



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

Empfehlungen des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. für die 19. Legislaturperiode der Bundesregierung

Endfassung: 20. September 2017



UNSERE EMPFEHLUNGEN

Der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (DV) konnte in den vergangenen Jahren aus einer Reihe von Verbands- und Projektaktivitäten zu aktuellen Fragen einer sozial verantwortlichen Wohnraumversorgung sowie einer nachhaltigen und ausgewogenen städtebaulichen und räumlichen Entwicklung umfassende Erkenntnisse generieren. Daraus haben wir die folgenden Vorschläge und Handlungsempfehlungen für die Wohnungs-, Stadt- und Raumentwicklungspolitik der nächsten Legislaturperiode formuliert.

Zusammenfassend sieht der Deutsche Verband für die nächste Bundesregierung folgende zentrale Aufgaben im Bereich Wohnungs-, Städtebau- und Raumordnungspolitik:

Eine bezahlbare Wohnraumversorgung für alle Bevölkerungsschichten vor allem in den angespannten Wohnungsmarktregionen sicherstellen

- Die Voraussetzung für den Bau von mehr bezahlbaren Wohnungen schaffen – das Bündnis für bezahlbares Bauen und Wohnen fortsetzen und dessen Empfehlungen umsetzen.
- Den Rahmen zur Schaffung von mehr Bauland zu vertretbaren Preisen weiter verbessern:
 - Die Verfahren zur verbilligten Abgabe von Grundstücken des Bundes für bezahlbaren Wohnungsbau durch die BImA nachbessern.
 - Das Städtebaurecht um ein neues Instrument zur Innenentwicklung ergänzen.
 - Eine steuerliche Option für unbebaute Grundstücke in die Grundsteuer aufnehmen.
 - Die Wirksamkeit des „Urbanen Gebiets“ für mehr Wohnungsneubau in dichteren und nutzungsgemischten Quartieren analysieren und darauf aufbauend die planerischen Gestaltungsmöglichkeiten in lärmvorbelasteten Gebieten weiterentwickeln.
- Den preistreibenden Charakter der Grunderwerbsteuer dämpfen.
- Die weitere Mitwirkung des Bundes bei der Wohnraumförderung sichern und die soziale Ausrichtung der Wohnungspolitik stärken.
- Die Wohneigentumsbildung für breitere Bevölkerungsschichten unterstützen.

Klimaschutz und Energieeffizienz im Wohngebäudebereich wirtschaftlich und sozialverträglich erreichen

- Die Technologieoffenheit und Flexibilität zwischen Maßnahmen zur Steigerung der Gebäudeenergieeffizienz und einer klimafreundlichen Energieversorgung erhöhen.
- CO₂-Emissionen bei der energetischen Gebäudebewertung stärker berücksichtigen.
- Energetische Quartiersansätze stärker in Ordnungsrecht und Förderpolitik verankern.
- Die Anstrengungen zur Mobilisierung der Eigentümer durch Sensibilisierung, Information, Beratung und finanzielle Anreize erhöhen und neue, wirkungsvollere Ansätze verfolgen.
- Das komplexe Regelungswerk von Ordnungsrecht und Förderung vereinfachen.



Differenzierte Lösungen für eine räumlich ausgewogene sowie nachhaltige Gestaltung unserer Städte und Gemeinden auf den Weg bringen

- Wachsende regionale Disparitäten durch eine Stärkung der Bundesraumordnung ausgleichen.
- Die nachhaltige Stadtentwicklungspolitik sowie die städtebauliche und soziale Stadterneuerung durch die langjährig bewährte Städtebauförderung verstetigen.
- Städte und Gemeinden bei der digitalen Transformation in der Stadtentwicklung durch einen flächendeckenden Ausbau hochwertiger digitaler Infrastrukturen sowie die Förderung von Pilotansätzen, Erfahrungsaustausch und gegenseitigem Lernen unterstützen.
- Integrierte Lösungen zum demografischen Wandel vorantreiben, die einen altersgerechten Wohngebäudebestand mit wohnbegleitenden Diensten und Pflege kombinieren.
- Die EU-Struktur- und Investitionsförderung für nachhaltige Stadtentwicklung und territoriale Zusammenarbeit verstetigen und weiterentwickeln.

Viele der aufgeführten Handlungsfelder lassen sich durch eine Verstetigung der Mittel oder durch einen effizienteren und koordinierteren Mitteleinsatz haushaltsneutral realisieren. Dennoch erfordert die Umsetzung aller vorgeschlagenen Maßnahmen zusätzliche Haushaltsmittel oder führt zu verringerten Steuereinnahmen. Aus diesem Grund ist zum einen die Gegenfinanzierung im Bundeshaushalt zu berücksichtigen. Zum anderen sind Prioritäten zu setzen. Angesichts der regional differenzierten Entwicklungen und Wohnungsmärkte, der Klimaschutzziele und des demografischen Wandels sind deshalb die Fortführung der sozialen Wohnraumförderung durch den Bund, die Stärkung der Wohneigentumsförderung, die Verbesserung der Förderanreize für energieeffizientes und altersgerechtes Bauen und Sanieren, die Verstetigung der Städtebauförderung und die Unterstützung der Kommunen bei der digitalen Transformation besonders vordringliche Anliegen.

Zur Stärkung und besseren Umsetzung einer integrierten Wohnungs-, Städtebau- und Raumentwicklungspolitik ist es darüber hinaus notwendig, dass die Bereiche Wohnen, Bauen, Stadtentwicklung und Raumordnung wieder in einem Bundesministerium zusammengefasst sind. Denn diese Bereiche stellen die verschiedenen Stufen eines räumlich integrierenden Planens und Bauens dar. Für eine ausgewogene und nachhaltige Stadt- und Raumentwicklung spielen dabei zwei weitere Bereiche eine gewichtige Rolle: Verkehr und Mobilität – sowohl der Stadt- und Stadtumlandverkehr als auch große überregionale Verkehrsverbindungen – sowie die digitalen Infrastrukturen und Dienstleistungen. Insgesamt müssen die für Wohnen, Stadt- und Raumentwicklung relevanten Handlungsfelder in einem integrierten Konzept über die verschiedenen staatlichen Ebenen zusammengeführt werden. Dazu gilt es Wechselwirkungen, Synergien sowie Gegensätze zwischen einer bezahlbaren und qualitativ hochwertigen Wohnraumversorgung, Klima- und Umweltschutz, Verkehr, Mobilität und Logistik, Digitalisierung sowie Baukultur, städtebaulicher und architektonischer Gestaltung und weiterer relevanter Belange zu berücksichtigen und auszugleichen.

Im Folgenden werden die einzelnen Empfehlungen weiter ausgeführt. Details finden sich in den einzelnen Positionspapieren und Veröffentlichungen des Deutschen Verbandes, zu denen jeweils Links auf die DV-Internetseite angegeben sind.

ERLÄUTERUNG EINZELNER EMPFEHLUNGEN

Voraussetzungen für den Bau von mehr bezahlbaren Wohnungen weiter verbessern – Bündnis für bezahlbares Bauen und Wohnen fortsetzen und Empfehlungen umsetzen

Trotz der bereits geleisteten Anstrengungen für mehr bezahlbaren Wohnungsbau in den vergangenen vier Jahren, bleiben die angespannten Wohnungsmärkte in zahlreichen städtischen Wachstumsräumen mit hohen Mieten und Preisen weiterhin die zentrale wohnungspolitische Aufgabe. Der Bund muss gemeinsam mit den Ländern und Kommunen die Rahmenbedingungen so gestalten, dass die verschiedenen öffentlichen und privaten Akteure der Wohnungswirtschaft gemeinsam ausreichend bezahlbaren Wohnungsneubau schaffen und die neue Wohnungsfrage lösen können.

Dazu hat das Bündnis für bezahlbares Bauen und Wohnen einen wichtigen Beitrag geleistet und bereits manches auf den Weg gebracht. Andere Empfehlungen gilt es noch weiter zu operationalisieren und vor allem umzusetzen. Dies betrifft insbesondere die Vorschläge zur Senkung der hohen Baukosten sowie die Gewährung zusätzlicher Investitionsanreize. Diese sind neben ausreichend preisgünstigem Bauland zentrale Voraussetzungen, damit bedarfsgerecht mehr Wohnraum zu sozial und wirtschaftlich angemessenen

Preisen und Mieten entstehen kann. Dazu gilt es daran zu arbeiten, die gewichtigen Anliegen von Umwelt- und Klimaschutz, Gesundheit und Sicherheit sowie von Baukultur und Architektur mit dem Bauen von bezahlbarem Wohnraum in Einklang zu bringen. Einen zentralen Stellenwert hat auch ein ausgewogenes Mietrecht, das weiterentwickelt werden muss. Einerseits dürfen die mietrechtlichen Regelungen keine notwendigen Investitionen in Neubau sowie energetisch und demographisch bedingte Bestandserneuerungen verhindern. Andererseits sind unverhältnismäßigen Mietsteigerungen Rechnung zu tragen.

Vor dem Hintergrund der noch verbleibenden Aufgaben und der bisher erfolgreichen Arbeit sollte die nächste Bundesregierung das Bündnis unbedingt fortführen. Hierzu gilt es vor allem die Bundesländer und die weiteren relevanten Bundesressorts noch intensiver in den Bündnisprozess einzubinden und gemeinsam eine Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen unter enger Mitwirkung der kommunalen Ebene zu erreichen.

Rahmen zur Schaffung von mehr Bauland zu vertretbaren Preisen weiter verbessern

Ein zentraler Engpass- und Preisfaktor für bezahlbaren Wohnungsbau in städtischen Wachstumsräumen ist das Bauland. Deshalb sollte auch die neue Bundesregierung die in der AG „Aktive Liegenschaftspolitik“ des Bündnisses erarbeiteten Handlungsvorschläge weiterverfolgen. Dies betrifft eine noch stärkere Unterstützung von Kommunen und anderen langfristigen Vermietern bei der Schaffung von Bauland für bezahlbaren Wohnraum durch den Bund:

- **Nachbesserung bei der Verbilligungsrichtlinie für BImA-Grundstücke:** Die derzeitigen Rahmenbedingungen für eine verbilligte Abgabe von Bundesliegenschaften durch die BImA gelangen in der Praxis noch nicht zu einer ausreichenden Wirkung. Bis zum 31.3.2017 wurden nur vier Verträge für Zwecke des so-

zialen Wohnungsbaus über die verbilligte Abgabe von Liegenschaften geschlossen. Die erfolgten Kaufpreisabschlüsse für den geförderten Wohnungsbau (Miet- und Eigentumsförderung) sollten auf ihre Wirksamkeit überprüft, bei Bedarf erhöht und in ihrer Systematik verändert werden. Darüber hinaus sollte auch die Praxis der Verkehrswertermittlung einschließlich der Praxis der Beauftragung von Gutachtern angepasst werden und das Instrument der Konzeptvergabe und der Anhandgabe genutzt werden. Auf gleiche Weise sollten die Bundesländer und die Kommunen ihre Liegenschaften für bezahlbaren Wohnraum einsetzen.

- **Ergänzung des Städtebaurechts um ein neues Instrument zur Innenentwicklung:** In vielen Städten



bestehen im Innenbereich disperse Potenzialflächen, die sich bisher aus verschiedenen Gründen nicht für den dringend benötigten Wohnungsneubau mobilisieren lassen. Von Bodenrechtsexperten aus Wissenschaft und Praxis wurde für die Mobilisierung dieser Grundstücke empfohlen, ein zusätzliches Instrument der Innenentwicklung in das Besondere Städtebaurecht einzuführen – die Innenentwicklungsmaßnahme (IEM). Unter der Voraussetzung eines begründeten erheblichen Bedarfs an Wohnraum würde dies den Kommunen ermöglichen, für bestimmte Gebiete mit besonderen Innenentwicklungspotenzialen und fehlender Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer eine Bauverpflichtung für unbebaute oder stark mindergenutzte Grundstücke auszusprechen. Die rechtlichen, städtebaulichen und wohnungspolitischen Chancen und Grenzen einer IEM werden durch ein verfassungsrechtliches Gutachten und ein Planspiel eingehend überprüft. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse sollten durch eine künftige BauGB-Novelle aufgegriffen werden.

- **Prüfung einer steuerlichen Option für unbebaute Grundstücke in der Grundsteuer:** Zur Stärkung der Innenentwicklung und verstärkten Bereitstellung von Bauland sollte erwogen werden, bei der Grundsteuerreform den Kommunen eine steuerliche Option für ein sog. zoniertes Satzungsrecht zu eröffnen. Damit könnten Kommunen in bestimmten Gebieten mit einem hohen Anteil ungenutzter Flächenpotenziale Grundstücke mit Baurecht, die nicht bebaut sind, höher besteuern.
- **Analyse der Wirksamkeit des „Urbanen Gebiets“ für mehr Wohnungsneubau in dichteren und Nutzungsgemischten Quartieren sowie Weiterentwicklung der planerischen Gestaltungsmöglichkeiten in lärmvorbelasteten Gebieten:** Die Einführung der neuen Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet“ der BauNVO ist sehr zu begrüßen. Denn Kommunen benötigen den damit geschaffenen erweiterten Gestaltungsspielraum für stärker verdichtete innerstädtische Quartiere mit flexiblerer Nutzungsmischung. Dies trägt dazu bei, Wohnen, Gewerbe und Freizeit besser miteinander in Einklang zu bringen und mehr dringend

benötigten Wohnraum zu schaffen. Eine wichtige immissionsschutzrechtliche Grundlage für eine stärkere Verdichtung und Nutzungsmischung stellt dabei die Erhöhung der Lärmgrenzwerte tagsüber dar, die im „Urbanen Gebiet“ leicht über den zulässigen Werten eines Mischgebietes liegen können. Die Bundesregierung sollte in der nächsten Legislaturperiode überprüfen, inwieweit das „Urbane Gebiet“ tatsächlich die angestrebten Ziele erreichen kann und zu mehr Wohnungsneubau führt. Hierbei sollte vor allem untersucht werden, ob die leichten immissionsschutzrechtlichen Anpassungen bereits ausreichen oder ob nicht doch eine grundsätzliche Anpassung des Immissionsschutzrechts notwendig sind, um die hohen Lärmschutzstandards besser mit den aktuellen Gegebenheiten und Möglichkeiten von Städtebau und Wohnungsbau zu verbinden. Denn viele Experten und Praktiker plädieren dafür, dass das Immissionsschutzrecht zum einen auch gegenüber gewerblichem bzw. anlassbezogenem Lärm passive Lärmschutzmaßnahmen zulassen sollte, wie dies für den Verkehrslärm möglich ist. Zum anderen sollten die Kommunen in bestimmten städtebaulichen Konstellationen die Zuordnung von Lärmschutzrichtwerten zu den einzelnen Baugebietskategorien nachvollziehbar und korrigierend abwägen können, wenn ansonsten eine vorgesehene Wohnbebauung nicht realisiert werden kann. Dabei gilt es selbstverständlich die hohe gesundheitliche Bedeutung des Lärmschutzes zu beachten und keinesfalls zu schmälern.

i INFORMATION

Sämtliche Empfehlungen und ein Abschlussbericht der AG „Aktive Liegenschaftspolitik“ finden sich unter:

www.deutscher-verband.org/aktivitaeten/projekte/liegenschaftspolitik.html

Weitere Mitwirkung des Bundes bei der Wohnraumförderung

Nach dem Auslaufen der **Kompensationsmittel für die Wohnraumförderung** besteht die Gefahr, dass einige Bundesländer keine ausreichenden Mittel für den dringend benötigten Bau von geförderten Wohnungen bereitstellen können. Deshalb sollte in der nächsten Legislaturperiode dringend ein Ansatz gefunden werden, damit sich der Bund

entsprechend seiner wohnungspolitischen Verantwortung weiter engagieren kann. Dabei sollten Bund und Länder auch offen erörtern, inwiefern der Bund wieder gewisse Mitgestaltungsmöglichkeiten erhält, wozu die Erfahrungen der **Gemeinschaftsaufgaben oder der Städtebauförderung** Ansatzpunkte liefern könnten.

Stärkung einer sozial ausgerichteten Wohnungspolitik

Die Einführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit wurde innerhalb des Deutschen Verbandes vor dem Hintergrund verschiedener rechtlicher und praktischer Problemstellungen sowie der ungewissen Wirksamkeit kritisch und kontrovers diskutiert. Einigkeit besteht jedoch darüber, dass vor allem in den angespannten Wohnungsmärkten **langfristig ausreichend verfügbarer, preiswerter Wohnraum für Haushalte mit durchschnittlichem und geringerem Einkommen** zu schaffen und zu sichern ist. Um den durch erhöhte Nachfrage verursachten Miet- und Preissteigerungen wirkungsvoll zu begegnen, ist in erster Linie ein ausreichendes zusätzliches Wohnungsangebot erforderlich. Gleichzeitig stellt sich aber auch die Frage nach einer stärker sozial ausgerichteten Wohnungspolitik und inwiefern dies

eher über einen staatlich regulierten und geförderten marktwirtschaftlichen Ansatz oder durch marktfremde Ansätze erreicht werden kann. Hierbei sollte neben den wichtigen, klassischen wohnungswirtschaftlichen Akteuren auch das Potenzial, dass gemeinwohlorientierte Kräfte der Zivilgesellschaft in diese Entwicklung einbringen können, beachtet werden. Die Bundesregierung sollte in der nächsten Legislaturperiode auf Grundlage eines breiten, fachpolitischen Diskurses konkrete Maßnahmen auf den Weg bringen, um bestehende Instrumente in den verschiedenen Bereichen verstärkt anzuwenden, sowie neue Instrumente und Ansätze einzuführen und zu verfolgen. Hierbei bietet neben Steuerrecht und Förderung insbesondere auch das Bodenrecht wichtige Ansatzpunkte.

Wohneigentumsbildung für breitere Bevölkerungsschichten durch Eigenkapitalhilfen unterstützen

Die neue Bundesregierung sollte dringend die Bildung von Wohneigentum für Normalverdiener und Schwellenhaushalte unterstützen. Ansonsten droht die im EU-Vergleich sehr niedrige deutsche Wohneigentumsquote von ca. 45 Prozent zu sinken. Für Haushalte bis 55 Jahren ging sie seit 2010 bereits zurück. Die Wohneigentumsbildung findet durch vielfältige Faktoren – wenn überhaupt – immer später statt.

Wohneigentum entspricht dem Wunsch vieler Menschen – vor allem von Familien. Es hat umfassende **positive Wirkungen auf die Vermögensbildung** breiter Schichten

und ist damit für die **Alterssicherung** unverzichtbar. Darüber hinaus trägt Wohneigentum zur **Stabilisierung von Stadtquartieren** bei. Denn wer dauerhaft im Quartier bleibt, dem liegt die Quartiersentwicklung besonders am Herzen. Und schließlich trägt der Bau von Eigentumswohnungen und Eigenheimen über Sockereffekte auch zu **Entlastung der Mietwohnungsmärkte** bei.

Die neue Bundesregierung sollte deshalb rasch eine **neue Eigentumsförderung für Selbstnutzer** auf den Weg bringen, die vor allem junge Familien mit Kindern mit durch-



schnittlichen und geringeren Einkommen beim Zugang zu einer günstigen und sicheren Wohneigentumsfinanzierung unterstützt. Direkte Investitionszuschüsse, ggf. gekoppelt an die Familiensituation (Zahl der Kinder), sind dabei angesichts der Eigenkapitalschwäche vieler Haushalte, des Zinsniveaus und der Breitenwirkung die erste Wahl und sollten durch die Bundesregierung zügig auf den Weg gebracht werden. Zudem sollte die Wohnungsbauprämie, die seit Jahren nicht an die Einkommens- und Preisentwicklung angepasst wurde, als wichtiger Sparanreiz für den frühzeitigen Eigenkapitalaufbau verbessert werden.

In der fachpolitischen Debatte werden neben **Eigenkapitalhilfen** auch staatlich garantierte Nachrangdarlehen diskutiert. Diese könnten für bestimmte Fallkonstellationen

(einkommensbedingte Schwellenhaushalte mit wenig Eigenkapital) zum Einsatz kommen, dürfen aber den Grundsatz einer nachhaltig soliden Finanzierung nicht gefährden, wozu sie vor allem mit erhöhten Tilgungsanforderungen und langfristigen Zinsbindungen einhergehen müssten. Auch sollte dieses Instrument allen Kreditinstituten zur Verfügung stehen.

i INFORMATION

Fundierte Ausführungen dazu finden in einem gesonderten Positionspapier der AG „ifs Wohneigentum“ des Deutschen Verbandes.

www.deutscher-verband.org/publikationen/positionen

Dämpfung des preistreibenden Charakters der Grunderwerbsteuer

Die Bundesregierung sollte sich als Beitrag zu mehr bezahlbarem Wohnungsbau, aber auch zur Unterstützung der Eigentumsbildung dringend dafür einsetzen, dass die Grunderwerbsteuer der Bundesländer wieder auf ein investitionsfreundliches Niveau gesenkt wird. Dazu sollte die **derzeitige Steuersatzautonomie der Länder eingeschränkt** werden und der **Steuersatz auf maximal 3,5 Prozent** gesenkt werden, sofern die Bundesländer die Grunderwerbsteuersätze nicht selbst auf ein investitionsfreundliches Niveau senken. Dies setzt auch eine Reform

der Regelungen im System des Länderfinanzausgleichs voraus, um Fehlanreize zur Erhöhung der Grunderwerbsteuersätze durch die Länder zu beseitigen. Selbst wenn Ausnahmetatbestände für den Ersterwerb einer selbstgenutzten Immobilie oder für den Bau von geförderten Wohnungen familien-, vermögens- oder sozialpolitischen zu begrüßen wären, sind sie nur die zweitbeste Lösung, da ansonsten eine Kompensation der Steuerausfälle über die Erhöhung der Steuern an anderer Stelle droht.

Klimaschutz und Energieeffizienzziele im Wohngebäudebereich wirtschaftlich und sozialverträglich erreichen

Das Klimaschutzkonzept der Bundesregierung sollte mit seinen Maßnahmen für den Gebäudebereich so ausgestaltet sein, dass die Klimaschutz- und Energieeinsparziele im Einklang mit Sozialverträglichkeit und Wirtschaftlichkeit sowie unter Berücksichtigung baukultureller Belange erreicht werden. Sowohl das Ordnungsrecht (u. a. EnEV, EE-WärmeG) als auch die darauf aufbauende Förderung von

KfW und BAFA sind daher technologieoffener und stärker auf die Klimaschutzziele auszugestalten. Dies bedeutet eine **stärkere Berücksichtigung von CO₂-Emissionen bei der energetischen Gebäudebewertung** als Alternative zu den bisherigen Parametern Primärenergiebedarf und Transmissionswärmeverlust. Dazu muss zu Beginn der neuen Legislaturperiode der vorliegende **Entwurf des**

Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zur Verbindung von EnEV und EEWärmeG mit einer Verstärkung von Technologieoffenheit und CO₂-Orientierung verabschiedet werden.

In erster Linie sollte der Flexibilitätsrahmen erweitert werden, um Maßnahmen zur Steigerung der **Gebäudeenergieeffizienz mit einer klimafreundlichen Energieversorgung** wirtschaftlich sowie sozial- und baukulturverträglich zu verbinden. Derzeit werden entsprechende technische Möglichkeiten durch Vorgaben im Ordnungsrecht nicht ausreichend berücksichtigt. Grundsätzlich sollten Anreize Vorrang vor Ordnungsrecht haben, zumal beim Neubau eine weitere EnEV-Verschärfung kaum noch Wirkungen auf der Effizienzseite zeigt. Dazu muss neben der Energieeffizienz durch Dämmung und Gebäudetechnik die effiziente Versorgung aus erneuerbaren Energien und hocheffizienter KWK stärker gewichtet werden. Damit hätten Gebäudeeigentümer im Zusammenspiel mit den Energieversorgern mehr Möglichkeiten, die wirtschaftlich günstigste, baukulturell verträglichste und technisch am besten geeignete Sanierungsvariante zur Verringerung des CO₂-Ausstoßes zu wählen. Allerdings gibt es auch für die Wärmewende keine Pauschallösungen, sondern es müssen unterschiedliche lokale Gegebenheiten berücksichtigt werden, um effizient CO₂ einzusparen.

Schließlich sollten **energetische Quartiersansätze stärker in Ordnungsrecht und Förderpolitik verankert werden**. Eine Quartiersbetrachtung ermöglicht integrierte Lösungsansätze für die Strom- und Wärmeversorgung, die zusätzliche Kombinationsmöglichkeiten von Einsparpotenzialen und dezentralen Versorgungskonzepten eröffnen. Letztlich kommt es bei der Einsparung von CO₂ nicht darauf an, ob die saubere Energie im, am oder in der Nähe des Gebäudes erzeugt wird. Insofern werden die im Referentenentwurf des GEG eingeführten Quartierslösungen begrüßt, sollten aber weiterentwickelt und verstärkt werden. Auch das KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung“ ist auf hohem Niveau zu verstetigen und mit noch besseren Konditionen auszugestalten. Dies betrifft die Mittel und den Zeitraum für das Sanierungsmanagement, die vor dem Hintergrund der Erfahrungen aus der Stadtsanierung noch immer zu gering sind. Zusätzlich sollte eine unmittelbare mit

I INFORMATION

Die umfassenden und fundierten Empfehlungen der AG „Energie“ des Deutschen Verbandes finden sich auf der DV Internetseite unter:

www.deutscher-verband.org/aktivitaeten/arbeitsgruppen/ag-energie.html

dem Programm verknüpfte Investitionsförderung erfolgen. Dies erhöht den Anreiz, das Programm zu nutzen und unterstützt die Umsetzung der Konzepte. Und schließlich sollte in der Förderung auch berücksichtigt werden, dass ein einem Zusammenschluss mehrerer Gebäudeeigentümer für gemeinsame Sanierungs- und Wärmeversorgungs-lösungen Vorbereitungskosten entstehen.

Um die energetische Modernisierung des Wohngebäudebestandes voran zu bringen, bedarf es noch **größerer Anstrengungen und neuer Wege zur Mobilisierung der Eigentümer**. Insbesondere Kleinvermieter und Selbstnutzer müssen bei der Planung, Finanzierung und Durchführung energetischer Maßnahmen besser angesprochen, beraten und begleitet werden. Dabei sollten nicht nur energetische Aspekte im Vordergrund stehen. Vielmehr gilt es, den Blick **ganzheitlich auf die Verbesserung des Gebäudezustandes** und die Erhöhung des Wohnkomforts zu richten. Schließlich müssen auch die **finanziellen Anreize für eine energieeffizientere Sanierung verbessert** werden, da derzeit die Fördermodalitäten der KfW nicht dazu beitragen, dass sich ausreichend viele Gebäudeeigentümer für Sanierungsmaßnahmen mit höheren Effizienzstandards entscheiden. So bieten für manche Gebäudeeigentümer beispielsweise direkte Investitionszulagen größere Anreize als Darlehen. Auch sollten die angewandten Berechnungen für die energiebedingten Mehrkosten einen realitätsnäheren Ansatz verfolgen, der berücksichtigt, dass in einem Gebäude nicht zu einem eindeutig bestimmbareren Zeitpunkt sämtliche relevante Bauteile erneuert werden müssen. Deshalb sollte auch geprüft werden, inwieweit ein finanzieller Anreiz für Sanierungsmaßnahmen zum gesetzlich vorgeschriebenen Standard gewährt werden kann und die entsprechenden haushaltsrechtlichen Restriktionen beseitigt werden.



Durch die im Referentenentwurf des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) weitgehende Beibehaltung bisher geltender Regelungen der EnEV und des EEWärmeG hat der Bund die Möglichkeit versäumt, mit der **Überarbeitung eine aus Anwendersicht dringend gebotene Vereinfachung des komplexen Regelwerks** vorzunehmen. Eigen-

tümer wollen Maßnahmen und Technik selbst verstehen, bevor sie sich für eine Investition entscheiden. Insbesondere im Hinblick auf das Vertrauen von Eigentümern in eine gute fachliche Energieberatung und die Sinnhaftigkeit energetischer Sanierungsmaßnahmen sind hier zukünftig Lösungen im Regelwerk zu entwickeln.

Wachsende regionale Disparitäten durch eine Stärkung der Bundesraumordnung ausgleichen

Die wachsenden regionalen Entwicklungsunterschiede und die Notwendigkeit, bundespolitische Ziele (30-Hektar-Ziel, Klimaschutzziele) durchzusetzen, erfordern eine Stärkung des regionalen Ausgleichs. Aus diesem Grund plädiert der Deutsche Verband dafür, dass die Raumordnung des Bundes gestärkt und neu ausgerichtet wird. Die Raumordnung benötigt für die Aufgaben **wirksame Instrumente, die integrierte Ansätze** verfolgen, auf Ausgleich unterschiedlicher Interessen angelegt, demokratisch legitimiert und mit finanziellen Mitteln ausgestattet sein müssen.

Im Einzelnen werden dazu folgende Veränderungen vorgeschlagen:

- Fachplanungen, Kommunen, Nichtregierungsorganisationen und Bürger müssen ihre **raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Interessen schon in die Erstellung der Raumordnungspläne einbringen**. Zu einer **stärkeren demokratischen Legitimierung der Regionalplanung** kann eine Direktwahl des Regionalrats beitragen.
- Um einen koordinierten Prozess der Regionalentwicklung mit den verschiedenen raumbedeutsamen Maßnahmen von Kommunen, Wirtschaft und Fachplanung zu erreichen, sind insbesondere in strukturschwachen Regionen **integrierte Entwicklungskonzepte und andere Formen der Kooperation** erforderlich. Gelder von EU, Bund, Ländern und Kommunen sollten nur auf Grundlage solcher Konzepte zum Einsatz kommen.
- Zur besseren Verzahnung raumbedeutsamer Planungen von EU, Bund, Ländern und Kommunen müssen **Regionalplanung und Regionalentwicklung besser**

abgestimmt werden. Die nationalen Instrumente der Regional- und Strukturförderung, vor allem die Gemeinschaftsaufgaben, müssen stärker auf die Bedürfnisse der Regionen ausgerichtet werden. Zudem wird ein neues Instrument für eine koordinierte und integrierte Fördermittelvergabe für strukturschwache Räume gebraucht.

- Die Raumordnung benötigt auch selbst **gesonderte Finanzierungsinstrumente**, etwa für die Entwicklung und Sanierung größerer Gebiete außerhalb der Siedlungsräume. Dazu sollte das Raumordnungsrecht analog zum Städtebaurecht durch ein besonderes Maßnahmenrecht ergänzt werden.
- Für Aufgaben mit bundesländerübergreifenden Wirkungen (z. B. Hochwasserschutz) oder mit unterschiedlichen Be- und Entlastungen für einzelne Regionen sind verbindlichere Vorgaben des Bundes zur näheren räumlichen Ausgestaltung der Länder erforderlich.

Für die nächste Legislaturperiode sollten sich die Koalitionspartner deshalb der Aufgabe widmen, die Bundesraumordnung zu stärken und mit einem verbesserten, mit der Regionalentwicklung besser verzahnten Instrumentarium zu versehen.

i INFORMATION

Die AG „Städtebau/Raumordnung“ hat zur Stärkung der Raumordnung ein Positionspapier erarbeitet:

www.deutscher-verband.org/fileadmin/user_upload/documents/Positionspapiere/Positionen%202014/03_Positionspapier_Staerkung__Raumordnung_end.pdf

Nachhaltige Stadtentwicklungspolitik sowie städtebauliche und soziale Stadterneuerung verstetigen

Die Bundesregierung sollte die seit 2007 erfolgreich arbeitende nationale Stadtentwicklungspolitik in der neuen Legislaturperiode weiterführen. Denn die technologischen, wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und demographischen sowie ökologischen Veränderungen – u.a. Klimaschutz und Energiewende, digitale Transformation, Zuwanderung, Globalisierung – haben enorme Auswirkungen auf die Stadtentwicklung und erfordern eine kontinuierliche Anpassung der Instrumente und Programme. Dazu ist der fachpolitische Austausch zwischen Bund, Ländern, Kommunen sowie Wissenschaft und Zivilgesellschaft ebenso bedeutsam wie die Untersuchung von Entwicklungstendenzen der Stadtentwicklung, die Durchführung innovativer Modellvorhaben und die Analyse und Verbreitung guter Praxis. Angesichts der enormen Veränderungen der letzten zehn Jahre sollte die neue Bundesregierung die Leipzig Charta als zu Grunde liegendes Leitbild für eine nachhaltige und integrierte Entwicklung europäischer Städte gemeinsam mit den EU-Mitgliedstaaten unter deutscher Ratspräsidentschaft im Jahr 2020 aktualisieren und weiterentwickeln.

Damit Städte und Gemeinden die drängenden städtebaulichen und sozialen Herausforderungen bewältigen können, müssen die **Mittel der Städtebauförderung auf dem derzeitigen Niveau verstetigt** werden. Hier sind auch die Kapazitäten der Kommunen zur Kofinanzierung und zur verwaltungstechnischen Abwicklung weiter zu verbessern. Zum anderen erfordert die Umsetzung der angestoßenen sozialen, wirtschaftlichen, infrastrukturellen, städtebaulichen und ökologischen Stabilisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen längere Zeiträume, so dass eine Kontinuität der Bundes- und Landesförderung gegeben sein muss.

Zentrale Stärke der Städtebauförderung ist der gebietsbezogene, integrierte und partizipative Stadtentwicklungsansatz. Mit integrierten Stadt- und Quartiersentwicklungskonzepten gelingt es Kommunen mit sehr differenzierten Ausgangslagen, auf die unterschiedlichen lokalen Herausforderungen flexibel zu reagieren. Dazu ergibt eine weitere Ausdifferenzierung der Städtebauförderung in noch mehr spezifische Teilprogramme keinen Mehrwert. Vielmehr sollten die mittlerweile sieben **Teilprogramme stärker gebündelt und teilweise zusammengeführt werden**. Die Zusammenlegung von Stadtbau Ost und West ist bereits ein erster richtiger Schritt. Denn entscheidend für die Städtebauförderung ist ein flexibler und integrierter Rahmen, der eine noch bessere **Bündelung und Verzahnung mit anderen Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten** gewährleistet. Dazu ist die ressortübergreifende Strategie „Soziale Stadt“ ein wichtiger Schritt und sollte von der nächsten Bundesregierung weiterverfolgt und intensiviert werden. Für strukturschwache, ländlich geprägte Räume ist die überörtliche Zusammenarbeit, wie sie mit dem Programm „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ verfolgt wird, von großer Bedeutung. Damit gelingt es Städten und Gemeinden, in einem funktionalen Zusammenhang Ressourcen zu bündeln, um regional bedeutsame Maßnahmen gemeinsam zu identifizieren und umzusetzen. Um neben öffentlichen Mitteln auch mehr privates Engagement gewinnbringend für die Stadtentwicklung zu nutzen, müssen Kommunen dazu befähigt werden, auch gemeinwohlorientierte zivilgesellschaftliche Kräfte der Stadteil- und Immobilienentwicklung in ihren Anliegen zu unterstützen. Ein gutes Vorbild bildet das Landesprogramm „Initiative ergreifen – Bürger machen Stadt“ der Städtebauförderung NRW, das die Initiatoren von zivilgesellschaftlichen Projekten auch in der Findungs- und Vorbereitungsphase unterstützt.



Unterstützung der Städte und Gemeinden bei der digitalen Transformation

Auf Basis der bisherigen Arbeit und Ergebnisse der Dialogplattform Smart Cities des BMUB, in die sich der DV aktiv einbrachte, sollte die neue Bundesregierung Städte und Gemeinden bei den enormen Aufgaben der digitalen Transformation unterstützen, um eine zukunftsfähige, verantwortungsvolle und nachhaltige digitale Stadtentwicklung zu betreiben. Die Bewältigung der Herausforderungen, die sich durch die zunehmende Digitalisierung für die Stadtentwicklung ergeben, zieht einen erheblichen Wissens- und Finanzbedarf bei den Kommunen nach sich. Grundvoraussetzung dafür ist der Auf- und Ausbau einer leistungsfähigen und flächendeckenden digitalen Infrastruktur, die wie Verkehrs-, Energie- und Kanalnetze eine unverzichtbare Basisinfrastruktur für zukunftsfähige Städte und Gemeinden bildet. Darüber hinaus müssen **auf nationaler Ebene durch Pilotansätze sowie Erfahrungsaustausch und gegenseitiges Lernen integrierte Maßnahmen auf den Weg gebracht und in die Breite getragen werden**. Ziel ist nicht nur die Erprobung vorhandener und neuer Technologien, sondern auch der Innovations- und Wissenstransfer.

Der Bund sollte im Rahmen seiner Zuständigkeiten gemeinsam mit den Ländern dazu beitragen, dass die Kommunen die Wissens- und Finanzierungsbedarfe bedienen können.

Neben einer bedarfsgerechten kommunalen Finanzausstattung sind ergänzende Förderprogramme notwendig, die **integrierte und nachhaltige (Pilot-)Ansätze** für die digitale Transformation der Stadtentwicklung erproben und verbreitern. Kommunen, Forschungseinrichtungen und Wirtschaft müssen aktiv dabei gefördert werden, die Ergebnisse ihrer gemeinsamen Arbeit an Lösungen praxisgerecht, z. B. durch Checklisten, Leitfäden und Prüfraster, aufzubereiten. Insbesondere kleinere oder weniger finanzstarke Kommunen müssen so unterstützt werden, dass sie die digitale Transformation vorantreiben, Fehlentwicklungen vermeiden und erfolgreiche Projekte replizieren können.

Dabei muss der verantwortungsvolle und sensible Umgang mit den Daten der Städte ein ebenso großes Gewicht einnehmen, wie die beständige kritische Überprüfung des Beitrags der Digitalisierung zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Gleichzeitig gilt es zu unterscheiden zwischen den eigenen kommunalen Aufgaben und Aktivitäten der digitalen Transformation, sowie der ebenso wichtigen kommunalen Unterstützung, Lenkung und Steuerung für privatwirtschaftliche Aktivitäten, die sich in diesem Feld entwickeln und stetig wandeln.

Lösungen zum Umgang mit dem demografischen Wandel vorantreiben

Die Folgen des demografischen Wandels müssen von der neuen Bundesregierung weiterhin in den Blick genommen werden. So wachsen die Anzahl und der Anteil älterer Menschen. Gleichzeitig differenzieren sich die individuellen Lebenslagen im Alter und die Lebensbedingungen in den Regionen immer stärker aus. Die traditionellen, auf Defizite und Hilfebedarf ausgerichteten Altersbilder sind überholt, und auch das Zusammenleben der Generationen hat sich verändert. Darauf hat die Bundesregierung mit ihrer bereits 2012 vorgelegten **Demografiestrategie reagiert und einen breiten Dialogprozess organisiert sowie zahlreiche Aktivitäten und Initiativen angestoßen**. Dies hat

dazu beigetragen, Lösungen für ein selbstbestimmtes Leben und Wohnen im Alter aufzuzeigen. Dieser Prozess sollte durch die neue Bundesregierung kontinuierlich durch **Forschungsprojekte, Wettbewerbe und Modellvorhaben fortgeführt, verstärkt kommuniziert und ressortübergreifend umgesetzt werden**.

Da die meisten Menschen möglichst lange nach eigenen Vorstellungen und in vertrauter Umgebung alt werden möchten, braucht es deutlich mehr altersgerechte Wohnungen. Die Wiedereinführung des **Zuschussprogramms „Altersgerecht Umbauen“ der KfW** ist ein wichtiger

Schritt zur Anpassung des Wohnungsbestands und sollte dringend verstetigt und gestärkt werden, um vor allem noch mehr Eigentumswohnungen und Eigenheime altersgerecht umzugestalten. Die flexible Ergänzung mit anderen KfW-Förderprogrammen, z. B. „Energieeffizient Sanieren“ macht es möglich, dass Immobilien in einer Sanierungsmaßnahme energieeffizient, komfortabel und sicher gestaltet werden. Bei der Anpassung von Wohnungen und im Neubau sollten auch die Anforderungen jüngerer Menschen mit Behinderung berücksichtigt werden.

Altersgerechtes Wohnen zielt nicht allein auf bauliche Aspekte und Wohnraumversorgung ab. Vielmehr bedarf es einer engen Verzahnung von leicht zugänglichen Angeboten und verschiedenen Akteuren vor Ort. **Modellhafte Lösungen, die an der Schnittstelle zwischen Wohnung und „wohnbegleitenden“ ehrenamtlichen wie professionellen Diensten bis hin zur Pflege** ansetzen und diese miteinander verbinden, sind weiterzuentwickeln. Hier ist die Zusammenarbeit zwischen Kommunen, Wohnungswirtschaft, Gesundheits- und Pflegewirtschaft sowie sozialwirtschaftlichen und zivilgesellschaftlichen Akteuren wichtig. Bestehende gute Ansätze, seien es gemeinschaftliche Wohnprojekte, Senioren- oder Demenz-WGs, ambulant betreute Wohngruppen oder auch Mehrgenerationenhäuser, Wohncafés und Nachbarschaftstreffe, sollten durch **eine weitere modellhafte Förderung des Bunds** weiter ver-

bessert und in die Breite getragen werden. Für die Versorgung und Teilhabe am gesellschaftlichen Leben ist zudem die Gestaltung von Mobilitätsketten für ältere Menschen sehr bedeutsam. Dabei sind auch Akteursgruppen anzusprechen, die bisher noch weniger eingebunden waren (ÖPNV, Polizei, Krankenkassen, lokale Wirtschaft).

Vor dem Hintergrund der regionalen Differenzierung müssen zudem auch **regionale Kooperationsmodelle** ausgebaut und verbindlich in kommunale Konzepte überführt werden. Hierfür sollten die verschiedenen Bundes- und Länderressorts ihre Mittel bündeln und konzentriert einsetzen. Die verschiedenen Förderprogramme sollten niedrigschwellig zugänglich sein und verschiedenen, auch bislang wenig erfahrenen Akteuren offenstehen.

i INFORMATION

Ausführlichere Ausführungen zur altersgerechten Entwicklung von Wohnungsbeständen und Quartieren finden sich im Abschlussbericht des Programms „Anlaufstellen für ältere Menschen“:

http://anlaufstellen.deutscher-verband.org/fileadmin/user_upload/images/Inhalte/A_Fachdiskurs/DV_Anlaufstellen_Abschlussbericht_final.pdf

Verstetigung und Weiterentwicklung der EU-Struktur- und Investitionsförderung für nachhaltige Stadtentwicklung und territoriale Zusammenarbeit

Bei der Neuausrichtung des Mehrjährigen Finanzrahmens der EU gilt es einen Kahlschlag bei der Kohäsionspolitik ab 2020 zu vermeiden. Die **Förderung durch die EU-Struktur- und Investitionsfonds muss weiterhin allen Regionen zugutekommen** und nicht auf jene mit den größten Entwicklungsrückständen beschränkt werden. Denn gerade mit der EU-Kohäsionspolitik hat die Europäische Integration die Chance, mit sichtbaren regionalen und lokalen Maßnahmen ein positives Image bei den Bürgern zu generieren. Insofern gilt es, **den Kohäsionsgedanken wieder zu stärken**, um

das Lebens- und Arbeitsumfeld der Bürgerinnen und Bürgern sowie das Wirtschaften regionaler und lokaler Unternehmen vor Ort zu verbessern. Vor allem die **Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung** bietet nicht nur eine wichtige Ergänzung zu den Programmen von Bund und Ländern, sondern setzt immer wieder wichtige Impulse für innovative Ansätze.

Die Interreg-Programme zur **grenzüberschreitenden und transnationalen Zusammenarbeit** verbinden regionale



und lokale Entwicklungsvorhaben mit einem europäischen Austausch und binden diese in größere strategische Entwicklungszusammenhänge ein. Sie generieren damit einen Mehrwert, sowohl für die regionale und lokale Entwicklung, als auch für die Stärkung der europäischen Integration.

Eine Umstellung auf einen immer höheren Anteil der Strukturfondsmittel in Form von Finanzinstrumenten, z. B. durch revolvingierende Infrastruktur- und Stadtentwicklungsfonds, sollte nur bedarfsgerecht für bestimmte Bereiche gelten. Gerade nachhaltige Stadtentwicklungsprojekte können fast ausschließlich über Zuschüsse finanziert werden. Die Bundesregierung soll sich in den anstehenden Verhandlungen dafür einsetzen, dass die Kohäsionspolitik im nächsten Mehrjährigen Finanzrahmen weiterhin einen gewichtigen Anteil hat und die genannten Aspekte in den neuen Strukturfondsverordnungen Berücksichtigung finden.

i INFORMATION

Die AG Europa des Deutschen Verbandes hat ein fundiertes Positionspapier zur Ausgestaltung der neuen EU-Strukturfondsperiode erarbeitet:

www.deutscher-verband.org/fileadmin/user_upload/documents/Positionspapiere/Positionen%202014/05_Positionen_DV_e.V._Zukunft_EU_Strukturpolitik.pdf

