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

Der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. im Jahr 2017

'17

Impressum

Herausgeber
Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V.
Littenstraße 10, 10179 Berlin
Tel. 030/2061 32 50
Fax 030/2061 32 51
E-Mail info@deutscher-verband.org
Internet www.deutscher-verband.org

Bildquelle Umschlag
DV, Heike Mages

Gestaltung/Satz
VorSprung Design & Kommunikation
Nana Mankowski
Helmholtzstraße 2-9, 10587 Berlin
Tel. 030/9850 57 78
E-Mail info@werbe-vorsprung.de
Internet www.werbe-vorsprung.de

Druck/Herstellung
Arno Brynda GmbH
Helmholtzstraße 2-9, 10587 Berlin
Tel. 030/7826 04 6
Fax 030/7870 51 45
E-Mail info@brynda.de
Internet www.brynda.de

Alle Rechte vorbehalten.

Druck: Mai 2018
Berichtsstand: Februar 2018

Inhalt

Vorwort 1

Abschied von Karl Ravens – der DV dankt seinem Ehrenpräsidenten 2

Wer wir sind 4

Wir bringen verschiedene Verwaltungsebenen und Branchen zusammen 5
Wir bearbeiten Grundsatzfragen von Wohnen, Stadt- und Raumentwicklung 6
Unsere Verbands- und Projektaktivitäten sind vielfältig 6
Wir arbeiten auf lokaler, nationaler und europäischer Ebene 7
Wir stellen uns für die Zukunft auf – unsere Strategiediskussion 7

Unsere Themenschwerpunkte und Aktivitäten 2017 8

DV positioniert sich zur neuen Legislaturperiode der Bundesregierung 9
Mehr Bauland gemeinwohlorientiert entwickeln 11
Wohnungsneubau: Kommunen schaffen Rahmen und Akzeptanz 14
Stabilität und Preisentwicklung der Immobilienmärkte 16
Gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik – Jahrestagung 2017 18
Wohneigentum jetzt fördern – das ifs Institut Wohneigentum 20
Energiewende und Klimaschutz im Gebäudebestand – vom Gebäude zum Quartier 22
Wohnen im Alter: Weniger Barrieren, mehr Ideen und Engagement 25
Kommunen und Regionen müssen beim digitalen Wandel das Steuer ergreifen 27
Aufbruchstimmung für die Innenstadt der Zukunft 29
Die nachhaltige Stadtentwicklung in den EU-Strukturfonds stärken 31
Regionale Unterschiede ausgleichen 34
Europäische Raumentwicklungspolitik und transnationale Zusammenarbeit nach 2020 37

Geschäftsstellen und Gremien 40

Personelle Veränderungen 41
Geschäftsstellen 43
Vorstand 43
Unsere Mitglieder 44
Verbandsrat 44

Vorwort

Das Jahr 2017 war bestimmt von verschiedenen Weichenstellungen: Zum einen wurde im September der Bundestag gewählt. Der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. (DV) hat sich im Vorfeld und während der anschließenden langwierigen Regierungsbildung mit seinen Empfehlungen zur künftigen Wohnungs-, Stadt und Raumentwicklungspolitik eingebracht. Auf EU-Ebene begannen die Diskussionen zur Zukunft der Kohäsions- und Strukturpolitik nach 2020, deren strukturelle und finanzielle Ausgestaltung angesichts des Brexits vor großen Unwägbarkeiten steht. Auch hier hat sich der DV an den Diskussionen beteiligt.

Ein wichtiger Schwerpunkt unserer Arbeit sind die drängenden Wohnungsmarktengpässe und die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum. Hierfür arbeiteten wir vor allem an Lösungen zur Bereitstellung und Mobilisierung von mehr Bauland zu vertretbaren Preisen. Lag der Fokus in den letzten Jahren vorwiegend auf dem Mietwohnungsbau, so widmete sich der Deutsche Verband nach der Übernahme der Aufgaben des ifs „Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen" auch der Wohneigentumsbildung für breite Einkommensschichten. Diese gerät angesichts der Immobilienpreise ebenfalls in Bedrängnis.

2017 richtete der DV sein Augenmerk auch wieder auf die Schaffung und Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse. Aktuell entwickeln sich unsere Städte und Regionen auseinander: In Schwarmstädten und deren Umland wird Wohnraum knapp und teuer, Infrastrukturen sind überlastet. Strukturschwache Abwanderungsregionen haben mit Leerstand und Problemen bei der Sicherung der Daseinsvorsorge zu kämpfen. Für gleichwertige Lebensverhältnisse sind unter anderem die Stadt-Land-Zusammenarbeit und gute Verkehrsanbindungen wichtig. Zudem müssen Raumordnung und Regionalentwicklung gestärkt und mit wirkungsvolleren Instrumenten ausgestattet werden.

Sowohl für eine nachhaltige Stadtentwicklung als auch für eine ausgewogene räumliche Entwicklung gewinnt die digitale Transformation als Querschnittsthema an Bedeutung. Die zunehmende Digitalisierung unserer Lebens-, Wirtschafts- und Arbeitswelten beeinflusst zum einen unsere Stadt- und Raumstrukturen. Zum anderen bietet sie neue Möglichkeiten, um die drängendsten Herausforderungen

wie Klimawandel, Energiewende, Luftverschmutzung oder die Sicherstellung der Daseinsvorsorge anzugehen. Dazu benötigen Kommunen und kommunale Akteure allerdings Fachwissen und Strukturen. In Kooperation mit den kommunalen und kommunalwirtschaftlichen Spitzenverbänden hat sich der DV deshalb auf den Weg gemacht, um den Kompetenzaufbau von Städten, Gemeinden und Kreisen zu begleiten.

Bei unseren Mitgliedern bedanken wir uns herzlich für die anregenden Beiträge in allen Themenbereichen sowie für die finanzielle Unterstützung. Insbesondere hervorheben möchten wir die Zusammenarbeit mit dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, dem Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur, dem Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend sowie mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung.

Liebe Kolleginnen und Kollegen aus dem Vorstand und dem Verbandsrat, liebe Leiterinnen und Leiter unserer Arbeitsgruppen: Vielen Dank Euch allen für Euer ehrenamtliches Engagement und das angenehme Miteinander! Nicht zuletzt gilt unsere Anerkennung den Mitarbeitern der Geschäftsstelle – mit ihrem kompetenten, fachlichen Engagement in unseren Projekten, Studien und Netzwerken bilden sie die Basis für den Erfolg und den guten Ruf unseres Verbandes.

Dr. Jürgen Heyer, Minister a. D.
Präsident

Abschied von Karl Ravens

Der DV dankt seinem Ehrenpräsidenten

Karl Ravens, © Michael Kirsten

In dankbarer Erinnerung und voller Trauer nehmen wir Abschied von unserem Ehrenpräsidenten Karl Ravens. Er verstarb am 8. September 2017 in Hannover. In seiner mehr als 20-jährigen Präsidentschaft von 1980 bis 2003 – und darüber hinaus – hat er den Deutschen Verband geprägt und ihm ein hohes Ansehen verliehen.

Karl Ravens wurde 1927 in Achim bei Bremen geboren. Nach der Ausbildung zum Flugzeugbauer, dem Wehrdienst bei der Luftwaffe in den letzten Kriegsmonaten und einer Umschulung zum Kraftfahrzeugschlosser arbeitete er ab 1952 als Lehrlingsausbilder bei Borgward. Mit seinem Eintritt in die SPD 1950 begann seine außergewöhnliche politische Laufbahn auf Gemeinde- und Kreisebene und ab 1961 als Bundestagsabgeordneter in Bonn. Von 1969 bis 1974 war er parlamentarischer Staatssekretär – zunächst beim Bundesminister für Bauen und Wohnungswesen, ab 1972 beim Bundeskanzler. Von 1974 bis 1978 war Karl Ravens Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau. In seiner Amtszeit entstand unter anderem das Städtebauförderungsgesetz, das bis heute eine zentrale Grundlage für die nachhaltige Stadtentwicklung bildet. Anschließend ging Ravens bis 1990 in die Landespolitik: Er war SPD-Landeschef und Oppositionsführer im Niedersächsischen Landtag.

Im Anschluss an sein Amt als Bundesbauminister war er von 1980 bis 2003 Präsident des DV. Unter seiner Führung konnte der Verband in Kommissionen und Arbeitsgruppen wegweisende Impulse zur Ausgestaltung der Wohnungs-, Stadtentwicklungs- und Raumordnungspolitik erarbeiten und in den politischen Prozess einbringen. Neben mehreren grundlegenden Empfehlungspapieren zur Wohnungs- und Städtebaupolitik entstanden zahlreiche Vorschläge zur Ausgestaltung von Gesetzgebung und Förderung: So etwa zum Mietrecht und zu Mietspiegeln, zum Wohngeld, zur Finanzierung des Wohnungsbaus und insbesondere zur sozialen Wohnraumförderung mit der Problematik der Fehlbe-

legungen, zur Reform der Grunderwerbsteuer, zum Bodenrecht und zur verbesserten Bereitstellung von Bauland, zur Wertermittlung von Grundstücken, zur Stadterneuerung, zur Städtebauförderung, zum Baugesetzbuch und zur Baunutzungsverordnung sowie zum Raumordnungsgesetz, ebenso wie zum Bodenschutz und zum Bundesnaturschutzgesetz.

Nach der Wende hat sich Karl Ravens im Zuge der Wiedervereinigung mit großem Einsatz darum gekümmert, dass der Deutsche Verband einen wichtigen Beitrag zum Gelingen der enormen städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Aufgaben in den neuen Bundesländern leisten konnte. Der Verband organisierte 1991 und 1992 mehrere hundert Seminare, um Führungskräften aus den Stadtplanungsverwaltungen und den Wohnungsunternehmen das bundesdeutsche Instrumentarium von Stadtplanung, Bau- und Bodenrecht, Stadtsanierung und Stadterneuerung sowie Modernisierung und Instandhaltung des Gebäudebestandes zu vermitteln. Im Jahr 1993 gründete der Deutsche Verband unter Ravens gemeinsam mit dem Bundeswirtschaftsministerium das Deutsche Seminar für Städtebau und Wirtschaft, um die Revitalisierung ostdeutscher Innenstädte mit Modellprojekten, Studien, Leitfäden und Seminaren zu unterstützen.

Ab Mitte der 1990er Jahre führte Karl Ravens den Verband auch auf europäisches Parkett. 1996 gründete der Deutsche Verband das Deutsch-Österreichische URBAN-Netzwerk und begleitete die Städte beim Einsatz der EU-Strukturfondsmittel für die integrierte Stadterneuerung. Ende der 1990er Jahre startete der Verband seine ersten Interreg-Projekte zur transnationalen Zusammenarbeit in der Raumordnung. Seit dieser Zeit ist der Verband durch einen Repräsentanten in Brüssel vertreten, seit 2001 mit einem eigenen Verbindungsbüro zur EU.

Karl Ravens hat sein Präsidentenamt mit großer Tatkraft, Weitblick und einem ihm ganz eigenen Führungsgeschick ausgefüllt. Er verstand es, die unterschiedlichen Personen in den Gremien, Kommissionen und Arbeitsgruppen, aus Verbänden, Ministerien, Kommunen, Unternehmen und weiteren Institutionen zu einem konstruktiven, ergebnisorientierten Dialog und zu einer verlässlichen Zusammenarbeit zusammenzuführen. Mit seiner bedachten, ausgleichenden und gleichzeitig verbindlichen Art konnte er die verschiedenen Interessen innerhalb des Verbandes erfolgreich moderieren und dennoch Kurs halten, um seinen Grundprinzipien treu zu bleiben: Solidarität, Gerechtigkeit, Freiheit und Achtung der Menschenwürde. Aus dieser Überzeugung heraus setzte er sich Zeit seines Lebens für die Gestaltung lebenswerter, sozial ausgewogener und nachhaltiger Städte und Gemeinden sowie für eine angemessene und bezahlbare Wohnraumversorgung aller Menschen ein. Als begnadetem Redner gelang es ihm, die Ergebnisse unserer gemeinsamen Arbeit glaubwürdig und überzeugend in Politik und Fachöffentlichkeit zu tragen.

Auch nach seiner aktiven Zeit als Präsident war Karl Ravens dem Deutschen Verband als Ehrenpräsident bis zuletzt eng verbunden. Soweit ihm dies gesundheitlich möglich war, nahm er an den Jahrestagungen und Vorstandssitzungen teil und brachte sich dort weiterhin mit seinem geschätzten Rat ein. Sein wacher Geist und sein Optimismus haben ihn nie verlassen. Noch im Herbst 2016 hat er bei den Feierlichkeiten zum 70-jährigen Verbandsjubiläum gemeinsam mit Frau Dr. Wiese-von Ofen in einem Podiumsgespräch an die grundlegenden Aufgaben und Ziele des Deutschen Verbandes erinnert.

Mit seinem Tod verlieren wir einen mutigen und scharfsinnigen Ratgeber und treuen Freund. In Respekt und Zuneigung gedenken wir diesem ganz besonderen Menschen. Wir danken ihm für seine Leistungen und Verdienste, die über sein Leben hinaus Bestand haben werden.

Wer wir sind

Luftbild Jena, © animaflora, Fotolia.com

Seit über 70 Jahren sind Austausch und Dialog unser Leitmotiv: Der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. (DV) setzt sich als gemeinnützige und interdisziplinäre Plattform für eine ausreichende Wohnraumversorgung, eine nachhaltige Gestaltung unserer Städte und eine ausgewogene regionale Entwicklung ein. Dafür müssen Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Bürgergesellschaft auf allen staatlichen Ebenen ihre Kräfte bündeln. Deshalb engagieren wir uns in Deutschland und Europa aktiv für den politischen und fachlichen Dialog und erarbeiten Empfehlungen und Lösungsansätze für Wohnungs-, Stadt- und Raumentwicklungspolitik. Mit unserer vielfältigen Verbands- und Projektarbeit tragen wir dazu bei, gleichwertige Lebensbedingungen in Stadt und Land zu sichern, die bezahlbare Wohnversorgung für alle Bevölkerungsschichten zu gewährleisten und die Vermögensbildung durch selbstgenutztes Wohneigentum zu verbessern.

Wir bringen verschiedene Verwaltungsebenen und Branchen zusammen

Das Alleinstellungsmerkmal des DV ist der interdisziplinäre Austausch, der verschiedene Interessen, Sektoren und staatliche Ebenen umfasst. Dies zeigt sich auch an den vielfältigen Mitgliedern und Partnern aus Politik und Verwaltung, Wirtschaft, Zivilgesellschaft und Wissenschaft. Dazu zählen Bund, Länder und Kommunen, die öffentliche, genossenschaftliche und private Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Vertreter der privaten Vermieter und Selbstnutzer ebenso wie die Mieter. Auch Bauträger und Projektentwickler, die Bauwirtschaft und Finanzinstitute, Planer und Architekten sowie Stiftungen, Universitäten und Forschungseinrichtungen wirken im Verband mit. Damit überschreiten wir Grenzen zwischen Branchen und Disziplinen, zwischen Wissenschaft und Praxis, zwischen öffentlich und privat, zwischen Markt und Staat.

Das interdisziplinäre Zusammenwirken aller am Bau-, Wohnungs- und Planungsgeschehen Beteiligten mit ihren unterschiedlichen Perspektiven, Interessen, Erfahrungen und Kenntnissen ist unverzichtbar, um tragfähige und breit akzeptierte Lösungen für die immer komplexer werdenden Herausforderungen und Aufgaben der Stadt- und Raumentwicklung zu finden. Gerade bei kontroversen Fragestellungen schaffen wir ein umfassendes Meinungsbild und finden reflektierte, fundierte und breit abgestimmte Antworten.

Wir bearbeiten Grundsatzfragen von Wohnen, Stadt und Raumentwicklung

Im Mittelpunkt unserer Arbeit stehen Grundsatzfragen und Zukunftsthemen von Wohnen, Stadt- und Raumentwicklung. Dabei bestimmen drei grundlegende Ziele unsere Arbeit:

- Bezahlbares Wohnen für alle, in verschiedenen Wohnformen und durch unterschiedliche Anbieter, im Zusammenspiel von freiem Wohnungsmarkt und öffentlicher Regulierung und Förderung;
- Nachhaltige Stadtentwicklung durch integrierte und partizipative Handlungsansätze für lebenswerte, funktional und sozial gemischte, klimaschonende, städtebaulich und architektonisch hochwertige Städte, Gemeinden und Quartiere;
- Gleichwertige Lebensverhältnisse und ausgewogene Raum- und Siedlungsstrukturen mit Hilfe von Raumordnung, Sicherung der Daseinsvorsorge, Infrastruktur und Wirtschaftsentwicklung.

Aktuell widmen wir uns dabei insbesondere den folgenden Handlungsfeldern: Der Baulandentwicklung in Wachstumsstädten, der Energieeffizienz und dem Einsatz erneuerbarer Energien von Gebäuden und Quartieren, dem altersgerechten Wohnen, der Stärkung von Wohneigentum, einer umwelt- und klimagerechten Mobilität sowie der digitalen Transformation. Dabei erkennen wir frühzeitig wichtige Herausforderungen und Zukunftsthemen und tragen diese an die Politik heran. Daneben greifen wir tagespolitische Fragestellungen oder aktuelle Trends auf.

Unsere Verbands- und Projektaktivitäten sind vielfältig

In fünf ständigen Arbeitsgruppen tauschen sich unsere Mitglieder aus und entwickeln Stellungnahmen zu aktuellen Fragen. Derzeit bestehen folgende Arbeitsgemeinschaften:

- AG Wohnungswesen
  Vorsitzender: Lutz Basse, Vorsitzender des Aufsichtsrats der WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH
- AG Städtebau/Raumordnung
  Vorsitzende: Prof. Dipl.-Ing. Elke Pahl-Weber, Institut für Stadt- und Regionalplanung der TU Berlin
- AG Europäische Stadt- und Raumentwicklung
  Vorsitzende: Hella Dunger-Löper, Staatssekretärin a. D.
- AG Energie, Immobilien und Stadtentwicklung
  Vorsitzender: Werner Spec, Oberbürgermeister der Stadt Ludwigsburg
- AG ifs Wohneigentum
  Vorsitzende: Oda Scheibelhuber, Ministerialdirektorin a. D.

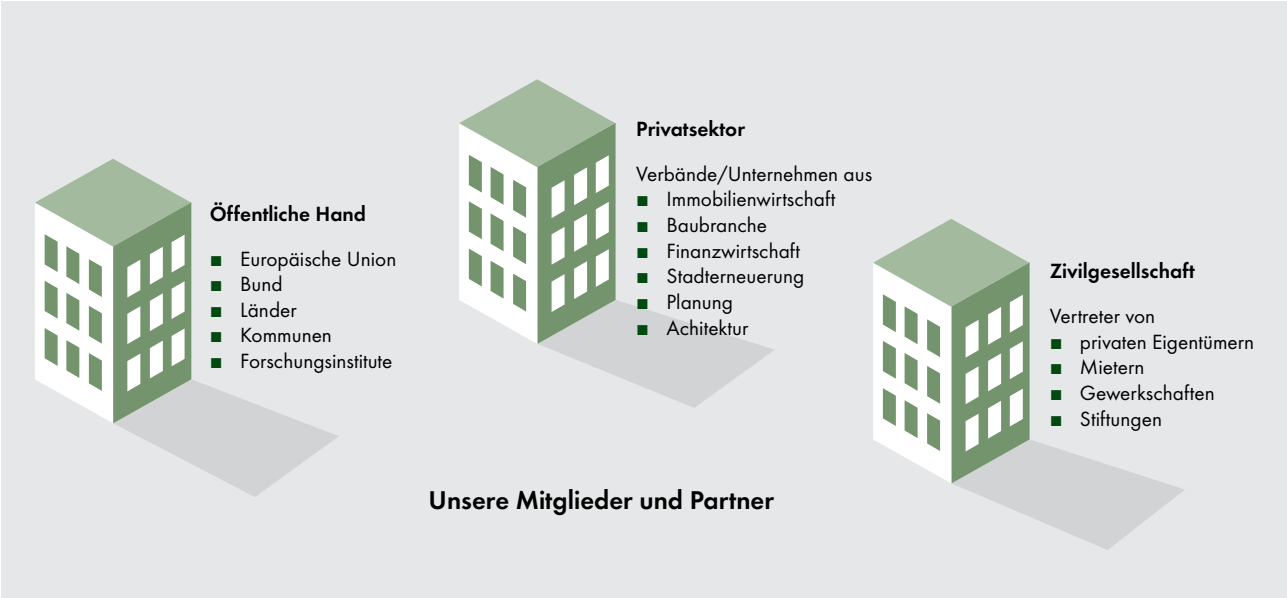
Zudem organisiert der DV regelmäßig Expertentreffen und Werkstattgespräche für seine Mitglieder und richtet öffentliche Tagungen und Konferenzen aus. Abgerundet wird unser Aktivitätsspektrum durch Kommissionen, Studien und Forschungsvorhaben sowie mehrjährige Projekte und Programme, wie etwa das „Anlaufstellen-Programm" des Bundesfamilienministeriums. Hinzu kommen dauerhafte Institutionen wie die DSSW-Plattform, das ifs Institut Wohneigentum oder das Deutsch-Österreichische URBAN-Netzwerk, die der DV koordiniert. Eine weitere wichtige Säule unserer Arbeit bilden Drittmittelprojekte, die durch Bundesministerien oder die Europäische Kommission gefördert werden.

Wir arbeiten auf lokaler, nationaler und europäischer Ebene

Regional und lokal angepasste Lösungen sind notwendig. Entscheidend ist aber auch ein starker bundespolitischer Rahmen. Wir setzen uns deshalb mit den Zukunftsthemen sowohl auf übergeordneter Bundesebene auseinander, als auch ganz konkret mit integrierten Stadtentwicklungsansätzen vor Ort. Gerade hier gilt es, verschiedene Anforderungen an Wohnen, Daseinsvorsorge, Infrastruktur, Umweltschutz und Wirtschaftsentwicklung in Einklang zu bringen.
Seit vielen Jahren begleiten wir zudem mit unserem Büro in Brüssel die Europapolitik, insbesondere die Regional- und Strukturförderung. Diese hat einen großen Stellenwert für die Stadt- und Regionalentwicklung in Deutschland und für die Zusammenarbeit über Grenzen hinweg. Wir kennen die Förderstrukturen und haben langjährige Erfahrung mit europäischen Kooperationsprojekten. Unser Wissen vermitteln wir an unsere Mitglieder und wirken damit auch an der Gestaltung der europäischen Verordnungen mit. Darüber hinaus begleiten wir die Vorbereitung und Umsetzung transnationaler und regionaler Programme und organisieren europäische Kooperationsprojekte. Dazu sind wir eng vernetzt mit Entscheidungsträgern in der Europäischen Kommission und im Europaparlament.

Wir stellen uns für die Zukunft auf – unsere Strategiediskussion

Im Jahr 2017 arbeitete der Deutsche Verband an einer intensiven Standortbestimmung. Ausgangspunkt bildete ein verändertes wohnungs- und stadtentwicklungspolitisches Umfeld mit Kompetenzverschiebungen vom Bund auf die Länder und einer wachsenden Vielfalt an Interessenverbänden, Zusammenschlüssen und Fachorganisationen. Vor diesem Hintergrund hat eine Strategiegruppe mit Rückkopplung zu Vorstand und Verbandsrat diskutiert, wie der Verband sein Profil schärfen kann. Erörtert wurde weiterhin, inwieweit sich der DV strategisch und strukturell mehr konzentrieren und seine Wahrnehmung in Politik und Fachöffentlichkeit erhöhen kann.



Unsere Themen-schwerpunkte und Aktivitäten 2017

DV positioniert sich zur neuen Legislaturperiode der Bundesregierung

Reichstag, © Kurt F. Domnik, pixelio.de

Am 24. September 2017 hat Deutschland gewählt. Für die 19. Legislaturperiode hat der DV deshalb Handlungsempfehlungen formuliert. Darin fassen wir die zentralen künftigen Aufgaben im Bereich Wohnungs-, Städtebau- und Raumordnungspolitik zusammen.

Oberste Priorität für bezahlbaren Wohnungsbau und Bauland

Einen Schwerpunkt sehen wir in einer bezahlbaren Wohnraumversorgung aller Bevölkerungsschichten, insbesondere in den angespannten Wohnungsmarktregionen. Dazu sollte der Bund das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen fortführen und die bereits erarbeiteten Ergebnisse umsetzen. Für erschwinglichen Wohnraum müssen Bund und Länder einen gemeinsamen Weg finden, um die enorm gestiegenen Baukosten zu senken. Noch wichtiger ist es, die großen Engpässe beim Bauland zu beseitigen und dadurch die hohen Baulandpreise zu dämpfen. Kommunen müssen ihr Baulandangebot ausweiten, bestehendes Bauland stärker mobilisieren und dafür sorgen, dass preiswerte Baugrundstücke für den Bau bezahlbarer Wohnungen bereitgestellt werden. Um den Rahmen für eine wirkungsvolle kommunale Bauland- und Liegenschaftspolitik zu verbessern, sollte das städtebau- und bodenrechtliche Instrumentarium weiterentwickelt werden.

Die vom DV organisierte Arbeitsgruppe „Aktive Liegenschaftspolitik" im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen hat dazu bereits umfassende Vorschläge erarbeitet, die teilweise auf den Weg gebracht wurden. So etwa die verbilligte Abgabe von Bundesliegenschaften oder die Einführung der neuen Kategorie des „urbanen Gebiets" in die Baunutzungsverordnung, die eine dichtere, nutzungsgemischte Bebauung in lärmvorbelasteten Gebieten ermöglicht. Bis Mitte 2018 erproben wir gemeinsam mit Professor Dr. Kötter von der Universität Bonn durch ein Planspiel für das Bundesbauministerium eine Innenentwicklungsmaßnahme, mit der unbebaute oder mindergenutzte innerstädtische Baugrundstücke besser mobilisiert werden könnten. Auf diesen Teilerfolgen sollte sich die neue Koalition aber nicht ausruhen: Diese Maßnahmen gilt es weiterzuentwickeln und das Instrumentarium kontinuierlich zu erweitern.

Klimaschutz und bezahlbares Wohnen dürfen kein Gegensatz sein

Eine ebenso wichtige Aufgabe ist es, bezahlbares Wohnen, Klimaschutz und baukulturelle Ansprüchen unter einen Hut zu bringen. Wir empfehlen, den CO_2-Ausstoß bei der energetischen Gebäudebewertung stärker zu gewichten – als Alternative zu den bisherigen Parametern Primärenergiebedarf und Transmissionswärmeverlust. Dies würde die Möglichkeiten erweitern, zur Erhöhung der energetischen Qualität der Gebäude die klimafreundliche Energieversorgung einzubeziehen, wie z. B. durch erneuerbare Energien und Kraft-Wärme-Kopplung.

Im Zusammenhang damit sollten auch energetische Quartiersansätze stärker in Ordnungsrecht und Förderpolitik verankert werden. Denn die integrierte Betrachtung der Strom- und Wärmeversorgung ganzer Stadtviertel eröffnet zusätzliche Möglichkeiten, Einsparpotenziale und dezentrale Versorgungskonzepte zu kombinieren. Die anstehende Zusammenfassung der Energieeinsparverordnung (EnEV) mit dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) im geplanten Gebäudeenergiegesetz sollte dazu die Grundlagen schaffen.

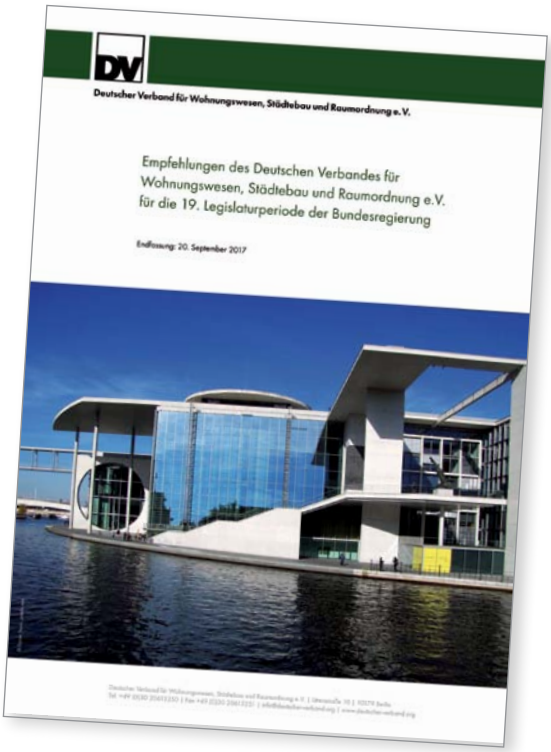
Ebenso sollte das bislang enorm komplexe ordnungsrechtliche Regelungswerk deutlich vereinfacht werden, um es transparenter und verständlicher zu gestalten. Denn gerade bei privaten Vermietern, Selbstnutzern und Wohneigentümergemeinschaften stockt die energetische Modernisierung des Gebäudebestandes. Deshalb braucht es auch weitaus größere Anstrengungen bei der Mobilisierung von Wohneigentümern. Insbesondere private Gebäudeeigentümer müssen bei der Planung, Finanzierung und Durchführung energetischer Maßnahmen an ihren Häusern besser beraten und begleitet werden. Auch die finanziellen Anreize gilt es zu verbessern, wenn man höhere Sanierungsraten erreichen möchte.

Räumlich ausgewogene Entwicklung von Städten und Gemeinden

Angesichts der dramatisch wachsenden überregionalen und teils kleinräumigen Unterschiede muss die Bundesregierung eine besondere Priorität auf eine räumlich ausgewogene Entwicklung und die Stärkung und Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse legen. Dazu muss die Bundesraumordnung gestärkt und besser mit der Regionalentwicklung verknüpft werden. Die bewährte Städtebauförderung gilt es zu verstetigen und weiterzuentwickeln. Insbesondere in strukturschwachen Regionen sind integrierte Entwicklungskonzepte und neue Formen der Kooperation in der Regionalentwicklung erforderlich. Gelder von EU, Bund, Ländern und Kommunen sollten künftig nur auf Grundlage solcher Konzepte zum Einsatz kommen. Unter anderem fordern wir eine bessere Verzahnung von Regionalplanung und Regionalentwicklung und eine stärkere Abstimmung nationaler Instrumente auf die Bedürfnisse der Regionen.

Die Zukunft ist digital

Für eine ausgewogene, nachhaltige Raum- und Stadtentwicklung sind zudem digitale Infrastrukturen und Dienste von großer Bedeutung. Der Bund muss Städte und Gemeinden bei der digitalen Transformation unterstützen. Etwa durch einen flächendeckenden Ausbau hochwertiger digitaler Infrastrukturen und die Förderung von Pilotansätzen. Bei der Anwendung digitaler Lösungen in der Stadtentwicklung ist es auch wichtig, den Erfahrungsaustausch der Kommunen zu unterstützen, die in diesem Bereich viel voneinander lernen können. Ebenso entscheidend sind intelligente und leistungsfähige Verkehrsinfrastrukturen und -dienstleistungen. Dies gilt für eine nachhaltige innerstädtische Mobilität ebenso, wie für die Verbindung von Städten und ihrem Umland oder die überregionale Anbindung.



Mehr Bauland gemeinwohlorientiert entwickeln

Baustelle, © Calado, Fotolia.com

Bauland bildet in wachsenden Großstadtregionen den entscheidenden Kosten- und Engpassfaktor für den Wohnungsbau. Nach Erhebungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) stiegen dort die Quadratmeterpreise für Eigenheime zwischen 2011 und 2016 um 42 Prozent auf durchschnittlich 466 Euro. Selbst in Umlandkreisen sind die Preise um fast 20 Prozent gestiegen. Metropolen wie Frankfurt, Hamburg, München oder Stuttgart haben bereits vierstellige Werte erreicht. Vielfach verhindert das knappe Bauland in den wachsenden Großstädten ganz grundsätzlich, dass ausreichend neuer Wohnraum entsteht.

Mobilisierung von Innenentwicklungsflächen

Stadtverwaltung und Politik müssen in erster Linie dafür sorgen, das Baulandangebot auszuweiten und bestehende Flächen zu bebauen. Denn viele Städte haben die Baulandausweisung vernachlässigt und die jetzige Knappheit mitverschuldet. Das Primat „innen vor außen" begrenzt zudem die Außenentwicklung. Viele Baulücken, Brachen sowie nicht- oder mindergenutzte Flächen lassen sich aber nur mit hohem Aufwand mobilisieren. Zwar können Städte Baugebote und Vorkaufsrechte nutzen. Diese sind aber nur für Einzelgrundstücke anwendbar und werden selten eingesetzt: Denn für ein Grundstück alleine ist es schwierig, einen nennenswerten Beitrag zur erheblichen Wohnraumversorgung nachzuweisen. Aus Perspektive eines einzelnen Grundstückseigentümers erscheint die Auswahl gerade seines Grundstücks oft willkürlich.

Kommunen brauchen deshalb zusätzliche Instrumente. Mit einer Innenentwicklungsmaßnahme könnten verstreute Flächen mit Baurecht zu einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme zusammengefasst und mit einer Bauverpflichtung belegt werden. Kommt der Eigentümer dieser nicht nach, könnte die Kommune das Grundstück zum Verkehrswert erwerben und für die Bebauung sorgen. Über diesen gebietsbezogenen Ansatz ließe sich die Abwägung der Gemeinwohlbelange gegenüber dem Eigentumsrecht einfacher und mit mehr Rechtssicherheit begründen. Denn alle Aktivierungsgrundstücke können in der Summe einen nennenswerten Beitrag zum erheblichen Wohnraumbedarf leisten. Auch dürfte ein Eigentümer die Entwicklung aller Grundstücke als weniger willkürlichen Eingriff in sein Eigentumsrecht empfinden, als ein Baugebot, das nur für sein Grundstück gilt.

Dr. Josef Meyer, Vizepräsident des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung, begleitete die Arbeitsgruppe:

„In den angespannten Wohnungsmärkten brauchen wir eine konsequente und stärker gemeinwohlorientierte Boden- und Baulandpolitik. Kommunen müssen mehr neues Bauland entwickeln, bestehende Bauflächen mobilisieren und für verschiedene Preis- und Wohnungssegmente ein preisdifferenziertes Baulandangebot erreichen. Dies bildet eine unverzichtbare Grundlage für die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum und sozial durchmischte Quartiere."

Außenentwicklung und Stadt-Umland-Kooperation

Auch mit einer erhöhten Grundsteuer könnten Kommunen per Satzung nicht bebaute oder mindergenutzte Grundstücke auf ihrem Gebiet mobilisieren. Doch vielerorts sind zusätzlich zur Mobilisierung der Innenentwicklungspotenziale auch eine maßvolle Außenentwicklung sowie eine verstärkte Innenentwicklung in den Umlandkommunen notwendig, um den Flächenbedarf zu decken. Baulandengpässe werden sich nur im Verbund zwischen Kernstadt und Umland beheben lassen, wozu für große Metropolregionen auch weiter entfernte Mittelstädte der „zweiten Reihe" wichtige Entlastungsstandorte bilden, solange die jeweiligen Kernstädte mit dem öffentlichen Nahverkehr in weniger als einer Stunde Fahrzeit erreichbar sind. Dies erfordert auch den Ausbau entsprechender Verkehrsinfrastrukturen und -angebote.

Gemeinwohlorientierte kommunale Liegenschafts- und Baulandpolitik

Kommunen sollten darüber hinaus über eine aktive und sozial gerechte Boden- und Liegenschaftspolitik dafür sorgen, dass Grund und Boden für Gemeinwohlbelange eingesetzt wird. Dazu dienen Konzeptvergaben, mit denen Kommunen ihre Grundstücke nicht nach Höchstpreis, sondern nach sozialen Kriterien veräußern. Ebenso wichtig ist es, dass Städte bei der Entwicklung von Frei-, Konversions- oder Brachflächen eine Preisdifferenzierung für unterschiedliche Wohnungs- und Preissegmente verfolgen. Darüber lassen sich gemischte Quartiere für verschiedene Einkommensgruppen mit Eigenheimen, Eigentumswohnungen und Baugruppen sowie mit preisgedämpften und geförderten Mietwohnungen gestalten.

Auf ähnliche Weise kann die kommunale Planungskompetenz auf privaten Grundstücken genutzt werden. Planungsbedingte Bodenwertsteigerungen sollten anteilig für das Gemeinwohl eingesetzt werden, indem geförderter oder preisgedämpfter Wohnungsbau erfolgt und notwendige Infrastrukturen mitfinanziert werden. Denn es ist nicht nachvollziehbar, dass die leistungslosen und durch öffentliche Maßnahmen entstandene Gewinne aus der Bodenwertsteigerung in vollem Umfang beim Grundstückseigentümer verbleiben, die Folgekosten aber wiederum erneut durch Haushaltsmittel und damit zulasten der Allgemeinheit finanziert werden. Nachdem lange Zeit nur München solche Baulandmodelle eingesetzt hat, haben sich diese nun in vielen Großstädten durchgesetzt. Allerdings ist die Anwendung komplex, weshalb kleinere Kommunen meist davor zurückschrecken.

Für sozial durchmischte Städte

Sicher, es werden niemals alle mit günstigen Mieten in den wachsenden Städten und vor allem in den angesagten Stadtvierteln wohnen können. Allerdings ist es für den Zusammenhalt unserer Gesellschaft und auch für den Rückhalt unserer Wirtschafts- und Gesellschaftsordnung von enormer Bedeutung, dass auch dort bezahlbarer Wohnraum vorhanden ist. Dabei geht es mittlerweile um breite Teile der Mittelschicht, die wir nicht damit vertrösten können, dass es sich außerhalb günstig leben lässt. Zudem war und ist die soziale Durchmischung stets ein zentraler Stabilitätsfaktor für die historisch gewachsene europäische Stadt.

AG AKTIVE LIEGENSCHAFTSPOLITIK

Aus der Arbeit der AG „Aktive Liegenschaftspolitik", die der DV im Rahmen des „Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen" koordiniert hat, ist die Broschüre „Mehr Bauland für bezahlbaren Wohnungsbau – gute Beispiele kommunaler Boden- und Liegenschaftspolitik" entstanden. Die Broschüre beschreibt die wesentlichen Instrumente der Baulandentwicklung und ordnet sie in den Gesamtkontext der kommunalen Bodenpolitik ein. Zudem erfolgt eine Bewertung der Instrumente in Hinblick auf ihren Beitrag, die Verfahrensdauer sowie hinsichtlich der kommunalen Steuerungsmöglichkeiten. Einen weiteren Schwerpunkt bildet die Beschreibung unterschiedlicher Instrumente, die von Kommunen im Rahmen von umfassenden Baulandstrategien eingesetzt werden. Die Auswahl der Beispiele aus neun Städten erfolgt mit dem Ziel, verschiedene relevante Handlungsfelder und Instrumente für unterschiedliche Stadttypen und lokale Flächenkonstellationen aufzuzeigen.

Die Broschüre finden Sie unter:

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

PLANSPIEL INNENENTWICKLUNGSMASSNAHME

Im Rahmen der AG „Aktive Liegenschaftspolitik" hat der DV unter anderem vorgeschlagen, das besondere Städtebaurecht um eine „Innenentwicklungsmaßnahme" zu ergänzen. Kommunen sollen damit verstreut liegende Brachen und Baulücken im Innenbereich mobilisieren können. Mit dem neuen Instrument hätten sie eine Handhabe gegenüber kooperationsunwilligen Grundstückseigentümern. Zur Vorbereitung einer Novelle des Baugesetzbuches prüft das Bundesbauministerium in einem einjährigen Planspiel, ob die Innentwicklungsmaßnahme wirkt und für die Städte anwendbar ist. Der DV führte das Planspiel gemeinsam mit der Professur für Städtebau und Bodenordnung der Universität Bonn, Herrn Prof. Dr. Kötter, durch.

EXPERTISE ZUR INTERKOMMUNALEN KOOPERATION

Eine Erkenntnis der AG „Aktive Liegenschaftspolitik" ist, dass in wachsenden Stadtregionen Kernstadt und Umlandgemeinden bei der Wohnbaulandentwicklung stärker zusammenarbeiten müssen. Um einen aktuellen Überblick zum Stand interkommunaler Kooperationen in der Wohnbaulandentwicklung in Deutschland zu erhalten und aus den vorliegenden Erfahrungen Handlungsempfehlungen abzuleiten, beauftragte der DV die empirica AG mit einer Kurzexpertise zu diesem Thema. In der Kurzexpertise werden gemeinsame Stadt-Umland-Aktivitäten in der Wohnbaulandentwicklung aus München, Frankfurt, Hannover, Münster und Freiburg vertieft untersucht. Als weitere Referenzregionen werden die Regionen Rhein-Neckar sowie die Region Stuttgart ausgewertet.

Wohnungsneubau: Kommunen schaffen Rahmen und Akzeptanz

Berlin, Sebastianstraße, © DV, Mages

Seit Jahren steigt der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in vielen Städten stark an: Um ihn zu decken, müssten in Deutschland pro Jahr 400.000 neue Wohnungen gebaut werden. Der Neubau gestaltet sich in der Praxis allerdings oft schwierig und langwierig. Größere innerstädtische Areale sind in den meisten Kommunen aufgebraucht, die Entwicklung der verbleibenden kleinteiligen Grundstücke ist kompliziert. Hinzu kommen lange Planungs- und Genehmigungsprozesse sowie mangelndes Fachpersonal in den Stadtplanungs- und Bauverwaltungen. Zudem befürchten alteingesessene Bewohner oft negative Auswirkungen auf ihre eigene Wohnqualität. Angesichts dieser Gemengelage sind konstruktive Herangehensweisen gefragt!

Lokale Nutzungskonflikte und Ängste der Anwohner

Angst vor mehr Verkehr, überlasteten Schulen und Kitas, dem Verlust von Freiflächen und einer verbauten Aussicht: Die meisten Menschen sind zwar generell für Neubau – nur eben nicht vor der eigenen Haustür. In manchen Nachbarschaften steht der Bau teurer Wohnungen in der Kritik. Denn davon profitieren nur wohlhabende Zuziehende, während die Anwohner Mietsteigerungen durch die Aufwertung fürchten. In anderen Vierteln hält sich das Vorurteil, geförderter Wohnungsbau sei nur für soziale Randgruppen, ohne städtebauliche Qualität und werte das gesamte Quartier ab. Dass zwischen gefördertem und freifinanzierten Wohnungen qualitativ kaum Unterschiede bestehen, wird oft verkannt. Ebenso, dass durch die Einkommensgrenzen weite Teile der Stadtgesellschaft einen Anspruch auf eine „Sozialwohnung" haben. Auch viele Investoren sehen die kommunalen Verpflichtungen zum Bau geförderter Wohnungen kritisch. Umso wichtiger ist es, dass die soziale Wohnraumförderung ausreichend Mittel zu attraktiven Konditionen anbietet.

Wohnungs- und liegenschaftspolitische Gesamtkonzepte als Lösungsstrategie

Viele Kommunen zeigen auf vorbildliche Weise, dass sich die Herausforderungen durchaus erfolgreich bewältigen lassen. Was können Städte mit ähnlichen Problemen und Herausforderungen von ihnen lernen? Es zeigt sich, dass wohnungs- und liegenschaftspolitische Gesamtstrategien und kommunale Beschlüsse eine wichtige Grundlage bilden. Die darin festgelegten bodenpolitischen Vorgaben und Verfahren müssen transparent sein und für alle Marktteilnehmer gleich angewendet werden. In vielen Kommu-

nen hat sich auch der Einsatz eines Innenentwicklungsmanagers oder einer Wohnbauleitstelle bewährt. Damit lassen sich Flächen priorisieren und Projekte beschleunigen. Als überparteilicher Moderator vertritt ein Innenentwicklungsmanager die kommunale Verwaltung gegenüber Wohnungsbauinvestoren. Gleichzeitig fungiert er als Ansprechpartner für alle eingebundenen Akteure. So kann er Konflikten im Vorfeld vorbeugen und zu einem reibungsfreien Ablauf der Genehmigungsprozesse und der Projektentwicklung beitragen.

Keine Akzeptanz ohne Transparenz und Nachvollziehbarkeit

Breit akzeptierte und erfolgreich umgesetzte Neubauvorhaben zeichnen sind immer durch Transparenz und Nachvollziehbarkeit aus: Gute Begründungen und der enge Dialog mit den Anwohnern sind notwendig, um nicht den Eindruck zu erwecken, die Auswahl bestimmter Neubauflächen oder die städtebauliche und architektonische Gestaltung erfolgten willkürlich. Bei größeren Neubauarealen steigt mit einer größeren Vielfalt an Investoren und Wohnformen mit unterschiedlichen Parzellengrößen und attraktivem Städtebau die Akzeptanz. So ist für fast jede Zielgruppe „etwas dabei". Sowohl die Verfahren zur Baulandentwicklung mit Investoren als auch die Beteiligung der Bürger müssen sich an klaren, nachvollziehbaren und verständlichen Leitlinien orientieren. Eine davon ist, dass die geeignete Gestaltung der Neubauvorhaben im Rahmen des wirtschaftlich und städtebaulich Machbaren transparent und offen erörtert wird und sich die Bürger mit ihren Anliegen und kreativen Anregungen aktiv einbringen können. Schwierig wird es aber, wenn nach einer intensiven fachlichen und politischen Abwägung zur Bebauung bestimmter Flächen die Bürgerbeteiligung die Bebauung grundsätzlich in Frage stellt. Klar muss auch sein, dass nicht alle Anliegen eins zu eins zu erfüllen sind und am Ende eines Beteiligungsverfahrens meist ein Kompromiss steht.

Dr. Jürgen Heyer, dem Präsidenten des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung, ist das Thema der Veranstaltungsreihe ein großes Anliegen:

„Wohnungs- und baulandpolitische Gesamtstrategien, lokale Bündnisse und transparente Dialog- und Beteiligungsverfahren bilden wichtige Grundlagen für eine breite Neubauakzeptanz. Sie helfen dabei, dass Kommunen und politische Entscheider zusammen mit privaten Investoren und sozial orientierten Wohnungsbaugesellschaften sowie unter Mitwirkung der Bevölkerung tragfähige und konsensfähige Lösungen für Neubauvorhaben auf den schwindenden Innenentwicklungsflächen finden."

Wohnungspolitische Bündnisse bringen alle Beteiligten zusammen

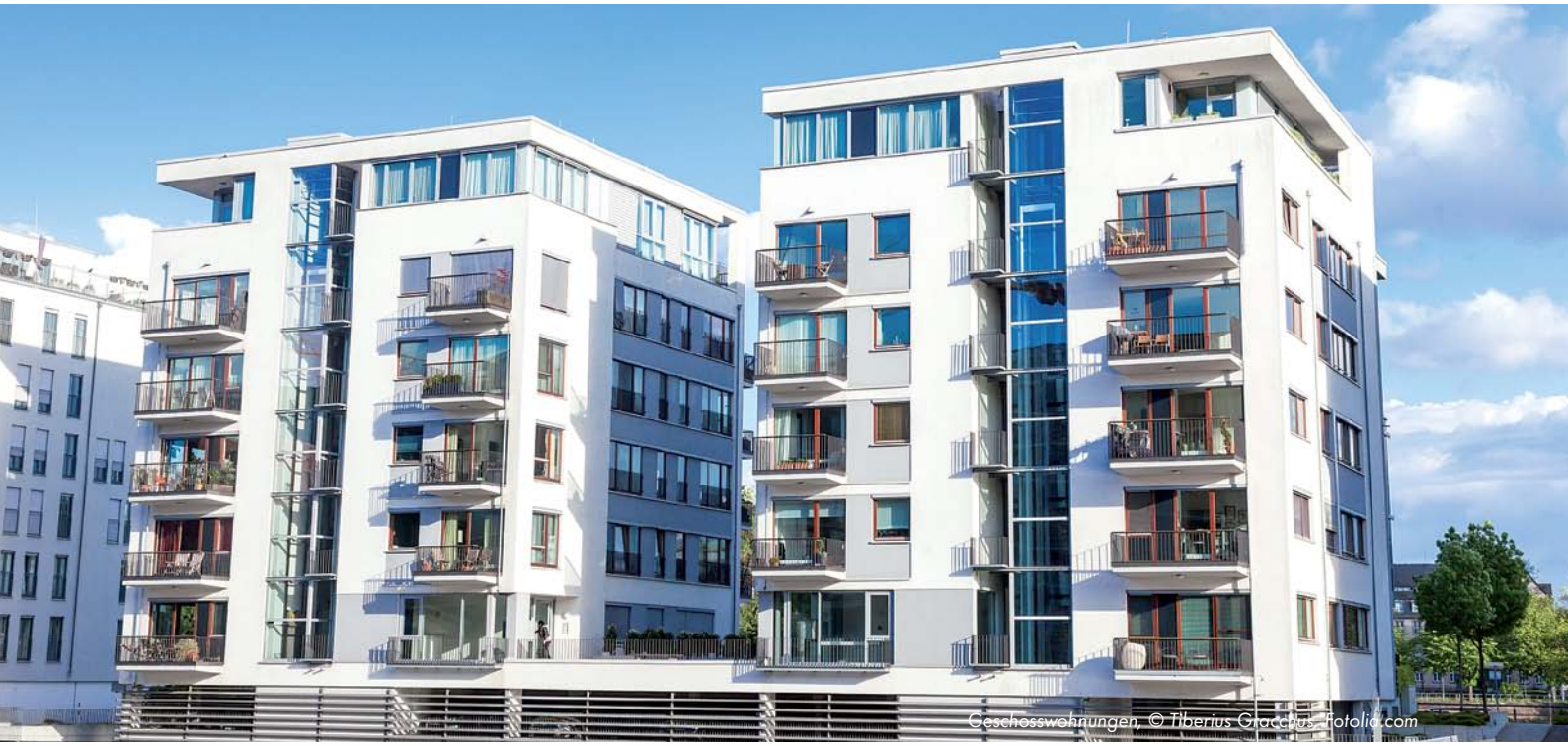
Einen wichtigen Beitrag leisten wohnungspolitische Bündnisse sowohl auf kommunaler Ebene als auch auf der Landesebene: sie bringen Akteure an einen Tisch, wie etwa Stadt, Verwaltung und Politik, Investoren, Wohnungsunternehmen und Mieterverbände. Das gemeinsame Ziel ist unstrittig: Bezahlbarer Wohnraum. Wie das erreicht werden kann, diskutieren die Beteiligten dann im Rahmen des jeweiligen Bündnisses und stimmen gemeinsame Vorgehensweisen ab.

REGIONALKONFERENZEN NEUBAUAKZEPTANZ

Um für das Thema zu sensibilisieren, fanden im Jahr 2017 zwei Regionalkonferenzen unter dem Titel „Akzeptanz für mehr Wohnungsneubau" statt. Die erste der beiden Veranstaltungen war am 4. April 2017 in Köln; die zweite am 10. Juli 2017 in Nürnberg. Beide zeigten erfolgreiche Praxisbeispiele sowie Erkenntnisse aus Aktivitäten und Forschungsvorhaben auf. Vorgestellt und diskutiert wurden Herausforderungen und erfolgversprechende Ansätze für mehr Akzeptanz, geeignete wohnungs- und baulandpolitische Gesamtstrategien sowie gute Informations- und Beteiligungsprozesse in den Kommunen. Der DV führte die beiden Regionalkonferenzen gemeinsam mit dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und dem Bundesinstitut für Bau, Stadt- und Raumforschung durch.

www.deutscher-verband.org/aktivitaeten/veranstaltungen/neubauakzeptanz

Stabilität und Preisentwicklung der Immobilienmärkte



Geschosswohnungen, © Tiberius Gracchus, fotolia.com

Der Immobilienmarkt ist ein wesentlicher Stabilitätsfaktor für die deutsche Volkswirtschaft. Mit einem soliden Wachstum und durch die besondere Struktur wurde die deutsche Immobilienwirtschaft seit Mitte der 2000er Jahre auch zu einem wirtschaftlichen Anker für ganz Europa. Heute erwirtschaftet die Branche eine jährliche Bruttowertschöpfung von 500 Milliarden Euro. Das entspricht 18 Prozent der deutschen Wirtschaftsleistung. Dieser Betrag wird erbracht von gut 815.00 Unternehmen mit drei Millionen Beschäftigten sowie von 3,9 Millionen privaten Vermietern und 16 Millionen Selbstnutzern. Diese gute Position beruht auf der vielschichtigen Eigentümerstruktur, dem Nebeneinander von starken Städten unterschiedlicher Größe sowie auf der langfristigen und sicherheitsorientierten Finanzierungskultur. Insbesondere die Marktstruktur mit ihren funktionierenden Eigentums- und Mietwohnungsmärkten sowie unterschiedliche Wohnungsanbieter für verschiedene Zielgruppen und Segmente bilden eine solide Grundlage.

Verlangsamte Preisdynamik prognostiziert

Die Preis- und Wertsteigerungen der letzten Jahre liegen am hohen Interesse, in den deutschen Immobilienmarkt zu investieren. Dies gilt für institutionelle und private in- und ausländische Anleger gleichermaßen, die im aktuellen Marktumfeld mit historisch niedrigen Zinsen wenig Anlagealternativen finden. Sollten sich die Renditen alternativer Anlagen erhöhen, werden sich sicherlich Änderungen für den Immobilienmarkt ergeben. Auch in Bezug auf die Bevölkerungs- und Einkommensentwicklung ist die derzeitige Situation in Deutschland einmalig.

Dennoch werden die Immobilienpreise auch bei einem veränderten Umfeld nicht flächendeckend einbrechen, selbst wenn es für manche Segmente, Städte oder Stadtteile Preiskorrekturen geben mag. Die Immobilienbranche selbst rechnet damit, dass sich die Preisdynamik zwischen 2019 und 2023 verlangsamt, vor allem für den hochpreisigen Wohnungsbau. Denn in den kommenden Jahren könnten steigende Baufertigstellungen Angebotsüberhänge auf den Wohnungsmärkten aufbauen.

Keine Preisblase und weiterhin Engpässe bei bezahlbarem Wohnraum

Dies hat jedoch nichts mit einer finanz- und volkswirtschaftlich bedrohlichen Preisblase zu tun, zumal weiterhin eine sicherheitsorientierte Immobilienfinanzierung verfolgt wird

und das Kreditvolumen nur moderat ausgeweitet wurde. Und selbst wenn die Preise in den mittleren und oberen Marktsegmenten künftig zurückgehen sollten, werden die Engpässe bei bezahlbarem Wohnraum weiterhin bestehen bleiben.

Regionale Unterschiede Herausforderung für Immobilienpolitik

Eine zusätzliche Herausforderung stellen die wachsenden regionalen Entwicklungsunterschiede dar. Dynamischen und hochpreisigen Märkten mit Neubaubedarf stehen Schrumpfungsregionen mit Leerständen und Rückbaubedarf gegenüber. Auch wächst die Kluft zwischen angesagten Stadtteilen und sozialen Brennpunkten. Hier ist es wichtig, dass zur Entlastung der „Schwarmstädte" keine zusätzlichen Zuzugsanreize in die städtischen Wachstumsräume geschaffen werden. Vielmehr müssen deren Umland und die Ankerstädte gezielt gefördert werden, indem durch Neubau attraktive Wohnungsangebote geschaffen und Investitionen in Infrastrukturen, Daseinsvorsorge und kulturelle Angebote getätigt werden.

Starke Wohnungspolitik des Bundes notwendig

Aufgrund der unterschiedlichen Märkte und Akteure bedarf es passgenauer politischer Maßnahmen. Immobilien sind eine langfristige, kapitalintensive und stadtbildprägende Investition und müssen nachhaltig geplant werden. Sie benötigen einen verlässlichen politischen Rahmen. Dennoch muss sich die Reaktionsgeschwindigkeit von Politik und Verwaltung erhöhen. Nach mehr als fünf Jahren mit erheblichen Bevölkerungszuwächsen in vielen Städten lagen die Neubauzahlen 2016 mit 278.000 Wohnungen noch immer 100.000 Wohnungen unter dem jährlichen Bedarf. Dafür ist weiterhin eine starke und einheitliche Wohnungs- und Städtebaupolitik des Bundes notwendig, als Überbau für die spezifischen Aufgaben von Ländern und Kommunen.

Rolf Buch ist CEO der Vonovia SE, dem größten Wohnungsunternehmen und dem größten privaten Vermieter Deutschlands, und Vizepräsident des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V.:

„Stärke und Stabilität zeichnen die deutsche Immobilienbranche aus. Das liegt zum einen an der Marktstruktur: Sie ist differenziert und ausgewogen – trotz zahlreicher angespannter Märkte, insbesondere in den Schwarmstädten. Hinzu kommt die Vielfalt der privaten, öffentlichen und genossenschaftlichen Wohnungsanbieter für verschiedene Zielgruppen und Segmente. Aufgrund unterschiedlicher Akteure und Märkte bedarf es passgenauer politischer Maßnahmen."

IMMOBILIENGUTACHTEN

Alle vier Jahre vor der Bundestagswahl veröffentlichen die gif – Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung, die BDI - Bundesarbeitsgemeinschaft der Immobilienwirtschaft, Haus & Grund Deutschland und der DV ein Gutachten zur deutschen Immobilienwirtschaft. Das aktuelle Gutachten „Wirtschaftsfaktor Immobilien 2017"wurde von den beiden Immobilienexperten Prof. Dr. Michael Voigtländer vom Institut der Deutschen Wirtschaft Köln und Prof. Dr. Tobias Just von der IREBS Regensburg mit ihren Teams erarbeitet. Darin werden zentrale Daten und Fakten zur Branche, zum Immobilienbestand sowie zu den Marktentwicklungen präsentiert, die wichtige Grundlagen für die Immobilien- und Baupolitik der neuen Bundesregierung bilden.

www.deutscher-verband.org/aktivitaeten/studien/wirtschaftsfaktor-immobilien

AG WOHNUNGSWESEN

Die differenzierte Preisentwicklung bei Wohnimmobilien war Thema der AG Wohnungswesen am 13. November 2017. Hohe Preisdynamik und Marktdruck kennzeichnen die Wohnungsmärkte in städtischen Wachstumsregionen. Davon profitieren Umlandgemeinden, aber auch mittelgroße „Ankerstädte" im ländlichen Raum, während die Preisentwicklungen in peripheren oder strukturschwachen Räumen stagnieren oder rückläufig sind. Insgesamt verdeutlichten die Vorträge und Diskussionen in der AG, dass die Immobilienmärkte trotz möglicher teilräumlicher Preisübertreibungen weiterhin stabil sind.

www.deutscher-verband.org/aktivitaeten/arbeitsgruppen/ag-wohnungswesen

Gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik

Jahrestagung 2017

Jahrestagung 2017 Berlin, © Michael Kirsten

Die Wohnungsmärkte vieler Städte sind angespannt. Bezahlbarer Wohnraum für einkommensschwächere Haushalte wird dort immer knapper. Inwieweit brauchen wir für die angemessene Wohnraumversorgung breiter Schichten eine stärker gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik oder reicht das bestehende Instrumentarium aus, um langfristig ausreichend bezahlbaren Wohnraum zu schaffen? Diese wohnungspolitische Frage stand im Zentrum der Jahrestagung des Deutschen Verbandes am 23. Juni 2017 in Berlin.

Präsident Dr. Jürgen Heyer warnte vor dem Auslaufen der Bundesförderung nach 2019: Die meisten Länder seien trotz Schuldenbremse nicht in der Lage, ausreichend Wohnraum zu schaffen. Daher müsse sich der Bund auch in der nächsten Legislaturperiode verstärkt engagieren. Florian Pronold, Parlamentarischer Staatssekretär bei der Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, betonte die Notwendigkeit einer langfristigen Perspektive. Der nicht-profitorientierte Sektor müsse weiter gestärkt werden, wozu allerdings private Investitionen unverzichtbar seien.

Kooperative Wohnungspolitik in Bremen

Wie solche kommunalen Instrumente aussehen können, machte der Bremer Bausenator Dr. Joachim Lohse deutlich. Mit dem 2011 initiierten wohnungswirtschaftlichen Dialog des Bremer Senats gelang es der landeseigenen GEWOBA in Konsortien mit privaten Immobilienunternehmen den Wohnungsneubau anzukurbeln. Von den neu entstandenen Wohnungen seien 25 Prozent gefördert. Durch die Kombination verschiedener Instrumente in einem lokalen Bündnis entsteht preiswerter Wohnraum für Singles, Flüchtlinge und Familien.

Ungelöste Gegensätze zwischen Bund und Ländern

„Die Länder setzen die Bundesmittel für die soziale Wohnraumförderung nicht immer zweckgebunden ein", sagte der ehemalige Hamburger Staatsrat Michael Sachs in seiner Bewertung des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen. So hat der Bund seine Mittel auf 1,5 Milliarden Euro verdreifacht. Doch manche Bundesländer haben im Gegenzug ihre eigenen Fördermittel reduziert. Auch eine stärkere Vereinheitlichung der Landesbauordnungen sei

nicht in Sicht. Zudem verteuerten weitere Kostentreiber das Bauen, wie z. B. die gestiegenen energetischen Anforderungen.

Kontroverse Bewertung der Gemeinnützigkeit

In diesen Punkten stimmten ihm der GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen sowie der Deutsche Mieterbund (DMB) zu. Die Idee einer neuen Gemeinnützigkeit beurteilten sie jedoch unterschiedlich. „Für die GdW-Unternehmen sind die Vorteile einer neuen Gemeinnützigkeit nicht erkennbar", erklärte Präsident Axel Gedaschko. Gerade die heterogene Bestandsstruktur leiste einen wichtigen Beitrag zur Wettbewerbsfähigkeit kommunaler Wohnungsunternehmen. Der Bundesdirektor des Mieterbundes, Lutz Siebenkotten, warb dafür, die Gemeinnützigkeit nicht aus ideologischen Gründen zu torpedieren. „Aus unserer Sicht sind die dahinter stehenden Ziele wichtig, also die langfristige Erhöhung des Bestands an bezahlbaren Wohnungen." Die Begrifflichkeiten „Gemeinnützigkeit" oder „Gemeinwohlorientierung" sollten dabei keine Rolle spielen.

Kritische Diskussion der baupolitischen Sprecher

Kontrovers diskutiert wurde eine Neuausrichtung der Wohnungspolitik auch zwischen den wohnungs- und baupolitischen Sprechern. Die Regierungsparteien waren sich einig, dass bereits vieles angeschoben wurde, etwa mit der Erhöhung der Wohnungsbauförderung. Während Michael Groß, SPD, weiteren Handlungsbedarf auf Bundesebene ausmachte, haben die Kommunen aus Sicht von Marie-Luise Dött, CDU, ausreichend Kompetenzen, um bürgernah für die Belange der lokalen Wohnungspolitik zu sorgen. Die

Lutz Basse, Vorsitzender des Aufsichtsrats der WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH und Leiter der Arbeitsgruppe Wohnungswesen:

„Es kann Jahrzehnte dauern, bis ausreichend neue gemeinnützige Unternehmen und zusätzliche bezahlbare Wohnungen in signifikantem Umfang entstehen. Die aktuellen Engpässe an bezahlbarem Wohnraum lassen sich nicht durch ein einziges Instrument, wie die Wohnungsgemeinnützigkeit, lösen. Wir brauchen einen Instrumentenmix, der die regional differenzierten Wohnungsmärkte berücksichtigt, alle Wohnungsmarktakteure einbezieht und kurzfristig ausreichend viele bezahlbare Wohnungen schafft."

Oppositionsparteien warfen der Regierung vor, dass sie langfristig keine Lösung für mehr bezahlbaren Wohnraum gefunden hätte. Caren Lay von der LINKEN und Christian Kühn von den Grünen machten sich für eine neue Gemeinnützigkeit und einen Neustart des sozialen Wohnungsbaus stark.

Am Ende schließlich stand noch einmal die Forderung nach mehr Pragmatismus im Raum, wobei die Frage der Zuständigkeit zwischen Bund und Ländern nicht aufgelöst wurde. „Die Debatten um die Bezahlbarkeit des Wohnens als auch die angespannten Wohnungsmärkte selbst werden wohl erst einmal anhalten", resümierte Vizepräsident Dr. Josef Meyer.

Jahrestagung 2017 Berlin, © Michael Kirsten

Jahrestagung 2017 Berlin, © Michael Kirsten

Wohneigentum jetzt fördern

Das ifs Institut Wohneigentum

Wohneigentum, © psdesign1, Fotolia.com

Trotz der vielerorts gestiegenen Immobilienpreise könnten wegen der niedrigen Zinsen heute weit mehr Menschen Wohneigentum finanzieren als noch vor einigen Jahren. Allerdings fehlt vielen Haushalten das notwendige Eigenkapital. Zum einen lässt es sich wegen der geringen Zinsen schwerer ansparen. Zum anderen ist wegen der gestiegenen Immobilienpreise und der vielerorts erhöhten Grunderwerbsteuer deutlich mehr Eigenkapital notwendig. Damit droht die im EU-weiten Vergleich niedrige Eigentumsquote von etwa 45 Prozent zu stagnieren oder sogar zu sinken. Für die Altersgruppe bis 55 Jahre sowie für die 20 Prozent der einkommensschwächsten Haushalte ging sie seit 2010 bereits zurück.

Große Bedeutung für Vermögensplanung und Vorsorge im Alter

Dabei entspricht Wohneigentum nach wie vor dem Wunsch der meisten Menschen – vor allem von Familien mit Kindern. Auch für die Vermögensbildung hat das Wohneigentum eine hohe Bedeutung. So haben Wohneigentümer der gleichen Einkommensgruppe im Alter neben ihrer Immobilie auch mehr Geld angespart als Mieter. Dadurch ist Wohneigentum auch für die Alterssicherung unverzichtbar. Zudem trägt Wohneigentum zur Stabilisierung von Stadtquartieren bei. Denn wer dauerhaft im Quartier bleibt, dem liegt dessen Entwicklung besonders am Herzen. Und schließlich entlastet der Bau von Eigentumswohnungen und Eigenheimen über Sickereffekte auch die Mietwohnungsmärkte.

Eigentumsförderung vor allem für Familien notwendig

Vor diesem Hintergrund hält es der DV für notwendig, dass sich die neue Bundesregierung auf eine wirkungsvolle Wohneigentumspolitik zurückbesinnt und eine ins Gewicht fallende Eigentumsförderung auf den Weg bringt. Vor allem junge Familien mit durchschnittlichen Einkommen benötigen beim Zugang zu einer günstigen und sicheren Wohneigentumsfinanzierung Unterstützung. Denn mit Ausnahme der Wohnungsbauprämie und der Arbeitnehmersparzulage, deren Einkommensschwellen und Förderbeträge seit Jahren nicht erhöht wurden, gibt es keine Bundesunterstützung mehr. Und auch die Wohnraumförderung der Länder ist für das selbstgenutzte Wohneigentum rückläufig. Damit setzt im gesamten OECD-Raum kein einziges Land so wenig staatliche Mittel für die Wohneigentumsbildung ein wie Deutschland.

Oda Scheibelhuber, Ministerialdirektorin a. D., Leiterin der Arbeitsgruppe „ifs Wohneigentum" des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung (im November 2017):

„Die aktuelle Eigenkapitalschwäche breiter Schichten und die steigenden Immobilienpreise erfordern eine Wiederbelebung der Wohneigentumsförderung. Sonst können sich selbst weite Teile der Mittelschicht den Traum von den eigenen vier Wänden vielerorts nicht mehr erfüllen. Dies steht nicht in Konkurrenz zur weiterhin notwendigen Stärkung des Mietwohnungsbaus, sondern garantiert einen ausgewogenen Mix von qualitativ hochwertigen Mietwohnungen und selbst genutztem Wohneigentum."

Fehlendes Eigenkapital mit Investitionszuschüssen ausgleichen

Die zusätzliche Wohneigentumsförderung sollte am derzeitigen Kernproblem ansetzen, nämlich am fehlenden Eigenkapital. Einmalig oder auf mehrere Jahre verteilte Investitionszuschüsse, gekoppelt an die Familiensituation, sind die erste Wahl. Ein Eigenkapitalzuschuss ermöglicht zum einen den (schnelleren) Zugang zu einer günstigen Wohnimmobilienfinanzierung und senkt zum anderen Fremdkapitalkosten und den Tilgungsbeitrag.

Als Variante für einkommensbedingte Schwellenhaushalte mit wenig Eigenkapital, die die monatliche Kreditbelastung dauerhaft tragen können, sollten auch langfristige, zinsgünstige Nachrangdarlehen zum Einsatz kommen. Dies müsste aber zur Gewährleistung einer nachhaltigen soliden Finanzierungskultur mit erhöhten Tilgungsanforderungen (und gegebenenfalls Tilgungszuschüssen) verbunden werden.

Einkommensschwellen nicht zu niedrig ansetzen

Entscheidend ist es, dass die Bedingungen der Wohneigentumsförderung so ausgestaltet werden, dass möglichst viele Haushalte von den günstigen Finanzierungskonditionen profitieren können. Dazu dürfen insbesondere keine zu niedrigen Einkommensschwellen für die Förderung angesetzt werden. Denn dies würde vor allem in den teuren Wachstumsregionen große Teile der Mittelschicht weiterhin von der Wohneigentumsbildung ausschließen. Und auch eine regionale Begrenzung der Förderung auf angespannte Wohnungsmärkte ist mit großer Sorgfalt abzuwägen, würde dies doch für Regionen mit stagnierender und abnehmender Bevölkerung einen der wenigen verbliebenen Vorteile schwächen.

IFS WOHNUNGSPOLITISCHES FORUM

Seit 2016 führt der DV gemeinsam mit weiteren Verbänden die Tradition des Ende 2015 aufgelösten „ifs – Instituts für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen" mit dem neu eingerichteten „ifs Institut Wohneigentum" fort. Das Institut bildet eine gesonderte Plattform zur Erörterung von Fragen rund um das Wohneigentum. Es setzt sich zusammen aus drei Bausteinen: Der Arbeitsgruppe ifs Wohneigentum, dem jährlichen Wohnungspolitischen Forum sowie dem zweimonatlich erscheinenden Online-Newsletter „ifs Hausbau Informationen".

Das ifs Wohnungspolitische Forum am 27. November 2017 setzte sich mit den komplexen Folgen der Niedrigzinsphase für die private Wohnungsbaufinanzierung auseinander. Fachleute aus Ökonomie, Banken und Immobilienwirtschaft diskutierten inwieweit dies positiv oder negativ auf die Wohneigentumsbildung wirkt und zu einer Überhitzung der Immobilienpreise führt. Die Gefahr einer Preisblase schlossen sie aufgrund der soliden Finanzierungsbedingungen in Deutschland aus.

www.deutscher-verband.org/aktivitaeten/netzwerke/ifs-institut-wohneigentum/ifs-wohnungspolitisches-forum

POSITIONSPAPIER AG IFS WOHNEIGENTUM

Bei der Sitzung im Oktober 2017 diskutierte die Arbeitsgruppe ifs Wohneigentum die Rahmenbedingungen und Hemmnisse für die Wohneigentumsbildung sowie verschiedene Fördermodelle. Daraus entstand ein Positionspapier zur Wiederbelebung der Wohneigentumsförderung durch den Bund. Das Papier enthält konkrete Empfehlungen für die neue Bundesregierung, wie die Wohneigentumsbildung breiter Schichten künftig gefördert werden sollte.

www.deutscher-verband.org/publikationen/positionen

Energiewende und Klimaschutz im Gebäudebestand

Vom Gebäude zum Quartier

© 9comeback, Fotolia.com

Unsere Städte und Gemeinden nehmen bei der Energiewende eine Schlüsselstellung ein: Dort treffen verschiedene, teils gegenläufige Belange aufeinander - Klimaschutz und Energieeinsparung, Investitionskosten und Wirtschaftlichkeit, Sozialverträglichkeit und bezahlbares Wohnen, Städtebau und Baukultur, zentrale und dezentrale Versorgungslösungen. Ohne fundiertes Abwägen der Ziele und ohne einen fairen Interessenausgleich zwischen den Akteuren wird es kaum gelingen, tragfähige und weitgehend gesellschaftlich akzeptierte Lösungen zu entwickeln. Eine wesentliche Aufgabe der Kommunen besteht daher in der Initiierung, Moderation und Prozesssteuerung der lokalen Energiewende.

Energieeffizienz und Versorgung im Quartier zusammen denken

Der Transformationsprozess der Energiewende ist technisch und organisatorisch komplex und mit Unsicherheiten verbunden. Um neue innovative Techniken, Prozesse und Dienstleistungen auf der lokalen Ebene zu erproben und diese anschließend in die Breite zu tragen, bieten energetische Quartiersansätze vielversprechende Möglichkeiten. Denn wir brauchen integrierte energetische Lösungen, die bei der Energieerzeugung und dem Verbrauch sämtliche Prozesse miteinander verknüpfen. Dazu gehört auch das mit dem Begriff „Sektorkopplung" beschriebene künftige Zusammenspiel von Wärme, Strom und Elektromobilität.

Quartierslösungen sind vor allem für die Verknüpfung gebäudebezogener Effizienzmaßnahmen mit gebäudeübergreifenden versorgungsseitigen Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien notwendig. Von Quartier zu Quartier können Energieeffizienz und Energieversorgung unterschiedlich ausgestaltet sein. Ausschlaggebend sind die jeweiligen Eigentumsverhältnisse, die Alters- und Sozialstruktur der Bewohner bzw. Eigentümer, die Baustruktur und das Alter der Gebäude, der Immobilienmarkt sowie die vorhandene Energieinfrastruktur und die Möglichkeiten, erneuerbare Energien einzusetzen. Zum Erreichen eines möglichst klimaneutralen Gebäudebestands bis zum Jahr 2050 spielen Energieversorgungslösungen eine wichtige Rolle, die lokal erzeugte regenerative Energien ortsnah nutzen. In Quartierskonzepten wird für mehrere Gebäude oder gar für kleinere Stadtteile die Energieversorgung organisiert.

Werner Spec ist Oberbürgermeister der Stadt Ludwigsburg und seit März 2017 Vorsitzender der AG Energie:

„Für die Klimaschutzziele müssen wir den Gebäudebestand weiter energetisch qualifizieren. Dazu müssen wir über das Einzelgebäude und die Energieeffizienz hinaus auf Ebene von Quartieren und in Verbindung mit einer klimafreundlichen Energieversorgung arbeiten. Das Quartier ist auch der zentrale Handlungsraum, um Eigentümer, Bewohner und Unternehmen zu sensibilisieren, zu beraten und zu befähigen, aktiv an der Energiewende und am Klimaschutz mitzuwirken."

Verbindung von EnEV und EEWärmeG durch Gebäudeenergiegesetz vorgesehen

Integrierte energetische Quartiersansätze sollten deshalb sowohl im Ordnungsrecht als auch in der Förderung noch stärker verankert werden. Der Entwurf des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), der die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in ein ordnungsrechtliches Rahmenwerk zusammenfassen sollte, sah die Einführung von Quartierslösungen für die Wärmeversorgung vor. Besonders effiziente Wärmeerzeugungsanlagen in Neubauten könnten damit auch Bestandsgebäude im Quartier mitversorgen.

Allerdings konnte der Gesetzesentwurf in der letzten Legislaturperiode nicht mehr verabschiedet werden, sodass die neue Bundesregierung nun einen zweiten Anlauf machen muss. Das GEG würde insgesamt das Nebeneinander von EnEV und EEWärmeG beenden, die bisher mit unterschiedlichen Regelwerken die energetischen Anforderungen an Gebäude bestimmen.

Jedoch ließ der vorliegende GEG-Entwurf kaum eine wirkliche Vereinfachung des sehr komplexen Reglungswerks erkennen. Auch das Dilemma der Abweichung von Energiebedarfsberechnungen und tatsächlichem Verbrauch wird nicht aufgelöst. Damit wird man vor allem die vielen privaten Gebäudeeigentümer kaum für energetische Modernisierungsmaßnahmen begeistern können, da diese Maßnahmen und Technik selbst verstehen und abschätzen wollen.

Ohne Quartiersbetrachtung keine Energiewende

Im Klimaschutzplan 2050 werden für Sanierungen von Bestandsgebäuden die energetischen Anforderungen zwischen 2020 und 2030 bereits schrittweise fortgeschrieben. Auch wenn keine konkreten künftigen Effizienzstandards benannt werden und die neue Bundesregierung die energetischen Standards im Bestand und im Neubau vorerst nicht verschärft, deutet einiges darauf hin, dass mit Blick auf das Klimaschutzziel der Bestand in absehbarer Zukunft die derzeitigen Neubaustandards wird unterschreiten müssen. Dies ist alleine über die Erhöhung der Energieeffizienz der Gebäude nicht wirtschaftlich und sozialverträglich zu erreichen, sondern höchstens durch eine flexible Kombination mit einer erneuerbaren Energieversorgung. Hierfür bieten Quartierslösungen geeignete Anknüpfungspunkte. Die Wende in der Energiepolitik und eine nachhaltige Stadtentwicklung sind deshalb zwei Seiten derselben Medaille. Insofern gilt es, die Handlungsoptionen für energetische Quartiersansätze in den rechtlichen Rahmenbedingungen zukünftig weiter zu entwickeln und zu stärken.

AG ENERGIE

Bei der Arbeitsgruppen-Sitzung am 2. März 2017 ging es darum, wie man Gebäudeeigentümer von einer energetischen Sanierung und von energetischen Quartiersansätzen überzeugen kann. Denn Privatvermieter und Selbstnutzer benötigen eine unabhängige Beratung zu umsetzbaren und lohnenden Maßnahmen, Finanzierung und Förderung. Dabei müssen unterschiedliche Motivationslagen und Kapazitäten beachtet werden, die nicht immer rein ökonomischer Natur sein müssen und auch vom Alter der Eigentümer abhängen.

Bei der Sitzung am 18. Oktober 2017 wurden ganzheitliche Aspekte der energetischen Gebäudesanierung besprochen. Dabei ging es insbesondere um Ansätze der Kreislaufwirtschaft, eine ganzheitliche Gebäudebetrachtung und Energieberatung sowie den Beitrag von „Smart Home-Lösungen" für die Energieeffizienz.

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

AG EUROPA

Im April 2017 widmete sich die AG Europa dem Winterpaket der EU-Kommission zur Energieunion und erarbeitete eine Stellungnahme. Das Gesetzespaket enthält unter anderem eine Novellierung der EU-Gebäude- und der EU-Energieeffizienzrichtlinien. Das Winterpaket strebt eine ganzheitliche Betrachtung von Maßnahmen verschiedener Sektoren wie Energieeffizienz, Mobilität, Energieerzeugung sowie von IT- und Versorgungssystemen an. Es versucht damit, langfristige infrastrukturelle Weichenstellungen für den Neubau und für Modernisierungen anzuregen. Kritisch sieht die AG allerdings detaillierte legislative Vorgaben mit wenig Spielraum für technologieoffene Lösungen.

www.deutscher-verband.org/publikationen/positionen

DREI-PROZENT-PROJEKT

Gemeinsam mit B.&S.U. sowie der HFT Stuttgart ist der DV Forschungspartner beim „Drei-Prozent-Projekt – energieeffizienter Sanierungsfahrplan für kommunale Quartiere". Das Forschungsvorhaben aus dem 6. Energieforschungsprogramm des Bundeswirtschaftsministeriums beschäftigt sich am Beispiel von drei Modellquartieren in Aachen, Ludwigsburg und Mühltal bei Darmstadt damit, wie kommunale Sanierungsfahrpläne zur Erhöhung der energetischen Sanierungsrate im Gebäudebestand beitragen können. Ein wichtiger Baustein ist es dabei, Gebäudeeigentümer und weitere Schlüsselakteure einzubinden und zu mobilisieren. Dies ist eine Voraussetzung dafür, dass die geplanten Maßnahmen zielgruppengerecht sind.

Energieausweis, © Thorben Wengert, pixelio.de

www.deutscher-verband.org/aktivitaeten/projekte/3-prozent-projekt

ANNEX 63 DER INTERNATIONALEN ENERGIEAGENTUR

Der DV nimmt im Rahmen des „Drei-Prozent-Projektes" auch am Annex 63 der Internationalen Energieagentur (IEA) teil. Dieser beschäftigt sich mit der Frage, wie Stadt- und Energieplanung auf kommunaler Ebene besser zusammengebracht werden können. Mitte April 2017 trafen sich die Teilnehmer des Annexes 63 im japanischen Kitakyūshū. Die 950.000-Einwohner-Stadt im Südwesten Japans setzt seit langem auf innovative Umwelt- und Recyclingtechnik, um den Ruf der verschmutzten Industriestadt abzulegen. Dazu gehört auch der Einsatz von erneuerbaren Energien. Derzeit wird eine Mustersiedlung auf einer ehemaligen Brachfläche nach dem Vorbild des Quartiers Vauban in Freiburg geplant.

Wohnen im Alter: Weniger Barrieren, mehr Ideen und Engagement

Ältere Menschen, © Photographee.eu, Fotolia.com

Der Bedarf an geeignetem Wohnraum für ältere Menschen steigt deutlich. Allein bis zum Jahr 2020 werden etwa drei Millionen altersgerechte Wohnungen benötigt. Diese müssen mit passenden Dienstleistungs- und Unterstützungsangeboten sowie Gemeinschaftseinrichtungen vor Ort verknüpft werden. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist neben Kommunen, karitativen und sozialen Dienstleistern sowie Bürgerinnen und Bürgern auf lokaler Ebene wichtiger Impulsgeber und Kooperationspartner bei der Gestaltung des Wohnens älterer Menschen. Welche Rolle sie einnehmen kann, zeigt die Expertise des Deutschen Verbandes für das Bundesprogramm „Anlaufstellen für ältere Menschen".

Leerstands-Minimierung, Mieterbindung und bezahlbares Wohnen

Die Wohnungsunternehmen verfolgen mit ihrem Engagement vor allem auch das Ziel, die Wirtschaftlichkeit und Marktgängigkeit ihrer Bestände zu stärken. Besonders in Regionen mit Überalterung sowie hohen Leerständen sind solche Unternehmen erfolgreich, die sich die Kompetenz für das Wohnen im Alter aneignen, wie ein Beispiel aus Halle belegt. Die Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt betreibt fünf Service-Wohnanlagen und hat an drei Standorten Wohneinheiten zu Begegnungszentren umgebaut. In Wachstumsräumen ist es besonders wichtig, bezahlbaren Wohnraum vorzuhalten. Die Münchener Wohnungsbaugesellschaft GEWOFAG ermöglicht älteren Menschen mit Hilfe des Wohn- und Versorgungskonzeptes „Wohnen im Viertel" auch bei Hilfebedürftigkeit ein bezahlbares Wohnen in der häuslichen Umgebung.

Kooperation statt Wettbewerb

Soziale und kulturelle Angebote werden oft durch Kooperation geschaffen. Die Wohnungsgenossenschaft Adorf/Vogtl. mbH ermöglicht zusammen mit dem im eigenen Bestand ansässigen Verein Kulturwerk e. V. zahlreiche Freizeitangebote und Dienstleistungen für ältere Menschen. Treten Wohnungsunternehmen selbst als soziale Dienstleister auf, werden oft Organisationsformen außerhalb des Wohnungsunternehmens gefunden. So wurde der Verein WoHL e. V. von der WBG Plauen gegründet, um nachhaltig seniorengerechte Dienstleistungen anzubieten. Erfolgreiche Unternehmen haben ein enges Netzwerk zu vielen lokalen Akteuren, womit sich auch Kosten senken lassen. Allerdings lassen sich viele Strategien nur über die Einbindung Ehrenamtlicher wirtschaftlich umsetzen.

Regionale Unterschiede

Das altersgerechte Wohnen ist deutschlandweit nicht einheitlich, sondern eng mit der Eigentümer- und Nutzerstruktur verknüpft. So ist der Anteil der organisierten Wohnungswirtschaft in Klein- und Mittelstädten im ländlichen Raum der alten Bundesländer im Vergleich zu den neuen Bundesländern eher gering. Hier können insbesondere landkreiseigene Wohnungsunternehmen Impulse setzen, wie die Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg mbH zeigt. So wurden Teile des Bestandes im Hauptstandort Rödental altersgerecht umgebaut, in eine Gemeinschaftseinrichtung investiert und ein Netzwerk mit Akteuren rund um das altersgerechte Wohnen gebildet. In den neuen Bundesländern kann die organisierte Wohnungswirtschaft (zumeist kommunale Unternehmen) mit verhältnismäßig großen Wohnungsbeständen umfangreiche Maßnahmen und personalintensive Aktivitäten umsetzen. Dabei arbeiten kleinere Unternehmen eher fokussiert und beschränken sich auf Maßnahmen mit überschaubaren Kosten.

Altersgerechtes Wohnen als Wettbewerbsvorteil

Zukunftsfähige Angebote müssen auf die individuellen Bedarfe und finanziellen Möglichkeiten der Bewohnerschaft in verschiedenen Lebenslagen und auf die differenzierten Wohnungsmärkte in den Beständen eingehen. Mit einem „langen Atem" und kreativen Ideen können Wohnungs- und Immobilienunternehmen ihre Position als wichtiger Akteur der Stadt- und Quartiersentwicklung weiter stärken. Wohnen ist ein entscheidender Standortortfaktor. Altersgerechtes Wohnen im Sinne eines Wohnens, das allen Generationen gerecht wird, kann Wettbewerbsvorteile schaffen.

Christian Huttenloher, Generalsekretär des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung:

„Für ein selbstbestimmtes Leben im Alter braucht es nicht nur eine altersgerechte Wohnung, sondern vielfältige weitere Unterstützungs- und Hilfeleistungen in der Nachbarschaft. Das Anlaufstellen-Programm hat Kommunen, Wohnungsunternehmen, Wohlfahrtsverbände und weitere gemeinnützige Einrichtungen dabei unterstützt, entsprechende Angebote bereit zu stellen."

EXPERTISE

In seiner Expertise „Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft als Impulsgeber und Unterstützer für moderne Wohn- und Lebensformen im Alter" beleuchtet der DV die Rolle der Immobilienwirtschaft für das Wohnen im Alter anhand ausgewählter Praxisbeispiele. Die Handlungsfelder reichen von baulichen Umbaumaßnahmen zur Schaffung von altersgerechtem und barrierefreiem Wohnraum über Beratungs- und Informationsangebote bis hin zu kulturellen und kommunikativen Angeboten, die die Gemeinschaft der gesamten Mieterschaft stärken und ältere Menschen aus ihrer Isolation lösen.

Die Expertise wurde 2017 im Rahmen des Bundesprogramms „Anlaufstellen für ältere Menschen" erstellt, das der DV als Geschäftsstelle koordiniert und das das Bundesfamilienministerium 2012 auf den Weg gebracht hat.

http://anlaufstellen.deutscher-verband.org

ABSCHLUSSDOKUMENTATION

In der Abschlussdokumentation des Programms „Anlaufstellen für ältere Menschen" hat der DV 2017 die wichtigsten Erkenntnisse von rund 300 geförderten Projekten aus dem ganzen Bundesgebiet zusammengefasst, die zum selbständigen Wohnen und Leben im Alter beitragen. Dazu zählen auch Handlungsempfehlungen und Auszüge eines Werkzeugkastens. Die Projekte hatten ihre Arbeit bereits Ende 2016 abgeschlossen, die Programmabwicklung läuft aber noch bis voraussichtlich Anfang 2019.

http://anlaufstellen.deutscher-verband.org/fachdiskurs/fachartikel-und-veroeffentlichungen

Kommunen und Regionen müssen beim digitalen Wandel das Steuer ergreifen

Smart City, © Henry Marsh, pexels.com

Wie lassen sich offene Datenplattformen für bessere Planungsprozesse einsetzen? Auf welche Weise können smarte Klimaquartiere und -regionen eine schadstoffarme, sichere und günstige Energieversorgung gewährleisten? Welche Möglichkeiten bieten digitale Anwendungen für die städtische Verkehrssteuerung oder eine bessere ländliche Mobilität? Dies sind nur einige der vielfältigen Handlungsfelder rund um die Digitalisierung. Mit ihnen müssen sich Kommunen und Kommunalwirtschaft kompetent auseinandersetzen, wollen sie ihre Städte, Gemeinden und Regionen in eine nachhaltige Zukunft führen.

Integrierte Lösungen zum Nutzen des Menschen

Die Digitalisierung hat in den Alltag der Menschen und in die Wirtschafts- und Arbeitswelt längst Einzug gehalten. Sie beeinflusst alle Bereiche, seien es Wohnen, Energieversorgung, Verkehr, Bildung, Daseinsvorsorge oder das Verwaltungshandeln. Lokale und regionale Infrastrukturen und Dienstleistungen, ebenso wie Stadt- und Regionalentwicklungsplanung müssen mit der digitalen Transformation Schritt halten. Doch oft sind die Städte und Gemeinden nicht die Gestalter des digitalen Wandels. Vielmehr treiben ihn Industrie und Forschung im eigenen wirtschaftlichen oder technologischen Interesse voran. Gleichzeitig stehen bei der Digitalisierung häufig Einzellösungen im Vordergrund. Möchte man die Digitalisierung in den Dienst der Menschen stellen, ist es allerdings notwendig, alle relevanten Handlungsfelder verknüpft und integriert anzugehen. Außerdem müssen die Kommunen gemeinsam mit den kommunalen Unternehmen und weiteren Akteuren die Hoheit und Steuerung über den digitalen Wandel sicherstellen.

Chancen nutzen

Der Wandel von „analog" zu „digital" ist Chance und Herausforderung zugleich. Die Liste der Vorteile ist lang: Car-Sharing, E-Ticketing oder das automatisierte Fahren bieten zum Beispiel neue Möglichkeiten für besseren Personenverkehr und Logistik. Die Energiewende kann auf intelligente Netze und Speicher zurückgreifen, Telemedizin hilft bei der ärztlichen Versorgung im ländlichen Raum. Das gleich gilt für E-Learing in der Schul-, Aus- und Weiterbildung. Ein Klick auf dem eigenen Rechner ersetzt das Warten in öffentlichen Ämtern und viele Menschen werden zukünftig möglicherweise mehr von zu Hause oder in Co-Working Spaces im ländlichen Raum arbeiten können.

Prof. Elke Pahl-Weber vom Institut für Stadt- und Regionalplanung an der TU Berlin ist Leiterin der Arbeitsgruppe Städtebau/Raumordnung:

„Die Digitalisierung erfolgt in hoher Geschwindigkeit. Was die notwendigen technischen und sozialen Infrastrukturen anbelangt, gibt es allerdings große Unterschiede zwischen den Regionen und Städten. Für gleichwertige Lebensbedingungen ist es wichtig, dass die Daten sicher sind und überall gleichermaßen zu Verfügung stehen. Um zu gewährleisten, dass keine Machtstrukturen abseits demokratischer Entscheidungsprozesse entstehen, brauchen wir ein transparentes System, ressortübergreifende Ansätze und ein breites Controlling."

Risiken und Nebenwirkungen berücksichtigen

Mögliche Negativwirkungen zeigt der Online-Handel: Zum einen drohen ein Rückgang des stationären Handels und damit ein Ausbluten unserer Zentren. Zum anderen überlasten die Paketlieferungen die Straßen in den Städten. Auch in anderen Bereichen gilt es, die Probleme ‚smarter' Lösungen zu bedenken. Helfen Sharing-Angebote bei der Lösung städtischer Verkehrsprobleme oder führen sie dazu, dass weniger Menschen den öffentlichen Nahverkehr nutzen? Wie lassen sich „Big Data Anwendungen" mit Datenschutz, Datensicherheit und Datenhoheit in Einklang bringen? Und wem nutzen offene Daten-Plattformen: lokalen und regionalen Geschäftsmodellen oder eher den globalen Playern wie Google?

Kooperationskultur und Fachwissen aufbauen

Mit diesen komplexen Aspekten der Digitalisierung müssen sich gerade die kommunalen Akteure kompetent befassen, um den digitalen Wandel zu gestalten. Denn der Digitalisierungsgrad wird künftig darüber entscheiden, ob Städte, Gemeinden und Regionen langfristig wettbewerbsfähig und auch lebenswert für ihre Bürger bleiben. Bei den Anpassungsprozessen der Kommunen sollte allerdings entscheidend sein, was vor Ort gebraucht wird und vor allem, was nachhaltig wirkt und gemeinwohlorientiert ist. Dazu müssen Kommunen in Zusammenarbeit mit den relevanten kommunalen Akteuren ihre strategischen Ziele bestimmen und ihre Methoden, Kompetenzen und Strukturen entsprechend ausrichten und gemeinsam Konzepte zur Umsetzung und Gestaltung des digitalen Transformationsprozesses erarbeiten. Neben einer Kultur der Zusammenarbeit ist Fachwissen entscheidend, damit die Kommunen Unternehmen wie Siemens, Cisco oder IBM auf Augenhöhe begegnen können.

KOOPERATION „DIGITALE STÄDTE UND REGIONEN"

Um Städte und Regionen bei der digitalen Transformation zu begleiten, hat der DV gemeinsam mit kommunalen Spitzenverbänden im November 2017 die Kooperation „Digitale Städte und Regionen" gegründet. Neben dem Ausbau von Netzwerken zwischen kommunalen Akteuren, Forschung, Wirtschaft, Verwaltung und Zivilgesellschaft setzen sich die Mitglieder für einen intensiven praktischen Erfahrungsaustausch und Kompetenzaufbau ein. Kommunale Akteure sollen mit Empfehlungen, Studien, Beispielsammlungen und Leitfäden unterstützt werden. Für eine gleichberechtigte Partnerschaft mit der Privatwirtschaft setzen die Verbände auf eine praxisorientierte und industrieneutrale Beratung. Dazu haben sie ein Aktionsprogramm des Bundes angeregt, das neben ausgewählten Modellprojekten auch den Wissensaufbau fördert. Sprecher der Kooperation ist der Ludwigsburger Oberbürgermeister, Werner Spec.

www.deutscher-verband.org/aktivitaeten/netzwerke/kooperation-digitalisierung

AG STÄDTEBAU

Für die städtische Mobilität bietet die Digitalisierung vielfältige neue Möglichkeiten, sei es durch Car-Sharing, automatisiertes Fahren, smarte City-Logistik oder Elektromobilität. Gleichzeitig stellen sich z. B. beim Aufbau der Lade-Infrastruktur oder der Parkraumbewirtschaftung neue Herausforderungen. Um die Akteure aus Kommunen, Wirtschaft, Forschung und Politik zu informieren und gelungene Praxisbeispiele vorzustellen, hat die AG Städtebau gemeinsam mit der europäischen CIVITAS-Initiative am 24. Oktober 2017 den Workshop „Mobilität in der Smart City" veranstaltet.

www.deutscher-verband.org/aktivitaeten/veranstaltungen/mobilitaet-smart-city

Aufbruchstimmung für die Innenstadt der Zukunft

Digitale Stadt, © Zapp2Foto, Fotolia.com

Das Internet hat den Innenstädten zugesetzt. Weniger Laufkundschaft, geringere Umsätze, Immobilienleerstand: In vielen Fußgängerzonen spürt man die Folgen des boomenden Onlinehandels. Schätzungsweise rund ein Viertel der Einzelhandelsumsätze mit typischen Innenstadtsortimenten wie Büchern, Unterhaltungselektronik und Bekleidung wird mittlerweile im Netz erwirtschaftet. Und die Onlineportale preschen weiter vor, mit immer schnelleren Lieferzeiten und innovativem Kundenservice. Verlierer sind die Städte und Gemeinden und hier vor allem die gewachsenen innerstädtischen Einkaufslagen. Damit beeinflusst das Onlinegeschäft den Innenstadthandel weit stärker als es die Ansiedlung neuer, nicht integrierter großflächiger Einzelhandelsbetriebe tut. Trotzdem bleibt auch eine innenstadtverträgliche Ansiedlungspraxis mit einer passenden planungsrechtlichen Steuerung weiterhin wichtig.

Außenwirkung der Städte verbessern

Doch die negativen Tendenzen in unseren Innenstädten sind nicht unumstößlich. Längst regt sich kraftvoller und kreativer Widerstand, macht sich an vielen Orten der Republik positive Aufbruchsstimmung breit. Die Fragen, über die derzeit viele Experten nachdenken, lauten: Wie können die Zentren wieder zu den Orten der Begegnung werden, die sie jahrhundertelang waren? Welche Hebel müssen Politik, Wirtschaft und andere gesellschaftliche Akteure betätigen, um den Negativtrend zu stoppen und die Innenstädte nachhaltig wiederzubeleben? Dabei ist auch Arbeit an der Außenwirkung nötig: Städte dürfen sich nicht durch negative mediale Darstellungen in eine Verliererrolle drängen lassen, sondern müssen entschieden gegensteuern.

Menschen ins Zentrum der Überlegungen rücken

Reden wir also über die Erfolgsgeschichten, von denen es bereits etliche gibt. Mutige Konzepte und gute Beispiele aus ganz Deutschland können der Beginn einer neuen Bewegung werden, mit der sich unsere Innenstädte die ‚Emotionsführerschaft' zurückerobern und ganz im Sinne der Leipzig-Charta dem Leitbild der europäischen Stadt folgen. Fest steht: Es braucht ganzheitliche Konzepte mit integrierten Bausteinen, um die Renaissance des Urbanen einzuläuten. Ein neues Zusammenspiel von Wohnen, Arbeiten, Kultur, Freizeit und Konsum. Der Handel allein kann die Umstrukturierung der Städte nicht stemmen. Die monofunkti-

onale Shopping-Fußgängerzone gehört der Vergangenheit an. Eine Rückbesinnung auf historische Kernkompetenzen ist dringend nötig: Entdeckungen ermöglichen, Erlebnisse schaffen, Genuss und Erholung bieten. Dazu gehören auch eine gute Architektur und Baukultur, hochwertige öffentliche Räume und Grünflächen sowie nachhaltige Mobilität. Vor allem muss der Mensch wieder ins Zentrum der Überlegungen rücken. Denn jenseits von Sortimenten und Umsätzen ist eine Stadt vor allem eins: ein sozialer Ort. Hier sollte sich, unabhängig von Alter und Einkommen, jeder willkommen und dazugehörig fühlen.

Norbert Portz, Beigeordneter Deutscher Städte- und Gemeindebund:

„Das Alleinstellungsmerkmal erfolgreicher Innenstädte im 21. Jahrhundert sind nicht permanente Rabattschlachten und Abwärts-Preisspiralen des Handels. Unsere Innenstädte müssen vielmehr durch eine Steigerung ihrer Attraktivität und einer vermehrten Nutzungsmischung wieder die Emotionsführerschaft übernehmen und verstärkt Orte der Kommunikation, des Zusammenlebens und des Handels werden."

BUNDESKONGRESS ZU OFFLINE-STRATEGIEN FÜR INNENSTÄDTE

Am 10. April 2018 wird in Bochum der erste Bundeskongress zu Offline-Strategien für zukunftsfähige Innenstädte stattfinden. Entstanden ist die Idee zu dem Kongress aus der DSSW-Plattform. Die Plattformpartner Stadt + Handel und Neufeld Standortentwicklung haben gemeinsam mit dem Deutschen Städtetag, dem Deutschen Städte- und Gemeindebund sowie der Landmarken AG das Konzept für den Kongress entwickelt. Bei der interdisziplinären Veranstaltung zeigen außergewöhnliche Persönlichkeiten und Projekte auf, wie es durch lokalspezifische Maßnahmen gelingen kann, die Innenstadt gegenüber der Online-Konkurrenz neu zu positionieren. Im Zentrum stehen interdisziplinäre Konzepte und die Rückbesinnung auf urbane Kernkompetenzen als zentrale Wettbewerbsvorteile: der persönliche Austausch, das sinnliche Erleben, eine unverwechselbare Atmosphäre und eine spannende Funktionsvielfalt.

HANDELSDIALOG BAUKULTUR

Um zu zeigen, wie wichtig Baukultur für die Gestaltung von Handelsimmobilien und die Attraktivität von innerstädtischen Handelsstandorten ist, und um den Austausch über gelungene Ansätze aus der Praxis zu fördern, starteten der Handelsverband Deutschland, die Bundesstiftung Baukultur sowie die DSSW-Plattform des DV den „Handelsdialog Baukultur". Der anfängliche Expertenaustausch wurde 2016 durch eine thematische Delegationsreise nach Innsbruck ergänzt. 2017 startete die Vorbereitung für die zweite Exkursion, die einen ausgewählten Teilnehmerkreis 2018 ins niederländische Rotterdam führen wird.

www.deutscher-verband.org/aktivitaeten/netzwerke/dssw-plattform/handelsdialog-baukultur

GMA-STUDIE ZUR ANSIEDLUNG GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDELSBETRIEBE

Die Gesellschaft für Markt und Absatzforschung GMA hat in Kooperation mit der DSSW-Plattform und weiteren Partnern die mehrere Branchen umfassende Studie „Langzeitwirkung großflächiger Einzelhandelsbetriebe" durchgeführt und am 4. Juli 2017 der Fachöffentlichkeit vorgestellt. Die Studie trägt durch die fundierte Analyse der tatsächlichen Auswirkungen dazu bei, die kontroversen Auseinandersetzungen um die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben zu versachlichen. Untersucht wurden Lebensmittelmärkte, Möbelhäuser, Einkaufszentren und Sportfachmärkte. Im Ergebnis zeigt sich einerseits, dass das planungsrechtliche Steuerungsinstrumente geeignet ist, schädliche Auswirkungen zu verhindern. Andererseits kommt die Studie zu dem Schluss, dass Wirkungsgutachten verbessert und zielgenauer gestaltet werden müssen.

www.deutscher-verband.org/aktivitaeten/studien/gma-studie

Die nachhaltige Stadtentwicklung in den EU-Strukturfonds stärken

Europa, © koya 979, Fotolia.com

Das Jahr 2017 markierte die Halbzeit der EU-Strukturförderperiode 2014–2020. Obwohl Bundesländer, Kommunen und weitere Akteure mitten in der Umsetzung oder teils noch in der Antragstellung für Projekte des laufenden Förderzeitraumes stecken, haben bereits intensive Diskussionen um die Zukunft der EU-Förderung nach 2020 begonnen. Denn es stehen eine Reihe an entscheidenden Gesetzgebungsinitiativen in der EU an. Bis Mai 2018 ist die Vorlage des neuen mehrjährigen Finanzrahmens geplant. Dieser steht aufgrund des Brexits vor Unwägbarkeiten, da sich damit budgetäre Einschnitte für die Kohäsionspolitik ergeben. Gleichzeitig kommen vermehrte Ausgaben in anderen Bereichen auf die EU zu, unter anderem für Verteidigung, Sicherheit und Terrorismusbekämpfung. Bis Juni 2018 möchte die EU-Kommission die neuen Verordnungsentwürfe für die Struktur- und Investitionspolitik vorlegen, die wegen der im Mai 2019 anstehenden Europawahlen unter hohem Zeitdruck innerhalb von weniger als einem Jahr verhandelt und verabschiedet werden sollen.

Ausgleichspolitik für alle Regionen auf dem Prüfstand

Es ist angestrebt, das finanzielle Loch in der Kohäsionspolitik möglichst auszugleichen. Deutschland hat dazu bereits angekündigt, seine nationalen Mittel für den EU-Haushalt zu erhöhen. Sollte jedoch der unwahrscheinliche Fall eintreten, dass die Strukturfondsmittel um mehr als 15 Prozent gekürzt werden, kann es passieren, dass in den besser entwickelten Ländern wie Deutschland keine EU-Strukturförderung mehr erfolgt. Dennoch ist Optimismus erlaubt: Die Befürworter der EU-Kohäsionspolitik in EU-Parlament und Kommission sind sich in wichtigen Punkten einig, was deren Fortführung betrifft. Dazu zählt eine radikale Vereinfachung des Regelwerks sowie eine Fortführung der Strukturpolitik für alle Regionen Europas. Inhaltlich ist eine weitere Konzentration der Mittel sehr wahrscheinlich.

Stadtentwicklung macht EU-Förderung sichtbar

Sollte es zu einer Weiterführung der Kohäsionspolitik im bisherigen Stil kommen, hätte die Förderung von städtischen Projekten weiterhin einen hohen Stellenwert. Integrierte Stadtentwicklung – einschließlich Stadt-Land-Zusammenarbeit – könnte sogar mit einem eigenen thematischen Ziel in der allgemeinen Dachverordnung berücksichtigt werden. Auch in der laufenden Strukturfondsperiode hat die Förderung von Projekten der nachhaltigen Stadtentwicklung einen hohen Stellenwert. Allein in Deutschland werden bis

Hella Dunger-Löper, Staatssekretärin a. D., ist Vorsitzende der AG Europäische Stadt- und Raumentwicklung:

„Auch in Zukunft werden Städte und Gemeinden auf die Unterstützung ihrer städtebaulichen und stadtregionalen Vorhaben durch die EU-Strukturfonds angewiesen sein. Es gilt, ihre Wettbewerbsfähigkeit zu sichern, die negativen Auswirkungen des Klimawandels einzuschränken und den wachsenden sozialen Spannungen in der Entwicklung der Stadtgesellschaften entgegenzuwirken."

2020 aus dem EU-Regionalfonds (EFRE) 1,5 Milliarden Euro für die integrierte Stadtentwicklung eingesetzt. Diese Mittel bieten eine wertvolle Ergänzung zur Bundes- und Landesförderung. Gerade lokale Stadtentwicklungsprojekte im Bereich Bildung, soziale Infrastrukturen, Mobilität, lokale Ökonomie oder Aufwertung von Gebäuden und öffentlichem Raum sind für die Bürger sichtbarer als andere, teils sehr abstrakte Bereiche, und ermöglichen eine positive Identifikation mit der zuletzt oft in Kritik geratenen EU-Politik. Die EU-Strukturförderung setzte in der Vergangenheit immer wieder wichtige Impulse für neue Ansätze in der integrierten Quartiersentwicklung oder zuletzt im Bereich der interkommunalen Zusammenarbeit. Durch verschiedene normative und regulative europäische Zielvorgaben beeinflusst die EU zudem indirekt die städtische und regionale Entwicklung, weshalb Städte und Regionen zur Umsetzung der EU-Normen flächendeckend Unterstützung benötigen. So z. B. bei neuen Herausforderungen wie der fortschreitenden Digitalisierung aller Lebensbereiche oder der zunehmenden Migration. Die EU-Strukturpolitik bleibt sowohl für Metropolen als auch für kleine und mittelgroße Städte in ländlichen und strukturschwachen Regionen unverzichtbar.

Neue Leitlinien für Städte und Herausforderungen für 2020

Neben veränderten thematischen Herausforderungen sind mit dem Pakt von Amsterdam und der New Urban Agenda im Jahr 2016 zudem neue strategische Leitlinien und Rahmenwerke für die nachhaltige Stadtentwicklung auf europäischer und internationaler Ebene entstanden. Vor allem die unter niederländischer EU-Ratspräsidentschaft verabschiedete Städteagenda für die EU räumt den Städten mehr Mitspracherecht bei der EU-Gesetzgebung und Förderung ein und stärkt ihre Position in der EU-Politik. Dies hat auch Einfluss auf die Weiterentwicklung der Leipzig-Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt aus dem Jahr 2007, die für die deutsche EU-Ratspräsidentschaft in der zweiten Jahreshälfte 2020 erfolgen soll.

AG EUROPA

Die AG Europa bezog im Januar 2017 Stellung zur Verankerung der städtischen und territorialen Dimension in der EU-Strukturfondsperiode ab 2021. In einem Positionspapier sprechen sich die AG-Mitglieder klar für den Erhalt der Förderung von städtischen und territorialen Projekten durch EU-Gelder aus. Dies sollte bundesweit und für alle Gebietskategorien gelten.

Im November 2017 diskutierte die AG Europa den politischen Umsetzungsstand des Paktes von Amsterdam („EU-Städteagenda"). Dieser zielt darauf ab, dass städtische Belange besser im europäischen Gesetzgebungskanon berücksichtigt werden und Kommunen ein direktes Mitspracherecht auf EU-Ebene bekommen. Das wichtigste Instrument der Agenda sind zwölf thematische Partnerschaften, die Empfehlungen und Maßnahmen für aktuelle städtische Herausforderungen wie etwa den digitalen Wandel, städtische Mobilität, bezahlbares Wohnen oder die Integration von Migranten erarbeiten. Beim Treffen der AG Europa erzählten deutsche Vertreter aus vier Partnerschaften über den Stand der inhaltlichen und politischen Arbeit. Im Ergebnis erarbeitete der DV eine Stellungnahme.

www.deutscher-verband.org/publikationen/positionen

DEUTSCH-ÖSTERREICHISCHES URBAN-NETZWERK

Mit dem Deutsch-Österreichischen URBAN-Netzwerk begleitet und unterstützt der DV seit mehr als 20 Jahren Kommunen bei der Umsetzung EU-geförderter integrierter Stadtentwicklungsmaßnahmen. Das Netzwerk organisiert dazu einen fachlichen und administrativen Erfahrungsaustausch zwischen den Städten, aber auch die Kommunikation mit den zuständigen Verwaltungsstellen von Ländern, Bund und EU-Kommission.

Im Jahr 2017 veranstaltete das Netzwerk zwei öffentliche Tagungen: Am 5./6. April 2017 in Solingen ging es um Quartiersentwicklung als Chance zur Aufwertung und Prävention. Zudem stellten verschiedene Kommunen ihre Offensiven für bezahlbares Wohnen vor. Die 67. Tagung des URBAN-Netzwerkes fand am 13./14. September 2017 in Luckenwalde, Brandenburg, statt. Thema war die Förderung von Stadt-Umland-Partnerschaften durch die europäischen Strukturfonds. Das Land Brandenburg stellte dabei auch seinen Stadt-Umland-Wettbewerb vor.

www.deutscher-verband.org/aktivitaeten/netzwerke/urban-netzwerk

URBACT

Im Auftrag des URBACT-Sekretariats in Paris ist der DV während der aktuellen Förderperiode die nationale Informationsstelle für das europäische URBACT-Programm. Gemeinsam mit der Österreichischen Raumordnungskonferenz ist er Ansprechpartner für deutsche und österreichische Kommunen, die an dem europäischen Förderprogramm zur nachhaltigen Stadtentwicklung teilnehmen oder sich darauf bewerben möchten.

In dieser Rolle informiert der DV über das URBACT-Programm und unterstützt das URBACT-Sekretariat bei den jährlichen City Festivals und Sommer-Universitäten. Er begleitet die deutschen und österreichischen Netzwerkstädte und verbreitet deren Ergebnisse, er übernimmt die Fachöffentlichkeitsarbeit, organisiert Infotage und Schulungen und berät Städte, die sich an URBACT beteiligen möchten. Für die Netzwerk-Städte agiert er als deutschsprachiger Ansprechpartner.

www.urbact.eu/urbact-deutschland-und-oesterreich

MÖGLICHKEITEN UND STRATEGIEN DER DEUTSCHEN EU-RATSPRÄSIDENTSCHAFT

In der zweiten Jahreshälfte 2020 hat Deutschland die EU-Ratspräsidentschaft. Dafür soll die 2007 ebenfalls unter deutscher EU-Ratspräsidentschaft verabschiedete Leipzig-Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt weiterentwickelt und an die veränderten politischen Rahmenbedingungen angepasst werden. Mit dem ExWoSt-Projekt „Möglichkeiten und Strategien der deutschen EU-Ratspräsidentschaft 2020“ unterstützt der DV gemeinsam mit dem European Urban Knowledge Network EUKN und der BTU Cottbus-Senftenberg das Bundesbauministerium und das BBSR bei diesem Prozess. Der DV organisiert hierfür einen nationalen Dialogprozess in Form von sechs Experten-Sitzungen. EUKN koordiniert den damit abgestimmten Dialogprozess auf europäischer Ebene. Die BTU übernimmt den wissenschaftlichen Part und arbeitet in einer evidenzbasierten Grundlagenstudie die operativen Prinzipien und aktuellen Themen der (europäischen) Stadtentwicklung heraus. Am Ende des Projektes werden die Ergebnisse aus den Sitzungen in ein gemeinsames Thesen- bzw. Ergebnispapier einfließen.

Regionale Unterschiede ausgleichen

Weser, Porta Westfalica, © Christian Schwier, Fotolia.com

In Deutschland verschärfen sich mit dem demographischen Wandel und der Binnenwanderung die regionalen Unterschiede; die Lebensverhältnisse in den Regionen entwickeln sich immer weiter auseinander. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken und gleichwertige Lebensverhältnisse zu stärken und zu sichern, ist unter anderem eine gestärkte und neu justierte Raumordnungspolitik mit verbesserten Instrumenten und einer Verzahnung zur Regionalentwicklungs- und Strukturförderung notwendig.

Unterschiedliches Einkommen und Bevölkerungswachstum

Die zunehmenden Unterschiede lassen sich festmachen an Einkommen und Arbeitsplatzwachstum, der Bevölkerungsentwicklung, dem Durchschnittsalter sowie der Infrastrukturausstattung und der öffentlichen Daseinsvorsorge. So liegt das mittlere Einkommen in Vorpommern bei 2.027 Euro, in der Region Stuttgart bei 3.500 Euro. Die Bevölkerung wuchs in Berlin zwischen 2011 und 2014 um 4,3 Prozent und ging in der Region Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg um drei Prozent zurück. In Göttingen kommen auf 100.000 Einwohner 64 Allgemeinärzte, in Dortmund nur 34. In den meisten Ballungsgebieten und zahlreichen kleineren Groß- und Mittelstädten bestehen Engpässe auf den Wohnungsmärkten. Dagegen kämpfen schrumpfende Städten und Regionen mit Wohnungsleerstand, der Auslastung von Infrastrukturen und der Aufrechterhaltung der Daseinsvorsorge. Doch Wachstum und Schrumpfung sind nicht gleichzusetzen mit Stadt und Land. Es gibt sowohl ländliche Wachstumsregionen als auch städtisch geprägte Schrumpfungsgebiete.

Unterschiedliche regionale Folgen nationaler Politikziele

Und auch die Umsetzung nationaler Politikziele, wie das 30-Hektar-Ziel, die Klimaschutzziele und die Energiewende sowie Maßnahmen zur Klimafolgeanpassung, lassen sich nicht gleichmäßig auf Regionen und Branchen verteilen. Sie sind in hohem Maß an Flächen und Raum gebunden. Jede Maßnahme – seien es Flächen für Windräder oder Biomasse, neue Stromtrassen, mehr Retentions- und Überflutungsflächen, der Braunkohleausstieg samt den Folgen für Arbeitsplätze und Regionalwirtschaft – ist für die einzelnen Teilräume mit unterschiedlichen Belastungen verbunden.

Wirkungsvollere Raumordnungsinstrumente und koordinierte Fördermittelvergabe

Gleichwertige Lebensverhältnisse lassen sich ohne stärkeres staatliches Handeln immer schwerer erreichen. Dafür muss die Raumordnung mit wirkungsvolleren Instrumenten ausgestattet werden. Für die klassischen Landesentwicklungs- und Regionalpläne bedeutet dies: Fachplanungen, Kommunen, Nichtregierungsorganisationen und Bürger müssen ihre raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Interessen schon in die Erstellung der Raumplanungsentwürfe einbringen. Zudem sollten öffentliche Gelder von EU, Bund, Ländern und Kommunen nur auf Grundlage integrierter regionaler Entwicklungskonzepte zum Einsatz kommen. Gleichzeitig müssen aber auch die nationalen Instrumente der Regionalentwicklung und Strukturförderung, vor allem die beiden Gemeinschaftsaufgaben, stärker auf die Bedürfnisse der Regionen ausgerichtet werden. Insgesamt ist ein neues Instrument für eine koordinierte und integrierte Fördermittelvergabe für strukturschwache Räume notwendig.

Aber auch die Raumordnung selbst benötigt gesonderte Finanzierungsinstrumente, etwa für die Entwicklung und Sanierung größerer Gebiete außerhalb der Siedlungsräume. Schließlich müssen die interkommunale Zusammenarbeit und die funktionale Arbeitsteilung zwischen Klein- und Mittelzentren untereinander sowie mit ihrem Umland gestärkt werden, wozu entsprechende integrierte Stadt-Land-Kooperationen und gemeinsame Entwicklungsstrategien gefördert werden sollten, wie dies über das Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden" oder die EU-Strukturfonds bereits erfolgt.

Dr. Josef Meyer, Vizepräsident des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V., regte an, ein Positionspapier zum Thema gleichwertige Lebensverhältnisse zu verabschieden.

„Um einen koordinierten Prozess der Regionalentwicklung mit den verschiedenen miteinander verknüpften raumbedeutsamen Maßnahmen von Kommunen, Wirtschaft und Fachplanung zu erreichen, sind insbesondere in strukturschwachen Regionen integrierte Entwicklungskonzepte und andere Formen der Kooperation erforderlich."

Bundesraumordnung stärken

Insgesamt gilt es die Rolle der Bundesraumordnung zur Verbesserung des regionalen Ausgleichs zu stärken. Für Aufgaben mit bundesländerübergreifenden Wirkungen, wie z. B. Hochwasserschutz, sind verbindlichere Vorgaben des Bundes zur räumlichen Ausgestaltung der Länder erforderlich.

POSITIONSPAPIER ZU GLEICHWERTIGEN LEBENSVERHÄLTNISSEN

In einem Positionspapier, das der DV anlässlich der bevorstehenden Bundestagswahl 2017 vorgelegt hatte, plädiert der Verband für eine gestärkte und veränderte Raumordnungspolitik, um den ungleichen Entwicklungen entgegenzuwirken. Auf Initiative von Vizepräsident Dr. Josef Meyer hin erstellte Dr. Peter Runkel, Ministerialdirektor a. D., einen ersten Entwurf. Dieser wurde in einer gesonderten Sitzung mit Vertretern von Bund, Ländern, Kommunen und Wissenschaft abgestimmt. Anschließend verabschiedete die AG Städtebau/Raumordnung das finale Positionspapier.

www.deutscher-verband.org/publikationen/positionen

AG WOHNUNGSWESEN

Die AG Wohnungswesen beschäftigte sich am 11. Mai 2017 mit den regional unterschiedlichen demographischen Entwicklungen und deren Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft und die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse. Die Referenten analysierten die differenzierten Entwicklungstendenzen und betrachteten dabei vor allem die großen wohnungswirtschaftlichen Herausforderungen in den Abwanderungsregionen, die mit Überalterung, hohen Leerständen und einer schwierigen Daseinsvorsorge zu kämpfen haben. Um diese Regionen zu stabilisieren, braucht es neue Wege. Für die wachsende Zahl älterer Bewohner sind insbesondere auch altersgerechte Wohnungsangebote mit entsprechenden Unterstützungs-, Hilfe- und Gemeinschaftsangeboten notwendig. Dazu wurden in der AG die Erkenntnisse aus dem Programm „Anlaufstellen für ältere Menschen" vorgestellt und diskutiert (siehe S. 25).

http://anlaufstellen.deutscher-verband.org/

AG STÄDTEBAU

Die Städtebauförderung wurde zuletzt auf 790 Millionen Euro pro Jahr erhöht und stark auf sozialen Zusammenhalt und Integration ausgerichtet. In ihrer Sitzung am 9. Mai 2017 erörterte die AG Städtebau/Raumordnung, ob die Städtebauförderung für alle anstehenden Aufgaben thematisch und instrumentell gut aufgestellt ist. Als Stärke der Städtebauförderung stellten die Teilnehmer den umfassenden, integrierten Ansatz mit Maßnahmenbündeln auf Basis integrierter Entwicklungskonzepte heraus. Deshalb ist eine weitere Zersplitterung in Teilprogramme eher kritisch zu sehen. Damit Kommunen die Städtebauförderung nutzen können, benötigen sie eine ausreichende finanzielle und personelle Leistungsfähigkeit, wozu sie von Bund und Ländern unterstützt werden müssen. Zudem ist eine Verstetigung der Mittelausstattung wichtig, da viele Maßnahmen lange Zeiträume benötigten, bis sie wirksam werden.

www.deutscher-verband.org/aktivitaeten/arbeitsgruppen/ag-staedtebau

STADT-UMLAND-WETTBEWERB BRANDENBURG

Gemeinsam mit dem Planungsbüro „slapa und die raumplaner GmbH" begleitete der DV von 2014 bis 2016 die Durchführung des Stadt-Umland-Wettbewerbs für das Ministerium für Infrastruktur und Landesentwicklung des Landes Brandenburg (MIL). Nach der Auswahl der Wettbewerbsbeiträge wurden bis Anfang 2017 alle eingereichten Stadt-Umland-Strategien in knappe und aussagekräftige Kurzsteckbrief zusammengefasst, eine Projektmatrix mit allen vorgeschlagenen Einzelprojekte erstellt und eine Querauswertung der Kooperationen vorgenommen.

Zudem stellte das Deutsch-Österreichische URBAN-Netzwerk den Stadt-Umland-Wettbewerb Brandenburg in den Mittelpunkt einer Tagung im September 2017 in Luckenwalde. Die Veranstaltung zog eine erste Bilanz zur Umsetzung EU-geförderter Stadt-Land-Kooperationen insbesondere in Klein- und Mittelstädten. Interkommunale Kooperationen zwischen Städten und ihren Umlandkommunen bieten eine wichtige Basis für zukunftsfähige Projekte im funktionalen Raum.

www.deutscher-verband.org/aktivitaeten/projekte/stadt-umland-wettbewerb

Europäische Raumentwicklungspolitik und transnationale Zusammenarbeit nach 2020

Zusammenarbeit © storm, Fotolia.com

Neben Investitionen in Forschung, Unternehmen, Infrastrukturen und Stadtentwicklung unterstützt der Europäische Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) auch die Zusammenarbeit zwischen Kommunen, Regionen, Forschungseinrichtungen, Unternehmen und weiteren Organisationen aus verschiedenen Mitgliedstaaten. Die territoriale Zusammenarbeit – besser bekannt unter dem Begriff Interreg – wurde für die aktuelle Strukturförderperiode deutlich gestärkt – nicht nur finanziell, sondern auch durch eine eigene Strukturfondsverordnung. Sie umfasst die Kooperation in den engeren Grenzregionen, in transnationalen Großräumen wie dem Ostsee- oder Alpenraum, sowie europaweit. Darüber hinaus gibt es mit dem URBACT-Programm eine gesonderte Unterstützung für den Austausch zwischen Städten zur nachhaltigen Stadtentwicklung, ebenso wie das Forschungsprogramm ESPON zur europäischen Raumentwicklung. Zur europäischen Raumentwicklung erfolgt außerdem seit mehr als 20 Jahren eine informelle Zusammenarbeit zwischen den Mitgliedstaaten, die mit der Territorialen Agenda der EU ein strategisches Grundlagendokument besitzt.

Neuausrichtung von Interreg für die kommende EU-Strukturförderperiode

Angesichts der anstehenden Neuausrichtung der EU-Struktur- und Regionalförderung nach 2020 muss sich auch die territoriale Zusammenarbeit im Kontext der EU-Regionalpolitik behaupten und dazu ihr Alleinstellungsmerkmal definieren und ihre Stärken verdeutlichen. Denn wie die EU-Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung steht auch die europäische Raumentwicklung an einem wichti-

gen Wendepunkt. Die Erweiterungen der EU in den Jahren 2004, 2007 und 2013 haben die regionalen Unterschiede deutlich verstärkt und politische Abstimmungsprozesse komplexer gemacht. Zudem hat die politische Strategie der EU mit ihrem Fokus auf Wachstum und Beschäftigung sowohl die Inhalte der zwischenstaatlichen Zusammenarbeit als auch die Ausrichtung der EU-Regionalpolitik stark in Richtung Innovations- und Wettbewerbsförderung geprägt. Gleichzeitig führen die sozioökonomischen Entwicklungen der vergangenen Jahre den europäischen Einigungsprozess zunehmend in ein Spannungsverhältnis zwischen Kontinuität und radikaler Neuausrichtung.

Europäischer Mehrwert unbestritten

Der „europäische Mehrwert" der territorialen Kooperationsprogramme ist unbestritten, da die Projekte durch die Vernetzung unterschiedlicher Akteure aus verschiedenen Staaten unmittelbar zur europäischen Integration beitragen. Gerade bei Interreg besteht die Herausforderung vielmehr darin, den raumbezogenen und integrierten Ansatz der transnationalen Zusammenarbeit künftig wieder zu stärken. Diese betrachtet die konkreten lokalen und regionalen Wirkungen von Projekten auf die jeweiligen Räume und bezieht Akteure aus verschiedenen Fachbereichen und von verschiedenen Verwaltungsebenen ein. Diese Herangehensweise wurde zuletzt durch die thematisch orientierten Prioritäten der Europa-2020-Strategie überlagert, durch die eher sektorale, fachspezifische und ortsungebundene Forschungs- und Innovationsvorhaben in den Vordergrund rückten. Die zentrale Zielsetzung der territorialen Integration sollte im Rahmen der transnationalen Programme künftig wieder gestärkt werden.

Dr. Katharina Erdmenger, Referatsleiterin Europäische Raumentwicklungspolitik/Territorialer Zusammenhalt im Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur:

„Bei allen Veränderungen der letzten Jahre, gerade angesichts der momentan oft spürbaren Europaskepsis darf eines nicht vergessen werden: Interreg fördert seit mehr als 20 Jahren die Zusammenarbeit zwischen nationalen, regionalen und kommunalen Partnern und baut damit Europa ‚von unten'."

Nutzen von transnationaler Zusammenarbeit besser abbilden

Eine andere Frage, die in Hinblick auf die kommende Förderperiode gelöst werden muss, ist die nach der Messbarkeit der Ergebnisse. Die in der jetzigen Verordnung vorgeschriebene fachspezifische Ergebnisorientierung verpflichtet alle Projekte und Programme dazu, zählbare Ergebnisse vorzulegen – etwa gebaute Straßen- oder Schienenkilometer oder die Verminderung des CO_2-Ausstoßes. Auf diese Weise wird allerdings der hohe „immaterielle" Nutzen von Kooperationsprogrammen nicht angemessen abgebildet. Dazu zählt zum Beispiel die Qualifikation von regionalen oder städtischen Akteuren, die durch die Programme lernen, zusammenzuarbeiten und die für ihre Regionen und Städte gemeinsame Strategien entwickeln.

INTERREG-HALBZEITKONFERENZ

Europäische Zusammenarbeit stärkt Städte und Regionen! Unter diesem Motto kamen rund 170 Vertreter am 16. Mai 2017 in Berlin zur Interreg B-Halbzeitkonferenz des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) zusammen, die der DV organisiert hatte. Zur Mitte der offiziellen Programmlaufzeit 2014 bis 2020 zogen die Teilnehmer Bilanz, diskutierten die Wirkungen und den Mehrwert von Interreg B und informierten sich über die Perspektiven für die Zeit nach 2020. Als Schlüsselfragen für die künftige Programmgestaltung wurden die Themen Messbarkeit, thematische Ausrichtung und Verwaltungsvereinfachung erörtert.

Neben der Organisation der Konferenz ist der DV im Rahmen des Projektes „Ergebnistransfer für Interreg und das Bundesprogramm Transnationale Zusammenarbeit" im Auftrag von BMVI und BBSR für die Kommunikation deutscher Interreg-Projekte und die Begleitung der Bundesprogramm-geförderten Vorhaben zuständig. Er übernimmt unter anderem die Pflege des Interreg-Blogs, des Interreg-Journals und die Redaktion „Guter Beispiele".

www.deutscher-verband.org/aktivitaeten/projekte/interreg-und-bundesprogramm

DIE ZUKUNFT DER EUROPÄISCHEN RAUMENTWICKLUNG

In den kommenden Jahren bestimmen zwei politische Schwerpunkte die europäische Zusammenarbeit in der Raumentwicklung: Die Vorbereitung der deutschen EU-Ratspräsidentschaft im zweiten Halbjahr 2020, zu der die mitgliedstaatliche Zusammenarbeit in der Raumordnung und die 2007 verabschiedete und 2011 fortgeschriebene „Territoriale Agenda der EU" neue Akzenten erhalten soll, und die Diskussion um die zukünftige Ausgestaltung von Interreg B zur transnationalen Zusammenarbeit. Das MORO-Projekt „Die Zukunft der europäischen Zusammenarbeit in der Raumentwicklung" begleitet diese Prozesse. Der DV bearbeitet das Vorhaben gemeinsam mit INFRASTRUKTUR & UMWELT Professor Böhm und Partner sowie der niederländischen Radboud Universität Nimwegen. Auftraggeber sind das BMVI und das BBSR.

www.deutscher-verband.org/aktivitaeten/projekte/europaeische-raumentwicklung

PERIPHERAL ACCESS

Seit Juni 2017 koordiniert der DV als federführender Partner das EU-Projekt Peripheral Access, das aus dem Interreg-Programm Mitteleuropa (CENTRAL EUROPE) kofinanziert wird und zudem eine Unterstützung aus dem Bundesprogramm Transnationale Zusammenarbeit erhält. Im Fokus des Projektes steht die Verbesserung der Mobilität in ländlichen Räumen, im Hinterland von Ballungsräumen und in Grenzregionen. Denn gerade dort ist es noch immer besonders schwer, umweltfreundlich und ohne eigenes Auto mobil zu sein. Peripheral Access möchte die Intermodalität und Infrastrukturen in den beteiligten Regionen unterstützen, intelligente Kommunikationstechnologien einsetzen und innovative Kooperations- und Marketingansätze anwenden. Neben dem DV sind sieben Regionen aus Deutschland, Italien, Österreich, Polen, Slowenien, Tschechien und Ungarn an dem Vorhaben beteiligt.

www.deutscher-verband.org/aktivitaeten/projekte/peripheral-access

ARBEITSGEMEINSCHAFT TRANSREGIO

Der DV und die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg organisieren mit der Arbeitsgemeinschaft TransRegio den informellen Austausch der Verkehrs- und Landesentwicklungsministerien der ostdeutschen Bundesländer über Interreg-Vorhaben zu Verkehr und Mobilität. Ziel der Kooperation ist die Fortsetzung der gemeinsamen Arbeit zu Fragen der besseren verkehrlichen Anbindung der Regionen an das europäische Kernnetz „Verkehr" (TEN-V). Weitere thematische Schwerpunkte sind die Verknüpfung lokaler Verkehrsknoten in den Regionen mit den zentralen Kernnetzknoten, aber auch die Stärkung von Stadt-Land-Partnerschaften. Das Vorhaben wird als Andockprojekt des Interreg-Projektes Peripheral Access aus dem Bundesprogramm Transnationale Zusammenarbeit gefördert und hat eine Laufzeit von 2,5 Jahren.

ZEHN JAHRE EUROPÄISCHE ROUTE DER BACKSTEINGOTIK

Am 26. September 2017 feierte der Verein „Europäische Route der Backsteingotik – EuRoB" in Greifswald seinen zehnten Geburtstag. EuRoB kümmert sich um den Erhalt und die Vermittlung des Charmes der backsteingotischen Bauten der Ostseeregion. Den Anschub für diese Initiative bildeten zwei gleichnamige, vom DV geleitete Interreg B-Projekte von 2002 bis 2007. Der DV war aktiv an der Vereinsgründung beteiligt und übernahm viele Jahre den Vorstandsvorsitz. Stadtentwickler, Denkmalpfleger und Tourismus-Fachleute der mittlerweile 39 dänischen, deutschen und polnischen Mitgliedstädte arbeiten seit einer Dekade Hand in Hand, um Besuchern die Backsteingotik mit einer umfangreichen gemeinsamen Öffentlichkeitsarbeit näher zu bringen.

www.eurob.org

Geschäftsstellen und Gremien

Personelle Veränderungen

Vorstand

Detlef W. Kalischer

Im Rahmen der Jahrestagung am 23. Juni 2017 in Berlin wurde **Detlef W. Kalischer**, Direktor bei der KfW Bankengruppe und Leiter des Geschäftsbereichs Kommunal- und Privatkundenbank, neu in den Vorstand gewählt. Die Kreditanstalt für Wiederaufbau KfW ist die weltgrößte nationale Förderbank.

Verbandsrat

Zur Mitgliederversammlung am 23. Juni 2017 wurde der komplette Verbandsrat für die neue Amtsperiode von vier Jahren neu gewählt.

Neu in den Verbandsrat gewählt wurden:

Wim Buesink, Leiter Politik und Gesellschaft bei der Bausparkasse Schwäbisch Hall AG
Volker Dorn, Regierungsdirektor, Leitung Referat Immobilien- und Wohnungswirtschaft, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit
Elfi Heesch, Leiterin der Abteilung Stadtentwicklung und Wohnungswesen im Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg
Thomas Jebsen, Mitglied des Vorstands bei der Deutschen Kreditbank AG
Reiner Nagel, Vorstandsvorsitzender der Bundesstiftung Baukultur
Stefan Raetz, Bürgermeister der Stadt Rheinbach
Ingrid Simet, Ministerialdirektorin, Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr
Achim Südmeier, Vertriebsvorstand, RheinEnergie AG
Michael Wübbels, stellv. Hauptgeschäftsführer, Verband kommunaler Unternehmen e. V. (VKU)
Andreas J. Zehnder, Vorstandsvorsitzender, Verband der Privaten Bausparkassen e. V.

Aus dem Verbandsrat ausgeschieden sind folgende Persönlichkeiten:

Klaus Freiberg, Vorstandsmitglied Deutsche Annington Immobilien SE
Lothar Jerzembek, Direktor des Bundesverbands Öffentlicher Banken Deutschlands e. V.
Prof. Dr. Michael Krautzberger, Ministerialdirektor, Deutsche Stiftung Denkmalschutz
Ingrid Matthäus-Maier, ehem. Sprecherin des Vorstandes der KfW-Bankengruppe, ehem. Mitglied des Deutschen Bundestages
Joachim Paas, Ministerialdirigent, Abteilungsleiter im Bayerischen Staatsministerium des Innern
Prof. Dr. Joachim Pös, Geschäftsführer Nassauische Heimstätte, Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH
Walter Rasch, Ehrenpräsident, Senator a. D., Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V.
Katherina Reiche, Hauptgeschäftsführerin des Verbands kommunaler Unternehmen e. V.
Eric Romba, Hauptgeschäftsführer und Sprecher des Verbandes VGF Verband Geschlossene Fonds e. V.
Dr. Peter Runkel, Ministerialdirektor a. D., ehem. Direktor des Instituts für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen e. V.
Michael Sachs, Staatsrat a. D., Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt der Hansestadt Hamburg
Dr. Peter Schaffner, Managing Director bei der Aareal Bank AG
Jörg Schwagenscheidt, Vorstand a. D., GSW Immobilien AG
Jürgen Schweinberger, Abteilungsleiter im Ministerium für Infrastsruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg
Roland Vogelmann, Prokurist, Leiter Politik und Gesellschaft bei der Bausparkasse Schwäbisch Hall AG
Hilmar von Lojewski, Beigeordneter Stadterneuerung, Bauen, Wohnen und Verkehr beim Deutschen Städtetag

Arbeitsgruppen

Werner Spec

Prof. Dr. Dr. Klaus Töpfer

Werner Spec, Oberbürgermeister der Stadt Ludwigsburg, leitete 2017 seine erste Sitzung als neuer Vorsitzender der AG Energie, Immobilien und Stadtentwicklung. Er löste damit in dieser Funktion den Gründungsdirektor des Instituts für transformative Nachhaltigkeitsforschung Potsdam (IASS), **Prof. Dr. Dr. Klaus Töpfer** ab. Dieser hatte die AG seit der gemeinsamen Gründung durch den DV und das IASS im Jahr 2014 geleitet. Energieeffizienz zählt zu Specs politischen Schwerpunkten, ebenso wie die klimafreundliche Energieversorgung und eine umweltfreundliche und ‚smarte' städtische Mobilität. Nach der Fusion der Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim im Jahr 2008 treibt das kommunale Unternehmen mit ihm als Aufsichtsratsvorsitzendem beispielsweise moderne Fernwärme-Konzepte voran und steigt nun auch in den Betrieb des Stromnetzes ein.

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Jonas Scholze

Seit April 2017 ist **Jonas Scholze** der neue Geschäftsführer des DV und Stellvertreter des Generalsekretärs Christian Huttenloher. Der Geograph und Politikwissenschaftler leitet seit 2011 das EU-Büro des Deutschen Verbandes in Brüssel und ist insbesondere für die Politikbegleitung städtebaulich relevanter Themen auf EU-Ebene verantwortlich.

Anne-Marie Lehnert

Im Mai 2017 hat die Assistentin des Generalsekretärs, **Anne-Marie Lehnert**, den DV nach vier Jahren verlassen, um eine Stelle als Referentin bei der AWO Berlin, Kreisverband Süd-Ost, anzutreten. Beim DV setzte sich die Geographin insbesondere für die Mitgliederbetreuung, die Gremienarbeit und die Organisation der Jahrestagung ein.

Silvana Hilbert

Silvana Hilbert trat im Juli 2017 die Nachfolge von Anne-Marie Lehnert an. Sie bringt langjährige Erfahrung als Vorstandsassistentin mit. Zuletzt arbeitete sie beim Wirtschaftsrat der CDU in Berlin.

Nadja Ritter

Zum 1. September 2017 hat die Projektleiterin **Nadja Ritter** den DV verlassen um eine neue Stelle als Referentin der Geschäftsführung bei der Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM) anzutreten. Frau Ritter war seit 2004 Mitarbeiterin beim DV. Zuletzt koordinierte sie das Programm „Anlaufstellen für ältere Menschen" des Bundesfamilienministeriums, bei dem der DV als Geschäftsstelle agiert.

Kathrin Senner

Kathrin Senner nahm ihre Arbeit als Projektleiterin am 1. Oktober 2017 auf. Die Geographin war seit Oktober 2016 Vorstandsreferentin beim Think Tank Dialoggesellschaft e. V. in Berlin. Davor arbeitete sie als Projektleiterin im Geschäftsfeld Stadt- und Regionalentwicklung bei der Ernst Basler + Partner GmbH. Beim DV liegt ihr Arbeitsschwerpunkt auf den Themen Wohnungswirtschaft und Energie.

Irina Wawilkin

Irina Wawilkin verstärkt das Team des DV seit Januar 2017 als Projektmitarbeiterin. Zuvor war sie Volontärin bei der Bundesstiftung Baukultur in Potsdam. Sie studierte Geographie in Osnabrück und Bochum, Schwerpunkt Stadt- und Regionalentwicklungsmanagement. Beim DV arbeitet sie unter anderem an den Regionalkonferenzen zum Thema Neubauakzeptanz mit.

Geschäftsstellen und Gremien

Büro in Berlin (Hauptgeschäftsstelle)

Deutscher Verband für Wohnungswesen,
Städtebau und Raumordnung e. V.
Littenstraße 10 | Berlin 10179
Tel: +49 (0)30 206132-50
Fax: +49 (0)30 206132-51
info@deutscher-verband.org

Büro in Brüssel

German Association for Housing,
Urban and Spatial Development
3, rue du Luxembourg | 1000 Brüssel | BELGIEN
Tel: +32 (0)2 55016-10
Fax: +32 (0)2 50356-06
j.scholze@deutscher-verband.org

Vorstand

Präsident: **Dr. Jürgen Heyer**, Minister a. D.

Vizepräsidenten: **Rolf Buch**, CEO Vonovia SE
Dr. Josef Meyer, ehemaliger Vorstandssprecher Deutsche Bau- und Grundstücks-AG, BauGrund

Schatzmeister: **Axel Vogt**, Leiter Immobilienkunden, Investitionsbank Schleswig-Holstein

Generalsekretär: **Christian Huttenloher**

Ehrenpräsidentin: **Dr.-Ing. Irene Wiese-von Ofen**, Past President, International Federation for Housing and Planning (IFHP)

Weitere Vorstandsmitglieder: **Anke Brummer-Kohler**, Abteilungsleiterin im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit
Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
Axel Guthmann, Verbandsdirektor Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen
Detlef W. Kalischer, Direktor der KfW und Leiter des Geschäftsbereichs Kommunal- und Privatkundenbank
Dr. Franz-Georg Rips, Präsident des Deutschen Mieterbunds e. V.

Gäste im Vorstand: **Lutz Basse**, Vorsitzender des Aufsichtsrats der WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH
(Vorsitzender AG Wohnungswesen)
Hella Dunger-Löper, Staatssekretärin a. D.
(Vorsitzende AG Europa)
Prof. Elke-Pahl-Weber, Institut für Stadt und Regionalplanung an der TU Berlin
(Vorsitzende AG Städtebau/Raumordnung)
Norbert Portz, Beigeordneter beim Deutschen Städte- und Gemeindebund
(Vertreter kommunaler Spitzenverband)

Gäste im Vorstand (Fortsetzung):

Oda Scheibelhuber, Ministerialdirektorin a. D. (Vorsitzende AG ifs Wohneigentum)
Jonas Scholze, Geschäftsführer des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V.
Werner Spec, Oberbürgermeister der Stadt Ludwigsburg (Vorsitzender der AG Energie)
Hilmar von Lojewski, Beigeordneter und Leiter des Dezernats Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen und Verkehr beim Deutschen Städtetag (Vertreter kommunaler Spitzenverband)

Unsere Mitglieder

Die Mitgliederzahl belief sich zum 31. Dezember 2017 auf 358 Mitglieder, davon 212 juristische und 146 Einzelmitglieder.

Verbandsrat (Stand 28. Februar 2018)

Ralf M. Beckmann, Geschäftsführer Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbH
Frank Bielka, Staatssekretär a. D., Vorstand DEGEWO AG
Anne Katrin Bohle, Leiterin der Abteilung Stadtentwicklung und Denkmalpflege im Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen
Dr. Reiner Braun, Vorstandsmitglied empirica ag
Wim Buesink, Leiter Politik und Gesellschaft bei der Bausparkasse Schwäbisch Hall AG
Frauke Burgdorff, Inhaberin BURGDORFF STADT – Agentur für kooperative Stadtentwicklung
Dr. Frank Burlein, Geschäftsführer der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co.KG
Volker Dorn, Regierungsdirektor, Leitung Referat Immobilien- und Wohnungswirtschaft, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit
Norbert Ewald, Leiter der Abteilung Wirtschafts- und Arbeitsmarktpolitik bei der Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt
Monika Fontaine-Kretschmer, Geschäftsführerin der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt
Werner Genter, Direktor Neugeschäft und Kreditservice bei der KfW Bankengruppe
Klaus Graniki, Geschäftsführer der DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH
Dr. Ulrich Hatzfeld, Unterabteilungsleiter, Abteilung Grundsatzangelegenheiten, planungsrelevante Rechtssetzung, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit
Elfi Heesch, Leiterin der Abteilung Stadtentwicklung und Wohnungswesen im Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg
Alexander Heinzmann, Geschäftsführer der Wüstenrot Haus- & Städtebau GmbH
Klaus-Peter Hesse, Geschäftsführer ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V.
Johannes Hessel, Geschäftsführendes Vorstandsmitglied der gws-Wohnen Dortmund Süd eG
Thomas Jebsen, Mitglied des Vorstands bei der Deutschen Kreditbank AG
Sun Jensch, Bundesgeschäftsführerin des Immobilienverbands Deutschland IVD e. V.
Matthias Kock, Staatsrat, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen der Freien und Hansestadt Hamburg
Dietmar König, Mitglied des Vorstands der BHW Bausparkasse AG
Kaspar Kraemer, Kaspar Kraemer Architekten BDA
Dr. Christian Lieberknecht, Mitglied der Geschäftsführung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
Heinrich Liman, Geschäftsführer der HEGLI Verwaltungsgesellschaft mbH

Franz Meiers, Geschäftsführer NRW.URBAN Service GmbH
Prof. Dr. Elisabeth Merk, Stadtbaurätin, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Landeshauptstadt München
Thomas H. Morszeck, Institutsleiter Fraunhofer-Informationszentrum Raum und Bau
Reiner Nagel, Vorstandsvorsitzender der Bundesstiftung Baukultur
Felix Pakleppa, Hauptgeschäftsführer des Zentralverbands des Deutschen Baugewerbes
Dr. Heike Piasecki, Prokuristin und Niederlassungsleiterin München der bulwiengesa AG
Stefan Raetz, Bürgermeister der Stadt Rheinbach
Achim Reif, Bereichsleiter Immobilienfinanzierung Inland, Bewertung, vdp – Verband deutscher Pfandbriefbanken e. V.
Prof. Dr.-Ing. Iris Reuther, Senatsbaudirektorin, Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, Freie Hansestadt Bremen
Lothar Säwert, Ministerialdirigent, Abteilungsleiter Landesentwicklung im Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern
Lukas Siebenkotten, Bundesdirektor des Deutschen Mieterbunds e. V.
Ingrid Simet, Ministerialdirektorin, Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr
Anna Stratmann, Geschäftsführerin DIE STADTENTWICKLER.BUNDESVERBAND (ehem. ADS und BVLEG)
Peter Stubbe, Vorstandsvorsitzender der GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen
Achim Südmeier, Vertriebsvorstand, RheinEnergie AG
Dietrich Suhlrie, Mitglied des Vorstands der NRW.BANK
Dr. Kai H. Warnecke, Präsident Haus & Grund Deutschland
Stefan Weber, Vorsitzender des Vorstands, SAB Sächsische Aufbaubank – Förderbank
Michael Wübbels, stellv. Hauptgeschäftsführer, Verband kommunaler Unternehmen e. V. (VKU)
Andreas J. Zehnder, Vorstandsvorsitzender, Verband der Privaten Bausparkassen e. V.
Thomas Zinnöcker, CEO Chief Executive Officer, ista international GmbH

www.deutscher-verband.org