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

Der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. im Jahr 2022

'22

Impressum

Herausgeber
Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V.
Littenstraße 10, 10179 Berlin
Telefon 030/2061 32 50
E-Mail info@deutscher-verband.org
Internet www.deutscher-verband.org
Twitter @DV_Stadt

Bildquellen Umschlag
Vorne v.l.n.r.:
Neubau | © Georg, Adobestock
Cities-Forum | © EU-Kommission
Landschaft | © Cocoparisienne, pixabay
Hinten v.l.n.r.:
Fünf vor zwölf | © Jozsitoeroe, Adobe.stock
Reichstagskuppel | © Thibaud Frere, pixabay
Wohneigentum | © Elena, Adobestock

Gestaltung/Satz
VorSprung Design & Kommunikation
Nana Kühn
Bochumer Straße 19, 10555 Berlin
Telefon 030/9850 57 78
E-Mail info@werbe-vorsprung.de
Internet www.werbe-vorsprung.de

Druck/Herstellung
Arno Brynda GmbH
Helmholtzstraße 2-9, 10587 Berlin
Telefon 030/7826 04 6
Fax 030/7870 51 45
E-Mail info@brynda.de
Internet www.brynda.de

Alle Rechte vorbehalten.

Druck: Mai 2023
Berichtsstand: April 2023

Inhalt

Vorwort	Seite 3
WER WIR SIND	Seite 5
DER DV IM POLITISCHEN DISKURS	Seite 9
Wir bringen uns ein: Politische Arbeit und Teilhabe	Seite 10
Wir reden mit: Präsident Groschek zur aktuellen Zeitenwende	Seite 12
UNSERE THEMENSCHWERPUNKTE UND AKTIVITÄTEN IM JAHR 2022	Seite 15
Klimaschutz im Gebäudesektor praxisnah ausgestalten	Seite 16
Bezahlbaren Wohnraum schaffen	Seite 19
Wohneigentumsförderung an Herausforderungen anpassen	Seite 22
Transformation von Innenstädten und Wohnquartieren	Seite 25
Zukunft der europäischen Stadtentwicklungspolitik	Seite 28
Strategien für eine ausgewogene Raumentwicklung	Seite 31
GESCHÄFTSSTELLEN, TEAM & GREMIEN	Seite 35
Geschäftsstellen	Seite 36
Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	Seite 36
Personelle Veränderungen	Seite 37
Unsere Mitglieder	Seite 38
Vorstand	Seite 38
Verbandsrat	Seite 39

© DV, Manuela Schädler

Vorwort

Das Jahr 2022 war nach wie vor durch Corona-Einschränkungen geprägt, mehr aber noch durch den Beginn des anhaltenden russischen Angriffskriegs auf die Ukraine. Er verursacht enormes menschliches Leid, anhaltende Flüchtlingsströme, ein politisches Auf-Sicht-Fahren, eine Verschärfung der Liefer- und Materialengpässe, Kostensteigerungen und knappe, teure Energie. Die vom Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung (DV) behandelten Themen sind davon ebenfalls betroffen:

Energiesparen und die erneuerbare Wärmewende sind noch dringlicher geworden, ohne dass ausreichende Kapazitäten an Materialien und Personal im Bauhandwerk zur Verfügung stehen. Die explodierenden Baukosten, gepaart mit der drastischen Zinswende, lassen auch den dringend benötigten bezahlbaren Wohnungsneubau stocken, die Baugenehmigungen sanken 2022 deutlich. Bauherren stellen häufig nur noch begonnene Projekte fertig. Neue, bereits genehmigte, werden zurückhaltender gestartet, sodass die Fertigstellungen ab 2023 spürbar sinken werden. Gleichzeitig verschärfen sich Wohnungsmarktengpässe und auch die Preise für Wohnimmobilien bleiben auf hohem Niveau.

Die „Ampelkoalition" aus SPD, Grünen und FDP hat zum Jahreswechsel 2021/2022 ihre Arbeit aufgenommen. Sie hat sich im Bereich Wohnungsneubau, energetische Sanierung und erneuerbare Wärmewende sehr ambitionierte Ziele gesetzt. Diese untersetzt sie mit umfassenden Konzepten, um den Wandel zu gestalten; kann sich der Realität der Praxis aber nicht entziehen. Einfache Lösungen gibt es unter den derzeitigen Vorzeichen nicht. Manche Ziele, wie die avisierten 400.000 Neubauwohnungen jährlich, sind in weite Ferne gerückt. Im Bündnis für bezahlbaren Wohnraum oder auch beim Klimaschutz-Sofortprogramm mit ihren zahlreichen Maßnahmen muss die Bundesregierung Prioritäten setzen und Machbares rasch umsetzen. Es gilt aber auch, beherzte Sondermaßnahmen auf den Weg zu bringen, die über den Koalitionsvertrag hinausgehen, der noch vor der „Zeitenwende" geschlossen wurde, die der Ukrainekrieg markiert. So etwa den vom DV konzipierten Entlastungswohnungsbau, der pragmatische Lösungsvorschläge anbietet.

Um unter diesen komplizierten Rahmenbedingungen auf Kurs zu bleiben und passende Antworten zu finden, sind mehr denn je Dialog, Austausch auf Augenhöhe und ein Ausbalancieren der Interessen gefragt. Denn wir brauchen Praxisbezug, Bedarfsgerechtigkeit und Akzeptanz. Hier kommt dem DV mit seinen vielfältigen Mitgliedern und deren Expertise eine wichtige Aufgabe zu. Wir thematisieren die Herausforderungen im Rahmen unserer Verbands- und Projektarbeit und bringen die Ergebnisse in den fachpolitischen Diskurs ein. Darüber hinaus treiben uns auch Bereiche um, die vom Ukrainekrieg und der Pandemie nur mittelbar betroffen sind, für den Zusammenhalt in der Gesellschaft aber eine entscheidende Rolle spielen: dazu zählen die Wiederbelebung unserer Innenstädte, eine gemeinwesenorientierte Quartiersentwicklung im Zusammenspiel von Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Kommunen, Kreativen und Stadtmacher:innen sowie die Stärkung gleichwertiger Lebensverhältnisse.

Wie immer geht mein herzlicher Dank an unsere Mitglieder, die uns durch das turbulente vergangene Jahr hindurch ihr Vertrauen und ihre finanzielle Unterstützung gewährt haben. Besonders wichtig ist uns auch die Zusammenarbeit mit dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen sowie mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. Liebe Kolleginnen und Kollegen aus Vorstand und Verbandsrat, liebe Leiterinnen und Leiter unserer Arbeitsgruppen: Danke für euer Engagement! Nicht zuletzt gilt meine Anerkennung den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle – sie sind mit ihren Projekten und Vorhaben stets am Puls der Zeit und bilden mit ihrer Arbeit die Basis für unseren Erfolg.

Michael Groschek, Staatsminister a. D.
Präsident

© topntp26s, freepik

Wer wir sind

Seit 1946 sind Austausch und Dialog unser Leitmotiv: Der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. (DV) setzt sich als gemeinnützige und interdisziplinäre Plattform für eine ausreichende Wohnraumversorgung, eine nachhaltige Gestaltung unserer Städte und eine ausgewogene regionale Entwicklung ein. Dafür müssen Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Bürgergesellschaft auf allen staatlichen Ebenen ihre Kräfte bündeln. Deshalb engagieren wir uns in Deutschland und Europa aktiv für den politischen und fachlichen Dialog und erarbeiten durch unsere Verbands- und Projektarbeit Empfehlungen und Lösungsansätze für Wohnungs-, Stadt- und Raumentwicklungspolitik.

Wir bringen verschiedene Verwaltungsebenen und Branchen zusammen

Das Alleinstellungsmerkmal des DV ist der interdisziplinäre Austausch, der verschiedene Interessen, Sektoren und staatliche Ebenen umfasst. Dies zeigt sich auch an den vielfältigen Mitgliedern und Partner:innen aus Politik und Verwaltung, Wirtschaft, Zivilgesellschaft und Wissenschaft. Dazu zählen Bund, Länder und Kommunen, die öffentliche, genossenschaftliche und private Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Vertreter:innen der privaten Vermieter:innen und Selbstnutzer:innen ebenso wie die Mieter:innen. Auch Bauträger und Projektentwickler, die Bauwirtschaft und Finanzinstitute, Planer:innen und Architekt:innen sowie Stiftungen, Universitäten und Forschungseinrichtungen wirken im Verband mit. Damit überschreiten wir Grenzen zwischen Branchen und Disziplinen, zwischen Wissenschaft und Praxis, zwischen öffentlich und privat, zwischen Markt und Staat.

Das interdisziplinäre Zusammenwirken aller am Bau-, Wohnungs- und Planungsgeschehen Beteiligten mit ihren unterschiedlichen Perspektiven, Interessen, Erfahrungen und Kenntnissen ist unverzichtbar, um tragfähige und breit akzeptierte Lösungen für die immer komplexer werdenden Herausforderungen und Aufgaben der Stadt- und Raumentwicklung zu finden. Gerade bei kontroversen Fragestellungen schaffen wir ein umfassendes Meinungsbild und finden reflektierte, fundierte und breit abgestimmte Antworten.

UNSERE MITGLIEDER UND PARTNER:INNEN

Privatsektor

Verbände/Unternehmen aus
- Immobilienwirtschaft
- Baubranche
- Finanzwirtschaft
- Stadterneuerung
- Planung
- Architektur

Öffentliche Hand

- Europäische Union
- Bund
- Länder
- Kommunen
- Forschungsinstitute

Zivilgesellschaft

Vertreter:innen von
- privaten Eigentümer:innen
- Mieter:innen
- Gewerkschaften
- Stiftungen

Wir bearbeiten Grundsatzfragen von Wohnen, Stadt und Raumentwicklung

Im Mittelpunkt unserer Arbeit stehen Grundsatzfragen und Zukunftsthemen von Wohnen, Stadt- und Raumentwicklung. Dabei bestimmen drei grundlegende Ziele unsere Arbeit:

- Eine angemessene und bezahlbare Wohnraumversorgung für alle: Dies umfasst verschiedene Wohnformen und Segmente vom selbstgenutzten Wohneigentum im Eigenheim und Wohneigentümergemeinschaften, über freifinanzierte Mietwohnungen und Sozialwohnungen bis hin zu gemeinschaftlichem Wohnen und Baugruppen. Bezahlbares Wohnen wird zudem gewährleistet durch die Vielfalt an Akteuren, die den deutschen Wohnungsmarkt prägen: von großen Immobilienkonzernen sowie privaten mittelständischen Wohnungsunternehmen über kommunale, genossenschaftliche und kirchliche Wohnungsbaugesellschaften bis hin zu einer Vielzahl an privaten Kleinvermietern.

- Nachhaltige Stadtentwicklung durch integrierte und partizipative Handlungsansätze für lebenswerte, funktional und sozial gemischte, klimaschonende, städtebaulich und architektonisch hochwertige Quartiere, Gemeinden und Städte.

- Gleichwertige Lebensverhältnisse und ausgewogene Raum- und Siedlungsstrukturen durch eine wirkungsvolle Raumordnung und integrierte Raumentwicklungsstrategien, die Stärkung einer polyzentrischen Siedlungsstruktur mit einem flächendeckenden Netz von Groß-, Mittel- und Kleinstädten sowie der Zugang zu hochwertigen Angeboten der Daseinsvorsorge. Dazu zählen Infrastrukturen für Digitales, Bildung und Kultur, Mobilität, Gesundheit und Nahversorgung.

Aktuell widmen wir uns dabei insbesondere den folgenden Handlungsfeldern: Der Baulandentwicklung in Wachstumsräumen, der Energieeffizienz und dem Einsatz erneuerbarer Energien von Gebäuden und Quartieren, der Transformation der Innenstädte, der Zusammenarbeit verschiedener Akteure in der Stadt- und Quartiersentwicklung, der Stärkung von Wohneigentum, einer Raumordnung, die sich für gleichwertige Lebensbedingungen in den Städten und Regionen einsetzt sowie einer umwelt- und klimagerechten Mobilität. Dabei erkennen wir frühzeitig wichtige Herausforderungen und Zukunftsthemen und tragen diese an die Politik heran. Daneben greifen wir tagespolitische Fragestellungen und aktuelle Trends auf.

Unsere Verbands- und Projektaktivitäten sind vielfältig

In fünf ständigen Arbeitsgruppen tauschen sich unsere Mitglieder aus und entwickeln Stellungnahmen zu aktuellen Fragen. Derzeit bestehen folgende Arbeitsgemeinschaften:

AG Wohnungswesen
Vorsitzender: Andreas Breitner, Verbandsdirektor des VNW – Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.

AG Städtebau/Raumordnung
Vorsitzende: Prof. Dipl.-Ing. Elke Pahl-Weber, Universitätsprofessorin i. R. am Institut für Stadt- und Regionalplanung der TU Berlin und Innenstadtkoordinatorin der Hansestadt Hamburg

AG Europäische Stadt- und Raumentwicklung
Vorsitzende: Hella Dunger-Löper, Staatssekretärin a. D. für Bauen und Wohnen sowie ehemalige Europabeauftragte im Berliner Senat

AG Energie, Immobilien und Stadtentwicklung / Runder Tisch „Klimaschutz im Gebäudebestand“
Vorsitzender: Werner Spec, ehemaliger Oberbürgermeister der Stadt Ludwigsburg

AG ifs Wohneigentum
Vorsitzende: Oda Scheibelhuber, Ministerialdirektorin a. D. und ehemalige Leiterin der Abteilung Stadtentwicklung, Raumordnung und Wohnen im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Unter dem Arbeitstitel „stadt&zukunft“ feilen wir zudem derzeit an einem neuen Dialogformat für die jüngere Fachgeneration, das ähnlich einer Arbeitsgruppe strukturiert sein soll. Angedacht ist, dass sich dort junge, kluge Köpfe aus Wissenschaft, Politik, Verwaltung, Zivilgesellschaft und privaten Unternehmen in themenbezogenen Debatten der gemeinsamen Verantwortung für das Gemeinwohl in Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik stellen. Damit möchten wir Pattsituationen überwinden, die leicht durch polarisierende Positionen unterschiedlicher Gruppen entstehen können und den DV als Interessen austarierende Plattform noch attraktiver für eine jüngere Zielgruppe machen.

Neben seinen Arbeitsgruppensitzungen organisiert der DV regelmäßig Expert:innentreffen und Werkstattgespräche für seine Mitglieder und richtet öffentliche Tagungen und Konferenzen aus. Eine weitere wichtige Säule unserer Arbeit bilden Kommissionen, Studien und Forschungsvorhaben sowie mehrjährige nationale und europäische Kooperationsprojekte, für die wir Drittmittel von den Bundesministerien oder der Europäischen Kommission einwerben. Abgerundet wird das Aktivitätsspektrum durch dauerhafte Institutionen wie das ifs Institut Wohneigentum oder das Deutsch-Österreichische URBAN-Netzwerk, die der DV koordiniert.

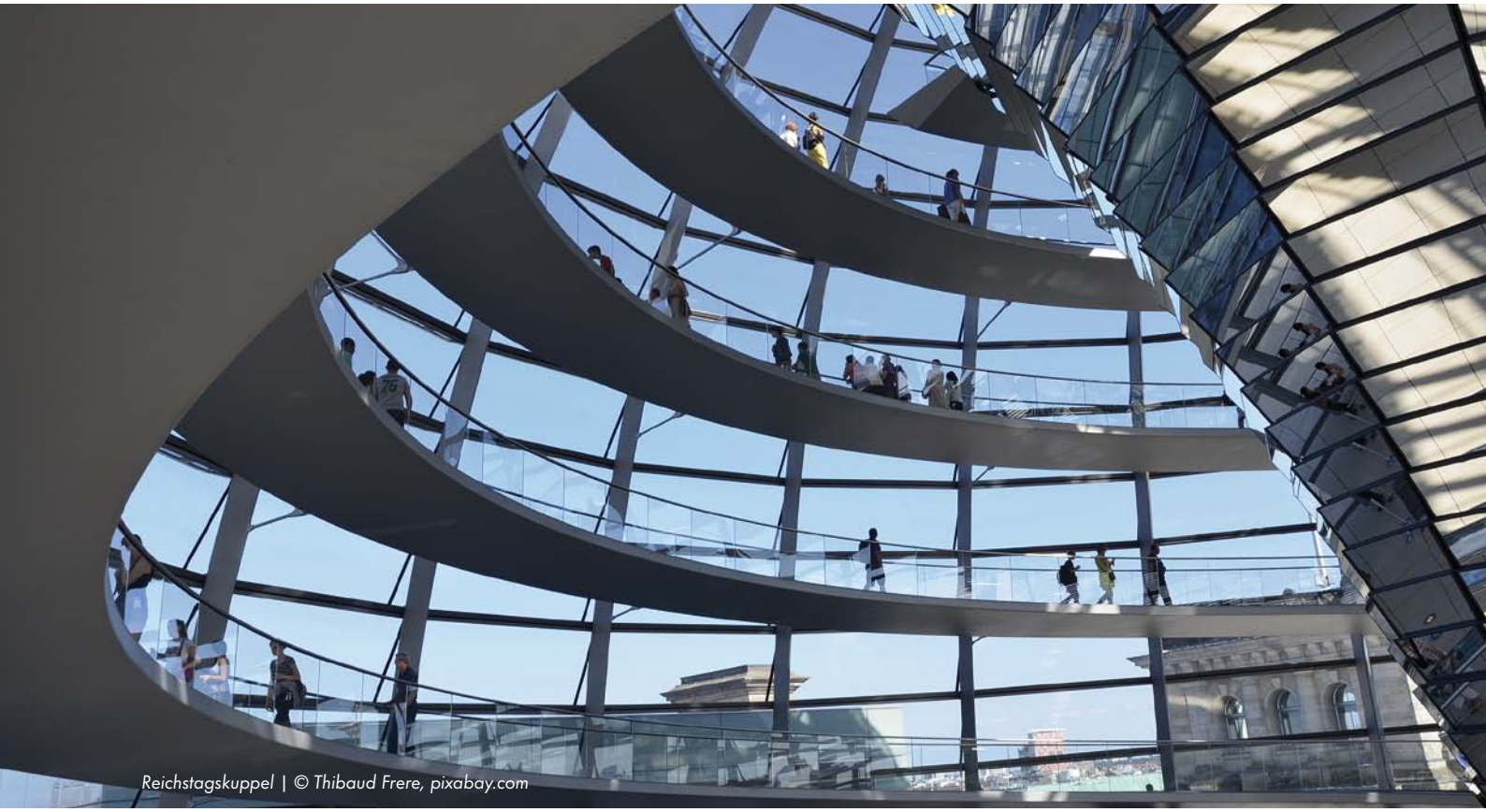
Wir arbeiten auf lokaler, nationaler und europäischer Ebene

Regional und lokal angepasste Lösungen sind notwendig. Entscheidend ist aber auch ein starker bundespolitischer Rahmen. Wir setzen uns deshalb mit den Zukunftsthemen sowohl auf übergeordneter Bundesebene auseinander als auch konkret mit integrierten Stadtentwicklungsansätzen vor Ort. Gerade hier gilt es, verschiedene Anforderungen an Wohnen, Daseinsvorsorge, Infrastruktur, den Umgang mit dem Klimawandel und die Wirtschaftsentwicklung in Einklang zu bringen.

Seit vielen Jahren begleiten wir mit unserem Büro in Brüssel die Europapolitik, insbesondere die Regional- und Strukturförderung. Diese hat einen großen Stellenwert für die Stadt- und Regionalentwicklung in Deutschland und für die Zusammenarbeit über Grenzen hinweg. Wir kennen die Förderstrukturen und haben langjährige Erfahrung mit europäischen Kooperationsprojekten. Unser Wissen vermitteln wir an unsere Mitglieder und wirken damit auch an der Gestaltung der europäischen Verordnungen mit. Darüber hinaus begleiten wir die Vorbereitung und Umsetzung transnationaler und regionaler Programme und organisieren europäische Kooperationsprojekte. Dazu sind wir eng vernetzt mit Entscheidungsträgern in der Europäischen Kommission und im Europaparlament.

Der DV im politischen Diskurs

Wir bringen uns ein: Politische Arbeit und Teilhabe



Reichstagskuppel | © Thibaud Frere, pixabay.com

Der DV hat sich in den vergangenen Jahren noch stärker als eine Plattform für den fachlichen und politischen Diskurs über eine zielgerichtete Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik etabliert. So stehen Präsident Michael Groschek und Generalsekretär Christian Huttenloher im persönlichen Austausch mit Bundesbauministerin Klara Geywitz. Außerdem richtet sich der DV an hochrangige Politiker:innen in Berlin und Brüssel, etwa an Minister:innen, Staatssekretär:innen und Abgeordnete aus den relevanten Ausschüssen. Mit ihnen führen wir bilaterale Gespräche und beziehen die Politiker:innen und ihre Mitarbeitenden in unsere Fachveranstaltungen und Austauschformate ein.

Auch in Gremien anderer Verbände ist der DV aktiv: So ist Christian Huttenloher Mitglied im Expertenbeirat der DialogGesellschaft e. V., stellvertretender Kuratoriumsvorsitzender des Verbands Wohneigentum e. V., Mitglied im Vorstand des Kompetenzzentrums Großwohnsiedlungen und sitzt im Fachbeirat der „Wohnraumversorgung Anstalt öffentlichen Rechts" der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Außerdem ist er Mitglied im Kuratorium des Fraunhofer-Informationszentrum Raum und Bau IRB sowie Vorstandsmitglied von urbanicom – Verein für Stadtentwicklung und Handel.

Seit Beginn der Regierungsarbeit der Ampel-Koalition hat der DV mehrfach durch Schreiben an die zuständigen Minister:innen und Staatssekretär:innen seine Expertise eingebracht. So etwa zur Förderung der Nationalen Stadtentwicklungspolitik in Verbindung mit der Städtebauförderung, zur geplanten EU-Gebäuderichtlinie oder zum vorübergehenden Fördermittelstopp für die Programme der Bundesförderung „Effiziente Gebäude". Die Verbands- und Projektarbeit findet darüber hinaus regelmäßig in Diskussions-, Thesen- und Positionspapieren Ausdruck.

Auch in die EU-Politik bringt sich der Verband aktiv ein. So ist er seit Juni 2022 offizieller Partner des Neuen Europäischen Bauhauses und begleitet die Initiative mit seiner Expertise. Zudem hat der DV mit seiner AG Energie

Position zum Klimaschutz-Sofortprogramm von Bundeswirtschafts- und Klimaschutzminister Robert Habeck bezogen, das 2022 in zwei Teilen als Oster- und Sommerpaket auf den Weg gebracht wurde. Auch zu den dramatischen Energiekostensteigerungen und den Folgen für die Wohnungspolitik hat der DV im September 2022 ein Positionspapier veröffentlicht. Außerdem hat die AG Europa gemeinsam mit der AG Energie ein Positionspapier zur EU-Gebäuderichtlinie erarbeitet, die in einem öffentlichen Prozess konsultiert wurde. Sie gehört zum europäischen Legislativpaket „Europe fit for 55", die die Grundlage zur Umsetzung des europäischen „Green Deal" ist.

Ergänzend zu diesen Aktivitäten übermittelt der DV regelmäßig seine Positionspapiere und Pressemitteilungen persönlich an alle relevanten Bundesminister:innen und Staatssekretär:innen sowie an die Bundestags- und Europaparlamentsabgeordneten und führt Pressegespräche mit Fachjournalist:innen. Zudem ist der DV seit März 2020 auf Twitter aktiv. Mittlerweile hat der Verband über 1.400 Follower und erschließt sich damit neue Zielgruppen.

UNSERE POSITIONSPAPIERE DER ARBEITSGRUPPEN

(weitere Informationen siehe Texte in den thematischen Kapiteln)

15. März 2022, Positionspapier der AG Europa: „Mit einem ganzheitlichen Stadtentwicklungsansatz die ‚Neue Europäische Bauhaus-Initiative' stärken", siehe auch Seite 30

https://www.deutscher-verband.org/fileadmin/user_upload/documents/Positionspapiere/Aktuelle_Positionen/000_Positionspapier_DV_Europaeisches_Bauhaus_final.pdf

28. Juni 2022, Positionspapier der AG Energie: „Sofortprogramm Klimaschutz räumlich integriert und sektorenübergreifend ausgestalten, siehe auch Seite 18

https://www.deutscher-verband.org/fileadmin/user_upload/documents/Positionspapiere/Aktuelle_Positionen/20220628_Empfehlungen_zum_Klimaschutzsofortprogramm_DV.pdf

Juli 2022, Stellungnahme zur EU-Gebäuderichtlinie von AG Energie und AG Europa, siehe auch Seite 18

POSITIONSPAPIER ZU ENERGIE-KOSTENSTEIGERUNGEN

Am 5. September 2022 hat der DV ein Positionspapier mit dem Titel „Wohnungspolitische Antworten auf die dramatischen Energiekostensteigerungen notwendig" veröffentlicht. Darin fordert er, durch die Gaspreisexplosion existentiell belastete Mieter:innen und Vermieter:innen gezielt zu unterstützen.

https://www.deutscher-verband.org/fileadmin/user_upload/documents/Positionspapiere/Aktuelle_Positionen/Position_DV_Gaspreiserhoehung_.pdf

STELLUNGNAHME ZUM MEHRWERT DER NATIONALEN STADTENTWICKLUNGSPOLITIK

Angesichts einer drohenden Kürzung von Mitteln für die Nationale Stadtentwicklungspolitik (NSP) hat der DV im Mai 2022 eine Stellungnahme zur Förderung der Nationalen Stadtentwicklungspolitik in Verbindung mit der Städtebauförderung an Bundesbauministerin Geywitz und ihre Staatssekretäre geschickt.

STELLUNGNAHME ZUM FÖRDERMITTELSTOPP

Zum vorübergehenden Fördermittelstopp für die Programme der Bundesförderung „Effiziente Gebäude" hat der DV am 31. Januar 2022 ein Positionspapier an Bundesbauministerin Geywitz und mehrere Abgeordnete geschickt.

Wir reden mit: Präsident Groschek zur aktuellen Zeitenwende

Change | © Gerald Altmann, pixabay.com

Von Michael Groschek, Staatsminister a. D., Präsident des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V.

Der russische Krieg gegen die Ukraine und das Leid der Menschen hat 2022 alles überschattet. Auf der einen Seite gab es enorme Solidarität und Unterstützung, auf der anderen Seite tiefe Verunsicherung. Nach der Kehrtwende in der Außen- und Sicherheitspolitik wurden auch für weitere Politikbereiche Veränderungen und Herausforderungen offensichtlich – auch für das Bauressort unter Bundesministerin Klara Geywitz.

Große Erwartungen an Bündnis für bezahlbaren Wohnraum

Das neue „Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" sah sich großen Erwartungen gegenüber, genauso wie andere wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Vorhaben. Dabei ging es nicht nur darum, die ambitionierten Neubauziele bei hohen Baukosten sowie begrenztem und teurem Bauland zu erreichen und bezahlbaren Wohnraum zu sichern und zu schaffen. Mindestens genauso intensiv musste sich die Bundespolitik um lebenswerte Quartiere und die Dekarbonisierung des Gebäudebestands kümmern. Die angesprochenen Bereiche sind allesamt komplexe Querschnittsthemen. Dafür gilt es nach wie vor, Arbeitsprozesse mit allen Ebenen anstoßen, bei denen Wohnungswirtschaft, Gesellschaft und Politik an einem Strang ziehen.

Wohnraumversorgung und Integration

Die Unterbringung der ukrainischen Flüchtlinge sowie die mittel- bis langfristige Integration der in Deutschland bleibenden Menschen in den Wohnungsmarkt sowie in unsere Gemeinschaft und unsere Arbeitswelt sind auch ein Jahr nach Kriegsbeginn eine fortwährende Mammutaufgabe. Öffentliche Hand und Wirtschaft müssen dafür tragfähige sektorenübergreifende Strukturen schaffen: Es gilt, auf Quartiersebene die Versorgung mit Wohnraum zu verbin-

den mit Sprach- und Integrationsförderung sowie mit der aktiven Vermittlung in den Arbeitsmarkt. Was den zusätzlichen benötigten Wohnraum angeht, so sollten Neubau, Umnutzung und Aufstockung schneller, kreativer, dichter und günstiger erfolgen können. Dafür müssen bei der Überregulierung einige Bremsen gelöst werden.

Noch mehr Geschwindigkeit bei Energiewende und Klimaschutz

Die Konfrontation mit Russland hat sichtbar gemacht, dass wir bei der Energiewende noch schneller vorankommen müssen. Denn erneuerbare Energien sind die einzige langfristig tragfähige Lösung. Eine zu strikte Verschärfung des Effizienz-Dogmas für Bestandssanierungen wird allerdings an Baupraxis, Baukapazitäten, steigenden Warmmieten und überforderten Eigentümer:innen scheitern. Zudem stehen exponentiell steigende Kosten einem im Verhältnis immer geringeren Nutzen gegenüber. Deshalb brauchen wir mehr denn je lokal angepasste und technologieoffene Handlungsansätze. Diese sollten ein Optimum an Wärmeschutz mit einer treibhausgasneutralen Energieversorgung verbinden und weitere technologische Entwicklungen einbeziehen – ohne Planungs- und Investitionssicherheit aufzugeben.

Gemeinwohl und Quartiersansatz als Kompass

Angesichts der angespannten Situation und der drängenden Aufgaben sollten aber die „Soft Skills" der Stadtentwicklung, wie integriertes, ko-produktives Arbeiten oder die Gemeinwohlorientierung, nicht vergessen werden. Denn sie sind es, die langfristig den gesellschaftlichen Zusammenhalt sichern. Die durch Krieg und Flucht entstehenden Integrationsaufgaben etwa müssen integriert und gemeinschaftlich auf Quartiersebene gelöst werden. Auch die Gemeinwohlorientierung, die die Neue Leipzig-Charta als Prinzip einer funktionierenden Stadtentwicklungspolitik gesetzt hat, gilt es mehr denn je in die Praxis umzusetzen. Etwa wenn es um die Vernetzung und Koproduktion verschiedener Akteure für eine aktivierende Quartiersentwicklung geht. Die Transformationsaufgaben unserer Städte können wir nur lösen, wenn die vielfältigen Akteure ihre Ressourcen und ihre Kompetenzen bündeln. Dafür steht die Nationale Stadtentwicklungspolitik, die der Bund mit Ländern und Kommunen und einer großen, engagierten Fachcommunity seit der Verabschiedung der ersten Leipzig Charta im Jahr 2007 intensiv und erfolgreich betreibt.

Als „Quartiersverband" bleiben wir für solche Ansätze gerne der ideologiefreie Pfadfinder und helfen als Dialogplattform dabei, einen Interessenausgleich herzustellen, als Grundlage für die notwendigen politischen Entscheidungen.

© BackyardProduction, freepik

Unsere Themen-schwerpunkte und Aktivitäten im Jahr 2022

Klimaschutz im Gebäudesektor praxisnah ausgestalten

Fünf vor zwölf | © Jozsitoeroe, Adobe.stock

Um in den verbleibenden 22 Jahren den Gebäudebestand klimaneutral umzugestalten, müssen wir sowohl die Energieeffizienz im Gebäudebestand als auch die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung im Galopp und mit immensen Investitionen vorantreiben. Dafür sind integrierte und sektorübergreifende Ansätze im Zusammenspiel von energetischer Gebäudesanierung mit netzgebundener und gebäudeindividueller Versorgung notwendig, ebenso wie ein lokal spezifischer erneuerbarer Energieträgermix. Dezentrale Quartiersversorgung müsste massiv auf- und ausgebaut werden. Angesichts der Volatilität von Wind- und Photovoltaik-Strom sollten zudem die Potenziale speicherbarer Energien, etwa grüne Gase und Biomasse, systemstabilisierend eingebracht werden.

Mit dem 2022 veröffentlichtem Oster- und dem Sommerpaket des Klimaschutz-Sofortprogramms hat Wirtschafts- und Klimaschutzminister Habeck die Weichen für die Weiterentwicklung des Rechts- und Förderrahmens gestellt. Zum Teil entsprechen die darin enthaltenen Maßnahmen den Empfehlungen des Runden Tisches Klimaschutz im Gebäudebestand des DV. Allerdings basieren einige der avisierten Vorhaben noch zu stark auf Modellstudien mit theoretischen Annahmen, die viele Bedingungen und Herausforderungen der praktischen Umsetzung außer Acht lassen.

Realistische und praxisbezogene Renovierungswelle

Die Klimaziele müssen vor Ort wirksam und gleichzeitig so sozialverträglich und wirtschaftlich wie möglich erreicht werden können. Nicht jedes Bestandsgebäude kann auf einen maximalen Effizienzhausstandard 40 oder 55 saniert werden – aus Gründen der Baukultur, wegen unvertretbar hoher Grenzkosten im Vergleich zu relativ wenig zusätzlichen CO_2-Einsparungen, aber auch wegen begrenzter Kapazitäten im Bausektor. Effektiver wäre es, so viele Gebäude wie möglich niedertemperaturfähig zu gestalten und den Wärmebedarf ganz individuell möglichst stark zu reduzieren. Der Wunsch nach schnellen und hohen Energieeinsparungen im Gebäudebestand muss Hand in Hand mit den Möglichkeiten und Grenzen der Eigentümer:innen und der Baupraxis gehen. Deshalb sollte die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) auch für die Effizienzhaus-Standards 70 und 100 sowie die Förderung von

Einzelmaßnahmen mit den bisherigen Wärmeschutzanforderungen beibehalten werden. Viele und häufige Veränderungen beim Förderrahmen mit kleinteiligen Vorgaben bringen Verunsicherung, wie der Fördermittelstopp und die anschließenden Veränderungen der Programmbedingungen gezeigt haben. Das Gebot der Stunde, auch mit Blick auf den russischen Krieg in der Ukraine, ist es, das Machbare schnell zu erreichen und die Latte nicht zu hoch zu legen. Bezieht man die Kostenentwicklung mit ein, dann steigen die Bau- und Sanierungskosten rasant weiter an, während die Kosten für erneuerbare Energien aufgrund von Skalierungseffekten tendenziell günstiger werden.

Transformation der Wärmeversorgung

Unbestritten ist, dass der Einsatz von Wärmepumpen künftig ein wichtiger Baustein für eine vollständig erneuerbare Wärmeversorgung sein wird. In verdichteten urbanen Gebieten und überall dort, wo aufgrund der Wahrung des baukulturellen Erbes oder anderer Hemmnisse keine maximalen energetischen Sanierungen möglich sind, brauchen wir aber zunehmend klimaneutrale Wärmenetze als entscheidenden Hebel, also erweiterte Fernwärme sowie neue dezentrale Quartiersnetze. Jetzt kommt es darauf an, dass die Kommunen in Zusammenarbeit mit den Energieversorgern und unter breiter Beteiligung den Ausbau der Wärmenetze und den Umbau bestehender Netze planen, um für die anstehenden Investitionen einen Orientierungsrahmen zu schaffen. Die vorgesehene gesetzliche Verpflichtung der Kommunen für eine verbindliche Wärme- und Energieplanung ist deshalb zu begrüßen. Natürlich müssen sie dafür mit den notwendigen finanziellen Ressourcen durch Bund-Länder-Vereinbarungen ausgestattet werden.

Für die klimaneutrale und sektorenübergreifende Energieversorgung des Gebäudebestands ist aber auch ein flexibler und verlässlicher Rechts- und Förderrahmen des Gesetzgebers notwendig. Die komplizierten Mieterstromregelungen etwa verhindern, dass das das große Potential vorhandener Dachflächen ausgeschöpft wird. Richtig ist, dass vorhandene Abwärme noch wesentlich umfassender als bislang genutzt werden sollte. Aber auch sinnvolle Biomassepotentiale sowie der systemstabilisierende Einsatz grüner Gase mit einem Hochlauf von Wasserstoff sollten nicht zu sehr eingeengt werden. Zu wenig Berücksichtigung findet schließlich, dass nicht nur die bisherige Wärme aus der Stromerzeugung in Blockheizkraftwerken genutzt werden sollte, sondern auch Wärme aus der Erzeugung von grünem Wasserstoff in Elektrolyseuren und aus der für die Sicherheit der Stromversorgung unerlässlichen Rückverstromung in Blockheizkraftwerken.

Die zentrale und systemverändernde Neuerung wird ab 2024 die laut Koalitionsvertrag geplante „65-Prozent-Pflicht“ bringen. Demnach müssen bei einem Heizungsaustausch mit der neuen Wärmeversorgung 65 Prozent erneuerbare Energien erreicht werden. Dies ist nur mit dem Einsatz von Wärmepumpen, Biomasse oder Hybridanlagen möglich – Solaranlagen auf dem Dach erreichen allein maximal 30 Prozent. Auch ein Anschluss an bestehende Wärmenetze, die auf erneuerbare Energien umgestellt werden, sowie an neue Wärmenetze, die 65 Prozent erneuerbare Energien erreichen, ist möglich. Für eine systemdienliche Wärmewende brauchen wir deshalb einen erneuerbaren Technologie- und Energieträgermix, zusammen mit dem Aus- und Umbau der Wärmenetze mit mehr angeschlossenen Nutzer:innen. Da der Umbau der Infrastrukturen für die Wärmeversorgung, einschließlich der Ertüchtigung der Stromnetze für mehr Wärmepumpen dauern wird, ebenso wie die kommunale Wärmeplanung, brauchen wir für die 65-Prozent-Pflicht ausreichende Übergangsfristen. Darüber hinaus bedarf es einer Reihe von Ausnahme- und Härtefallregelungen, z. B. bei besonderen Konstellationen aus unsaniertem Gebäudezustand, alten Eigentümer:innen und fehlender längerfristiger Weiternutzungsperspektive in Regionen mit viel Leerstand. Das gleiche gilt für Wohneigentümergemeinschaften mit Gasetagenheizungen, für die kurzfristig eine erneuerbare Alternative weder ökonomisch, praktisch noch organisatorisch machbar ist.

Mehr Ressourcen für Beratung von Einzeleigentümer:innen

Ausschlaggebend für eine flächendeckende Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen und den Umstieg auf eine erneuerbare Wärmeversorgung bleibt die Beratung und Begleitung der Einzeleigentümer:innen. Denn 80 Prozent aller gut 40 Millionen Wohnungen in Deutschland sowie 16 Millionen Ein- und Zweifamilienhäuser sind in der Hand von nicht-professionellen Immobilieneigentümer:innen. Sie brauchen jemanden, der ihnen angesichts der wachsenden technologischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten zur Seite steht, wenn sie entscheiden müssen, welche Investitionen mit welcher Priorität und in welcher zeitlichen Abfolge angegangen werden sollen. Hierfür sind weit mehr Ressourcen als bisher notwendig, insbesondere mehr Energieberater: innen und mehr qualifiziertes Bauhandwerk.

3 % PLUS-PROJEKT ZUR ENERGETISCHEN SANIERUNG

Gemeinsam mit B.&S.U. Beratungs- und Service-Gesellschaft Umwelt mbH und der Hochschule für Technik in Stuttgart war der DV bis Herbst 2022 Forschungspartner beim **„3 % plus-Projekt – Umsetzung des energieeffizienten Sanierungsfahrplans für kommunale Quartiere“**. Im September 2022 hat der DV zum Abschluss des Projektes mit Projekt- und Praxispartner sowie mit Verbändevertreter:innen und dem Bundesbauministerium die Ergebnisse reflektiert. Dabei zeigte sich: Kapazitäten und Strukturen für die Beratung, Mobilisierung und Umsetzung energetischer Sanierungen sind vielerorts ein Flaschenhals bei der Dekarbonisierung unseres Wohngebäudebestands. Die Erkenntnisse sind in einer Abschlussbroschüre zusammengefasst. Das Forschungsvorhaben aus dem 7. Energieforschungsprogramm des Bundeswirtschaftsministeriums beschäftigte sich am Beispiel von drei Modellquartieren damit, wie durch Quartiersansätze und Sanierungsnetzwerke die energetische Sanierungsrate erhöht werden kann. Die Information und Beratung von Selbstnutzenden und Kleinvermieter:innen sowie die Unterstützungsmöglichkeiten durch die Kommunen waren Handlungsschwerpunkt.

Im Rahmen von „3% plus“ war der DV auch am **Annex 75 der Internationalen Energieagentur (IEA)** beteiligt, der sich mit energetischer Quartierssanierung in Kombination von Energieeffizienzmaßnahmen und dem Einsatz erneuerbarer Energien befasst.

https://www.deutscher-verband.org/aktivitaeten/projekte/3-plus-projekt.html#c1722

BERLINER ENERGIETAGE: MOBILISIERUNG PRIVATER GEBÄUDEEIGENTÜMER:INNEN

Bei den Berliner ENERGIETAGEN richtete der DV am 5. Mai 2022 den Workshop „Mobilisierung privater Gebäudeeigentümer:innen – Wohin steuert der Bund?“ aus. Angesichts diverser gesetzlicher Weichenstellungen im Energiebereich stellte die Veranstaltung die Frage nach der besseren Mobilisierung von Einzel- und Kleineigentümer:innen für die energetische Sanierung, da in deren Händen die große Mehrheit des Wohnungsbestands in Deutschland liegt. Beim Workshop wurden die Erkenntnisse aus dem Projekt „3 % plus“ reflektiert und in Hinblick auf die veränderten politischen Rahmenbedingungen diskutiert.

https://www.energietage.de/home.html

BERATUNGSSTELLE KLIMAGERECHTE KOMMUNE

Seit April 2022 bildet der DV zusammen mit der B.B.S.M. Brandenburgische Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH die Beratungsstelle klimagerechte Kommune. Auftraggeber ist das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL). Die Beratungsstelle unterstützt das Klimabündnis Stadtentwicklung Brandenburg. Letzteres hat das MIL Anfang 2022 zusammen mit dem Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) und dem Verband kommunaler Unternehmen e. V. (VKU), Landesgruppe Berlin-Brandenburg gegründet. Gemeinsam gehen die Partner auf Akteure in den Kommunen zu und stoßen kommunale Planungen und Projekte für eine räumlich integrierte Wärmewende an. Der DV ist insbesondere verantwortlich für den Wettbewerb „Vision CO_2-neutrales Quartier“. Dieser zeichnet vorbildliche Vorhaben des integrierten Planens und Bauens in Brandenburg aus und wurde im September 2022 erstmals ausgelobt.

https://klimabuendnis-stadtentwicklung.de/wettbewerb/

INNOVATIONSPARTNERSCHAFT

Der DV organisiert seit Ende 2022 für das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen als Geschäftsstelle das Format der Innovationspartnerschaft. Dieses leitet sich aus dem Koalitionsvertrag ab und dient als Seismograf für aktuelle Debatten, regulatorische Stellschrauben und innovative Ansätze bei der Dekarbonisierung des Gebäudebestands. Beteiligt sind Verbände aus Wohnungs- und Bauwirtschaft sowie Mieterbund und Umweltschutzorganisationen. Bislang standen vor allem Lieferkettenengpässe, serielles Sanieren und europäische Vorgaben zur Energieeffizienz sowie der Ausstieg aus der fossilen Wärmeversorgung im Vordergrund. Die Innovationspartnerschaft wird in enger Kooperation mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz organisiert.

AG ENERGIE: REFLEKTION DES KLIMASCHUTZ-SOFORTPROGRAMMS

Die AG Energie befasste sich am 3. März 2022 mit der Eröffnungsbilanz für ein Klimaschutz-Sofortprogramm von Bundeswirtschafts- und Klimaschutzminister Robert Habeck, das in zwei Teilen als Oster- und Sommerpaket auf den Weg gebracht wurde. In dem Programm werden einige Empfehlungen aufgegriffen, die der DV mit dem Runden Tisch „Neue Impulse für nachhaltigen Klimaschutz im Gebäudebestand“ von 2020 bis 2021 für das Bundesumweltministerium erarbeitet hatte: Darunter etwa die CO_2-Orientierung bei gesetzlichen Mindeststandards, ebenso wie die Ausrichtung auf Lebenszyklus und Ressourceneffizienz oder die Stärkung von kommunaler Wärmeleitplanung und Quartiersansätzen. Die AG hat die einzelnen Aspekte aus dem Sofortprogramm beleuchtet und am 10. Juni 2022 ein Positionspapier zum Sommerpaket veröffentlicht.

https://www.deutscher-verband.org/fileadmin/user_upload/documents/Positionspapiere/Aktuelle_Positionen/20220628_Empfehlungen_zum_Klimaschutzsofortprogramm_DV.pdf

AG EUROPA: STELLUNGNAHME ZUR EU-GEBÄUDE-RICHTLINIE

Mit dem europäischen Legislativpaket „Europe fit for 55“ veröffentlichte die EU-Kommission im Juli 2021 die rechtliche Grundlage für die Umsetzung des europäischen „Green Deal“. In diesem Rahmen hat die EU-Kommission im Dezember 2021 ihren Entwurf für eine novellierte EU-Gebäuderichtlinie veröffentlicht. Gemeinsam mit der AG Energie erarbeitete die AG Europa dazu eine Position und reichte sie im öffentlichen Konsultationsprozess ein. Basierend darauf übermittelte der DV im Juli 2022 eine Stellungnahme mit konkreten Änderungsanträgen an die Abgeordneten des EU-Parlaments. Dabei plädiert der DV insbesondere dafür, dass ein Quartiersansatz in das europäische Regelwerk aufgenommen wird, um die Umsetzung integrierter energetischer Quartiersansätze auf nationaler Ebene zu erleichtern.

Bezahlbaren Wohnraum schaffen

Neubau | © Georg, Adobe.stock

Der Neubau steht vor immensen Aufgaben: Kapazitätsengpässe, Fachkräftemangel, Bauflächenknappheit und zahlreiche Zielkonflikte verhindern, dass rasch ausreichend bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann. Zudem führen ein Zinsanstieg um das Drei- bis Vierfache sowie die stark erhöhten Baukosten mittlerweile zu erforderlichen Neubaumieten von etwa 20 Euro. Das schreckt viele Marktakteure ab. In der Konsequenz bricht der Start von Neubauprojekten ein. Vielfach werden lediglich begonnene Vorhaben zu Ende geführt. Die hohen Bauüberhänge steigen weiter. In Zahlen drückt sich dieser Effekt erst zeitverzögert aus. Doch das ist trügerisch. Das von der Bundesregierung ausgerufene Neubauziel von 400.000 Wohnungen pro Jahr ist längst in weite Ferne gerückt. Dabei reicht der Neubau bereits heute nicht aus, um Wohnraumengpässe in Wachstumsregionen auszugleichen. Denn der Bevölkerungszuwachs verzeichnete im Jahr 2022 mit den ukrainischen Flüchtlingen einen weiteren Höchststand. Ein beherztes Gegensteuern mit kurzfristigen Ausnahmeregelungen ist nötig!

Genehmigte, aber stagnierende Bauvorhaben in Umsetzung bringen

Das Bundesbauministerium hat mit dem „Bündnis bezahlbarer Wohnraum" Maßnahmen entwickelt, die die Rahmenbedingungen verbessern können. Sie müssen mit Priorität auf Baukostensenkung, Beschleunigung der Planungs- und Genehmigungsprozesse sowie Mobilisierung von Bauland umgehend umgesetzt werden. Doch selbst damit würden die Hemmnisse erst zeitverzögert beseitigt. Wir benötigen Sofortmaßnahmen, um über Ausnahmeregelungen schnell Entlastungswohnungsbau auf den Weg zu bringen. Gepaart mit den gestiegenen Finanzierungskosten durch die Zinswende behindert die stark reduzierte KfW-Neubauförderung die Umsetzung von bereits genehmigten Bauvorhaben. Eine gesonderte finanzielle Unterstützung in Form einer Prämie könnte dazu beitragen, baureife Projekte mit Eigenkapital fertigzustellen, deren Finanzierung wegen der gestiegenen Baukosten und Zinsen sonst nicht mehr gesi-

chert ist. So lassen sich die immens angewachsenen Bauüberhänge mobilisieren. Einzelne Bundesländer agieren durch Anpassungen bei der Wohnraumförderung bereits in diese Richtung.

Ausnahmeregelung im Bauvertrags- und Bauordnungsrecht

Darüber hinaus müssen wir uns die unverhältnismäßig gestiegenen bautechnischen Normen und Standards vornehmen. Sowohl Bauordnungs- und Bauvertragsrecht als auch die Wohnraumförderung nutzen den überambitionierten „Stand der Technik" als Grundlage, obwohl dieser für berechtigte Qualitäts- und Schutzansprüche für Lärm- und Brandschutz oder Statik nicht immer notwendig ist. Wir benötigen eine befristete Ausnahmeregelung im Bauvertrags- und Bauordnungsrecht. Sie sollte kundigen Bauherren, Architekt:innen und Bauunternehmen eine rechts- und haftungssichere Möglichkeit bieten, auch abweichend von geltenden technischen Standards und Normen Schutzansprüche mit geringeren Baustandards – und damit niedrigeren Kosten – zu vereinen. Dies greift die Überlegungen von Architektenkammern und dem Bund Deutscher Architekten zur Einführung eines Gebäudetyps E auf, wobei E für einfach, effizient, erschwinglich, entlastend steht. Als erster Schritt wäre es wichtig, die Unsicherheiten beim Abweichen von bautechnischen Normen und Standards im Bereich Haftung, Gewährleistung und Versicherung durch eine Öffnungsklausel im Bauvertragsrecht zu beseitigen. Darauf aufbauend muss auch die Musterbauordnung der Länder reformiert werden. Zugleich sollte eine notwendige „Umbauordnung" geschaffen werden, damit viel zusätzlicher Wohnraum im Bestand geschaffen werden kann. Dem stehen die derzeitigen bautechnischen Normen und Standards allerdings oft noch entgegen.

Flächen im Innenbereich aktivieren

Um bebaubare Flächen im Innenbereich zügig zu aktivieren, sollte das vorhandene bauplanungs- und städtebaurechtliche Instrumentarium konsequent praktiziert werden. Außerdem sind dafür rechtsichere, schnell und einfach anzuwendende Ausnahmen und Flexibilitäten notwendig: Zum einen für die Umwidmung von Flächen zu Wohnzwecken, zum anderen für die stärkere Nachverdichtung bebaubarer Flächen, die mit geringen Dichten in den Bebauungsplänen bzw. im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) „gewidmet" sind. Solche weitergehenden Ausnahmen gilt es in die anstehende Novelle des Bauplanungsrechts (BauGB und BauNVO) zu überführen. Schließlich ist die Erfassung von rasch bebaubaren Flächenpotenzialen in digitalen Potenzial- und Brachflächenkatastern wichtig.

BÜNDNIS BEZAHLBARER WOHNRAUM

Gemeinsam mit dem Forschungsinstitut empirica und der Eventagentur Vagedes & Schmidt unterstützt der DV als Begleitagentur das „Bündnis bezahlbarer Wohnraum" des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Beim Bündnistag am 12. Oktober 2022 wurde nach sechs Monaten intensiver Arbeit ein umfassendes Maßnahmenpaket für eine „Bau-, Investitions- und Innovationsoffensive" dem Bundeskanzler Olaf Scholz vorgestellt. Seitdem begleitet das Bündnis mit seinen 35 Mitgliedern kontinuierlich die Umsetzung des Pakets. Es überprüft die Wirkungen fortlaufend und steuert bei Bedarf nach. Die Unterstützung durch den DV und seine Partner für das Ministerium wird entsprechend bis 2025 fortgeführt.

DIALOG ZUR EINFÜHRUNG EINER NEUEN WOHNGEMEINNÜTZIGKEIT

Im Rahmen einer Zuwendung aus dem Programm „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau" (ExWoSt) des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung unterstützt der DV den Bund seit 2022 beim Dialogprozess zur Einführung einer Neuen Wohngemeinnützigkeit (NWG). Die NWG ist im Koalitionsvertrag der Bundesregierung verankert. Sie soll mit steuerlicher Förderung und Investitionszulagen den Bau und die dauerhafte Sozialbindung bezahlbaren Wohnraums fördern und die Struktur der etablierten Wohnungswirtschaft ergänzen, ohne diese zu benachteiligen. Der DV organisiert für den Bund thematische Fachworkshops, durch die Hinweise für eine praxisnahe Ausgestaltung gesammelt werden.

VERANSTALTUNG „MEHRWERT DER STÄDTEBAUFÖRDERUNG FÜR DIE WOHNUNGSFRAGE"

Am **11. Mai 2022** organisierte der DV gemeinsam mit dem Bundesverband DIE STADTENTWICKLER die Fachveranstaltung „Mehrwert der Städtebauförderung für die Wohnungsfrage". Die Konferenz zeigte: Die Städtebauförderung schafft wichtige Grundlagen, damit bezahlbarer Wohnraum in lebenswerten, gemischten Quartieren geschaffen und erhalten werden kann. Denn es geht nicht nur darum, Wohnungen zu bauen, sondern Wohnstandorte mit städtebaulichen, sozialen und funktionalen Qualitäten zu entwickeln. Die Städtebauförderung kann ganz im Sinne der Neuen Leipzig-Charta einen Beitrag dazu leisten, die Entwicklung nachhaltiger und resilienter Quartiere zu unterstützen und die angespannten Wohnungsmärkte zu entlasten. Insgesamt war die Veranstaltung ein starkes Plädoyer dafür, dass in Verbindung mit einer gestärkten Wohnraumförderung für bezahlbare Wohnungen auch die Mittel für die Städtebauförderung und die Nationale Stadtentwicklungspolitik zumindest verstetigt werden müssen, damit die soziale Frage unserer Zeit, die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, erfolgreich und integriert angegangen werden kann.

https://www.deutscher-verband.org/aktivitaeten/veranstaltungen/staedtebaufoerderung.html

STUDIE ZU INSTRUMENTEN DER BODENPOLITIK

Im Rahmen eines BBSR-Forschungsprojektes hat der DV gemeinsam mit dem Deutschen Institut für Urbanistik (Difu) einen bundesweiten **Überblick zu baulandpolitischen Instrumenten und deren Anwendungsintensität** erarbeitet. Dabei geht es vor allem um die Verbreitung von Baulandbeschlüssen und Baulandmodellen. Während das Difu eine bundesweite Befragung von Städten übernahm, erhob der DV die Unterstützungsaktivitäten der 13 Flächenländer. Die Ergebnisse wurden am 6. September 2022 bei der öffentlichen Abschlussveranstaltung der Schulungsoffensive zu Strategien und Instrumenten des Baugesetzbuchs von Difu, vhw, BBSR und BMWSB unter dem Titel „Bauland schaffen und mobilisieren – Der Blick zurück und nach vorne" präsentiert.

AG WOHNUNGSWESEN

Aufbauend auf einer Sitzung im Dezember 2021 diskutierte die AG Wohnungswesen am **12. Januar 2022**, wie ein zielgerichteter Mix aus Instrumenten zur Mietenregulierung und Anreiz ausreichend bezahlbaren Wohnraum sichern kann. Anhand von Beispielen aus Hamburg, Berlin und München wurde die Wirksamkeit stadtspezifischer Instrumentierung gegenübergestellt. Ein diskutierter Ansatz war, statt der Mietpreisbremse, die auch einkommensstarke Haushalte begünstigt, das Wohngeld zu erhöhen. Eine andere Überlegung war die steuerliche Förderung von „Gemeinwohlwohnungen", bei der Vermieter:innen, die 15 Prozent unterhalb der ortsüblichen Marktmiete bleiben, steuerliche Vergünstigungen erhalten.

Am **8. Juni 2022** diskutierte die AG Wohnungswesen die Auswirkungen akuter Engpässe und Preissteigerungen beim Baumaterial sowie die sich ändernden Finanzbedingungen. Außerdem wurden Kapazitäten von Immobilien- und Bauwirtschaft bei Neubau und Sanierung erörtert. Fachleute aus Wissenschaft und Weiterbildung, aus Baugewerbe, Handwerk und Baustoffhandel sowie Banken, Wohnungsunternehmen, Projektentwickler und private Bauherren kommentierten die Situation aus ihrer Perspektive. Der dramatische Umschwung führt zu erheblichen Problemen beim Wohnungsneubau: Laufende Bauvorhaben werden zwar größtenteils noch fertig gestellt, allerdings herrscht starke Verunsicherung bei neuen, bereits genehmigten Projekten.

https://www.deutscher-verband.org/aktivitaeten/arbeitsgruppen/ag-wohnungswesen.html

Wohneigentumsförderung an Herausforderungen anpassen

Wohneigentum | © Elena, Adobe.stock

Die Vorzeichen zur Stärkung von Wohneigentum sind derzeit so negativ wie lange nicht mehr. Die abrupte Zinswende und drastisch steigende Baukosten bei hohen Preisen für Bestandsimmobilien erschweren es breiten Einkommensschichten, den Traum von den eigenen vier Wänden zu verwirklichen. Dazu wächst der Sanierungsdruck auf Eigentümer:innen älterer, unsanierter Bestandgebäude. Um die Klimaschutzziele zu erreichen, muss sich die Sanierungsrate mindestens verdoppeln. Bis 2030 müsste die Hälfte aller Wohngebäude umfassend energetisch modernisiert werden, um den CO_2-Ausstoß – wie im Klimaschutzgesetz festgelegt – annähernd zu halbieren. Was sollte eine Wohneigentumsförderung unter diesen Bedingungen leisten? Und wie lässt sich der kleinteilige Bestand der Privateigentümer:innen klimagerecht umgestalten, ohne diese zu überfordern?

Neues Darlehensprogramm für Schwellenhaushalte

Wie im Koalitionsvertrag vorgesehen, will das Bundesbauministerium nach Auslaufen des Baukindergeldes im Frühjahr 2023 ein neues Darlehensprogramm für Schwellenhaushalte starten. Familien mit einem Kind bis zu einem Jahresbruttoeinkommen von 60.000 Euro (zuzüglich 10.000 Euro für jedes weitere Kind) sollen ab Frühjahr 2023 mit einem zinsverbilligten KfW-Darlehen bei der Eigentumsfinanzierung unterstützt werden. Das Baukindergeld unterstützte Familien bis zu einem Jahresbruttoeinkommen von 90.000 Euro (zuzüglich 15.000 Euro pro weiteres Kind) über zehn Jahre mit jährlich 1.200 Euro pro Kind beim Eigenkapital. Für das neue Wohneigentumsprogramm sind allerdings lediglich Zinsverbilligungen vorgesehen. Insgesamt 350 Millionen Euro will der Bund dafür pro Jahr im Darlehensprogramm für die Förderung von Schwellenhaushalten einsetzen, weitere 650 Millionen für die allgemeine Neubauförderung.

Fehlende Eigenkapitalunterstützung und Beschränkung auf energieeffizienten Neubau

Angesichts der Eigenkapitalschwäche der meisten Ersterwerber:innen wäre es wichtig, dass die neuen KfW-Darlehen in gewisser Weise als Eigenkapitalersatz eingesetzt werden können. Um Haushalte mit mittleren und geringen Einkommen nachhaltig zu stärken, gilt es zudem, deren Sparverhalten anzureizen. Dazu wären beispielsweise eine regelmäßige inflationsbezogene Anpassung der Einkommensschwellen und Zuschüsse der Wohnbauprämie und der Arbeitnehmersparzulage notwendig – und nicht nur alle 25 Jahre, wie es in der letzten Legislaturperiode erfolgt ist.

Darüber hinaus kann das neue Darlehensprogramm als Finanzierungsbaustein ausschließlich für den Bau und Erwerb neuer Wohnimmobilien mit übergesetzlichen Effizienzstandards und Nachhaltigkeitszertifikat verwendet werden. Ausgeschlossen ist der Erwerb von Bestandsgebäuden. Die meisten Schwellenhaushalte können sich aber nur Bestandsimmobilien leisten.

Ressortübergreifende Strategie „Jung kauft Alt" notwendig

Damit offenbart die neue Wohneigentumsförderung manche Schwächen. Es wird ihr kaum gelingen, Schwellenhaushalte in großem Stil bei der Eigentumsbildung zu unterstützen. Eine Wohneigentumspolitik für breite Schichten müsste dringend auch den Bestand einbeziehen. So gibt es zwar eine umfassende und mit insgesamt zwölf Milliarden Euro gut ausgestattete Bundesförderung für den Bestand. Mit dieser fördert das Bundeswirtschaftsministerium aber ausschließlich die energetische Sanierung auf übergesetzliche Standards und unterstützt nicht den Erwerb. Gerade um den anstehenden Generationenwechsel in Eigenheimsiedlungen über Ansätze wie „Jung kauft Alt" voranzubringen und damit sowohl die Wohneigentumsbildung als auch die energetische und städtebauliche Nachnutzung und Ertüchtigung älterer Gebäude zu unterstützen, ist eine ressortübergreifende Förderstrategie durch das Bundesbau- und das Bundeswirtschaftsministerium unverzichtbar. Diese steht noch aus. Eine bestandsorientierte Eigentumsförderung sollte mit der energetischen Ertüchtigung zusammengebracht werden. Es gilt, die vielen anstehenden, demografisch bedingten Eigentumswechsel als Chance zu betrachten: Wie halten wir den Wohnungsbestand attraktiv und ermöglichen auch dort den Traum vom Eigenheim für junge Familien?

Abgestimmt handeln, nicht überfordern

Wie bei der Wohneigentumsförderung liegen auch beim Klimaschutz die größten Hebel in der energetischen Sanierung des Bestands. Dabei dürfen aber politische und gesellschaftliche Ziele nicht gegeneinander ausgespielt werden. Beim Pfad zur Klimaneutralität im Gebäudebestand sind die Ambitionen der Bundesregierung zu Recht hoch und es werden gleichzeitig mehrere ineinandergreifende Maßnahmenpakete im Ordnungsrecht und bei der Förderung auf den Weg gebracht. Diese Initiativen dürfen aber kein loses Nebeneinander bleiben. Langfristig sind abgestimmte Leitplanken wichtig, die verlässliche Rahmenbedingungen für die Gebäudeeigentümer schaffen. Die Menschen dürfen von den komplexen Vorgaben und den sich ständig ändernden Förderprogrammen nicht überfordert werden. Ein verlässlicher ordnungsrechtlicher Orientierungsrahmen kann dabei helfen. Zusätzlich sind niedrigschwellige Beratungsangebote sowie regionale und lokale Flexibilität notwendig.

Innovation bei Eigentumswohnformen gefragt

Wir brauchen sowohl im Neubau als auch im Bestand klimaschutz- und praxistaugliche Lösungen! Dafür sollten Eigentumsbildung, Neubauförderung, architektonische Innovation, energetische Ertüchtigung des Bestands sowie Klimaschutz ein großes Ganzes bilden. Denn die Eigentumsförderung im Neubau bedeutet nicht automatisch die Förderung des freistehenden Einfamilienhauses. Jede:r fünfte Wohneigentümer:in wohnt in einer Eigentumswohnung, in Ballungsräumen sogar jede:r zweite. Und auch die Eigenheime sind immer öfter flächen- und auch energiesparende Reihenhäuser oder Town-Houses. Anstatt eines pauschalen „Eigenheim-Bashings" empfiehlt es sich deshalb, mehr Kreativität und Innovation bei Architektur und Eigentumswohnformen zu zeigen, sowie Initiativen zur Nachnutzung des Bestands zu ergreifen. Ebenso wichtig sind gerade für einkommensschwächere Haushalte sozialverträgliche Formen der Mieterprivatisierung sowie die Entwicklung von Mietkaufmodellen.

IFS INSTITUT WOHNEIGENTUM

Seit 2016 führt der DV gemeinsam mit weiteren Verbänden die Tradition des Ende 2015 aufgelösten „ifs – Instituts für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen" mit dem neu eingerichteten „ifs Institut Wohneigentum" in seinen Verbandsstrukturen fort. Das ifs bildet eine gesonderte Plattform zur Erörterung von Fragen rund um das Wohneigentum. Es setzt sich zusammen aus drei Bausteinen: Der Arbeitsgruppe „ifs Wohneigentum", dem jährlichen Wohnungspolitischen Forum sowie dem zweimonatlich erscheinenden Online-Newsletter „ifs Hausbau Informationen" (ab Frühjahr 2023 „ifs Newsletter Wohneigentum"). Der DV realisiert diese Aufgaben mit dem besonderen finanziellen und personellen Engagement des Verbandes der privaten Bausparkassen, der Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen von Haus und Grund Deutschland, des IVD – Immobilienverband Deutschland sowie des Verbandes Privater Bauherren. Ihnen gilt hier unser besonderer Dank!

https://www.deutscher-verband.org/aktivitaeten/netzwerke/ifs-institut-wohneigentum.html

IFS WOHNUNGSPOLITISCHES FORUM

Am 7. November 2022 fand das Wohnungspolitische Forum unter dem Titel „Stärkung von klimagerechtem Wohneigentum" statt. Dabei ging es um die Rahmenbedingungen zur Schaffung von Wohneigentum vor dem Hintergrund von steigenden Energiepreisen, Ukraine-Krieg und hohen Eigentumspreisen. Gemeinsam mit dem parlamentarischen Staatssekretär bei der Bundesbauministerin, Sören Bartol, wurde die geplante Wohneigentumsförderung erörtert. Eine politische Diskussionsrunde mit den baupolitischen Sprecher:innen der Bundestagsfraktionen behandelte die Mobilisierung privater Gebäudeeigentümer:innen für energetische Sanierungen.

https://www.deutscher-verband.org/aktivitaeten/netzwerke/ifs-institut-wohneigentum/wohnungspolitisches-forum/forum-2022.html

AG IFS WOHNEIGENTUM

Die AG befasste sich am 23. November 2022 unter dem Titel „Fit in die Zukunft – Ältere Eigenheimsiedlungen auf dem Weg zu Generationenwechsel und Klimaneutralität" mit den Perspektiven von Quartieren, die durch kleinteilige Strukturen von Selbstnutzenden und privaten Kleinvermieter:innen geprägt sind. Dabei wurden Ansätze wie „Jung kauft Alt" in den Blick genommen und die möglichen Auswirkungen der Taxonomie auf die künftige Finanzierung des Bestandserwerbs privater Haushalte erörtert.

https://www.deutscher-verband.org/aktivitaeten/arbeitsgruppen/ag-ifs-wohneigentum.html#c1085

Transformation von Innenstädten und Wohnquartieren

UND-Projekt Offenbach | © Reiner Schmidt

Derzeit sind viele Kommunen damit beschäftigt, die Transformation ihrer Zentren langfristig in die Wege zu leiten. Denn auch wenn die Fußgängerzonen im Vergleich zu den Pandemiezeiten wieder belebter sind – die Trendwende vom stationären zum Onlinehandel wird sich nicht mehr umkehren, genauso wenig wie der demografische Wandel, das durch die Pandemie verstärkte Bedürfnis nach Zusammenhalt oder die Tatsache, dass mobiles Arbeiten mittlerweile für viele Menschen zu einer praktischen Alternative zum Büro geworden ist. Auch Großsiedlungen stehen vielerorts erneut vor soziodemografischen Herausforderungen: Ein beschleunigter Generationenwechsel, bei dem Alteingesessene im Rentenalter auf neu zugezogene, mehrheitlich junge Menschen mit anderem kulturellen oder Flüchtlings-Hintergrund stoßen, führt zu nachbarschaftlichen Herausforderungen und der Frage, wie man eine gemeinsame Identität und Zukunftsvision für das Viertel finden kann. Wie aber können Kommunen, Immobilien- und Wohnungsunternehmen diesen Wandel gestalten, trotz steigender Preise, hoher Mieten, Ressourcenmangel und Personalknappheit?

Funktionsmischung und neue Allianzen

Unbestritten ist, dass eine Funktionsmischung aus Handel, Wohnen, Dienstleistungen, Büros und Gewerbe, Gastronomie, Kultur und Soziokultur sowie Bildung ein wichtiger Schlüssel für resiliente Zentren ist – denn wenn Einkaufen als Hauptgrund für den Innenstadtbesuch wegfällt, sind andere attraktive und belebende Nutzungen gefragt. Soziokulturelle und kreative Initiativen, genauso wie Start-ups und Coworking Spaces oder innerstädtische Bibliotheken haben das Potenzial, die Innenstädte wieder zu multifunktionalen Begegnungsorten zu machen. Dazu kann auch die Rückkehr der urbanen Produktion und (Kunst-)Handwerk beitragen. Notwendig für das Etablieren neuer innerstädtischer Nutzungen sind zudem der Mut zu unkonventionellen

Entscheidungen und Prozesse, die Fehler zulassen und als Lernaufgabe verstehen.

Für eine Belebung der Zentren brauchen wir außerdem ungewöhnliche, aber vertrauensvolle Akteurs-Allianzen und neue Managementansätze. Unter dem Stichwort Koproduktion können etablierte Stakeholder wie die Verwaltungen, Immobilien- und Wohnungsunternehmen oder die lokale Wirtschaft von den Jungen und Kreativen, der Soziokultur, der Zivilgesellschaft und dem Stadtmacher-Milieu lernen – und umgekehrt: Im besten Fall tragen intrinsische Motivation, kreative Umnutzung, Gemeinwohlorientierung und Eigeninitiative dazu bei, dass die Innenstädte wieder zu Identifikationsorten werden, während die „Etablierten" Strukturen, Verlässlichkeit und Finanzierungs-Know-how einbringen. Damit dies gelingt, sind gemeinsam erarbeitete Innenstadtkonzepte notwendig, die einen verbindlichen Rahmen für die Zusammenarbeit setzen.

Städtebauliche Maßnahmen und Verkehrsführung

Für zukunftsfähige Zentren müssen auch städtebauliche Stellschrauben gedreht werden, mancherorts ist gar ein umfassender Stadtumbau vonnöten. Etwa, wenn ganze Straßenzüge oder Großimmobilien wie Kaufhäuser oder Einkaufszentren leer fallen und im Zuge umfassender Umbauten und Umnutzungen der Immobilien auch die ganze Umgebung mit entwickelt werden muss. Auch Änderungen der Verkehrsführung, mehr Flächen für Rad- und Fußverkehr oder der Rückbau von Parkplatzflächen sowie ein Ausbau von Grün- und Freiflächen sind wichtige Maßnahmen, um Innenstädte attraktiver zu machen. Solche umfassenden Planungen erfordern allerdings viel Mut. Sie müssen sektorübergreifend und begleitet von intensiven, manchmal auch kontroversen Diskussionen angegangen werden, etwa mit Wirtschaft, Eigentümer:innen und Bevölkerung. Dabei sollten sie im Prozessverlauf für Anpassungen offenbleiben.

Kulturell-kreative Transformation

In Wohnquartieren können Kunst und (Sozio-)Kultur dazu beitragen, dass sich neue Bewohner:innen und Alteingesessene mehr mit ihrem Viertel identifizieren und ein „Heimat-Gefühl" entwickeln. Damit dies gelingen kann, ist es allerdings entscheidend, dass man die verschiedenen Communities im Viertel sowie ihre Bedürfnisse kennt und auf bestehende Akteure und Initiativen, die es schon gibt, aufbaut. Ihre Angebote müssen sichtbar gemacht und gemeinsame Aktivitäten entwickelt werden. Zudem sollte die Palette an Aktivitäten im Zusammenwirken mit externen Kulturschaffenden und Kreativen erweitert werden. Ungenutzte Räumlichkeiten gilt es zu erfassen und neu zu nutzen, etwa durch künstlerische Aktivitäten. Gemeinsames Handarbeiten und Handwerken, Malen, Filmemachen oder andere niedrigschwellige Kulturangebote sind gute Einstiegspunkte, um in Kontakt mit den Menschen vor Ort zu kommen. Bei allen Entwicklungen sind zudem Zeit und Vertrauen notwendig, damit sich die Dinge aus sich heraus entwickeln können, ebenso wie dauerhafte Ansprechpartner:innen, z. B. festangestellte Hausmeister:innen oder Kümmernde.

Um diese vielfältigen Transformationsprozesse bewältigen zu können, brauchen Städte und Gemeinden Unterstützung – etwa durch das Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren" des Bundesbauministeriums (siehe Kasten Begleitagentur).

BEGLEITAGENTUR „ZUKUNFTSFÄHIGE INNENSTÄDTE UND ZENTREN“

Gemeinsam mit der empirica ag, der BTU Brandenburgischen Technischen Universität Cottbus-Senftenberg und der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft begleitet der DV seit September 2021 das Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren”. Auftraggeber sind das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen und das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. Das Programm fördert Städte und Gemeinden bei der Erarbeitung von innovativen Konzepten und Handlungsstrategien sowie bei deren Umsetzung. Ziel ist es, Kommunen bei der Bewältigung von Problemen in den Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren zu unterstützen, indem diese zu multifunktionalen, resilienten und kooperativen Orten (weiter)entwickelt werden. Insgesamt stehen 250 Millionen Euro für die Vorhaben von mehr als 230 Kommunen bis 2025 zur Verfügung.

https://www.innenstadtprogramm.bund.de/Webs/ZIZ/DE/startseite/startseite-node.html

INNENSTADTKONGRESS IN POTSDAM

Am 6. und 7. Juli 2022 organisierte der DV in Zusammenarbeit mit empirica im Rahmen des Innenstadtprogramms für das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen und den Beirat Innenstadt den Kongress „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ in Potsdam. Ziel des zweitägigen fachlichen Austauschs war es, über Herausforderungen und Chancen in unseren Innenstädten zu informieren, Akteure zu vernetzen und voneinander zu lernen. Die Veranstaltung diente zudem als Auftakt und Programmstart für die gut 230 Städte und Gemeinden des Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“.

VERNETZUNGSINITIATIVE „GEMEINSAM FÜR DAS QUARTIER“

„Gemeinsam für das Quartier“ bringt etablierte Akteure der Immobilienwirtschaft, Kommunen und Stadtentwicklungsgesellschaften mit zivilgesellschaftlichen Initiativen und Stadtmacher:innen aus den Bereichen Bildung, Kreativwirtschaft und Kultur zusammen. Ziel ist eine gemeinwesenorientierte, kooperative Stadtentwicklung. Der DV führt die Vernetzungsinitiative gemeinsam mit *STADT ALS CAMPUS – Netzwerk für aktivierende Stadtentwicklung* durch. Sie werden dabei von *plan zwei Stadtplanung und Architektur* unterstützt. Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen fördert die Initiative im Rahmen der Nationalen Stadtentwicklungspolitik.

Das Jahr 2022 war durch Praxiswerkstätten in Bernburg, Offenbach am Main, Regensburg, Prädikow in Brandenburg, im Märkischen Viertel Berlin und in Aachen geprägt. Bei den ein- bis zweitägigen Präsenz-Veranstaltungen wurden neue Handlungsansätze vor Ort bei aktiven Netzwerkmitgliedern ausprobiert bzw. weiterentwickelt und dabei jeweils die Expertise der weiteren Netzwerkpartner einbezogen. Ziel der eintägigen Veranstaltungen war es, die Erfolgsfaktoren, Struktur- und Prozessmerkmale für erfolgreiche aktivierende und gemeinwesenorientierte Vorhaben der Quartiers-, Innenstadt- und ländlichen Entwicklung, die die Netzwerkinitiative seit ihrem Start 2020 entwickelt hat, in die Praxis zu bringen. Zudem wurde die Netzwerkarbeit vertieft und ausgeweitet und die Initiative beim Bundeskongress Nationale Stadtentwicklungspolitik am 14. September 2022 in Berlin vorgestellt. Bis 2025 sollen die erarbeiteten Ansätze nun in Stadtlaboren auf ihre langfristige Wirksamkeit hin getestet werden.

https://www.netzwerk-quartier.de/

HANDELSDIALOG BAUKULTUR

Der Handelsverband Deutschland, die Bundesstiftung Baukultur sowie die DSSW-Plattform des DV initiierten 2015 den „Handelsdialog Baukultur“. Ziel ist es, zu zeigen, wie wichtig Baukultur für die Gestaltung von Handelsimmobilien und die Attraktivität von innerstädtischen Handelsstandorten ist, und den Austausch über gelungene Ansätze aus der Praxis zu fördern. Der anfängliche Expert:innenaustausch wird seit 2016 durch im Zweijahresrhythmus stattfindende Delegationsreisen ergänzt. Am 22./23. August 2022 konnte der Handelsdialog nach zwei Jahren Corona-bedingter Pause wieder im ursprünglichen Format einer Delegationsreise stattfinden. Ziel war das dänische Aarhus. Die Reise zeigte: Ein hoher Anspruch an Bildung und Qualität sowie kreatives Unternehmertum und ein Sinn für gesellschaftlichen Zusammenhalt und Gemeinwohlverpflichtung zahlen sich für unsere Innenstädte aus.

https://www.deutscher-verband.org/aktivitaeten/netzwerke/dssw-plattform/handelsdialog-baukultur/2022-delegationsreise-nach-aarhus.html

Zukunft der europäischen Stadtentwicklungspolitik

Sally Kneeshaw und Eddy Adams beim Cities Forum Turin 2023 | © EU-Kommission

Es ist aktuell viel Bewegung in der europäischen Stadtentwicklungspolitik. Das hat das Jahr 2022 gezeigt, in dem die bereits 2021 gestartete neue Strukturfonds-Förderperiode endlich Fahrt aufgenommen hat. Sie legt für die nächsten sieben Jahre eine verpflichtende Mindestquote auf nationaler Ebene von acht Prozent der Mittel aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) für Stadtentwicklungsvorhaben in den national bzw. regional verwalteten Programmen fest. Mit der „European Urban Initiative" (EUI) hat die Europäische Kommission zudem eine Initiative gestartet, die unter ihrem Schirm ab 2023 verschiedene europäische Austausch- und Förderprogramme für Städte bündeln soll.

European Urban Initiative

Mit der EUI möchte die Europäische Kommission erreichen, dass Städte Beratung und Information über verschiedene Programme und Initiativen der EU zur Stadtentwicklung aus einer Hand in Anspruch nehmen und Förderungen kombinieren können. Unter die „European Urban Initiative" fällt zum einen das Förderprogramm der Europäischen Kommission „Innovative Actions" (IA, bis 2020 „Urban Innovative Actions"), mit dem europäische Städte besonders innovative Herangehensweisen testen können. Auch die neuen Partnerschaften der Urbanen Agenda für die EU zu den Themen grüne Städte, nachhaltiger Tourismus, regionales Essen und sozial gerechte Städte, die alle 2023 an den Start gehen sollen, werden im Rahmen der Innovative Actions gefördert, ebenso wie Pilotprojekte im Rahmen des Neuen Europäischen Bauhauses. Zur Bündelung aller Aktivitäten der European Urban Initiative soll 2023 die Webseite „Portico" als Wissensplattform an den Start gehen. Auch mit dem europäischen URBACT-Programm wird es viele Schnittstellen und eine enge Kooperation geben. So ist es unter anderem geplant, gemeinsame Nationale Kontaktstellen zu stellen.

Neues Europäisches Bauhaus

Das Neue Europäische Bauhaus (NEB) wurde 2020 auf Initiative von EU-Kommissionspräsidentin Ursula von der Leyen ins Leben gerufen. Es soll zur Umsetzung des Europäischen Green Deals beitragen, um Europa bis 2050 möglichst klimaneutral zu machen. Es vereint dabei ökologische, wirtschaftliche und kulturelle Aspekte. Im Mai 2022 präsentierte die EU-Kommission fünf Leuchtturmprojekte, die sie im Rahmen des NEB fördern möchte. Darunter ist auch ein Vorhaben aus München Neuperlach: Die in den 1960er Jahren auf der grünen Wiese erbaute Großwohnsiedlung im Südosten der Landeshauptstadt soll zu einem „zukunftsfähigen, nachhaltigen, integrativen und schönen Stadtteil" transformiert werden. Zudem dient der erste Call der „Innovative Actions", der im Oktober 2022 schloss, der Umsetzung der Leitidee des Neuen Europäischen Bauhauses. Der DV ist seit Juli 2022 offizieller Partner der Initiative Neues Europäisches Bauhaus und setzt sich für eine Berücksichtigung der Prinzipien der Neuen Leipzig-Charta bei der Erarbeitung eines Referenzrahmens ein.

25 Jahre Europaarbeit mit dem Deutsch-Österreichischen URBAN-Netzwerk

Vor diesem sich verändernden Hintergrund setzt auch das vom DV koordinierte Deutsch-Österreichische URBAN-Netzwerk in der aktuellen Förderperiode 2021–2027 seine Arbeit als Plattform der EU-geförderten Stadtentwicklung für Bund, Länder, EU-Kommission und natürlich für seine Mitgliedstädte fort und integriert Neuerungen in der EU-Politik in seine Arbeit. 2022 feierte das Netzwerk seinen 25. Geburtstag. Es wurde Mitte der 1990er Jahre gegründet, um gezielt den Einsatz von EU-Mitteln aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) für Projekte der integrierten Stadtentwicklung auf den Weg zu bringen. Nun gibt das URBAN-Netzwerk schon seit einem Viertel Jahrhundert großen und kleinen Städten Hilfestellung dabei, EU-Förderung vor Ort passgenau einzusetzen und die Gelder dabei nicht nur als Finanzspritze für bauliche Aufwertung, sondern auch für städtebauliche Innovationen zu verwenden.

DEUTSCH-ÖSTERREICHISCHES URBAN-NETZWERK

Mit dem Deutsch-Österreichischen URBAN-Netzwerk begleitet und unterstützt der DV seit 25 Jahren Kommunen bei der Umsetzung EU-geförderter integrierter Stadtentwicklungsmaßnahmen. Das Netzwerk organisiert einen Erfahrungsaustausch zwischen den Städten und gewährleistet die Kommunikation mit den zuständigen Verwaltungsstellen von Ländern, Bund und EU-Kommission. 2022 organisierte das Netzwerk zwei Tagungen. Vom 31. Mai bis zum1. Juni 2022 feierte es sein 25-jähriges Bestehen in Plauen (Sachsen). Inhaltlich stand die Revitalisierung von städtischen Industriebrachen durch europäische Förderungen im Vordergrund. Bei der Netzwerktagung vom 6. bis 7. Oktober 2022 in Jena (Thüringen) ging es um EFRE-geförderte Freilandentwicklung, innerstädtische Entwicklung von Brachen sowie um eine klimagerechte Stadtentwicklung.

https://www.deutscher-verband.org/aktivitaeten/netzwerke/urban-netzwerk

EUROPÄISCHES FÖRDERPROGRAMM URBACT

Im Auftrag des URBACT-Sekretariats in Paris ist der DV die Nationale Kontaktstelle für das europäische URBACT-Programm. URBACT fördert die europaweite Vernetzung und den praktischen Wissensaustausch zur nachhaltigen Stadtentwicklung. Der DV ist Ansprechpartner für deutsche und österreichische Kommunen, die an dem europäischen Förderprogramm mitwirken und sich für URBACT-Netzwerke zu verschiedenen Themenfeldern bewerben möchten.

In dieser Rolle informiert der DV über das URBACT-Programm und unterstützt das URBACT-Sekretariat bei Großveranstaltungen wie Sommer-Universitäten (zuletzt vom 1.-3. Februar 2022 online) und City Festivals. Das City Festival 2022 fand im Juni in Paris wieder in Präsenz statt und diente als Vernetzungsveranstaltung für den ersten Projektaufruf Anfang 2023. Der DV berät und begleitet die deutschen und österreichischen Netzwerkstädte, z. B. im Rahmen von nationalen Vernetzungsevents, zuletzt im Oktober 2022 in München. Er verbreitet die Ergebnisse der Netzwerkstädte, übernimmt die Fachöffentlichkeitsarbeit, organisiert Infotage (zuletzt am 14. September 2022 im Rahmen des Nationalen Stadtentwicklungskongresses in Berlin) und Schulungen und berät Städte, die sich an URBACT beteiligen möchten. Ab 2023 wird der DV nur noch Deutschland vertreten, bleibt aber in engem Kontakt mit der österreichischen Verwaltungsbehörde.

https://urbact.eu/deutschland

INITIATIVE „NEUES EUROPÄISCHES BAUHAUS“

Seit Juni 2022 ist der DV offizieller Partner des Neuen Europäischen Bauhauses. Zudem hat der DV die Initiative 2022 im Rahmen der AG Europa verfolgt: Bei der Sitzung am 7. Februar 2022 wurde diskutiert, inwiefern städtebauliche und ganzheitliche Prinzipien in ihrem jeweiligen nationalen Kontext im Neuen Europäischen Bauhaus eine größere Rolle spielen müssten, wenn die Initiative echte Breitenwirkung erzielen möchte. An der Sitzung nahmen neben Vertreter:innen der EU-Kommission auch Mitglieder der AG Städtebau des DV teil. Es entstand das Positionspapier „Mit einem ganzheitlichen Stadtentwicklungsansatz die ‚Neue Europäische Bauhaus-Initiative‘ stärken“.

https://www.deutscher-verband.org/fileadmin/user_upload/documents/Positionspapiere/Aktuelle_Positionen/000_Positionspapier_DV_Europaeisches_Bauhaus_final.pdf

WORKSHOP ZU NACHHALTIGEN STÄDTISCHEN VERKEHRSPLÄNEN

Was sind die Herausforderungen und Potenziale beim Einsatz von „Sustainable Urban Mobility Plans“ (SUMP, deutsch: nachhaltige städtische Verkehrspläne) in unterschiedlichen Gebietsgrößen und Stadtgrößen? Das diskutierten Vertreter:innen von Kommunen, Regionen, Wissenschaft und Planung bei einem Online-Workshop am 14. Juni 2022. Der DV organisierte die Sitzung im Rahmen der Veranstaltungsreihe „Kompetenznetzwerk nachhaltige integrierte Mobilitätsplanung“ des CIVINET Deutscher Sprachraum.

https://civitas.eu/civinets/civinet-deutscher-sprachraum

STUDIE STÄDTISCHE DIMENSION

Ab Anfang 2023 wird der DV im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung ein Forschungsprojekt zur städtischen Dimension in den neuen EU-Förderprogrammen der Periode 2021 bis 2027 in Deutschland durchführen: Denn die Förderung integrierter Stadtentwicklungsmaßnahmen durch die EU-Strukturfonds ist zwar für viele deutsche Kommunen eine wichtige Unterstützung, allerdings sind sie mit einer Vielzahl unterschiedlicher Programme konfrontiert. Die Studie möchte diese systematisch aufarbeiten.

Strategien für eine ausgewogene Raumentwicklung

Ortschaft | © Cocoparisienne, pixabay.com

Die meisten Menschen in Deutschland (und Europa) leben in Klein- und Mittelstädten sowie im ländlichen Raum. Eine starke Raumordnung, eine gleichwertige Entwicklung dieser Orte sowie das Ausschöpfen ihres Potenzials für den Wohnungsmarkt und die Daseinsvorsorge sind dementsprechend schon lange Leitbild. Doch das reicht nicht aus: Damit sich diese Vision vor Ort tatsächlich manifestiert, muss die Raumordnung wieder mehr in den Fokus der Politik rücken.

Schlüsselfunktion für eine starke Raumordnung haben dabei fünf „i"s: Infrastruktur, interkommunale Zusammenarbeit, individualisierte Maßnahmen, Innovation und integriertes Arbeiten. Denn wenn man Menschen keine Perspektive bietet, beginnt die „Vertrostlosung": Sie ziehen sich zurück, Dialog findet kaum noch statt. Kleine und Mittelstädte müssen zudem ihre Hausaufgaben machen und einen Generationen- und Mentalitätswandel in den Ämtern einleiten. Probleme wie demografischer Wandel, Fachkräftemangel, Verkehrsanbindung und Daseinsvorsorge können durch interkommunale und regionale Zusammenarbeit am besten bewältigt werden. Wichtig sind zudem eine individuelle und abgestimmte Förderung, genügend Ressourcen sowie Flexibilität und Vertrauen in die kommunalen Kompetenzen. Auch Digitalisierung, Demografie, Dekarbonisierung und Klimaanpassung sowie Energie- und Mobilitätswende sind entscheidende Faktoren für die Zukunftsfähigkeit ländlicher Räume. So können neue Windkraft- und Photovoltaik-Anlagen im ländlichen Raum zu neuen Arbeitsplätzen und Wirtschaftskraft führen, das Homeoffice ermöglicht das Remote-Arbeiten in ländlichen Gegenden auch weiter entfernt vom städtischen Büroarbeitsplatz. Auch die klassische Daseinsvorsorge darf nicht aus dem Blick geraten, denn nicht Windräder sind Bleibefaktoren, sondern Ärzte, Geschäfte, Schulen und Gaststätten, soziale und kulturelle Einrichtungen.

Vielfalt berücksichtigen und interkommunal zusammenarbeiten

Berücksichtigt werden sollte allerdings auch, dass es „den ländlichen Raum" nicht gibt. Vielmehr müssen Städte und Gemeinden jeweils ihre eigene Begabung kennen und entsprechendes Standortmarketing betreiben. Entscheidend ist auch ein flexibles Förderinstrumentarium für Kommunen, das sich auf die Herausforderungen der Gemeinden anpassen lässt. Gleichzeitig geht es darum, Ressourcen zu orchestrieren und an die richtigen Stellen zu verteilen. Um Klein- und Mittelstädte sowie den ländlichen Raum zu stärken, ist auch in der Verwaltung ein Umdenken gefragt. Als Entwicklungsmotoren könnten sogenannte „Regiopole" dienen, die Ziele und Kapazitäten verschiedener Gemeinden bündeln und Netzwerke in den Bereichen Wirtschaft, Infrastrukturen, Bildung etc. etablieren.

Eine Zukunft für alle Orte: Territoriale Agenda 2030

Um die Raumordnung europaweit zu stärken, wurde am 1. Dezember 2020 unter der deutschen EU-Ratspräsidentschaft die „Territoriale Agenda 2030" (TA2030) verabschiedet. Unter dem Leitmotiv „A future for all places" verständigten sich die zuständigen Minister:innen der Raumordnung darauf, den Abbau regionaler Unterschiede und die Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts in Europa zu unterstützen. Dies soll anhand von Pilotaktionen sichtbar gemacht werden. Ihre Aufgabe ist es, die TA2030 in die Praxis zu bringen und ihr ein „Gesicht" vor Ort zu geben. Deutschland ist an fünf Pilotaktionen beteiligt und hat in einer davon die Federführung inne, nämlich bei den „Zukunftsperspektiven für strukturschwache Regionen: Stärkung der Umsetzung von Raumentwicklungsstrategien".

Beitrag der transnationalen Zusammenarbeit

Auch die Programme der transnationalen Zusammenarbeit – oder kurz: die Interreg-B-Programme – setzen die Ziele der TA2030 um und leisten seit den 1990er Jahren ihren Beitrag für mehr Solidarität zwischen den Regionen in Europa. In der Förderperiode 2021–2027 hat die integrierte räumliche Herangehensweise, für die Interreg B ursprünglich schon immer steht, durch die Überarbeitung der Territorialen Agenda und der Leipzig Charta sowie durch die Verabschiedung des „Green Deals" eine neue Schubkraft erfahren. Städten und Regionen wird es mit den Interreg-B-Förderprogrammen erleichtert, grenzüberschreitende Themen wie Klimaschutz, Mobilität, Soziales, Governance oder Innovation ganzheitlich und abteilungsübergreifend anzugehen – orientiert nicht an Verwaltungsgrenzen, sondern an funktionalen Räumen wie der Ostsee oder dem Alpenraum, die gemeinsame Herausforderungen teilen.

Vertrauen in die Kommunen und Regionen

Egal ob in Deutschland oder Europa – wichtig ist es, dass die neuen Ideen für eine stärkere Raumordnung in den Kommunen und Regionen entstehen und ihnen für die Umsetzung auch ein individueller Freiraum zugesprochen wird – denn direkt vor Ort ist das Wissen um die jeweiligen Bedürfnisse der Menschen und Gemeinden am größten. Dafür müssen Land, Bund und die EU den Boden bereiten und eine Vervielfältigung an anderen Orten ermöglichen – wobei eine Ausbreitung in die Fläche Zeit in Anspruch nimmt, die man auch gewähren muss. Hilfreich sind zudem Netzwerke wie Kleinstadtakademien oder Förderprogramme, die Gemeinden bei den anstehenden Transformations-Prozessen unterstützen.

UMSETZUNG EINER PILOTAKTION IM RAHMEN DER TA2030

Um die Territoriale Agenda 2030 in die Praxis zu übersetzen, übernimmt Deutschland die Federführung der Pilotaktion „Zukunftsperspektiven für strukturschwache Regionen". An der Aktion nehmen drei Regionen aus Deutschland und drei EU-Mitgliedstaaten teil. Die Umsetzung startete im Frühjahr 2021 und soll Ende 2023 abgeschlossen sein. Der DV begleitet gemeinsam mit dem Beratungsunternehmen Infrastruktur und Umwelt (I&U) im Rahmen eines Modellvorhabens der Raumordnung (MORO) die fachliche Umsetzung der Pilotmaßnahme und wertet sie aus. Auftraggeber sind das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen und das BBSR.

Im Rahmen des MORO-Projektes hat der DV am **22. September 2022** das vierte Partner-Meeting der von Deutschland geleiteten Pilotaktion der TA2030 „Zukunftsperspektiven für strukturschwache Regionen" in der Stadt Schleswig organisiert. Dabei diskutierten die Teilnehmer:innen die Bereitstellung und Sicherung von Mobilitätslösungen in ländlichen Räumen.

https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/moro/studien/2020/umsetzung-territoriale-agenda/01-start.html

JAHRESTAGUNG 2022: STRATEGIEN FÜR GLEICHWERTIGE ENTWICKLUNG JENSEITS DER SCHWARMSTÄDTE

Für eine gestärkte Raumordnung sind Ideen der Kommunen und Unterstützung von Land und Bund notwendig. Zu diesem Ergebnis kamen die Teilnehmer:innen der DV-Jahrestagung am **28. September 2022** in Berlin unter dem Titel „Stadt – Land – Region: Strategien für gleichwertige Entwicklung jenseits der Schwarmstädte". Möchte man eine gleichwertige Entwicklung ermöglichen und das Potenzial von Klein- und Mittelstädten für die Daseinsvorsorge und den Wohnungsmarkt ausschöpfen, so muss die Raumordnung wieder mehr in den Fokus der Politik rücken, so das Fazit der hybriden Veranstaltung.

https://www.deutscher-verband.org/aktivitaeten/veranstaltungen/jahrestagung-2022.html

PROJEKT „ERGEBNISSE UND PERSPEKTIVEN DER TRANSNATIONALEN ZUSAMMENARBEIT FÜR DIE RAUMENTWICKLUNG"

Mit diesem Modellvorhaben der Raumordnung (MORO), das im Herbst 2022 auslief, sollte der Mehrwert räumlich integrierter Ansätze im Rahmen der Interreg-B-Förderung für Städte und Regionen herausgearbeitet werden. Ziel war es, diese wieder verstärkt als Antragsteller für Interreg-B-Projekte zu gewinnen. Der DV setzt das Projekt seit Februar 2021 zusammen mit blue! advancing european projects in Auftrag des Bundesbauministeriums und des BBSR um. Im Januar 2022 hat der DV den letzten von drei Online-Workshops zum Einbezug von Stakeholdern, Multiplikatoren und möglichen Antragstellern durchgeführt und sie über die Chancen des integrierten Ansatzes in der Raumordnung informiert. Am **12./13. Mai 2022** bildet die hochrangige Auftaktkonferenz für die neue Programmperiode „Transnationale Zusammenarbeit von Städten und Regionen" unter Beteiligung von Bundesministerin Clara Geywitz den Höhepunkt des Projekts. Mit über 200 Teilnehmer:innen bot die Tagung eine politische, fachliche und praktische Übersicht zu allen relevanten Fragen der Neuausrichtung der sechs Interreg-B-Kooperationsräume mit deutscher Beteiligung. Es wurden dort zudem fünf Themenbroschüren zu den derzeitigen Interreg-B-Förderschwerpunkten veröffentlicht, die der DV redaktionell begleitet hatte.

https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/moro/studien/2021/interreg-zusammenarbeit/01-start.html

ARBEITSGRUPPE TRANSREGIO

Der DV und die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg organisieren seit 2018 mit der Arbeitsgruppe TransRegio den informellen Austausch der Verkehrs- und Landesentwicklungsministerien der ostdeutschen Bundesländer über Interreg-B-Vorhaben zu Verkehr und Mobilität im Programmraum Mitteleuropa. Ziel der Kooperation ist eine bessere Verkehrsanbindung der Regionen an das europäische Kernnetz „Verkehr" (TEN-V). Weitere Schwerpunkte sind die Verknüpfung lokaler Verkehrsknoten in den Regionen mit den zentralen Kernnetzknoten und die Stärkung von Stadt-Land-Partnerschaften. Im Juli 2021 wurden ein Abschlussbericht der vergangenen drei Jahre und ein „Policy Paper" veröffentlicht, die letzte Sitzung der AG fand im **Winter 2022** statt. In einer Abschlussvereinbarung stellten die AG-Mitglieder den Mehrwert der Allianz heraus und erörterten, wie eine künftige Zusammenarbeit aussehen kann.

https://www.deutscher-verband.org/aktivitaeten/projekte/transregio-alliance.html

© antoniogravante, freepik

Geschäftsstellen, Team & Gremien

Geschäftsstellen

Büro in Berlin (Hauptgeschäftsstelle)

Deutscher Verband für Wohnungswesen,
Städtebau und Raumordnung e. V. /
Gesellschaft des Deutschen Verbandes für
Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung mbH
Littenstraße 10
10179 Berlin
DEUTSCHLAND

Tel: +49 (0)30 206132-50
Fax: +49 (0)30 206132-51
info@deutscher-verband.org

Büro in Brüssel

German Association for Housing,
Urban and Spatial Development

3, rue du Luxembourg
1000 Brüssel
BELGIEN

Tel: +32 (0)2 55016-10
Fax: +32 (0)2 50356-06
j.scholze@deutscher-verband.org

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter[1]

Generalsekretär:	Christian Huttenloher
Geschäftsführer/Leiter Büro Brüssel:	Jonas Scholze
Assistenz der Geschäftsführung:	Eckhard Päckert
Projektleiterin/Leiterin Büro Berlin:	Kathrin Senner
Projektleiterin/Leiterin Presse- und Öffentlichkeitarbeit:	Heike Mages
Projektleiter/Politischer Referent:	Hauke Meyer
Projektkoordinator:innen:	Alexandra Beer, Lilian Krischer, Max Pechstein, Marie Preuß, Linn Sophie Tramm (Büro Brüssel, seit April 2023), Caro Antonia Wulf
Projektassistenz:	Stephanie Nestler (seit April 2023)
Buchhaltung:	Judith Sterzenbach
Studentische Mitarbeiterinnen:	Maximiliane Elspaß (bis September 2022), Alexandra Heitplatz (Büro Brüssel, seit März 2023)

1 Stand April 2023

Personelle Veränderungen[2]

Linn Sophie Tramm

Seit dem 1. April 2023 hat das EU-Büro des DV eine neue Projektkoordinatorin: **Linn Sophie Tramm** ist Kulturwissenschaftlerin und Urbanistin (M.Sc) und hat in Lüneburg, Seoul und Brüssel studiert. Zwischen ihren Studien war sie bei der Hamburg Kreativ Gesellschaft angestellt und selbstständig im Bereich Bürgerbeteiligung tätig. Zuletzt war sie als Junior Researcher bei der Kommunikationsagentur E40 Communications an der Auswertung des europäischen URBACT-Programms in der Förderperiode 2014–2020 beteiligt. Beim DV liegt ihr Schwerpunkt auf europäischer Stadtentwicklungs- und Kohäsionspolitik.

Stephanie Nestler

Ebenfalls seit 1. April 2023 arbeitet **Stephanie Nestler** als Projektassistentin beim DV. Sie hat eine kaufmännische Ausbildung und war zuletzt bei einer Steuerberatungsgesellschaft in Berlin-Charlottenburg tätig. Frau Nestler hat langjährige Erfahrungen als Assistenz der Geschäftsführung. So war sie u. a. im Backoffice des Unternehmens Havel-Bäcker beschäftigt und hat beim Deutschen Mieterbund an einem Projekt zum Klimaschutz mitgewirkt. Stephanie Nestler wird beim DV u. a. die Begleitagentur „Zukunftsfähige Städte und Zentren", die Vernetzungsinitiative „Gemeinsam für das Quartier" und das Aufsetzen eines neuen Datenbankmanagements unterstützen.

2 *Stand April 2023*

Unsere Mitglieder

Die Mitgliederzahl belief sich zum 31. Dezember 2022 auf 295 Mitglieder, davon 191 juristische und 104 Einzelmitglieder.

Vorstand

Präsident:	**Michael Groschek**, Staatsminister a. D.
Vizepräsidenten:	**Rolf Buch**, Vorstandsvorsitzender, Vonovia SE **Monika Fontaine-Kretschmer**, Geschäftsführerin, Nassauische Heimstätte Wohnstadt, Frankfurt
Schatzmeister:	**Axel Vogt**, Leiter Immobilienkunden, Investitionsbank Schleswig-Holstein
Generalsekretär:	**Christian Huttenloher**
Ehrenpräsidentin:	**Dr.-Ing. Irene Wiese-von Ofen**, Beigeordnete für Planung, Bau und Boden der Stadt Essen a. D., Past President International Federation for Housing and Planning (IFHP)
Weitere Vorstandsmitglieder:	**Axel Gedaschko**, Präsident, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. **Axel Guthmann**, Verbandsdirektor, Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen **Dietmar Horn**, Abteilungsleiter, Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (seit September 2022) **Detlef W. Kalischer**, Direktor und Leiter Geschäftsbereich Kommunal- und Privatkundenbank, KfW **Lukas Siebenkotten**, Präsident, Deutscher Mieterbund e. V.
Gäste im Vorstand:	**Andreas Breitner**, Verbandsdirektor, vnw – Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (Vorsitzender AG Wohnungswesen seit Anfang 2022) **Bernd Düsterdieck**, Beigeordneter, Deutscher Städte- und Gemeindebund (Vertreter kommunaler Spitzenverband, seit September 2022) **Hella Dunger-Löper,** Staatssekretärin a. D. (Vorsitzende AG Europa) **Prof. Elke Pahl-Weber**, Universitätsprofessorin i. R., Institut für Stadt- und Regionalplanung der TU Berlin (Vorsitzende AG Städtebau/Raumordnung) **Norbert Portz**, Beigeordneter, Deutscher Städte- und Gemeindebund (Vertreter kommunaler Spitzenverband, bis September 2022) **Oda Scheibelhuber**, Ministerialdirektorin a. D. (Vorsitzende AG ifs Wohneigentum) **Jonas Scholze**, Geschäftsführer, Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. **Werner Spec**, Oberbürgermeister a. D. , Stadt Ludwigsburg (Vorsitzender AG Energie) **Hilmar von Lojewski**, Beigeordneter und Leiter, Dezernat Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen und Verkehr beim Deutschen Städtetag (Vertreter kommunaler Spitzenverband) **Dr. Kai Warnecke**, Präsident, Haus & Grund Deutschland (seit Anfang 2022)

Verbandsrat

Ralf M. Beckmann, Geschäftsführer, Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbH

Alexander Blazek, Erster Vorsitzender, Haus & Grund Schleswig-Holstein e. V. (ab September 2022)

Marc Bosch, Geschäftsführer, Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Dr. Reiner Braun, Mitglied des Vorstands, empirica ag

Stefan Bruch, Abteilungsleiter, Abteilung 2 Stadtentwicklung und Wohnen, Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg

Wim Buesink, Leiter Politik und Gesellschaft, Bausparkasse Schwäbisch Hall AG

Dr. Frank Burlein, Geschäftsführer, DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co.KG

Jonathan Diesselhorst, Leiter Referat Wirtschafts- und Sozialpolitik, Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt, Bundesvorstand – Vorstandsbereich VB I Hauptabteilung I (bis Ende 2022)

Florian Dötterl, Senior Vice President Corporate Communications & Public Affairs, ista SE

Volker Dorn, Regierungsdirektor, Leitung Referat Immobilien- und Wohnungswirtschaft, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit

Martin Dornieden, Präsident, BFW Nordrhein-Westfalen und Geschäftsführer, Dornieden Generalbau GmbH

Christina Ebel, Geschäftsführerin, BIG Städtebau GmbH

Werner Genter, Direktor Neugeschäft und Kreditservice, KfW Bankengruppe

Dr. Alexander Götz, stellv. Hauptgeschäftsführer, VKU Verband kommunaler Unternehmen e. V.

Klaus Graniki, Geschäftsführer, DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH

Alexander Heinzmann, Geschäftsführer, BPD Immobilienentwicklung GmbH

Klaus-Peter Hesse, Geschäftsführer ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V.

Claudia Hillenherms, Mitglied des Vorstands, NRW.Bank (seit September 2022)

Thomas Hofer, Bereichsleiter Immobilienmarkt und Immobilienfinanzierung Inland, Verband deutscher Pfandbriefbanken e. V.

Axel Kasterich, Bereichsleiter Infrastruktur, DKB Deutsche Kreditbank AG

Christian König, Hauptgeschäftsführer, Verband der privater Bausparkassen

Stefan Krapp, Einzelmitglied, Baudirektor Referat SW III 1 Allgemeine Angelegenheiten der Städtebauförderung und -förderpolitik, Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Thomas Lennertz, Abteilungsleiter Stadt- und Flächenentwicklung, Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung Nordrhein-Westfalen

Dr. Katrin Leonhardt, Vorsitzende des Vorstands, SAB Sächsische Aufbaubank – Förderbank

Dr. Christian Lieberknecht, Geschäftsführer, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Steffan Liebscher, Vorstand, GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG

Heinrich Liman, Geschäftsführer, HEGLI Verwaltungsgesellschaft mbH

Prof. Dr. Elisabeth Merk, Stadtbaurätin, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Landeshauptstadt München

Snezana Michaelis, Mitglied des Vorstands, Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin

Reiner Nagel, Vorsitzender des Vorstands, Bundesstiftung Baukultur

Michael Ost, Mitglied des Vorstands, BHW Bausparkasse AG

Felix Pakleppa, Hauptgeschäftsführer, Zentralverband des Deutschen Baugewerbes

Dr. Heike Piasecki, Prokuristin und Niederlassungsleiterin München, bulwiengesa AG

Nicole Rauber-Jung, Erste Stadträtin, Stadt Bensheim (seit September 2022)

Prof. Dipl.-Ing. Christa Reicher, Einzelmitglied, Leitung des Lehrstuhls und Instituts für Städtebau und Entwerfen, RWTH Aachen

Prof. Dr.-Ing. Iris Reuther, Senatsbaudirektorin, Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, Freie Hansestadt Bremen

Cedric Finian Röhrich, Einzelmitglied

Tanja Rönck, Bürgermeisterin, Gemeinde Malente

Alexander Rychter, Verbandsdirektor, vdw Rheinland-Westfalen

Lothar Säwert, Ministerialdirigent, Abteilungsleiter Landesentwicklung, Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern

Ingrid Simet, Ministerialdirektorin, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Ralf Sommer, Vorsitzender des Vorstands, IFB Hamburgische Investitions- und Förderbank

Anna Stratmann, Geschäftsführerin, DIE STADTENTWICKLER.BUNDESVERBAND

Peter Stubbe, Vorsitzender des Vorstands, GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen

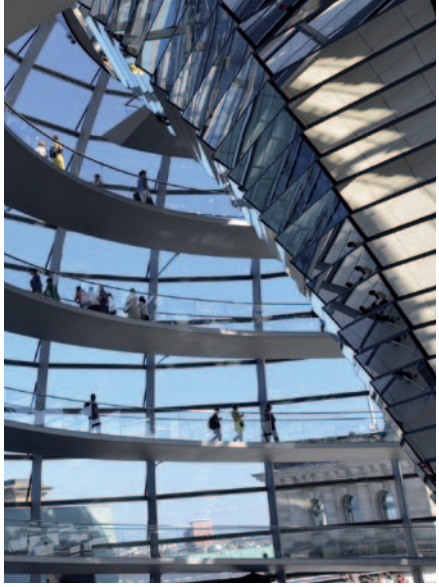
Achim Südmeier, Vertriebsvorstand, RheinEnergie AG

Dietrich Suhlrie, Vorstand a. D., NRW.Bank (bis September 2022)

Monika Thomas, Staatsrätin, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen der Freien und Hansestadt Hamburg

Dr. Kai H. Warnecke, Präsident, Haus & Grund Deutschland (bis September 2022)

Dr. Melanie Weber-Moritz, Bundesdirektorin, Deutscher Mieterbund e. V.

Oliver Wittke, Hauptgeschäftsführer, ZIA – Zentraler Immobilienausschuss

Dipl.-Ing. Cornelia Zuschke, Beigeordnete, Dezernat für Planen, Bauen, Wohnen und Grundstückwesen der Landeshauptstadt Düsseldorf