



ALLIANZ
FÜR WOHNEN
IN HESSEN

HESSEN



Bezahlbaren Wohnraum schaffen – bestehenden sichern

12-Punkte-Programm der
Allianz für Wohnen in Hessen





VORWORT

Wohnen ist die soziale Frage unserer Zeit und wird es auch noch eine Weile bleiben. Zwar zieht die Neubautätigkeit erfreulicherweise deutlich an, doch auch der Bedarf wächst weiter. Die Versorgung mit Wohnraum in einem attraktiven und nachhaltig gestalteten Umfeld bleibt eine zentrale Aufgabe. Die Landesregierung nutzt alle Mittel – legislative und operative, kurz, mittel- und langfristig wirkende –, um Preisexzesse zu unterbinden, den Markt ins Gleichgewicht zu bringen und neue Wohnungen in Quartieren entstehen zu lassen, die so bezahlbar wie lebenswert sind.

Schon 2015 hat die Landesregierung die „Allianz für Wohnen in Hessen“ ins Leben gerufen. Ihr gehören neben dem Land Hessen die Verbände der Wohnungswirtschaft, die kommunalen Spitzenverbände, Kammern, Mieterbund und weitere Interessenverbände sowie die Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen an. Gemeinsames Ziel ist es, im konstruktiven Dialog zügig Strategien und Maßnahmen für mehr bezahlbaren und auf die Bedürfnisse der Bewohner zugeschnittenen Wohnraum in Hessen zu entwickeln, der – in angemessener Dichte und Mischung – gleichzeitig den qualitativen Anforderungen im Wohnungsbau gerecht wird.

Ergebnisse stellten sich rasch ein: In der ersten Arbeitsperiode 2015 bis Ende 2018 wurden 15 Handlungsvorschläge angestoßen, um etwa weitere Investitionen in den Wohnungsbau, in die Flächenbereitstellung und in die nachhaltige Umgestaltung von Wohnquartieren zu ermöglichen sowie die regionale Zusammenarbeit zu stärken.

Das nun vorliegende 12-Punkte-Programm „Bezahlbaren Wohnraum schaffen – bestehenden sichern“ skizziert das darauf aufbauende Arbeitsprogramm für die kommenden Jahre. Das Programm wurde in einem mehrstufigen Diskussionsprozess erarbeitet und am 13. Juni 2019 verabschiedet. Es blickt nicht nur auf den Verdichtungsraum, sondern auch auf die Potenziale des ländlichen Raums. Seine Schwerpunkte sind die Optimierung der Förderbedingungen für Mietwohnungsbau und Eigentumsbildung, die Mobilisierung von Baulandpotenzialen, die Verbesserung von Beteiligungsprozessen und Wissenstransfer sowie die stärkere Ausrichtung der Städtebauförderung auf das Thema Wohnen; zudem greift es die Diskussion um die Beschleunigung des Bauens auf.

Das Ergebnis zeigt, wie sinnvoll die Gründung dieser Allianz war. Wohnungspolitik lässt sich eben nicht isoliert betreiben. Sie verlangt einen ganzheitlichen Ansatz. Ich bin sehr zuversichtlich, dass wir mit der Umsetzung dieses Programms zu einer spürbaren Entlastung des Wohnungsmarkts beitragen werden.

Tarek Al-Wazir

Hessischer Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen

BEZAHLBAREN WOHNRAUM SCHAFFEN – BESTEHENDEN SICHERN

12-Punkte-Programm der Allianz für Wohnen in Hessen:

- 1** Wohnungsbau aktivieren – Förderbedingungen optimieren
- 2** Bezahlbare Wohnungen sichern – Sozialbindungen gewinnen
- 3** Neues Bauland aktivieren – Kommunen unterstützen
- 4** Ländlichen Raum stärken – Wohnraumpotenziale nutzen
- 5** Balance bei Flächeninanspruchnahme wahren –
Strategische Planung unterstützen
- 6** Selbstbestimmt wohnen – Barrierefreiheit fördern
- 7** Innenentwicklung stärken –
Potenziale der Städtebauförderung nutzen
- 8** Transparenz stärken – Qualifizierte Mietspiegel fördern
- 9** Bauen beschleunigen – Serielles Bauen voranbringen
- 10** Beteiligungsprozesse verbessern – Dialoge fördern
- 11** Know-how verbessern – Vielfältigen Wissenstransfer bieten
- 12** Prüfung regionalplanerischer Rahmensetzungen –
Handlungsspielräume erweitern

DIE „ALLIANZ FÜR WOHNEN IN HESSEN“

hat am 13. Juni 2019 im Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen ihre neue Arbeitsgrundlage, das 12-Punkte-Programm „Bezahlbaren Wohnraum schaffen – bestehenden sichern“, verabschiedet. Die Bündnispartner wollen die darin skizzierten Maßnahmen und weitere Schritte ab sofort angehen.



ZUSAMMENARBEIT UND VERNETZUNG

Partner der Allianz für Wohnen in Hessen



1 WOHNUNGSBAU AKTIVIEREN – FÖRDERBEDINGUNGEN OPTIMIEREN

- ◆ **Förderrichtlinien zum Mietwohnungsbau evaluieren und anpassen**
 - Überprüfen der Förderkonditionen
 - Reduzierung von bürokratischem Aufwand
 - Bessere Berücksichtigung der Vielfalt der Akteure
- ◆ **Förderung der Wohneigentumsbildung verbessern**

Der Kapital- wie auch der Wohnungsmarkt sind ständig in Bewegung. Die derzeit historische Niedrigzinsphase ist zunächst etwas Positives. Noch nie war die Finanzierung von Wohnraum so günstig wie heute.

Für die Förderung des sozialen Wohnungsbaus in Hessen stellen die derzeit niedrigen Marktzinsen jedoch eine Herausforderung dar. Aus Sicht der potenziellen Investoren, vor allem der Wohnungsbaugesellschaften, verlieren die zinsgünstigen Förderdarlehen an Attraktivität. Das wichtigste Instrument der Wohnraumförderung wirkt damit nur noch eingeschränkt. Durch die Einführung von Finanzierungszuschüssen und die Erhöhung der Fördersätze wurde hier bereits begonnen, gegenzusteuern.

Die derzeit große Dynamik auf den Wohnungsmärkten wie auch die starken Preissteigerungen für Bauleistungen, welche zum Teil auch durch staatliche Regulierung bedingt sind, führen dazu, dass sich die Rahmenbedingungen, in denen sich die Wohnraumförderung des Landes bewegt, ständig verändern.

Die Wohnraumförderung des Landes muss darauf reagieren. Es wird daher vorgeschlagen, die Förderrichtlinien für den Mietwohnungsbau zeitnah wieder zu evaluieren und noch in der ersten Hälfte des Jahres 2020 anzupassen. Dazu wird die Bildung

einer Fachgruppe „Wohnraumförderung“ mit Vertretern des Landes und der Wohnungswirtschaft angeregt. Die Fachgruppe garantiert eine praxisnahe Prüfung der derzeitigen Konditionen. Ziel ist es, deren Attraktivität zu erhöhen, den bürokratischen Aufwand zu verringern und die immer größere Vielfalt der Akteure am Wohnungsmarkt (gemeinwohlorientierte Unternehmen, öffentliche und private Wohnungsbaugesellschaften, private Bauträger, Bauherrngemeinschaften etc.) besser zu berücksichtigen.

Auch sollte für private Investoren, die sozial geförderten Wohnungsbau errichten wollen, der Zugang zu Fördermitteln der Mietwohnraumförderung attraktiv sein.

Neben der Förderung von Mietwohnungen darf die Eigentumsförderung nicht vergessen werden. Sie ist ein wichtiger Beitrag sowohl zur Erfüllung der Wohnwünsche vieler Familien als auch zur Sicherung des Lebensstandards im Alter. Die Eigentumsförderung sieht sich den gleichen Herausforderungen gegenüber wie der Mietwohnungsbau. Hier sollten daher ebenfalls die Konditionen verändert und den aktuellen Marktgegebenheiten angepasst werden.



2 BEZAHLBARE WOHNUNGEN SICHERN – SOZIALBINDUNGEN GEWINNEN

- ◆ **Förderprogramm „Erwerb von Belegungsrechten“ verbessern**
 - Fördermittel aufstocken
 - Konditionen verbessern
 - Belange von Verkäufer/innen und Mieter/innen stärker einbeziehen

Wohnungspolitik ist immer auch Teil der Daseinsvorsorge. Ein hoher Anteil an bezahlbaren Wohnungen ist daher wünschenswert. Auch sollte vermieden werden, dass langjährige Mieter/innen verdrängt werden und Obdachlosigkeit erzeugt wird. Land, Gebietskörperschaften und Kommunen stehen hier in der Verantwortung.

Die Wohnungen mit einer Sozialbindung haben jedoch deutschlandweit zwischen 2007 und 2017 um 38 Prozent abgenommen. Dieser Trend ist so auch in Hessen zu beobachten. Gab es 2007 noch rd. 137.000 Wohnungen, die einer Sozialbindung unterlagen, so waren es 2017 nur noch rd. 85.000 bzw. rd. 80.000 im Jahr 2018.

Zwischen der Bereitstellung der Fördermittel und dem Bau sowie der Fertigstellung der Wohnungen vergehen oft mehrere Jahre, bis die derzeit geförderten neuen Wohnungen mit Mietpreisbindungen dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen und zur Entspannung der Märkte beitragen.

Um den Rückgang von gebundenem Wohnraum zu stoppen, müssen daher auslaufende Bindungen rechtzeitig verlängert und kurzfristig weitere Wohnungen in die Bindung genommen werden. Nur so kann der Übergang gelingen, bis die derzeit geförderten neuen Wohnungen dem Markt zu Verfügung stehen.

Das Instrument des Kaufs von Belegungsrechten ist daher ein sinnvolles Instrument, das auch kurzfristig wirksam werden kann. Es erfüllt durch die Verlängerung auslaufender Bindungen und den Kauf neuer Bindungen bei bestehendem Wohnraum beide oben formulierten Forderungen.

Die Fördermittel des Landesprogramms „Erwerb von Belegungsrechten“ müssen daher aufgestockt und dessen Konditionen deutlich verbessert werden, damit sie für Verkäufer/innen von Belegungsrechten attraktiv bleiben.

So sollte neben dem Ausgleich für die Miete eine angemessene Verwaltungspauschale gewährt werden. Nur so kann das Programm an Attraktivität bei den Verkäufer/innen von Belegungsrechten gewinnen. Gleichzeitig sollte der bezuschusste Mietnachlass erhöht werden, um den Bedürfnissen von Mieter/innen nach einer sozialverträglichen, also bezahlbaren Miete gerecht zu werden.

Daneben muss sich die Landesregierung weiter für den Mieterschutz einsetzen und diesen mit geeigneten Instrumenten unterstützen. Dazu gehören zum Beispiel Maßnahmen gegen spekulativen Leerstand.



NEUES BAULAND AKTIVIEREN – KOMMUNEN UNTERSTÜTZEN

3



- ♦ **Kommunen, die Bauland ausweisen, finanziell bei Folgekosten, z. B. für soziale Infrastruktur, Mobilität, Grünflächen unterstützen**
- ♦ **Überprüfung bestehender Bebauungspläne im Hinblick auf Verdichtungspotenziale anstoßen**
- ♦ **„Bauland-Offensive Hessen“ weiterentwickeln**

Damit Wohnen bezahlbar bleibt, bedarf es in den nachgefragten Regionen Hessens der Ausweisung von mehr Bauland, auch dann, wenn noch vereinzelt Potenziale im Innenbereich vorhanden sind. Nur so kann der dringend benötigte neue Wohnraum entstehen.

Häufig werden jedoch bereits bestehende bzw. ausgewiesene Flächenpotenziale für Wohnungsbau nicht genutzt.

Die Gründe, warum Kommunen die Flächenpotenziale in ihrer Gemeinde nicht für den Wohnungsbau mobilisieren, sind vielfältig. Ein häufiges Hindernis sind die hohen Folgekosten für Infrastruktur, die auf Seiten der Kommunen entstehen, wenn sie neue Baugebiete entwickeln. Aber auch schwierige Eigentumsverhältnisse, mangelndes Interesse der Eigentümer/innen oder Vorgaben der Regionalplanung sind zu nennen.

Seit wenigen Jahren stellt sich die Entwicklung in einigen Teilen Hessens erfreulicher dar. So sind mittlerweile im Gebiet des Regionalverbands FrankfurtRheinMain 14 Prozent

der Wohnbaupotenziale des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 genutzt, auf weiteren 48 Prozent der Flächen ist eine Entwicklung geplant. Das heißt: 62 Prozent der regionalplanerischen Reserven werden genutzt. Diesen Trend gilt es zu verstetigen.

Um die Aktivierung von neuem Bauland zu unterstützen, ist es wichtig, den „willigen“ Kommunen, die neues Bauland ausweisen bzw. in der jüngsten Vergangenheit ausgewiesen haben, eine Unterstützung zu Teil werden zu lassen. Hierdurch wird der Anreiz für die Kommunen, Flächen zu mobilisieren oder neue Flächen auszuweisen, erhöht.

Diese Unterstützung kann finanzieller Art sein, z. B. für Aufwendungen, die infolge der Baulandausweisung entstehen. Unterstützungsbedarf besteht u. a. bei der Herstellung sozialer Infrastruktur (Kindertagesstätten, Jugend- und Familienzentren), der Bereitstellung der Mobilitätsinfrastruktur (öffentliche Fahrradstellplätze, Fuß- und Radwege) sowie der Schaffung von Grünanlagen, Spiel- und Sportplätzen.

Anzustreben ist zudem eine am Gemeinwohl orientierte Vergabe von Grundstücken in kommunaler bzw. öffentlicher Hand nach der Qualität von Konzepten (siehe auch Leitfaden der Allianz für Wohnen zur „Konzeptvergabe“). Weitere Anreize, z. B. in Form von Beratungen,

weiter Anreize, z. B. in Form von Beratungen,

sind erforderlich. Die Kommunen sollten z. B. dabei unterstützt werden, die Überarbeitung von alten Bebauungsplänen zu forcieren, um Verdichtungspotenziale auch in bestehenden Gebieten mit großen Grundstücken nutzbar zu machen.

Auch eine Weiterentwicklung der Bauland-Offensive Hessen (BOH) wird angeregt, insbesondere, um die Mobilisierung von Restflächen und Innenbereichspotenzialen durch verschiedene Akteure zu unterstützen. Eine Förderung oder Unterstützung sollte auf der Grundlage einheitlicher und transparenter Qualitätskriterien erfolgen.

- ♦ **Erreichbarkeit durch ÖPNV ausbauen**
- ♦ **Digitale Infrastruktur verbessern (Breitbandausbau)**
- ♦ **Daseinsvorsorge sichern und stärken**
- ♦ **Bausubstanz in Ortskernen mobilisieren**

Der ländliche Raum Hessens umfasst ca. 60 Prozent der Landesfläche. Rund 25 Prozent der Bevölkerung Hessens leben hier in Dörfern oder kleineren Städten und Gemeinden. Demografischer Wandel, wachsende Bedeutung der Mobilität, sich verändernde Familien- und Versorgungsstrukturen und die zunehmende Individualisierung der Lebensstile stellen derzeit große Herausforderungen in Teilen des ländlichen Raums dar.

Der ländliche Raum ist aber auch, insbesondere dort, wo er an die hessischen Ballungs- und Hochschulzentren grenzt, als Potenzialraum für die künftige Wohnraumversorgung zu sehen. Zum einen wegen verfügbarer (leerstehender) Liegenschaften im Innenbereich und zum anderen wegen des vielfach noch verfügbaren Baulands. Ziel muss es sein, die ländlichen Räume Hessens als attraktive Wohn- und Wirtschaftsräume zu erhalten, zu beleben und neu zu positionieren.

Diese zum Teil beträchtlichen Potenziale können vor allem dann genutzt werden, wenn auch die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen

4

LÄNDLICHEN RAUM STÄRKEN – WOHNRAUM- POTENZIALE NUTZEN



Personennahverkehr im ländlichen Raum ausgebaut wird und die Regionen in Hessen besser, schneller und in engerer Taktung vernetzt werden.

Gleichzeitig ist auch der Ausbau der digitalen Infrastruktur (Breitbandausbau) im ländlichen Raum zu forcieren.

Durch die Folgen des demografischen und wirtschaftlichen Wandels wird auch die Daseinsvorsorge in dünn besiedelten Räumen zunehmend gefährdet. Es ist wichtig, diese für die Zukunft handlungsfähig zu machen und die zentralörtliche Versorgungsfunktion der betroffenen Kommunen dauerhaft, bedarfsgerecht und auf hohem Niveau für die Bevölkerung der gesamten Region zu sichern und zu stärken.

Im Rahmen der Eigentumsförderung sollte überlegt werden, wie man jungen Familien Anreize geben kann, Bestandsimmobilien in Ortskernen zu erwerben. Das schützt vor Wertverfall und Leerstand, hält die Ortskerne lebendig und reduziert den Flächenverbrauch. Hier sollte man sich an bereits erprobten Programmen wie „Jung kauft Alt“ orientieren.

5

BALANCE BEI FLÄCHEN- INANSPRUCHNAHME WAHREN – STRATEGISCHE PLANUNG UNTERSTÜTZEN

- ◆ **Interkommunale Abstimmungen, Konzepte und Strategien erleichtern und unterstützen**
- ◆ **Kommunale Wohnraumversorgungskonzepte fördern**

In ganz Hessen gibt es in den Regionalplänen zahlreiche Flächen, die für Siedlungsentwicklung bzw. für Wohnungsbau vorgesehen sind, aber noch nicht genutzt werden. Aus der Perspektive der Landes- und Regionalplanung ist die qualitätsvolle Entwicklung dieser Potenzialflächen und weiterer Potenziale im Innenbereich ein zentrales Anliegen zur Begrenzung der zusätzlichen Siedlungs- und Verkehrsflächeninanspruchnahme.

Die Aktivierung dieser Potenziale auf Ebene der Gebietskörperschaften sollte in umfassende Entwicklungsstrategien eingebunden sein, die möglichst interkommunal im Sinne von Handlungsräumen erarbeitet werden. Zur Verdeutlichung seien beispielhaft für kommunale Entwicklungsstrategien der Masterplan Offenbach, das Wiesbadener Stadtentwicklungskonzept WISEK 2030 oder STEP 2030 in Oberursel genannt. Derartige Entwicklungskonzepte bzw. Masterpläne oder Gesamtstrategien betrachten nicht nur den Aspekt Wohnen, sondern beschäftigen sich auch mit den Wechselwirkungen zwischen Wohnen und Gewerbe, mit intelligenten Mobilitätslösungen genauso wie mit qualifizierten Freiräumen. Sie stellen informelle Planungsgrundlagen bzw. -instrumente dar, formale Planungsinstrumente wie Bebauungspläne werden aus ihnen heraus entwickelt.

Darauf aufbauend werden dann räumliche und quantitative Aussagen zur Flächeninanspruchnahme entwickelt. Diese können im Bereich Wohnen z. B. qualifizierte Aussagen zu Wohnformen, zur Ausgestaltung des Wohnumfelds oder zu sozialen Aspekten enthalten. Ferner setzen sie Prioritäten, formulieren Umsetzungsstrategien, z. B. zur Liegenschaftspolitik, zur Mobilisierung von Bauland und zur Ausformung von künftigen Beteiligungsprozessen. Sie haben vielfach einen lokalen Fokus, werden aber zunehmend im interkommunalen Konsens oder gar auf interkommunaler Ebene erarbeitet.

Das Land sollte prüfen, wie es die Entwicklung von solchen umfassenden Entwicklungsstrategien unterstützen kann. Auch die Förderung von kommunalen Wohnraumversorgungskonzepten sollte geprüft und unterstützt werden.



SELBSTBESTIMMT WOHNEN – BARRIEREFREIHEIT FÖRDERN

- ◆ **Modellprojekte zu altersgerechtem Wohnen unterstützen**
- ◆ **Barrierefreien Wohnraum fördern**
- ◆ **Gemeinschaftliches Wohnen voranbringen**

Der demografische Wandel und der damit stetig wachsende Anteil älterer und pflegebedürftiger Menschen rückt das Thema „selbstbestimmtes Wohnen im Alter“ immer stärker in den Mittelpunkt. Der Bedarf an barrierefreiem Wohnraum und niedrigschwellig zugänglichen Versorgungsangeboten im Stadtteil bzw. in der Nachbarschaft steigt stetig. Die Anforderungen an die Entwicklung neuer wie auch bestehender Quartiere sind damit hoch.

Neben der Förderung des altengerechten Umbaus und der Anpassung von Wohnraum werden in Zukunft auch neue Formen des Zusammenlebens im Alter, wie das gemeinschaftliche Wohnen, eine immer wichtigere Rolle spielen.

Allen Anstrengungen gemeinsam ist das Ziel, möglichst lange ein selbstbestimmtes Leben in der eigenen Wohnung zu ermöglichen.

Stellvertretend für viele neue Ansätze sei hier auf das Bielefelder Modell verwiesen, dessen Besonderheit ein quartiersbezogener Ansatz des Wohnens mit Versorgungssicherheit ohne Betreuungspauschale ist.



6

Es hat bundesweite Aufmerksamkeit erfahren und wird mittlerweile auch in anderen Städten umgesetzt.

Modellprojekte haben das Ziel, neue Konzepte zu testen. Wenn sie sich bewähren, können sie später auf viele andere Maßnahmen übertragen werden. Dies sollte zukünftig vermehrt im Bereich altersgerechten Wohnens zum Tragen kommen. Gerade der sozialen Wohnraumförderung kommt hier eine besondere Rolle zu.

Auch im Rahmen eines Wettbewerbs könnten die Themen gemeinschaftliches Wohnen und altersgerechtes neues Wohnen vorangebracht werden.

Die angekündigte Beratungsstelle zum gemeinschaftlichen Wohnen sollte zeitnah ihren Betrieb aufnehmen.

Des Weiteren muss geprüft werden, ob die Förderung des behindertengerechten Umbaus von selbstgenutztem Wohneigentum in Hessen gerade auch für Mietwohnungen geöffnet werden kann.

7 INNENENTWICKLUNG STÄRKEN – POTENZIALE DER STÄDTEBAU- FÖRDERUNG NUTZEN

◆ Städtebauförderung stärker auf das Thema Wohnen ausrichten

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden und der Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung sind Grundsätze der Bauleitplanung.

Vorhaben der Innenentwicklung stoßen aber erfahrungsgemäß auf eine Vielzahl von Herausforderungen. Diese können zum einen in der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben liegen, wobei z.B. die Themen des Immissionsschutzes, insbesondere bei Belastungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm, zu bewältigen sind. Zum anderen können auch Rahmenbedingungen auf dem Grundstück selbst ein Bauvorhaben erschweren, wie etwa ein schwieriger Zuschnitt des Grundstücks, die Topographie der Fläche, eine unzureichende verkehrliche Erschließung, der zu führende Nachweis von Stellplätzen, der Denkmalschutz, der Bestand an Bäumen oder der Artenschutz.

Wie unter diesen komplexen Rahmenbedingungen dennoch beispielgebende Lösungen möglich sind und wie der gesetzliche Rahmen für eine nachhaltige Stadtentwicklung mit Leben gefüllt wird, wurde bereits in einem ersten Leitfaden „Nachhaltige Innenentwicklung für Wohnungsbau“ aufgezeigt.

Die Innenentwicklung ist und bleibt aber weiterhin eines der relevanten Themen bei der Schaffung und Entwicklung von neuem bezahlbarem Wohnraum.

Nur durch den Zweiklang „bestehende Flächen im Innenbereich nutzen“ und darüber hinaus „neue Flächen erschließen“ werden die gegenwärtigen Herausforderungen zu bewältigen sein. Um die Innenentwicklung weiter voranzutreiben, sollten daher die Programme der Städtebauförderung künftig noch mehr als bisher Maßnahmen fördern, die das Wohnen verschiedener Zielgruppen (Familien, Senior/innen, Wohngemeinschaften etc.) in den Zentren stärken.

Die hessischen Kommunen sollen dabei unterstützt werden, bestehenden Wohnraum in den Innenstädten zu qualifizieren und barrierefrei zu entwickeln. Auch der Umbau von gewerblichen Leerständen oder suboptimal genutzten Liegenschaften bzw. Immobilien zu Wohnzwecken könnte in einigen hessischen Regionen neue Angebote schaffen. Durch Förderanreize sollen private Immobilieneigentümer/innen motiviert werden, in ihre Immobilie zu investieren und das Gebäude zu modernisieren.

Grundsätzlich ist dabei auf Sozialverträglichkeit zu achten. Das Zusammenleben verschiedener Gruppen auf verdichtetem Raum bedarf einer ganzheitlich unterstützenden sozialen Infrastruktur. Gentrifizierung von Stadtquartieren und Verdrängungsprozesse bis hin zur Obdachlosigkeit sollen verhindert werden.



8 TRANSPARENZ STÄRKEN – QUALIFIZIERTE MIETSPIEGEL FÖRDERN

◆ Förderprogramm zur Erarbeitung qualifizierter Mietspiegel auflegen

Ein qualifizierter Mietspiegel gibt eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete. Mietspiegel können von der Gemeinde oder von Interessenvertretungen der Vermieter/innen und der Mieter/innen gemeinsam nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt werden. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird nach der gesetzlichen Definition aus den üblichen Entgelten gebildet, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind.

Der qualifizierte Mietspiegel ist damit ein wichtiges Instrument zur Transparenz lokaler Wohnungsmärkte für die Mieter/innen und für die Vermieter/innen; insbesondere im Hinblick auf die Rechtssicherheit. In Hessen gibt es mit Frankfurt am Main und Darmstadt bisher nur zwei Kommunen, die über einen qualifizierten Mietspiegel verfügen. Der Grund, warum die meisten Gemeinden keinen qualifizierten Mietspiegel erstellen lassen, sind häufig die hohen Kosten, die damit verbunden sind.

Die Gemeinden sollten daher bei der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln gefördert werden. Dabei sollten die Auswirkungen dieser qualifizierten Mietspiegel auf die Neubaumieten im sozialen Wohnungsbau berücksichtigt werden. Darüber hinaus sollten bei der Erstellung dieser Mietspiegel lokale Gegebenheiten beachtet werden. Auch eine kreisweite Erstellung derartiger Mietspiegel wäre zu diskutieren, damit die stark nachgefragten Regionen flächendeckend über ein derartiges Instrument verfügen.





9

BAUEN BESCHLEUNIGEN – SERIELLES BAUEN VORANBRINGEN

- ♦ **Fachgruppe zur Erörterung der rechtlichen Rahmenbedingungen für serielles Bauen in Hessen einrichten**
- ♦ **Erfahrungsaustausch der Wohnungswirtschaft hinsichtlich des seriellen Bauens in Hessen fördern**
- ♦ **Weitere Modellvorhaben zur Beschleunigung von Wohnungsbauvorhaben durchführen**

Seit vielen Jahren entstehen in Deutschland zu wenige bezahlbare Mietwohnungen. Gerade in den hessischen Ballungszentren und Hochschulstädten herrscht deshalb mittlerweile ein enormer Nachfragedruck. Deutliche Mietsteigerungen aufgrund von Engpässen sind vielerorts die Folge. Insbesondere Haushalte mit niedrigen, aber längst auch diejenigen mit mittleren Einkommen haben Schwierigkeiten, eine für sie bezahlbare Wohnung zu finden.

Seriell gefertigte Wohnbauten könnten eine (Teil-)Lösung für das Problem des Wohnraummangels in den hessischen Ballungszentren und Hochschulstädten sein. Die Vorteile des seriellen Bauens liegen u. a. darin, dass der eigentliche Aufbauprozess auf der Baustelle beschleunigt und für die Nachbarschaft verträglich wird, weil er geräuscharm von statten gehen kann. Besonders geeignet ist das serielle Bauen für Aufstockungen von bestehenden Gebäuden.

Die Allianz schlägt daher vor zu prüfen, ob serielles oder modulares Bauen einen Beitrag zur Entlastung der angespannten Märkte leisten kann und in Hessen stärker gefördert werden sollte.

Daher sollte unter Einbeziehung der Planersicht ein Austausch über Erfahrungen der Wohnungswirtschaft mit Vorhaben des seriellen Bauens in Hessen initiiert werden. Außerdem sollte eine Fachgruppe eingerichtet werden, die u. a. auch die rechtlichen Rahmenbedingungen für serielles Bauen in Hessen sowie die Umsetzung der durch Beschluss der Bauministerkonferenz in die Musterbauordnung aufgenommenen Typengenehmigung erörtert. Dabei sollten Potenziale für Wertschöpfungsketten geprüft, aber auch weitere Aspekte diskutiert werden, die zur Beschleunigung des Bauens beitragen können. Um die Baukosten insgesamt zu reduzieren, sollten auch die Vorschläge der Kostensenkungskommission des Bundesbauministeriums dort, wo es sinnvoll bzw. möglich ist, umgesetzt werden.

Die Möglichkeiten des seriellen Bauens im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung sollten durch Modellprojekte weiter bekannt gemacht werden.

Dabei sollten jedoch die anderen Formen des Bauens nicht vernachlässigt werden, da das serielle oder modulare Bauen nur ein Baustein zur Bewältigung der aktuellen Probleme sein kann.

10

BETEILIGUNGSPROZESSE VERBESSERN – DIALOGE FÖRDERN



- ♦ **„Baulanddialoge“ im Vorfeld der Entwicklung konkreter Wohnquartiere fördern**

Die Beteiligung der Bürgerschaft ist heute ein unverzichtbarer Bestandteil des Verwaltungshandelns. Dies ergibt sich aus dem Verständnis des Verhältnisses von Gesellschaft und Staat. Gewünscht ist eine aktive, sich einbringende Gesellschaft bzw. Bürgerschaft vor Ort. Auch verfügen Bürger/innen häufig in vielen Einzelfragen über Detailkenntnisse und Sachkunde. Dieses Wissen zu nutzen, ist gewinnbringend für die ganze Gemeinde, da es eine wichtige Ergänzung zu den vorhandenen Informationen und Kenntnissen darstellt.

Im Bereich der Baulandentwicklung bzw. der Ausweisung neuer Baugebiete setzen derzeit die Beteiligungsprozesse zu einem Zeitpunkt ein, an dem die Kommunen konkrete Flächen für die Ausweisung von Wohnbauland bereits prüfen oder planen. Bürger/innen werden so schon mit einer Entwicklungsidee für eine konkrete Fläche konfrontiert. Dieses Vorgehen trifft häufig auf geringe Akzeptanz bei der Bürgerschaft, da diese Neubaugebieten häufig generell kritisch gegenübersteht.

Dies führt in vielen Fällen zu Konflikten und verhärteten Positionen auf beiden Seiten. Beteiligungsprozesse können so wesentliche Entschei-

dungen verzögern, was sehr häufig mit steigenden Kosten bei den Unternehmen verbunden ist. Im schlimmsten Fall werden Gebiete gar nicht entwickelt oder Bauvorhaben nicht realisiert.

Diese Problematik kann verbessert werden, indem die Bürger/innen von der Gemeinde zu einem Zeitpunkt eingebunden werden, bevor es eine konkrete Entwicklungsidee für die Flächen der Gemeinde gibt. Sie werden in den Prozess so frühzeitig integriert, dass die Gemeinde gemeinsam mit ihnen zukünftige Wohnbauflächen und erste konzeptionelle Ideen für Flächen entwickelt. Diese konstruktive Einbindung der Bürgerschaft wird die Akzeptanz für neue Wohnbauflächen fördern und spätere Beteiligungsprozesse verkürzen.

Erfolgreiche Partizipation bedarf eines Konzepts sowie ausreichender personeller und finanzieller Ressourcen. Die Kommunen sollten daher bei der Initiierung von frühzeitigen Baulanddialogen finanziell gefördert werden.

Es sollte auch geprüft werden, ob bei den hessischen Städten und Gemeinden Informationsbedarf zu Beteiligungsprozessen besteht. Gegebenenfalls soll eine entsprechende Handreichung erstellt werden.



KNOW-HOW VERBESSERN – VIELFÄLTIGEN WISSENSTRANSFER BIETEN

11

Nach Jahren, in denen Wohnbaulandentwicklung und Wohnungsbau mit allen damit verknüpften Themen (strategisches Flächenmanagement, Mobilität, Freiraum, Infrastruktur, Klima, Energie etc.) in den allermeisten Kommunen kein großes Thema war, sehen sich die Akteure nun mit komplexen Fragestellungen konfrontiert, bei denen ihnen (Erfahrungs-)wissen fehlt.

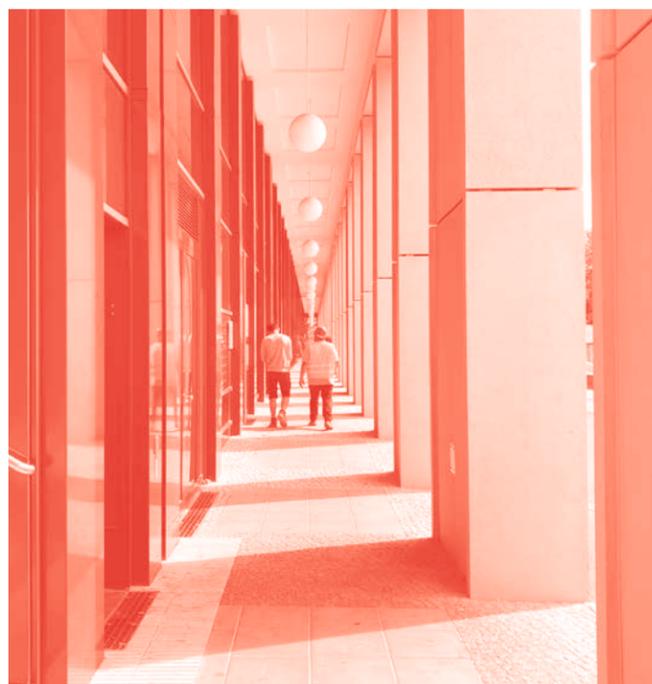
Die Allianz für Wohnen in Hessen hat in den vergangenen drei Jahren bereits Veranstaltungen, Regionalkonferenzen, Leitfäden und Fachforen angeboten, die auf sehr gute Resonanz gestoßen sind, ebenso wurde eine umfassende Website zum Thema Wohnungsbau aufgebaut. Auch die Bündnispartner haben zahlreiche Veranstaltungen und Informationsplattformen angeboten.

Es hat sich gezeigt, dass dennoch weiterer Informationsbedarf besteht. Wichtige Themen sind weiterhin:

- ◆ **Broschüren und Leitfäden erstellen**
- ◆ **Öffentliche Veranstaltungen durchführen**
- ◆ **Wettbewerbe veranstalten**

- Gute Beispiele der Baulandausweisung und Mobilisierung von Potenzialen als Gewinn für Kommunen (Nachverdichtung, Diversifizierung des Angebots, moderne / demografiegerechte Wohnungen, Auslastung von vorhandener Infrastruktur bzw. bedarfsgerechte Ergänzung etc.)
- ◆ Information über Förderregularien
- ◆ Nutzung des vorhandenen rechtlichen Instrumentariums
- ◆ Liegenschaftspolitik und Baulandstrategien (Erbbaurecht, Vorkaufrechte, Entwicklungsmaßnahmen, Konzeptvergaben etc.)
- ◆ Erweiterung der Datenbasis zu Wohnungsbedarf und -angebot, Nutzung von Wohnraumversorgungskonzepten
- ◆ Weitere Einzelthemen: Umgang mit Problemimmobilien, Analyse der „Bezahlbarkeit“ von Angeboten, Möglichkeiten zur Beschleunigung von Bebauungsplan- und Baugenehmigungsverfahren
- ◆ Handreichung zu Baulanddialogen / Beteiligung der Bürgerschaft im Vorfeld konkreter Vorhaben

Zu diesen Themen sollten weiterhin zielgruppengerechte Formate wie Broschüren, Leitfäden, Veranstaltungen, Arbeitskreise, Fachgruppen oder Wettbewerbe organisiert werden.



12

PRÜFUNG REGIONALPLANERISCHER RAHMENSETZUNGEN – HANDLUNGSSPIELRÄUME ERWEITERN

- ◆ **Rahmensetzung zur Beschleunigung von Baulandentwicklung anpassen**
- ◆ **Dialog mit den kommunalen Spitzenverbänden vertiefen**

In den Regionalplänen werden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die Planungsregionen Nord-, Mittel- und Südhessen festgelegt.

Sie sind überörtliche, fachlich übergeordnete Planwerke, in denen vielfältige, oft widerstreitende Nutzungsansprüche an den Raum planerisch ausgeglichen und abgewogen werden sollen (im Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain sind Regionalplan und Flächennutzungsplan zu einem gemeinsamen Planwerk, dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan zusammengefasst).

Im Zuge der aktuellen Herausforderungen an den Wohnungsmärkten müssen Landes- und Regionalplanung steuernd und ausgleichend wirken. Sie legen räumlich fest, entlang welcher Entwicklungsachsen und in welchen Zentralen Orten Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung möglich sind. Es sollte aber überprüft werden, ob die regionalplanerischen Vorgaben hinsichtlich der Siedlungsflächen derzeit den Kommunen ausreichend Handlungs- und Gestaltungsspielräume bieten.

Dabei können – abhängig von den konkreten örtlichen Umständen – interkommunale Planungen und Konzepte zur Lösung des Wohnungsnotstands beitragen. Die Kommunen eines Handlungsraums stimmen zunehmend Infrastrukturvorhaben, aber auch Flächenausweisungen ab. Ziel ist es, Kommunen in die Lage zu versetzen, möglichst schnell Flächen für den Wohnungsbau auszuweisen.

Hierfür soll auch der Dialog mit den Kommunen unter Einbeziehung der kommunalen Spitzenverbände vertieft werden.



IMPRESSUM

Herausgeber

Hessisches Ministerium für Wirtschaft,
Energie, Verkehr und Wohnen
Kaiser-Friedrich-Ring 75
65185 Wiesbaden
www.wirtschaft.hessen.de

Gestaltung und Satz

hesh.de Wiesbaden

Druck

Druckerei Lokay e. K. Reinheim

Download

www.wohnungsbau.hessen.de

Bildnachweise

Titel rechts / S. 8 links / S. 17: Pixabay
Gruppenfoto: Hessisches Ministerium für
Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen
S. 8 rechts: tobestadt, Frankfurt am Main
alle weiteren Bilder © by HA Hessen Agentur GmbH

Anmerkungen zur Verwendung

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Hessischen Landesregierung herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlbewerbern oder Wahlhelfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags- und Kommunalwahlen. Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlkampfveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel.

Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Die genannten Beschränkungen gelten unabhängig davon, wann, auf welchem Weg und in welcher Anzahl diese Druckschrift dem Empfänger zugegangen ist. Den Parteien ist es jedoch gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.

Wiesbaden, August 2019

