

## DV gibt Empfehlungen für die neue Bundesregierung



Angesichts der Bundestagswahl im September 2021 und der Koalitionsbildung hat der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung seine Empfehlungen für die neue Legislatur verabschiedet und zu einer raschen Regierungsbildung aufgerufen. Denn gerade bei bezahlbarem Wohnen und beim Klimaschutz sind die Herausforderungen und Aufgaben riesig und sollten rasch angegangen werden. „Wir müssen bezahlbares Wohnen und Bauen durch eine kooperative und gemeinwohlorientierte Bodenpolitik voranbringen und dabei alle Bündnispartner mitnehmen. Außerdem gilt es, bis 2045 CO<sub>2</sub>-Neutralität im Gebäudebereich zu erreichen. Dies gelingt am besten durch sektorübergreifende Lösungen im Quartierszusammenhang – diese müssen zu einer Massenbewegung werden!“, sagte Michael Groschek, der alte und neue Präsident des DV bei der Jahrestagung am 28. September 2021.

### Aufgaben in starkem Bauministerium bündeln

Viele der anstehenden Transformationsprozesse müssen auf lokaler oder regionaler Ebene gestaltet werden. Doch dabei brauchen unsere Städte, Gemeinden und Regionen auch die Unterstützung des Bundes. Neben ortsbezogenen Ansätzen spricht sich der DV deshalb für integrierte Politikansätze aus. Dies wird auf kommunaler Ebene schon vielfach gelebt, die Zusammenarbeit verschiedener Sektoren muss sich aber künftig verstärkt im Denken und Handeln auf Bundesebene widerspiegeln. Eine wichtige Grundlage dafür wäre ein starkes Bauministerium, in dem alle dafür relevanten Politikbereiche gebündelt werden, also Wohnen, Bauen, Stadtentwicklung, Raumordnung, technische und digitale Infrastruktur sowie der Klimaschutz im Gebäudebereich.

### IN DIESER AUSGABE

<b>Mitgestalten, Vernetzen, Koproduzieren</b> Jahrestagung 2021 zum Thema Quartier	Seite 4
<b>Zehn Erfolgsfaktoren für die Transformation von Zentren</b> „Gemeinsam für das Quartier“ erarbeitet Empfehlungen	Seite 5
<b>Wenn nichts mehr geht, geht nur noch gehen</b> Wie das Spazieren während der Pandemie den öffentlichen Raum beeinflusste	Seite 6
<b>Gremienwahlen des DV 2021</b> Neue Vizepräsidentin, neuer Verbandsrat, drei neue Vorstandsmitglieder	Seite 8

## Boden Schlüssel für bezahlbaren Wohnungsbau

In der Boden- und Wohnungspolitik empfiehlt der Verband, die Wohnraumoffensive konsequent mit allen Bündnispartnern fortzuführen. Dazu zählt die Förderung einer gemeinwohlorientierten Neubau- und Bestandspolitik zwischen den Kommunen und allen Akteuren des Wohnungsmarktes, die im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung agieren. Ziel sollte ein ausgewogener Instrumentenmix aus Regulierung, Neubau- und Bestandsförderung, Unterstützung bei den Wohnkosten und einer Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren sein, um bezahlbaren Wohnraum auszuweiten und zu sichern. Außerdem gilt es, die Bodenfrage als Schlüssel für bezahlbaren Wohnungsbau anzuerkennen und Bauland nachhaltig zu mobilisieren. Zudem spricht er sich für eine Stärkung der Wohneigentumsbildung für breite Bevölkerungsschichten aus, zum Beispiel durch Eigenkapitalförderung, einen verbesserten Wohnriester oder Mietkaufmodelle.

## Sozialverträglicher Klimaschutz

Um bis 2045 klimaneutral zu werden, fordert der DV klare Zielvorgaben, die mit einem verlässlichen, flexiblen ordnungsrechtlichen Rahmen untersetzt sein sollten. Notwendig sind eine CO<sub>2</sub>-Bepreisung, mietrechtliche Regelungen und ausreichende Förderung, damit der Klimaschutz im Gebäudebereich sozialverträglich erreicht werden kann. Zudem gilt es, Synergien zwischen verschiedenen Sektoren zu schaffen: So sollten Wärmeschutz und Effizienz mit einer erneuerbaren Energieversorgung auf Quartiersebene verknüpft werden. Außerdem gilt es, auf nachhaltige, wiederverwertbare Baustoffe zu setzen und Klimaschutz zur kommunalen Pflichtaufgabe zu machen – inklusive verbindlicher Ressourcenausstattung durch Bund und Länder – um die energetische Sanierung voranzubringen.

## Corona-Folgen in Innenstädten abmildern

Um dem Niedergang der Innenstädte und weiteren Schließungen entgegenzuwirken empfiehlt der DV, städtische Akteure, ihre Ideen und Kompetenzen durch koproduktive Ansätze besser einzubinden. Ein großes Potenzial liegt dabei in der gemeinsamen Gestaltung neuer Nutzungsmischungen abseits der monofunktionalen „Shopping-City“. Weiterhin müssen die Smart City-Programme und die Smart City-Charta des Bundes angesichts der Corona-Krise angepasst werden, um Kommunen sowie Akteure aus Han-

### **i** INFORMATION

Die Empfehlungen des DV vom 27. September 2021 finden sich unter:

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

del, Gastronomie, etc. bei ihren Digitalisierungsstrategien zu unterstützen. Entscheidend ist zudem eine Stärkung der Nationalen Stadtentwicklungspolitik, die durch Erfahrungsaustausch, Vernetzung und Experimente zur Umsetzung der Neuen Leipzig-Charta beiträgt. Um lebendige, mischgenutzte Quartiere auch realisieren zu können, spricht sich der Verband zudem für Ausnahmen und Experimentierklauseln im Planungs- und Baurecht sowie beim Lärmschutz aus. Gleichzeitig gilt es, die Städtebauförderung für die Langzeitaufgabe „Rettung der Innenstädte“ aufzustocken.

## Raumordnung stärken

Vor allem zwischen städtischen Boom-Metropolen und strukturschwachen ländlichen Räumen werden die Unterschiede immer größer. Um dem Ziel der gleichwertigen Lebensverhältnisse näher zu kommen, ist es unerlässlich, der Raumordnung wieder einen größeren Stellenwert einzuräumen. Schlüssel dafür sind vor allem die Gewährleistung der Daseinsvorsorge, die verkehrliche Anbindung und der flächendeckende Breitbandausbau mit einem leistungsstarken 5G-Netz. Zudem gilt es, ortsungebundenes Arbeiten (Stichwort „Coworking“) durch passgenaue Förderung zu unterstützen, Suburbanisierung und Pendlerströme gezielt zu lenken und die Raumplanung stärker mit der Fach- und Gemeindeplanung zu verzahnen.

## EU-Förderung verstetigen

Zudem plädiert der Verband dafür, auch künftig einen spürbaren Anteil des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) für die Stadtentwicklung einzusetzen und für alle Städte und Regionen zugänglich zu halten, damit gezielt Standortpotenziale entfaltet werden können. Generell sollte die EU-Struktur- und Investitionsförderung verstetigt und weiterentwickelt und beihilferechtliche Hemmnisse aufgelöst werden. Dies gilt insbesondere für die Bereiche nachhaltige Stadtentwicklung und territorialer Zusammenhalt sowie für eine langfristige Renovierungswelle.

### **i** ANSPRECHPARTNER

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



## Die Neue Leipzig-Charta: Entstehungsprozess und Ergebnis

Am 30. November 2020 haben die in Europa für Stadtentwicklung zuständigen Ministerinnen und Minister ein Leitdokument der Stadtentwicklung in Europa verabschiedet: die „Neue Leipzig-Charta. Die transformative Kraft der Städte für das Gemeinwohl“. Der DV war an der Genese der Charta maßgeblich beteiligt und hat nun im Auftrag des BBSR die Dokumentation „Die Neue Leipzig-Charta: Entstehungsprozess und Ergebnis“ erstellt. Darin wird dargestellt, wer an dem Dokument mitgewirkt hat, wie die Ausgangslage war und welche Bedeutung der Charta zukommt.

🔗 <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2021/neue-leipzig-charta-entstehungsprozess-ergebnis.html>

## Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ gestartet

Gemeinsam mit empirica und der BTU Cottbus-Senftenberg unterstützt der DV im Auftrag des Bundesinnenministeriums und BBSR als Begleitagentur den Auswahlprozess zum neuen Programm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“. Gefördert werden Kommunen bei der Erarbeitung innovativer Konzepte und Handlungsstrategien zur Stärkung der Resilienz und Krisenbewältigung.

## Gemeinsam zu einem stärker räumlich integrierten Ansatz bei Interreg B

Im Rahmen des Projektes „Ergebnisse und Perspektiven der transnationalen Zusammenarbeit (Interreg) für die Raumentwicklung“ hat der DV gemeinsam mit blue! am 27. September 2021 im Auftrag des BBSR einen Online-Workshop mit Interreg-Expert:innen organisiert. Im Zentrum stand die Frage, wie es gelingen kann, den räumlich-integrierten Ansatz durch Interreg B-Projekte in der Förderperiode 2021 – 2027 wieder stärker in der Praxis umzusetzen. Als größte Herausforderung wurde erachtet, die relativ abstrakte Diskussion über den Mehrwert des raumbezogenen Arbeitens an die Kommunen und Regionen zu vermitteln.

## Wie kommen Handel und Innenstädte aus der Krise?

Beim diesjährigen „Handelsdialog Baukultur: Das Gespräch“ am 19. Oktober 2021, das der DV gemeinsam mit der Bundesstiftung Baukultur, dem HDE und urbanicom in Berlin organisiert hatte, ging es darum, mit Expert:innen und Bundestagsabgeordneten eine Zwischenbilanz zu ziehen: Wo stehen wir heute? Welche Maßnahmen wurden eingeleitet? Reicht dies, um die die Zentren als lebendige Mittelpunkte für alle Menschen zu erhalten? Die Aufzeichnung der Hybrid-Veranstaltung sowie ein gemeinsames Statement der Partner sind online verfügbar:

🔗 <https://www.deutscher-verband.org/aktivitaeten/netzwerke/dssw-plattform/handelsdialog-baukultur/2021-das-gespraech.html>



# Mitgestalten, Vernetzen, Koproduzieren: Das Quartier als Ort der aktiven Stadtgesellschaft

Jahrestagung 2021

Wie lassen sich lebenswerte, vielfältige und resiliente Quartiere für alle gestalten? Diese Frage stand im Zentrum der öffentlichen Jahrestagung des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung am 29. September 2021 in Berlin. Damit begibt der DV auch seinen 75. Geburtstag. Obwohl das „Quartier“ mittlerweile inflationär als Begriff verwendet wird, ist es für Klimaschutz, Demografie, Integration oder Mobilität eine gute Handlungsebene. So auch für die Stärkung der durch Corona geschwächten Innenstädte: „Der Handel allein wird die City nicht mehr am Leben halten. Gerade durch die Pandemie eignen sich die Menschen den öffentlichen Raum wieder an. Der Mensch ist nicht nur ein ‚Shopper‘. Und das muss der Raum repräsentieren und ermöglichen“, sagte Staatsminister a.D. und Präsident des DV, Michael Groschek.

„Quartiere können mehr als Einzelgebäude: Wir können dort erneuerbare Energien nutzen, sie vernetzen und durch serielle Sanierung mehr erreichen“, sagte Prof. Lamia Mes-sari-Becker von der Universität Siegen und Mitglied im Club of Rome in Hinblick auf die energetische Erneuerung. Die Bauingenieurin mahnte, dass wir in den kommenden zehn Jahren im Gebäudebereich genauso viel CO<sub>2</sub> einsparen müssten wie zwischen 1990 und 2019. Zudem forderte sie, dringend den Bestand mehr in den Blick zu nehmen, der für 70 bis 80 Prozent der Emissionen im Gebäudesektor verantwortlich sei. Ihre Empfehlung: „Umbaurecht statt Bau-recht, mehr erneuerbare Energieversorgung statt maximalem Wärmeschutz, Sektorkopplung, Qualitätskriterien und stärkere Nutznießer-Modelle, genauso wie Beratungsstellen und Förderung.“ Denn für das Erreichen klimaneutraler Quartiere sei neben technologischen Lösungen die soziale Komponente weit entscheidender.

So sah dies auch der Soziologe Prof. Dr. Rolf Heinze von der Ruhr Universität in Bochum. „Ein Quartier ist sozial produziert und lebensweltlich geprägt. Doch inzwischen wird es immer mehr zum schillernden Begriff banalisiert: Jeder Immobilienmakler benutzt ihn, wenn er eine Wohnung verkaufen will. Jede Ansammlung von Gebäuden ist heute ein Quartier“. Der Sozialwissenschaftler warnte davor, den Blick



nur auf „hippe“ Quartiere zu richten. Vielmehr müsse man gerade schrumpfenden Vierteln oder solchen mit Menschen in prekären Lebenssituationen mehr Aufmerksamkeit schenken. Als größte Herausforderung benannte er den demografischen Wandel. Erfolgsfaktoren für eine positive Quartiersentwicklung seien Mitgestaltung, intelligente Vernetzung, Modellvorhaben und Koproduktion. Denn für lebendige Quartiere sind die Kommunen auf aktive Bewohner:innen und Gebäudeeigentümer:innen angewiesen.

Im Gespräch zwischen Vertreter:innen von Kreativwirtschaft, Stadtentwicklung, Kommunen, Projektentwicklung und Finanzierung wurde am Ende deutlich, dass es bei jeder Quartiersentwicklung entscheidend ist, sich von Anfang an gemeinsam an einen Tisch zu setzen, lokale Bedarfe zu analysieren und die Menschen mitzunehmen. Für Neubauquartiere sollten die verschiedenen Investierenden und Eigentümer:innen von Anfang an in einer Quartiersgesellschaft zusammengeschlossen werden, um gemeinsame infrastrukturelle und soziale Aufgaben zu übernehmen. Dies sollten Kommunen zur Bedingung für die Grundstücksvergabe machen. Zudem gelte es, die bislang noch sehr sektoral angelegte Herangehensweise in Verwaltungs- und großen Unternehmensstrukturen endlich auf eine integrierte Quartiersentwicklung auszurichten. Viel zu oft noch werde „in Silos“ gehandelt. Als wichtig wurden zudem „Treiber“ erachtet, die Impulse geben und Entwicklungen voranbringen – dies sollte jedoch nicht von oben geschehen, sondern in Koproduktion.

# Zehn Erfolgsfaktoren für die Transformation von Zentren

## Initiative „Gemeinsam für das Quartier“ erarbeitet Empfehlungen

Angesichts der Herausforderungen, denen unsere Zentren in Folge der Corona-Pandemie gegenüberstehen, hat „Gemeinsam für das Quartier“ zehn Erfolgsfaktoren für die Neugestaltung unserer Innenstädte erarbeitet. Die Netzwerkinitiative der Nationalen Stadtentwicklungspolitik, die der DV gemeinsam mit STADT ALS CAMPUS koordiniert, fördert das Zusammenspiel von etablierten und „jungen“ kreativen Stadtmacherinnen und Stadtmachern. Mit den Erfolgsfaktoren knüpfen sie an den Projektauftrag „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI) und des BBSR vom Sommer 2021 an und nehmen Bezug auf die Innenstadtstrategie des Beirats Innenstadt beim BMI.

### Allianzen bilden und produktive Nutzungsmischung

Ganz dem Netzwerkgedanken verpflichtet, ist die erste Empfehlung, kreative Allianzen in der Stadt zu fördern. Kreativ- und Zivilgesellschaftsnetzwerke können zum Beispiel alternative Nutzungen etablieren und Zielgruppen aktivieren, zu denen Stadtverwaltungen oder Wohnungs- und Immobilienwirtschaft keinen Zugang haben. Letztere können wiederum die notwendigen Strukturen und Ressourcen für die Realisierung beisteuern.

Um Innenstädte attraktiver zu machen, gilt es, Leben, Wohnen und Arbeiten wieder mehr in die Zentren zu bringen, also eine Nutzungsmischung zu gewährleisten. Neben einem erweiterten kulturellen und gastronomischen Angebot mit Theatern, Bars und Musik kann auch Bildung junge Menschen in die Stadtmitte holen: So kann es lohnenswert sein, Satelliten von solchen Hochschulen im Zentrum zu etablieren, deren Campus am Stadtrand liegt, oder Kitas und Schulen in die Innenstadt zu holen.

### Transformation, Schlüsselprojekte, Testräume

Entscheidend für alle koproduktiven Prozesse ist es, das Stadtmachen „von unten“ stärker zuzulassen und zu fördern, wobei an bestehende Strukturen wie z.B. das City-Management angeknüpft werden kann. Intermediäre wie Stadtentwicklungsgesellschaften können hierbei als „Mittler zwischen den Welten“ agieren. Positive Impulse geben auch die Nach- oder Zwischennutzung von symbolträchtigen Im-

mobilien, wie etwa ehemaligen Kaufhäusern: Der experimentelle Charakter erlaubt es, verschiedene Nutzungsvarianten durchzuspielen. Eine ähnliche Rolle nimmt die sogenannte „performative“ Stadtentwicklung ein: Durch Kunst- oder Theater-Inszenierungen werden Räume und Gebäude in den Fokus der Öffentlichkeit gerückt, die Bespielung macht mögliche künftige Nutzungen und Szenarien erlebbar.

### Verantwortungsgemeinschaften aufbauen

Für nachhaltige Innenstadtstrategien ist der Aufbau von eigendynamischen Communities ein Schlüssel zum Erfolg. Eine entscheidende Rolle spielen auch Betreiberstrukturen. So können Stiftungen oder gemeinwohlorientierte Projektentwickler die Trägerschaft für Einzelinitiativen übernehmen. Die Betreiber tragen das Risiko und garantieren wirtschaftliche und formale Verlässlichkeit. Sie bringen Ankerakteure mit kleinen oder in der Entwicklung befindlichen Vorhaben zusammen und geben gemeinschaftlichen Projekten Struktur. Eine Herausforderung ist es dabei, Gemeinwohlorientierung und Wirtschaftlichkeit in Balance zu halten. Denn Teile der Nutzung werden sich wirtschaftlich gedacht „nicht rentieren“ – dafür bilden sie Kristallisationspunkte oder stiften Identität.

### Innenstadtstrategie als reflexiver Prozess

Mit der Transformation von Stadt- und Stadtteilzentren werden Prozesse eingeleitet, deren Ergebnisse man beim Start nicht immer kennt. Die Reflexion von Zielen und Werten gehört deshalb zu den Erfolgsvoraussetzungen solcher Prozesse. Masterpläne, Kooperations- und Zielvereinbarungen sind dafür hilfreich, ebenso wie Instrumente der Prozesssteuerung und -Begleitung.

### ANSPRECHPARTNER

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

Heike Mages | h.mages@deutscher-verband.org

### INFORMATION

Weitere Informationen zur Netzwerkinitiative „Gemeinsam für das Quartier“ sowie die Empfehlungen finden Sie unter:

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

## „Wenn nichts mehr geht, geht nur noch gehen“\*

### Wie das Spazieren während der Pandemie den öffentlichen Raum beeinflusst

von Lilian Krischer

Für die Stadtsoziologie als auch die Stadtplanung ist mittlerweile klar, dass es die Praktiken der Menschen sind, die den öffentlichen Raum mitgestalten. Dabei steht bisher der Aufenthalt der Menschen in diesen Räumen im Fokus, wovon der Begriff der „Aufenthaltsqualität“ zeugt. Doch auch die Bewegung, wie das Spazieren, ist für den öffentlichen Raum relevant, wie in Zeiten der Pandemie deutlich wurde. Nachdem während der strengen Corona-Einschränkungen und Lockdowns im Jahr 2020 viele Freizeitaktivitäten nicht mehr erlaubt waren und der Aufenthalt im öffentlichen Raum vorübergehend untersagt war, entdeckten viele Menschen das Spazieren für sich.

Während den Lockdowns wurde das Spazieren das einzige Fenster zum städtischen Leben. Es bot nicht nur die Möglichkeit, andere Menschen mit Abstand und somit geringerer Gefahr der Ansteckung zu treffen. Es war auch ein Weg, unbekannte Menschen in der Stadt zu sehen oder selbst gesehen zu werden. In engem Zusammenhang damit steht die neue Achtsamkeit gegenüber anderen Menschen. Um den geforderten Abstand von eineinhalb Metern auch auf engen Straßen einzuhalten, wichen die Menschen einander bewusst aus. Diese Momente der Interaktion durch den Augenkontakt zu anderen Menschen und das einander Ausweichen spiegeln das wider, was den öffentlichen Raum in Bezug auf das Spazieren während der Pandemie ausmachte. Es war ein Raum der flüchtigen Begegnungen. Interessant ist hierbei, dass ein städtischer Umgang der Menschen miteinander im öffentlichen Raum deutlich wird, der nicht in klassische Kategorien passt. So scheint es auf der einen Seite den öffentlichen Raum der „face-to-face“-Begegnungen zu geben: Menschen treten in Dialog miteinander und müssen sich dafür am selben Ort aufhalten. Oder aber man spricht von dem öffentlichen Raum, der von Gleichgültigkeit und Anonymität geprägt ist: Die Menschen laufen aneinander vorbei, ignorieren sich. Was beim Spazieren während der Pandemie deutlich wurde, liegt genau zwischen diesen beiden Formen. Die Möglichkeit dieser

flüchtigen Begegnungen, die auf einer Aufmerksamkeit gegenüber anderen basieren, war ein wichtiger Grund für das Spazieren in dieser Zeit. Diese Tatsache macht aber auch deutlich, dass diese Form von städtischen Verhalten wichtig für den öffentlichen Raum ist und bei seiner Gestaltung berücksichtigt werden sollte.

Die Signifikanz dieser Aktivität im öffentlichen Raum zeigten in Zeiten der Pandemie Ereignisse wie das Sperren von Straßen, damit die Menschen sich zu Fuß mit mehr Abstand bewegen können. Auch jenseits der Pandemie braucht eine Stadt öffentliche Räume zum Spazieren. Dafür bedarf es mehr Raum für Fußgänger:innen. Temporäre Straßensperren bieten die Möglichkeit, Straßenräume zu erkunden, die sonst durch den Verkehr belegt sind. Es sollte aber auch mehr permanente Räume für zu Fuß Gehende geben. Diese sollten neben den Einkaufsstraßen auch konsumfreie Räume sein und sich außerdem nicht nur in den Innenstädten und Stadtteilzentren befinden, sondern gleichmäßig auf die Viertel verteilt sein. Darüber hinaus ist die Mischnutzung der Städte hier relevant. Es wird dort gerne spaziert, wo man, neben anderen Menschen, eine interessante Umgebung zu entdecken hat. Monofunktionale Einkaufsstraßen sind dafür kontraproduktiv. Eine Mischung von verschiedenen Nutzungen durch Initiativen der Kultur- und Kreativwirtschaft, Gastronomie, Bildungseinrichtungen, Gemeinwesenarbeit und Wohnformen, schafft abwechslungsreiche Straßenräume, die das Spazieren attraktiv werden lassen.

#### **i** INFORMATION

Text von Lilian Krischer (l.krischer@deutscher-verband.org) angelehnt an ein Kapitel ihrer stadtanthropologischen Masterarbeit mit dem Titel „Wenn nichts mehr geht, geht nur noch gehen“. Spazieren als alltägliche Praktik im öffentlichen Raum in Zeiten einer Pandemie“. Humboldt-Universität zu Berlin, 2021.

\* Titel entlehnt von Jonas El-Shaikh. „Spazierengehen im Corona-Shutdown: »Wenn nichts mehr geht, geht nur noch gehen« - DER SPIEGEL“, 28. Februar 2021.

## Energetische Sanierungen in strukturschwachen Regionen

### Kurzstudie erarbeitet

Im Rahmen des Forschungsprojekts 3% plus hat der DV die Kurzstudie „Energetische Sanierungen in strukturschwachen Regionen – Sanierungskontexte und -hemmnisse vermietender Akteur:innen“ erarbeitet. In dieser wurde untersucht, inwiefern ein entspannter Wohnungsmarkt im Vergleich zu angespannten Wohnungsmärkten das Sanierungsverhalten von Wohnungsunternehmen und privaten Kleinvermieter:innen beeinflusst. Ziel war es außerdem, Hemmnisse energetischer Sanierung in verschiedenen Wohnungsmärkten zu identifizieren und Lösungen für entspannte Wohnungsmärkte in demografisch und ökonomisch schwachen Regionen anzubieten.

Die Ergebnisse der Kurzstudie zeigen, dass sich beim Sanierungsverhalten der betrachteten Akteursgruppen nicht pauschal nach Märkten differenzieren lässt. Vielmehr werden Sanierungsentscheidungen regions- und marktübergreifend durch allgemein bestehende Sanierungshemmnissen

behindert, wie zum Beispiel das „Vermieter-Mieter-Dilemma“ oder fehlende Akzeptanz durch Mieter:innen sowie akteurspezifische Faktoren und Kontexte. Verschärft wird dies durch marktspezifische Hemmnisse, wie beispielsweise die erschwerte Amortisierung von Modernisierungskosten in strukturschwachen Regionen.

Der insgesamt komplexen Gesamtsituation gilt es mit einem breiten Spektrum an Lösungsansätzen und -strategien zu begegnen. Neben einer stärkeren finanziellen Beteiligung der öffentlichen Hand, beispielsweise durch eine Ausweitung von Förderanreizen, gilt insbesondere für strukturschwache Regionen mit entspannten Wohnungsmärkten, dass zusätzlich zur Steigerung der Energieeffizienz ein stärkerer Einbezug dekarbonisierter Wärmeversorgung notwendig ist.

#### ANSPRECHPARTNERIN

Marie Preuß | [m.preuss@deutscher-verband.org](mailto:m.preuss@deutscher-verband.org)

## Mehr Gemeinwohl in der Boden- und Wohnungspolitik

### Leitlinien veröffentlicht

Für zukunftsfähige und resiliente Quartiere ist ein Mehr an gemeinwohlorientierter Boden- und Baulandpolitik gefragt. Entscheidend dafür sind handlungsfähige Kommunen und ein breites Bündnis aller Akteure des Wohnungsmarktes, die im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung agieren. Dafür hat der DV gemeinsam mit dem Bundesverband DIE STADTENTWICKLER zehn Leitlinien für einer gemeinwohlorientierten Bauland- und Bodenpolitik erarbeitet und diese bei einer öffentlichen Fachveranstaltung im Juni 2021 mit Vertreter:innen von Kommunen, Immobilienwirtschaft, Verbänden und Wissenschaft diskutiert. Die Leitlinien wurden im September 2021 veröffentlicht.

Diese stehen im Einklang mit der Neuen Leipzig-Charta, die ein strategisches Rahmenwerk zur gemeinwohlorientierten, integrierten und nachhaltigen Stadtentwicklung für eine zukunftsgerichtete Transformation der Städte und Gemeinden ist. Eine hierauf abgestimmte Boden- und Baulandpolitik ist dabei ein wichtiges Instrument zur Umsetzung der auf

EU-Ebene festgelegten Ziele. In vielen Städten wird schon länger der Ruf nach einer gerechteren Boden- und Wohnungspolitik lauter, die vorausschauend und auf die Belange des Gemeinwohls fokussiert ist. Auslöser dafür sind vielerorts angespannte Wohnungsmärkte mit teils stark steigenden Neuvertragsmieten und Immobilienpreisen als Folge einer langanhaltenden Niedrigzinsphase, einer Flucht ins „Betongold“ und des Zuzugs in prosperierende städtische Regionen. Hier müssen die Menschen einen immer größeren Anteil ihres Einkommens für Wohnen aufbringen. Eine gemeinwohlorientierte Boden- und Baulandpolitik ist Dreh- und Angelpunkt für bezahlbares Wohnen und resiliente Städte und Gemeinden. Dabei ist ein ganzheitlicher Ansatz zu verfolgen, der den verschiedenen Anforderungen – Bezahlbarkeit des Wohnens, Klimaschutz, Flächen schonender Umgang – Rechnung trägt.

#### ANSPRECHPARTNERIN

Kathrin Senner | [k.senner@deutscher-verband.org](mailto:k.senner@deutscher-verband.org)

## DV wählt Vorstand und Verbandsrat

Bei seiner Mitgliederversammlung am 28. September 2021 in Berlin hat der DV drei neue Vorstandsmitglieder sowie den kompletten Verbandsrat neu gewählt. Michael Groschek, Staatsminister a. D., wurde als Präsident bestätigt. Personelle Neuzugänge sind für das Amt der Vizepräsidentin Frau Monika Fontaine-Kretschmer, Geschäftsführerin der Unternehmensgruppe Nassauischen Heimstätte Wohnstadt, der Leiter der Abteilung Stadtentwicklung im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI), Erwin Schwärzer, sowie Lukas Siebenkotten, Präsident des Deutschen Mieterbundes.

Nicht zur Wiederwahl stellten sich der bisherige Vizepräsident Helmut Rausch, ehemaliger Vorstand der WL-Bank, der Ehrenpräsident des Deutschen Mieterbundes, Dr. Franz-Georg Rips, und Schwärzers Vorgängerin im BMI, Monika Thomas. Sie wurde Anfang 2021 zur neuen Staatsrätin für Stadtentwicklung und Wohnen der Freien und Hansestadt Hamburg ernannt und wird in dieser neuen Funktion weiter im Verbandsrat des DV mitwirken. Alle anderen Vorstandsmitglieder wurden im Amt bestätigt.

Zudem wählten die Mitglieder auch einen neuen Verbandsrat für eine Amtszeit von vier Jahren, der zu einem Drittel mit Neuzugängen besetzt wurde, darunter vier Frauen, wodurch sich das Geschlechterverhältnis langsam angleicht.

### DER NEUE VORSTAND DES DV

---

#### Präsident:

Michael, Groschek, Minister a. D., Oberhausen

---

#### Vizepräsidenten:

Rolf Buch, Vorstandsvorsitzender, Vonovia SE, Bochum

Monika Fontaine-Kretschmer, Geschäftsführerin, Nassauische Heimstätte Wohnstadt, Frankfurt (neu)

---

#### Schatzmeister:

Axel Vogt, Leiter Immobilien, Investitionsbank Schleswig-Holstein, Kiel

---

#### Weitere Vorstandsmitglieder:

Axel Gedaschko, Präsident, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin

Axel Guthman, Verbandsdirektor Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen im Deutschen Sparkassen- und Giroverband (LBS), Berlin

Detlev W. Kalischer, Direktor und Leiter Geschäftsbereich Mittelstandsbank & Private Kunden, Frankfurt / Berlin

Lukas Siebenkotten, Präsident, Deutscher Mieterbund e. V. (neu)

Erwin Schwärzer, Ministerialdirektor, Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat, Berlin (neu)

---

### NEUE MITGLIEDER

---

**Heinrich Liman**

---

**Farah Don**

---

*Wir heißen unsere neuen Mitglieder herzlich willkommen und wünschen eine gute Zusammenarbeit!*

---