



Bundesministerium  
des Innern, für Bau  
und Heimat



BBSR

Quaestio  
FORSCHUNG & BERATUNG



ExWoSt

Die Wohnraumoffensive  
Bezahlbares Wohnen und Bauen

# Ergebnisse des Forschungsfeldes im Gesamtquerschnitt: Wie kann mehr Wohnungsbau in der Innenentwicklung gelingen?

Bernhard Fallner

Quaestio Forschung & Beratung GmbH

## Vielfalt der Potenziale für den Wohnungsbau in der Innenentwicklung



Stadt Ludwigsfelde



Marco Tschubel



Stadt Land Fluss

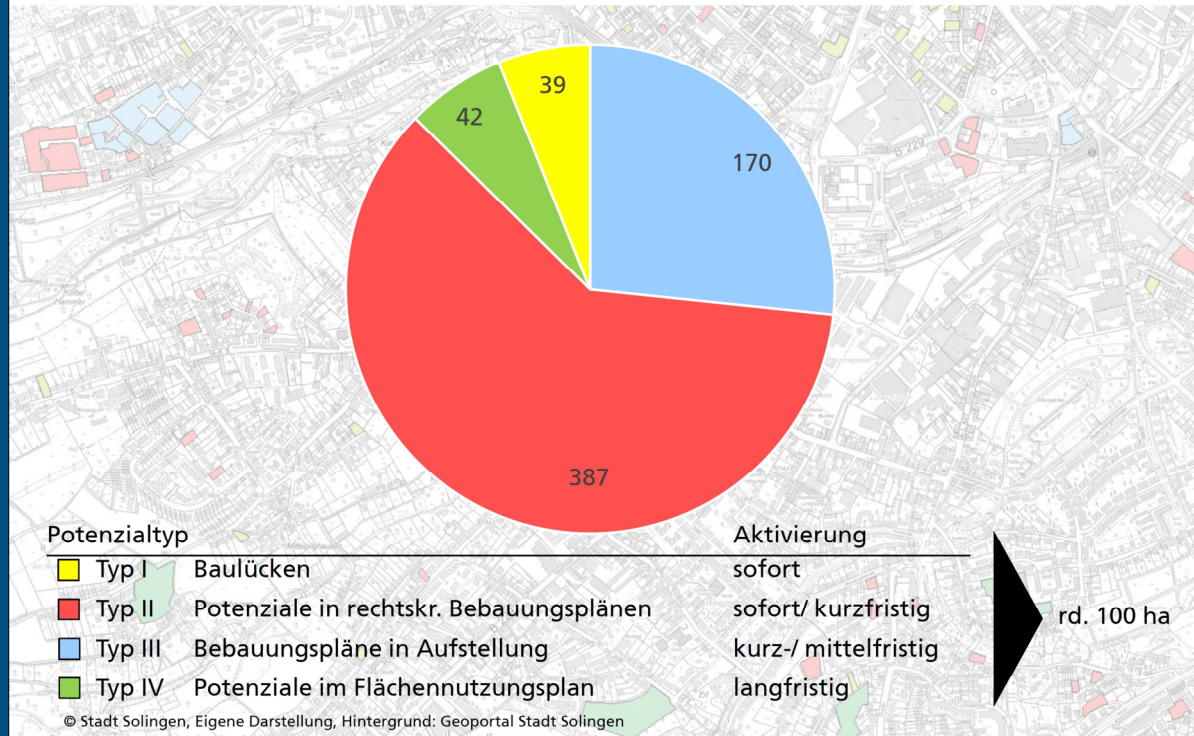


Marco Tschubel



Stadt Land Fluss

### Anzahl an Potenzialflächen nach Potenzialtypen für die Gesamtstadt (Stand Ende 2017)



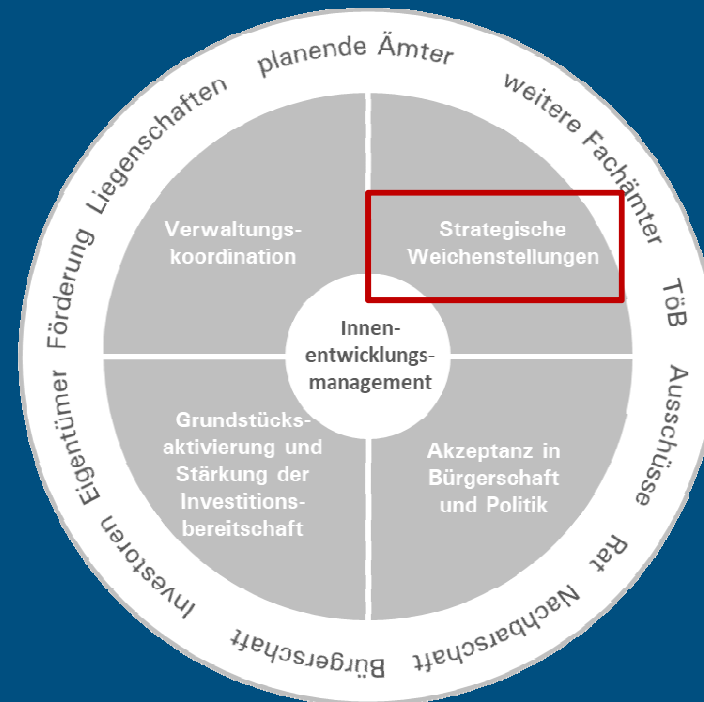
„vielfältige  
verborgene  
Schätze“

## Innenentwicklungsmanagement als Verwaltungs-Aufgabe

Was lässt sich im Planungsalltag  
unter den gegebenen  
Rahmenbedingungen optimieren?



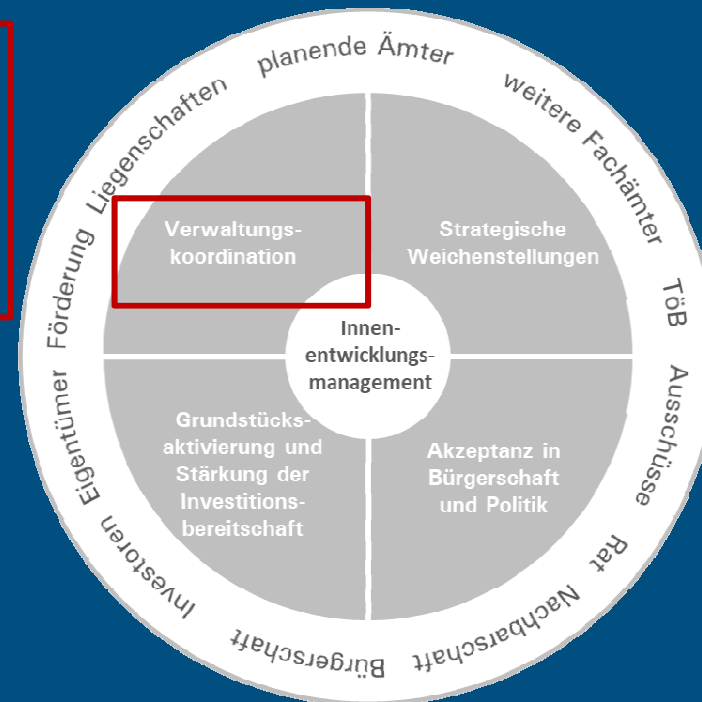
## Innenentwicklungsmanagement als Verwaltungs-Aufgabe



- Baulandstrategien, Baulandmodelle
- Potenziale erfassen und prüfen
- Proaktive Planung

## Innenentwicklungsmanagement als Verwaltungs-Aufgabe

- Zentrale Schnittstelle
- Planungsprozesse koordinieren und beschleunigen
- Entwicklungsstrategien erarbeiten



- Baulandstrategien, Baulandmodelle
- Potenziale erfassen und prüfen
- Proaktive Verwaltungspraxis



## Innenentwicklungsmanagement als Verwaltungs-Aufgabe

- Zentrale Schnittstelle
- Planungsprozesse koordinieren und beschleunigen
- Entwicklungsstrategien erarbeiten



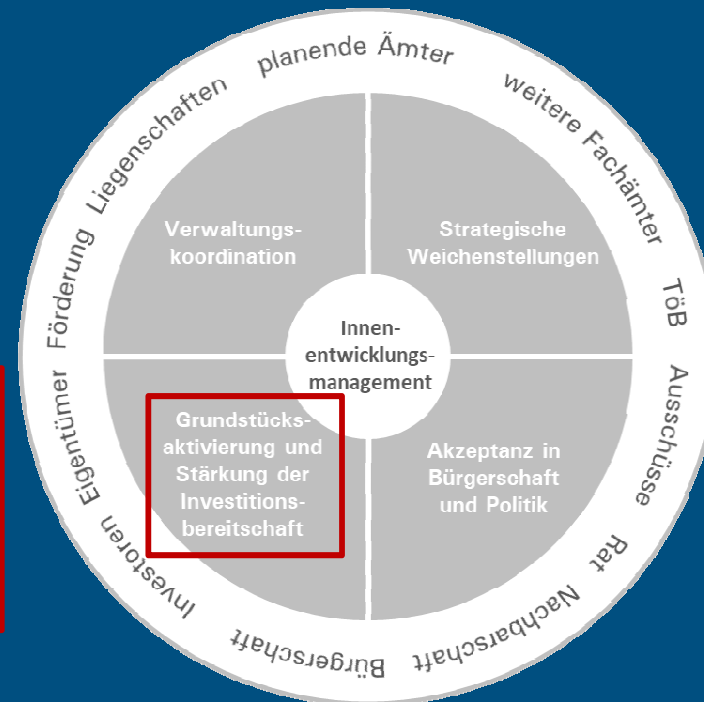
- Baulandstrategien, Baulandmodelle
- Potenziale erfassen und prüfen
- Proaktive Verwaltungspraxis

- Begründung und Abstimmung von Entwicklungszielen
- Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung

## Innenentwicklungsmanagement als Verwaltungs-Aufgabe

- Zentrale Schnittstelle
- Planungsprozesse koordinieren und beschleunigen
- Entwicklungsstrategien erarbeiten

- Aktive Eigentümeransprache und -beratung
- Lotse durch die Verwaltung



- Baulandstrategien, Baulandmodelle
- Potenziale erfassen und prüfen
- Proaktive Verwaltungspraxis

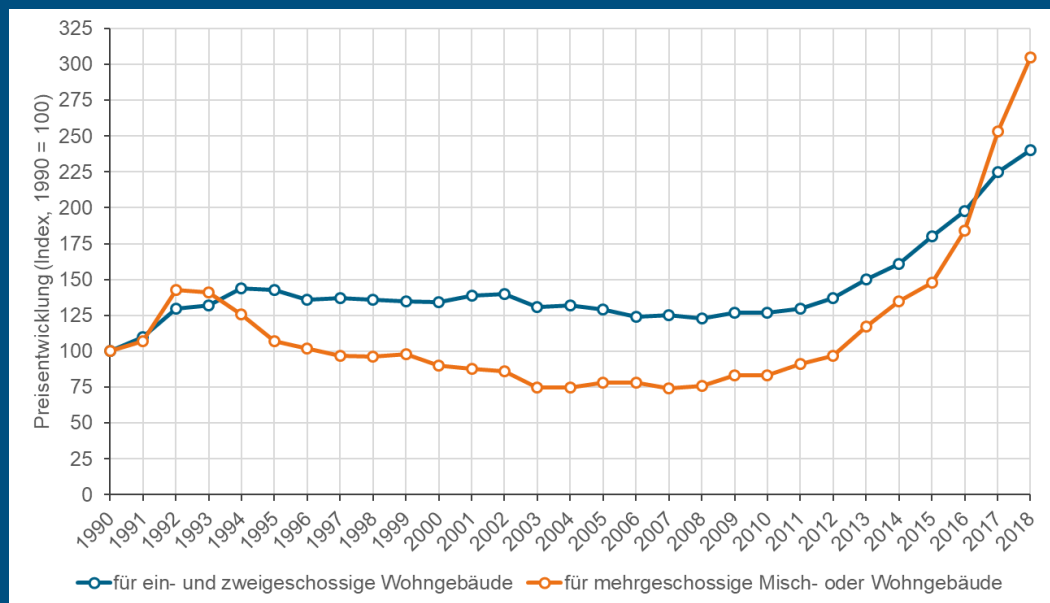
- Begründung und Abstimmung von Entwicklungszielen
- Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung



## Innenentwicklungsmanagement als Verwaltungs-Aufgabe

- Grundverständnis: Protagonist für mehr Wohnungsbau in der Innenentwicklung
  - Verfahrensmanagement: Zügig verlässliche Abstimmungsergebnisse erzielen
  - Zielkonflikte im kommunalen Handeln „glätten“ (Moderation und Mediation)
  - Unterschiedliche Vorgaben und Anforderungen mit der wirtschaftlichen Machbarkeit abgleichen
  - Schnittstellen systematisch besetzen: verwaltungsintern, Verwaltung-Politik, Kommune – Investor

## Preisindex Wohnungsbaugrundstücke in Nürnberg 1990 bis 2018



### Treiber der Innenentwicklung

- Märkte!!
- Kommunen!!
- Bau- und planungsrechtliche Rahmenbedingungen?

## Über die Modellvorhaben hinaus:

- Wohnungsversorgung und Innenentwicklung als Gemeinwohlbelang stärken (Sozialpflichtigkeit des Eigentums; Art 14 GG)
- Anders ausgerichtete Interessen der Grundeigentümer wirksam korrigieren, so dass baurechtlich gegebene Potenziale tatsächlich ausgeschöpft werden
- Beispiele: Vorkaufsrechte, Baugebote, Grundsteuer C

*„Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“*

Art. 14 GG

[www.bmi.bund.de](http://www.bmi.bund.de)

*„Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt.“*

§24 Abs. 3 BauGB