

Liebe Mitglieder,
liebe Freunde und Unterstützer des vhw,
liebe Projektpartner,

auf den Berichtszeitraum 2023/2024 kann der vhw zufrieden zurückschauen.

Die Fortbildung erreichte im Jahr 2023 rund 42.000 Teilnehmerinnen und Teilnehmer, gut 4.000 mehr als im Vorjahr. Damit bewegte sich die vhw Fortbildung wieder einen Schritt auf die Vor-Corona-Zahlen zu und wir verstehen sie mehr und mehr nicht nur als Service für unsere Mitglieder, sondern als wichtige Säule unseres ideellen Engagements, die die Erkenntnisse aus Forschung und verbandlicher Arbeit in Fortbildungsangebote umsetzt. Auch die ersten Angebote der neu etablierten E-Learning-Kurse stießen auf gute Resonanz und wurden schon vielfach gebucht und gelobt. Mehr dazu lesen Sie in Kapitel 3.

Der Bereich Forschung konnte seine Aktivitäten nach Corona wieder ausweiten. In den drei Forschungsclustern „Lokale Demokratie“, „Urbaner Wandel und gesellschaftlicher Zusammenhalt“ sowie „Wohnen in der Stadtentwicklung“ wurde eine Vielzahl an Projekten bearbeitet, die ihren Niederschlag auch in Publikationen und Fachveranstaltungen fanden. Ob WohnWissen, Quartier- und Nachbarschaft, Resilienz, Kleinstädte, Stadtmachen Akademie, neue Öffentlichkeiten oder kommunale Governance – die vhw Forschung liefert viele Anregungen und Diskussionsbeiträge, über die in Kapitel 2 berichtet wird.

Wie jedes Jahr ragt der Verbandstag aus der Vielzahl an vhw-Veranstaltungen heraus. Im Oktober 2023 – 33 Jahre nach der deutschen Einheit – widmeten wir uns dem Thema „Im Osten viel Neues“. Den erfolgreichen Wegen der Stadt- und Regionalentwicklung im Osten eine Bühne zu geben, war das Anliegen unserer Veranstaltung, die auf eine sehr gute Resonanz stieß. Im Herbst 2024 wird sich der Verbandstag der Frage „Verpflichtet Eigentum?“ widmen und die Planung zwi-

schen Eigentümer- und Gemeinwohlintereessen bei der Innenentwicklung von Städten beleuchten.

Im Berichtszeitraum konnte der Verband auch organisatorische Restrukturierungen vorantreiben. So wurde 2023 das seit längerem angedachte Vorhaben einer Satzungsneuvollziehung angegangen, um auf Erfahrungen und Entwicklungen seit der Satzungsänderung 2009 zu reagieren. Auf der Mitgliederversammlung im Oktober 2023 wurden die von Vorstand und Verbandsrat empfohlenen Veränderungen beschlossen; der Eintrag ins Vereinsregister Charlottenburg erfolgte dann im Mai 2024. Ebenfalls wichtig für den Verband war angesichts seines Wachstums und seiner Ausdifferenzierung die Etablierung eines zweiten Vorstands. Seit Anfang 2024 arbeitet die von der Mitgliederversammlung gewählte Doppelspitze aus Erstem und Zweitem Vorstand operativ zusammen; derzeit mit einem starken Fokus auf den Innovationsprozessen im Bereich Fortbildung sowie einer weiteren Profilierung und Positionierung des vhw.

Dazu passt auch die Neuaufstellung des Bereichs Forum & Öffentlichkeitsarbeit, der besonders eng an das Vorstandsbüro angebunden ist. Mit ihm wird vom vhw das in unserem Selbstverständnis verankerte ideale Engagement für die Gesellschaft neben Fortbildung und Forschung auch durch eine Rolle als aktiver Debattenpartner in bestimmten Fragen des Wohnens und der Stadtentwicklung praktiziert. Der Wunsch, der vhw möge eine „hörbare Stimme“ sein, kann so noch aktiver, klarer und konsequenter mit Leben gefüllt werden. Die Mitwirkung von vhw-Referentinnen am Planspiel Innenentwicklung des BMWStB, die Etablierung eines neuen Publikationsformats „vhw debatte“ mit Impulsen zur Wohnungspolitik und zum Planungsrecht stehen für diese Ausrichtung des vhw. Lesen Sie dazu mehr in Kapitel 1, wo sowohl über den programmatischen Anspruch wie über konkrete Aktivitäten berichtet wird.

Diese für den vhw insgesamt sehr positive Entwicklung fand vor dem Hintergrund multipler Krisen und dynamischer gesellschaftlicher, ökonomischer und technischer Entwicklungen statt. Der Angriffskrieg Russlands in der Ukraine und die kriegerische Auseinandersetzung in Gaza/Israel erschüttern angesichts all ihres menschlichen Leids und destabilisieren in vielerlei Hinsicht. Der Hang zum Autoritären und der damit verbundene Druck auf die Demokratien mindert unsere Problemlösungskapazität und zwingt uns, über die Funktionsfähigkeit von Institutionen und Öffentlichkeit nachzudenken. Bei alledem bleibt der Klimawandel das Jahrhundertproblem, wie die anhaltende Folge von „ungewöhnlichen“ Wetterereignissen zeigt. Auch Themen wie Haushaltskrisen und die Wohnungsnot verschwinden nicht einfach von der Agenda, sondern erfordern Handeln.

Mit diesen und anderen Herausforderungen sehen sich die Kommunen konfrontiert und müssen „vor Ort“ Lösungswege finden oder adaptieren – und umsetzen. Emissionsfreie Energie, Digitalisierung und künstliche Intelligenz sind für Stadtentwicklung und kommunales Handeln besonders aktuelle Technologiefelder. Hier, wie in den vielen anderen Themenbereichen der Stadtentwicklung, will der vhw eine Plattform des Austauschs bieten und den Kommunen weiterhin ein verlässlicher Partner sein.

Berlin, im Oktober 2024

Prof. Dr. Jürgen Aring
Erster Vorstand

Dr. Peter Kurz
Vorsitzender des
Verbandsrats

1 Der vhw als Forum für Wohnen und Stadtentwicklung

1.1 Programmatrischer Anspruch

Es gibt viel zu tun – auch für den vhw

Zeitenwende, große Transformation, multiple Krisen: Alles muss anders werden! Muss alles anders werden? Zu diskutieren und politisch neu zu justieren gibt es jedenfalls genug, auch und besonders in unseren Kernthemen Stadtentwicklung, Wohnen und lokale Demokratie. Nervenaufreibender Wohnraumangel und lebensstandardsenkender Wohnkostenanstieg. In anderen Städten und Regionen das Gegenteil: Nachfragemangel, Leerstände, Instandhaltungsdefizite bis hin zu stadtbildprägenden Erscheinungsformen. Herausfordernde Zuwanderung hier, aussehende Abwanderung dort. Defizite bei der Instandhaltung der öffentlichen Infrastrukturen aller Orten. Digitalisierungsrückstände, Fachkräftemangel und zurückbleibende Servicequalitäten, nicht nur bei öffentlichen Dienstleistungen. Lahmender Einzelhandel und eine ungewisse Zukunft der Innenstädte. Die lokale Verkehrspolitik, vielerorts ein Schauplatz erbitterten Streits. Ein verändertes soziales Klima mit gefühlten oder tatsächlichen emotionalen Barrieren und Verständigungsschwierigkeiten zwischen gesellschaftlichen Gruppen. Unsicherheit empfinden. Ein Überdruß am Stillstand und ein Überdruß an bürokratischer Detailversessenheit. Emotionalisierte Debatten. Nach dem Corona-Hoch ein dramatischer Verlust an Akzeptanz und Vertrauen gegenüber den demokratischen Institutionen – auch auf der lokalen Ebene. Mehr Zukunftssorgen als Gestaltungsoptimismus.

All diese Themen kommen auf verschiedenen Wegen beim vhw an. Über seine Fortbildungsangebote steht der vhw in einer engen Austauschbeziehung zu den

Kommunen. Die vhw Forschung nutzt wissenschaftliche Wege, um stadtentwicklungspolitische Themen zu durchdringen – oft mit Praxispartnern aus den Kommunen. Schließlich bilden die Gremiensitzungen – von Verbandsrat und Kuratorium – einen mit viel Sachverstand und Erfahrungen gefüllten organisatorischen Rahmen zur Befassung mit stadtentwicklungspolitischen Themen, auch um daraus Konsequenzen für die Arbeit des vhw zu ziehen. In dieser Hinsicht ist der vhw ein vielstimmiger und vielschichtiger Resonanzraum für kommunale Themen. Daraus leiten sich auch Aufträge für uns ab.

Eine „hörbare Stimme“ im öffentlichen Interesses

Die unübersehbar wachsenden Herausforderungen sind Anlass, sich über Fortbildungsangebote und Forschungsprojekte hinaus als Forum für Wohnen und Stadtentwicklung zu verstehen und in dieser Hinsicht Engagement zu entfalten. Damit verbindet sich primär der Anspruch, unser Wissen fokussiert auf die Themenbereiche Wohnen und Stadtentwicklung in die gesellschaftliche Diskussion und die politische Entscheidungsfindung einzubringen und hier eine „hörbare Stimme“ zu sein. Dies macht den vhw zu einem aktiven Diskurspartner, der dies ohne Anbindung an spezifische Interessen leisten kann. Mit unserem Engagement reagieren wir – nicht nur wegen der daraus resultierenden Aufmerksamkeit – auf aktuelle Debatten, legen aber zugleich Wert darauf, dass unsere Argumente und Positionen im Licht zukünftiger Herausforderungen formuliert sind und sich in dieser Hinsicht bewähren.

Das Ziel: Stadtentwicklungspolitische Handlungsfähigkeit stärken

Natürlich ist und bleibt der vhw dabei vor allem den kommunalen Themen verbunden. Dies ist nicht allein den mehrheitlich kommunalen Mitgliedern geschuldet, sondern ergibt sich zugleich aus dem thematischen Fokus auf Stadtentwicklung und Wohnen. Ein

Der vhw als Forum für Wohnen und Stadtentwicklung

Hauptanliegen ist es, die stadtentwicklungspolitische Handlungsfähigkeit der Städte und Gemeinden zu sichern. Das richtet sich einerseits an die Gesetzgebung von Bund und Ländern und zielt zudem auf eine gute Praxis vor Ort. Dahinter steht die Überzeugung, dass die Zustimmung zu den demokratischen Institutionen auch ein Ergebnis einer erfolgreichen Aufgabenwahrnehmung ist – nicht nur in der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik.

Kraftvolle Argumente mit Erdung

Eine hörbare Stimme zu sein, bedeutet für den vhw nicht, besonders laut sein zu wollen. Stattdessen liegt es in unserem Selbstverständnis, fundierte fachliche Positionen zu formulieren und auf die Kraft des guten Arguments zu setzen. Eine wesentliche Voraussetzung dafür ist ein sensibles Gespür für die Ziele und die Rahmenbedingungen des stadtentwicklungspolitischen Handelns vor Ort. Es geht darum, gemeinsam mit kommunalen Partnern und weiteren Fachleuten zu reflektieren, welche Ziele im Licht stadtentwicklungspolitischer Herausforderungen sinnvoll und zugleich erreichbar sind. Und weiter: Welche Strategien, Konzepte, Instrumente und Maßnahmen wären dazu geeignet? Schließlich mit Blick auf den politischen Raum: Welche Voraussetzungen sind dafür zu schaffen – vor Ort sowie durch Bund und Länder? In einer derartigen Charakterisierung der Aufgabenstellung sehen wir einen Zukunftsbezug mit Erdung in der Gegenwart.

Positionierung und Fokussierung

Der konkrete Handlungs-, Umsetzungs- und Politikbezug unserer Argumente und Positionen will erarbeitet und soll zudem Grundlage unserer Außenwahrnehmung sein. Dies erfordert eine gewisse Fokussierung. Da liegt es nahe, an unserem durch Fortbildungs- und Forschungsaktivitäten geprägten Profil mit Schwerpunkt in den Themen Planen, Bauen, Wohnen sowie kommunale Organisation anzusetzen.

Und es ist sicher kein Zufall, dass sich dieser Schwerpunkt in besonderer Weise mit der kommunalen Planungshoheit und ihrer Verankerung in der Selbstverwaltungsgarantie des Grundgesetzes in Verbindung bringen lässt. Insofern stehen die städtebauliche Entwicklung und Gestaltung im Mittelpunkt des vhw als Forum für Wohnen und Stadtentwicklung. Dies umfasst als raumbezogenes politisches Handeln die Maßstabsebenen Quartier, Stadt, Region und hat viele Schnittstellen zu sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Fragen. Dazu gehört es auch, den institutionellen Rahmen mitzudenken, durch den sich die Stadtentwicklungspolitik vollzieht. Insofern sind die angestammten Fragen der lokalen Demokratie und des kommunalen Handelns in personeller, organisatorischer, wirtschaftlicher und rechtlicher Hinsicht ein integraler Bestandteil des vhw-Themenspektrums.

Wirkung nach außen und nach innen

Der Anspruch des vhw, hörbares und wirksames Forum für Wohnen und Stadtentwicklung zu sein, beschreibt in erster Linie die Wirkung nach außen. Gleichzeitig hat dies auch Voraussetzungen und bietet Chancen im Inneren. In der gesamten Bandbreite der ideellen vhw-Tätigkeiten aus Forum, Fortbildung und Forschung kann dabei an den Resonanzbeziehungen zu den Kommunen und am zukunftsgerichteten Handlungsbezug angeknüpft werden. Insofern handelt es sich nicht allein um ein Forum, das auf dem Einbezug externer Partner aufbaut, sondern Konsequenzen und Wirkungen im Inneren zeigt. Der innere Dialog stärkt die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in ihrem jeweiligen Aufgabenfeld und in der gemeinsamen Positionierung des vhw nach außen.

1.2 Ausgewählte Aktivitäten im Berichtszeitraum

Mit dem Ziel, den vhw als Forum für Wohnen und Stadtentwicklung zu stärken, wurde das Team zum Jahres-

beginn 2024 personell verstärkt. Auch auf dieser Basis konnten im Berichtszeitraum verschiedene Aktivitäten forciert und neu ausgerichtet werden:

- Der Verbandstag ist für den vhw die wichtigste Veranstaltung des Jahres. Im Jahr 2023 stand er unter dem Titel „Im Osten viel Neues“ und hat sein Ziel erreicht, ein differenziertes Bild der ostdeutschen Länder und Städte zu zeichnen (siehe Kap. 4). Es wurde sichtbar, dass unter städtebaulichen Modernisierungsgesichtspunkten viel erreicht wurde. Gleichzeitig haben die DDR- und Transformationsgeschichte soziokulturelle Prägungen und politische Mentalitäten erzeugt, die sich nicht „wegmodernisieren“ lassen und sich wohl auf Dauer von denen im Westen unterscheiden werden. Hier stellt sich die über unseren Verbandstag hinausreichende Anschlussfrage, wie eine spezifische „Ost-Demokratie“ zu gestalten sein wird.
- Die Vorbereitungen des nächsten Verbandstages sind im Frühjahr 2024 angelaufen. Mit dem Titel „Verpflichtet Eigentum?“ stellt er einerseits einen Bezug zum 75-jährigen Geburtstag des Grundgesetzes her, andererseits greift diese Frage zugleich aktuelle stadtentwicklungspolitische Herausforderungen auf. Denn insbesondere in der Innenentwicklung wird die stadtentwicklungspolitische Aufgabenbewältigung bisweilen von einer unzureichenden Kooperationsbereitschaft der Grundstückseigentümer ausgebremst. In welchem Maße und im Licht welcher öffentlichen Aufgaben verpflichtet Eigentum also zur Mitwirkung in der Stadt- und insbesondere Innenentwicklung? Und wie sollte dies gegebenenfalls im Baugesetzbuch verankert werden? Diese Fragen stehen am 17. Oktober 2024 in Berlin zur Diskussion.
- Die Verbandszeitschrift „Forum Wohnen und Stadtentwicklung“ (FWS) hat sich in den vergangenen Jahren als eine wichtige Fachzeitschrift etabliert. Ihre Weiterentwicklung wird uns auch die nächsten Jahre beschäftigen. Im Frühjahr 2024 wurde die Vorbereitung eines zunächst technisch einfachen und für die Leser kostenlosen Digitalabos begonnen. Start ist im Herbst 2024. Ziel ist es, sowohl den Leserkreis in den Mitgliedsinstitutionen zu erhöhen als auch darüber hinaus ein breites an Wohnen und Stadtentwicklung interessiertes Publikum zu erreichen. Davon ausgehend werden wir die FWS schrittweise inhaltlich auf das Ziel ausrichten, ein stärker in den politischen Raum hineinwirkendes Forum für Wohnen und Stadtentwicklung zu sein.
- In eine ähnliche Richtung zielt die zur Mitte des Jahres neu aufgelegte Publikationsreihe „vhw debatte“. Hier werden wir vornehmlich Positions-, Impuls- oder Diskussionspapiere aus dem vhw veröffentlichen. Aber auch die Stellungnahmen zu gesetzgeberischen Aktivitäten, zu denen der vhw im Rahmen der Verbändebeiträge aufgefordert wird, werden hier bereitgestellt. In den ersten Ausgaben finden sich unsere Einschätzungen zur Umsetzung der „Erneuerbaren-Energien-Richtlinie, RED III“ (vhw debatte Nr. 2), zur Änderung der TA Lärm (vhw debatte Nr. 3) sowie zur BauGB-Novelle (vhw debatte Nr. 5). In allen drei Stellungnahmen kommentieren wir einerseits ausgewählte Regelungen und bewerten darüber hinaus, ob wir in der jeweiligen Gesetzgebung sinnvolle Modernisierungsimpulse für das Städtebaurecht erkennen. Diesem Gedanken folgt auch die vhw debatte Nr. 4 zum sogenannten Baurisiko. Das Papier entwickelt Vorschläge, wie der mit dem Gesetzesvorhaben verbundene § 246e BauGB zu einem sinnvollen Instrument für die Innenentwicklung weiterentwickelt werden könnte.
- Besonders intensiv hat sich der vhw, vertreten durch zwei auf Bau- und Planungsrecht spezialisierte Juristinnen, gemeinsam mit dem Difü bei der Vorbereitung der aktuellen BauGB Novelle engagiert (Auftrag des BMWSB). Hier wurden im

Der vhw als Forum für Wohnen und Stadtentwicklung

Rahmen eines Planspielansatzes in enger Kooperation mit ausgewählten Kommunen die zur Diskussion stehenden Regelungen auf ihre Praxistauglichkeit überprüft.

Ein Planspiel als Gesetzesfolgenabschätzung

Die Bundesregierung plant in der laufenden Legislaturperiode eine Weiterentwicklung des Städtebaurechts insbesondere durch die Novellierung des Baugesetzbuchs und der Baunutzungsverordnung. Vorbereitend sollten die durch den Gesetzentwurf zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung (Arbeitstitel) geplanten Regelungen im Rahmen eines Forschungsprojekts einem Praxistest unterzogen werden.

Planspiele sind eine bewährte Methode, um Gesetzentwürfe auf ihre Praxistauglichkeit hin zu überprüfen und ggf. im parlamentarischen Gesetzgebungsverfahren zu sinnvollen Korrekturen zu kommen. Das Know-how der Planspielgemeinden durch ihre Anwendungspraxis kann so für eine bessere Gesetzgebung genutzt werden. Hierbei wird insbesondere überprüft, ob und inwieweit die geplanten Regelungen des Gesetzentwurfs praktikabel, problemadäquat und wirksam sind. Dabei sollen Möglichkeiten und Notwendigkeiten der Verbesserung frühzeitig erkannt werden.

Ziele sind vor allem die Überprüfung folgender Aspekte:

- Ausrichtung der Regelungsvorschläge auf das jeweils vorgegebene Ziel,
- Verständlichkeit und Eindeutigkeit,
- Praktikabilität vorgesehener Verfahrensabläufe,
- Identifizierung möglicher Anwendungsprobleme sowie
- Erkenntnisse zur Optimierung der Gesetzesformulierungen.

Mit der Durchführung des Planspiels wurden das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) und der vhw,

die bereits bei mehreren Projekten zusammengearbeitet haben, vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) beauftragt.

Dieses Planspiel ist auf eine Gesetzesfolgenabschätzung zur Novellierung von BauGB und BauNVO ausgerichtet. Die vom Ministerium vorgelegten Arbeitsüberlegungen wurden durch Verwaltungseinheiten aus sechs Kommunen unterschiedlicher Größenklassen, namentlich die Landeshauptstadt Hannover sowie die Städte Leipzig, Bad Homburg, Nordhausen, Hemsbach und Höxter, einem Praxistest unterzogen. Die Einschätzungen der Kommunen insbesondere zu der Frage, ob sich die vorgesehenen Regelungen als praktikabel, problemadäquat und wirksam erweisen, werden derzeit in einem Endbericht für das BBSR zusammengefasst. Die Ergebnisse des Planspiels sollen im parlamentarischen Gesetzgebungsverfahren Berücksichtigung finden.

- Den Start der „vhw debatte“ bildete das eher programmatische Papier „Mehr Wohnungsbau! Aber wie?“ (vhw debatte Nr. 1). Es beschäftigt sich mit der Frage, warum die Wohnungsbauleistungen in der vergangenen Dekade deutlich und hartnäckig hinter der sich ausweitenden Wohnungsnachfrage zurückgeblieben sind. Davon ausgehend entwickelt es Vorschläge für politische Schwerpunkte in der nächsten Legislaturperiode: (1) Konsequente Weiterentwicklung des BauGB mit Blick auf die Herausforderungen der Innenentwicklung, (2) Bodenpolitik mit Fokus auf die Mobilisierung von Wohnungsbaugrundstücken, (3) Wohnungspolitisch wirksame Regionalpolitik, (4) Konsequente Baukostensenkung. Die in diesem Papier entwickelten programmatischen Grundlinien sind zugleich als Impuls für die weitere Arbeit des vhw gedacht.
- Schließlich hat der vhw seinem Anspruch folgend, Forum für Wohnen und Stadtentwicklung zu sein,

Verband

im ersten Halbjahr 2024 seine Netzwerkarbeit intensiviert. Das beinhaltet die Kontaktaufnahme und Kontaktpflege zu politischen Entscheidungsträgern, Experten innerhalb und außerhalb der Fach- und Ministerialverwaltungen und nicht zuletzt den intensivierten Austausch mit Verbänden rund um Wohnen und Stadtentwicklung. Letzteres dient vor allem dazu, fachliche Einschätzungen abzugleichen und so die Basis für entsprechende Kooperationen zu legen (z. B. gemeinsame Veranstaltungen).

Viele weitere Aktivitäten könnten hier in ihrer Bedeutung für den vhw als Forum für Wohnen und Stadtentwicklung genannt werden. Dazu zählen sowohl diverse Veranstaltungen der vhw Fortbildung (z. B. Bundesrichtertagung) wie auch die vielfältigen Publikationen und Veranstaltungen der vhw Forschung (z. B. Fachtagung Urbane Resilienz). Eine Übersicht zu diesen Veranstaltungen und Aktivitäten enthält der vorliegende Tätigkeitsbericht in den Kapiteln 2 und 3.