

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

## Michael Groschek neuer Präsident des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen

DV wählt turnusgemäß neuen Vorstand



© pixabay

Michael Groschek, ehemaliger Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, ist der neue Präsident des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. (DV). Er wurde am 26. November 2018 von dem in Berlin zusammengetretenen Verbandsrat gewählt. Der bisherige Präsident, der ehemalige Bau- und Verkehrsminister des Landes Sachsen-Anhalt, Dr. Jürgen Heyer, der dieses Amt sechs Jahre lang ausübte, hatte nicht erneut dafür kandidiert. Auch Dr. Josef Meyer, der seit Herbst 2009 Vizepräsident des Deutschen Verbandes war, stellte sich nicht mehr zur Wahl. Sein Nachfolger ist Helmut Rausch, langjähriger Vorstand der WL Bank – und für den Verband ein „alter Bekannter“: Bereits von 2011 bis 2014 hatte Rausch das Amt des Vizepräsidenten beim DV inne. Der Verbandsrat wählte zudem die Ministerialdirektorin Monika Thomas als ordentliches Mitglied neu in den Vorstand. Sie ist Abteilungsleiterin im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat.

### IN DIESER AUSGABE

<b>Langjährige Verdienste um den DV</b> Der Deutsche Verband würdigt den scheidenden Präsidenten Dr. Heyer und den ehemaligen Vizepräsidenten Dr. Meyer.	Seite 4
<b>ifs Wohnungspolitisches Forum 2018</b> Wie ist die wohnungspolitische Bilanz der Bundesregierung nach neun Monaten? Dies diskutierten Verbände und Bundestagsabgeordnete beim Wohnungspolitischen Forum.	Seite 6
<b>Regionalkonferenz zur Neubauakzeptanz</b> Die interkommunale Kooperation in einer Gesamtregion spielt eine Schlüsselrolle bei der Schaffung bezahlbarer Wohnungen in unseren Ballungsräumen.	Seite 8

„Die Diskussion über die Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik wird sehr emotional, manchmal auch irrational geführt und bestimmt dann die politischen Leitplanken. Der DV ist mit seinen Mitgliedern aus ganz unterschiedlichen Bereichen ein Vertreter des Gemeinwohls. Mit seiner klugen Strategieberatung und seinen Hinweisen auf tatsächlich geeignete Lösungsansätze kann er dazu beitragen, diese Debatte zu versachlichen“, sagte Groschek zu seinem Amtsantritt am 26. November 2018 beim ifs Wohnungspolitischen Forum in Berlin. Er lobte die verbindlichen Absprachen, die Bund, Länder und Kommunen beim Wohngipfel getroffen haben. Nun müssten die vorgeschlagenen Maßnahmen allerdings umgesetzt werden. Dazu werde der DV als Plattform beitragen. Als

weitere Akzente seiner Arbeit als Präsident nannte er die integrierte, ressortübergreifende Quartiersarbeit sowie die Senkung der Baukosten. Dabei müsse der gesamte Kreislauf in den Blick genommen werden, von der Rohstoffgewinnung bis hin zum Recycling.

Der 62-jährige SPD-Politiker war von 2012 bis 2017 Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen und zwischen Juni 2017 und Juni 2018 Landesvorsitzender der SPD Nordrhein-Westfalen. Von 2009 bis 2012 war er Mitglied des Deutschen Bundestages. Er ist der neunte Präsident des DV und wurde für drei Jahre gewählt. Er nimmt seine Tätigkeit mit sofortiger Wirkung auf. Durch seine bisherigen Tätigkeiten und seine Persönlichkeit genießt Michael Groschek bundesweit große Anerkennung. Er ist in allen politischen Ebenen und in der Wirtschaft gut vernetzt sowie in den wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Themen des DV sehr versiert.

Ebenfalls neu in den Vorstand gewählt wurde Helmut Rausch als Vizepräsident. Er war bis Ende 2014 15 Jahre Vorstand der WL-Bank in Münster. Von Oktober 2011 bis September 2015 war er bereits Vizepräsident des Deutschen Verbands

des und ist damit mit den Themen und Strukturen der Verbandsarbeit vertraut. Herr Rausch kann mit seinen finanzwirtschaftlichen Kompetenzen und seinen Netzwerken die für den Deutschen Verband wichtige Verbindung zu den Instituten der Immobilienfinanzierung stärken.

Drittes neues Vorstandsmitglied wurde Monika Thomas, die seit August 2018 die Abteilung „Stadtentwicklung, Wohnen und öffentliches Baurecht“ im Bundesinnenministerium leitet. Davor war sie seit 2016 Leiterin der Bauabteilung im Bundesumweltministerium. Durch diese Funktionen und ihre Tätigkeit als Stadtbaurätin von Wolfsburg von 2002 bis 2016 bleibt nicht nur die wichtige Verbindung zum BMI aufrecht erhalten, sondern der Vorstand wird gleichzeitig durch ihre hohe fachliche Kompetenz im Bereich der kommunalen Stadtentwicklungsplanung und Wohnungspolitik bereichert. Vorstand und Verbandsrat des DV heißen die neuen Vorstandsmitglieder herzlich willkommen.

Alle weiteren Vorstandsmitglieder wurden vom Verbandsrat für eine erneute Amtszeit von drei Jahren wiedergewählt. Die Übersicht über die neue Zusammensetzung des Vorstandes findet sich auf der folgenden Seite.



von links nach rechts: Jürgen Groschek und Dr. Jürgen Heyer © DV, Manuela Schädler

## Ergebnisse der Vorstandswahl 2019

Insgesamt wählte der Verbandsrat, bestehend aus Repräsentanten der Wohnungs-, Kredit- und Bauwirtschaft, Gewerkschaftern sowie Vertretern der Bundesländer, Kommunen, dem Bundeswirtschaftsministerium und wohnungswirtschaftlichen Spitzenverbänden, am 26. November 2018 die folgenden Vorstandsmitglieder:

### Als Präsident wurde gewählt:



Michael Groschek,  
ehem. Minister für Bauen, Wohnen,  
Stadtentwicklung und Verkehr des  
Landes Nordrhein-Westfalen (Neuwahl)

### Als Vizepräsidenten wurden gewählt / im Amt bestätigt:



Rolf Buch,  
CEO Vonovia SE



Helmut Rausch,  
ehem. Mitglied des Vorstandes,  
WL Bank AG, Westfälische Landschaft  
Bodenkreditbank (Neuwahl)

### Als Schatzmeister im Amt bestätigt:



Axel Vogt,  
Leiter Immobilienkunden,  
Investitionsbank Schleswig-Holstein

### Als ordentliche Mitglieder wurden gewählt / im Amt bestätigt:



Axel Gedaschko,  
Präsident, GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und Immobilien-  
unternehmen e. V.



Axel Guthmann,  
Verbandsdirektor Bundesgeschäftsstelle  
der Landesbausparkassen



Detlef W. Kalischer,  
Direktor der KfW und Leiter des  
Geschäftsbereichs Mittelstandsbank  
und private Kunden



Dr. Franz-Georg Rips,  
Präsident, Deutscher Mieterbund e. V.



Monika Thomas,  
Abteilungsleiterin im Bundesministe-  
rium des Innern, für Bau und Heimat  
(Neuwahl)

## Langjährige Verdienste um den DV

### Verband würdigt den scheidenden Präsidenten Dr. Heyer und den ehemaligen Vizepräsidenten Dr. Meyer

Die Neuwahl des Vorstandes brachte an der Spitze einige wichtige Veränderungen. Sowohl der Präsident Dr. Jürgen Heyer als auch der Vizepräsident Dr. Josef Meyer stellten sich nicht erneut zur Wahl. Im Namen von Vorstand und Verbandsrat würdigte Axel Gedaschko, Präsident des GdW, deren Verdienste.

Dr. Jürgen Heyer wurde 2012 zum Präsidenten gewählt. In seiner sechsjährigen Präsidentschaft repräsentierte der ehemalige Bau- und Verkehrsminister von Sachsen-Anhalt in besonderer Weise den außerordentlichen Charakter des Verbandes als interdisziplinären Zusammenschluss der öffentlichen und privaten Akteure für Bauen, Wohnen und Stadtentwicklung. Mit seiner ausgleichenden und verbindlichen Art gelang es ihm, unterschiedliche, teils kontroverse Interessen und Positionen zu moderieren. Durch eine verbandsinterne Strategiediskussion hat Dr. Heyer eine bessere Positionierung und politische Kommunikation in der Verbände- und Institutionenlandschaft auf den Weg gebracht. Dazu konnte er die Kontakte in die Politik ausbauen, vor allem zum Bundesbauministerium und zu Bundestagsabgeordneten. Dies trug dazu bei, dass der DV zahlreiche Vorhaben des Bundes betreut – von der Geschäftsstelle der Baulandkommission bis hin zur Vorbereitung einer neuen Leipzig-Charta zur deutschen EU-Ratspräsidentschaft 2020.

Als überzeugter Europäer lag Dr. Heyer gerade auch die Europaarbeit sehr am Herzen, die ein Aushängeschild des Verbandes ist. Ein weiteres Anliegen war ihm die Sicherung und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, wozu er sowohl für eine starke Wohnraumförderung als auch für ein sozial verantwortungsvolles Handeln der Immobilienwirtschaft eintrat. Mit Nachdruck hat er schließlich dafür gesorgt, das Format der Jahrestagungen neu zu gestalten und mit weiteren inhaltlichen Akzenten zu versehen.

Dr. Josef Meyer wirkte als Vorstandsvorsitzender der Bau-Grund AG seit 2001 im Verbandsvorstand mit, 2009 wurde er erstmals zum Vizepräsidenten gewählt. In seiner neunjährigen Vizepräsidentschaft hat er maßgeblich dazu beigetragen, die finanzielle Basis zu konsolidieren, die Organisationsstruktur weiterzuentwickeln und das Netz-



Dr. Jürgen Heyer  
© DV, Manuela Schaedler



Dr. Josef Meyer  
© privat

werk auszubauen. Darüber hinaus hat er vorausschauend Themen identifiziert und fokussiert, insbesondere in den Bereichen Energie, Bauland- und Bodenpolitik sowie Digitalisierung. Durch die AG Energie, die AG „Aktive Liegenschaftspolitik“ des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen sowie die Verbändekooperation „Digitale Städte und Regionen“ konnte der DV Akzente setzen. Frühzeitig regte Herr Dr. Meyer zudem eine Positionierung zur Raumordnung für den Abbau regionaler Entwicklungsunterschiede an, lange bevor dies von der Politik aufgegriffen wurde.

Ebenso sehr engagierte sich Herr Dr. Meyer als Beauftragter des Deutschen Seminars für Städtebau und Wirtschaft – kurz DSSW – für attraktive und lebendige Innenstädte. Seit 2010 führt die DSSW-Plattform als Zusammenschluss privater Unternehmen und kommunaler Spitzenverbände die DSSW-Tradition DSSW mit Studien und Veranstaltungen fort. Unter anderem entstand eine viel beachtete Untersuchung zu den Wirkungen innerstädtischer Einkaufszentren. Und schließlich setzte er sich dafür ein, das „ifs Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen“ in den Verband zu integrieren, um dem Thema Wohneigentum wieder mehr Gewicht zu verleihen.

Im Namen aller Mitglieder dankten die Gremien beiden für ihren Einsatz und die gute Arbeit für den Deutschen Verband. Ihr Wirken wird lange in guter Erinnerung bleiben und hat dem Verband ein hohes Ansehen verliehen.



## Finanzierung und Bewertung von Erbbaurechten

Am 15. November 2018 hat sich die begleitende Arbeitsgruppe des Fachdialogs Erbbaurecht in Berlin mit ökonomischen Rahmenbedingungen sowie der Finanzierung und Bewertung von Erbbaurechten auseinandergesetzt. Die 30 Experten von Fachverbänden, aus der Wissenschaft und Finanzwirtschaft sowie Kommunal-, Länder- und Bundesvertretern erörterten Handlungsempfehlungen für eine vermehrte Nutzung von Erbbaurechten im Mietwohnungsbau. Im Mittelpunkt steht dabei die Frage, wie Erbbaurechtskonditionen und -verträge in der aktuellen Niedrigzinsphase zur Förderung von Sicherung von bezahlbarem Wohnraum ausgestaltet werden können.

## DV stellt Erkenntnisse aus Drei-Prozent-Projekt bei Energieforum West vor

Gemeinsam mit den Verbundpartnern Hochschule für Technik Stuttgart und der B.&S.U. – Beratungs- und Service-Gesellschaft Umwelt mbH wird der Deutsche Verband auf dem Energieforum West am 22. Januar 2019 in Bochum die Erkenntnisse aus dem Drei-Prozent-Forschungsvorhaben vorstellen. Nach dreijähriger Forschungsarbeit in den Kommunen Aachen, Ludwigsburg und Mühlthal werden Ergebnisse zum Sanierungsfahrplan in kommunalen Quartieren mit den beteiligten Kommunen und dem Publikum diskutiert. Die Teilnehmer erörtern außerdem Beratungsketten bei der energetischen Gebäudesanierung sowie integrale Sanierungsfahrpläne für Wohneigentümergeinschaften.

## Peripheral Access: Halbzeit-Treffen in Venedig und Trieste

Vom 21. bis zum 23. November 2018 fand in Venedig das nunmehr dritte Partnertreffen des Interreg-Projektes Peripheral Access unter Leitung des DV statt. In dem transnationalen Kooperationsprojekt arbeiten neue Partner aus sieben Ländern Mitteleuropas an innovativen Mobilitätslösungen für periphere Regionen. Das Partner-Meeting bot den Partnern die Gelegenheit, Halbzeitbilanz aus der bisherigen Projektarbeit zu ziehen. Im Rahmen des Treffens konnte zudem die Pilotaktivität des lokalen Partners Trieste Trasporti besichtigt werden, ein On-Demand-Bussystem im peripheren Grenzraum zwischen Italien und Slowenien.

## Zweite Sitzung: Baulandkommission beschäftigt sich mit Baugesetzbuch

Am 16. November 2018 fand die zweite Sitzung der Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ statt. Den Vorsitz führte Marco Wanderwitz, MdB, Parlamentarischer Staatssekretär beim Bundesminister des Innern, für Bau und Heimat. Im Fokus dieser ersten inhaltlichen Sitzung stand die Frage, welche Rahmenbedingungen im Baugesetzbuch geändert werden könnten, um die Aktivierung von Bauland zur Schaffung von Wohnraum zu erleichtern. Der Deutsche Verband unterstützt als Geschäftsstelle die Arbeit der Baulandkommission.



Monika Thomas trägt beim ifs Wohnungspolitischen Forum am 26.11.2018 im Bausparhaus vor. © DV, Manuela Schaedler

## Wohnungspolitik: Aktive Mitarbeit aller ist gefragt

### ifs Wohnungspolitisches Forum des DV zieht Bilanz nach neun Monaten Regierungsarbeit

Mit dem Wohngipfel haben Bund, Länder und Kommunen gezeigt, dass sie wohnungspolitisch an einem Strang ziehen, um die angekündigte Wohnraumoffensive umzusetzen - ein positives Signal! Dieser Meinung waren auch die Verbändevertreter und die Bundestagsabgeordneten, die in zwei Podien beim ifs Wohnungspolitischen Forum des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung am 26. November 2018 den Umsetzungsstand der Wohnungspolitik des Bundes diskutierten. Einig waren sich alle Teilnehmer, dass es jetzt darauf ankommt, konkrete Maßnahmen anzugehen und an manchen Stellen nachzubessern.

„Zu häufig wird die Diskussion über die Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik sehr emotional geführt und setzt so vorschnell falsche politische Leitplanken“, sagte Michael Groschek, neuer Präsident des DV, in seiner Eröffnungsrede. Der DV bringe viele Entscheider des Bauens und Wohnens zusammen und trage dazu bei, die Debatte zu versachlichen. Auch Gunther Adler, Staatssekretär im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI), betonte, wie wichtig die Zusammenarbeit für eine nachhaltige Wohnungs- und Städtebaupolitik sei. „Keiner darf sich in die Büsche schlagen! Ich lade Sie alle ein, aktiv mitzuarbeiten.“

#### Maßnahmen des Wohngipfels verbindlich umsetzen

Das Maßnahmenpaket des Wohngipfels stellte Monika Thomas vor, Abteilungsleiterin im BMI. Es soll zum Bau von 1,5 Millionen neuer Wohnungen bis 2021 beitragen. Dazu dienten unter anderem die Verstetigung der sozialen Wohnraumförderung, das Baukindergeld, eine Sonderabschreibung, der Bau von Mitarbeiterwohnungen, die Stärkung der Städtebauförderung sowie die Senkung der Baukosten. Diese Bemühungen der Bundesregierung lobten auch der Immobilienverband Deutschland (IVD), Haus & Grund, die Landesbausparkassen (LBS) und der Deutsche Städte- und Gemeindebund (DStGB) bei der Diskussionsrunde der Verbände. Erstmals hätten sich Bund, Länder, Kommunen und die Wohnungswirtschaft an einem Tisch versammelt und gemeinsam Maßnahmen verabschiedet. Diese gelte es nun verbindlich umzusetzen.

#### Baukindergeld: Guter Start, aber Mitnahmeeffekte

Ein Schwerpunkt der beiden Podien war die Förderung von Wohneigentum. Bei den unter 40-Jährigen liegt die Wohneigentumsquote bei 25 Prozent - Tendenz sinkend. Für viele junge Menschen ist der Traum von den eigenen vier Wänden heute angesichts hoher Bauland- und Baukosten sowie zu wenig Eigenkapital unerreichbar. Insofern

begrüßten die Verbände, dass die Eigentumsförderung endlich wieder Bestandteil der Wohnungspolitik des Bundes ist. Das Baukindergeld, das zum Zeitpunkt der Veranstaltung bereits 36.000 Abrufe verzeichnen konnte, sei dafür ein erster wichtiger Schritt. Wie die Oppositionspolitiker verwies Dr. Kai Warnecke, Präsident von Haus & Grund, allerdings auf Mitnahmeeffekte. Einig waren sich Verbandsvertreter und Abgeordnete auch darin, dass das Baukindergeld in den Wachstumsstädten kaum ausreicht, um eine teure Immobilie zu finanzieren. Die Förderung wirke damit eher im Umland und in ländlichen Regionen.

### **Wohneigentum und Daseinsvorsorge zusammen denken**

„In der Fläche gibt es keinen Wohnungsmangel, sondern eher ein Überangebot. Stadt und Land müssen mehr im Gesamtzusammenhang gedacht werden“, so die Christdemokratin Mechthild Heil, Vorsitzende des Bauausschusses im Bundestag. Zwischen den Parteien herrschte Einigkeit, dass dazu die Bausubstanz in Ortskernen gestärkt werden müsse und die Eigentumsförderung nicht zu noch mehr Flächenverbrauch führen dürfe. Die SPD-Baupolitikerin Ulli Nissen betonte die Bedeutung von Programmen wie „Jung kauft Alt“, die mit dem Baukindergeld verknüpft werden sollten. Zudem müssten Verkehrsanbindung, Bildungs- und Sozialinfrastruktur im ländlichen Raum ausgebaut werden. Nur unter diesen Umständen sei Eigentum auf dem Land eine werthaltige Investition und eine verlässliche Altersvorsorge.

### **Weitere Instrumente**

Auch die Wohnungsbauprämie und das geplante Bürgerschaftsprogramm der KfW wurden diskutiert. Von letzterem erwartet sich Sun Jensch, Bundesgeschäftsführerin des IVD, einen „Schub“ für die Eigentumbildung von Haushalten mit sehr wenig Eigenkapital und bedauerte, dass dies im Wohngipfelpapier nicht enthalten sei. Frau Heil versicherte, dass die Regierungskoalition alle Maßnahmen des Koalitionsvertrag auf den Weg bringen werde. Das gelte insbesondere auch für die Anhebung der Einkommensschwellen und die Förderhöhe der Wohnungsbauprämie. Schließlich plädierten alle für eine Absenkung der in den meisten Bundesländern drastisch erhöhten Grunderwerbsteuer, um die aus dem Eigenkapital zu tragenden Kaufnebenkosten zu verringern. Da diese allerdings eine wichtige Einnahmequelle der Länder ist, waren die Hoffnungen für eine baldige bundesweite Senkung eher verhalten.

### **Bau- und Grundstückskosten senken**

Thema waren schließlich auch die massiv gestiegenen Bau- und Grundstückskosten. Zentral ist dabei die Bereitstellung von preiswertem Bauland. Norbert Portz, Beigeordneter des Deutschen Städte- und Gemeindebunds, forderte mehr Instrumente für die Kommunen. Dem stimmte Dr. Warnecke grundsätzlich zu, sprach sich aber gegen ein verschärftes Vorkaufsrecht und Baugebote aus. Vielmehr plädierte er für eine kleinteiligere und zielgruppenspezifische Grundstückvergabe, vor allem an private Bauherren.

### **Standards und Normen auf Prüfstand stellen**

Die immobilienwirtschaftlichen Verbände sowie die Politiker von FDP und AfD bezeichneten die energetischen Standards als wesentliche Baukostentreiber. Udo Hemmelgarn von der AfD forderte gar ein Moratorium der Energieeinsparverordnung (EnEv). Die Vertreter der Regierungskoalition verwiesen darauf, dass der aktuelle EnEV-Neubaustandard beibehalten und als Niedrigstenergiestandard nach EU-Recht definiert werde. Der FDP-Politiker Föst plädierte dafür, Energieeffizienz und erneuerbare Energien im Zusammenspiel im Quartier zu bearbeiten. Der Grüne Christian Kühn betonte, dass Baukostensenkung nicht zu Lasten des Klimas geschehen dürfe: „Der Effizienzpfad ist volkswirtschaftlich gesehen der günstigste Pfad der CO<sub>2</sub>-Einsparung – und das ist besser, als nur auf erneuerbare Energien zu setzen“.

### **Beitrag zur Altersvorsorge**

„Es handelt sich bei der Eigentumsförderung immer auch um Familienförderung und um ein wirksames Instrument zur Altersvorsorge“, unterstrich Oda Scheibelhuber abschließend die gesellschaftspolitische Relevanz des Querschnittsthemas Eigentumbildung. Folglich bleiben Diskussionen und große gesellschaftspolitische Kontroversen auf dem Weg zu differenzierten und bestmöglichen Lösungen nicht aus. Der Wohngipfel war hier ein Schritt in die richtige Richtung. Um noch weiter voranzukommen, wird der DV seiner Rolle als Mittler für alle Akteure des Bauens und Wohnens auch zukünftig gerne nachkommen.

### **👤 ANSPRECHPARTNER**

Christian Huttenloher | [c.huttenloher@deutscher-verband.org](mailto:c.huttenloher@deutscher-verband.org)

## Interkommunale Zusammenarbeit wichtig für Wohnungsneubau

### Regionalkonferenz zu Neubauakzeptanz in Stuttgart

Die interkommunale Kooperation in einer Gesamtregion spielt eine Schlüsselrolle bei der Schaffung bezahlbarer Wohnungen in unseren Ballungsräumen. Dies war die zentrale Botschaft, die von der Regionalkonferenz „Akzeptanz für mehr Wohnungsneubau in Stadt und Region“ am 13. November 2018 in Stuttgart ausging. Der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung (DV) organisierte die Veranstaltung zusammen mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) und dem Bundesinnenministerium (BMI) sowie in Kooperation mit dem Verband Region Stuttgart.

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist eine große soziale Herausforderung unserer Zeit. Allerdings beschränkt sie sich nicht allein auf Kernstädte, sondern geht die Gesamtregion an. Denn die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum macht vor kommunalen Grenzen nicht Halt, genauso wenig wie die nach flächendeckender Sozial-, Breitband- oder Verkehrsinfrastruktur. Dass die Bedeutung von gemeinsamen Lösungsansätzen zunimmt, zeigten die gut 150 Vertreter von Bund, Ländern, Kommunen, Regionalverbänden und der Wohnungswirtschaft, die nach Stuttgart kamen, um innovative Konzepte und politische Rahmenbedingungen mit Vorreiterkommunen und Regionalverbänden sowie politischen Vertretern wie Landeswirtschaftsministerin Dr. Nicole Hoffmeister-Kraut oder Baustaatssekretär Gunther Adler zu diskutieren.

Im Mittelpunkt standen unter anderem innovative Modelle der Baulandentwicklung. „Städte und Gemeinden in



v.l.n.r.: O. Wernicke, P. Bresinski, C. Huttenloher, Dr. E. Meyberg, B. Hertweck © Pressefoto Kaufmann und Kaufmann

Ballungszentren müssen bei der Baulandentwicklung über ihren kommunalen Tellerrand hinausschauen und über die Stadtgrenzen hinweg handeln – und das schnell und entschieden, denn die mangelnde Baulandmobilisierung ist derzeit der Flaschenhals auf dem Weg zu mehr Wohnungsneubau“, brachte es der Vizepräsident des DV, Dr. Josef Meyer, auf den Punkt. Dies hat die vom DV in Auftrag gegebene Expertise zur Stärkung der interkommunalen Zusammenarbeit bei der Wohnbaulandentwicklung erneut bestätigt (Veröffentlichung ausstehend, A. d. R.). Nun ist auch der Bund gefragt. Er muss den Kommunen helfend zur Seite stehen. Dieser Aufgabe widmet sich die vor kurzem gegründete Expertenkommission zu nachhaltiger Baulandmobilisierung und Bodenpolitik, die der DV als Geschäftsstelle begleitet.

Erfolgsfaktoren der Innenentwicklung bildeten ein weiteres Schwerpunktthema der Konferenz. Dabei stellten Vorreiterkommunen Akzeptanzkriterien vor, wie Durchmischung, städtebauliche Qualität sowie transparente Planungsprozesse. Darüber hinaus präsentierte das BBSR eine Studie zur Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen, die großen Anklang fand. Sie analysiert die Anforderungen an die Innenentwicklung, die von professionalisierten Beteiligungsverfahren (z. B. unterstützt durch kommunale Beteiligungsrichtlinien) und einer proaktiven Planung (z. B. unterstützt durch kommunale Baulandrichtlinien) bis hin zum Aufbau wohnungswirtschaftlicher Kompetenzen in der Verwaltung reichen. Die Studie kommt zu dem Schluss, dass die Entwicklung solcher akzeptanzkritischen Innenflächen – also das „Innenentwicklungsmanagement“ – eine zunehmend wichtige Querschnittsaufgabe in der Verwaltung darstellt. Die Beispielkommunen aus der Studie sowie die Vorreiterkommunen auf der Konferenz machten deutlich, dass sie das vielseitige Anforderungsprofil solcher „Innenentwicklungsmanager“ erfüllen und auch akzeptanzkritische Flächen erfolgreich entwickeln können.

Wie das gelingen kann, soll auch bei der Fortsetzung der erfolgreichen Regionalkonferenzen im Frühjahr 2019 im Mittelpunkt stehen. Die Planungen hierzu laufen bereits.

#### ANSPRECHPARTNER

Hauke Meyer | [h.meyer@deutscher-verband.org](mailto:h.meyer@deutscher-verband.org)

# Auf dem Weg zu einer europäischen Stadtpolitik

## Erneuerung der Leipzig-Charta

Im Jahr 2007 haben die für Stadtentwicklung zuständigen Minister aller EU-Mitgliedstaaten die „Leipzig-Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt“ verabschiedet. Die Charta ist in ihren wesentlichen Punkten bis heute gültig und führte in der Praxis zu wichtigen Erfolgen. Deutschland profitierte von dem Papier in besonderer Weise – nicht nur, weil es unter deutscher Ratspräsidentschaft geschrieben wurde, sondern auch, weil es unsere nationale Stadtentwicklungspolitik mitbegründete. Heute stehen die Städte und Gemeinden Europas allerdings vor veränderten technischen, sozialen und wirtschaftlichen Herausforderungen; die Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung sind andere als noch vor gut elf Jahren. Damit ist ein Update des Leitdokuments notwendig geworden. Dies erkannte bereits die Vorgängerregierung. Schon die damalige Bauministerin Barbara Hendricks kündigte an, dass die deutsche EU-Ratspräsidentschaft in der zweiten Jahreshälfte 2020 genutzt werden solle, um eine Fortschreibung der Leipzig-Charta von 2007 zu erarbeiten. Entsprechend hoch ist die Erwartungshaltung auf EU-Ebene.

Europa ist Vielfalt – wozu brauchen wir dann die Einigung auf gemeinsame Leitlinien zu Themen und Prinzipien einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik? Seit 2007 hat sich vieles getan, und diese Änderungen sind für alle europäischen Städte gleichermaßen von Bedeutung. Auf globaler Ebene bilden die Nachhaltigkeitsziele der Vereinten Nationen von 2015 und das Pariser Klimaschutzabkommen aus dem Jahr 2016 wichtige Ziel- und Rahmensetzungen. Vor allem aber der Pakt von Amsterdam mit seiner EU Städteagenda aus dem Jahr 2016 hat die städtische Dimension von Politik auf europäischer Ebene wesentlich stärker in den Fokus gerückt, als dies noch 2007 der Fall war.

Durch die Wirtschafts- und Finanzkrise der Jahre 2008 und 2009 haben sich die Einkommens- und Vermögensunterschiede zwischen den Bürgern in den EU-Mitgliedstaaten dauerhaft verschoben. Eine Folge davon ist der verstärkte Ruf nach einer gerechten Wohn- und Bodenpolitik in den Großstädten. Erhöhte EU-Grenzwerte für den Ausstoß von Stickoxiden, Verpflichtungen zur Verminderung von CO<sub>2</sub>-Ausstoß, „Dieselgate“ und innerstädtische Fahrverbote bestimmen heute die urbane Mobilitätspolitik. Nicht zuletzt stellt die außer- und innereuropäische Zuwanderung, die

2015 in Deutschland einen vorläufigen Höhepunkt erreichte, die Kommunen vor große Integrationsaufgaben. Überlagert wird dies durch zwei Megatrends: den demographischen Wandel und die fortschreitende Digitalisierung aller Lebensbereiche, die beide tiefgreifende städtische und räumliche Transformationsprozesse auslösen.

Nachhaltige Stadtentwicklung kann heute nicht mehr nur innerhalb der Stadtgrenzen oder in Bezug auf benachteiligte Quartiere gedacht werden. Denn neue Lösungsmodelle für eine nachhaltige Mobilität und Energieversorgung reichen weit in die stadregionale Ebene hinein. Umso mehr muss eine neue Leipzig-Charta mit der überörtlichen, ausgleichsorientierten Raumentwicklungspolitik verschränkt werden, wie sie in der Territorialen Agenda der EU formuliert ist, die ebenfalls im Jahr 2007 verabschiedet wurde. Wie die Leipzig-Charta soll auch sie nun aktualisiert werden. Nur so lässt sich verhindern, dass die Unterschiede zwischen Wachstums- und Schrumpfsregionen, zwischen Metropolen und Kleinstädten und zwischen Stadt und Land in ganz Europa noch größer werden.

Angesichts dieser Bandbreite an Themen und der Vielzahl an veränderten Rahmenbedingungen ist die deutsche EU-Ratspräsidentschaft ein günstiger Zeitpunkt, um erneut in den Dialog zu treten. Wenn sich die Minister 2020 auf gemeinsame Leitlinien der nachhaltigen Stadt- und Raumentwicklung einigen, müssen sie dies jedoch unter einer Prämisse tun: Es reicht nicht aus, einen gut formulierten „Papiertiger“ zu verabschieden. Vielmehr muss dieses Mal auch die Weiterführung des Paktes von Amsterdam mitgedacht werden. Ziel dabei sollte sein, EU-Fachpolitiken so zu gestalten, dass sie eine nachhaltige städtische- und territorialen Entwicklung konstruktiv unterstützen. Gleichzeitig gilt es, die Ein- bzw. Weiterführung nationaler Stadt- und Raumentwicklungspolitiken in den Mitgliedstaaten zu forcieren. Nur mit diesen operativen Komponenten kann eine wirkungsvolle Umsetzung der neuen Leipzig-Charta und der überarbeiteten Territorialen Agenda gewährleistet werden.

### ANSPRECHPARTNER

Jonas Scholze | [j.scholze@deutscher-verband.org](mailto:j.scholze@deutscher-verband.org)

## Deutscher Verband positioniert sich zur neuen EU-Förderperiode

Stellungnahme von AG Europa und Deutsch-Österreichischem URBAN-Netzwerk veröffentlicht

Die europäische Förderpolitik bietet seit mehr als 20 Jahren wichtige Impulse für Projekte der nachhaltigen Stadtentwicklung. Die EU-Kommission legte Ende Mai 2018 die Verordnungsvorschläge für die neue Förderperiode vor. Sie bieten eine gute Verhandlungsgrundlage, um auch in der neuen Förderperiode städtische und stadregionale Strategien zu unterstützen. Dennoch sollte an einigen Stellen nachgeschärft werden. Gemeinsam mit dem Deutsch-Österreichischen URBAN Netzwerk erarbeitete die AG Europa des DV am 26. Oktober 2018 eine Stellungnahme, die anschließend in das laufende Gesetzgebungsverfahren eingebracht wurde.

Begrüßt wird zunächst, dass die Förderung für ganz Deutschland weiterlaufen wird und die städtische bzw. territoriale Dimension mit einer Mindestquotierung fest verankert wurde. Erfreulich sind zudem eine wesentlich größere thematische Flexibilität und gute Ansätze einer Verfahrenvereinfachung, die zukünftig die EU-Förderung für Kommunen unkomplizierter machen könnte. Dennoch gibt es eine Reihe an Punkten, die im nun folgenden Trilog-Verfahren nachgeschärft werden müssten. Dazu zählen unter anderem:

- **Höhere Kofinanzierungssätze:** Die Kofinanzierungssätze der EU sollen laut Europäischer Kommission insbesondere für die neuen Bundesländer drastisch abgesenkt werden (von 85 auf 55 Prozent). Folglich wird es Kommunen zunehmend schwerer fallen, die Eigenmittel aufzubringen. Daher sollte die Kofinanzierung auf ein Niveau von 50 Prozent für besser entwickelte Regionen, bzw. auf 65 Prozent für Übergangsregionen angehoben werden.
- **Kombination von Fonds:** Für Deutschland ist beim Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) eine Mittelkürzung von bis zu 21 Prozent vorgesehen. Die Stellungnahme fordert daher, jede Möglichkeit zu nutzen, Mittel aus verschiedenen Fonds möglichst einfach zusammenzubinden. Besonders der Europäische Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums ELER sollte unter die Bestimmungen der Dachverordnung integriert werden, sodass beispielsweise Stadt-Umland-Projekte angemessen gefördert werden können.
- **Stärkere Berücksichtigung einer räumlichen Komponente:** Die Förderung städtischer Projekte ist bislang mit ei-



ner Mindestquote von sechs Prozent vorgesehen. Durch die zu erwartenden Mittelkürzungen sollte diese Quote auf acht Prozent erhöht werden, um dies auszugleichen. Der Appell richtet sich aber auch an Bund und Länder, trotz der geringeren Gesamtmittel die Förderung der nachhaltigen Stadt- sowie Stadt-Umland-Entwicklung in den Operationellen Programmen sowie in der Partnerschaftsvereinbarung beizubehalten.

- **Neue Stadtinitiative bei der EU-Kommission:** Als besonders kritisch wird die geplante Konzentration von Kompetenzen bei der EU-Kommission für die Bereiche des EU-Förderprogramms URBACT sowie der EU-Städteagenda gesehen. Im Zuge einer zunehmenden Europaskepsis ist eine Kompetenzerweiterung in diesem Bereich als kontraproduktiv anzusehen. Die Aufgabenbereiche sollten daher weiterhin unter geteilter Mittelverwaltung mit den Mitgliedstaaten erfolgen.
- **Innovative Quartiersprojekte auch im Wohnungsbau:** Insbesondere Vertreter der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie der Kommunen befürworten eine vorsichtige Öffnung des EFRE für den Wohnungsbau, wenn damit innovative Quartierskonzepte unterstützt werden können. Dies ist bislang in Deutschland nicht möglich.

### ANSPRECHPARTNER

Jonas Scholze | [j.scholze@deutscher-verband.org](mailto:j.scholze@deutscher-verband.org)

### INFORMATION

Die vollständige Stellungnahme kann online abgerufen werden unter:

 <http://www.deutscher-verband.org/publikationen/positionen>

## Ändert die EU-Dienstleistungsrichtlinie die Planungspraxis?

### Fachsymposium

Welche veränderten Anforderungen stellt die EU-Dienstleistungsrichtlinie an die Einzelhandelssteuerung der deutschen Planungspraxis? Mit dieser brisanten Frage befasste sich am 22. November ein Symposium, zu dem der DV mit der Anwaltskanzlei GSK Stockmann eingeladen hat. Hintergrund war ein EuGH-Urteil sowie eine Kommissionsmitteilung von Anfang 2018, wonach – anders als in vielen Mitgliedsländern praktiziert – die EU-Dienstleistungsrichtlinie auf Bebauungspläne zur Einzelhandelssteuerung anzuwenden ist. Einzelhandelsnutzungen dürfen zwar beschränkt werden, wenn dies durch Gemeinwohlgründe gerechtfertigt ist. Dies darf aber nicht diskriminieren und muss verhältnismäßig sowie erforderlich sein. Inwieweit das deutsche Planungssystem und die -praxis dies gewährleisten, wurde auf dem Symposium kontrovers diskutiert.

Prof. Dr. Dr. hc Battis und Dr. Hennig von GSK Stockmann werteten Elemente des Planungsinstrumentariums kritisch. Nachdem das EU-Recht wirtschaftliche Bedarfsprüfungen verbietet, stellt sich die Frage, ob dies auch für Untersuchungen und Obergrenzen von Kaufkraftverlagerungen gilt. Nach der Kritik der Kommission an zu detaillierten Raumplänen dürften auch zu ausdifferenzierte Sortiments-

steuerungen kaum mehr zu rechtfertigen sein. Gesteigerte Anforderungen gelten zudem für Schwellenwerte für die Großflächigkeit oder für zentrenrelevante Sortimente.

Dagegen halten die Planungsrechtsexperten von Bund, Regionen, Kommunen und des Einzelhandels das räumliche Steuerungssystem des Einzelhandels in Deutschland als Ganzes weiterhin für europarechtskonform. Auch die Praxis könne die EU-Anforderungen bewältigen. Dr. Peter Runkel, ehemaliger Abteilungsleiter im Bundesbauministerium, unterstrich, dass die planerische Abwägung stets die Erforderlichkeit und Verhältnismäßigkeit berücksichtige. Zudem gibt es keinen Vorrang der Wettbewerbsfreiheit vor Gemeinwohlbelangen, wie einer nachhaltigen Raumgestaltung. Größere Sorgen bereiten dagegen die stockenden EU-Verhandlungen zur Notifizierungsrichtlinie, mit der die Dienstleistungsrichtlinie umgesetzt wird. Noch ist nicht absehbar, ob bzw. auf welche Weise die städtebauliche Planung zu notifizieren ist. Hier gilt es eine praktikable Lösung zu finden, da eine Einzelnotifizierung aller Bauleitpläne nicht möglich sei.

#### ANSPRECHPARTNER

Christian Huttenloher | c.huttenloher@deutscher-verband.org

## Infrastrukturvorhaben schneller und planvoller umsetzen

### DV wirkt an Fachtagung der DialogGesellschaft mit

„Beteiligung schafft Planungssicherheit – Beschleunigung ist machbar“ – unter diesem Thema hat die DialogGesellschaft am 30. November 2018 eine Fachtagung in Berlin ausgerichtet. Mit der Veranstaltung wollten Vorhabenträger und ihre Interessenvertretungen Verbesserungsvorschläge zur Planungsbeschleunigung gegenüber der Politik artikulieren. In sechs Themenworkshops zu Digitalisierung, Administration, Beteiligung und Präklusion, Nutzendarstellung, Verantwortung und Rechtsrahmen erörterten die Teilnehmer verschiedene Aspekte der Beteiligung bei Infrastrukturvorhaben in kleinem Rahmen und diskutierten die Ergebnisse im Anschluss im Plenum.

Der DV als Mitglied des Expertenrates der DialogGesellschaft war Mitveranstalter dieser Tagung und mit seinem

neuen Präsidenten Michael Groschek, Staatsminister a. D., auf dem Abschlusspodium vertreten.

Im Wesentlichen bestand Konsens darüber, dass Beteiligung frühzeitig im Planungs- und Genehmigungsprozess erfolgen soll, um das „Wie“ (nicht das „Ob“) eines Vorhabens zu erörtern und dadurch die Akzeptanz zu verbessern. Eine Faustregel für eine erfolgreiche und möglichst schnelle Umsetzung von Infrastrukturvorhaben ist das Zusammenspiel von Kommunikation, offenen Beteiligungsverfahren (online und offline) und einem individuellen Wertausgleich für Betroffene.

#### ANSPRECHPARTNERIN

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

## Georg Werdermann wird Amtsleiter in Eberswalde

Dr. Georg Werdermann, seit Anfang 2016 Projektleiter beim DV, übernimmt zum 1. Januar 2019 die Leitung der Wirtschaftsförderung der Stadt Eberswalde und die strategische Koordination des dazugehörigen Familiengartens. Der Architekt und Stadtplaner war beim DV vorrangig für Vorhaben im Bereich Mobilität und Digitalisierung verantwortlich. So leitete zum Beispiel das Interreg-Projekt „Peripheral Access“, das sich mit der Anbindung ländlicher Räume in Mitteleuropa beschäftigte. Zudem gab er wichtige Impulse

zur Gründung der Verbändekooperation „Digitale Städte und Regionen“, die Kommunen beim Transformationsprozess in das digitale Zeitalter unterstützen möchte. Wir sagen danke für die gute Zusammenarbeit und das bereichernde persönliche Miteinander und wünschen Georg alles Gute für die Zukunft!



*Frohe  
Weihnachten  
und ein gutes neues Jahr*

*Ihnen, unseren Mitgliedern und Partnern,  
möchten wir ein herzliches Dankeschön aussprechen  
für die vertrauensvolle und erfolgreiche Zusammenarbeit  
in den vergangenen Monaten.*

*Wir wünschen Ihnen allen ein Frohes Weihnachtsfest.  
Kommen Sie gut und gesund ins neue Jahr!*

### TERMINE

---

**21./22. Januar 2019 | Bochum**

Energieforum West  
Kongress

---

**30. Januar 2019 | Frankfurt am Main**

Baulandknappheit überwinden - bezahlbares Wohnen  
sichern | Städtebauliches Kolloquium

---

---

**25./26. Februar 2019 | Dortmund**

Sechster Erbbaurechtskongress 2019  
Fachveranstaltung

---

**11. Mai 2019 | bundesweit**

Tag der Städtebauförderung  
Aktionstag

---