffung preisgünstigen Wohnraums unter Anwendung des zur Verfügung stehenden städtebaulichen Instrumentariums der Baulandentwicklung an die Hand, welcher auf die spezifischen Bedürfnisse Brandenburger Kommunen zugeschnitten ist. In verschiedenen *Veranstaltungsformaten* setzen Kommunen und Land den praxisorientierten Erfahrungsaustausch fort, etwa zu Fragen der Innenentwicklung und der interkommunalen Entwicklungsplanung.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Eine verbilligte bzw. kostenfreie Abgabe landeseigener Liegenschaften ist aktuell nicht zulässig. Eine entsprechende Haushaltsgesetzänderung wird derzeit geprüft. Brandenburger Kommunen können verbilligt eigene Liegenschaften zum Zweck der sozialen Wohnraumversorgung abgeben.

Ausblick

Schnittstellen zwischen Instrumenten der Baulandbereitstellung und Bodenpolitik mit der Landeswohnraumförderung sind mit einem aktuell im Aufbau befindlichen *ministeriellen Fachcontrolling* vorgesehen, welches in Form eines *Wohnungsmarktbeobachtungssystems und Stadtentwicklungsmonitorings* umgesetzt werden soll. Die Einführung dieser Instrumente ist für 2021 vorgesehen. Gegenstand ist die Erhebung steuerungsrelevanter Daten auf Landesebene und eine Verknüpfung mit ministeriellen Kennzahlen, um Rückschlüsse auf mögliche Förderbedarfe zu ziehen.

Die Entwicklung eines *Baulücken- und Innenentwicklungspotenzialflächenkatasters* ist geplant. Diese webbasierte Anwendung soll den Kommunen kostenfrei zur Verfügung gestellt werden, um bei der Identifizierung von Flächen für die Innenentwicklung ein effektiveres Flächenmanagement zu unterstützen.

In Erarbeitung und Abstimmung befindet sich aktuell ein *Landesprogramm „Planungsförderungsrichtlinie“*, im Rahmen dessen künftig die Erstellung interkommunaler Flächennutzungspläne und von Bebauungsplänen für Gewerbe/Industrie und Flächen der sozialen Wohnförderung finanziell unterstützt werden soll. Das Programm wird so konzipiert, dass Kommunen im Sinne des Flächensparens dazu ermutigt werden, künftig Flächennutzungspläne gemeinsam durchzuführen.

Weiterführende Informationen:

Arbeitshilfe Baulandstrategien im Brandenburger Maßstab

https://mil.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/Arbeitshilfe_Baulandstrategien_Langfassung_final.4087121.pdf

Arbeitshilfe „Schaffung preisgünstigen Wohnraums durch Bauleitplanung, städtebauliche Verträge und Zwischenerwerbsmodelle“

https://mil.brandenburg.de/media_fast/4055/Arbeitshilfe_geforderter_Wohnungsbau.pdf

InfrastrukturFolgeKostenSchätzer 6.0

<https://mil.brandenburg.de/mil/de/themen/planen-bauen/folgekostenschaetzer/>

3.1.4 Hessen

Ausgangslage

Aufgrund eines stets positiven Bevölkerungswachstums besteht trotz einer überdurchschnittlich hohen Anzahl an Wohnungsfertigstellungen in den letzten Jahren insbesondere in der Metropolregion Frankfurt/RheinMain und der Region Südhessen ein sehr hoher Wohnraumbedarf. Demgegenüber wird für Mittel- und Nordhessen ein weiterer Bevölkerungsrückgang prognostiziert. Ausnahmen bilden die wachsenden Universitätsstädte Kassel in Nordhessen sowie Gießen und Marburg in Mittelhessen, die ebenfalls einen relativ hohen Wohnraumbedarf zu verzeichnen haben. Engpässe bestehen vor allem im bezahlbaren Segment, da in den Verdichtungsräumen vorrangig Wohnraum in höherpreisigen Marktsegmenten entsteht und Sozialwohnungen kontinuierlich aus der Bindung fallen.

Um Lösungen für die aktuellen Themen der Wohnungspolitik in Hessen aufzuzeigen und zu diskutieren, wurde 2015 mit der *Allianz für Wohnen* ein institutionalisierter Rahmen geschaffen. Wichtige Impulse und Empfehlungen der Allianz für Wohnen sind in Maßnahmen des *Masterplans Wohnen* in Hessen eingeflossen. Ein 12-Punkte-Programm dient als zentrale Richtschnur. Punkt 3 dieses Arbeitsprogramms zielt auf die Aktivierung von Bauland ab. Im Rahmen dessen wurde 2017 die *Bauland-Offensive Hessen* (BOH) gestartet. Mit dieser eigens zum Zwecke der Schaffung bezahlbaren Wohnraumes gegründeten Gesellschaft unterstützt das Land die hessischen Kommunen bei der Mobilisierung und Erschließung von Wohnbauland. Die BOH fokussiert insbesondere auf die Mobilisierung von Rest- bzw. schwer zu entwickelnden Flächen. Die

BOH ist eine Tochtergesellschaft der landesbeteiligten Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte / Wohnstadt mbH.

Nicht-investive Instrumente

Die BOH gliedert sich in zwei Phasen: In Phase I erstellt die Bauland-Offensive Hessen GmbH im Auftrag des Landes für die Kommune eine *Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsprüfung* für vorab ermittelte Potenzialflächen mit Entwicklungshemmnissen. Kommt die Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsprüfung aus Phase I der BOH zu einem positiven Ergebnis, kann die Kommune in der darauffolgenden Phase II gemeinsam mit der Bauland-Offensive Hessen GmbH und einem Pool an privaten Entwicklungsunternehmen alle weiteren Schritte zur *Gebietsentwicklung* umsetzen. Wichtige Voraussetzung dafür ist, dass die Umsetzung des jeweiligen Projektes keine wirtschaftlichen Renditen verspricht und sich kein Investor für eine Entwicklung finden lässt sowie ein kommunales Wohnraumdefizit besteht. Sind diese Voraussetzungen erfüllt, wird die Kommune Gesellschafterin der Bauland-Offensive-Hessen GmbH. Die Planungshoheit liegt weiterhin bei der Kommune, die die Umsetzung entsprechend ihrer Bedarfe bestimmt.

Auf Basis einer Bodenbevorratungsrichtlinie ist die Hessische Landgesellschaft mbH (HLG) im Bereich der *Bodenbevorratung* tätig. Durch eine Beauftragung der HLG durch die Kommunen zur Durchführung der Bodenbevorratungsmaßnahmen können kommunale Baulandentwicklungen unter finanzieller Entlastung des kommunalen Haushalts umgesetzt werden.

Des Weiteren befindet sich ein *landesweites Kataster „Innenraumentwicklung“* in der Planung, welches der Erfassung und

Identifizierung von Potenzialflächen im Innenbereich und Baulücken sowie dem Flächen sparen im ländlichen Raum dienen soll.

Über den *Leitfaden „Grundstückvergabe nach der Qualität von Konzepten – Verfahren und Praxisbeispiele“* soll das Instrument der Konzeptvergabe noch stärker verbreitet und besser anwendbar gemacht werden. Zudem bietet unter anderem die Nassauische Heimstätte / Wohnstadt mbH Beratungsleistungen zum Thema Konzeptvergabe an.

Im Rahmen der Allianz für Wohnen finden verschiedene *Schwerpunktveranstaltungen* statt. Ziel dieser Veranstaltungen ist der Wissenstransfer und Austausch sowie die Unterstützung insbesondere kleinerer Kommunen.

Investive Instrumente

Im Fokus des *Landesprogramms „Großer Frankfurter Bogen“* (GFB) liegt die Förderung des Wohnungs- und Städtebaus im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main. Dieses Programm ist unter anderem mit der Bauland-Offensive Hessen verzahnt. So übernimmt das Land im Rahmen eines GFB-Vorteilspakets den kommunalen Eigenanteil für die Erstellung der Machbarkeitsstudie im Rahmen der BOH. Auch in anderen Programmen gibt es für die Partnerkommunen des GFB verbesserte Förderkonditionen.

Das *Landesprogramm „Nachhaltiges Wohnumfeld“* zielt auf die Unterstützung bei der Entwicklung neuer Wohngebiete ab. Gefördert werden die Erstellung von städtebaulichen Konzepten für neue Wohnquartiere, die Durchführung von Baulanddialogen sowie investive Maßnahmen zur Realisierung eines

nachhaltigen Wohnumfeldes, wie zum Beispiel Maßnahmen zur Schaffung von sozialer Infrastruktur.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Eine Richtlinie zur verbilligten Veräußerung von landeseigenen Grundstücken zu Zwecken des sozialen Wohnungsbaus ermöglicht es, landeseigene Grundstücke an Gemeinden unter dem vollen Wert zu veräußern.

Ausblick

Aktuell befindet sich die Bauland-Offensive Hessen kurz vor dem Start der Phase II Gebietsentwicklung (Durchführung der Baulandentwicklung).

Das Landesprogramm „Nachhaltiges Wohnumfeld“ befindet sich gegenwärtig in der Phase der Konzeptförderung. Daran schließt sich eine konkrete Förderung von Investitionen an. Auch Baulanddialoge zur Beteiligung der Bürgerschaft werden gefördert.

Über ein Sondervermögen des Landes Hessen wurde ein *Liegenschaftsfonds* eingerichtet, über den Grundstücke erworben und ggf. verbilligt den Kommunen zur Verfügung gestellt werden sollen, um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Beaufsichtigt wird der Fonds durch das Landeswirtschaftsministerium. Einsatzbereich des Fonds sind Frankfurt und das erweiterte Umland. Aktuell werden geeignete Flächen untersucht.

Weiterführende Informationen:

Allianz für Wohnen

<https://wohnungsbau.hessen.de/die-allianz/die-allianz-f%C3%BCr-wohnen-hessen>

Masterplan Wohnen in Hessen

<https://wohnungsbau.hessen.de/masterplan-wohnen-hessen>

Bauland-Offensive Hessen

<https://www.bauland-offensive-hessen.de/>

Hessische Landgesellschaft

<https://www.hlg.org/>

Die Bauland-Offensive Hessen in der Praxis: Das Beispiel Bürstadt

In Zusammenarbeit mit der Bauland-Offensive Hessen (BOH) entstehen in der hessischen Stadt Bürstadt neue Wohnungen auf einer ehemaligen Industriefläche, die zuvor viele Jahre aufgrund der hohen Schadstoffbelastung im Boden nicht entwickelt werden konnte. Dieser Brache soll nun eine neue Nutzung zugeführt werden und somit die Entwicklung der gesamten Innenstadt vorangetrieben werden. Grundlage des Vorhabens bildet eine im Rahmen der BOH erstellte Machbarkeitsstudie (Phase I), die die Realisierbarkeit des Vorhabens prüfte und Möglichkeiten und Lösungswege aufzeigte, um neuen Wohnraum auf der Fläche zu schaffen. Die Machbarkeitsstudie kam zu dem Ergebnis, dass auf der Fläche Potenzial für ca. 105 Wohnungen im Geschosswohnungsbau besteht. Rund 30 Prozent der Wohnfläche könnte als geförderter Wohnraum realisiert werden sowie weitere 30 Prozent als barrierefreie, preisgünstige Wohneinheiten. Der Erwerb der Fläche durch die Stadt Bürstadt fand im Juni 2020 statt. Damit verpflichtete sich die Kommune, die Industriebrache abzureißen, eine Grundstücksentsiegelung vorzunehmen, Abfälle zu entsorgen sowie kontaminierte Böden auszutauschen. Möglich gemacht wird dies mit Hilfe von EU- bzw. Landesmitteln. Geplant ist, die Konversion gemeinsam mit der BOH umzusetzen. Bevor das Grundstück 2023 im Rahmen einer Konzeptvergabe vergeben wird, erfolgt voraussichtlich im Frühjahr 2021 der Abschluss eines EU-weiten Vergabeverfahrens zur Beauftragung der Ingenieursleistungen für den Rückbau der Gebäude, die Altlastensanierung sowie den Abschluss des Bauleitplanverfahrens.

Quelle:

<https://www.naheimst.de/newsroom/artikel/neue-wohnungen-auf-ehemaligem-fabrikgelaende>

3.1.5 Mecklenburg-Vorpommern

Ausgangslage

In Mecklenburg-Vorpommern ist der Handlungsdruck, preisgünstiges Bauland und bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen, vergleichsweise gering. Die meisten Städte und Gemeinden sind ausreichend mit Wohnungen im niedrigpreisigen Segment ausgestattet. Ausnahmen bilden die Städte Rostock, Greifswald und die Landeshauptstadt Schwerin sowie touristische Orte. Hier sind die Wohnungsmarktsituationen angespannter und es besteht eine erhöhte Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen.

Im Mai 2019 wurde die neue und landesweite Initiative „Zukunft des Wohnens in Mecklenburg-Vorpommern“ vom Kabinett beschlossen. Ziel dieser Initiative ist es, die Kommunen durch Fördermittel sowie die vergünstigte Bereitstellung von Grund und Boden bei der Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum zu unterstützen. Im Bedarfsfall sollen Kommunen mehr Bauland in eigener Verantwortung entwickeln. Der Beschluss unterteilt sich in Leitlinien und 20 Maßnahmen zur Umsetzung, die wiederum in Arbeitspaketen gebündelt sind und auf verschiedene Ministerien verteilt wurden. Sämtliche Prozesse sind aktuell am Anlaufen.

Nicht-investive Instrumente

Mit der Bereitstellung von *Baulandpotentialkarten* durch das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern soll ausgewählten Kommunen in strukturschwachen Regionen im Rahmen eines Pilotprojektes ein rechtssicheres Instrument zur Verfügung gestellt werden, mit dessen Hilfe

die Kommunen einen besseren Überblick über die eigenen Flächen erhalten.

Das landeseigene Unternehmen *LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH* bietet Kommunen in Mecklenburg-Vorpommern verschiedene Leistungen zur Stärkung ihrer Baulandentwicklung an. Durch eine Beauftragung der LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH mit der Baulandentwicklung können Kommunen ihr finanzielles Risiko reduzieren. Die LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH übernimmt bei Bedarf sämtliche Leistungen, wie die Flächenbeschaffung, städtebauliche Planung, Erschließungsplanung, bauliche Erschließung und Vertrieb. Die Finanzierung erfolgt ebenfalls über die LGE. Es hat sich gezeigt, dass Kommunen insbesondere dann auf die Unterstützung der LGE zurückgreifen, wenn es um schwierige Konstellationen bei der Baulandentwicklung geht, wie zum Beispiel schwierig zu vermarktende Flächen, bei denen eine Vermarktung durch private Investoren nicht gegeben ist oder viele Beteiligte koordiniert werden müssen. Die Aktivitäten der Gesellschaft sind stets eingebettet in die landesplanerischen Vorgaben der Raumordnung und der Gemeindeentwicklung. Darüber hinaus berät die LGE Kommunen im Hinblick auf eine nachhaltige, sozial ausgewogene und baukulturell verantwortungsvolle Siedlungsentwicklung und führt regelmäßig einen *Stadtentwicklungskongress* durch.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Eine verbilligte Abgabe von sowohl kommunalen Grundstücken als auch von Landesliegenschaften ist in Mecklenburg-Vorpommern zulässig. Voraussetzung für die Veräußerung von Landesliegenschaften unter vollem Wert ist, dass diese zu Zwecken des sozialen Wohnungsbaus erfolgt.

Ausblick

Die im Rahmen der Initiative „Zukunft des Wohnens in Mecklenburg-Vorpommern“ entwickelten Leitlinien und Maßnahmen werden künftig weiter von den beteiligten Ministerien umgesetzt.

Im Rahmen dieser Landesinitiative ist eine *Dialogtour* mit zehn Kommunen unter Einbeziehung von Verwaltung, Wohnungsunternehmen, Bürger:innen sowie Verbänden vorgesehen. Die Veranstaltungen der Dialogtour sind auf das gesamte Themenfeld „Zukunft des Wohnens“ ausgelegt. Übergeordnetes Ziel ist eine Diskussion über Erfordernisse im Themenbereich Wohnen (so bspw. zur Bevorratung von Bauland) und Ableitungen zu konkreten Anwendungsmöglichkeiten in den Kommunen.

Weiterführende Informationen:

Initiative "Zukunft des Wohnens in Mecklenburg-Vorpommern"

<https://www.regierung-mv.de/Landesregierung/stk/Themen/Weitere-Themen/Klausurtagung-2019/>

3.1.6 Niedersachsen

Ausgangslage

Aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung Niedersachsens, der Zuwanderung aus dem Ausland und des Anstiegs der Haushaltszahlen verzeichnen weite Teile des Landes angespannte Wohnungsmärkte und einen hohen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum; insbesondere in den niedersächsischen Ballungsgebieten, den Universitätsstädten sowie den wirtschaftsstarken Regionen.

Initiiert durch das Niedersächsische Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz sowie dem Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen haben sich 2018 rund 60 Organisationen, Verbände, Kommunen und Unternehmen mit der Landesregierung zum *Bündnis für bezahlbares Wohnen* zusammengeschlossen, um Lösungen für die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum zu entwickeln. Rund 100 Handlungsempfehlungen wurden bislang vom Bündnis ausgesprochen. Ein Hauptaugenmerk des Bündnisses liegt darauf, Bauland künftig besser verfügbar zu machen. Aktuell wird an der Umsetzung aller Handlungsschwerpunkte gearbeitet.

Nicht-investive Instrumente

Den niedersächsischen Kommunen steht kostenfrei ein *Brachflächenkataster* zur Verfügung. Dieses bietet die Möglichkeit, Informationen zu bestehenden Brachflächen zu verwalten. Dadurch erhalten Kommunen einen Überblick über Potentialflächen und können diese besser identifizieren und so Bauland mobilisieren. Das ebenfalls bestehende *Baulücken- und Leerstandskataster* (BLK) für Kommunen ist ein

Dienst der niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (VKV) und wird von den Regionaldirektionen und der Landesvermessung des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) angeboten. Das BLK verfolgt einen ähnlichen Ansatz wie das Brachflächenkataster und ist eine Dienstleistung zur internen Verwendung für die Kommunen.

Ein wesentliches Element der durch die NBank angebotenen *Wohnungsmarktbeobachtung* (WOM) in Niedersachsen stellt die alle zwei Jahre durchgeführte *Wohnbaulandumfrage* dar. In der Wohnbaulandumfrage werden Daten zur Baulandpolitik der niedersächsischen Städte und Gemeinden erfasst und analysiert und dadurch unter anderem Neuausweisungen und Reserven von Wohnbauland abgebildet. Mit diesem Instrument werden potenzielle Steuerungs- bzw. Handlungsbedarfe in dem Themenfeld Wohnbauland identifiziert. Zur Information und Beratung der niedersächsischen Kommunen finden verschiedene *Fachveranstaltungen* statt, unter anderem zum Themenkomplex nachhaltige Wohnbaulandentwicklung. Diese Fachveranstaltungen dienen dem Informations- und Erfahrungsaustausch und helfen den beteiligten Akteuren dabei, sich noch besser zu vernetzen und Kooperationen aufzubauen.

Das Land Niedersachsen unterstützt die Kommunen mit einem praxisorientierten Wissenstransfer zu aktuellen Themen der Stadt- und Gemeindeentwicklung; beispielsweise durch die *Broschüre „Wohnbauland nachhaltig entwickeln. Praxishinweise für niedersächsische Städte und Gemeinden“*. Diese Broschüre gibt einen Überblick über Instrumente zur qualitativen Steuerung der Baugebietsentwicklung und fasst Praxishinweise für Kommunen zusammen.

Ausblick

Aktuell wird in Niedersachsen diskutiert, ob Kommunen bedarfsweise durch einen landeseigenen Träger bei der Baulandentwicklung unterstützt werden.

Weiterführende Informationen:

Bündnis für bezahlbares Wohnen

<https://www.buendnis-fuer-bezahlbares-wohnen.niedersachsen.de/startseite/>

Wohnbaulandumfrage

<https://www.nbank.de/F%C3%B6rderprogramme/Fokusthemen/Wohnungsmarktbeobachtung/Wohnbaulandumfrage.html>

Broschüre „Wohnbauland nachhaltig entwickeln. Praxishinweise für niedersächsische Städte und Gemeinden“

<https://www.umwelt.niedersachsen.de/startseite/aktuelles/neue-broschure-wohnbau-land-nachhaltig-entwickeln-182256.html>

3.1.7 Nordrhein-Westfalen

Ausgangslage

Die Wohnungsnachfrage nimmt in Nordrhein-Westfalen stetig zu und die Wohnungsmarktsituation ist in allen Mietmärkten, mit Ausnahme der Region Südwestfalen, angespannt. Großer Wohnungsbedarf besteht vor allem im Segment des bezahlbaren Wohnraums.

Zahlreiche Kommunen in Nordrhein-Westfalen verfügen nicht über ausreichend Kapazitäten, um die Baulandentwicklung eigenständig durchzuführen.

Im Rahmen der *Landesinitiative Bau.Land.Leben* bietet das Land seinen Kommunen (und auch Grundstückseigentümer:innen) nach dem Baukastenprinzip verschiedene Beratungs- und Unterstützungsangebote an, die zu einer schnellen Baulandmobilisierung und nachfragegerechten Baulandentwicklung beitragen. Der Fokus liegt auf der Aktivierung und Entwicklung von brachgefallenen bzw. mindergenutzten Flächen und der Unterstützung von Kommunen, die nicht über ausreichende Ressourcen für die Baulandentwicklung verfügen.

Die *Landesgesellschaft NRW.URBAN* und die landesbeteiligte Gesellschaft *BEG* verantworten im Auftrag des Landes und in enger Zusammenarbeit mit den Kommunen die Betreuung und Durchführung dieser Unterstützungsangebote.

Nicht-investive Instrumente

Das Instrument *Bau.Land.Check* dient der schnellen Ersteinschätzung und Ermittlung planerischer und wirtschaftlicher Grundlagen für die potenzielle Nutzung ausgewählter Standorte.

Die finanzielle Unterstützung und Entwicklung von Rahmenplanungen sowie die Durchführung von Baulandgesprächen zugunsten der Mobilisierung und Entwicklung von Baulandpotenzialen auf und an Bahnflächen ist Gegenstand des Instruments *Bau.Land.Bahn*.

Das Instrument *Bau.Land.Partner* nimmt insbesondere private Liegenschaften in den Blick. Mit Hilfe moderativer Elemente und der gemeinsamen Erarbeitung von Entwicklungsperspektiven und planerischen Nutzungskonzepten werden Hemmnisse bei der Aktivierung von ungenutzten und brachgefallenen Grundstücken gemeinsam mit den Kommunen und Grundstückseigentümer:innen überwunden.

Beim Instrument *Bau.Land.Kommunal* werden Kommunen im Sinne einer kooperativen Baulandentwicklung bei der Entwicklung neuer Baugebiete unterstützt. Dazu wird NRW.URBAN als „Entwicklungsgesellschaft auf Zeit“ tätig und erwirbt die Grundstücke, stellt Expertise für die Entwicklung, Erschließung und Vermarktung der Bauflächen zur Verfügung und übernimmt das Projektmanagement und die Abrechnung des Projektes. Außerdem dient die Bereitstellung eines rahmenvertraglich gesicherten Expertenpools für Planungs- und Gutachterleistungen der Beschleunigung von Bauleitplanverfahren.

Zentrale Beratungs-, Informations- und Kommunikationsplattform der Landesinitiative bildet das *Bau.Land.Forum*, welches vom Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen zusammen mit weiteren Partnern, wie NRW.URBAN und BEG, getragen wird. Dieses befördert im Rahmen verschiedener Formate (Werkstattgespräche, Dialoge, Publikationen

etc.) den interkommunalen Austausch zum Thema Flächenmanagement.

Investive Instrumente

Die NRW.Bank bietet das *Förderprogramm Kommunal Invest / Kommunal Invest Plus* an, mit dem unter anderem Grundstücke, die notwendiger Bestandteil eines aktuell anstehenden Investitionsvorhabens sind, mitfinanziert werden können. Zudem können auch Erschließungsmaßnahmen und Aufwendungen für den Grunderwerb finanziert werden, die dauerhaft von der Kommune zu tragen und nicht umlagfähig sind.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Sowohl die Haushaltsordnung des Landes Nordrhein-Westfalen als auch die Gemeindeordnung ermöglichen eine verbilligte Abgabe sowohl landeseigener als auch kommunaler Liegenschaften, wenn diese dem Zweck der sozialen Wohnraumversorgung dienen.

Ausblick

Seit 2018 wird ein zentrales *Liegenschaftsmanagement* für die Erfassung landeseigener entebeerlicher Flächen aufgebaut. Ziel ist es, die Verwertung und Entwicklung dieser Grundstücke insgesamt besser zu koordinieren und zu beschleunigen.

Seit dem 1. Januar 2021 haben sich zudem NRW.URBAN und BEG formal in einer einheitlichen Strategie und Geschäftsführung zusammengeschlossen.

Weiterführende Informationen:

Landesinitiative Bau.Land.Leben

<https://www.mhkbd.nrw/themen/bau/flaechen-nutzen/landesinitiative-baulandleben>

Förderprogramm Kommunal Invest / Kommunal Invest Plus

<https://www.foerderdatenbank.de/FDB/Content/DE/Foerderprogramm/Land/NRW/nrw-bank-kommunal-invest-und-plus.html>

***Bau.Land.Check & Bau.Land.Partner* in der Praxis: Die Beispiele Greven und Kerpen**

Um dem erhöhten Wohnraumbedarf der Stadt Greven zu begegnen, untersuchte NRW.URBAN im Rahmen des Instruments *Bau.Land.Check* die Eignung eines ehemaligen Schulstandortes für eine verdichtete Wohnnutzung. Dafür erstellte NRW.URBAN unter anderem ein städtebauliches Grobkonzept mit einer überschlägigen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung, prüfte verschiedene Fördermöglichkeiten und formulierte Handlungsempfehlungen. Die Ergebnisse der Analysen zeigen, dass die Fläche gute Rahmenbedingungen für eine Wohnraumentwicklung bietet und außerdem Möglichkeiten für ergänzende Nahversorgung und Infrastruktureinrichtungen aufweist. Auch einen höheren als vorab von der Stadt formulierter Anteil an Mehrfamilienhäusern mit entsprechend mehr Wohneinheiten erscheint umsetzbar.

Im Rahmen des Instruments *Bau.Land.Partner* unterstützt NRW.URBAN die Stadt Kerpen und prüft die Entwicklung eines großen, vormals bergbaulichen und anschließend durch Industrie und Gewerbe genutzten, Areals am Stadtrand zu einem Wohngebiet. Dafür erstellt NRW.URBAN im Konsens mit der

Stadt Kerpen und Eigentümer:innen ein Umnutzungskonzept, prüft Risiken, nimmt eine Einschätzung zu baulichen, ökologischen, geologischen, rechtlichen und auch ökonomischen Faktoren vor und untersucht die wirtschaftliche Realisierbarkeit der Flächenentwicklung. Nach erster Einschätzung der verschiedenen Faktoren messen die Fachleute des Flächenpool NRW der Standortentwicklung eine gute Chance zur wirtschaftlichen Realisierbarkeit bei.

Quellen:

<https://www.baulandleben.nrw/praxisbeispiele/baulandcheck-fuer-einen-ehemaligen-schulstandort/>;
<https://www.baulandleben.nrw/praxisbeispiele/baulandpartner-umnutzungskonzept-untergenutzter-flaechen/>

3.1.8 Rheinland-Pfalz

Ausgangslage

Angespannte Mietwohnungsmärkte führen in Rheinland-Pfalz insbesondere in den Schwarmstädten und ihren Einzugsgebieten zu einer hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Landesweit hat das Miet- und Preisniveau einen neuen Höchststand erreicht. Aufgrund von angespannten Haushaltssituationen können zahlreiche Kommunen nur sehr eingeschränkt weitere Maßnahmen zur Gewährleistung einer angemessenen Wohnraumversorgung vor allem für Haushalte mit niedrigem Einkommen ergreifen.

Das Finanz- und Bauministerium hat 2015 das *Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen* ins Leben gerufen. In diesem arbeitet die Landesregierung mit 21 weiteren Institutionen zusammen. Ziele des Bündnisses sind es, mehr bezahlbaren Wohnraum für alle Zielgruppen in angemessener Qualität bereitzustellen, bestehenden bezahlbaren Wohnraum zu erhalten sowie sozial-verträglich weiterzuentwickeln, innovatives und nachhaltiges Planen und Bauen im Sinne einer qualitätsvollen Baukultur zu sichern und eine sozial ausgewogene Durchmischung der Wohnquartiere zu erhalten und zu stärken. In fünf Arbeitsgruppen werden diese Ziele umgesetzt. Im Themenbereich Baulandverfügbarkeit und -aktivierung behandelt das Bündnis vordergründig zwei Aspekte: 1) die kurzfristige Baulandmobilisierung für bezahlbaren Wohnraum und 2) langfristige Strategien der Bodenbevorzugung. Von Beginn an liegt der Ansatz des Bündnisses darin, konkrete Projekte zu entwickeln und diese anschließend umzusetzen.

Hauptakteur für die Umsetzung der Landesaktivitäten zur Baulandbereitstellung und Bodenpolitik ist das Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz. Dabei setzt das Land insbesondere auf die Zusammenarbeit mit seinen Bündnispartnern.

Nicht-investive Instrumente

Über das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen sowie weitere Landesinitiativen werden aktuelle Themen, wie zum Beispiel Konzeptvergabe, Innenentwicklung oder Mietwohnungsbau im ländlichen Raum im Rahmen von *Vorträgen, Veranstaltungen sowie Publikationen* regelmäßig öffentlich präsentiert und diskutiert. Beispiele für Veröffentlichungen sind die beiden *Arbeitshilfen „Kommunale Grundstücksgeschäfte und Konzeptvergabe. Hinweise zu vergabe- und baurechtlichen Aspekten sowie zum EU-Beihilfegesetz“* und *„Mehr Konzept – Orientierungshilfe zur Vergabe öffentlicher Grundstücke nach Konzeptqualität“*. Ebenso werden auf Bundesebene bereits gewonnene Erkenntnisse und laufende Aktivitäten zu bodenpolitischen Themen (wie bspw. dem Erbbaurecht) an die Kommunen weitergetragen, um mögliche Pilotvorhaben in Rheinland-Pfalz zu identifizieren und als gute Praxisbeispiele für eine insgesamt breitere Anwendung zu kommunizieren.

Mit dem *Bauforum* besteht seit 1999 eine wichtige Plattform für den Austausch zum zukunfts-fähigen Planen, Bauen und Wohnen. Im Bauforum arbeitet das Land zusammen mit der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz, den Berufskammern und Fachverbänden, den kommunalen Spitzenverbänden, der Wohnungs- und Versicherungswirtschaft sowie den Hochschulen des Landes.

Das Instrument *RAUM+Monitor* ist eine landesweite internetgestützte Online-Erfassungs- und Bewertungsplattform für Siedlungsflächenreserven, die den Kommunen kostenlos zur Verfügung gestellt wird. Das Tool bietet neben einer Flächenpotenzialerfassung auch ein Gebäudekataster unter anderem zur Leerstands-bewertung.

Investive Instrumente

Über die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz können Kommunen günstige Kredite für den Grundstückserwerb erhalten. Darüber hinaus hat das Land mit fünf Kommunen *Kooperationsvereinbarungen* abgeschlossen. Die Vereinbarungen sollen dazu beitragen, dass bei neuen Baugebieten eine Sozialquote festgelegt wird. Im Rahmen dieser Kooperation erhalten die Kommunen Förderung für strategische Planungen und Entwicklungsleistungen. Dies beinhaltet unter anderem Erschließungsmaßnahmen, sofern diese als kommunale Eigenaufgabe zu verstehen sind.

Im Zuge der Initiative „Landau baut Zukunft“ hat das Land die *Erprobung eines Ankaufsmodells* begleitet, bei dem eine Stadt, die sich im Sicherungsmechanismus befindet, als kommunaler Zwischenerwerber auftritt und Flächen plant, entwickelt und erschließt und diese anschließend an einen privaten Bauherrn veräußert. Die gewonnenen Erkenntnisse werden durch das Land in die Breite kommuniziert, um auch anderen Städten aufzuzeigen, wie der Flächenankauf trotz schwieriger kommunaler Haushaltsslage erreicht werden kann.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Die vergünstigte Abgabe von Landesliegenschaften ist zulässig zu Zwecken der Schaffung

von bezahlbarem Wohnraum und bei landeseigenen bebauten und unbebauten Grundstücken in Konversionsstandorten.

Ausblick

Stadt-Umland-Kooperationen sollen künftig als wichtiges Zukunftsthema in Rheinland-Pfalz adressiert und proaktiv als Instrument durch das Land eingesetzt werden.

Um künftige Baulandbedarfe zu decken und Kommunen bei der Entwicklung neuer Wohnbauflächen zu unterstützen, bringt das Finanz- und Bauministerium eine *Baulandinitiative* auf den Weg. Ziel der Initiative wird es sein, gezielt Wohnbauflächenpotenziale zu aktivieren und modellhafte Vorhaben umzusetzen.

Weiterführende Informationen:

Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen

<https://fm.rlp.de/de/themen/bauen-und-wohnen/buendnis-fuer-bezahlbares-wohnen-und-bauen/>

Arbeitshilfen

[https://fm.rlp.de/fileadmin/fm/PDF-Da-tei/Bauen_und_Wohnen/Bezahlbares_Wohnen_und_Bauen/Kommunale_Grundstuecksge-schaefte_und_Konzeptvergaben.pdf](https://fm.rlp.de/fileadmin/fm/PDF-Da-<u>tei/Bauen_und_Wohnen/Bezahlbares_Wohnen_und_Bauen/Kommunale_Grundstuecksge-schaefte_und_Konzeptvergaben.pdf) & [https://fm.rlp.de/fileadmin/fm/PDF-Da-tei/Bauen_und_Wohnen/Bezahlbares_Wohnen_und_Bauen/Downloads/Broschuere_Konzeptvergabe.pdf](https://fm.rlp.de/fileadmin/fm/PDF-Da-<u>tei/Bauen_und_Wohnen/Bezahlbares_Wohnen_und_Bauen/Downloads/Broschuere_Konzeptvergabe.pdf)

Kooperationsvereinbarungen

<https://fm.rlp.de/de/presse/detail/news/de-tail/News/kooperationsvereinbarungen-mit-kommunen-fuer-mehr-bezahlbares-wohnen-in-rheinland-pfalz/>

Kooperationsvereinbarungen zur Stärkung des geförderten Wohnungsbaus in der Praxis: Das Beispiel Trier

Im Mai 2019 fand der Abschluss einer Kooperationsvereinbarung für mehr bezahlbares Wohnen zwischen der Stadt Trier und dem Land Rheinland-Pfalz statt. Im Rahmen der Kooperationsvereinbarung erhält die Kommune bei Einhaltung einer Quote von mindestens 25 Prozent geförderten Wohnungsbau bei zukünftigen Baugebieten zusätzliche Landesförderung für investitionsvorbereitende Maßnahmen. Die Stadt Trier hat sich dazu verpflichtet und kann somit die weiteren Fördermittel für die Umsetzung drei wesentlicher Bausteine für die Weiterentwicklung des Wohnungsbaus in Trier verwenden. Diese umfassen die Erstellung einer Wohnraumbedarfsanalyse als fundierte Entscheidungsgrundlage, die Entwicklung eines neuen Quartiers „Am Grüneberg“ sowie die Erstellung einer Machbarkeitsstudie für ein weiteres mögliches Wohngebiet im Stadtgebiet.

Quelle:

<https://fm.rlp.de/de/presse/detail/news/News/detail/land-foerdert-weiterentwicklung-von-wohnungsbau-in-trier/>

3.1.9 Saarland

Ausgangslage

Im überwiegenden Teil des Saarlandes besteht kein akuter Wohnraumbedarf. Die Wohnungsmärkte sind vergleichsweise entspannt und die Mieten liegen seit Jahren unter dem Bundesdurchschnitt. Eine Ausnahme stellen das Oberzentrum Saarbrücken und die Mittelzentren des Landes dar. Hier besteht eine rege Nachfrage nach bezahlbarem Mietwohnraum. Aktuell ist weitgehend ausreichend kostengünstiges Wohnbauland im Saarland verfügbar. Nur in wenigen Gemeinden gibt es Baulandengpässe.

Grundsätzlich erfolgt eine aktive Baulandbereitstellung im Saarland durch die kommunale Bauleitplanung der Gemeinden im Rahmen ihrer Planungshoheit sowie der landesplanerischen Festlegungen. Mit der *Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans* (LEP) wird die kommunale Planungshoheit gestärkt, indem Kommunen ein größeres Maß an Flexibilität hinsichtlich ihrer Siedlungsentwicklung basierend auf den jeweiligen Siedlungsentwicklungskonzepten eingeräumt wird.

Nicht-investive Instrumente

Das *GeoPortal Saarland* bietet als Web-Dienst saarländischen Kommunen einen zentralen Zugang zu raumbezogenen Informationen und Daten im Saarland.

Die *Landesentwicklungsgesellschaft Saarland (LEG Saar)* unterstützt Kommunen insbesondere bei der Entwicklung und Erschließung von Grundstücken. Dabei versteht sich die LEG Saar als kommunaler Dienstleister mit dem Ziel, die Städte und Gemeinden bei der Abwicklung von Bauprojekten (von der Aufbereitung und

Erschließung von Grundstücken bis hin zum fertigen Bau) zu unterstützen.

Informationsaustausch und Beratungsleistungen zur Baulandentwicklung und -mobilisierung finden seitens der Landesplanung *im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung* statt. Im Zentrum steht dabei die Beratung zu planungsrechtlichen Rahmenbedingungen des BauGB und des LEP. Ziel der Beratung durch die Landesplanungsbehörde ist die Optimierung einer an die Ziele des Landesentwicklungsplans angepassten kommunalen Planung.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Auf Basis eines Haushaltsvermerks ist es im Saarland zulässig, landeseigene Grundstücke zur Schaffung und Förderung von sozialgebundenem Wohnraum gegen ermäßigtes Entgelt abzugeben.

Weiterführende Informationen:

Landesentwicklungsplan (LEP) Saarland

https://www.saarland.de/mibs/DE/portale/landesplanung/informationen/verteilerseite_landesentwicklungsplan/landesentwicklungsplan_node.html

GeoPortal Saarland

<https://geoportal.saarland.de/>

3.1.10 Sachsen

Ausgangslage

Der sächsische Wohnungsmarkt weist eine divergente Entwicklung auf: Wohnungsmärkte in den Ballungsräumen Leipzig und Dresden verzeichnen eine stark wachsende Wohnungsnachfrage und stehen damit schrumpfenden Wohnungsmärkten mit zunehmenden Wohnungsleerständen in weiten Teilen des Landes gegenüber. Daneben nimmt die Bevölkerung aktuell in den Städten Chemnitz, Görlitz, Meißen, Freiberg und Plauen leicht zu.

Der *Koalitionsvertrag 2019-2024 „Gemeinsam für Sachsen“* beabsichtigt die Erweiterung der kommunalen Handlungsmöglichkeiten für eine nachfrageorientierte Siedlungs- und Gewerbeentwicklung, auch bei jenen Kommunen, die keine zentralörtliche Funktion haben. Der *Landesentwicklungsplan* (LEP 2013) enthält verschiedene Ansätze, die sich zugunsten einer Baulandausweisung auswirken können: Brachliegende und brachfallende Bauflächen sind wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, sofern die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist. Bei der Steuerung einer flächensparenden Siedlungspolitik ist auf ein regionales Flächenmanagement unter Einbeziehung der kommunalen Ebene hinzuwirken. Ebenso legt der LEP regionale Kooperationen fest.

Nicht-investive Instrumente

Mit dem *Beteiligungsportal Sachsen* wurde ein einheitliches Online-Beteiligungsportal geschaffen. Dieses ist für die sächsischen Kommunen zugänglich und stellt unterschiedliche Formate für die Durchführung von Beteiligungsverfahren bereit. Neben Funktionen zur Durchführung von Dialogformaten und

formellen Stellungnahmen zu aktuellen Entwürfen von Gesetzen und Planungsvorhaben enthält es Online-Fragebögen- sowie Statistik- und Auswertungsmöglichkeiten. Es richtet sich sowohl an die sächsischen Bürger:innen als auch an die Verwaltungsmitarbeiter:innen, die Beteiligungsverfahren durchführen. Insgesamt soll mit dem Tool die Akzeptanz für Maßnahmen der kommunalen Baulandbereitstellung gesteigert werden.

Der *Leitfaden für die Erstellung von INSEKs* ist eine zu berücksichtigende Handreichung für Kommunen. In diesem sollen künftig auch Instrumente für eine vorausschauende Bodenpolitik der Gemeinden thematisiert werden, wie zum Beispiel die Erhebung von Innenentwicklungspotentialen.

Ausblick

In Planung bzw. im Aufbau befindet sich eine *Marktdatensammlung für Grundstückswerte* sowie *Empfehlungen für die einheitliche inhaltliche und fachliche Gestaltung der Grundstücksmarktberichte*.

Weiterführende Informationen:

Koalitionsvertrag 2019-2024 „Gemeinsam für Sachsen“

<https://www.cdu-sachsen.de/Dateien/koalitionsvertrag-2019-2024/3344108>

Landesentwicklungsplan 2013

https://www.landesentwicklung.sachsen.de/download/Landesentwicklung/LEP_2013.pdf

Beteiligungsportal Sachsen

<https://buergerbeteiligung.sachsen.de/portal/sachsen/startseite>

3.1.11 Sachsen-Anhalt

Ausgangslage

In Sachsen-Anhalt gibt es flächendeckend kein Versorgungsproblem mit Bauland und Wohnraum. Lediglich in regionalen Schwarmstädten (wie beispielsweise Halle und Magdeburg) ist das Baulandangebot beschränkt und die Angebotspreise sind höher.

Baulandknappheit ist in Sachsen-Anhalt in Einzelfällen ein quartiersbezogenes Thema für besonders nachgefragte Gebiete.

Der Fokus bei der Baulandbereitstellung und -mobilisierung liegt auf der Reaktivierung, Umnutzung sowie der Nachnutzung von bestehendem Bauland, insbesondere in zentralen Lagen zur Schaffung von nachfragegerechten Wohnungsangeboten.

Nicht-investive Instrumente

Den Kommunen in Sachsen-Anhalt werden über das Landesamt für Vermessung und Geoinformation *Geobasisdaten* zur Verfügung gestellt. Über diese haben die Kommunen unter anderem einen Einblick in die Bodenrichtwertkarte für Bauland und für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Liegenschaftskataster.

Regelmäßige Abstimmungen zwischen der obersten Landesplanungsbehörde und den Kommunen finden im Rahmen landesplanerischer Stellungnahmen unter anderem zu Bauvorhaben statt. Darüber hinaus werden Themen wie „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ von der oberen Bauaufsichtsbehörde mit den Landkreisen und kreisfreien Städten erörtert.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Die vergünstigte Abgabe landeseigener Liegenschaften ist in Sachsen-Anhalt grundsätzlich nicht möglich. Die Landeshaushaltsordnung schreibt die Veräußerung zum vollen Wert vor. Davon ausgenommen sind die Veräußerung von Grundstücken, die in Sanierungs- und Entwicklungsgebieten liegen (hier wird der sanierungs- und entwicklungsbeeinflusste Wert herangezogen) sowie die Festsetzung des Kaufpreises einer Wohnung in einem Geschosswohnungsbau auf Basis der Sozialmiete.

Ausblick

Die Kommunen in Sachsen-Anhalt kommen ihrer kommunalen Aufgabe der Baulandmobilisierung und -bereitstellung auch künftig nach. Aufgrund des nicht vorhandenen Versorgungsproblems besteht für das Land Sachsen-Anhalt derzeit kein konkreter Handlungsbedarf, die Städte und Gemeinden im Land verstärkt bei dieser Aufgabe zu unterstützen.

Weiterführende Informationen:

Wohnungsmarktbericht Sachsen-Anhalt 2018

https://izg.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Politik_und_Verwaltung/MLV/MLV/Service/Publicationen/Wohnungsmarktbericht_Sachsen-Anhalt_2018.pdf

Geodatendienst Bodenrichtwerte

https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/geodatendienst_bodenrichtwerte/geodatendienst-bodenrichtwerte.html

3.1.12 Schleswig-Holstein

Ausgangslage

Der Wohnungsmarktdruck ist landesweit sehr unterschiedlich ausgeprägt und nur in Teilregionen, wie im nördlichen Hamburger Verdichtungsraum, in und um Kiel und Lübeck sowie den anderen größeren Städten des Landes vergleichsweise hoch. Wesentliche raumordnerische Steuerungsinstrumente der Siedlungsentwicklung in Schleswig-Holstein stellen der *Landesentwicklungsplan* (u.a. mit Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zum Zentralörtlichen System, zu Siedlungsachsen, zur Wohnraumversorgung, zur Flächenvorsorge für Gewerbe und Industrie, zur städtebaulichen Entwicklung und zum Einzelhandel) sowie die *Regionalpläne* dar, die derzeit neu aufgestellt werden. Die Gemeindestruktur ist vergleichsweise kleinteilig.

Im Rahmen von *freiwilligen Stadt-Umlandkooperationen* werden Baulandbereitstellung und verbindliche Kooperationsvereinbarungen zur gemeinsamen Baulandentwicklung diskutiert.

Gemeinsam mit der Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH) und weiteren Partnern unterstützt das Land Schleswig-Holstein seine Kommunen gezielt bei der Baulandbereitstellung und -mobilisierung mit nicht-investiven und investiven Instrumenten und Maßnahmen.

Nicht-investive Instrumente

Da es keine Mittelbehörden in Schleswig-Holstein gibt, bietet das Land direkte *Beratungsleistungen* für Kommunen im Rahmen der Bauleitplanung und Siedlungsentwicklung an. Beratungen zur Wohnquartiersentwicklung sowie zu dem Erwerb und der Erschließung von Bauland auch unter Einbindung von

Fördermitteln der EU, des Bundes und des Landes finden über die IB.SH statt. Des Weiteren stellt das Land über die *Geodateninfrastruktur Schleswig-Holstein* den Kommunen planungsrelevante Daten und Informationen zur Verfügung. Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein prüft, ob eine belastbare flächendeckende und landesweit homogene Potenzialflächenberechnung durch digitale Geodatenauswertungsverfahren den Kommunen zur Verfügung gestellt werden kann.

Investive Instrumente

Das Förderprogramm „*Neue Perspektive Wohnen*“ stellt ein zweiteiliges Sonderprogramm zur Förderung der qualitätsvollen planerischen Entwicklung von Bauflächen dar. Mit dieser Zuschussförderung wird eine nachhaltige Quartiersentwicklung und Wohnen unterstützt. Das Programm soll dazu dienen, eine Leitbilddebatte über die Zukunft des Wohnens anzustoßen. Im Rahmen der Förderrichtlinie können Kommunen und Vorhabenträger einen Zuschuss von 50.000 Euro für die Erstellung eines aussagekräftigen Bebauungsplans erhalten.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Bei einer vergünstigten Abgabe landeseigener Liegenschaften beispielsweise zum Zweck der Förderung des sozialen Wohnungsbaus ist der Finanzausschuss rechtzeitig vor Abschluss des Rechtsgeschäfts zu unterrichten.

Ausblick

Zur Unterstützung eines interkommunalen bzw. regionalen Flächenmanagements plant das Land die Einrichtung einer *Landesservice-stelle Flächenmanagement*, eines regelmäßigen

Flächenmonitorings sowie einer Flächenberichterstattung.

Weiterführende Informationen:

Förderprogramm „Neue Perspektive Wohnen“

<https://www.neueperspektivewohnen.de/>

Baulandentwicklung (Förderungsankauf)

<https://www.ib-sh.de/produkt/baulandentwicklung-forderungsankauf/>

3.1.13 Thüringen

Ausgangslage

Im Freistaat Thüringen ist fast flächendeckend bezahlbarer Wohnraum und ausreichend preisgünstiges Bauland vorhanden. Ausnahmen stellen die Wachstumskerne Jena, Erfurt und Weimar dar. Hier sind im Landesvergleich die Wohnungsmärkte angespannt und durch höheres Preisniveau und Wohnungsraumbedarf gekennzeichnet. Aufgrund positiver wirtschaftlicher Entwicklungen und Wanderungsgewinnen auf dem Arbeitsmarkt ist dort auch künftig mit einer wachsenden Wohnungsnachfrage zu rechnen.

Der Fokus der Landesaktivitäten in Thüringen im Bereich der Baulandbereitstellung und -entwicklung liegt auf der Revitalisierung innerstädtischer Brachflächen, um insbesondere die Innenstädte zu stärken sowie den Flächenverbrauch zu reduzieren und der Zersiedelung im Umland entgegenzuwirken.

Bei Planungen zur kommunalen Baulandbereitstellung sind die Vorgaben zur Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen, die im *Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025* enthalten sind. Die Erfordernisse der Raumordnung in Thüringen zielen grundsätzlich auf einen nachhaltigen Umgang mit der Ressource Boden ab. Dementsprechend dienen die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und der Schutz der zentralörtlichen Siedlungsstruktur als wichtige Leitlinie.

Nicht-investive Instrumente

Seit 2018 stellt die Landesregierung über die landeseigene Thüringer Landgesellschaft mbH den Kommunen das kostenfreie *Flächenmanagement-Tool FLOO* zur Verfügung. Dieses

Instrument dient der Erfassung kommunaler Brachflächen, Leerstandsflächen und potenzieller Nachnutzungsflächen.

Unterstützung bei der Gewinnung und Entwicklung von Bauland mit Fokus auf der Aktivierung von Brachflächen in urbanen Gebieten erfahren Kommunen in Thüringen durch das landeseigene Unternehmen *LEG Thüringen*. Die LEG Thüringen ist seit 1992 maßgeblich eigenwirtschaftlich tätig und arbeitet für Kommunen projektbezogen auf Grundlage von Dienstleistungsaufträgen. Dabei übernimmt die LEG Thüringen auch die Entwicklung von Brachflächen, bei denen gewisse Risiken hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit bestehen und leistet damit einen Beitrag zur Innenentwicklung.

Investive Instrumente

Die *EFRE-Fördermaßnahme „Beräumung und Revitalisierung an Standorten im Siedlungszusammenhang“* ist eines von vier Programmen des Thüringer Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL) in der EFRE-Förderung für nachhaltige Stadtentwicklung. Das Programm zielt unter anderem darauf ab durch die Beräumung und Revitalisierung von Flächen im Siedlungszusammenhang, städtebauliche Missstände zu beseitigen und Altstandorte aufzuwerten. Damit soll einem zusätzlichen Flächenverbrauch entgegengewirkt werden. Bedarfe bestehen bei den Kommunen insbesondere bei der Revitalisierung von größeren Arealen wie Gewerbebrachen. Räumliche Schwerpunkte des Programms sind die Zentren Orte des Landes, insbesondere die Klein- und Mittelstädte. Als zwischengeschaltete Stelle im Sinn des Artikels 123 der VO (EU) Nr. 1303/2013 fungiert das TMIL, Bewilligungsstelle ist das Thüringer Landesverwaltungsamt.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Nach Thüringer Haushaltsrecht ist das Land dazu verpflichtet, seine Liegenschaften zum vollen Wert zu veräußern. Nach § 13 Abs. 1 ThürHhG 2020 kann das für Finanzen zuständige Ministerium abweichend von § 63 Abs. 3 Satz 1 ThürLHO die Veräußerung landeseigener unbebauter Grundstücke unter dem vollen Wert zu Zwecken des sozialen Wohnungsbaus zulassen. Für Kommunen besteht die Möglichkeit im Kommunalrecht zu bestimmten Zwecken eine verbilligte Abgabe ihrer eigenen Liegenschaften vorzunehmen.

Ausblick

Das Thema „*interkommunale Baulandausweisung*“ (bspw. in Form von interkommunalen Flächenmanagementsystemen) stellt ein Zukunftsthema in Thüringen dar, mit dem sich das Land weiter beschäftigen wird.

Weiterführende Informationen:

Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025

https://infrastruktur-landwirtschaft.thueringen.de/fileadmin/Strategische_Landesentwicklung/Raumordnung_Landesplanung/Landesentwicklung_TH/2014_07_04_Landesentwicklungsprogramm_TH_2025.pdf

Flächenmanagement-Tool FLOO-TH

<https://www.floo-thueringen.de/cadenza/pages/access/login.xhtml;jsessionid=E6F4073432D99717B01F6F7CF4A9BAAB?s=8B90D5DC2DA4B82FADCCC9B00172B64588ECEB26>

3.2 Querauswertung der Ländererhebung: Lösungsansätze und Instrumente zur Unterstützung der kommunalen Baulandbereitstellung / -entwicklung

Ausgehend von den unterschiedlichen Handlungsbedarfen und der großen Vielfalt, der auf verschiedenen Ebenen angesiedelten Angebote der Länder lassen sich grob drei Lösungsansätze identifizieren, die von den Ländern zur Unterstützung ihrer Kommunen bei der Baulandentwicklung verfolgt werden (siehe auch **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**):

- Aktive und operative Landesbeteiligung an kommunaler Baulandentwicklung

- Landesseitig direkte Impulse, Anreize und Erleichterungen zur Unterstützung der kommunalen Baulandentwicklung
- Indirekte Unterstützung der kommunalen Baulandentwicklung durch Rahmensetzung und Beratung

Diese Lösungsansätze zielen darauf ab, die Baulandmobilisierung und -entwicklung bei den Kommunen auszuweiten beziehungsweise zu beschleunigen. Hierbei ergänzen sich verschiedene, bereits seit längerem etablierte Angebote, wie beispielsweise Veranstaltungsreihen, Arbeitshilfen, Landesförderprogramme, Flächenkataster mit neuen Angeboten, die die Länder aufgelegt haben, wie zum Beispiel Grundstücksfonds und Flächenmanagementtools. Das breite Spektrum der Unterstützungsangebote (vorbereitende Maßnahmen, Informations- und Beratungsleistungen, investive Förderung und rechtliche Rahmensetzung)



Abbildung 2 : Lösungsansätze zur Unterstützung kommunaler Baulandbereitstellung/-entwicklung (eigene Darstellung)

wird in *Abbildung 3* veranschaulicht. Der Einsatz der verschiedenen Instrumente und Maßnahmen beschränkt sich nicht zwangsläufig auf einen verfolgten Lösungsansatz.

Vielmehr kommen diverse Unterstützungsangebote der Länder beziehungsweise ihrer Träger (wie z.B. Informations- und Beratungsangebote) in allen Ansätzen zur Anwendung.



Abbildung 3 Instrumente und Maßnahmen der Länderaktivitäten nach Handlungsfeldern zur Unterstützung der kommunalen Baulandbereitstellung und -entwicklung (eigene Darstellung)

3.2.1 Aktive und operative Landesbeteiligung an kommunaler Baulandentwicklung

Der Ansatz einer aktiven und operativen Landesbeteiligung an der kommunalen Baulandentwicklung wird insbesondere in Ländern mit weit verbreitetem Wohnungsbedarf (vor allem im bezahlbaren Wohnungssegment) wie Nordrhein-Westfalen, Hessen und Baden-Württemberg verfolgt. Hier bieten die Länder den Kommunen **Unterstützungsleistungen** an – von der Beratung, dem Erwerb, der Planung bis hin zur Entwicklung von Bauland – **systematisiert**, häufig **mit Instrumenten im Baukastenmodell** und **eingebunden in eine übergeordnete Landesinitiative beziehungsweise gebündelt in einer Landesstrategie**. Die Betreuung und Durchführung dieser Unterstützungsangebote findet durch einen **landeseigenen beziehungsweise landesbeteiligten Träger** (bspw. einer Entwicklungsgesellschaft) statt, der eng mit dem zuständigen Landesministerium zusammenarbeitet. Diese Trägerstrukturen werden vor allem im Bereich Flächenankauf und -entwicklung sowie als „Bauamt auf Zeit“ tätig. Eingebunden in diese Prozesse können durch die Träger weitere Leistungen wie Beratungen, die Durchführung von Potenzial- und Standortanalysen sowie Machbarkeitsstudien in Vorbereitung auf die Durchführung der Baulandentwicklung abgerufen werden. Diese und weitere vorbereitenden Maßnahmen sowie Informations- und Beratungsangebote der Träger sind auch unter 3.2.2 näher beschrieben.

Zur übergeordneten Zielerreichung („mehr und schneller Bauland mobilisieren bzw. entwickeln“) werden im Wesentlichen folgende Handlungsansätze verfolgt:

- Externe Ressourcenbereitstellung zur Unterstützung von finanzschwächeren Kommunen beziehungsweise Kommunen mit Kapazitätsengpässen bei der Bodenbevorzugung und Baulandentwicklung
- Unterstützung bei der Mobilisierung von schwer zu entwickelnden beziehungsweise brach-/ mindergenutzten Flächen

3.2.2 Landeseitig direkte Impulse, Anreize und Erleichterungen zur Unterstützung der kommunalen Baulandentwicklung

Landeseitig direkte Impulse und Anreize zur Unterstützung der kommunalen Baulandentwicklung erfolgen in der Regel durch die zuständigen Ministerien selbst. Dafür stellen sie den Kommunen in Abhängigkeit von der jeweiligen Bedarfslage gezielt Instrumente für verschiedene Handlungsfelder zur Verfügung. Diese Unterstützungsangebote sind keiner übergeordneten Initiative zuzuordnen.

Wichtiger Bestandteil der **Vorbereitung kommunaler Baulandbereitstellung und -entwicklung** stellt die Ermittlung planerischer und wirtschaftlicher Grundlagen für die Nutzung ausgewählter Standorte dar. Da insbesondere die Innenbereiche der Städte über Wohnbauflächenpotenziale verfügen, sollen diese im Rahmen des Flächensparziels vorrangig genutzt werden. Die Aktivierung von Baulücken und Brachflächen setzt umfangreiche Kenntnisse der Innenentwicklungspotenziale voraus. Zur Erhebung und Bewertung dieser Potenzialflächen und Flächenreserven bieten die Länder vielfach ihren Kommunen unter anderem webbasierte Flächenmanagementtools, Datenplattformen mit planungsrelevanten Daten, Flächenkataster, Bodenrichtwertkarten sowie

Baulandpotenzialkarten an. Daneben unterstützen die Länder die Erstellung von Potenzialanalysen und engagieren sich in der Wohnraumbesichtigung zur besseren Steuerung der Wohnbaulandentwicklung. Einige Länder sind außerdem im Bereich des aktiven Grundstücks-handels (Bodenbevorratung) aktiv und unterstützen dabei beispielsweise Kommunen, die sich in schwieriger Haushaltslage befinden. Eine strategische Baulandbevorratung ist ein wichtiger Baustein einer aktiven kommunalen Liegenschaftspolitik. Der dadurch geschaffene verfügbare Grundstock an Liegenschaften sichert Entwicklungsoptionen und begünstigt die Wirksamkeit von Baulandbeschlüssen. In einem Bundesland gibt es einen landeseigenen Grundstücksfonds, der dem Land zugunsten finanzschwächerer Kommunen einen Zwischen-erwerb von Grundstücken zum Zweck des Wohnungsbaus ermöglicht. Vereinzelt prüfen Länder die Einrichtung eines solchen Grundstücksfonds beziehungsweise befinden sich in der Vorbereitung, diesen aufzubauen.

Die Unterstützung der Kommunen durch **Informations- und Beratungsangebote** der Länder spielt in allen Phasen der Baulandentwicklung (Vorbereitung, Durchführung, Abschluss) eine wichtige Rolle. Um unter anderem die praktische Anwendung von kommunalen Baulandmodellen und -strategien stärker zu verbreiten, veröffentlichen viele Länder Arbeitshilfen, Leitfäden und Broschüren. Angebotene Beratungsleistungen reichen von Beratungsangeboten im Rahmen bestehender Förderprogramme bis hin zu Beratungen bei der kommunalen Bauleitplanung und zur Flächenentwicklung. Daneben werden Fachveranstaltungen wie Dialog- und Informationsveranstaltungen sowie Vorträge und Werkstätten angeboten, die dem Wissenstransfer, dem

Erfahrungsaustausch sowie der Vernetzung der beteiligten Akteure dienen.

Einige Länder geben Impulse, indem sie die kommunale Baulandentwicklung investiv fördern. Dies findet über **Landesförderprogramme** als Darlehens- oder Zuschussförderung (u.a. für Flächenentwicklung, strategische Planungen, Konzeptentwicklung, Grundstücks-mobilisierung, Finanzierung von Erschließungsmaßnahmen und Grundstückerwerb) statt.

Anreize zur Unterstützung kommunaler Baulandentwicklung werden außerdem durch die Schaffung bzw. **Anpassung rechtlicher Rahmenbedingungen** gegeben. Aufgrund von Vorgaben in den Landeshaushaltsgesetzen werden landeseigene Grundstücke in der Mehrzahl im Bieterverfahren zum Höchstpreis vergeben. In manchen Ländern kann der Kaufpreis für landeseigene Grundstücke, die zum Zweck der sozial orientierten Förderung von Wohnraum abgegeben werden, unter Beachtung der EU-beihilferechtlichen Bestimmungen ermäßigt werden. Danach dürfen landeseigene Grundstücke unter bestimmten Voraussetzungen direkt und ohne öffentliches Ausschreibungsverfahren an besonders Berechtigte zu einem durch Gutachten festgelegten Wert veräußert werden. Bei der Vergabe spielt in unterschiedlichem Umfang auch die Konzeptvergabe eine Rolle und wird zum Teil seitens der Länder mit Hilfe von Arbeitshilfen beworben bzw. Hilfestellungen dazu angeboten.

3.2.3 Indirekte Unterstützung der kommunalen Baulandentwicklung durch Rahmensetzung und Beratung

Bei der indirekten Unterstützung der kommunalen Baulandentwicklung steht eine ausreichende Finanzausstattung der Städte und

Gemeinden im Vordergrund, um den für eine strategische Baulandentwicklung notwendigen Gestaltungsspielraum zu gewährleisten. Diesen setzen Kommunen ihrerseits konsequent für die Stärkung der Planungs- und Genehmigungskapazitäten ein. Ergänzend dazu werden punktuelle Unterstützungsangebote, wie Förderprogramme, Informations- und Veranstaltungsreihen sowie Beratungsstellen zur Verfügung gestellt oder auch die verbilligte Abgabe landeseigener Liegenschaften zum Zweck der sozialen Wohnraumversorgung ermöglicht (siehe auch 3.2.2).

3.2.4 Zwischenfazit

Mit Ausnahme der Länder, die wenig Handlungsdruck bei der Baulandbereitstellung aufweisen, wird deutlich, dass **vorbereitende analytische Maßnahmen** zur Herstellung von Markttransparenz wie beispielsweise Flächenmonitoring und Liegenschaftskataster sowie Unterstützungsangebote im Bereich „**Information und Dialog**“ (z.B. Leitfäden und Veranstaltungen) weit verbreitet zum Einsatz kommen. Zudem bestehen in mehreren Ländern Bündnisse beziehungsweise Allianzen, bei denen auch die Baulandentwicklung ein wichtiges Thema ist. Häufig werden auch gezielte **Beratungen** zur Unterstützung von Kommunen bei der Baulandentwicklung sowie **vorbereitende konzeptionelle Leistungen** angeboten. Eine weitergehende operative Unterstützung bei der Baulandmobilisierung durch die Länder ist selten; ebenso eine gemeinsame Grundstücksentwicklung schwer zu mobilisierender Flächen mit Risikoteilung zwischen Kommune und Land.

Mittlerweile haben viele Länder Möglichkeiten zur **verbilligten Abgabe** landeseigener Liegenschaften geschaffen, wenngleich hier zu

berücksichtigen ist, dass für die Wohnbaulandentwicklung geeignete Liegenschaften eher selten sind. Des Weiteren weisen einige Länder Gemeindeordnungen auf, die es Kommunen ermöglichen, kommunale Liegenschaften für den sozialen Wohnungsbau verbilligt abgeben zu können.

Einige Länder unterstützen ihre Kommunen bei der **Flächenentwicklung** finanziell. Dabei werden verschiedene Ansätze verfolgt: Von der Wohnraumförderung (allerdings erfolgt eine Verschränkung zur Baulandentwicklung nur selten), vereinzelt über die Städtebauförderung oder die EFRE-Förderung bis hin zu gezielten Investitionsprogrammen zu Flächenankauf und Grundstücksentwicklung.

Grundstücks-/ Liegenschaftsfonds für den Zwischenerwerb oder die Bodenbevorratung werden nur vereinzelt eingesetzt. In manchen Ländern werden Landesentwicklungsgesellschaften im Bereich der Baulandentwicklung tätig, um **Grundstücke mit Entwicklungshemmnissen** zu aktivieren mit dem Ziel, bezahlbaren Wohnungsbau zu schaffen.

4 Regionale Aktivitäten – Schlaglichter der interkommunalen Zusammenarbeit bei der Wohnbaulandentwicklung

Aufbauend auf der Analyse von 15 Fallbeispielen von empirica 2018³ zu interkommunaler Wohnbaulandentwicklung und der im Rahmen der Ländererhebung genannten regionalen Ansätze werden im Folgenden zunächst drei (idealtypische) Typen interkommunaler Zusammenarbeit bei der Wohnbaulandentwicklung vorgestellt und anschließend sieben ausgewählte Beispiele zur Unterstützung kommunaler Bodenpolitik auf regionaler Ebene erläutert und den drei Typen zugeordnet. Die Informationen dazu wurden im Rahmen einer vertieften Desk-Recherche sowie einer schriftlichen Abfrage ergänzender Informationen durch die Trägerorganisationen der regionalen Initiativen erhoben.

4.1 Typen interkommunaler Zusammenarbeit bei der Wohnbaulandentwicklung

In Anlehnung an die drei in der empirica-Studie identifizierten Typen interkommunaler Zusammenarbeit bei der Wohnbaulandentwicklung wird im vorliegenden Forschungsvorhaben zwischen den folgenden drei Typen unterschieden:

- Typ I: Regionalplanerische Kommunikationsprozesse zur Entwicklung eines gemeinsamen Problemverständnisses
- Typ II: Regionale Abstimmungsprozesse
- Typ III: Gemeinsame instrumentelle Wohnbaulandentwicklung

Typ I werden interkommunale Kooperationen zugeordnet, die auf die Schaffung eines gemeinsamen Problemverständnisses der beteiligten Partner abzielen. Dabei nehmen die Partner gemeinsam Verantwortung für eine Ausweitung des Wohnbaulandangebotes wahr. Des Weiteren sollen bestehende Ansätze im Bereich der Wohnbaulandentwicklung in die Breite getragen und Kooperationen institutionalisiert werden. Zentrale Maßnahmen und Instrumente stellen unter anderem Fachveranstaltungen, Publikationen, Bündnisse und Wettbewerbe dar.

Typ II beschreibt interkommunale Kooperationen, die in Form von stadtreionalen Aushandlungsprozessen bei der Bemessung der Wohnbauflächen zwischen der Regionalplanung und den einzelnen Kommunen stattfinden. Die Ausweisung von Wohnbauland wird hier konkret gefasst, instrumentell hinterlegt und verbindlich festgelegt, beispielsweise in Form von regionalen

³ empirica 2018: Expertise „Stärkung der interkommunalen Zusammenarbeit bei der Wohnbaulandentwicklung – Status Quo und Handlungsmöglichkeiten des Bundes. Endbericht“ (erstellt im Auftrag

des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.)

Wohnraumversorgungskonzepten, regionalem Flächenmonitoring bzw. -management oder Regionalplänen.

Bei **Typ III** wird ein konkreter instrumenteller Ansatz bei der interkommunalen Kooperation verfolgt, wie zum Beispiel die Erarbeitung und Beschlussfassung regionaler oder gemeinsamer Flächennutzungspläne, die eine verbindliche Grundlage für die Wohnbaulandentwicklung darstellen.

In der Praxis der interkommunalen Zusammenarbeit sind die verschiedenen Typen selten in der beschriebenen Trennschärfe vorzufinden. Oftmals sind Elemente verschiedener Typen, insbesondere eine Kombination von Typ I und Typ II, in einem regionalen Ansatz vereint. Die drei Typen können zudem als Abfolge eines idealtypischen Prozesses verstanden werden, den interkommunale Kooperationen durchlaufen (können). Beginnend mit einem Pilotvorhaben im Bereich der Identifizierung und Bemessung von Flächenpotenzialen, welches nach erfolgreicher Umsetzung weitere Prozesse im Bereich der interkommunalen Wohnbaulandentwicklung anstößt und in die Breite getragen und von einem breiten Dialogprozess begleitet wird, bis hin zur tatsächlichen gemeinsamen Entwicklung von Wohnbauland auf Basis von regionalen Flächennutzungsplänen.

4.2 Steckbriefe der ausgewählten regionalen Beispiele

Im Folgenden werden sieben ausgewählte Beispiele auf regionaler Ebene mit Fokus auf interkommunale Aktivitäten im Bereich der Wohnbaulandentwicklung vorgestellt.

4.2.1 Kommunales Nachbarschaftsforum Berlin-Brandenburg

Typisierung

Typ I: Regionalplanerische Kommunikationsprozesse zur Entwicklung eines gemeinsamen Problemverständnisses

Ansätze der regionalen Kooperation

Das Kommunale Nachbarschaftsforum Berlin-Brandenburg e.V. (KNF) ist bereits seit 1996 eine etablierte Plattform für die länderübergreifende, informelle Zusammenarbeit der Berliner Bezirke und Kommunen und Landkreise im Berliner Umland. Insgesamt wirken 70 Kommunen sowie weitere Partner der regionalen Entwicklung (u.a. die Gemeinsame Landesplanung, Industrie- und Handelskammern, der Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg, der Dachverband der Regionalparks) mit. Die Vertreter:innen tauschen sich regelmäßig zu Planungsthemen, Fachthemen und Problemstellungen in vier teilsräumlichen Arbeitsgemeinschaften aus.

Mit Gründung des KNF als eingetragener Verein im Mai 2020 wird die Etablierung eines unabhängigen interkommunalen Netzwerks angestrebt. Mittlerweile hat der Verein 36 ordentliche Mitglieder. Durch Mitgliedsbeiträge stehen zusätzliche Mittel für Projekte und Vorhaben zur Verfügung, von denen die

Region insgesamt profitiert und die wichtigen Grundlagen für interkommunale Lösungen liefern.

Ziel der Zusammenarbeit ist es, insbesondere in den Themenfeldern Verkehr, Infrastruktur, Wirtschaft und Arbeit, Wohnen sowie Grün- und Freiraum abgestimmte und Ländergrenzen übergreifende Entwicklungen voranzutreiben.

Aufgaben / Kompetenzen der regionalen Kooperation

Der KNF e.V. sieht seine Aufgabe darin, ein zentrales Sprachrohr sowie Interessenvertreter seiner Mitglieder zu sein und diese im Dialog mit Politik, Verwaltung und weiteren Akteuren zu stadtreionalen Belangen zu vertreten. Dafür werden analytische Entscheidungsgrundlagen geschaffen und ein Erfahrungs- und Wissensaustausch sowohl zwischen den Mitgliedern als auch nach außen organisiert.

Ansätze interkommunaler Zusammenarbeit bei der Wohnbaulandentwicklung

Der Wohnungsmarkt im Berlin-Brandenburger Verflechtungsraum ist aufgrund positiver Bevölkerungsentwicklungen angespannt. Zur besseren Erfassung des Wohnungsmarktgeschehens sowie zur qualitativen Flächenbewertung wurden 2015/16 die Wohnungsbaupotenziale in den brandenburgischen Städten und Gemeinden im Berliner Umland erfasst und mit den Angaben im Berliner Wohnbauflächen-Informationssystem (WoFIS) zusammengeführt. Die Potenzialanalyse wurde 2019/20 aktualisiert und fortgeschrieben sowie um eine qualitative Bewertung von rund 470 Einzelflächen im Berliner Umland ergänzt. Die beiden Untersuchungen wurden durch die Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

(SenSW) und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg finanziert. Begleitend zur Aktualisierung und Fortschreibung der *Wohnungsbaupotenzialanalyse* fanden verschiedene *Fachveranstaltungen* statt.

Verknüpfung mit Länderaktivitäten

Die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg (GL) als Trägerin der gemeinsamen Raumordnung und Landesplanung der Länder Berlin und Brandenburg (u.a. zuständig für die Erstellung des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion (LEP HR) wirkt im KNF e.V. aktiv mit. Derzeit prüfen die Länder Berlin und Brandenburg den Aufbau einer *gemeinsamen Wohnungsmarktbeobachtung* für Berlin und das Umland, um Entwicklungstendenzen insgesamt sowie für Teilräume länderübergreifend besser einschätzen zu können.

Die GL sowie das brandenburgische Ministerium für Infrastruktur unterstützen aktuell bereits die Erarbeitung *interkommunaler bzw. länderübergreifender Achsenentwicklungskonzepte*. Die zwei sich bereits in der Bearbeitung befindlichen Achsenentwicklungskonzepte werden durch den KNF e.V. fachlich und inhaltlich begleitet.

Zudem können die Städte und Gemeinden die Ergebnisse der Wohnungsbaupotenziale dazu nutzen, ihre Stadtentwicklungskonzepte oder wohnungspolitischen Umsetzungsstrategien weiterzuentwickeln und anzupassen.

Ausblick & Erkenntnisse

Vorgesehen sind *Transfer- und Fachveranstaltungen*, um Städte und Gemeinden über die Möglichkeiten der Wohnbaulandbereitstellung sowie eigene Handlungsspielräume zu informieren.

Weiterführende Informationen:

Wohnungsbaupotenzialanalyse

https://knf-ev.de/wp-content/uploads/2021/05/200331_endbericht_aktualisierung_wobaupotenzial-4_2020.pdf

4.2.2 Stadtregion Münster

Typisierung

Typ I: Regionalplanerische Kommunikationsprozesse zur Entwicklung eines gemeinsamen Problemverständnisses

Ansätze der regionalen Kooperation

Die Stadt Münster arbeitet auf Grundlage eines Kontraktes mit elf Umlandgemeinden in der Stadtregion Münster zusammen. Die Projekte der Stadtregion werden in Arbeitsgruppen, Arbeitskreisen und Arbeitsgemeinschaften umgesetzt. Ziel der Zusammenarbeit ist es, interkommunale Synergien sowie Effektivitäts- und Effizienzsteigerungen in der Verwaltungsarbeit zu eröffnen und die Zukunftsfähigkeit der Stadtregion zu stärken.

Zentrale Steuerungs- und Koordinationsorgane stellen die Bürgermeisterrunde, der Lenkungs-kreis und die Ansprechpartnerrunde dar.

Aufgaben / Kompetenzen der regionalen Kooperation

Die interkommunale Zusammenarbeit der an der Stadtregion beteiligten Kommunen konzentriert sich auf vier konkrete Handlungsfelder (Siedlungsentwicklung/Wohnen, Mobilität, Klimaschutz, Schulentwicklung) und zwei Handlungsschwerpunkte (Wohnregion 2030 und Velorouten).

Ansätze interkommunaler Zusammenarbeit bei der Wohnbaulandentwicklung

Mit dem Leitprojekt *Wohnregion 2030* beabsichtigt die Stadtregion die Wohnbaupolitiken der Kommunen besser an die Entwicklungen und die Bedarfslage in der gemeinsamen

Wohnungsmarktregion anzupassen und damit auch Beiträge für den Mobilitätswandel und zum Klimaschutz zu eröffnen. Konkret werden zwei Handlungsstränge verfolgt:

In der jährlichen *Baulandklausur* findet ein Austausch über die kurz- bis mittelfristigen Bauleistungsziele in den Baulandentwicklungen der Kommunen statt.

In der gegenwärtig betriebenen „*entwicklungsorientierten Wohnungsmarktbeobachtung*“ (e-WoMaB) sollen Hintergrundinformationen und Orientierungshilfen für die stadregionale Diskussion zur Neuausrichtung der Wohnbaupolitik und ihrer kommunal arbeitsteiligen Umsetzung generiert werden. Gegenstand sind hierbei neben den Anforderungen an eine regional abgestimmte Wohnbaupolitik auch ihre aktive Einbringung in die politische Diskussion sowie die Forcierung ihrer Umsetzung durch konkrete, teilweise instrumentelle, Handlungsansätze

Verknüpfung mit Länderaktivitäten

Im Rahmen der Teilnahme der Stadtregion am Landeswettbewerb StadtUmland.NRW erarbeitete diese ein *Zukunftskonzept*, das insbesondere die Themen Wohnraumversorgung und Mobilität als wichtige integrierte Verbund- und Schwerpunktaufgaben in stadregionaler Verantwortung definiert. Essenzielle Bausteine sind die aktiv betriebene *Velorouteninitiative* in Verbindung mit der künftigen Ausrichtung der *stadregionalen Wohnbaupolitik*.

Die Stadtregion hat in Absprache mit dem Wohnungsbauministerium des Landes und der NRW.Bank für den gemeinsamen Alltagsraum der 12 Kommunen eine Wohnungsmarktbeobachtung initiiert, ihre Erprobung und

instrumentelle Ausgestaltung als entwicklungsorientierte Wohnungsmarktbeobachtung (eWoMaB) soll noch in diesem Jahr in regional- und lokalpolitische Diskussionen münden. Angestrebt werden eine Argumentationslinie zur Diskussion und Ausrichtung der künftigen Wohnbaupolitik sowie ihre differenzierte Umsetzung in den 45 Teilräumen der Wohnungsmarktregion.

Ausblick & Erkenntnisse

In der zweiten Jahreshälfte 2021 ist beabsichtigt, die Ergebnisse der eWoMaB mit Vorschlägen für eine intensivere Zusammenarbeit in die Stadt- und Gemeinderäte zu tragen.

Weiterführende Informationen:

Stadtregion Münster

<https://www.veloregion.de/ueber-uns/die-stadtregion-muenster/>

<https://www.stadt-muenster.de/stadtentwicklung/stadtregion-muenster>

4.2.3 Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V.

Typisierung

Typ II: Regionale Abstimmungsprozesse

Ansätze der regionalen Kooperation

Die Hansestadt Bremen arbeitet mit ihren Umlandgemeinden in Form eines Vereins auf Grundlage eines „Grundsatzbeschlusses zur kooperativen Regionalentwicklung“ zusammen. Insgesamt sind 28 Städte und Gemeinden, Samtgemeinden und Landkreise an der interkommunalen Zusammenarbeit beteiligt. Mitgliederversammlung, Vorstand und Regionalbeirat bilden die zentralen Organe des Kommunalverbunds. Operative Einheit bildet eine Geschäftsstelle. Die Beschlüsse der Mitglieder und des Vorstands bilden die Grundlage für Projekte und Themen der Zusammenarbeit. Neben zwei Arbeitskreisen (Planung und Kultur) werden Ad-hoc-Arbeitskreise und verschiedene Projektarbeitsgruppen eingerichtet.

Aufgaben / Kompetenzen der regionalen Kooperation

Insgesamt sieht der Kommunalverbund seine Aufgabe darin, planerische Interessen der Mitglieder besser untereinander bekannt zu machen, gemeinsame Interessen zu identifizieren und bei möglichen Interessenskonflikten zu vermitteln, Lösungsansätze zu finden sowie diese in politische Beratungen einzubringen. So soll die Region langfristig wirtschaftlich gestärkt und strukturell verbessert sowie raumordnerischen Fehlentwicklungen entgegen gewirkt werden. Eine festgelegte Aufgabe ist unter anderem ein *Demografie- und Regional-*

Monitoring in Zusammenarbeit mit dem Statistischen Landesamt Bremen.

Ansätze interkommunaler Zusammenarbeit bei der Wohnbaulandentwicklung

Das Leitbild im Grundsatzbeschluss setzt unter anderem das Thema „Siedlungs- und Gewerbeflächenentwicklung“ in den Fokus der Arbeit des Kommunalverbunds. Ein aktuelles Projekt in diesem Themenfeld stellt die *Regionale Wohnungsmarktstrategie* dar. Im Dezember 2019 wurden dafür in einem ersten Schritt „*wohnungspolitische Leitlinien*“ beschlossen. Mitte 2020 wurde zudem ein Gutachten zur Wohnungsmarktstrategie vorgelegt. Die Regionale Wohnungsmarktstrategie wurde samt wohnungspolitischer Leitlinien im Dezember 2020 beschlossen. Die Strategie soll künftig zur grenzüberschreitenden Zusammenarbeit der regionalen Akteure im Themenbereich Wohnen beitragen und als Leitlinie für die Versorgung der Bevölkerung mit bedarfsgerechtem, nachhaltigem und bezahlbarem Wohnraum dienen.

Verknüpfung mit Länderaktivitäten

Der Kommunalverbund ist assoziiertes Mitglied im *Bündnis für Wohnen Niedersachsen*. Es gab bereits eine durch den Verbund initiierte *Sonderveranstaltung* des Bündnisses zum Thema „Bezahlbares Wohnen im ländlichen Raum“. Die Verknüpfung der Bündnisaktivitäten in Bremen und Niedersachsen stellt zudem einen Teil der Wohnungsmarktstrategie dar.

Der Kommunalverbund plant aktuell ein verflechtungsraumbezogenes *Wohnungsmarktmonitoring* durchzuführen, bei dem die NBank als wichtiger Partner gesehen wird. Außerdem

ist das Thema „Wohnraumförderung“ Gegenstand geplanter Fachveranstaltungen.

Ausblick & Erkenntnisse

Der Entwicklungsprozess der Wohnungsmarktstrategie hat zu der Erkenntnis geführt, dass die Wohnraumnachfrage in der Region eine gemeinsame Verantwortung aller Kommunen ist und dafür Abstimmungen und vor allem eine differenzierte Arbeitsteilung erforderlich sind.

Die Etablierung eines frühzeitigen Austausches zu Planungsabsichten in konkreten (teilräumlichen) siedlungsstrukturellen Zusammenhängen ist Gegenstand prioritärer Bemühungen in der Umsetzung der Wohnungsmarktstrategie. Dazu werden teilräumlich sogenannte *Nachbarschaftsgespräche* geführt. Außerdem werden im Zuge der regionalen Wohnungsmarktbeobachtung Maßnahmen empfohlen, wie ein Monitoring, die Fortführung des Dialogprozesses, Vorhaben zur gemeinsamen Verständigung, Förderung des Wissenstransfers und Schaffung von Grundlagen.

Weiterführende Informationen:

Regionale Wohnungsmarktstrategie

<https://www.kommunalverbund.de/aufgabenprojekte/wohnungsmarktbeobachtung-und-strategie>

4.2.4 Region Hannover

Typisierung

Typ II: Regionale Abstimmungsprozesse

Ansätze der regionalen Kooperation

Die Region Hannover stellt eine institutionalisierte Gebietskörperschaft dar, welche aus der Landeshauptstadt Hannover und 20 weiteren Städten und Gemeinden besteht. Ursprünglich hervorgegangen ist sie aus einem Zusammenschluss des Landkreises Hannover und dem Kommunalverband Großraum Hannover im Jahr 2001. Wichtigstes Entscheidungsorgan der Region stellt die Regionsversammlung dar. Daneben besteht der Regionsausschuss mit eigenen Entscheidungskompetenzen und weiteren Ausschüssen, unter anderem für Regionalplanung und Wohnungswesen. Oberster Repräsentant der Region ist der Regionspräsident. Die Verwaltung der Region Hannover ist in fünf Dezernate aufgeteilt.

Aufgaben / Kompetenzen der regionalen Kooperation

Die Region Hannover ist formelle Trägerin der Regionalplanung und somit unter anderem für die Aufstellung und Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsprogramms (*Regionalplan*) inklusive Landschaftsrahmenplan zuständig. Außerdem ist sie Genehmigungsbehörde für Flächennutzungspläne.

Ansätze interkommunaler Zusammenarbeit bei der Wohnbaulandentwicklung

Ausgehend von angespannten Wohnungsmarktverhältnissen in der Region Hannover liegt ein Schwerpunkt der Zusammenarbeit im Themenbereich Wohnen. Um mehr

bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, hat die Region 2016 die *WohnBauinitiative (WoBI)* als dezernatsübergreifendes Gemeinschaftsprojekt des Planungs- und Sozialdezernats ins Leben gerufen. Diese setzt sich zusammen aus den beiden Kernelementen „Fläche“ und „Förderung“, welche jeweils mit eigenen Instrumenten ausgestattet sind. Um auszuloten, wie Wohnbauflächen kurzfristig aktiviert werden können, initiierte die Region einen *Flächendialog* mit kommunalen Akteuren und der Wohnungswirtschaft sowie *teilregionale Foren* zur Stärkung des Dialogs mit kommunalpolitischen Vertreter:innen. Zudem wurde im Rahmen der Erstellung eines *regionalen Wohnraumversorgungskonzepts* als eine strategische Grundlage für die regionale und kommunale Wohnraumversorgungsplanung ein *digitales Wohnbauflächenkataster* erarbeitet, welches Daten zu Bauflächen leichter zugänglich macht. Die eigens bei der Region Hannover eingerichtete *Koordinierungsstelle Wohnbau* ist maßgeblich für die Koordination des Dialogs zuständig. Als zentrale Anlaufstelle soll sie verschiedenen relevanten Akteuren bei Fragen zum Themenkomplex Wohnbauentwicklung zur Seite stehen.

Neben der Servicefunktion existiert auch eine Förderfunktion. Die in der Region Hannover beteiligten Kommunen erfahren mit dem Wohnraumförderprogramm und der *WohnBauPrämie* der Region Hannover finanzielle Unterstützung für die Schaffung neuen Wohnraums. Ziel der WohnBauPrämie ist es, finanzielle Mehraufwände, die mit der Schaffung neuen Wohnraums in Verbindung stehen (wie bspw. Planungs- und Personalkosten) auszugleichen. Mit der *Innenentwicklungsrichtlinie* gewährt die Region Hannover Zuwendungen für Maßnahmen innerhalb des Regionsgebietes, die zur Stärkung der Innenentwicklung beitragen. Hierzu zählen unter anderem

Studien und Konzepte zur Innenentwicklung, Öffentlichkeitsarbeit, Workshops und Wettbewerbe zur Stärkung der Innenentwicklung oder der Einbindung der Akteure vor Ort sowie die Erstellung von Informationsmaterialien für Innenentwicklungsmaßnahmen.

Seit Februar 2021 besteht eine *Zusammenarbeit mit der Niedersächsische Landgesellschaft mbH (NLG)*.

Verknüpfung mit Länderaktivitäten

Die Regionsaktivitäten sind indirekt mit den Unterstützungsaktivitäten des Landes verknüpft. So besteht eine Mitarbeit der Region Hannover im Bündnis für bezahlbares Wohnen Niedersachsen. In der weiteren Umsetzung der (geplanten) Instrumente der WohnBaulnitiative ist mit einer weiteren Verknüpfung der jeweiligen Aktivitäten zu rechnen (das betrifft bspw. die Entwicklung des regionalen Wohnungsmarktmonitorings und die Weiterentwicklung des Wohnbauflächenkatasters).

Bei der Wohnraumförderung der Region Hannover findet eine Abstimmung mit der Landesförderung kontinuierlich statt. Voraussetzung für die Wohnraumförderung durch das Land Niedersachsen und der Region Hannover sind Wohnraumversorgungskonzepte. Das regionale Wohnraumversorgungskonzept schafft eine wichtige Grundlage für die beteiligten Kommunen der Region Hannover, diese in Anspruch zu nehmen. Die Kooperation mit der NLG ist ein weiterer Schritt der Verknüpfung von Aktivitäten zwischen Land Niedersachsen und Region Hannover.

Ausblick & Erkenntnisse

Die hohe Beteiligungsintensität der Kommunen sowie der kommunalpolitischen

Vertreter:innen im Rahmen der WohnBaulnitiative der Region Hannover unterstreicht ein großes Interesse an gemeinsamen Lösungen bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Zur weiteren Stärkung des regionalplanerischen Kommunikationsprozesses ist die Intensivierung der bereits etablierten themenspezifischen *Dialogformate* vorgesehen. Ergänzt wird das Dialogportfolio mit einer geplanten *Best-Practice-Broschüre zum verdichteten Bauen*.

Mit der Entwicklung des *regionalen Wohnungsmarktmonitorings* soll eine weitere Steuerungsgrundlage für ein gemeinsames und interkommunal abgestimmtes Handeln gelegt werden. Neben dem Erkennen von Entwicklungstrends sollen auch der Einsatz von Fördermitteln und Instrumenten sowie die Wirksamkeit von Maßnahmen evaluiert werden.

Auf Kooperationsebene soll die Zusammenarbeit neben der NLG als Projektentwickler auf weitere potenzielle Partner der Wohnbaulandentwicklung ausgeweitet werden.

Weiterführende Informationen:

WohnBaulnitiative

<https://www.hannover.de/wohnbauinitiative>

Wohnraumversorgungskonzept

<https://www.hannover.de/Leben-in-der-Region-Hannover/Planen,-Bauen,-Wohnen/Raumordnung-Regionalentwicklung/Regionalentwicklung/WohnBaulnitiative/Wohnraum%AD-versorgung%ADkonzept-Region-Hannover>

Wohnraumförderung

<https://www.hannover.de/Leben-in-der-Region-Hannover/Planen,-Bauen,-Wohnen/Wohnen-Immobilien/Wohnraumf%C3%B6rderung>

4.2.5 Region Itzehoe

Typisierung

Typ II: Regionale Abstimmungsprozesse

Ansätze der regionalen Kooperation

Die Stadt Itzehoe arbeitet mit ihren 17 Umlandgemeinden in Form einer freiwilligen interkommunalen Kooperation zusammen. Ziele der Region Itzehoe sind es, in den Bereichen Gewerbe & Verkehr, Wohnen & Leben sowie Naherholung & Natur gemeinsame Stärken und Projekte herauszuarbeiten, diese zu fördern und umzusetzen. Die interkommunale Zusammenarbeit erfolgt auf Grundlage einer im Jahr 2002 gemeinsam beschlossenen Zielvereinbarung „Regionale Entwicklungsstrategie für den Wirtschaftsraum Itzehoe“, die neben einem Leitbild auch Fachthemen und -ziele inklusive Maßnahmen zur Umsetzung (u.a. im Bereich Wohnen), enthält.

Aufgaben / Kompetenzen der regionalen Kooperation

Die Region Itzehoe sieht ihre Aufgabe darin, neben interkommunalen Kooperationen, auch Kooperationen mit Vertreter:innen von Wirtschaft und Gewerbe in der Region voranzutreiben und zu stärken und somit die regionale Wettbewerbsfähigkeit sicherzustellen.

Ansätze interkommunaler Zusammenarbeit bei der Wohnbaulandentwicklung

Zentrale Rolle bei der interkommunalen Kooperation nimmt eine abgestimmte und nachfragegerechte Wohnbaulandentwicklung der Region ein. Dafür wurde im September 2020 eine *gemeinsame Wohnvereinbarung* beschlossen, welche die räumliche Verteilung von

1.500 neu zu entstehenden Wohnungen unter Berücksichtigung der Wohnraumnachfrage, der infrastrukturellen Ausstattung der Kommunen und ihrer eigenen Entwicklungsziele festlegt. Für die beiden Zentralen Orte Itzehoe und Hohenlockstedt wurden konkrete Kontingente definiert, während die Umlandgemeinden auf einen *regionsweiten Wohnentwicklungspool* zugreifen können. Je nach Bedarf, Lage auf dem Wohnungsmarkt und Realisierbarkeit melden die Kommunen ihre wohnbauliche Entwicklung bei der Region Itzehoe an und erhalten Wohneinheiten aus dem Pool.

Mit Mitteln des *Förderfonds* der Metropolregion Hamburg, welche im Rahmen des Leitprojekts „Wohnen in der Metropolregion Hamburg – bedarfsgerecht, zukunftsfähig, gemeinsam gestalten“ vergeben werden, wurde für die Region Itzehoe zunächst ein *interkommunal abgestimmtes räumliches Wohnentwicklungskonzept* erstellt. Fokus des Konzepts lag auf Innenentwicklungspotenzialen und der Prüfung von Instrumenten einer regionalen Wohnungsmarktbeobachtung. Dafür wird eine *GIS-basierte Wohnentwicklungskarte* entwickelt sowie ein *regionales Flächenmanagement* eingerichtet, um Potenzialflächen für die Wohnentwicklung zu identifizieren. Begleitet wird das Gesamtprojekt durch einen *Dialogprozess*.

Verknüpfung mit Länderaktivitäten

Es erfolgt eine fachliche Abstimmung und Beratung von Stadt-Umlandkooperationen durch die Landesplanung.

Ausblick & Erkenntnisse

Derzeit befindet sich eine *Kooperation* in der Region Itzehoe im Aufbau. Diese soll eine

gemeinsame Vorbereitung und Umsetzung von Herausforderungen und Aufgaben ermöglichen. Wichtige Voraussetzung dafür sind öffentliche Finanzmittel, welche den Kommunen aktuell nur begrenzt zur Verfügung stehen. Diese sind erforderlich, um Flächenzugriff zu sichern, Brachen und Leerstände durch Abriss zu beseitigen und die gewonnenen Flächen neu zu entwickeln.

Weiterführende Informationen:

Leitprojekt Wohnen – Region Itzehoe

<https://metropolregion.hamburg.de/projekte-wohnen/13992692/itzehoe/>

4.2.6 Verband Region Rhein-Neckar

Typisierung

Typ II: Regionale Abstimmungsprozesse

Ansätze der regionalen Kooperation

Seit 2006 arbeiten acht Städte und sieben Landkreise in Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und Hessen als Körperschaft des öffentlichen Rechts in Form eines Regionalverbands bzw. einer Planungsgemeinschaft zusammen. Grundlage der Zusammenarbeit stellt der Staatsvertrag zwischen den Ländern Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz vom 25. Juli 2005 dar.

Das Beschlussgremium des Verbandes bildet die Verbandsversammlung. In dieser werden sämtliche Entscheidungen in der Regionalplanung und Regionalentwicklung gefällt, darunter auch Gründungen von Gesellschaften zur Erfüllung regional bedeutsamer Entwicklungsaufgaben. Die operative Arbeit wird von der Verbandsverwaltung übernommen, die vom Verbandsdirektor geleitet wird. Die Verbandsversammlung verfügt über einen Planungsausschuss sowie den Ausschuss für Regionalentwicklung und Regionalmanagement.

Aufgaben / Kompetenzen der regionalen Kooperation

Der Verband Region Rhein-Neckar (VRRN) ist formeller Träger der Regionalplanung und im Rahmen dessen für die Aufstellung, Fortschreibung und Verwirklichung des einheitlichen Regionalplans zuständig. Ebenso verantwortet der Verband Aufgaben der Regionalentwicklung (u.a. Flächenmanagement und Raumbewertung).

Ansätze interkommunaler Zusammenarbeit bei der Wohnbaulandentwicklung

Im Zentrum der Tätigkeiten zur Wohnbaulandentwicklung steht die derzeit in Aufstellung befindliche 1. Änderung des Kapitels „Wohnbauflächen“ im Einheitlichen *Regionalplan Rhein-Neckar*. Im Sinne einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung sieht der vorliegende Entwurf die Einführung einer *regionsweit einheitlichen Methodik zur quantitativen Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs* vor. Ein zentraler Baustein ist dabei die Gegenüberstellung der rechnerischen Bedarfe an Wohnbauflächen mit den vorhandenen Siedlungsflächenpotenzialen. Um hierzu eine systematische und flächendeckende Übersicht zu erhalten, wurde im Rahmen des Themenfeldes „Flächenmanagement“ das *onlinegestützte regionale Siedlungsflächenmonitoring „Raum+Monitor Rhein-Neckar“* eingeführt. Aufbauend auf einer durch den VRRN bereitgestellten Ersterhebung liegt die Bewertung und Fortschreibung der Flächenpotenziale in der Hand der Kommunen. Das Instrument wird den Kommunen kostenlos zur Verfügung gestellt.

Verknüpfung mit Länderaktivitäten

Auf Grundlage der ersten regionsweiten Flächenpotenzialerhebung „Raum+“ des VRRN führte Rheinland-Pfalz die landesweite Online-Erhebungsplattform „Raum+Monitor“ ein. Diese wurde 2018 als regional einheitliche Erhebungsplattform auf alle Teilräume der Region Rhein-Neckar und somit über Landesgrenzen hinweg ausgeweitet. Derzeit steht der VRRN mit dem Land Hessen im Austausch, wo eine landesweite Einführung eines Tools zur Siedlungsflächenpotenzialerhebung nach dem Vorbild des Raum+Monitors geprüft wird.

Ausblick & Erkenntnisse

Der VRRN wird weiterhin im Rahmen der Regionalplanung und des Raum+Monitors den Austausch mit den Kommunen zur Wohnbauflächenentwicklung suchen. Ziel ist es, eine bedarfsgerechte und nachhaltige Wohnbauflächenentwicklung mit Fokus auf die Innenentwicklung zu unterstützen. Die Flächenerfassung im Raum+Monitor zeigt, dass vielfach noch Flächenpotenziale vorhanden sind, die aber häufig als blockiert eingeschätzt werden. Als Blockadegrund wird von den Kommunen überwiegend die mangelnde Eigentümerbereitschaft für eine Flächenentwicklung gesehen.

Weiterführende Informationen:

Raum+Monitor Rhein-Neckar Regionales Siedlungsflächenmanagement

https://www.m-r-n.com/projekte/flaechenmanagement/Raum%2BMonitor_Flyer_2020.pdf

4.2.7 Regionalverband FrankfurtRheinMain

Typisierung

Typ III: Gemeinsame instrumentelle Wohnbaulandentwicklung

Ansätze der regionalen Kooperation

Im Regionalverband FrankfurtRheinMain sind 80 Kommunen rund um Frankfurt am Main, Offenbach und Hanau organisiert. Basis für die interkommunale Zusammenarbeit stellt das 2011 vom Hessischen Landtag beschlossene „Gesetz über die Metropolregion“ dar. Von seinen Mitgliedskommunen sind 75 Mitglied kraft Gesetzes. Fünf weitere Kommunen sind zum 01.04.2021 freiwillig dem Regionalverband beigetreten.

Zum Erhalt der Lebensqualität der Region sowie ihres wirtschaftlichen Erfolges arbeitet der Verband mit seinen Mitgliedskommunen daran, Herausforderungen, wie Wohnungsmangel, Klimawandel und Mobilität zu begegnen.

Aufgaben / Kompetenzen der regionalen Kooperation

Die gesetzlichen Kernaufgaben des Verbands bestehen darin, zusammen mit dem Land Hessen den *Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP)* aufzustellen und fortzuschreiben. Dieses Planwerk erfüllt zugleich die Funktion eines Regionalplans und eines interkommunalen Flächennutzungs- und Landschaftsplans. Er stellt somit das primäre Planungsinstrument des Regionalverbands dar. Der RegFNP dient der Steuerung der regionalen Siedlungsentwicklung, der Verkehrsinfrastruktur und der Sicherung des Freiraums in den Mitgliedskommunen. Darüber hinaus übernimmt der Verband Steuerungs- und

Koordinierungsaufgaben in weiteren regionalbedeutsamen Angelegenheiten. Derzeit wird der neue RegFNP 2030 aufgestellt.

Ansätze interkommunaler Zusammenarbeit bei der Wohnbaulandentwicklung

Der Regionalverband FrankfurtRheinMain erstellt jährlich je ein *Regionales Monitoring* und ein *Flächenmonitoring* zu Fragen der Regionalentwicklung, insbesondere auch zur Wohnbauflächenentwicklung.

Zur *Erfassung der Innenentwicklungspotenziale* stellt der Regionalverband FrankfurtRheinMain seinen Mitgliedskommunen ein *WebGIS-basiertes Werkzeug* zur Verfügung. Dieses zeigt potenzielle Baulücken und geringfügig bebaute Grundstücke und soll die Mitgliedskommunen dabei unterstützen, Baulandkataster zu erstellen.

Bei der Aufstellung des RegFNP nutzt der Regionalverband eine WebGIS-basierte Online-Beteiligungsplattform, den sogenannten *RegFNP-Viewer*. Dieses Werkzeug führte zu einer deutlichen Verfahrensbeschleunigung und einer effizienteren Kommunikation zwischen dem Regionalverband und seinen Mitgliedskommunen.

Verknüpfung mit Länderaktivitäten

Der Regionale Flächennutzungsplan erfüllt zugleich die Funktion eines Regionalplans und eines gemeinsamen Flächennutzungsplans. Die Arbeit mit dem bestehenden Planwerk und die Neuaufstellung des RegFNPs 2030 erfordern daher eine stetige enge Zusammenarbeit mit den zuständigen Landesplanungsbehörden. Insbesondere werden die Vorhaben aus dem Landesprogramm „Großer Frankfurter Bogen“ durch die vorbereitende Bauleitplanung des

Regionalverbandes unterstützt und begleitet. Der Regionalverband setzt sich dafür ein, den Fokus im Ballungsraum von Frankfurt auszuweiten auf alle Oberzentren in der Metropolregion. Der Regionalverband unterstützt das Land bei dem Ziel, die zukünftige Wohnbauflächenentwicklung vorrangig entlang leistungsfähiger ÖPNV-Achsen zu konzentrieren.

Weiterführende Informationen:

Regionaler Flächennutzungsplan 2020

<https://www.region-frankfurt.de/Unsere-Themen-Leistungen/Regionaler-Fl%C3%A4chennutzungsplan>

4.3 Querauswertung regionaler Ansätze der interkommunalen Zusammenarbeit bei der Wohnbaulandentwicklung

Bei der schlaglichtartigen Betrachtung der ausgewählten regionalen Beispiele interkommunaler Zusammenarbeit bei der Wohnbaulandentwicklung wurde deutlich, dass inzwischen viele regionale Initiativen über ein gemeinsames Problemverständnis hinausgehen und dem Typ II zugeordnet werden können. Die Anwendung gemeinsamer verbindlicher Instrumente wie beim Typ III ist dagegen bei der Wohnbaulandentwicklung selten.

Strukturell lassen sich die untersuchten Beispiele grob in zwei Ansätze der regionalen Kooperation unterteilen (siehe Abbildung 4): **Institutionalisierte regionale Gebietskörperschaften** und **freiwillige regionale Zusammenschlüsse und Kooperationen**,

die sich hinsichtlich ihrer Aufgaben und Kompetenzen unterscheiden. Eine zentrale Tätigkeit institutionalisierter regionaler Gebietskörperschaften ist es, als formelle Trägerin der Regionalplanung einen Regionalplan oder einen regionalen Flächennutzungsplan aufzustellen. Damit werden planungsrelevante Schnittstellen zwischen der Regionalplanung und der kommunalen Bauleitplanung geschaffen. Unabhängig vom strukturellen Rahmen unterstützen die unterschiedlichen regionalen Verbünde die interkommunale Zusammenarbeit bei der Wohnbaulandentwicklung durch überwiegend nicht-investive und vereinzelt auch investive Maßnahmen. Der Schwerpunkt liegt dabei auf **vorbereitenden Maßnahmen** im Bereich Monitoring und Flächenmanagement. Unter anderem durch die Darstellung und Aufbereitung der Wohnungsmarktentwicklung, eine Flächenerfassung und -bewertung sowie Identifizierung von Wohnungsbaupotenzialen (teilweise mit Fokus auf Innenentwicklungspotenzialen) sowie Aufbau und Bereitstellung von Baulandkatalogen werden **analytische Grundlagen für die**

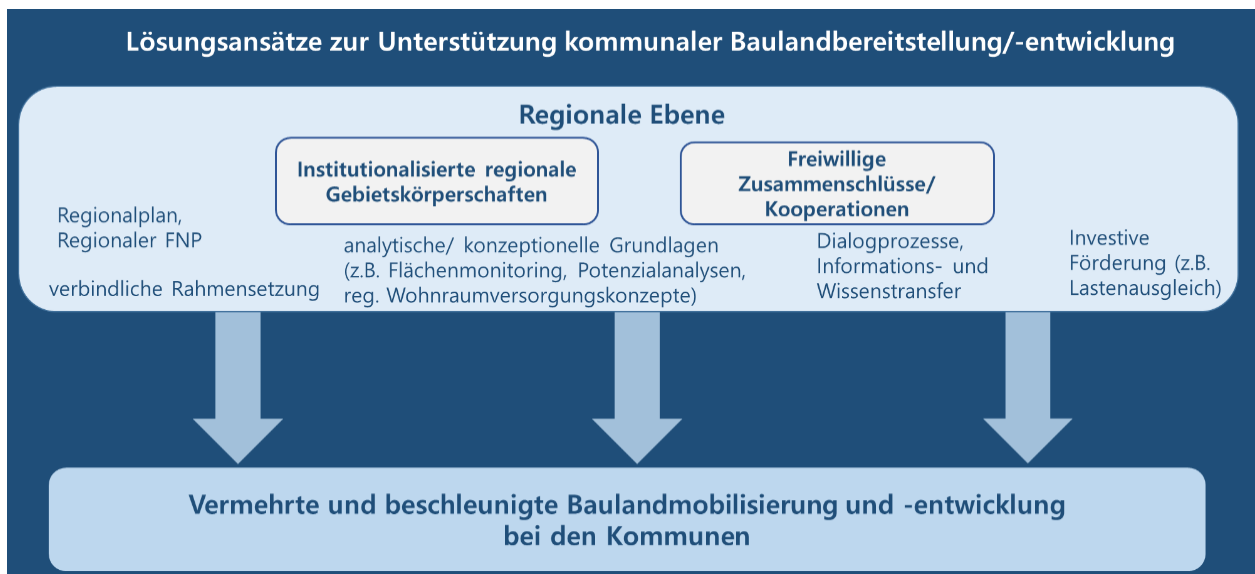


Abbildung 4: Instrumente und Maßnahmen der Länderaktivitäten nach Handlungsfeldern zur Unterstützung der kommunalen Baulandbereitstellung und -entwicklung (eigene Darstellung)

Region geschaffen. Des Weiteren ist die Bereitstellung **konzeptioneller Grundlagen** beispielsweise in Form von regionalen Wohnungsmarktstrategien und regionalen Wohnraumversorgungskonzepten weit verbreitet. Auch der **Informations- und Wissenstransfer** auf regionaler Ebene bei der Wohnbaulandentwicklung wird mit entsprechenden Maßnahmen (u.a. durch Koordinierungsstelle, Dialogprozesse und Fachveranstaltungen) unterstützt, die sich an verschiedene kommunale Akteure (u.a. Verwaltung, Projektentwickler, Bauträger, Wohnungsunternehmen) richten. Selten ist bislang eine **verbindliche Rahmensezung** für eine regionale Wohnbaulandentwicklung zum Beispiel in Form einer gemeinsamen Verständigung oder Beschlusslage, die Größenordnungen (bspw. durch Kontingente, regionale Poollösung) zur Steuerung der wohnbaulichen Entwicklung festlegt. **Investive Maßnahmen** zur Unterstützung von Kommunen bei der interkommunalen Wohnbaulandentwicklung beispielsweise durch einen Lastenausgleich, um finanzielle Mehraufwände, die mit der Schaffung neuen Wohnraums einhergehen, auszugleichen, werden nur vereinzelt angewandt.

Es ist festzustellen, dass eine **Vielzahl der Regionsaktivitäten mit den Unterstützungsaktivitäten der Länder verknüpft** ist. Dies ist im Bereich des Flächen- und Wohnungsmarktmonitorings der Fall (bspw. Kooperationen mit Landesinstitutionen wie Landesförderbanken beim Aufbau oder der Weiterentwicklung von Monitoringsystemen) oder wenn konzeptionelle Grundlagen als Voraussetzung für die Wohnraumförderung herangezogen werden können. Zudem besteht eine Mitwirkung der regionalen Verbände an Bündnissen der Länder beziehungsweise eine Beteiligung der Länder in den regionalen Verbänden (z.B. in

Arbeitsgruppen oder im Vorstand). Ebenso erfolgt punktuell eine fachliche Begleitung von interkommunalen Zusammenschlüssen sowie eine gemeinsame Erarbeitung beziehungsweise Weiterentwicklung von konkreten instrumentellen Ansätzen zur Potenzialflächenerhebung zwischen Ländern und Regionen. Auch finden Abstimmungen und Beratungen im Rahmen der Landesplanung statt sowie die Organisation gemeinsamer Informations- und Dialogformate im Themenbereich Wohnbauflächenentwicklung.

5 Fazit und Ausblick

In Abhängigkeit von landesspezifischen Ausgangssituationen, Handlungsbedarfen und Organisationskulturen verfolgen die Länder unterschiedliche Strategien und bieten ein **unterschiedlich intensives und differenziertes Spektrum an Unterstützungsleistungen für die kommunale Baulandbereitstellung und Bodenpolitik** an. Dabei ist in einigen Ländern mit kommunalen Baulandengpässen eine **hohe Dynamik festzustellen**: In jüngster Zeit werden viele unterschiedliche Lösungsansätze verfolgt und Instrumente und Maßnahmen angewandt beziehungsweise entwickelt, die in eine übergeordnete Landesstrategie eingebettet sind oder als Maßnahmenpaket beziehungsweise Einzelmaßnahmen umgesetzt werden.

Weit verbreitet ist eine landesseitige Unterstützung kommunaler Baulandentwicklung durch **vorbereitende analytische Maßnahmen** zur Herstellung von Markttransparenz (z.B. Flächenmonitoring und Liegenschaftskataster) sowie unterschiedliche Informations- und Dialogangebote wie beispielsweise Handlungsleitfäden und Fachveranstaltungen. Des Weiteren gibt es in mehreren Ländern Bündnisse oder Allianzen, die sich mit dem Thema Baulandentwicklung beschäftigen. Häufig werden auch gezielte **Beratungen** zur Unterstützung von Kommunen bei der Baulandentwicklung sowie **vorbereitende konzeptionelle Leistungen** angeboten. Selten ist eine weitergehende operative Unterstützung der Kommunen bei der Baulandmobilisierung sowie eine gemeinsame Grundstücksentwicklung schwer zu mobilisierender Flächen mit Risikoteilung zwischen Kommune und Land. Mittlerweile haben viele

Länder Möglichkeiten zur **verbilligten Abgabe** landeseigener Liegenschaften geschaffen sowie in den Gemeindeordnungen festgeschrieben, dass kommunale Liegenschaften für den sozialen Wohnungsbau verbilligt abgegeben werden können. Einige Länder unterstützen ihre Kommunen bei der **Flächenentwicklung** finanziell; so beispielsweise im Rahmen der Wohnraumbauförderung, vereinzelt auch über die Städtebauförderung oder die EFRE-Förderung oder durch gezielte Investitionsprogramme (bspw. für Flächenankauf und Grundstücksentwicklung). Der Einsatz von **Grundstücks-/ Liegenschaftsfonds** für den Zwischenerwerb oder die Bodenbevorratung findet nur vereinzelt statt. In manchen Ländern werden Landesentwicklungsgesellschaften bei der Baulandentwicklung für die **Mobilisierung schwierig zu entwickelnder Grundstücke** tätig.

Auch auf regionaler Ebene findet das Thema Baulandentwicklung verstärkt Einzug in die Praxis der interkommunalen Zusammenarbeit. Aktuell lässt sich zwischen drei Typen der Zusammenarbeit unterscheiden, wobei diese nicht trennscharf voneinander abzugrenzen sind: Zur Entwicklung eines gemeinsamen Problemverständnisses steht bei Typ I ein regionalplanerischer Kommunikationsprozess im Fokus der Zusammenarbeit. Bei Typ II findet die interkommunale Zusammenarbeit im Bereich der Baulandentwicklung vor allem in Form von regionalen Abstimmungsprozessen statt. Eine gemeinsame instrumentelle Wohnbaulandentwicklung kennzeichnet Typ III. Grundsätzlich ist festzustellen, dass mittlerweile viele regionale Initiativen über ein gemeinsames Problemverständnis hinausgehen und dem Typ II zugeordnet werden können,

wohingegen die Anwendung gemeinsamer verbindlicher Instrumente (Typ III) bei der Baulandentwicklung selten ist.

Strukturell gliedern sich die untersuchten regionalen Beispiele in institutionalisierte regionale Gebietskörperschaften und freiwillige regionale Zusammenschlüsse und Kooperationen. Dabei kommen **verschiedene Instrumente und Maßnahmen auf regionaler Ebene** zum Einsatz, **um eine interkommunale Zusammenarbeit bei der Wohnbaulandentwicklung zu unterstützen**. Weit verbreitet sind **vorbereitende Maßnahmen** im Bereich Monitoring und Flächenmanagement sowie die **Schaffung von analytischen Grundlagen** für die Region (u.a. durch Flächenerfassung und -bewertung, Identifizierung von Wohnungsbaupotenzialen sowie Aufbau und Bereitstellung von Baulandkatastern). Daneben werden häufig **konzeptionelle Grundlagen** (z.B. regionale Wohnungsmarktstrategien, regionale Wohnraumversorgungskonzepte) durch regionale Initiativen erarbeitet und den Kommunen bereitgestellt. Auch der **Informations- und Wissenstransfer** auf regionaler Ebene bei der Wohnbaulandentwicklung wird mit entsprechenden Maßnahmen (u.a. durch Koordinierungsstelle, Dialogprozesse und Fachveranstaltungen) unterstützt, die sich an verschiedene kommunale Akteure richten. Vereinzelt ist bislang eine **verbindliche Rahmensetzung** für eine regionale Wohnbaulandentwicklung zum Beispiel in Form einer gemeinsamen Verständigung oder Beschlusslage, die Größenordnungen (bspw. durch Kontingente, regionale Poollösung) zur Steuerung der wohnbaulichen Entwicklung festlegt. Auch **investive Maßnahmen** zur Unterstützung von Kommunen bei der interkommunalen Wohnbaulandentwicklung (bspw. durch einen Lastenausgleich, um finanzielle Mehraufwände, die mit der

Schaffung neuen Wohnraums einhergehen, auszugleichen) werden nur selten angewandt.

Die seitens der Länder und regionalen Initiativen eingesetzten Instrumente und Maßnahmen (siehe Abbildung 5) sind vielfach miteinander verknüpft beziehungsweise es wird angestrebt, eine derartige Verzahnung vorzunehmen oder auszubauen. Dies betrifft insbesondere den Bereich Monitoring und Wohnraumbeobachtung. Teils in Zusammenarbeit mit Landeseinrichtungen wie Förderbanken wird der **Aufbau oder eine Weiterentwicklung von gemeinsamen Monitorings- und Wohnraumbeobachtungssystemen** verfolgt. Damit werden Daten und Informationen den Kommunen zur Verfügung gestellt, die sie zur Erstellung und Weiterentwicklung ihrer konzeptionellen Grundlagen heranziehen können.

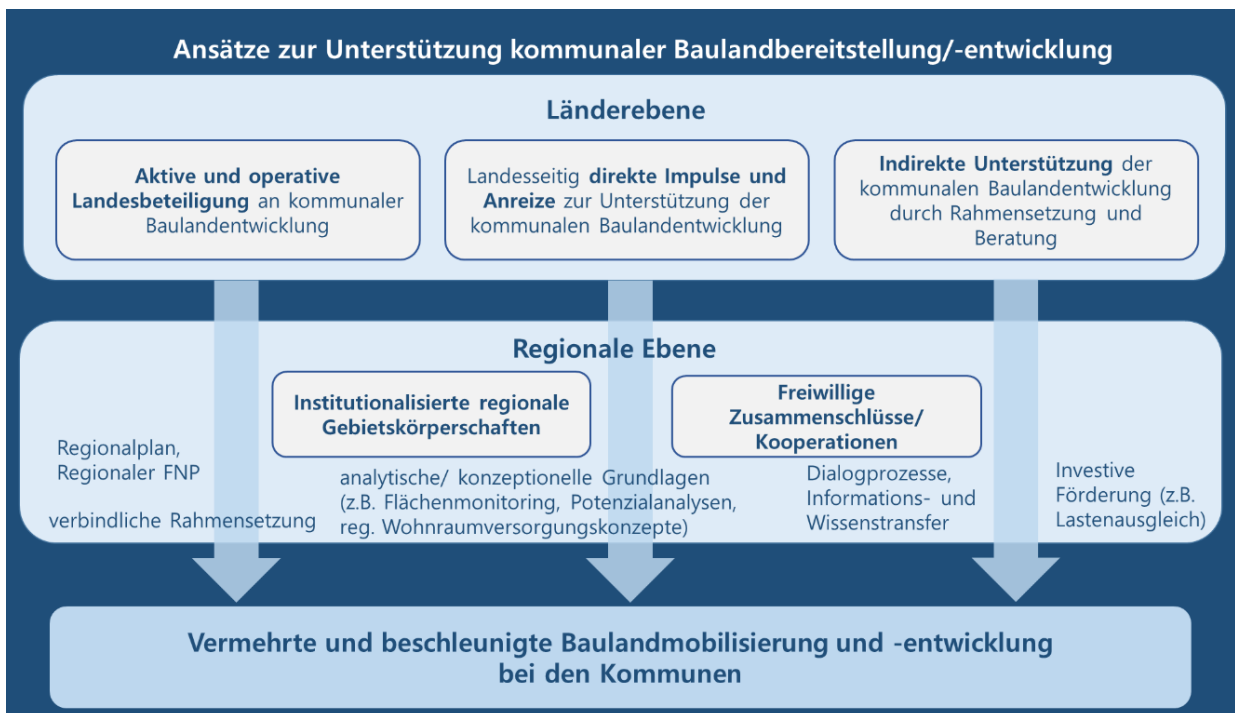


Abbildung 5: Lösungsansätze zur Unterstützung kommunaler Baulandbereitstellung/ -entwicklung auf Länderebene und regionaler Ebene (eigene Darstellung)

Um eine **interkommunale Zusammenarbeit** bei der Wohnbaulandentwicklung gezielt zu unterstützen, sind **Anreize erforderlich**. So könnten beispielsweise regionale Konzepte (wie regionale Wohnraumversorgungskonzepte) Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Landeswohnraumförderung darstellen oder „wachstumsmüde“ Kommunen einen Lastenausgleich für finanziellen Mehraufwände, die mit der Schaffung neuen Wohnraums einhergehen, erhalten.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die **analytische Grundlagenbereitstellung** weiterverbreitet ist und Städte und Gemeinden auf eine gute Daten- und Informationsbasis zurückgreifen können. Entscheidend ist hierbei, die vorliegenden Angaben **regelmäßig zu aktualisieren und fortzuschreiben** und die dafür erforderlichen Rahmenbedingungen (Ressourcen, Zuständigkeiten) zu schaffen. Daneben

sind **Beratungsleistungen und Handreichungen** für Kommunen sowie die Ausrichtung von **Informationsveranstaltungen** weit verbreitet. Wenn darüber hinaus Unterstützungsbedarfe für Städte und Gemeinden bestehen, werden gezielt weitere Instrumente und Maßnahmen durch die Länder und/ oder regionalen Initiativen aufgelegt (bspw. bei kommunalen Kapazitäts- und Ressourcenengpässen bei der Mobilisierung schwer zu entwickelnder Flächen). In Ländern mit einer vergleichsweise hohen kommunalen Leistungsfähigkeit (u.a. gekennzeichnet durch ihre personelle und finanzielle Ressourcenausstattung) besteht ein geringerer Unterstützungsbedarf der Kommunen bei der Ausübung ihrer Kernaufgaben wie beispielsweise der Baulandbereitstellung und -entwicklung.

Beim Thema „**Innenentwicklung**“ liegen vielfach Kenntnisse zu verfügbaren

Potenzialflächen vor. Die Herausforderung besteht zumeist darin, diese identifizierten Flächen zu aktivieren. Entwicklungshemmnisse zeigen sich bei schwierig zu entwickelnden Flächen, Blockadegründen aufgrund mangelnder Eigentümerbereitschaft für eine Flächenentwicklung oder Finanzschwäche bei den Kommunen. In Abhängigkeit von der jeweiligen Ausgangssituation bedarf es hier einer **nicht-investiven Förderung** (bspw. vorbereitender Planungs- und Beratungsleistungen) und/oder einer **investiven Förderung** beispielsweise in Form einer externen Unterstützung beim Flächenerwerb und -entwicklung zur Entlastung des kommunalen Haushalts (bspw. Zwischenerwerb durch eine landeseigene Gesellschaft) oder einer Risikoübernahme durch eine Landesgesellschaft. Eine derartige finanzielle Unterstützung der Kommunen kann (auch flankierend) durch die Landeswohnraum- und Städtebauförderung erfolgen.

Im Ergebnis der parallel erfolgten **Kommunal-erhebung** durch das Difu haben die befragten Kommunen landeseitige Unterstützungsbedarfe und instrumentelle Lücken benannt. Im Abgleich mit den erhobenen Länderaktivitäten zeigt sich, dass die Länder mit einigen Instrumenten **bereits konkreten Bedarfen begegnen**. Beispielhaft zu nennen sind hier unterschiedliche Förderprogramme zur Unterstützung der kommunalen Baulandentwicklung, der Aufbau eines Boden- bzw. Grundstücksfonds, die vergünstigte Abgabe von Landesliegenschaften, die Vermittlung von Know-how und Bereitstellung von Arbeitshilfen oder finanzielle Unterstützung bei Baulandentwicklungsprozessen. Deutlich wird jedoch, dass weitere landeseitige Unterstützungsbedarfe bei der kommunalen Bauland- und Bodenpolitik durch die Kommunen gesehen werden. Großer Handlungsbedarf besteht insbesondere

in einer **besseren finanziellen sowie personellen Ausstattung der Kommunen**, um unter anderem die Instrumente des Baugesetzbuches anwenden zu können.

Angesicht der gegenwärtigen Diskussionen und der sich in Planung befindlichen Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass sich die aktuelle Dynamik bei der **Unterstützung kommunaler Baulandbereitstellung und Bodenpolitik** fortsetzen und insbesondere in den Ländern mit hohem Wohnraumdruck noch stärker in den Fokus rücken wird. Noch nicht abzusehen ist, inwiefern Corona bedingt veränderte Länderhaushalte zu Verschiebungen der laufenden Prozesse beitragen werden.

Mit Blick auf das ExWoSt-Forschungsvorhaben und den im Rahmen der Zwischenbilanzkonferenz am 28. September 2020 vorgestellten Umsetzungsstand der Empfehlungen der Baulandkommission ist festzuhalten, dass Bund, Länder und Kommunen in ihren jeweiligen Zuständigkeiten aktiv eine kommunale Baulandmobilisierung und -entwicklung unterstützen und mit einer Fortsetzung und bedarfsweise Anpassung bestehender sowie neuer Initiativen zu rechnen ist. Es erscheint daher wichtig, den **Austausch** zwischen den Planungsebenen – Bund, Länder, Kommunen – **fortzuführen** und **künftige Entwicklungen und Handlungsbedarfe** zu einem späteren Zeitpunkt **erneut zu erheben und auszuwerten**.

6 Anhang

Anhang A: Interviewleitfaden



Ländererhebung 2020
„Instrumente der Baulandbereitstellung und Bodenpolitik“
Interviewleitfaden

A Ausgangsbedingungen

Name des Bundeslandes:

1. Welche relevanten konzeptionellen Grundlagen der Regional- und Landesplanung für die Baulandbereitstellung und Bodenpolitik bestehen in Ihrem Land? (bspw. in Form eines Landesentwicklungsplans)

2. Welche strategischen Prozesse zugunsten einer aktiven Baulandausweisung in der Landesraumordnung bzw. in den Regionalplänen gibt es in Ihrem Land? (bspw. in Form von Kooperationen zwischen Stadt mit Umland)

3. Gibt es eine übergeordnete Initiative und/ oder bestehende/ im Aufbau befindliche Trägerstrukturen zur Unterstützung der kommunalen Baulandbereitstellung und Bodenpolitik?

B Länderaktivitäten nach Handlungsfeldern

Im Folgenden werden fünf Handlungsfelder unterschieden. Diese werden unterteilt in 1.) **Nicht-investive Instrumente** (vorbereitende Maßnahmen, Aufbau / Stärkung von Strukturen, Beratung und Kommunikation) und 2.) **investive Instrumente** (Förderung und Fonds) sowie 3.) **rechtliche Rahmenbedingungen**.
Hinweis zur Begrifflichkeit: Instrumente werden zur Zielerreichung eingesetzt und kommen durch konkrete, prozesshafte/situationsbedingte Maßnahmen in die Anwendung.

Nicht-investive Instrumente

Handlungsfeld 1: Vorbereitende Maßnahmen der kommunalen Baulandbereitstellung bzw. -entwicklung

Erläuterung: Zur Vorbereitung der kommunalen Baulandbereitstellung/ -entwicklung werden planerische und wirtschaftliche Grundlagen für die Nutzung ausgewählter Standorte ermittelt. Dies können Länder durch folgende Instrumente und Maßnahmen unterstützen, bspw. Machbarkeitsstudien, Potenzialanalysen, Abstimmung der Projektidee, Erstellung eines Businessplans, Sicherstellung der Finanzierung.

4. Mit welchen Instrumenten unterstützt das Land seine Kommunen bei vorbereitenden Maßnahmen zur Baulandbereitstellung bzw. -entwicklung bzw. welche sind in Planung?

4.a Welche Ziele werden damit verfolgt?

4.b Sind diese Instrumente Teil einer übergeordneten Initiative oder eigenständige Instrumente?

Ländererhebung 2020: „Instrumente der Baulandbereitstellung und Bodenpolitik“

4.c Durch welche Trägerstrukturen werden diese Instrumente umgesetzt?

5. Wie schätzen Sie die Inanspruchnahme der von Ihnen genannten Instrumente durch die Kommunen ein?

Handlungsfeld 2: Aufbau / Stärkung von Strukturen für die Baulandentwicklung

Erläuterung: Länder können Kommunen beim Aufbau bzw. der Stärkung von Strukturen unterstützen. Das kann sowohl bestehende als auch neue/ geplante Trägerstrukturen für die Baulandentwicklung betreffen. Dies können Länder durch folgende Instrumente und Maßnahmen unterstützen, bspw. durch den Aufbau von Entwicklungsgesellschaften, der Unterstützung bei der Kooperation mit privaten Eigentümern oder in Planungs- und Koordinierungsprozessen.

6. Mit welchen Instrumenten unterstützt das Land seine Kommunen bei dem Aufbau bzw. der Stärkung von Strukturen für die Baulandentwicklung bzw. welche sind in Planung?

6.a Welche Ziele werden damit verfolgt?

6.b Sind diese Instrumente Teil einer übergeordneten Initiative oder eigenständige Instrumente?

6.c Durch welche Trägerstrukturen werden diese Instrumente umgesetzt?

7. Wie schätzen Sie die Inanspruchnahme der von Ihnen genannten Instrumente durch die Kommunen ein?

Handlungsfeld 3: Information, Beratung und Kommunikation

Erläuterung: Länder können Kommunen in den Phasen der Baulandentwicklung (Vorbereitung, Durchführung, Abschluss) durch Informations-, Beratungs- und Kommunikationsinstrumente unterstützen, bspw. durch die Erstellung von Arbeitshilfen, Praxisleitfäden und Online-Portale sowie die Durchführung von Schulungen und Bauland-Dialogen.

8. Mit welchen Informations-, Beratungs- und Kommunikationsinstrumenten unterstützt das Land seine Kommunen bei der Baulandentwicklung bzw. welche sind in Planung?

8.a Welche Ziele werden damit verfolgt?

Ländererhebung 2020: „Instrumente der Baulandbereitstellung und Bodenpolitik“

8.b Sind diese Instrumente Teil einer übergeordneten Initiative oder eigenständige Instrumente?

8.c Durch welche Trägerstrukturen werden diese Instrumente umgesetzt?

9. Wie schätzen Sie die Inanspruchnahme der von Ihnen genannten Instrumente durch die Kommunen ein?

Investive Instrumente

Handlungsfeld 4: Investive Förderung der Baulandentwicklung und -bereitstellung

Erläuterung: Länder können Kommunen unterstützen, indem sie die Baulandentwicklung und -bereitstellung investiv fördern, bspw. durch eine Finanzierung von Grundstücksankäufen, Maßnahmen der Flächenvorbereitung, Brachflächenaufbereitung oder Investitionen in die Grundstücksentwicklung.

10. Mit welchen investiven Instrumenten unterstützt das Land seine Kommunen bei der Baulandentwicklung und -bereitstellung?

10.a Welche Ziele werden damit verfolgt?

10.b Sind diese Instrumente Teil einer übergeordneten Initiative oder eigenständige Instrumente?

10.c Durch welche Trägerstrukturen werden diese Instrumente umgesetzt?

11. Wie schätzen Sie die Inanspruchnahme der von Ihnen genannten Instrumente durch die Kommunen ein?

Ländererhebung 2020: „Instrumente der Baulandbereitstellung und Bodenpolitik“

Handlungsfeld 4a: Aufbau / Betrieb von landeseigenen Boden- und / oder Grundstück-/ Liegenschaftsfonds

Erläuterung: Länder können über die Einrichtung von landeseigenen Boden- und / oder Grundstück-/ Liegenschaftsfonds Kommunen Flächen für den Wohnungsbau bereitstellen.

12. **Gibt es einen landeseigenen Boden- und / oder Grundstücks- bzw. Liegenschaftsfonds in Ihrem Bundesland?**

Wenn ja, ...

12.a ... welche zentralen Ziele und Aufgaben werden durch diesen Fonds wahrgenommen?

12.b ... ist dieser Fonds ein eigenständiges Instrument oder Teil einer Landesinitiative?

12.c ... welche Trägerstruktur liegt diesem Fonds zugrunde?

Rechtliche Rahmenbedingungen

Handlungsfeld 5: Anpassung rechtlicher Rahmenbedingungen

Erläuterung: Länder können über rechtliche Rahmenbedingungen Kommunen bei der Baulandbereitstellung und Bodenpolitik unterstützen, so bspw. durch eine erleichterte und verbilligte Abgabe landeseigener Liegenschaften oder die Ermöglichung einer Bodenbevorratung.

13. **Welche rechtlichen Rahmenbedingungen auf Landesebene zur Unterstützung einer kommunalen Baulandbereitstellung und Bodenpolitik bestehen bzw. sind in Planung?**

Ländererhebung 2020: „Instrumente der Baulandbereitstellung und Bodenpolitik“

C Instrumente der Baulandbereitstellung und Bodenpolitik auf verschiedenen Planungsebenen

14. Gibt es in der Landeswohnraumförderung systematische Schnittstellen zur kommunalen Bodenpolitik bzw. zu den bereits genannten Instrumenten und Initiativen auf Landesebene für die Baulandbereitstellung? Wenn ja, welche?

15. Welche guten Beispiele zur Unterstützung der kommunalen Bodenpolitik auf regionaler Ebene sind Ihnen bekannt?

D Ausblick

16. Was sollte sich Ihrer Meinung nach ändern? Wo sehen Sie künftig weiteren Handlungsbedarf, wie das Land die Kommunen bei der kommunalen Baulandbereitstellung und Bodenpolitik künftig (besser) unterstützen kann? Wo gibt es eine instrumentelle Lücke?

Vielen Dank für Ihre Mitwirkung!

Anhang B: Ländererhebung – Übersicht der geführten Interviews und Gesprächspartner:innen

Bundesland	Gesprächspartner:innen	Institution	Datum
Baden-Württemberg	Prof. Dr. Markus Müller	Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg	04.06.2020
Bayern	Marion Frisch Ingrid Simet Katharina Habiger	Bayrisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr	19.05.2020
Brandenburg	Elfi Heesch	Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung	11.06.2020
Hessen	Rainer Keller Carsten Uhl Florian Ismaier	Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen	19.05.2020
Mecklenburg-Vorpommern	Hans-Günter Klenner Beate Görke	Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung	27.05.2020 / 28.05.2020
Niedersachsen	Stefanie Nöthel	Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz	29.05.2020
Nordrhein-Westfalen	Doris Kern Sabine Nakelski Alina Madeia	Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen	20.05.2020
Rheinland-Pfalz	Herbert Sommer Andreas Kühn	Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz	24.06.2020

Saarland	Hans-Peter Rupp Sandra Kölle	Saarländisches Ministerium für Inneres, Bauen und Sport	19.06.2020
Sachsen-Anhalt	Heike Apel	Ministerium für Landesent- wicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt	09.06.2020
Schleswig-Hol- stein	Arne Kleinhans Klaus Göde Claudia Riemenschnei- der	Ministerium für Inneres, länd- liche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein	18.05.2020
Thüringen	Anja Maruschky	Thüringer Ministerium für Inf- rastruktur und Landwirtschaft	04.06.2020

Anhang C: Regionale Initiativen – Übersicht der befragten Vertreter:innen

Regionaler Verbund	Ansprechpartner:innen	Befragung
Verband Region Rhein-Neckar	Christoph Trinemeier Maren Preuss	schriftlich
Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V.	Benjamin Möller	schriftlich
Region Hannover	Isabell Kurz	schriftlich
Region Itzehoe	Olaf Prüß	schriftlich
Kommunales Nachbarschaftsforum Berlin-Brandenburg e.V.	Matthias von Popowski (Geschäftsstelle KNF e.V. / c/o complan Kommunalberatung)	Schriftlich + Telefoninterview
Regionalverband FrankfurtRhein-Main	Antje Kosan Dirk Heinz	schriftlich
Stadtregion Münster	Ute Homann	schriftlich

 **ANSPRECHPARTNERINNEN:**

Kathrin Senner | k.senner@deutscher-verband.org

Marie Preuß | m.preuss@deutscher-verband.org

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

Littenstraße 10 | 10179 Berlin

Tel. +49 (0)30 20613250 | Fax +49 (0)30 20613251

info@deutscher-verband.org | www.deutscher-verband.org |  [@DV_Stadt](https://twitter.com/DV_Stadt)