



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

# **Resilient und nachhaltig aus der Krise – gemeinsam den Wandel gestalten**

**Empfehlungen des Deutschen Verbandes  
für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (DV)  
für die 20. Legislaturperiode der Bundesregierung**

Endentwurf 27.09.2021



# Unsere Empfehlungen in Kürze

*Der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. (DV) beschäftigt sich im Rahmen seiner Verbands- und Projektaktivitäten intensiv mit einer sozial verantwortlichen Wohnraumversorgung, einer ausgewogenen städtebaulichen und räumlichen Entwicklung sowie mit dem Klimaschutz im Gebäudebestand. Die Erkenntnisse aus dieser Arbeit sind in die nachfolgenden Empfehlungen eingeflossen, die wir für die Politikgestaltung der nächsten Bundesregierung einbringen möchten.*

Gesellschaft, Umwelt und Wirtschaft sind tiefgreifenden Umwälzungen unterworfen, die zunehmend ein gesellschaftliches, ökologisches und wirtschaftliches Ungleichgewicht erzeugen. Dies manifestiert sich in den wachsenden Unterschieden zwischen verschiedenen Regionen. Dabei sind die Herausforderungen so komplex, dass sich die unterschiedlichen Entwicklungen längst nicht mehr holzschnittartig als „einfache“ Stadt-Land-Disparitäten darstellen lassen.

Die langanhaltende Niedrigzinsphase mit einer Flucht ins „Betongold“ und der Zuzug in prosperierende städtische Regionen haben vielerorts zu angespannten Wohnungsmärkten mit teils stark steigenden Neuvertragsmieten und Immobilienpreisen geführt. Dies erhöhte für Teile gerade der einkommensschwächeren Haushalte und der jungen Familien die Wohnkostenbelastung. Zudem ist in diesen Regionen für breite Bevölkerungsschichten der Weg ins Wohneigentum erheblich erschwert. Dadurch manifestieren und vergrößern sich Einkommens- und Vermögensunterschiede. In einzelnen Quartieren stellen Verdrängungs- und Segregationsprozesse die soziale Stabilität auf die Probe. In vielen Städten wird deshalb der Ruf nach einer gerechteren Wohnungs- und Bodenpolitik immer lauter. Dies entlädt sich in scheinbar einfachen und teils radikalen Lösungen,

die allerdings weder die Probleme lösen, noch den sozialen Frieden bewahren. Vielmehr führen sie zu einer weiteren Polarisierung zwischen Mieter- und Vermieterseite. Hier braucht es zielgerichtete, maßvolle und kooperative Antworten.

Gleichzeitig sind weite Landstriche von Abwanderung, Bevölkerungsrückgang, Gewerbe- und Wohnungsleerstand sowie Strukturschwäche geprägt. Sie stehen vor der Herausforderung, Infrastrukturen und Angebote der Daseinsvorsorge aufrechtzuerhalten und weiterzuentwickeln.

Der fortschreitende Klimawandel erfordert ein entschiedenes Handeln von Politik, Wirtschaft und Gesellschaft, um den Gebäudebestand bis 2045 ohne soziale und wirtschaftliche Verwerfungen treibhausgasneutral umzugestalten. Hinzu kommen Megatrends wie der demografische, wirtschaftliche und technologische Strukturwandel. So bringt die zunehmende Digitalisierung tiefgreifende Transformationsprozesse mit sich, die alle Bereiche unseres Zusammenlebens in Stadt und Land betreffen. Und nicht zuletzt zeigt die Corona-Pandemie, wie wichtig es ist, dass Städte und Gemeinden resilient auf Krisen reagieren können. Dies gilt insbesondere für die zahlreichen von Leerstand und Funktionsverlusten bedrohten Zentren und Innen-

städte sowie für Wohnquartiere ohne ausreichend soziale Infrastruktur, Gemeinwesenarbeit und Freiräume.

Die Neue Leipzig-Charta und die Territoriale Agenda 2030 der EU machen deutlich: Städte und Regionen, die durch partizipative, integrierte, sektorenübergreifende Entwicklungsstrategien ökonomisch nachhaltig, ökologisch bewusst und sozial gerecht agieren, können diese Herausforderungen am besten meistern. Um all diesen Aufgaben im konstruktiven Zusammenwirken mit Wirtschaft und Zivilgesellschaft zu begegnen, müssen Kommunen handlungsfähig sein und brauchen Gestaltungsspielraum.

Auch wenn vieles auf lokaler oder regionaler Ebene gestaltet werden muss, brauchen unsere Städte, Gemeinden und Regionen auch die Unterstützung des Bundes. Unser zentrales Anliegen für die nächste Legislaturperiode ist es, dass kreativ gestaltende, integrierte und sektorenübergreifende Politikansätze für die Bereiche Wohnen, Bauen, Infrastruktur sowie für Stadt- und Raumentwicklung verfolgt werden.

Dabei gilt es, für unterschiedliche Situationen vor Ort und für verschiedene Raumebenen (Quartier, Gesamtstadt, Stadtregion) passende Entwicklungsansätze zu ermöglichen.

Die auf kommunaler Ebene notwendige und vielfach gelebte Zusammenarbeit verschiedener Sektoren muss sich auch in einem integrierten Denken und Handeln auf Bundesebene widerspiegeln. Die EU macht es mittlerweile in vielen Bereichen vor. Eine wichtige Grundlage dafür wäre es, alle dafür relevanten Politikbereiche in einem starken Bauministerium zu bündeln. Dazu zählen Wohnen, Bauen, Stadtentwicklung, Raumordnung, technische und digitale Infrastruktur sowie der Klimaschutz im Gebäudebereich. Insgesamt sollte auch ministeriumsübergreifend – anstelle des Abarbeitens sektoraler Einzelthemen – das Zusammenwirken im Vordergrund stehen. Gleichzeitig ist uns die Balance zwischen maßvoller, notwendiger regulatorischer Steuerung (z. B. beim Mietrecht, Energieeinsparrecht, Bauplanungsrecht) und kreativen Spielräumen und Anreizen wichtig.

## Zentrale Handlungsfelder und Kernempfehlungen ...

### ... ZUR BODEN- UND WOHNUNGSPOLITIK

#### Bezahlbares Bauen und Wohnen durch eine kooperative und gemeinwohlorientierte Boden- und Wohnungspolitik gewährleisten

- Wohnraumoffensive konsequent mit allen Bündnispartnern fortführen: Gemeinsames Ziel muss die Weiterentwicklung eines austarieren Instrumentenmixes aus maßvoller Regulierung, Neubau- und Bestandsförderung, Unterstützung bei den Wohnkosten, Planungs- und Genehmigungsbeschleunigung zur Sicherung und Ausweitung von bezahlbarem Wohnraum sein.
- Bodenfrage als zentralen Schlüssel für bezahlbaren Wohnungsbau anerkennen und Voraussetzungen für nachhaltige Baulandmobilisierung und -entwicklung schaffen.
- Wohneigentumsbildung für breitere Bevölkerungsschichten stärken: Durch Eigenkapitalförderung, verbesserten Wohnriester, Mietkaufmodelle, Verbesserung der Arbeitnehmersparzulage, Verringerung der Kaufnebenkosten und verbesserte Optionen zur Sicherung der Alterseinkünfte über Umkehrhypotheken.

### ... ZUM KLIMASCHUTZ

#### Für CO<sub>2</sub>-Neutralität bis 2045 Klimaschutz im Gebäudereich durch integrierte und sektorübergreifende Lösungen im Quartierszusammenhang zur Massenbewegung machen

- Planungs- und Investitionssicherheit: Langfristige, klare Ziele formulieren. Diese untersetzen mit einem verlässlichen, technologieoffenen Rahmen aus ordnungsrechtlichen Vorgaben, CO<sub>2</sub>-Bepreisung, mietrechtlichen Regelungen und ausreichender Förderung, um so einen sozialverträglichen und wirtschaftlichen Klimaschutz zu gewährleisten.
- Integriertes und räumlich ausgerichtetes Denken und Handeln vorantreiben. Ziel muss es sein, Synergien zwischen verschiedenen Sektoren zu schaffen und optimalen Wärmeschutz und Effizienz mit einer erneuerbaren Energieversorgung auf Quartiersebene zu verknüpfen.
- Bei Neubau und Sanierung konsequent nachhaltig handeln und mit emissionsarmen, wiederverwertbaren und umweltverträglichen Baustoffen und Konstruktionsweisen arbeiten.
- Mobilisierung, Vernetzung und Umsetzung energetischer Sanierungen vor Ort massiv ausbauen und Klimaschutz zur kommunalen Pflichtaufgabe mit verbindlicher Ressourcenausstattung durch Bund und Länder machen.



## ... ZU INNENSTÄDTEN UND (STADTTEIL-)ZENTREN

### **Aktivierende, ko-produktive Zentren- und Quartiersentwicklung zur Abmilderung der Corona-Folgen**

- Ko-Produktion, innovative Ideen und Kompetenzen städtischer Akteure unterstützen durch die „Smart City“-Modellprojekte und die „Smart City Charta“ sowie durch die Verstärkung der Nationalen Stadtentwicklungspolitik.
- Erleichterungen, Ausnahmen und Experimentierklauseln in Planungs- und Baurecht sowie beim Lärmschutz schaffen: Für kreative und belebende Nutzungsmischungen von Zentren und Quartieren.
- Städtebauförderung für die Langzeitaufgabe „Retung der Innenstädte“ und Stabilisierung von Wohnquartieren aufstocken und durch neue aktivierende, kooperative und gemeinwesenorientierte Management- und Investitionsansätze erweitern.

## ... ZU RAUMORDNUNG UND REGIONAL-ENTWICKLUNG

**Gleichwertige Lebensverhältnisse gewährleisten. Dies gelingt durch integrierte Raumordnung, Regionalplanung und Regionalentwicklung, regionale Daseinsvorsorge, leistungsfähige digitale und Verkehrsinfrastrukturen und moderne Mobilitätsangebote zur Anbindung von Städten und Gemeinden in peripheren Lagen**

## ... ZU EUROPÄISCHEN POLITIKEN

**EU-Struktur- und Investitionsförderung verstetigen und weiterentwickeln und beihilferechtliche Hemmnisse auflösen. Dies gilt, insbesondere für die Bereiche nachhaltige Stadtentwicklung und territorialer Zusammenhalt sowie für eine langfristige Renovierungswelle**



# Unsere Empfehlungen im Detail



Im Einzelnen sieht der DV für die nächste Bundesregierung folgende zentrale Aufgaben:

---

## Bezahlbares Bauen und Wohnen durch eine zielgerichtete kooperative und gemeinwohlorientierte Boden- und Wohnungspolitik gewährleisten

---

### **Wohnraumoffensive mit allen Bündnispartnern für die Weiterentwicklung eines austarieren Instrumentenmixes aus maßvoller Regulierung, Neubau- und Bestandsförderung, Planungs- und Genehmigungsbeschleunigung zur Sicherung und Ausweitung von bezahlbarem Wohnraum konsequent und ergebnisorientiert fortführen**

- Wohnraumoffensive als ein breites Bündnis von Partnern des Bundes, der Länder und Kommunen sowie der Immobilien- und Bauwirtschaft in der nächsten Legislatur fortsetzen – eine konstruktive und ergebnisorientierte Zusammenarbeit ist dafür essentiell.
- Eine kooperative, gemeinwohlorientierte Neubau- und Bestandspolitik zwischen handlungsfähigeren Kommunen und allen Akteuren des Wohnungsmarktes befördern, die im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung agieren: von Immobilienkonzernen, über Projektentwickler und Bauträger, kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften bis hin zu Privateigentümer:innen und zivilgesellschaftlichen Gruppen.
- Erforderliche Rahmenbedingungen schaffen für eine ausgewogene Mischung verschiedener Wohnformen, Bauherren und Eigentumsformen – frei finanziert, preisgedämpft und gefördert. Dies sollte kombiniert werden mit qualitätsvollen öffentlichen Räumen, Frei- und Grünflächen sowie Räumen für wirtschaftliche Aktivitäten und das Gemeinwesen. So können eine adäquate Wohnraumversorgung für breite Bevölkerungsschichten gewährleistet und resiliente und lebendige Quartiere weiterentwickelt werden.
- Verschiedene Prinzipien und Bestandteile für eine stärkere Gemeinwohlorientierung der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik von Bund, Ländern und Kommunen eruieren. Eine konstruktive Auseinandersetzung

mit dem Instrument einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik und der Wirksamkeit und Notwendigkeit einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit führen.

- Objektbezogene Wohnungsbauförderung für Neubau und Bestandssicherung bezahlbarer Wohnungsbestände sowie subjektbezogene Unterstützung einkommensschwächerer Haushalte bei den Wohnkosten verstärken.
- Mietrechtlichen Rahmen zielgerichtet anwenden. Ihn mit Augenmaß und ohne schädliche Überregulierungen (vor allem bei Bestandsmieten) weiterentwickeln sowie die Rechtssicherheit und Anwendbarkeit bestehender Instrumente stärken.
- Planungs- und Genehmigungsverfahren beschleunigen durch einen flexibleren bundespolitischen Rahmen und durch den standardisierten Einsatz digitaler Instrumente bei Planungs-, Beteiligungs- und Baugenehmigungsverfahren.

### **Bodenfrage als zentralen Schlüssel für bezahlbaren Wohnungsbau anerkennen – Voraussetzungen für nachhaltige Baulandmobilisierung und -entwicklung schaffen**

- Baulandmobilisierungsgesetz für eine ausgewogenere Balance bei der kommunalen Boden- und Baulandpolitik zielorientiert und mit Augenmaß für mehr bezahlbaren Wohnungsbau anwenden.
- Bodenkommission möglichst als „Enquete-Kommission“ einrichten, mit Vertreter:innen von Bund, Ländern, Kommunen sowie Verbänden, Expert:innen und Praktiker:innen der Stadtentwicklung, Immobilien- und Bauwirtschaft. Ziel: Die Wirkungsweise des Baulandmobilisierungsgesetzes bewerten, weitergehende Lösungsansätze für die



„Bodenfrage“ erörtern und in praxistaugliche Instrumente und Maßnahmen übersetzen.

- Instrumentarium von BauGB und Wertermittlung anpassen, um eine spekulative Bodenpreisspirale zu durchbrechen: Erste Ansätze bieten können rechtssichere Verfahren zur Berücksichtigung des Werteinflusses von Miet- und Belegungsbindungen bei der Bodenwertermittlung.
- Verfahren zur verbilligten Abgabe von Grundstücken der öffentlichen Hand für bezahlbaren Wohnungsbau, soziale Infrastruktur und öffentlichen Raum verstetigen und ausweiten sowie als Grundsatz in der Bundeshaushaltsordnung als Vorbild für Landeshaushalts- und Gemeindeordnungen verankern.
- Dauerhafte und rechtssichere Lösung zum Einsatz passiver Schallschutzmaßnahmen finden, um nutzungsgemischte Innenstadtquartiere und Ortskerne zu schaffen: Vorschlag der gemeinsamen Arbeitsgruppe von Bauminister:innen- und Umweltminister:innenkonferenz für eine befristete Ausnahmeregelung (Experimentierklausel) zur Erprobung zusätzlicher Lösungsmöglichkeiten für Kommunen bei bestimmten Fällen in der TA Lärm schnellstmöglich umsetzen und durch eine Evaluierung begleiten.

### **Wohneigentumsbildung für breitere Bevölkerungsschichten durch Eigenkapitalförderung, verbesserten Wohnriester, Verringerung der Kaufnebenkosten und verbesserte Optionen zur Sicherung der Alterseinkünfte ermöglichen**

- Neben bezahlbarem Mietwohnungsbau konsequent die Bildung von Wohneigentum unterstützen: In unterschiedlichsten Facetten und Wohnformen für Schwellenhaushalte und die breite Mittelschicht in seiner wichtigen Bedeutung für die Familien-, Vermögens-, Altersvorsorge-, Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik.
- Investive Impulse des Bundes zur Wohneigentumsförderung setzen, um der Eigenkapitalschwäche von Ersterwerber:innen mit Durchschnittseinkommen bei steigen-

den Immobilienpreisen zu begegnen und Alternativen für das ausgelaufene Baukindergeld anzubieten.

- Mit den Bundesländern eine deutlich reduzierte Grunderwerbsteuer für den Ersterwerb vereinbaren.
- Unter dem Stichwort „Mietkauf“ diskutierte Modelle konkretisieren, um damit Haushalten mit kleinem Einkommen und wenig Eigenkapital den Erwerb von Wohneigentum zu ermöglichen: Eine an soziale Kriterien gekoppelte Förderung der Wohneigentumsbildung gleichwertig neben den sozialen Mietwohnungsbau stellen und sowohl im Neubau als auch für den Erwerb im Bestand verfügbar machen.
- Arbeitnehmersparzulage verbessern: Einkommensgrenze, Fördersätze und maximale Förderung anheben, um für mehr Arbeitnehmer:innen einen Anreiz zu schaffen, auch bei noch kleinem Einkommen mit der Bildung von Eigenkapital zu beginnen.
- Wohnriester als erfolgreichstes und beliebtestes Riester-Produkt im Zuge der notwendigen Reform der privaten Altersvorsorge als frei wählbare und gleichberechtigte Alternative zur privaten Geldrente erhalten, verbessern und vereinfachen.
- Rechtliche Rahmenbedingungen und Voraussetzungen für die breite Etablierung von Umkehrhypotheken schaffen, um neben bestehenden Immobilienverzehrprodukten, die mit dem Verlust des Eigentums einhergehen, mehr attraktive Alternativen zur Aufbesserung der perspektivisch sinkenden Alterseinkünfte zu bieten.

#### **WEITERFÜHRENDE INFORMATIONEN ZUM THEMA „BAUEN UND WOHNEN“**

Das Thesenpapier von DIE STADTENTWICKLER UND DV zur gemeinwohlorientierten Boden- und Baulandpolitik finden Sie hier:

<https://www.deutscher-verband.org/publikationen/stichworte/leitlinien-baulandpolitik.html>

---

## Für CO<sub>2</sub>-Neutralität bis 2045 muss Klimaschutz im Gebäudebereich durch integrierte und sektorübergreifende Lösungen im Quartierszusammenhang zur Massenbewegung werden

---

**Planungs- und Investitionssicherheit: Langfristige, klare Ziele formulieren – und mit verlässlichen, realistischen, technologieoffenen und ineinandergreifenden Rahmen aus ordnungsrechtlichen Vorgaben, CO<sub>2</sub>-Bepreisung, mietrechtlichen Regelungen und ausreichender Förderung untersetzen, die sozialverträglich und wirtschaftlichen Klimaschutz gewährleisten**

- Weitere Planungssicherheit durch verbindliche und deutlich höhere CO<sub>2</sub>-Bepreisungs- bzw. Emissionshandelsszenarien nach 2026 schaffen und eine zielführende, systematische Verbindung von Mietrecht, Förderung, CO<sub>2</sub>-Kosten und energetischer Standardsetzung auf den Weg bringen.
- CO<sub>2</sub>- und umfassende **Nachhaltigkeitsbetrachtung (Kreislaufwirtschaft)** bei der Gebäudebewertung für Förderung und Ordnungsrecht weiterentwickeln, um eine konsequente klimapolitische und ökologische Lenkungswirkung von Neubau und energetischen Sanierungen zu gewährleisten und diese Wirkung auch bei der Lastenteilung (z. B. zwischen Mieter:innen und Vermieter:innen) im Blick behalten.
- Ambitionierte, aber in der Breite umsetzbare Effizienzstandards als Voraussetzung für den Einsatz verschiedener CO<sub>2</sub>-neutraler Energiequellen in Niedertemperatursystemen einfordern und gemeinsam mit ambitionierten Ausbaupfaden erneuerbarer Energien zur Dekarbonisierung der Wärmeversorgung verknüpfen. Für die Sozialverträglichkeit muss dies mit ausreichend Förderung untersetzt werden.
- Die enorme Finanzierungslücke zur Warmmietenneutralität klimazielkonformer energetischer Modernisierungen mit deutlich mehr Mitteln aus dem Energie- und

Klimafonds schließen. Dies erfordert alleine für den Mietwohnungsbestand jährlich zehn Milliarden Euro als Investitionszuschüsse oder zur Absenkung der modernisierungsbedingten Mieterhöhungen.

- Den ambitionierten Standards langfristige Förderkontexte gegenüberstellen. Letztere sollten flexible, technologieoffene, umfassende und schrittweise Maßnahmenkombinationen ermöglichen. Zudem sollten die langfristigen Förderkontexte mit Zuschüssen und steuerlicher Förderung der heterogenen unternehmerischen und privaten Eigentümerstruktur mit sehr unterschiedlicher Leistungsfähigkeit und Investitionslogiken gerecht werden, ebenso wie dem sehr heterogenen Gebäudebestand in unterschiedlichen Wohnungsmarktkontexten.
- Graue Emissionen minimieren und umfassende Kreislaufwirtschaft im Sinne von ‚cradle to cradle‘ als handlungsleitende Basis für jegliche Neubau- und Sanierungsaktivitäten etablieren und in der Praxis weiter vorantreiben.
- Sozialverträglichkeit und Wirtschaftlichkeit bei den notwendigen ambitionierten Bestandsmaßnahmen beachten. Dazu muss eine ineinandergreifende Systematik aus Modernisierungsumlage, erhöhter subjektbezogener Wohnkostenunterstützung (z. B. Wohngeld), Investitionskostenförderung und CO<sub>2</sub>-Bepreisung geschaffen werden.
- Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Bepreisung nach energetischer Gebäudequalität durch eine praktikable, rechtssichere, wirkungsvolle Methodik, um tatsächlich Anreize für die energetische Modernisierung zu setzen.

### **Integriertes und räumlich ausgerichtetes Denken und Handeln für Synergien zwischen verschiedenen Sektoren und die Verknüpfung von optimalem Wärmeschutz und Effizienz mit erneuerbarer Energieversorgung auf Quartiersebene vorantreiben**

- Klimaschutz sektorenübergreifend und räumlich ausgerichtet denken, so dass energiewirtschaftliche, städtebauliche, gebäudetechnische, soziale und wirtschaftliche Themen ineinandergreifen, Synergien für das Gesamtsystem genutzt und Zielkonflikte abgemildert werden können.
- Ökonomische, technische und organisatorische Potentiale des Quartiers als Handlungsebene ausschöpfen: Energetische Quartiersansätze noch stärker in Ordnungsrecht und Förderpolitik verankern. Z.B. Innovationsklausel im GEG für die zielgerichtete Weiterentwicklung evaluieren, anpassen und verlängern; noch stärkere investive Anknüpfungspunkte für die energetische Stadtsanierung schaffen.
- Allen Akteur:innen ihren leistbaren Beitrag abverlangen und so Klimaschutz und Sozialverträglichkeit nicht gegeneinander ausspielen. Fairen Lastenausgleich im Blick behalten und besonders vulnerable Gruppen gezielt unterstützen.
- Technologieoffenheit, Flexibilität sowie smarte und digitale Verknüpfung zwischen Maßnahmen zur Steigerung der Gebäudeenergieeffizienz, einer klimafreundlichen Energieversorgung und auch einer Dekarbonisierung der Mobilität weiter erhöhen.
- Den Ausbau von grünem Wasserstoff in einer integrierten, sektorenübergreifenden Quartiersperspektive auch für den Wohngebäudebestand weiterentwickeln. Dabei die auch künftig wertvolle und begrenzte Ressource nicht in großem Stile als Ersatz für Gas oder fossile Brennstoffe bei Kraft-Wärme-Kopplung einsetzen. Vielmehr durch dezentrale Elektrolyseure die Abwärme nutzen und damit die Effizienz und Wirtschaftlichkeit von grünem Wasserstoff erhöhen und diesen systemdienlich zur Langfristspeicherung von volatilern erneuerbaren

Stromangebot als „finalen Joker“ im Gesamtenergiesystem zum Beispiel bei Dunkelflaute nutzen.

### **Mobilisierung, Vernetzung und Umsetzung vor Ort massiv ausbauen und Klimaschutz zur kommunalen Pflichtaufgabe machen**

- Klimaschutz zur kommunalen Pflichtaufgabe entwickeln. Dazu müssen Bund und Länder im Rahmen der föderalen Zuständigkeiten die Voraussetzungen schaffen, damit alle Kommunen ausreichend Ressourcen haben, um dieser Pflichtaufgabe nachzukommen.
- Vernetzung von Akteur:innen entlang lokaler „Beratungsketten“ unterstützen und somit nutzer:innenfreundliche Verweiskultur fördern und etablieren.
- Anstrengungen zur Mobilisierung der Eigentümer:innen erhöhen, etwa durch Sensibilisierung, Information, Beratung und finanzielle Anreize. Vor allem wirkungsvollere, zielgruppen- und quartiersbezogene Ansätze verfolgen.
- Noch bestehende Hürden für die dezentrale Energieerzeugung und -nutzung abbauen (z. B. Mieter:innen- und Quartiersstrom). Kommunale Handlungsfähigkeit bei langfristiger, integrierter energetischer Sanierungs- und Versorgungsplanung unterstützen, um Unsicherheiten bei der energetischen Maßnahmenplanung von Gebäudeeigentümer:innen abzubauen.

#### **i WEITERFÜHRENDE INFORMATIONEN ZUM THEMA „KLIMASCHUTZ IM GEBÄUDE- BEREICH“**

Die Handlungsempfehlungen des Runden Tisches „Neue Impulse für nachhaltigen Klimaschutz im Gebäudebestand“ finden Sie hier:

[https://www.deutscher-verband.org/fileadmin/user\\_upload/documents/Positionspapiere/Aktuelle\\_Positionen/04\\_Handlungsempfehlungen\\_Runder\\_Tisch\\_29062021.pdf](https://www.deutscher-verband.org/fileadmin/user_upload/documents/Positionspapiere/Aktuelle_Positionen/04_Handlungsempfehlungen_Runder_Tisch_29062021.pdf)

---

## Aktivierende, ko-produktive Zentren- und Quartiersentwicklung

---

### **Ko-Produktion, innovative Ideen und Kompetenzen städtischer Akteure unterstützen**

- Kreative Zentren- und Quartiersentwicklungsstrategien unterstützen. Dabei müssen alle in neuen Allianzen zusammenwirken, die Zentren und Quartiere mit ihren Aktivitäten stabilisieren, sie beleben und aufwerten.
- Die Gestaltung neuer Nutzungsmischungen jenseits der monofunktionalen Shopping City befördern. Diese können sich zum Beispiel zusammensetzen aus neuen Handelskonzepten, Initiativen der Kultur- und Kreativwirtschaft, Gastronomie, Bildungseinrichtungen, Gemeinwesenarbeit und mehr innenstadtkompatiblen Wohnformen.
- Smart City-Programme und die Smart City-Charta des Bundes angesichts der Corona-Krise anpassen und die (Innenstadt-)Akteure bei Digitalisierungsstrategien unterstützen. Dies betrifft vor allem die Kommunen sowie Akteure aus Handel, Gewerbe, Handwerk, Gastronomie, Soziales, Kultur und Wohnen.
- Weiterführung und Stärkung der Nationalen Stadtentwicklungspolitik: Durch ebenenübergreifenden Erfahrungsaustausch, Vernetzung und der Umsetzung experimenteller Stadtentwicklungsprojekte leistet diese einen wichtigen Beitrag zur Konkretisierung und Umsetzung der Neuen Leipzig-Charta.

### **Erleichterungen, Ausnahme- und Experimentierklauseln in Planungs- und Baurecht und beim Lärmschutz für erweiterte kreative und belebende Nutzungsmischungen von Zentren und Quartieren schaffen**

- Planungs- und baurechtliche sowie lärmschutzrechtliche Erleichterungen und Ausnahmen für eine gemischt genutzte Stadtentwicklung schaffen, um bisher bestehen-

de Einschränkungen und Verbote für ‚Mixed Use‘ oder Zwischennutzungen durch flexiblere Gestaltungsspielräume aufzulösen.

- Die Zentren verbindlich planungsrechtlich abgrenzen, in denen die Kommunen ein verstärktes planungs- und bodenrechtliches Instrumentarium zur Ansiedlungs- und Nutzungssteuerung und zum Umgang mit Leerständen anwenden können.
- Zentrenschädliche Einzelhandelsstandorte und Überkapazitäten verhindern zugunsten einer Konzentration auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Innenstadt.

### **Städtebauförderung für die Langzeitaufgabe „Retzung der Innenstädte“ und Stabilisierung von Wohnquartieren aufstocken und durch neue aktivierende, kooperative und gemeinwesenorientierte Management- und Investitionsansätze erweitern**

- Eine starke Städtebauförderung als „Langläufer“ mit erheblichen Investitionsmitteln verstetigen. Zudem ist die Städtebauförderung aufzustocken für die durch Corona offengelegten drängenden Aufgaben zur Stabilisierung von Innenstädten und Stadtteilzentren sowie für die zunehmend überforderten Wohnviertel. Dazu sollte ein aktivierendes, gemeinwesenorientiertes Zentren- und Quartiersmanagement unterstützt werden, genauso wie eine baukulturelle Gestaltung und Aufwertung öffentlicher Räume und Immobilien sowie der Ausbau von sozialen, kulturellen und Bildungsinfrastrukturen.
- Ein auf fünf Jahre angelegtes, flexibel einsetzbares Sonderprogramm zur städtebaulichen Corona-Folgenabfederung auf den Weg bringen, zugunsten einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung. Dies sollte angelehnt werden an den „Investitionspakt – Soziale Integration im Quartier“. Dies dient der Zentren- und Quartiers-



stabilisierung. Insbesondere sollte das Programm gemeinwesenorientierte, soziokulturelle, bildungsbezogene und kreativwirtschaftliche Aktivitäten und Investitionen unterstützen, in Verbindung mit der Stärkung von Handel, Gastronomie, urbaner Produktion und Handwerk.

- Das neue Innenstadtprogramm des Bundes über 250 Millionen Euro zu einem, dauerhaften und umsetzungsorientierten Innovations-, Kooperations- und Konzeptionsprogramm ausbauen, ebenso wie die Innenstadtstrategie, die im Beirat Innenstadt des Bundesinnenministeriums erarbeitet wurde. Damit können zum einen zukunftsweisende Innenstadtstrategien in neuartigen Akteurskonstellationen entwickelt werden. Zum anderen können kurzfristig und unbürokratisch kreative, unkonventionelle Nutzungen als Experimentierfälle und Prototyping gefördert werden. So zum Beispiel aus der Kreativ- und Kulturszene, dem Handwerk, dem Sozial- und Bildungsbereich oder von zivilgesellschaftlichen Initiativen. Gemeinsam mit Kommunen und Immobilieneigentümer:innen können Impulse für neuartige, resiliente Ansätze gegeben werden.
- Förderung von Bund und Ländern stärker ressortübergreifend abstimmen und bündeln.

#### **i WEITERFÜHRENDE INFORMATIONEN ZUM THEMA „AKTIVIERENDE, KO-PRODUKTIVE ZENTREN- UND QUARTIERSENTWICKLUNG“**

Das Gemeinsame Positionspapier mit Handelsverband Deutschland und Bundesstiftung Baukultur „Stoppt den Niedergang der Innenstädte“ finden Sie hier:

[https://www.deutscher-verband.org/fileadmin/user\\_upload/documents/Positionspapiere/Aktuelle\\_Positionen/07\\_200909\\_StatementInnenstadt\\_BSBK\\_DV\\_HDE.pdf](https://www.deutscher-verband.org/fileadmin/user_upload/documents/Positionspapiere/Aktuelle_Positionen/07_200909_StatementInnenstadt_BSBK_DV_HDE.pdf)

Das Thesenpapier „10 Erfolgsfaktoren für die Transformation von Zentren“ finden Sie hier:

[https://www.deutscher-verband.org/fileadmin/user\\_upload/documents/Positionspapiere/Aktuelle\\_Positionen/00\\_GfQ\\_10\\_Thesen\\_Innenstadt\\_20210902\\_Endfassung.pdf](https://www.deutscher-verband.org/fileadmin/user_upload/documents/Positionspapiere/Aktuelle_Positionen/00_GfQ_10_Thesen_Innenstadt_20210902_Endfassung.pdf)

---

## Stärkung der Raumordnung und Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse

---

- Gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Regionen durch einen flächendeckenden Erhalt der Daseinsvorsorge gewährleisten, damit eine ausbalancierte Entwicklung der unterschiedlichen Regionen in Deutschland gelingt.
- Zugang zu urbanen Zentren für ländliche Regionen und peripheren Gebieten sicherstellen. Dazu dürfen im Bundesverkehrswegeplan die Erschließungsmaßnahmen in kleinstädtischen, ländlichen und peripheren Räumen nicht ins Hintertreffen geraten. Verkehrlich gut angebundene Kommunen können als wichtige Entlastungsorte für städtische Ballungsräume unter Wachstumsdruck fungieren.
- Den flächendeckenden und leistungsstarken Ausbau der Breitbandversorgung und des 5G-Netzes beschleunigen, damit die Verfügbarkeit von Mobilfunknetzen für alle Regionen als Grundvoraussetzung für digitale Lösungen gewährleistet wird. So können neue Lösungswege in der Daseinsvorsorge, der Mobilität, bei soziokulturellen Aktivitäten und bei der wirtschaftlichen Entwicklung entstehen, auch für Gebiete außerhalb der städtischen Ballungszentren.
- Wirksamkeit der jüngsten Novellierung des Personenbeförderungsgesetzes erneut überprüfen und ggf. anpassen, damit für neue digitale Mobilitätslösungen neben dem Standard-ÖPNV ein ausreichend flexibler rechtlicher Rahmen und kommunale Bewertungsspielräume zugestanden werden.
- Ortsungebundene und neue Formen des Arbeitens (z. B. Coworking Spaces im ländlichen Raum) unterstützen durch passgenaue, nationale und regionale Förderinstrumente. So können strukturschwache Regionen neue Perspektiven entwickeln.
- Die Entfaltung regionaler Entwicklungspotentiale räumlich koordinieren und Suburbanisierung und Pendlerströme gezielt steuern. Dazu notwendig sind starke, demokratisch legitimierte raumordnerische und regionalplanerische Instrumente.
- Ziele der Raumordnung stärker mit Fach- und Gemeindeplanung verzahnen und dazu integrierte Planungskonzepte stärker als Grundlage für EU-, Bundes- und Landesförderung einsetzen.

---

## EU-Struktur- und Investitionsförderung für nachhaltige Stadtentwicklung und territoriale Zusammenarbeit verstetigen und weiterentwickeln

---


- Einen spürbaren Anteil der EFRE-Mittel für ortsbezogene, integrierte Stadtentwicklungsförderung auch in der EU-Förderperiode 2021–2027 einsetzen. Dabei soll die Förderung für alle Städte und Regionen zugänglich bleiben. Ziel: Gezielte Standortpotentiale entfalten und besondere Entwicklungsherausforderungen abbauen.
- Im Aufbau- und Resilienzplan für Deutschland gesonderte Zuschüsse für energetische Sanierungen von Gebäuden auf den Weg bringen, auch in räumlichen, quartiersbezogenen Ansätzen.
- Das auf Bundesebene koordinierte ESF-Programm „Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier“ verstetigen. Es bildet für Stadtquartiere mit besonderen Herausforderungen eine wichtige räumliche Verknüpfung zwischen investiver Förderung und sozialen, beschäftigungspolitischen Aufgaben.
- Die Territoriale Agenda 2030 in die Praxis bringen. Dazu bieten die Pilotaktionen die große Chance eines institutionalisierten und ebenenübergreifenden Dialoges in der Raumordnung. Die Ergebnisse sollten bei relevanten Gesetzgebungsinitiativen Eingang finden und bei der Erstellung raumordnerischer Konzepte berücksichtigt werden.
- Regelungen beim europäischen Beihilferecht vereinfachen und mit ökologischen und gesellschaftlichen Herausforderungen in Einklang bringen. Zum Beispiel bei den notwendigen Förderstrukturen für energetische Sanierung.
- Räumlich integrierte Ansätze in der Interreg B-Förderung zur transnationalen Zusammenarbeit stärken. Dabei müssen besonders raumrelevante Sektorthemen berücksichtigt sowie Innovationen und Netzwerke nach Auslaufen der Förderung verstetigt werden, um eine Breitenwirkung zu erzielen. Den unterstützenden Förderrahmen durch das Bundesprogramm Transnationale Zusammenarbeit weiter stärken.

### **i** WEITERFÜHRENDE INFORMATIONEN ZUM THEMA „EU-STRUKTUR- UND INVESTITIONS- FÖRDERUNG“

Die Gemeinsame Stellungnahme des DV mit dem Deutsch-Österreichischen URBAN-Netzwerk zur Stärkung der städtischen Dimension für die EU-Förderperiode 2021–2027 finden Sie hier:

[https://www.deutscher-verband.org/fileadmin/user\\_upload/documents/Positionspapiere/Aktuelle\\_Positionen/16\\_20181005\\_Stn.\\_DV\\_e.V.\\_staedti.\\_Dimension\\_ESIF\\_ab\\_2021\\_FINAL.pdf](https://www.deutscher-verband.org/fileadmin/user_upload/documents/Positionspapiere/Aktuelle_Positionen/16_20181005_Stn._DV_e.V._staedti._Dimension_ESIF_ab_2021_FINAL.pdf)

Deutscher Verband für Wohnungswesen,  
Städtebau und Raumordnung e. V.  
*German Association for Housing, Urban  
and Spatial Development*

Littenstraße 10, D-10179 Berlin  
Tel. +49 30 206132-559  
Fax +49 30 206132-51  
info@deutscher-verband.org  
www.deutscher-verband.org  
 @DV\_Stadt

 **ANSPRECHPARTNER**

Christian Huttenloher  
c.huttenloher@deutscher-verband.org

Bilder:

Titelbild: Heike Mages, DV

Seite 2: VorSprung Design & Kommunikation

Seite 7: user16172657, freepik.com

Gestaltung & Satz:

VorSprung Design & Kommunikation