

## Zusammenfassung der Fachveranstaltung „Mehrwert der Städtebauförderung für die Wohnungsfrage“

*Am Nachmittag des 11. Mai 2022 lud der DV zusammen mit dem Bundesverband DIE STADTENTWICKLER im Pfefferberg in Berlin zu der fachpolitischen Veranstaltung „Mehrwert der Städtebauförderung für die Wohnungsfrage“ ein. Auf der Veranstaltung, die ebenfalls online übertragen wurde, diskutierten hochrangige Vertreter:innen aus Politik, Unternehmen und Wissenschaft, welchen Beitrag das einzigartige Instrumentarium der Städtebauförderung für die ambitionierten wohnungspolitischen Ziele der Bundesregierung leistet. Nachfolgend sind die Beiträge der jeweiligen Referent:innen zusammengefasst.*

- Die Video-Aufzeichnung der gesamten Veranstaltung ist [hier](#) zu finden

### **Prof. Elke Pahl-Weber (Einleitung)**

Frau Prof. Pahl-Weber, die die Fachveranstaltung moderierte, dankte in ihren einleitenden Worten dem DV und den STADTENTWICKLERN für die Vorbereitung der Veranstaltung und legte knapp den Entstehungshintergrund aus einer Arbeitsgruppensitzung des DV im November 2021 heraus dar.

Prof. Pahl-Weber betonte außerdem, dass eine erfolgreiche Wohnraumentwicklung mit einer Entwicklung von Standorten einhergehen müsse, denn eine Wohnungsbauförderung, die nicht städtebaulich flankiert sei, laufe Gefahr, der Gentrifizierung Vorschub zu leisten. Es brauche nicht nur Wohnraumversorgung, sondern eine Wohnstandortentwicklung, und das habe städtebauliche und funktionale Implikationen. In diesem Zusammenhang verwies sie auf den Erfolg der Städtebauförderung, in der die Ebenen Bund, Länder und Kommunen zielgerichtet und unter Beteiligung der Menschen zusammenarbeiteten.

### **Michael Groscheck (Begrüßung/Einführung)**

In seinen Begrüßungsworten lobte Herr Groscheck, Präsident des DV, dass die Städtebauförderung, die in der Vergangenheit von mancher Seite durchaus auch kritisiert wurde, heute parteiübergreifend geschätzt und gut dotiert sei. Das Quartier und die Region besäßen als räumliche Ebenen eine Schlüsselfunktion, Stadtentwicklung und Wohnraumförderung seien zwei Seiten einer Medaille, die daher zusammengedacht werden müssen.

### **Artur Maier (Begrüßung/Einführung)**

Artur Maier, Geschäftsführer der STEG und Vorstand der STADTENTWICKLER, betonte, dass die Städtebauförderung einen Investitionsanreiz für Eigentümer:innen, gerade bei schwierigen Objekten und Lagen, darstelle. Gerade in Anbetracht der umfassenden anstehenden Aufgaben, v.a. Klimaschutz und die Wohnungsfrage, sei aber auch eine weitere Verbesserung der Städtebauförderung und eine effizientere Gestaltung der Prozesse notwendig.

### **Bundesministerin Klara Geywitz (Grußwort)**

Zu Beginn Ihres Grußwortes legte die Bundesministerin ihren persönlichen positiven Bezug zum Instrument der Städtebauförderung dar, den sie durch ihre frühere Arbeit sowie als Ostdeutsche besäße. Die Städtebauförderung sei ein herausragendes Beispiel für effizienten Föderalismus, wo Bund, Länder und Kommunen bei der Umsetzung gemeinsamer Ziele zusammenarbeiteten. Am Beispiel von Köln-Chorweiler erläuterte die Bundesministerin die Bedeutung des Zusammenspiels von Investitionen in die Gebäudesubstanz und der Gestaltung des Umfelds. Die anstehenden, massiven Aufgaben - demographischer Wandel, Klimawandel, Mobilität und die Wärmewende - sollten integrativ gedacht und die transformative Kraft der Städte genutzt werden, wofür der bereits bewährte Quartiersansatz der Städtebauförderung sehr gut geeignet sei. Des Weiteren verwies die Bundesministerin auf die Gründung des Bündnisses für bezahlbaren Wohnraum und die zahlreichen Herausforderungen, die sich für das Wohnungsziel der Bundesregierung ergeben. Es bereite ihr allerdings Sorge, dass die Mittel der Städtebauförderung in den Ländern teils sehr unterschiedlich abgerufen und verwendet würden, was auch zukünftige Haushaltsverhandlungen erschwere. Diesbezüglich trete man zeitnah an die Länder zu Gesprächen heran. Im Zusammenhang mit der Städtebauförderung drückte die Ministerin ebenfalls ihre Unterstützung für das Programm der nationalen Stadtentwicklungspolitik aus, über dessen Mittel in Haushaltsverhandlungen noch entschieden wird.

### **Minister Guido Beermann (Impulsvortrag aus Sicht der Länder)**

Der Bauminister des Landes Brandenburg erläuterte in seinem Impulsvortrag die enge Verzahnung von Städtebau- und Wohnraumförderung im Land Brandenburg. Dabei seien die strukturellen Gegebenheiten im Land, mit vorwiegend eher kleinen und mittleren Städten sowie einer allgemein ländlichen Struktur bei gleichzeitig sehr unterschiedlichen demographischen Entwicklungstendenzen sehr vielfältig, was zu sehr unterschiedlichen Anpassungsbedarfen in Quantität und Qualität des Wohnraums führe. Die Städtebauförderung sei dabei in Brandenburg das zentrale Element zur Unterstützung der Stadterneuerung und Stadtentwicklung. Der Minister stellte fest, dass es festgelegte Förderkulissen brauche und Städtebauförderung und Wohnraumförderung verzahnt sein müssten, was in den meisten Städten auch so geschehe. Städte seien die Anker im Raum und eine erfolgreiche Stadtentwicklung brauche eine integrierte Vorgehensweise. Mit der Arbeitshilfe zur Erstellung von Integrierten Stadtentwicklungskonzepten (InSEK) gebe man den Städten und Gemeinden Orientierung für ihre kommunale Selbstverwaltung. Auf Basis solcher Konzepte werde auch die Städtebauförderung erst möglich gemacht. In Brandenburg wurde vor fünf Jahren das Bündnis für Wohnen gegründet, wo man sich zwischen den unterschiedlichen Akteuren intensiv austausche. Innerhalb der Verzahnung der Förderinstrumente mit der Wohnraumförderung ist die Städtebauförderung insbesondere auf den öffentlichen Raum, Nicht-Wohngebäude und die infrastrukturelle Ausstattung ausgerichtet.

### **Peter Stubbe (Q3 – Quantität – Qualität – Quartier: der Mehrwert der Städtebauförderung für ausreichend bezahlbaren Wohnraum)**

Peter Stubbe, Vorstand der GEWOBA AG Bremen, nannte in seinem Beitrag drei Thesen zum Mehrwert der Städtebauförderung. Dies sei zum einen die qualitative Ergänzung der Städtebauförderung, die in Kombination mit der eher quantitativen Wohnraumförderung einen Mehrwert produziere. Zum anderen ging Herr Stubbe auf den Mehrwert ein, der sich aus der Aneignung der Erfahrungen der Städtebauförderung mit Nutzungsänderungen ergeben könne. Denn bereits heute werde der Wohnungsbau auf Konversionsflächen, zukünftig aber immer stärker auch die Nutzungsänderung von Gebäuden, immer wichtiger. Hier bestehe noch Anpassungsbedarf im Baurecht, und hierfür könne die Städtebauförderung einen Mehrwert bieten. In seiner abschließenden These formulierte Herr Stubbe den Mehrwert der Städtebauförderung, den sie als integrativer Ansatz für das Wohnumfeld und hier insbesondere für die erweiterten Wohnkosten besäße und in Zukunft auch noch erweitert werden könne, beispielsweise bei der Wärmewende.

### **Diskussion**

Anschließend an diese ersten Beiträge fand eine kurze Diskussion zwischen Bundesministerin Geywitz, Minister Beermann, Herrn Stubbe und dem Publikum statt. In der Diskussion ging es primär um die Vereinfachung von Prozessen rund um die Städtebauförderung, Personalkapazitäten, Fragen der Finanzierung, insbesondere die Mittel für die Städtebauförderung im Bundeshaushalt sowie die Aufteilung der Finanzierung zwischen Bund, Ländern und Kommunen, die Möglichkeiten der Nutzungsänderungen im Rahmen der Städtebauförderung, Kooperation zwischen Akteuren und Digitalisierung.

### **Robert Erdmann (Städtebauförderung und Stadtumbau – Erfolge durch strategische Allianzen)**

Robert Erdmann, Geschäftsführer der LGE Mecklenburg-Vorpommern mbH, ging in seinem Vortrag insbesondere auf die Relevanz des Instruments der Städtebauförderung für die Plattenbau-Großwohnsiedlungen in Ostdeutschland aus der Perspektive von Mecklenburg-Vorpommern ein. Dabei betonte er, dass Ostdeutschland in besonderer Weise von der Städtebauförderung profitiert habe, und diese für die Plattenbausiedlungen auch eine wichtige sozialarbeiterische und integrative Funktion erfülle. In zahlreichen Best-Practice-Beispielen ging Herr Erdmann auf die Bedeutung der Städtebauförderung für die energetische Sanierung oder die Qualität von Baukultur ein, auch in kleineren Städten und Gemeinden. Aus diesen Beispielen heraus veranschaulichte Herr Erdmann, wie die Städtebauförderung hervorragende Managementstrukturen für die Projektsteuerung schaffe, als verbindende Klammer für weitere Programme, auch für den Wohnungsbau diene und verschiedene Akteure beteilige und einbinde.

### **Dr. Matthias Rasch (Vom Erhalt zu neuer Lebensqualität – die Bedeutung der Städtebauförderung für das Wohnen in (historischen) Innenstädten)**

Dr. Matthias Rasch, Geschäftsführer der Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH, ging in seinen Ausführungen auf die besonderen Rahmenbedingungen der Städtebauförderung in der Lübecker Altstadt ein. Diese sei geprägt durch die

historische Bausubstanz, hohe Dichte und eine kleinteilige Eigentümerstruktur, was in Anbetracht von Themen wie Bezahlbarkeit des Wohnens, mehr Grün in der Stadt, Mobilität und Wärmewende besondere Herausforderungen schaffe. Die Nutzungsvielfalt mit Wohnen in der Altstadt, habe dabei insbesondere in der Pandemie ihre stabilisierende Funktion offenbart. Die Entwicklung der Aufgaben und der Bedeutung der Städtebauförderung für das Wohnen in historischen Innenstädten könne laut Herrn Dr. Rasch dabei in vier Phasen unterteilt werden, 1. Erhalten, 2. Sanieren, 3. Neu bauen und 4. Umnutzen. In der besonders aktuellen Phase der Umnutzung spiele die Städtebauförderung auch wieder eine tragende Rolle.

### **Karl-Heinz Frings (Mannheim Schönau: warmmietenneutrale Sanierungen durch Kombination von Städtebauförderung mit Wohnraumförderung)**

Anhand des Beispiels des Quartiers Mannheim Schönau und konkreter Kostenkalkulationen, erläuterte Karl-Heinz Frings, Geschäftsführer der GBG Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH, inwieweit sich warmmietenneutrale Sanierungen mithilfe der Städtebauförderung und anderer Förderungen umsetzen lassen. Dabei legte Herr Frings dar, wie in Schönau, welches ein Quartier mit recht homogener und schwieriger Nachkriegsbausubstanz sei, die Mehrheit der Bestände vollmodernisiert und in kleinerem Umfang auch Abriss und anschließender Neubau betrieben werde. Die Wirkung des Förderprogramms für die Vollmodernisierung der Bestände veranschaulichte Herr Frings anhand eines Zahlenbeispiels: Vor der Modernisierung habe die Miete 5,80€/m<sup>2</sup> betragen, nach der Modernisierung 6,50€/m<sup>2</sup>, durch Einsparungen im Energieverbrauch ergebe sich letztendlich eine Erhöhung der Warmmiete von 0,4€/m<sup>2</sup>/mtl. In Anbetracht des erheblichen Umfangs der Maßnahmen, käme dies dank der Förderungen einer warmmietenneutralen Sanierung bereits sehr nah. Für den Neubau im Quartier ließe sich mit einer letztlich Mietendifferenz von etwa 2€/m<sup>2</sup> jedoch eine solche „Beinahe“ Warmmietenneutralität nicht realisieren, auch bedingt durch den Wegfall der KfW-Förderung.

### **Podiumsdiskussion**

#### **(Michael Fabricius, Sandra Weeser MdB, Bernhard Daldrup MdB, Anja Liebert MdB, Monika Fontaine-Kretschmer, Hilmar von Lojewski, Prof. Julian Wekel)**

In der Podiumsdiskussion unter Moderation von Michael Fabricius, diskutierten die MdB's Sandra Weeser (FDP), Bernhard Daldrup (SPD) und Anja Liebert (Grüne) mit den weiteren Expert:innen Monika Fontaine-Kretschmer (Geschäftsführerin NH), Hilmar von Lojewski (Beigeordneter Deutscher Städtetag für die Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände) und Prof. Julian Wekel (Direktor Institut für Städtebau) gemeinsam Fragen mit Bezug zur Städtebauförderung. Die MdB's, die mit ihren jeweiligen Wahlkreisen sehr unterschiedliche räumliche Siedlungsstrukturen repräsentierten, legten die spezifischen Herausforderungen in ihren Wahlkreisen dar. Herr Daldrup verwies in diesem Zusammenhang auf die (bereits erwähnte) Problematik, dass Mittel der Städtebauförderung nicht abgerufen werden würden, und dies die zukünftige Mittelsicherung bedrohe und auch die Altschuldenbelastung vieler Kommunen diesbezüglich problematisch sei. Herr Prof. Wekel brachte eine wissenschaftliche Perspektive in die Debatte ein, insbesondere die hohe Bedeutung der Freiräume in den Innenstädten sei in der Pandemie besonders augenscheinlich geworden. Prof. Wekel verwies aber auch darauf, dass dem vielfach diskutierten Aspekt der Umnutzungen bei Gebäuden gewisse technische Grenzen gesetzt seien. Frau Fontaine-Kretschmer verwies insbesondere auf die Problematik eingengter kommunaler Handlungsspielräume durch fehlende Verfügungsgewalt über die

Grundstücke. Diesbezüglich betonte Frau Fontaine-Kretschmer aber auch die Möglichkeiten für gemischte Zentren und Städte, die sich insbesondere aus dem Instrument der Konzeptvergabe für die Kommunen ergeben könnten. Herr von Lojewski verwies in der Debatte darauf, dass es in Bezug zur Städtebauförderung in vielen Bundesländern einen allgemein hohen administrativen Aufwand insbesondere für die Abrechnung und Prüfung der Mittelverwendung gäbe, der unnötigerweise Ressourcen und personelle Kapazitäten in Anspruch nehmen würde. Außerdem sei die Beantragung und Bewilligung oft langwierig und schwerfällig. In der Podiumsdiskussion war dementsprechend die Frage der Vereinfachung der Städtebauförderung, die Aufteilung der Kompetenzen und die Frage größerer Entscheidungsfreiheit und weitreichenderer Autonomie und Flexibilität der Kommunen ein zentrales Thema.