

Liebe Mitglieder, liebe Freunde und Unterstützer, liebe Projektpartner,

wir blicken zurück auf ein gelungenes Verbandsjahr, auch wenn die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht einfach waren. Deutschland steckt weiterhin in einer Phase schwachen Wachstums, viele Kommunen – und damit auch viele unserer Mitglieder – stehen vor nur schwer zu bewältigenden finanziellen Herausforderungen. Die anhaltenden monetären Engpässe betreffen auch zentrale Grundlagen ihrer Handlungsfähigkeit: etwa bei Investitionen in Infrastruktur, Personalentwicklung oder Digitalisierung. Zugleich steigen die Erwartungen, was Wohnraumschaffung, kommunale Resilienz, Klimaanpassung, Wärmeplanung, Mobilitätswende und soziale Stabilität betrifft. Kurz: Die Aufgaben sind riesig, die finanziellen Spielräume schrumpfen. Die Stadtentwicklung der Gegenwart und Zukunft braucht gute Antworten – gerade auch in Zeiten großer Herausforderungen. Der vhw richtet seine Arbeit in der Forschung, Fortbildung und als stadtpolitisches Forum darauf aus.

Erfreulicherweise konnten wir im Berichtszeitraum 2024/2025 vieles auf den Weg bringen und zentrale Impulse für die Debatten um Wohnen, Stadtentwicklung und kommunale Handlungsfähigkeit setzen. So hat der Verband seine Rolle als Forum für Wohnen und Stadtentwicklung gestärkt. Ganz im Sinne unseres Aufgabenverständnisses: Wissen schaffen, Orientierung geben, Fortbilden/Qualifizieren, Räume für Austausch schaffen! Damit stehen wir den Akteuren der Stadtentwicklung in ihrer schwieriger werdenden Arbeit zur Seite und leisten unseren gleichermaßen praxisorientierten wie innovativen Beitrag zur Gegenwart und Zukunft der Städte und Gemeinden in Deutschland.

Lassen Sie uns gemeinsam kurz auf vier Hauptkapitel des vorliegenden Tätigkeitsberichts 2024/2025 schauen, um einen Eindruck von der Breite und Tiefe des ideellen Auftrags des vhw zu erhalten.

In Kapitel 1 stellen wir die Rolle des Verbands als Forum für Wohnen und Stadtentwicklung vor. Wir richten den Blick auf die Teile unserer Arbeit, die wegen ihrer gesellschaftlichen Relevanz und Aktualität eine besonders breite Aufmerksamkeit erfahren sollen. Wie im letzten Jahr lag ein thematischer Fokus auf dem Feld Planen/Bauen/Wohnen, der sich in Debatten über die Herausforderungen der Wohnungspolitik und der Reform des Baugesetzbuchs niederschlug. Die Reform des Bauplanungsrechts (u. a. „Baurturbo“) hat intensive Diskussionen ausgelöst. Der vhw hat sich hier mit Fachwissen, Debattenbeiträgen, Stellungnahmen und Veranstaltungen konstruktiv eingebracht, stets mit dem Anspruch, den langfristigen Herausforderungen eines handlungsfähigen Staates Rechnung zu tragen.

Ein besonderer Höhepunkt des Jahres war unser vhw-Verbandstag im Oktober 2024, der unter dem Titel „Verpflichtet Eigentum? Planung zwischen Eigentümer- und Gemeinwohlinteressen bei der Innenentwicklung von Städten“ stand. Die Resonanz war überwältigend: Unser Veranstaltungsort, das Tagungswerk in Berlin-Kreuzberg, war bis auf den letzten Platz gefüllt. Rund 200 Gäste aus ganz Deutschland – von Brandenburg bis Nordrhein-Westfalen, aus Landesverwaltungen, Kommunen, der Wohnungs- und Finanzwirtschaft sowie aus Wissenschaft, Bundespolitik und Verbänden – verfolgten die Keynotes und Podiumsdiskussionen mit großer Aufmerksamkeit. Die lebhaften Gespräche

in den Pausen zeigten: Der Dialog über Stadtentwicklung ist weiterhin dringend notwendig – und der vhw bleibt ein gefragter Ort für diesen Dialog. Der Verbandstag war nicht nur inhaltlich ein Erfolg, sondern auch Ausdruck unserer Rolle als Brückenbauer zwischen Politik, Praxis und Wissenschaft.

Einen tiefen Einblick in die zahlreichen Projekte des Bereichs Forschung gibt Kapitel 2. Durch die systematische Verknüpfung von Wissenschaft und Praxis erarbeitet die vhw Forschung Studien, die aktuelle Fragen der Stadtentwicklung adressieren: Wie können Städte resilienter gegenüber Krisen werden? Inwieweit hilft die Digitalisierung bei der Bewältigung kommunaler Aufgaben? Welche Rolle spielen das Quartier als Gestaltungsraum und die Nachbarschaft als Zugangsebene in einer heterogenen, alternden Gesellschaft? Wie verändert sich dabei das Wohnen aus Anbieter- und Nutzersicht? Wie lassen sich – abseits der Großstädte – auch kleine Kommunen angesichts von Schrumpfung und funktionalen Verlusten stärken? Wie kann Bürgerbeteiligung angesichts spezifischer lokaler Herausforderungen gestaltet werden? Welche Impulse zu einer gemeinwohlorientierten, nachhaltigen Stadtentwicklung können durch die Beteiligung zivilgesellschaftlicher Initiativen entstehen? Was bedeutet der Wandel der Kommunikationswelten für die Beteiligung und Koproduktion vor Ort? Und: Wie verändert sich lokale Demokratie generell im Zeichen gesellschaftlicher Fragmentierung? Gesucht sind Lösungen, die langfristige Transformation und Machbarkeit in Einklang bringen. Natürlich mit dem Anspruch, praxisnah, interdisziplinär und offen für neue Perspektiven zu sein.

Die Arbeit des Bereichs Fortbildung wird in Kapitel 3 vorgestellt. Bei knappen Haushalten geraten auch die Ausgaben für Fortbildung zunächst unter Druck – ungeachtet der Bedeutung stetiger Fortbildung für die Mitarbeitenden in den Kommunen, Landkreisen und deren fachlichem Umfeld. Die vhw Fortbildung – neben ihrer ideellen Bedeutung für den vhw auch ökonomischer Motor unseres Verbands – hat diese Entwicklung zu spüren bekommen. 38.000 Teilnehmende verzeichneten wir im Kalenderjahr 2024 – rund 4.000 weniger als im Vorjahr. Gleichzeitig hat die Fortbildung auf die veränderte Nachfrage reagiert und konnte wichtige strukturelle Fortschritte erzielen. Der „Change“ der Fortbildung ist in vollem Gange: Wir treiben die Digitalisierung konsequent voran, entwickeln unsere Lernformate weiter und bauen insbesondere unsere Produktlinie der Zertifikatslehrgänge weiter aus. Unsere Teilnehmenden profitieren von passgenauen Formaten, zeitgemäßen Lernmethoden und einem thematisch breit gefächerten Angebot. Dabei richten wir unseren Blick weiterhin vor allem auf die Bedarfe in Kommunen und Städten – denn dort wird tagtäglich „Stadt gemacht“.

Seit langem ist es dem vhw ein wichtiges Anliegen, seine Arbeitsergebnisse gut sichtbar zu machen. Hierauf fokussieren die Kapitel 4 und auch 1, ab S. 13, die einen Überblick über die vielfältigen Publikationen und größeren Veranstaltungen des vhw geben.

Richten wir zum Schluss wieder den Blick nach vorn. Im Jahr 2026 steht der 80. Geburtstag des Verbands an. Er fällt in eine Zeit des Umbruchs. Eine anhaltende wirtschaftliche Unsicherheit, globale politische Krisen, der demografische Wandel, klimatische Herausforde-

rungen, verbreitete Zweifel an der Demokratie und den staatlichen Institutionen sowie zunehmend langsame, oft überforderte Bürokratie prägen das Bild. So ist „die multiple Krise“ schon fast zur stehenden Redewendung geworden. Gerade deswegen gilt es, die Gegenwart und die Zukunft zu gestalten. Im Frühjahr 2025 hat Deutschland eine neue Bundesregierung bekommen, und mit ihr verbindet sich – wieder einmal – die Hoffnung auf neue Dynamik in zentralen Politikfeldern.

Ob es um Stadtentwicklung, Wohnraumversorgung, Infrastruktur oder die Verwaltungsmodernisierung geht: Die politischen Erwartungen sind hoch. Gerade

Berlin, im August 2025



Prof. Dr. Jürgen Aring
Erster Vorstand



Henning Dettleff
Zweiter Vorstand



Dr. Peter Kurz
Vorsitzender des
Verbandsrats

deshalb ist es so wichtig, verlässliche, fachlich fundierte Räume für Austausch und Orientierung zu schaffen. Der vhw wird sich auch in Zukunft dieser Aufgabe mit voller Kraft widmen. Unser Anspruch bleibt es, ein relevantes Forum für stadtentwicklungspolitische Diskussionen zu sein – fundiert in der Analyse, kompetent in der Sache, offen im Dialog.

Allen Mitgliedern, Partnern, Unterstützerinnen und Unterstützern danken wir herzlich für das entgegengebrachte Vertrauen, die Zusammenarbeit und den anhaltenden Dialog. Wir freuen uns darauf, diesen Weg gemeinsam fortzusetzen.



vhw-Verbandstag 2025

Entscheidend is' auf'm Platz

Kommunen im Spannungsfeld von
Staatsreform, Lösungsorientierung
und künftiger Handlungsfähigkeit

Donnerstag, 9. Oktober 2025
Berlin | BG250101
Humboldt Carré, Behrenstr. 42, 10117 Berlin

Programmablauf



KOMMENTAR

Zwischenbilanz "Städtebaurecht neu gedacht"

Unsere Vorschläge für eine BauGB-Novelle in der Diskussion

1 Der vhw als Forum für Wohnen und Stadtentwicklung

In der Verbändelandschaft ist die Rolle des vhw eine besondere. Als unabhängiger Wissensakteur befasst sich der Verband mit wichtigen Herausforderungen von Wohnen und Stadtentwicklung. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf dem raumbezogenen und raumwirksamen Handeln auf der örtlichen Ebene bzw. in den Kommunen, um gute und zukunftsfähigen Stadtentwicklung zu fördern. Mit diesem ideellen Auftrag wirkt der vhw als unabhängiges Forum für Wohnen und Stadtentwicklung.

Die ideelle Arbeit des Verbandes ist geleitet von zwei Zugängen, die sich auch in der inneren Organisationsstruktur mit den Bereichen Fortbildung und Forschung niederschlagen.

- In einer Akteursperspektive zielt die Arbeit des Verbands darauf, die Handelnden fachlich fortzubilden, zu befähigen, zu ertüchtigen und für sie Lernwelten zu schaffen. Hier wirkt besonders die vhw Fortbildung mit ihren weit über 1.500 Veranstaltungen im Jahr, die derzeit zwischen 35.000 und 40.000 Teilnehmende erreicht. Die Fortbildung zielt darauf, kommunal Beschäftigte und andere mit Stadtentwicklung befasste Akteure fit für die alltäglichen Aufgaben und Herausforderungen zu machen und sie rechtlich und fachlich up to date zu halten. Neben der förmlichen Vermittlung von Rechts-, Fach- und Verfahrenswissen ist für den vhw auch der Erfahrungsaustausch ein Zugang zum Lernen. Deswegen zielt die vhw Fortbildung – genauso wie die Arbeit des Verbands – generell auch darauf, Austausch zu unterstützen, Vernetzung zu fördern und insgesamt die Beziehungen zwischen den Akteuren auf den Wohnungsmärkten und bei der Stadtentwicklung zu verbessern.
- Den anderen Zugang bilden die Sachperspektiven von Stadtentwicklung und Wohnen, die sowohl sek-

toral-spezialisiert in vielen Feldern (u.a. Bau- und Bodenrecht, Wohnen, Stadtumbau, Sozialraum, Quartier, Lokale Demokratie, Governance usw.) als auch in integrierter Betrachtungsweise bearbeitet werden. Vor allem mit seinem Bereich Forschung erzeugt der vhw handlungsbezogenes Wissen, erkundet neue Entwicklungspfade, und erarbeitet Ansätze oder Lösungen für raumbezogenes und raumwirksames Handeln. Im Zusammenspiel vieler Akteure im vhw werden Fachdebatten und Reformdebatten begleitet, kuratiert und ggfs. auch angestoßen.

Beides zusammen, das Lehren und Lernen im Fortbildungsbereich sowie die praxisorientierte wissenschaftliche Auseinandersetzung mit den Herausforderungen von Stadtentwicklung und Wohnen, macht den Charakter des vhw als Forum aus. Immer geht es um den Austausch von Informationen, den damit korrespondierenden Einschätzungen oder Meinungen und schließlich den daraus resultierenden Diskussionen. In seinem Bezug zum Forum der römischen Antike wird deutlich, dass es dabei nicht um irgendwelche Diskussionen geht, sondern das Ringen um öffentliche Interessen und politische Lösungen für Stadtentwicklung und Wohnen im Vordergrund steht.

Einen besonderen Stellenwert für den vhw hat die Verbands- und zugleich Fachzeitschrift [Forum Wohnen und Stadtentwicklung](#). In dieser werden neben Verbandsmeldungen insbesondere fachliche Themen kuratiert und Expertenwissen aus Wissenschaft und Praxis versammelt. Im Jahr 2025 hat der vhw beschlossen, die Zeitschrift auf eine rein digitale Version umzustellen. Durch das kostenfreie [Digital-Abo](#) kann eine noch größere Leserschaft erschlossen werden. Zugleich sollen die durch den Wegfall von Druck und Versand entstehenden wirtschaftlichen Spielräume genutzt werden, die Zeitschrift inhaltlich sowie gestalterisch weiterzuentwickeln und damit ihren Beitrag zu fachpolitischen Debatten noch weiter zu stärken.

Der vhw als Forum für Wohnen und Stadtentwicklung

In seiner fast 80jährigen Historie hat der vhw schon einige Verwandlungen durchlebt. Die letzten 20 Jahre waren vor allem von einem Ausbau der Fortbildung sowie der darauf basierenden Entfaltung und Ausdifferenzierung der Forschungsaktivitäten geprägt. Dieses Fundament gilt es jetzt für die künftigen Herausforderungen zu stabilisieren und zugleich als Basis einer noch aktiveren und prägnanteren Beteiligung an den politischen Diskussionen zu Stadtentwicklung und Wohnen zu nutzen. Der Anspruch, ein relevantes Forum für stadtentwicklungspolitische Diskussionen zu sein, drückt sich vor allem darin aus. Die nachfolgend vorgestellten Aktivitäten repräsentieren dies in besonderer Weise.

Städtebaurecht neu gedacht

Die immer drängenderen Herausforderungen im Wohnungsbau, aber auch bei der zukunftsgerechten Gestaltung der Städte und Gemeinden, machen eine umfassende Novellierung des Städtebaurechts unabdingbar. Nachdem die angestoßene BauGB-Novelle durch das Scheitern der Ampelkoalition nicht umgesetzt wurde, hat sich auch die aktuelle Regierung einer „Grundlegenden Reform zur Beschleunigung des Bauens“ verschrieben.

Der vhw hat es sich zur Aufgabe gemacht, sich mit eigenen Vorschlägen in die Debatte einzubringen. Hierfür wurde Anfang 2025 in Zusammenarbeit mit dem Baurechtsexperten Prof. Dr. Arno Bunzel ein [Diskussionspapier](#) erarbeitet (vhw debatte Nr. 7). Hintergrund ist die Feststellung, dass das Bauen immer kleinteiliger geworden ist, da viele größere Entwicklungsflächen in der Innenentwicklung bereits verwertet wurden und insofern zunehmend kleinere Flächenpotenziale in den Blick geraten. Parallel dazu nimmt die Zahl der an Bauvorhaben herangetragenen öffentlichen Interessen und damit korrespondierenden Prüfungs- und Regelungsbedarfe kontinuierlich zu. In ihrem Papier fokussieren sich Faller und Bunzel daher auf Vorschläge zur Überwindung dieses dys-

funktionalen Dilemmas aus zunehmender Komplexität und Kleinteiligkeit. Die Kernidee ist dabei, die zu berücksichtigenden gesellschaftlichen Belange in größeren räumlichen Zusammenhängen – z. B. auf Quartiers- oder Stadtteilebene – zu betrachten und auszuhandeln und damit einzelne Vorhaben sachlich und verfahrenstechnisch zu entlasten. Ein solches Vorgehen könnte dazu beitragen, die Arbeit der Bau- und Planungsbehörden zu vereinfachen und damit einzelne Bauvorhaben zu beschleunigen. Zugleich wird ein Beitrag dazu geleistet, wieder vermehrt an den Stellen im Stadtgebiet zu bauen, an denen es aus Stadtplanungssicht besonders sinnvoll ist und nicht nur dort, wo investorenseitig passende Grundstücke gefunden werden.

Die Vorschläge wurden im fachpolitischen Raum gestreut, indem sie beispielsweise an Mitglieder des Bauausschusses im Bundestag, Verbände, kommunale Praktiker, weitere Fachleute aus Immobilienwirtschaft, Baurecht und Wissenschaft sowie Medienvertreter versendet wurden. Besonders engagiert hat uns sowohl bei der inhaltlichen Erarbeitung als auch bei der Verbreitung der Deutsche Städtetag unterstützt. Am 18. März 2025 wurden die Vorschläge auf einer vom vhw organisierten öffentlichen [Fachveranstaltung](#) in Berlin mit Gästen aus Immobilienwirtschaft, Wissenschaft, Kommunen und (Bundes-)Politik diskutiert (Foto©vhw). Unmittelbar anschließend wurde ein kurzer Kommentar zu auf der Veranstaltung aufgetauchten Fragen und Kritikpunkten verfasst



(Screenshot Titel vhw debatte Nr. 8). Bis zu einem erneuten Anlauf für eine BauGB-Novelle auf Bundes-

Verband

ebene im Jahr 2026 ist eine vertiefte Ausdifferenzierung, Konkretisierung oder auch partielle Revidierung der Vorschläge des vhw gemeinsam mit ausgewählten weiteren Expertinnen und Experten geplant.

„Bauturbo“ § 246e BauGB

Ein Kernbestandteil der Änderungsvorschläge im Baugesetzbuch in der letzten Legislaturperiode war der in der Fachwelt kontrovers diskutierte „Bauturbo“ § 246e BauGB. Über diese weitreichende Sonderregelung soll es den Kommunen ermöglicht werden, für mehr und schnelleren Wohnungsbau von den Vorschriften des BauGB abzuweichen. Der vhw hat es sich zur Aufgabe gemacht, in der polarisierten Debatte den Blick auf die absehbaren praktischen Auswirkungen in den Kommunen zu lenken. Hierfür wurden in einer von Kolleginnen und Kollegen aus Forum und Fortbildung getragenen [Kurzstudie](#) Gespräche mit sieben Kommunen geführt. In diesen wurde die Mobilisierungswirkung eines § 246e BauGB erörtert und reflektiert, was er für die Entscheidungs-, Genehmigungs- und Planungsabläufe vor Ort bedeuten würde.

Im Ergebnis zeigte sich die Notwendigkeit von Reformen im BauGB. Die Kommunen sahen durchaus Potenzial, mithilfe der Regelung über den Genehmigungsweg zusätzlichen Wohnungsbau zu ermöglichen, der nach derzeitigem Stand nur über langwierige Bebauungsplanverfahren zu bewältigen wäre. Durch das Zustimmungserfordernis bleibt zugleich sichergestellt, dass die Kommunen die städtebauliche Entwicklung vor Ort weiterhin steuern können. Gleichzeitig äußerten die Kommunen Bedenken v. a. im Hinblick auf die dann neu zu erprobenden Verfahrensabläufe und die Berücksichtigung öffentlicher Interessen außerhalb eines Bauleitplanverfahrens (siehe auch vhw debatte Nr. 6). In den Diskussionen zeichnete sich letztlich ab, dass der „Bauturbo“ für die Kommunen, vor allem für die kleineren, weniger bei komplexen Wohnungsbauvorhaben anwendbar scheint.

Die Erkenntnisse aus dieser Kurzstudie flossen im Juni 2024 im Zuge der Verbändebeteiligung zum „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“, das den § 246e BauGB leicht verändert beinhaltet, auch in die Stellungnahme des vhw dazu ein.

Der „Bauturbo“ § 246e BauGB schafft breite Spielräume und bringt durch seinen experimentellen Charakter zugleich Unsicherheiten für die Praxis vor Ort mit sich. Aus Sicht des vhw ist es daher erforderlich, die Anwendung der zunächst zeitlich befristet eingeführten Regelung in der Praxis eng zu begleiten und ihre Wirkung zu evaluieren. In welcher Form dies geschehen könnte und welche Rolle der Verband dabei einnimmt, wird sich im Laufe des Jahres 2025 entscheiden.

Wohnraumversorgung und (neue) Wohnformen

Über die Frage hinaus, wie v. a. durch Neubau zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann, standen im vhw im Berichtszeitraum auch Möglichkeiten zur effizienteren Nutzung des Wohnraumbestands und alternative, flächensparende Wohnformen im Fokus. Dahinter steht die Erkenntnis, dass im Zuge des demographischen Wandels und der Tendenz zu kleineren Haushalten immer häufiger nur noch wenige Personen auf großen Wohnflächen leben. Besonders stark ausgeprägt findet sich dies nach dem Auszug der Kinder in Einfamilienhäusern („Empty Nester“). Der vorhandene Wohnraum ist insofern „ineffizient“ verteilt. Vor Ort können infolgedessen Wohnraum-mangel, hohe Wohnkosten und beengte Wohnverhältnisse auf der einen Seite und Wohnraumüberfluss, ungenutzte Wohnräume und Überforderung im Unterhalt großer Wohnflächen auf der anderen Seite zeitgleich existieren. Zugleich steigt gesellschaftlich das ökologische Bewusstsein, der sparsame Umgang mit unseren Ressourcen und eine Reduktion der Treibhausgasemissionen werden relevanter.

Der vhw als Forum für Wohnen und Stadtentwicklung

Damit stellt sich ganz praktisch die Frage, ob es nicht Möglichkeiten gibt, den bereits vorhandenen Wohnraum effizienter zu nutzen bzw. zukunftssträchtige Wohnmodelle auf weniger Fläche zu etablieren. Diesen Themen haben sich gleich mehrere Forschungsprojekte aus unterschiedlichen Blickwinkeln angenähert: So wurde im Berichtszeitraum beispielsweise ausgelotet, wie der Einfamilienhausbestand weiterentwickelt werden kann, um (wieder) mehr Menschen mit Wohnraum zu versorgen. Fragen zu flächensparendem Wohnen standen im Projekt [Suffizienz und Wohnflächenkonsum](#) im Fokus, alternative Wohnmodelle wie gemeinschaftliches Wohnen oder klimafreundliches Bauen wurden im Projekt [Transformative Wohnformen](#) adressiert (ausführlichere Informationen zu den Forschungsaktivitäten finden sich in Kapitel 2, vhw Forschung, Cluster Wohnen S. 57. Für Herbst 2025 ist ein [Symposium zur Transformation des Wohnens](#) in Zusammenarbeit mit der Bauhaus-Universität Weimar/Goethe-Universität Frankfurt und der Technischen Universität zu Berlin geplant, auf welchem der Austausch zwischen Wissenschaft und kommunaler Praxis zu diesen Themen intensiviert wird.

Um den fachlichen und gesellschaftlichen Austausch rund um das Thema Wohnen anzuregen, wurde vom vhw im Buch [WohnWissen: 100 Begriffe des Wohnens](#) bewusst Expertenwissen aus unterschiedlichen Disziplinen versammelt. Eine begleitende öffentlichkeitswirksame Veranstaltung mit renommiert besetztem Podium lud im Herbst 2024 zum Dialog ein.

Raumordnung und regionale Siedlungsentwicklung

Als Teil eines Konsortiums aus drei Institutionen begleitet der vhw die sieben von der Bundesregierung finanzierten Modellvorhaben der Raumordnung (MORO) zum Thema [Regionale Steuerung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung](#). Zu dieser Begleitung gehören die wissenschaftliche Auswertung der Modellvorhaben, der Erfahrungsaustausch zwischen

ihnen sowie unterschiedliche Formen der weiteren fachlichen Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung – insbesondere der Erstellung vertiefender Expertisen sowie Fachveranstaltungen zum Einbezug weiterer Sachkundiger.

Die Modellvorhaben sind aufgerufen, ausgehend von regionalentwicklungspolitischen Zielsetzungen, koordinierend auf die Stadtentwicklung der jeweiligen Städte und Gemeinden einzuwirken. Handlungsbedarf besteht hier aus unterschiedlichen Gründen:

Die Flächeninanspruchnahme ist – gemessen an den Zielen der Bundesregierung und der EU – zu hoch. Dennoch bestehen in vielen Regionen Flächenengpässe, die eine bedarfs- und nachfragegerechte Entfaltung, insbesondere der Wohnungs- und gewerblichen Immobilienmärkte, behindern. Die Flächenknappheit korrespondiert zunehmend mit Flächenkonkurrenzen. Neue Flächenansprüche für regenerative Energien (Standorte für Solar- und Windenergieanlagen sowie Leitungstrassen) sowie zur Absicherung des industriellen Wandels (z. B. Produktionsstandorte für die E-Mobilität, KI-Rechenzentren) kommen hinzu. In der Folge dieser Engpässe werden Unternehmen, Arbeitsplätze und Haushalte mit wohlfahrtsökonomisch negativen Konsequenzen an suboptimale Standorte verdrängt. Aber auch in wachstumsschwachen oftmals ländlich oder kleinstädtisch geprägten Regionen sind Fehlentwicklungen zu beobachten. Hier kommt es vor allem darauf an, die Flächennachfrage und die damit verbundenen Investitionen zur Stabilisierung der vorhandenen Siedlungsstrukturen und der Ortszentren zu nutzen – u. a. um diese Flächennachfrage nicht auf der „grünen Wiese“ befriedigen zu müssen.

Die Regionalplanung kann diese Flächenbedarfe und die damit verbundenen städtebaulichen Investitionen zwar vorausdenken und dies in regionalplanerische Ziele für die Siedlungsentwicklung übersetzen. Es zeigt sich jedoch, dass die Möglichkeiten der formellen Regionalplanung nicht bzw. immer weniger

Verband

ausreichen, eine regionalplankonforme Siedlungsentwicklung zu gewährleisten. Vor diesem Hintergrund sollen die Modellvorhaben Wege finden, wie sie diese entstandene Lücke füllen. Im Kern bedeutet das, die Gemeinden der Region zu einer Stadtentwicklungs- oder Siedlungspolitik zu bewegen, die mit den regionalplanerischen Zielvorstellungen besser übereinstimmt. Die überwiegend im Rahmen der informell-freiwilligen interkommunalen Zusammenarbeit operierenden Modellvorhaben stoßen dabei jedoch auf ähnliche Probleme wie die Regionalplanung: Es fehlen die Druckmittel und Anreize, anders ausgerichtete Stadtentwicklungsinteressen zu korrigieren. Und es fehlen Mittel und Wege, die Hemmnisse einer eingeschränkten kommunalen Handlungsfähigkeit zu überwinden. Dies betrifft insbesondere die Stärkung der Innenentwicklung im Verhältnis zur Außenentwicklung und die daraus resultierende zusätzliche Flächeninanspruchnahme.

Der für das Jahr 2025 vorgesehene [Abschlussbericht](#) zum MORO Regionale Steuerung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung wird deswegen in seinen Empfehlungen über die von den Modellvorhaben erprobten Ansätze hinausgehen müssen. Einen zentralen Stellenwert werden Überlegungen haben, wie Bund und Länder mit einem umsetzungsorientierten Förderprogramm eine zielkonforme Regionalentwicklung unterstützen können. Ein derartiges Programm müsste unter Beachtung der kommunalen Planungshoheit im Kern zweierlei leisten:

1. Es müsste wirksame Anreize für zunächst informelle regionalen Übereinkünfte – räumliche und programmatische Leitlinien zur Regionalentwicklung – setzen, aus denen sich sinnvolle Maßnahmen der Siedlungsentwicklung ableiten lassen.
2. Es müsste besonders qualifizierte Maßnahmen, die in hohem Maße auf die Ziele der beschlossenen regionalen Leitlinien einzahlen, flexibel bzw. bedarfsgerecht fördern. Nicht als unmittelbar über-

tragbares, aber immerhin als lehrreiches Vorbild kann das Schweizer Agglomerationsprogramm dienen, zu dem der vhw eine Kurzexpertise erarbeitet hat (Veröffentlichung Herbst 2025 unter: [moro-flaeche.de](#))

Schon früh war absehbar, dass ein derartiges Bundes-Länder-Programm zur Regionalentwicklung in seiner Konzeption und in der politischen Diskussion viele Fragen aufwirft. Deswegen hat der vhw im Frühjahr 2025 eine eigene Arbeitsgruppe, bestehend aus namhaften Personen aus Wissenschaft und Praxis der Regionalentwicklung, einberufen, um im Dialog mit dieser Gruppe konzeptionelle Vorarbeiten zu leisten und diese gegen Ende des Jahres in die Diskussion zu bringen.

Urbane Resilienz

Unterschiedliche Krisen und Umbrüche in der jüngeren Vergangenheit haben dazu geführt, dass ein Fokus der Stadtentwicklung auf der Frage liegt, wie Städte und Gemeinden in volatilen Zeiten zukunftsfähig gestaltet werden können. Unter dem Begriff der Resilienz geht es dabei um den Umgang mit akuten Krisen oder Katastrophen – z. B. Extremwetterereignisse, Stromausfälle, Pandemien, Terroranschläge. Ziel ist es, diese Ereignisse nicht nur möglichst gut zu überwinden, sondern die urbanen Systeme an veränderte Bedingungen anzupassen und nachhaltig robuster gegenüber Krisen und Katastrophen zu werden. Dabei spielen auch längerfristige Veränderungen eine Rolle, wie sie beispielsweise durch internationale Krisen und Kriege mit entsprechender Fluchtmigration, die Alterung der Gesellschaft, zunehmende Globalisierung oder die Abhängigkeit von digitalen Technologien entstehen.

Der vhw greift das Resilienzkonzept und seine Bedeutung für die Kommunen nicht zuletzt seit der [Mitarbeit am Memorandum „Urbane Resilienz“](#) der Nationalen Stadtentwicklungspolitik im Jahr 2021 in unterschied-

Der vhw als Forum für Wohnen und Stadtentwicklung

lichen Forschungsaktivitäten und Dialogformaten mit der Praxis auf. Von Interesse ist dabei, was Resilienz in der kommunalen Praxis bedeutet, in welchen Handlungsfeldern sie zum Tragen kommt und wie Prozesse hin zu einer resilienten integrierten Stadt- und Quartiersentwicklung aussehen können. Die Forschungsarbeit in mehreren Studien, zugehörige Veröffentlichungen und verschiedene öffentlichkeitswirksame Fachveranstaltungen haben dazu beigetragen, das Wissen zu verbreitern und den Dialog zwischen Wissenschaft und Praxis zu fördern (siehe ausführlicher Kapitel 2, vhw Forschung, Urbane Resilienz in der kommunalen Praxis, S. 44). Hervorzuheben sind im Berichtszeitraum die [Fachveranstaltung „Was kommt als Nächstes? Transformative Stadtentwicklung in einer Zeit von Umbrüchen und Krisen“](#) (gemeinsam mit dem Leibniz-Institut für Raumbezogene Sozialforschung e.V.) sowie das vom Cluster Urbane Wandel kuratierte Heft 6/2024 der „Forum Wohnen und Stadtentwicklung“, das sich der Thematik widmet.

Ausblick: Handlungsfähigkeit der Kommunen

Herausforderungen haben unsere Städte und Gemeinden in vielen Bereichen zu meistern: Wohnraum schaffen, dringend erforderliche Investitionen in die Infrastruktur voranbringen, die Energie- und Verkehrswende gestalten, Digitalisierung umsetzen, Integration von Zugewanderten ermöglichen etc. Dabei spielt eine handlungs- und leistungsfähige kommunale Verwaltung eine zentrale Rolle, um die Transformationsaufgaben zu meistern und den gesellschaftlichen Zusammenhalt zu sichern. Anknüpfend an die Arbeiten des vhw in den vergangenen Jahren, insbesondere an die Erfahrungen aus der Fortbildung, der Pilotphase der vom Bund initiierten Kleinstadt Akademie sowie den regelmäßig stattfindenden [Kleinstadt Web-Talks](#) hat es sich der Verband zur Aufgabe gemacht, die Handlungsfähigkeit der Kommunen in den Mittelpunkt des Verbandstags 2025 zu stellen. Dabei wird bewusst die Perspektive kleinerer Städte

und Gemeinden berücksichtigt und gefragt, wie Kommunen zwischen einem großen Aufgabenspektrum und notwendigem Pragmatismus zukunftsfähig handeln können.

1.1 Veranstaltungen

Hierunter sind die vor allem dem Verband in seiner Rolle als Forum entsprechenden Fachveranstaltungen, Diskussionen und Tagungen aufgeführt (siehe auch Kapitel 4).

Vorbereitung Verbandstag 2025

9. Oktober 2025 in Berlin

Wohnraum schaffen, Infrastruktur sanieren, Energie- und Verkehrswende vorantreiben, Digitalisierung umsetzen, geflüchtete Menschen integrieren ... Das Gelingen all dieser verbundenen und oft komplexen bisweilen langfristigen Aufgaben hängt auch von einer starken und leistungsfähigen kommunalen Verwaltung ab. Sie leistet einen unverzichtbaren Beitrag für den Zusammenhalt in unseren Städten und für wichtige Transformationsaufgaben. Mehr mit weniger bewältigen, wie geht das? Geht das überhaupt? Zum Verbandstag 2025, haben wir die Handlungsfähigkeit der Kommunen zum Dachthema gewählt, denn ent-



scheidend is' auf' m Platz (Screenshot Slider vhw-Website).

Preis Soziale Stadt 2025 mit 25jährigem Jubiläum

6. Mai 2025



In der Berliner Stadtmission (Foto ©André Wagenzik) fand auf großer Bühne die Ehrung der Preisträger zum „Preis Soziale Stadt 2025“ statt, wofür zuvor aus über 100 Projekteinsendungen fünf Preisträger ermittelt wurden.

Zur Tagung „Engagement für sozialen Zusammenhalt in den Quartieren“ luden der GdW und die Auslober des Preises: AWO, Deutscher Mieterbund, Deutscher Städtetag und vhw, um das Engagement gebührend zu feiern. Unter den etwa 160 Gästen waren auch die „Väter“ des Preises, Herbert Jaspert (links im rechten Bild ©André Wagenzik) und Peter Rohland (rechts im rechten Bild ©André Wagenzik), der bis 2014 Vorstand des vhw war. Erstmals wurde der Preis 2000 vergeben.

„Gute Quartiersarbeit ist eine Art Infrastruktur. Seit 25 Jahren zeigt der Preis Soziale Stadt, was möglich ist, wenn Menschen gemeinsam Verantwortung übernehmen.“, sagt vhw-Vorstand Prof. Dr. Jürgen Aring in der Pressemitteilung dazu.

vhw empfängt Delegation aus Zentralasien

9. April 2025

Gäste aus Kirgisistan, Kasachstan und Usbekistan kamen zum Austausch über die Arbeit und Forschungsfelder des Bundesverbands am 9. April 2025 in den vhw. Herzlich begrüßt wurden sie von Prof. Dr. Olaf Schnur und Dr. Lars Wiesemann. Unsere Gäste



(Foto ©vhw) brachten sehr gute Expertisen mit – ob als Stellvertreter des Bürgermeisters, Direktor und Gründer einer NGO für Grünes Bauen, als Ministerialvertreter für Bau- und Wohnungswesen, Gründerin und Leiterin des Verbands junger Architekten, Blogger oder als Leiter des Zentrums für Urbanismus und Digitalisierungsbeauftragte – und stellten daher hoch interessierte Fragen zu Operationalisierungen in Deutschland. Die Gesprächsthemen umfassten u. a. Resilienz und Klimapolitik, Fragen der Wohnungspolitik, des Verhältnisses zwischen Bund, Ländern und Kommunen, des Wissenstransfers und der Berliner Stadtentwicklung. Gefragt wurde aber auch zur Aufstellung unseres Verbands, der zum einen bundesweite Bildungsangebote für Kommunale offeriert und zum anderen unabhängig zu wichtigen Stadtentwicklungsfragen forscht.

Die Delegation ist auf Einladung des Auswärtigen Amts auf einer einwöchigen Informationsreise in Deutschland unterwegs gewesen und traf im Rahmen des Programms „Urban Diplomacy – Integration internationaler Erfahrungen der nachhaltigen Stadtplanung“ institutionelle, kommunale und ministeriale Akteure. Uns hat der Austausch sehr gefreut.

Städtebaurecht neu gedacht

18. März 2025

Gut gereifte Ideen für eine immer noch erforderliche BauGB-Novelle standen im Mittelpunkt der Fachveranstaltung des vhw „Städtebaurecht neu gedacht“ in der Berlin-Brandenburgischen Akademie der Wissen-

Der vhw als Forum für Wohnen und Stadtentwicklung



schaften (Foto ©vhw) und wurden vom Fachpublikum überwiegend begrüßt. Den Abstand zur Wirklichkeit kleiner zu machen, jedoch dabei keine vollständig neue Novelle zu schreiben, sondern auf Vorhandenem aufzubauen, zu verbinden und manches dafür auch abzubauen – darum ging es in den 2,5 Stunden mit den über 60 Gästen aus Immobilienwirtschaft, Kommunen, Wissenschaft und Politik.

Prof. Dr. Jürgen Aring begrüßte das Fachpublikum und danach folgte die Vorstellung der Ideen durch Bernhard Fallner, Bereichsleiter Forum und Öffentlichkeitsarbeit und den Städtebaurechtler Arno Bunzel (ehemals difu). Drei Kommentatoren forderte der vhw auf, dem Fachpublikum jeweils ihre Perspektive auf die vorgestellten Ideen zu vermitteln. Aus rechtlicher Sicht kommentierte Prof. Dr. Olaf Reidt, Redeker Sellner Dahs, aus kommunaler Sicht Eva Maria Levold, Hauptreferentin Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen und Verkehr, Deutscher Städtetag, und aus immobilienwirtschaftlicher Sicht Prof. Dr. Guido Spars, Gründungsdirektor der Bundesstiftung Bauakademie und Inhaber des Lehrstuhl Ökonomie des Planens und Bauens an der Uni Wuppertal.

In der sich anschließenden Podiumsdiskussion mit Ministerialdirektor Dietmar Horn, Abteilungsleiter für Stadtentwicklung und Raumordnung BMWSB, MdB Caren Lay, DIE LINKE, Obfrau und Mitglied im Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen und MdB Christina-Johanne Schröder, Bündnis 90/Die Grünen, Sprecherin für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen wurde

vor allem thematisiert, wie ein effektiver Prozess des Einbringens in die politischen Entscheidungen gut



beteiligt gesteuert werden könnte (Foto ©vhw). Aus allen Formaten und dem Fachpublikum kamen wertvolle Hinweise, die in weitere Überlegungen und Maßnahmen einfließen.

19. Bundesrichtertagung zur aktuellen Rechtsprechung im Städtebaurecht

2. Dezember 2024 in Bergisch Gladbach

Die 19. Bundesrichtertagung des vhw, eröffnet von Dr. Diana Coulmas, Fortbildungsreferentin vhw (Foto ©Till_Erdmenger), fand erneut im Kardinal-Schulte-Haus in Bergisch Gladbach und zugleich online statt (Foto ©Till_Erdmenger). Inzwischen war es bereits Routine, dass Präsenzveranstaltung und digitale Teilnahme parallel laufen, und dank professioneller Veranstaltungstechnik



und engagierter Unterstützung durch viele vhw-Kolleginnen und -Kollegen im technischen Support gelang hier erneut ein reibungsloses Ineinandergreifen. Das Interesse war mit 340 Teilnahmen wieder enorm, und der vhw konnte rund 100 Gäste vor Ort sowie weitere 240 Teilnehmende aus der ganzen Republik – von Kiel, Anklam und Bergen auf Rügen bis München, Füssen und Freiburg, von Dresden und Cottbus

Verband

bis Aachen und Düsseldorf – online begrüßen. Sie alle erhielten einen exklusiven Rechtsprechungsbericht aus erster Hand und konnten sich mit Sprech- und Chatbeiträgen am Veranstaltungsgeschehen beteiligen. Diese Möglichkeit wurde intensiv genutzt.

Fachlich ging es schwerpunktmäßig um:

- Umweltverbandsklage: Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche – Bebauungsplan als Zulassungsentscheidung i. S. d. § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a UmwRG
- Keine Abgrenzung von Nutzungsarten durch die „Pertschnur“
- Gemeindenachbarklage gegen Baugenehmigung für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im beplanten Innenbereich – wie weit geht der Rechtsschutz?
- Gemeindenachbarliches Abwehrrecht gegen die Genehmigung großflächiger Einzelhandelsbetriebe im unbeplanten Innenbereich
- Von der Funktionslosigkeit einer B-Plan-Festsetzung und vom „Einzelfall“ bei der Befreiung nach dem neuen § 31 Abs. 3 BauGB
- Funktionslosigkeit: Maßgeblicher Betrachtungsraum und Anforderungen an die „Offenkundigkeit“
- Was das Einzelfallerfordernis im neuen § 31 Abs. 3 BauGB bedeutet

Ein ausführlicher Bericht von Dr. Diana Coulmas ist in der „Forum Wohnen und Stadtentwicklung“, Nr. 2/2025 erschienen, Link: https://www.vhw.de/file-admin/user_upload/08_publicationen/verbandszeitschrift/FWS/2025/2_2025/FWS_2_2025_Coulmas.pdf



Verbandstag 2024: Verpflichtet Eigentum? Planung zwischen Eigentümern und Gemeinwohlinteressen bei der Innenentwicklung von Städten

17. Oktober 2024 in Berlin

Unser Veranstaltungsort, das Kreuzberger Tagungswerk, war bis auf den letzten Platz gut gefüllt. Das Thema und seine Impulsgebenden zogen gleichermaßen in den Bann (Foto ©André Wagenzik). Etwa 200 Gäste aus Kommunen von Brandenburg bis Nordrhein-Westfalen, aus dem Berliner Senat, der Wohnungs- und Finanzwirtschaft sowie aus Wissenschaft und Verbänden der kommunalen Familie

sowie der Bundespolitik folgten den Keynotes und Diskussionsrunden aufmerksam und suchten in den Pausen den gegenseitigen Austausch. Dr. Peter Kurz (Foto Mitte ©André Wagenzik), vhw-Verbandsratsvorsitzender mit langjähriger Erfahrung als Mannheimer Oberbürgermeister, begrüßte die Teilnehmenden (Foto unten ©André Wagenzik) und zeigte gleich am Beispiel der Immobilie Relaishaus, wo das Gemeinwohl derzeit noch ein Nachsehen hat.

Eigentum: Schutz und Sozialpflichtigkeit. Was uns Artikel 14 des Grundgesetzes sagen will – und was es für die Stadtentwicklung bedeutet

Das Fragezeichen beim Titel zum Verbandstagthema erklärte unser erster Keynotespeaker Prof. Dr. Dr. Udo Di Fabio gleich zu Beginn augenzwinkernd für unzulässig. Denn Artikel 14 Absatz 2, Satz 1 setze an dieser Stelle einen Punkt. Also sei eigentlich alles gesagt ...

Der vhw als Forum für Wohnen und Stadtentwicklung



In den ca. zehn Jahren seiner Arbeit als Kommunalbeschäftigter war er überzeugt, dass die Kommunen wirkungsvolle Instrumente an der Hand haben, um die Stadt am Gemeinwohl orientiert zu gestalten. Die Erfahrungen aus seiner 12-jährigen Tätigkeit als Verfassungsrichter in Karlsruhe in der Rechtsanwendung zu diesem Thema haben sein Verständnis jedoch verändert. Artikel 14 strahle eine gewisse Ambivalenz aus, was im Rechts- und im kommunalen Alltag spürbar sei, aber nicht zu Blockaden führen dürfe. So wird das Eigentumsrecht gewährleistet, zugleich soll es „zum Wohl der Allgemeinheit dienen“. In der Praxis müsse es den Kommunen möglich sein, zu gestalten. „Es gibt kein Grundrecht darauf, privaten Immobilienbesitz als Gammelimmobilie jahrelang im öffentlichen Raum stehen zu lassen“, schloss Prof. Di Fabio. (Foto ©André Wagenzik).

Innenentwicklung als Zukunftsthema: hohe Ansprüche im kommunalen Alltag

Mit der zweiten Keynote von Prof. Dr. Uwe Schneidewind bekamen alle Gäste beispielhafte Einblicke in den städtebaulichen Planungsalltag der Stadt Wuppertal. Er nahm den Ball von Prof. Di Fabio auf, dass „wir als Praktiker ja die Probleme lösen müssen“. Dazu käme noch, so Schneidewind (Foto links © André Wagenzik), „dass wir noch dazu kein Geld haben“. Das Wuppertaler Bahnhofsareal war als zentrales Innenstadtareal dann die idealtypische Blaupause für den Umgang mit dem Investorenökosystem. Das letzte große Projekt war die Entwicklung des Grundplatzes, der Eingang zur Stadt, der seit 2006 deutlich verändert wurde. Das Spektrum



der Investoren war vielfältig und die Stadt habe zwischen richtig und falsch alles erlebt. Es gebe sie aber, die Engagierten, den Unternehmertypus, der der Stadt etwas zurückgeben möchte, so OB Schneidewind.

Wenn Stadtentwicklung ausgebremst wird – Interviewrunde mit vier kommunalen Gästen



Bernhard Faller, vhw-Bereichsleiter Forum und Öffentlichkeitsarbeit (Foto links ©André Wagenzik) nahm in den folgenden vier Gesprächen die Praxis in den Blick. Andreas Röhrig, Geschäftsführer moderne Stadt, Köln, zeigte den Deutzer Hafen als Projektbeispiel. Diese große innerstädtische Entwicklungsfläche wird derzeit zu einem Quartier mit rund 3.000 Wohnungen und 6.000 Arbeitsplätzen umgebaut. Als maßgebliches Erfolgsinstrument wurde dafür die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme angewendet, die einen kostengünstigeren Erwerb der Flächen ermöglichte und damit den Grundstein legte, städtische Qualitätsansprüche umzusetzen. Parallel zu den Ankaufverfahren für die privaten Flächen wurden zudem die Planungen vorangetrieben, was eine deutliche Zeitersparnis brachte, so Röhrig (Foto links unten ©André Wagenzik).



Ulrich Stücker, Bürgermeister der Stadt Wiehl (Foto rechts ©André Wagenzik), steht vor der Herausforderung, die durch die Lage im Speckgürtel von Köln

befeuerte Wohnraumnachfrage zu bedienen. Dabei fehle es allerdings an geeigneten Flächen. Aus seiner Sicht fehle es an für kleinere Kommunen handhabbaren rechtlichen Instrumenten, um kommunale Entwicklungsabsichten zu ermöglichen: „Vor allen Dingen müssen sie viel einfacher werden, sonst bekommen wir das in kleineren Kommunen nicht bewerkstelligt.“

Für Stadtbaurätin Andrea Döring (Bildmitte S. 17 Foto ©André Wagenzik) aus Hildesheim stellen sich aktuell zwei Aufgaben, um die Wohnraumversorgung sicherzustellen: „Wir verfolgen die Innenentwicklung, brauchen aber auch etwas behutsame Außenentwicklung.“ Mit dem 40 Hektar großen Wasserkamp sollen Familien und ältere Haushalte aus dem angrenzenden Bestandsquartier ein neues Zuhause finden. Man habe die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme geprüft, das Instrument aber verworfen, weil die Kriterien des erhöhten Wohnungsbedarfs nicht angewendet werden konnten. Stattdessen mussten die Flächen über den Verhandlungsweg erworben werden. An dieser Stelle fehle es der Stadt an wirksamen rechtlichen Instrumenten, so Döring.

Christoph Heidenreich, Baudezernent aus Gelsenkirchen, machte die großen Herausforderungen einer Stadt im Strukturwandel deutlich. Nach einem Einwohnerverlust von knapp 120.000 Personen leidet Gelsenkirchen unter massiven Leerständen und vernachlässigten Immobilien. Verstärkt wird die Problematik durch die kleinteilige Eigentümerstruktur, die erhebliche personelle Ressourcen bei der Beseitigung der Missstände erfordert. Nur durch das Zusammenwirken unterschiedlichster Ämter, unterstützt durch öffentliche Fördermittel in nennenswertem Umfang, sei es der Stadt möglich, Immobilien zu erwerben oder deren Rückbau durchzusetzen, so Heidenreich.

Diskussionsrunde „Innenentwicklung als Gemeinwohlaufgabe?“

Aus Frankfurt am Main waren Monika Fontaine-Kretschmer, aus dem Bundesbauministerium Dr.



Gregor Forschbach und als rechtswissenschaftliche Expertise Prof. Dr. Fabian Thiel unsere Gäste (Foto oben ©André Wagenzik) der Diskussionsrunde. Petra Voßbürger, die den Tag fachlich moderierte, übernahm an dieser Stelle die Runde und stellte die Gäste vor. Schnell kam danach auch der Artikel 14 GG, der Themenkern des Verbandstages 2024, ins Spiel.

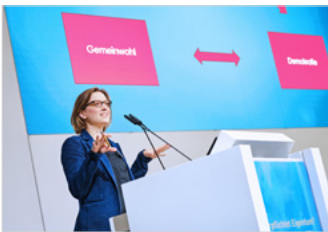


Prof. Fabian Thiel (Foto links ©André Wagenzik) beschäftigt sich seit ca. 30 Jahren mit Bodenrecht und merkte an, dass es Aufgabe der Gesetzgebung sei, die rechtlichen Regelungen derart auszugestalten, dass das in Artikel 14 Absatz 2 adressierte Gemeinwohl zum Tragen komme. Darauf zu vertrauen, dass der vernünftige Grundstückseigentümer schon etwas Nachhaltiges aus seinem Grundstück machen würde, reiche eben nicht immer aus. Monika Fontaine-Kretschmer (Foto Mitte ©André Wagenzik) entwickelte mit dem Landgericht in Wiesbaden sehr erfolgreich eine Spezialimmobilie, die aber für sie wie das Team der Nassauischen Heimstätte | Wohnstadt gerade wegen der speziellen Herausforderung sehr

Der vhw als Forum für Wohnen und Stadtentwicklung

motivierend war. Zwischen Gemeinwohl und wirtschaftlicher Handlungsfähigkeit auszutarieren, bleibe eine Daueraufgabe. Dr. Gregor Forschbach (Foto S. 18 rechts ©André Wagenzik) aus dem BMWSB machte auf das Dilemma rund um eine Definition von Gemeinwohl aufmerksam. Ohne Definition seien gesetzliche Regelungen nicht sinnvoll formulierbar, um auch seinen Vollzug zu ermöglichen. Zugleich müsse das Gemeinwohl immer wieder neu in der Praxis ausgehandelt werden.

Eigentum – Gemeinwohl – Demokratie und ein Fazit zum Tag



Prof. Dr. Lisa Herzog (Foto ©André Wagenzik) zeichnete als Philosophin und Soziologin ein Bezugssystem. Sie erklärte für Gemeinwohl und Eigentum die „externen Effekte“ bei Investitionen aus einem historischen Verständnis (Adam

Smith) und fragte dann, welche Effekte man denn heute mitdenke? Wäre nicht auch eine willkommen heiße, lebendige Stadt ein Wert, der für Investitionen angelegt werden sollte? Müsste man nicht den Gemeinwohlbegriff genauer erklären? Eigentum sei eigentlich eine Kombination von Rechten wie Nutzen, Verkauf, Wiederverkauf. Somit könne Eigentum sehr unterschiedlich ausgestaltet werden? Wie kann nun demokratisches Regieren diese Eigentumsrechte ausgestalten? „Wir müssen zu einem anderen Modell kommen, wo von vornherein eine andere Logik vorherrscht“, sagte Prof. Herzog und nannte das philosophische Gedankenmodell des „überlappenden Konsens“. Könnten sich nicht Menschen mit unterschiedlichen Wertvorstellungen auf gemeinsame Werte einigen, die stabil genug wären, um darauf Politik aufzubauen?

Erster vhw-Vorstand Prof. Dr. Jürgen Aring verglich die Veranstaltung in seinem Fazit mit einer Achterbahnfahrt voller guter theoretischer Gedankenläufe und



konkreter Umsetzungslösungen (Foto ©André Wagenzik). Er zitierte aus den Vorträgen und betonte den Aushandlungswillen auf vielen Seiten. Vor allem die Beispiele aus der umsetzenden kommunalen Praxis haben ihn beein-

druckt und machen gleichzeitig auch etwas nachdenklich, weil das Gute in der Umsetzung so vieler Kraftanstrengungen und Aufwände bedarf.

Artikel von Faller, B./Steinbach, F., Schneidewind, U., Thiel, F., Stücker, U, Röhrig, A. zu den Veranstaltungs-Impulsen in: „Forum Wohnen und Stadtentwicklung“ Nr. 5/2024, Link: https://www.vhw.de/fileadmin/user_upload/08_publicationen/verbandszeitschrift/FWS/2024/FWS_5_2024/FWS_5_2024_Gesamtausgabe.pdf

Keynote von Di Fabio, U. und Bericht zum Verbandstag 2024 auf der vhw-Website und in: „Forum Wohnen und Stadtentwicklung“ Nr. 1/2025, Link: https://www.vhw.de/fileadmin/user_upload/08_publicationen/verbandszeitschrift/FWS/2025/1_2025/FWS_1_2025_Steinbach.pdf

vhw auf dem Bundeskongress Nationale Stadtentwicklungspolitik 2024

17./18. September 2024 in Heidelberg



Auch 2024 war der vhw wieder mit einem Stand (Foto links ©vhw) und einer Veranstaltung (Foto rechts ©vhw) auf dem Bundeskongress Nationale Stadt-

entwicklungspolitik präsent, die 2024 von der vhw Forschung gestaltet und organisiert wurde. Der Kongress stand unter dem Motto „Kooperationen in der Stadtentwicklung – Bündnisse für das Gemeinwohl“. Gemeinsam mit der Stadtmachen Akademie des vhw und dem Netzwerk Immovielen richteten wir am 17. September ab 11 Uhr eine zweistündige Veranstaltung mit vielen spannenden Gästen zum Thema **Koproduktion als Impuls für lokale Demokratie** aus. Koproduktionen wie Immovielen, Projekte des Stadtmachens, Dritte Orte u. a. können gerade in heutiger Zeit starke Impulse für die lokale Demokratie setzen. Worin liegen ihre Gelingensmomente? Welche Kooperationen und Instrumente sind nötig? Was sind wichtige nächste Schritte?



Wir diskutierten mit Zivilgesellschaft, Intermediären, Verwaltung und Politik und erlebten Praxisberichte von Valentin Rühlmann von der FACKtory Altenburg, FACK e.V. und von Dr. Jonas Hummel vom WERK. Bremerhaven. Prof. Dr. Olaf Schnur (Foto links ©vhw), Bereichsleiter vhw Forschung, leitet mit einer Vorstellung des vhw zum nächsten Thema ein. Dr. Kristina Seidelsohn und Sebastian Beck (Foto rechts ©vhw), beide vhw Forschung, schlossen mit einem wissenschaftlichen Input zu Koproduktion als Impuls für lokale Demokratie an und stellten dafür die **vhw Sinus-Trendstudie 2022** vor. Die größte Veranstaltungsplattform für kommunale Akteure und alle, die Stadt gut gestalten wollen, intensivierte mit verschiedenen Austauschformaten bestehende Netzwerke und brachte uns mit verschiedenen Akteuren in fruchtbare Dia- und Multilogue.

Kleinstadt Web-Talks



vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. > Termine > Kleinstadt Web-Talks 2025

KLEINSTADT WEB-TALKS 2025

Wissens- und Erfahrungsaustausch für Kleinstadtakteure

Kleinstädte – über 2.100 in Deutschland – haben mitunter deutlich andere Bedarfe und Herausforderungen als größere Städte. Daher hat der vhw sie im Berichtszeitraum bewusst in den Fokus genommen. Mit den einstündigen Web-Talks wurde der Wissens- und Erfahrungsaustausch von Kleinstadtakteuren unterstützt.

Zu wechselnden Themen zeigten darin Akteure aus der Praxis auf, wie eine zukunftsfähige Stadtentwicklung gelingen kann – und welche Lösungen sich auch auf andere Kommunen übertragen lassen. Die kostenfreien Online-Angebote wurden intensiv genutzt, von 20 bis über 60 Teilnehmende profitierten vom gegenseitigen Austausch mit vorab gesetzten Impulsen.

Im Berichtszeitraum fanden fünf Web-Talks statt:

[Kommunale Medizinische Versorgungszentren als Antwort auf den Ärztemangel – Das Beispiel der Kleinstadt Schwarzenborn](#)

17. Juni 2025

Referent: Jürgen Liebermann, Bürgermeister der Stadt Schwarzenborn

Der vhw als Forum für Wohnen und Stadtentwicklung

Neue Strategien für die Mobilität und die Innenstadt von Rotenburg an der Fulda

Eine Umgestaltung im Spannungsfeld zwischen Handel, Verkehr und Stadtumbau

6. November 2024

Referent: Torben Schäfer, Marketing- und Entwicklungsgesellschaft Rotenburg an der Fulda mbH

Erfolgreiche Strategien gegen den Fachkräftemangel

Personalgewinnung, Arbeitskultur und Netzwerke am Beispiel Bad Berleburgs

9. Oktober 2024

Referent: Bernd Fuhrmann, Bürgermeister der Stadt Bad Berleburg

Kleinstädte aus dem Münsterland auf dem Weg zur Gründung einer gemeinsamen Wohnungsbau-Gesellschaft

Das Projekt „Interkommunale stadtregionale Gesellschaft (IstaG)

4. September 2024

Referenten: Wolfgang Pieper, Bürgermeister der Stadt Telgte und Karl Piochowiak, Bürgermeister der Gemeinde Ostbevern

Demokratie stärken: Per Bürgerrat zum Klimaschutzkonzept

Die Umsetzung des ersten Bürgerrats in Sachsen-Anhalt

3. Juli 2024

Referenten: Nico Schulz, Bürgermeister der Hansestadt Osterburg (Altmark) und Matthias Köberle, Amtsleiter Bauen und Wirtschaftsförderung der Hansestadt Osterburg (Altmark) Referenten: Wolfgang Pieper, Bürgermeister der Stadt Telgte und Karl Piochowiak, Bürgermeister der Gemeinde Ostbevern

1.2. Verbandsmedien

Zeitschrift „Forum Wohnen Stadtentwicklung“ (FWS)

Die FWS gehört als Verbandszeitschrift des Bundesverbands zu den wichtigen Publikationen an der Schnittstelle von Stadtplanung, Städtebau, Wohnungswirtschaft und Sozialforschung im deutschsprachigen Raum.

Im Berichtszeitraum wurden die sechs Ausgaben pro Jahr neben Mitgliedern und Abonnenten ebenfalls der Fachöffentlichkeit auf Tagungen und Kongressen zugänglich gemacht, wenn thematische Schnittstellen bestanden. Die Autorinnen und Autoren der Hefte kommen aus Wohnungswirtschaft, Wissenschaft und Forschung, Politik und Verwaltung, Bund, Ländern und Kommunen, aus der Zivilgesellschaft sowie aus dem vhw und seinen Gremien. Der Forumscharakter der Zeitschrift befördert dabei den Wissensaustausch und die Diskussion zwischen Politik, Wissenschaft und Praxis.

Als Verbandsorgan und Fachzeitschrift berichtet das „Forum“ in der Rubrik „Neues aus dem vhw“ über die für Mitglieder interessanten Aktivitäten des Verbands und gestaltet ein Schwerpunktthema mit internen und externen Autorinnen und Autoren in jeder Ausgabe (Screenshot Rubrik FWS).

The screenshot shows the header of a newsletter titled "Neues aus dem vhw". The header includes the vhw logo and the text "Nachrichten Neues aus dem vhw". Below the header, the main title "Neues aus dem vhw" is displayed in large, bold letters. The first section is titled "Aus dem Verband" and contains the sub-heading "Wir wachsen". The text under "Wir wachsen" describes the growth of the association in 2025, mentioning 17 new member cities and municipalities, including Werder an der Havel, Messenstedt Leipzig, and Regensburg. The second section is titled "Unser neues Kuratorium" and describes the new board of directors, mentioning Prof. Dr. Heidi Sinning and Albert Geiger. The third section is titled "Eva Maria Levold, Hauptreferentin Dezernat V Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen und Verkehr, Deutscher Städtetag, Köln/Berlin". Below this, there are two more sections: "André Neumann, Oberbürgermeister der Stadt Altenburg" and "Verena Örenbas, Bundesgeschäftsführerin, Verband Wohneigentum, Bonn". The final section is titled "Dr. Anett Richter, Umwelt- und Gesellschaftsforscherin, Schwerpunkt Citizen Science, Johann Heinrich von Thünen-Institut, Bundes-" and is partially cut off.

Verband

Folgende Ausgaben sind im Berichtszeitraum erschienen:

FWS Heft 3/2025 **Infrastrukturen in ländlichen Räumen**



Es liegt in der Verantwortung vieler, die ländlichen Räume nicht zu vernachlässigen, sondern sie als lebenswerte Orte aktiv zu gestalten und zu unterstützen. Dabei ist gerade eine leistungsfähige Infrastruktur von existenzieller Bedeutung. Sie ermöglicht die Anbindung an Zentren, sichert die Daseinsvorsorge und schafft Standortvorteile für Unternehmen sowie Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer in den heutigen digitalen Arbeitswelten. Nur so können die ländlichen Räume ihre Stärken wie Lebensqualität, Naturraum oder regionale Identität ausspielen und für Bevölkerung und Betriebe attraktiv bleiben. In diesem Heft sind einige gute Beispiele enthalten, die zeigen, dass es Anstrengungen verschiedenster Akteure braucht, um den Herausforderungen zu begegnen und Innovationen anzustoßen.

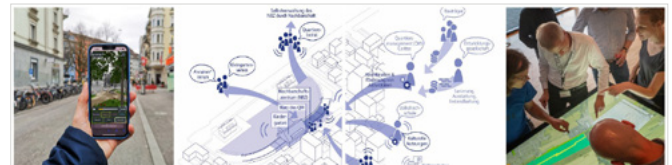
FWS Heft 2/2025 **Nachhaltige Stadt- und Sportentwicklung**



Die Bedeutung von Sport und Bewegung für die Gesundheit und das gesellschaftliche Miteinander kann nicht oft genug betont werden. Deshalb bildet die Schaffung, Erhaltung und Verbesserung der struk-

turellen Voraussetzungen für Sport und Bewegung eine Schlüsselaufgabe in den Städten und Gemeinden. Darüber hinaus weisen eine integrierte Stadtentwicklung und die nachhaltige Entwicklung des (nicht) organisierten Sports signifikante Synergiepotenziale auf. So sollten urbane Sportplätze mehr sein als nur ein Sportort. Durch Beiträge zur Klimaanpassung schaffen sie etwa Mehrwerte für sportausübende und anwohnende Menschen. Vor diesem Hintergrund ist ein Perspektivwechsel von der rein sektoralen Betrachtung des Themas Sport hin zu einer Behandlung der sportfachlichen Planung als integraler Bestandteil der Stadtentwicklung vonnöten.

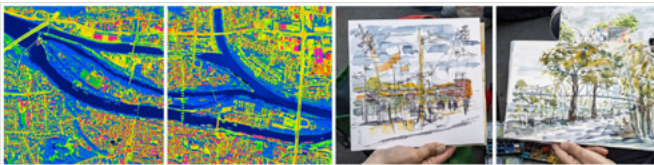
FWS Heft 1/2025 **Urbane Räume im digitalen Wandel**



Diese Ausgabe greift die zentralen Aspekte rund um das Themenfeld Stadtentwicklung und Digitalisierung auf und zeigt, wie digitale Transformationen urbane Räume verändern und soziale Gerechtigkeit, Nachhaltigkeit und Partizipation fördern können. Die Beiträge umfassen ein breites Spektrum an Themen: von methodischen Ansätzen zur Analyse hybrider Sozialräume und technologischen Innovationen wie Augmented Reality in Planungsprozessen, bis hin zu kritischen Perspektiven auf Smart Cities und deren soziale Implikationen. Ergänzt werden diese durch praxisorientierte Beispiele, die digitale Teilhabe fördern und Nachbarschaftsplattformen stärken.

Der vhw als Forum für Wohnen und Stadtentwicklung

FWS Heft 6/2024 **Urbane Resilienz**



Angesichts der Vielzahl schockartiger Ereignisse und Krisen ist der Begriff der Resilienz schon länger in aller Munde und wird entsprechend auch als wichtige Komponente für eine zukunftsfeste integrierte Stadtentwicklung gesehen. Was Resilienz konkret bedeutet, erschließt sich jedoch nicht unmittelbar. Kommunen stehen zunehmend vor der Herausforderung, ihre Resilienz gegenüber Krisen und Katastrophen zu stärken. Die vorliegende Schwerpunktausgabe „Urbane Resilienz“ geht diesen Herausforderungen nach und weitet den Blick auch auf Kleinstädte und ländliche Regionen.

FWS Heft 5/2024 **Verpflichtet Eigentum?** **Planung zwischen Eigentümer- und Gemeinwohlinteressen bei der Innenentwicklung von Städten**



Die kommunale Planungspraxis kommt immer wieder an Grenzen, wenn sich öffentliche und private Interessen entgegenstehen. So werden beispielsweise stadt- bildprägende Gebäude dem Verfall überlassen und führen Leerstände zu schleichenden Abwärtstendenzen in ganzen Nachbarschaften. Baulücken bleiben trotz akutem Wohnraumangel unbebaut, oder die resiliente Anpassung des öffentlichen Raums scheidet an der Verfügbarkeit von Grundstücken für Quartiersgaragen. Die vorliegende Ausgabe legt unter dem Titel „Verpflichtet Eigentum?“ einen Schwerpunkt auf

diese Aspekte und fragt, wie die Handlungsfähigkeit der Kommunen dahingehend gestärkt werden kann. In den Beiträgen wird diese Thematik aus unterschiedlichen Perspektiven beleuchtet: aus Sicht von wachsenden und schrumpfenden Städten, kleinen und großen Kommunen sowie aus rechtlichem und immobilienwirtschaftlichem Blickwinkel.

FWS Heft 4/2024 **Transformation des Wohnens**



Die Gestaltung des Wohnens gewinnt angesichts stetiger Transformations- und Urbanisierungsprozesse zunehmend an Dynamik und Relevanz und die Wohnungsfrage gilt heute als eine der zentralen sozialen Herausforderungen. Die Entwicklung von vielschichtigen Wohnformen in Deutschland lässt sich als Reaktion auf gesellschaftliche Veränderungen und als Ausdruck eines Wandels im Denken und Handeln der Menschen verstehen. Wie Menschen zusammenleben und welche Wohnform sie dafür wählen, gehört zu den wichtigsten Feldern veränderter Lebens- und Arbeitsbedingungen der Spätmoderne. Klimakrise, gesellschaftliche Ausdifferenzierung und steigende Ansprüche stehen dabei knapper werdenden Ressourcen und fehlenden Angeboten gegenüber, sodass die Wohnungsfrage auch als politisches Thema zurück auf der Agenda ist. Die enge Verbindung von Städtebau und Wohnen bedingt zudem, dass die im vorliegenden Heft diskutierten Facetten einer „Transformation des Wohnens“ auch als Impulse für eine Transformation der Stadt gelesen werden können.

Das Format vhw debatte

In der Publikationsreihe vhw debatte veröffentlicht der vhw Stellungnahmen zu Gesetzesinitiativen, Kommentare zu aktuellen fachlichen Debatten oder Diskussionspapiere rund um Wohnen und Stadtentwicklung. Damit wird die im vhw vorhandene, breite fachliche Expertise in öffentliche Diskurse eingebracht und so für die politische Meinungsbildung und Entscheidungsfindung verfügbar.

Im Berichtszeitraum sind vier Ausgaben erschienen:

Referentenentwurf des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) für ein Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung

Stellungnahme
vhw
Nr. 9, Juni 2025



Binnen 100 Tagen sollen die Bemühungen um Verbesserungen für den Wohnungsbau wieder aufgenommen werden – so sieht es der Koalitionsvertrag der Regierung vor. Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen hat einen Referentenentwurf für ein entsprechendes Gesetz vorgelegt. In diesem werden u. a. Regelungen vorgeschlagen, die einen flexibleren Umgang mit rechtskräftigen Bebauungsplänen und dem unbeplanten Innenbereich ermöglichen sowie die Neuregelung des „Bauturbo“ § 246e BauGB. Der vhw hat im Rahmen der Verbändebeteiligung zu dem vorgelegten Entwurf Stellung genommen.

nen und dem unbeplanten Innenbereich ermöglichen sowie die Neuregelung des „Bauturbo“ § 246e BauGB. Der vhw hat im Rahmen der Verbändebeteiligung zu dem vorgelegten Entwurf Stellung genommen.

Zwischenbilanz „Städtebaurecht neu gedacht“ – Unsere Vorschläge für eine BauGB-Novelle in der Diskussion

Kommentar
Arno Bunzel, Bernhard Fallner
Nr. 8, April 2025



Im Kommentar greifen Arno Bunzel und Bernhard Fallner zentrale Fragen und Anmerkungen aus der Veranstaltung „Städtebaurecht neu gedacht“ auf. Am 18. März 2025 lud der vhw unter diesem Titel dazu ein, die von den Autoren unterbreiteten Vorschläge für eine weitergehende BauGB-Novelle zu diskutieren. Über 60 Gäste aus Immobilienwirtschaft, Wissenschaft, Kommunen und Politik begrüßten den Vorstoß zu einer umfassenderen Novellierung

des BauGB. Zugleich lieferten fachliche Kommentierungen und Wortmeldungen aus dem Publikum wichtige Impulse zum Über- und Weiterdenken. Das vorliegende Papier ist dabei ein erster Schritt.

Städtebaurecht neu gedacht – Eckpunkte für eine dringend erforderliche BauGB-Novelle

Diskussionspapier
Arno Bunzel, Bernhard Fallner
Nr. 7, Februar 2025



Die immer dringlicher werdenden Aufgaben im Wohnungsbau und bei der Modernisierung unserer Städte und Gemeinden machen eine gründliche Novellierung des Baugesetzbuchs unabdingbar. Hierin liegt eine wichtige Aufgabe für die kommende Bundesregierung. In diesem Papier werden Anforderungen an ein modernisiertes Städtebaurecht abgesteckt und konkrete Empfehlungen für eine Novellie-

rung formuliert. Ein grundlegender Ansatzpunkt der vorgeschlagenen Novelle ist es, der Vielfalt der gesellschaftlichen Belange in größeren räumlichen Zusammenhängen – Quartier oder Stadtteil – rechtlich wirksam Geltung zu verschaffen, um auf dieser Basis einzelne Vorhaben sachlich und verfahrenstechnisch entlasten zu können. Zugleich kann nur so die nicht nur angesichts des Klimawandels dringliche Modernisierung der städtebaulichen Infrastrukturen gelingen.

Praxistest „Baturbo“ § 246e BauGB – Einschätzungen aus kommunaler Perspektive

Diskussionspapier

Franziska Steinbach, Petra Lau, Bernhard Fallner, Diana Coulmas

Nr. 6, Januar 2025



Von der großen BauGB-Novelle war nach dem Ende der Regierungskoalition vorläufig und mit Blick auf den Wohnungsbau nur der sehr umstrittene § 246e BauGB – Baturbo – übriggeblieben. Seine Intention ist es, kurzfristig Baurechte für den Wohnungsbau zu mobilisieren und die Investitionstätigkeit anzukurbeln. Ob das gelingt, wird auch davon abhängen, wie die Städte und Gemeinden den „Baturbo“ anwenden werden.

Dies haben wir in einer Kurzstudie im Gespräch mit sieben Städten beleuchtet. Das zentrale Ergebnis: Die Städte sehen zwar Reformbedarf. Sie stehen einer Anwendung jedoch zurückhaltend gegenüber, weil der „Baturbo“ etablierte Verfahren zur Berücksichtigung öffentlicher Interessen beiseiteschiebt und dabei viele Fragen offenlässt.