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

Der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. in den Jahren 2015 und 2016

’15
’16

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
Henry Czauderna, Fotolia.com

Gestaltung/Satz
VorSprung Design & Kommunikation
Nana Mankowski
Bochumer Straße 19, 10555 Berlin
Tel. 030/3466 50 75
Fax 030/3466 50 76
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: Oktober 2016
Berichtsstand: August 2016

Inhalt

Vorwort 3

Wer wir sind 4

70 Jahre Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. 6

Aktivitäten 2015 und 2016 14

Ein neuer Ansatz für die Energiewende im Gebäudebereich
Ergebnisse der AG Energie. 15

Ohne zusätzliches Bauland kein bezahlbares Wohnen
Ergebnisse der Arbeitsgruppe Aktive Liegenschaftspolitik 18

Umgang mit differenzierten Wohnungsmarktentwicklungen
Die Arbeitsgruppe Wohnungswesen 21

Notwendigkeit einer neuen Wohneigentumspolitik
DV setzt Tradition des „ifs – Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen" fort. 23

Deutschlandweite Lösungen für das Leben und Wohnen im Alter
Das Bundesprogramm „Anlaufstellen für ältere Menschen" 25

Zuwanderung: Stadtentwicklung muss Weichen stellen
DV empfiehlt neue Bundesprogramme und Fachkommission 27

Stadtentwicklung bleibt Thema in der europäischen Strukturpolitik
DV begleitet Ausgestaltung und Start der neuen Förderperiode 28

Interreg: Lokale Erfolge durch transnationale Zusammenarbeit
DV bei Programmierung, Kommunikation und Projektarbeit aktiv 31

Stadt in Bewegung – urbane Transformationsprozesse
Jahrestagung des Deutschen Verbandes 2015 in Stuttgart 33

Städte auf dem Weg zur „Smart City"
AG Städtebau erörtert Potenziale der vernetzten Stadt 35

Innenstädte als attraktive und multifunktionale Orte
Die DSSW-Plattform 37

Personelle Veränderungen 40

Geschäftsstellen 42

Vorstand 42

Unsere Mitglieder 43

Verbandsrat 43

Vorwort

Stadtentwicklung und Wohnungswesen wurden 2015 und 2016 von zwei großen, miteinander verflochtenen Themen maßgeblich bestimmt: Zum einen von der nach wie vor angespannten Situation auf den Wohnungsmärkten in vielen deutschen Städten. Zum anderen von der knapp einen Million Menschen, die allein 2015 nach Deutschland geflüchtet sind. Es gilt, mit verstärktem Neubau und günstigem Bauland bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Gleichzeitig muss die Zuwanderung als Daueraufgabe der Stadtentwicklung erkannt, strukturiert und finanziert werden.

Es darf aber auch nicht vergessen werden, dass viele ländliche und strukturschwache Regionen mit Abwanderung, Leerstand und Verfall vor ganz anderen Herausforderungen stehen. Hier müssen Infrastrukturen und Dienstleistungen an die abnehmende Bevölkerung angepasst und neue Formen der Finanzierung und Zusammenarbeit mit den Großstädten gefunden werden. Auch unsere älter werdende Gesellschaft sowie veränderte Familienstrukturen und Lebensentwürfe erfordern neue Ansätze für Wohnen und Daseinsvorsorge.

Eine weitere große Aufgabe ist der notwendige Umbau unseres Energiesystems. Die Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden und der Ausbau dezentraler Energieerzeugung und -versorgung wirken sich direkt auf unsere Gebäude und Stadtstrukturen aus. Eine Herausforderung dabei ist es, die Energiewende auch mit den Erfordernissen der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Einklang zu bringen.

Die „Smart City" ist mittlerweile in aller Munde. Wie können Stadtentwicklung, Datennutzung sowie Energie und Mobilität intelligent miteinander verbunden werden? Damit setzen sich mittlerweile immer mehr kommunale Akteure auseinander. Auch die „smarte" Stadt braucht allerdings „klassische" Stadtentwicklungsprozesse, die urbane Qualität und Kultur schaffen. Notwendig sind gute und am Gemeinwohl orientierte offene Planungs- und Umsetzungsprozesse mit mehr Rückkopplungsschleifen.

Wie wichtig das Finden von grenzüberschreitenden Lösungen ist, haben uns die Krisen der EU in den vergangenen zwei Jahren auf dramatische Weise deutlich gemacht. Die europaweite und transnationale Zusammenarbeit im Bereich der Raumentwicklung tragen entscheidend zum gegenseitigen Verständnis der europäischen Partner bei. Auch in der aktuellen Förderperiode 2014 bis 2020 bleibt Stadtentwicklung ein gewichtiger Programmbestandteil der europäischen Struktur- und Kohäsionspolitik.

In allen angesprochenen Bereichen hat sich der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung mit seinen Vorstellungen und Empfehlungen aktiv in den politischen und fachlichen Dialog eingebracht. Bei all unseren Mitgliedern bedanken wir uns deshalb herzlich für die anregenden Diskussionen sowie für die inhaltliche und finanzielle Unterstützung. Insbesondere hervorheben möchten wir die Zusammenarbeit mit dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, dem Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur sowie mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. Unsere Anerkennung gilt auch unseren Partnerverbänden GdW, BFW und BSI. Mit ihnen verbindet uns das gemeinsame europapolitische Anliegen und unsere langjährige Bürogemeinschaft in Brüssel.

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 und Mitarbeiterinnen des Deutschen Verbandes – 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

Wer wir sind

Dächer in München, © Wolfgang Dirscherl, pixelio.de

Der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (DV) ist eine Dialog-Plattform für integrierte Stadt- und Raumentwicklung und Wohnen. Unser Leitmotiv sind lebenswerte, ausgewogene und zukunftsfähige Städte und Regionen für alle. Dafür müssen Politik, Wirtschaft und Bürgergesellschaft ihre Kräfte bündeln. Deshalb engagieren wir uns in Deutschland und Europa aktiv für den politischen sowie fachlichen Dialog und erarbeiten Lösungsansätze für Wohnen, Stadt- und Raumentwicklung.

Wirtschaftliche, soziale und ökonomische Schwerpunkte

Mittlerweile kann der Verband auf eine stolze 70-jährige Geschichte zurückblicken. Dabei hat sich die Verbandsarbeit stets am Puls der Zeit mit den jeweils virulenten Fragestellungen und Herausforderungen der Wohnraumversorgung, des Städtebaus und der Stadterneuerung sowie der Gestaltung der bundesdeutschen Raumstruktur auseinander gesetzt. Das nachfolgende Kapitel blickt deshalb auch auf die letzten 70 Jahre der DV-Verbandsarbeit zurück.

Aktuell arbeitet der Deutsche Verband vorwiegend an folgenden Themenfeldern und Herausforderungen:

- Demografischer, sozialer und struktureller Wandel
- Nachhaltige Stadtentwicklung in Verbindung von Städtebau und Wirtschaft
- Umsetzung der Energiewende mit integrierten Maßnahmen für Energieeffizienz und erneuerbare Energien in städtischen Gebäuden und Infrastrukturen
- Finanzierung von Immobilien, Infrastruktur und Stadtentwicklung

Mitglieder aus allen Branchen

Um diesen Herausforderungen zu begegnen, sind vielfältige Perspektiven und Erfahrungen gefragt. Diese bringen unsere Mitglieder in die Verbandsarbeit ein. Dazu zählen Bund, Länder und Kommunen, die öffentliche, genossenschaftliche und private Wohnungswirtschaft, Vertreter der privaten Vermieter, Selbstnutzer und Mieter. Auch Finanzinstitute, Projektentwickler, Bauwirtschaft, Planer und Architekten sowie die Wissenschaft wirken im Verband mit. Damit überschreiten wir Grenzen zwischen Branchen und Disziplinen, zwischen öffentlich und privat, zwischen Markt und Staat. Wir schaffen gerade bei kontroversen Fragestellungen ein umfassendes Meinungsbild und finden reflektierte, breit abgestimmte Antworten.

Vielfältige Aktivitäten

Als gemeinnütziger Verein fördert der Deutsche Verband das Zusammenwirken aller am Bau-, Wohnungs- und Planungsgeschehen Beteiligten und Interessierten. Damit trägt er dazu bei, die städtischen und ländlichen Lebensbedingungen, die Wohnversorgung und die Vermögensbildung durch selbstgenutztes Wohneigentum zu verbessern.

In verschiedenen Arbeitsgruppen tauschen sich unsere Mitglieder aus und entwickeln Stellungnahmen. Derzeit bestehen folgende Arbeitsgruppen:

- AG Wohnungswesen
- AG Städtebau/Raumordnung
- AG Europa
- AG Energie, Immobilien und Stadtentwicklung
- AG ifs Wohneigentum

Zudem organisiert der DV regelmäßig Veranstaltungen, Expertenworkshops und Netzwerktreffen. Dabei bringen wir Vertreter aus Politik und Verwaltung, Wirtschaft und Wissenschaft zum offenen Dialog zusammen. Mit unseren Kommissionen und Studien liefern wir Handlungsempfehlungen für Politik und Praxis. Zudem engagiert sich der DV in zahlreichen Projekten und Netzwerken auf nationaler und europäischer Ebene. Die Ergebnisse unserer Arbeit bringen wir als unabhängige Politikberatung in den politischen Diskurs ein – jenseits von Tagespolitik und Legislaturperioden. Dies macht den Verband nicht nur für Bundes- und Länderministerien interessant, sondern auch für die Europäische Kommission.

Arbeit auf lokaler, nationaler und europäischer Ebene

Regional anpgepasste 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 und Wirtschaftsentwicklung zu verknüpfen.

Seit vielen Jahren begleiten wir 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 die Grenzen hinweg. Wir kennen die Förderstrukturen und haben langjährige Erfahrung mit europäischen Kooperationsprojekten. Mit diesem Wissen wirken wir an der Gestaltung der europäischen Verordnungen mit und begleiten die Vorbereitung und Umsetzung transnationaler und regionaler Programme. Dazu sind wir eng vernetzt mit Entscheidungsträgern in der Europäischen Kommission und im Europaparlament.

Im Folgenden finden Sie eine Darstellung der wichtigsten thematischen Handlungsfelder des Deutschen Verbandes sowie einen Rückblick auf die mittlerweile 70-jährige Verbandsgeschichte.

Unsere Mitglieder und Partner

Öffentliche Hand

- Europäische Union
- Bund
- Länder
- Kommunen
- Forschungsinstitute

Privatsektor

Verbände/Unternehmen aus
- Immobilienwirtschaft
- Baubranche
- Finanzwirtschaft
- Stadterneuerung
- Planung
- Achitektur

Zivilgesellschaft

Vertreter von
- privaten Eigentümern
- Mietern
- Gewerkschaften
- Stiftungen

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

Rückblick auf eine bewegte Verbandsgeschichte

Verbandsratssitzung, 2008

Dr.-Ing. Irene Wiese-v. Ofen, Ehrenpräsidentin, Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V.

Internationale Vorgeschichte und Gründung

Schaut man heute auf die letzten 70 Jahre zurück, sollte die erste Empfindung Dankbarkeit sein für sieben Jahrzehnte Frieden. Bezogen auf die Weltgeschichte und besonders die deutsche Geschichte mit ihren zerstörerischen Auswirkungen auf Wohnungswesen und Städtebau sind diese Jahrzehnte des Friedens eher die Ausnahme denn die Regel im Zusammenleben der Menschen. Umso wichtiger ist es, Erinnerungen wach zu halten und Anfänge zu thematisieren, um sich immer wieder von Neuem den Herausforderungen der Gegenwart zu stellen.

Der Deutsche Verband mit seiner Gründung im Jahr 1946 hat eine „Vorläufergeschichte", die ihm – fast könnte man sagen – seine „DNA" mitgegeben hat, vor allem im Hinblick auf Ziele und Grundsätze, aber auch bezogen auf die Struktur der Organisation und ihrer Gremien.

Im Jahr 1913 wurde in England von Sir Ebenezer Howard die „Garden Cities and Town Planning Association" gegründet, basierend auf der Idee der Gartenstadtbewegung. Aus ihr ging nach dem ersten Weltkrieg die „International Federation for Housing and Planning, IFHP" hervor. Sie hatte zum Ziel „das Verständnis für die Zusammenhänge menschlicher Siedlungen in einer sich ändernden Welt zu schaffen und zu fördern". Sie ist entscheidend geprägt von den negativen Erfahrungen der Wohnverhältnisse in den von der rasanten Industrialisierung veränderten Städten des 19. Jahrhunderts sowie den Kriegserfahrungen. So entstand

die Sehnsucht nach Licht, Luft und Sonne, nach Autonomie des Gemeinwesens, nach Eigentum und Selbstbestimmung, solidarischer Nachbarschaft und Überschaubarkeit, die auch die deutsche Reformbewegung charakterisierten.

Die Gartenstadtbewegung breitete sich vor und nach dem ersten Weltkrieg über Europa und auch in anderen Teilen der Welt aus. Auch in Deutschland fand sie angesichts von Kriegszerstörungen und Flucht breiten Wiederhall, allerdings ohne das Element des Gemeinschaftseigentums, das zur Lösung der Wohnungsnot nach dem Krieg nicht geeignet schien. Angesichts dieser Unterschiede erfolgte durch den deutschen Stadtplaner Hans Kampffmeyer eine zwischenzeitliche Abspaltung in Form des neu gegründeten „Internationalen Verbandes für Wohnungswesen", der sich dem sozialen Wohnungsbau widmete. Durch die vielen erhalten gebliebenen Kontakte sowie die Erkenntnis, dass angemessener Wohnungsbau eine weltweite Aufgabe sei und zur Lösung der Wohnungsbauprobleme sui generis Städtebau und Raumordnung gehören, erfolgte nach dem Tod von Ebenezer Howard im Jahr 1928 die Vereinigung beider Verbände. Der Name „Internationaler Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung, IVWSR" mit drei Sprachen (International Federation for Housing and Planning, IFHP, Fédération Internationale pour l'Habitation, l'Urbanisme et l'Aménagement des Territoires, FIHUAT) war Programm und blieb es bis heute. Bis 1943 hatte der IVWSR seinen Sitz in Deutschland.

Gemäß seiner Satzung widmete sich der IVWSR dem Gedankenaustausch, der Koordination und der Kooperation zwischen allen juristischen und natürlichen Personen, die an den Zielen der selbstlosen Förderung von Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung auf regionaler, nationaler und internationaler Ebene interessiert waren. Er tut dies über die Schaffung eines Netzwerkes, Schulungen, Lehrgänge, Kurse, Vorträge, Sommerschulen, Weltkongresse, Wettbewerbe, Ausstellungen, Dokumentationen, Berichte und Gutachten, mit Hilfe von Ausschüssen, Arbeitsgruppen sowie die Pflege von Beziehungen mit Behörden sowie staatlichen, zwischenstaatlichen und nichtstaatlichen Organisationen. Dabei wahrte der Verband Unparteilichkeit in Fragen von Politik, Religion und Rasse.

Der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung hat bei seiner Neugründung im April 1946 in Gaildorf bei Stuttgart diese Ziele und das inhaltliche Band ebenso wie die organisatorische Struktur weitgehend fortgeführt. Zur Neugründung kam es, da ab 1943 in Deutschland die internationale Arbeit des IVWSR nicht mehr fortgeführt werden konnte. Noch bis in die ersten Kriegsjahre blieb allerdings die hohe neutrale Fachlichkeit der Deutschen international anerkannt (ab 1933 war der Stuttgarter Oberbürgermeister Ströhlin Präsident des IVWSR und Hans Kampffmeyer Sekretär mit Paula Schäfer an seiner Seite). Der IVWSR wanderte im 2. Weltkrieg nach Großbritannien, behielt aber Name, Zielsetzung und Struktur bei, sodass er eine bis heute ungebrochene Biografie hat – mit wechselnden Geschäftsstellen in Großbritannien, lange in Deutschland, am längsten in den Niederlanden sowie zur Zeit in Dänemark. Der Deutsche Verband konnte bei seiner Gründung 1946 zwar an das auf bestimmte Personen bezogene professionelle und fachliche „Kapital" seiner Vorgeschichte anknüpfen, musste aber die Gremien neu aufbauen und sich seine Reputation wieder neu erarbeiten.

Generalsekretärin Paula Schäfer mit Präsident Gotlob Binder

Arbeitstagung des DV

Die ersten Jahre nach der Neugründung

Erster Präsident des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung war Gottlob Binder, Minister für Wiederaufbau in Hessen; erste Generalsekretärin Paula Schäfer, die auch die Archive des IVWSR während der deutschen Geschäftsführung betreut hatte. Dadurch sowie durch Kontakte der verbliebenen deutschen Fachleute untereinander und mit ausländischen Kollegen war eine Anknüpfung an die Vorkriegsaktivitäten gegeben. Außerdem kam es schon früh zu Kontakten zwischen DV und IFHP, so dass ausländische Redner vom DV eingeladen wurden und umgekehrt die Deutschen 1950 beim IFHP über den Wiederaufbau in der BRD berichteten.

Am Anfang war der Schwerpunkt der Gremienvertreter auf Süddeutschland ausgerichtet, weil auch bis 1948 der Sitz in Ludwigsburg, dann in Frankfurt und erst ab 1954 in Köln lag. Herrn Binder folgte 1958 Prof. Dr. Ernst May, von 1961 bis 1970 Dr. Carl Schweyer, der schon 1958 zum stellvertretenden Präsidenten des IFHP gewählt worden war. Diese Wahl brachte die beharrliche und engagierte Mitarbeit des DV auf dem internationalen Parkett des IFHP zum Ausdruck, nachdem deutsche Vertreter dort wieder zugelassen waren.

Im DV waren die 1940er und 1950er Jahre geprägt von der grundsätzlichen Befassung mit dem Aufbau des Staates und seiner Verwaltungsstrukturen in der in Gründung befindlichen Bundesrepublik und deren Bedeutung für Städtebau, Wohnraumversorgung und räumliche Ordnung. Die Themen der gut besuchten und bald fachlich anerkannten Veranstaltungen waren der Wiederaufbau, Daseinsvorsorge, Infrastruktur, Baukostensenkung und andere Rationalisierungspotenziale bei Wohnungsbau, Baugestaltung sowie Bauland-Bereitstellung.

Eine zentrale Debatte ging um den Wiederaufbau der alten Stadtstrukturen – ob wie in Münster oder Nürnberg am Beispiel der historischen Stadtstrukturen oder totale Neuanfän-

DIE PRÄSIDENTEN DES DEUTSCHEN VERBANDES

Gottlob Binder, hessischer Staatsminister für Wiederaufbau (1946–1958)

Rolf Schwedler, Bausenator West-Berlin (1970–1977)

Prof. Paul Klemmer, Leiter des Rheinisch-Westfälischen Instituts für Wirtschaftsforschung (2004–2006)

Prof. Dr. Ernst May, Stadtbaurat a. D. Frankfurt und Leiter der Planungsabteilung der Neuen Heimat (1958–1961)

Lauritz Lauritzen, Bundesminister a. D. (1977–1980)

Gernot Mittler, Finanzminister a. D. des Landes Rheinland-Pfalz (2007–2012)

Dr. Carl Schweyer, Beigeordneter a. D. Köln, Rechtsanwalt (1961–1970)

Karl Ravens, Bundesbauminister a. D. (1980–2003)

Dr. Jürgen Heyer, Minister a. D. für Wohnungswesen, Städtebau und Verkehr Sachsen-Anhalt (seit 2012)

Internationale Städtebauausstellung 1950 in Amsterdam

ge wie in Kassel oder Hannover. Es ging um die Frage der nun demokratischen Stadtgesellschaft und deren Ausdruck in der gebauten Umwelt, ebenso wie um Grundsatzentscheidungen zum freien Spiel der Kräfte gegenüber staatlicher Steuerung oder Lenkung durch Subventionen. Die bis heute noch offene Lösung der Bodenfrage, eines Wertausgleichs, aber vor allem der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und der gerechten Verteilung der Chancen des Eigentums waren Themen, die nach Jahrzehnten heute immer noch bzw. wieder so modern sind wie damals.

Der DV baute nach den Jahren der Abschottung eine Verbandsbibliothek auf und gab eine eigene Schriftenreihe heraus, wertete 134 inländische und 94 ausländische Zeitschriften aus und beteiligte sich an in- und ausländischen Informationsdiensten. Die Mitgliederzahlen stiegen von 460 im Jahr 1963 auf 750 in 1966 und sogar weiter auf 1.300 im Jahr 1970.

Viele Auslandsreisen, auch durch das Angebot gemeinsam an Fachkongressen teilzunehmen, ergänzten das Spektrum der Aktivitäten. Vor allem die Teilnahme an den großen Internationalen Kongressen des IFHP war dem DV in den ersten Nachkriegsjahren ein Anliegen, um wieder in die internationale Arbeit integriert und anerkannt zu werden. 40 Jahre später hingegen hat der DV Ende der 1990er Jahre erfolgreich einen „Pieds à Terre" in Brüssel entwickelt – der „Fuß auf die Erde" war in diesem Fall ein EU-Verbindungbüro, das bis heute erfolgreich arbeitet, womit u. a. im Hinblick auf die unterschiedlichen weltweiten oder europäischen Bezugsgrößen das Interesse an der Arbeit des IFHP im DV fast zum Erliegen gekommen ist. Die Zusammenarbeit mit anderen NGOs und globalen Initiativen kamen dazu.

Die 1960er und 1970er Jahre

Im Laufe der Jahre hatte der DV sich immer weiter spezialisiert und eine Reihe von Arbeitskreisen und Ausschüssen gebildet: einen wissenschaftlichen Beirat, einen Terminologie-Ausschuss, einen Planungsausschuss, einen Ausschuss für Raumordnungspolitik, einen für ländliche Planung, einen Städtebauausschuss, einen für Sanierungsfinanzierungssysteme, einen Wohnungsbauausschuss und einen für die Ordnung der Wohnungswirtschaft sowie einen Arbeitskreis für Standortfragen, einen für die Zusammenarbeit mit dem Internationalen Verband und den Arbeitskreis Regionaler Arbeitsgemeinschaften sowie einen Ausschuss für die Planerausbildung. Diese wurden von renommierten Fachleuten geleitet

und profitierten von den hohen Mitgliederzahlen der damaligen Jahre. Zahlreiche Stellungnahmen konnten erfolgreich erarbeitet werden. Damit war der DV sowohl für eine persönliche als auch für eine institutionelle Mitgliedschaft attraktiv, wodurch sich eine fruchtbare Mischung ergab.

Da aber insgesamt eine Reihe von Forschungseinrichtungen im Bereich Planung und Wohnungswesen sowie wissenschaftlich Institute und Anwaltskanzleien allmählich in Konkurrenz zu diesen Ausschussaktivitäten des DV traten, kam es zu der Frage der Ausrichtung der Verbandsarbeit mit mehreren Versuchen einer Neustrukturierung. So wurde diskutiert, dass der DV nicht mehr eigene Forschung betreiben solle, sondern die Funktion einer Clearingstelle übernehmen und sich auf die Pflege der Auslandskontakte, die Organisation von Studienreisen und die Veranstaltung von Vorträgen konzentrieren solle. Die Entwicklung zur Clearingstelle kam trotz des aktiven Versuches von Kooperationen mit anderen in und für die Planung tätigen Institutionen nicht zustande. So blieben als Hauptaufgaben die internationale Zusammenarbeit und die Öffentlichkeitsarbeit.

Der DV ging dazu über, Landesgruppen in Hessen, NRW, Bayern und Rheinland-Pfalz zu bilden. Damit verlagerte sich die Arbeit mit Veranstaltungen, Fachreisen, Stellungnahmen und Zusammenarbeit mit Landesregierungen/-behörden erfolgreich in die Ebenen vor Ort. Auch zur DDR wurden fachliche Kontakte gepflegt, jedoch nur mit Personen, nicht institutionsbezogen.

Gleichzeitig wurde die eigene, stets aktuelle Schriftenreihe weiter intensiviert. Eine eigene Verlagsgründung geriet hingegen durch Unregelmäßigkeiten des Generalsekretärs in finanzielle Schwierigkeiten. Aus der fachlichen Arbeit des DV ging die Sektion Raumplanung hervor, die zur Gründung der „Vereinigung Deutsche Planer" führte, woraus die „International Society of City and Regional Planner, ISoCaRP",unter der Präsidentschaft von Prof. Gerd Albers aus München, entstand. Dies führte wiederum zu einer stärkeren Zusammenarbeit mit der DASL und zur zeitweisen Mitherausgeberschaft der Bauwelt. Das vom DV gegründete Gottlob-Binder-Institut für Wohnungs- und Planungswesen gewann in diesem Jahrzehnt an Statur und Anerkennung.

Eine Satzungsänderung führte einen Verbandsrat mit maximal 48 Personen ein und reduzierte den 15-köpfigen Vorstand auf fünf geschäftsführende Mitglieder. 1964 bezog der DV ein eigenes Gebäude in Köln-Mülheim, wo er bis zum Umzug nach Bonn im Jahr 1977 seine Geschäftsstelle hatte.

Die 70er und 80er Jahre

In diesen Jahrzehnten kann man von einer Konsolidierung der Wohnraumversorgung in der Bundesrepublik sprechen, an welcher der DV auch mit vielen qualifizierten Kommissionsberichten und Stellungnahmen zu Gesetzesinitiativen Anteil hatte. Unter anderem waren dies:

- Ad hoc Kommission zu einer neuen Städtebau- und Wohnungspolitik: Einsatz für eine sozial abgesicherte Marktwirtschaft,
- Mietenpolitik und Wohnungsbindung, Mietspiegelgesetz, Mustermietverträge für preisgebundenen und nicht preisgebundenen Wohnraum,
- Wohnraumkündigungsgesetz, Berechnungsverordnung,
- Wohnrechtsvereinfachungsgesetz,
- Wertermittlung von Grundstücken,
- Finanzhilfen und Steuervergünstigungen für das Wohnen, Fehlbelegung und Abbau von Fehlsubventionierung, Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes,
- Fragen zur Reform des Bodenrechts im Hinblick auf die Bereitstellung von Bauland und generell die Berücksichtigung sozialer Belange im Städtebau,
- Stellungnahme im Vorfeld des Städtebauförderungsgesetzes 1971, Aufgaben und Lösungsansätze der Stadterneuerung,
- Abschaffung der Gemeinnützigkeit ab 1988.

1979 ging der DV eine Bürogemeinschaft mit der GEWOS ein, die 1985 dann zur Fusion führte. 1972 war bereits lange über eine Kooperation mit dem Volksheimstättenwerk verhandelt worden. Es blieb aber bei loser Zusammenarbeit, da Ziele und interne Kulturen beider Verbände zu unterschiedlich waren.

Im Jahr 1970 wurde Senator Rolf Schwedler zum Nachfolger von Carl Schweyer gewählt, der Präsident des IFHP wurde. 1977 folgte ihm Bundesminister a. D. Dr. Lauritz Lauritzen und 1980 Bundesminister a. D. Karl Ravens, der bis zum Jahr 2003 mehrfach wiedergewählt wurde. Als Verbandsratsvorsitzender wirkte bei Entstehung dieses Gremiums 1957 Herr Dr. Schmidt und von 1961 bis 1970 Herr Dr. Fischer-Diskau. Dessen Nachfolger wurde bis 1986 Minister a. D. Bucher, dem von 1987 bis 2009 Frau Dr.-Ing. Irene Wiese-von Ofen folgte.

Man kann daraus erkennen, dass der Deutsche Verband in großer Kontinuität geführt wurde. Das tat nicht nur seinem Ansehen gut, sondern brachte auch eine Stetigkeit in die beratende Arbeit, in der Wahrnehmung der Öffentlichkeit und in die positive Verbindung zur Politik sowie zu Bundes- wie Länderverwaltungen. Wichtig war immer eine ausgewogene Mitgliedervertretung aller am Städtebau und Raumordnung interessierten und handelnden Akteure.

Diese Stetigkeit und hohe Qualifikation gilt auch für die Generalsekretäre: Paula Schäfer betreute seit 1922 zunächst die Geschicke des IVWSR, dann von 1946 bis 1954 den Deutschen Verband. Ihr folgte Herr Dr. Halstenberg von 1954 bis 1962, der dem DV anschließend als Vizepräsident zur Verfügung stand. Seine Nachfolger waren Dr. Isbary (1963–1964), Benno Heinen (1964–1968) und Claus Winter (1968–1971). Ihm folgte von 1973 bis 1977 Hans Kampffmeyer, der zugleich in den Arbeitsgruppen des IFHP sehr aktiv war. Gerhard Orgass war Generalsekretär von 1977 bis 1984, gefolgt von Frau Dr. Kurth von der GEWOS, welche 1990 von Herrn Dr. Oberbeckmann abgelöst wurde, der sich im Jahr 2000 zurückzog als der Umzug nach Berlin anstand.

Lange Zeit gab das „Dreigestirn" Karl Ravens als Präsident, Dr. Irene Wiese-von Ofen als Verbandsratsvorsitzende und Dr. Ludwig Oberbeckmann als Generalsekretär gemeinsam dem Verband Profil. Vor allem die Themen und Aufgaben der deutschen Vereinigung und die Intensivierung der Europäischen Zusammenarbeit sowie die Vertiefung der Zusammenarbeit mit dem IFHP, dessen Präsidentin Dr. Irene Wiese-von Ofen von 1986 bis 2004 war, wurden in dieser Zeit in fruchtbarer Zusammenarbeit und fachlicher wie menschlicher Verlässlichkeit gestaltet.

Die 90er und 2000er Jahre

Bereits Mitte der 1990er Jahre unternahm der DV zunächst mit dem URBAN-Netzwerk, später mit der Beteiligung an INTERREG-Programmen sowie der Mitwirkung an der Leipzig Charter und der Territorialen Agenda der EU, die zur Deutschen EU-Ratspräsidentschaft 2007 verabschiedet wurden, eine deutliche Ausrichtung auf die Aufgaben der EU und unterstützte die deutschen Belange in Brüssel. Die Mitarbeit an URBACT und weiteren EFRE-Projekten rundeten das EU-Engagement des DV bis heute ab. Im Jahr 2001 richtete der DV eine eigene Geschäftsstelle in Brüssel ein, da die vielfältige Ausweitung der Kenntnisse sowie die Unterstützung bei immer wichtiger werdenden internationalen und globalen Themen (vor Ort) deutlich wurde. In der Rückwirkung steigerte sich damit die Kompetenz des DV im eigenen Fachbereich, was die verschiedenen Arbeitsgruppen, Kommissionsberichte und Empfehlungen in verschiedenen Politikfeldern betrifft. Es brachte aber auch mehr Beteiligung in diesem europäischen Feld.

Besonders bemerkbar machte sich das in den 1990er Jahren, im Zuge der durch die Vereinigung erforderlich gewordenen Integration der Bauplanungsgesetze, deren Kenntnisse der DV in 240 Seminaren in aktiven Schulungen in Groß- und Kleinstädten der ehemaligen DDR vermittelt hat. Darüber hinaus wurde mit der Gründung des Deutschen Seminars für Städtebau und Wirtschaft (DSSW) die praktische Arbeit in den ostdeutschen Städten mit Seminaren,

Fachgespräch mit Bundesminister Tiefensee

Sitzung der Demographiekommission

Schulungen, Projektsteuerungsempfehlungen und der Erarbeitung von Tools im interdisziplinären Arbeiten unterstützt – mit dem Ziel, die gefährdeten Innenstädte und deren Handelsfunktion zu stärken.

Der DV gründete darüber hinaus eine DV-GmbH, um auf die Dauer fachorientierte Fortbildung, Forschung und Veranstaltungen anbieten zu können, dies vor allem um den Wohnungsunternehmen in den neuen Bundesländern fachliche Unterstützung anzubieten. Es ging aber auch darum, EU-Projekte zu bearbeiten und Lead Partner zu sein. Ein Beispiel eines solchen erfolgreichen Projektes mit dauerhafter Wirkung ist die Europäische Route der Backsteingotik in den Anrainerländern der Ostsee, die heute als selbständiger Verein zur Förderung von Baukulturerbe und Tourismus wirkt. Aber auch der Einsatz für einen durchgängigen multimodalen transeuropäischen Verkehrskorridor von der Ostsee bis zur Adria spielte in mehreren INTERREG-Projekten eine maßgebliche Rolle.

In den folgenden Jahren wurden Prof. Dr. Klemmer von 2004–2006, Minister a. D. Mittler von 2006–2012 und Minister a. D. Dr. Heyer von 2012 bis heute zu Präsidenten des DV gewählt. Kompetente Generalsekretäre hatte der DV mit Dr. Brey von 2001–2010 sowie mit Herrn Huttenloher von 2011 bis heute. Durch eine satzungsbedingte Straffung der Gremien übernahm ab 2010 der DV Präsident auch den Vorsitz im Verbandsrat.

Der DV hat in erfolgreicher Arbeit in den letzten Jahren mit viel Zuspruch entsprechender Fachkollegen die Arbeitsgruppen „Städtebau/Raumordnung“, „Wohnungswesen“, und „Europa“ im Form ständiger Komitees eingerichtet. Daneben bearbeitet der DV in Zusammenarbeit mit anderen jeweils dafür in Frage kommenden Vereinen, Verbänden, Wissenschafts- oder Forschungsinstituten bestimmte aktuelle Themen, die der DV entweder selbst aufgreift oder die an ihn herangetragen werden, oder er engagiert sich mit Stellungnahmen im Vorfeld zu Gesetzen oder öffentlichen Fragestellungen. Dies glückt umso besser, je breiter das Mitgliederspektrum aus den relevanten Bereichen ist, und die immer wieder spannende Mobilisierung persönlicher oder institutioneller Mitarbeit gelingt.

Dafür sind die oft mehrjährigen, interdisziplinär besetzten Kommissionen und Ad Hoc Arbeitsgruppen, wie zur Zeit z. B. zur Energiewende oder zur Liegenschaftspolitik, mit ihrer breiten Beteiligung betroffener benachbarter Fachdisziplinen, sehr wichtig. Zwischen 1998 und 2009 entstanden so wegweisende Kommissionsberichte zur Bodenpolitik und zum Bodenwertausgleich, zum Wohn-Riester, zur Ökonomisierung der Wohnungswirtschaft, zum Demographischen Wandel, zur Klimaschutzpolitik, zur Zertifizierung von Stadtteilen oder zum altersgerechten Wohnen.

Aber auch in kurzfristigen Veranstaltungen, Vorträgen oder in den Treffen zu jeweils aktuellen Fragestellungen vermag der DV nach wie vor eine notwendige, anerkannte Plattform zu bieten. Neuen Bereichen widmet sich der DV durch die Betreuung verschiedener nationaler und internationaler Netzwerke. Positionspapiere, Berichte, Dokumentationen und ein Newsletter mit regelmäßigen Berichten aus Brüssel runden die immer schneller erwarteten Informationen wirksam ab.

Symposium Wohnen im Alter

Jahrestagung in Berlin

Dies alles ist eine seit 70 Jahren geübte und erfolgreiche Praxis des DV. Sie zeigt, wie sehr Städtebau und Wohnungswesen in ihrer Komplexität auf Interdisziplinarität angewiesen sind und hoher Fachlichkeit in der Bearbeitung bedürfen. Zwar sind die Themen gewissem Wandel unterworfen, was die jeweilige Aktualität der Fragestellungen betrifft, aber sie bleiben im gesellschaftlichen Kontext und in ihrer Raumbezogenheit eine fortlaufende Herausforderung, der man sich in der Form des offenen Forums und des qualitätsvollen Gedankenaustausches immer noch am besten nähern kann, um zu kompetenten Empfehlungen und ausgewogenen Lösungsvorschlägen zu kommen. In diesem Sinne und mit diesem Auftrag wird der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. seine Arbeit im nächsten Jahrzehnt weiter fortsetzen.

Wir danken allen, die mit ihrem Engagement zum erfolgreichen Wirken des Deutschen Verbandes seit 1946 beigetragen haben.

Jahrestagung in Berlin

Jahrestagung in Köln

Aktivitäten 2015 und 2016

Ein neuer Ansatz für die Energiewende im Gebäudebereich

Ergebnisse der AG Energie

Potsdam-Drewitz, Pilotprojekt ProPotsdam, © Adam Sevens

Die Energiewende im Gebäudebereich kommt nicht richtig in Schwung: Die Sanierungsrate liegt seit Jahren unter einem Prozent. Nach der Analyse der Bestandsinvestitionen des BBSR lagen die Ausgaben für energetische Modernisierungen im Wohnungsbau im Jahr 2014 mit 32,5 Milliarden Euro 16 Prozent unter dem Wert von 2010. Dabei zeigt sich, dass die energetischen Maßnahmen an der Gebäudehülle mit 20 Prozent wesentlich stärker von den Rückgängen betroffen sind als der Bereich der Energieerzeugung, der um zehn Prozent geschrumpft ist. Mitverantwortlich dafür dürfte der komplexe, ambitionierte ordnungs- und förderpolitische Rahmen sein. Wohnungsunternehmen, Kleinvermieter und Mieter stellen immer häufiger in Frage, dass sich die Zusatzinvestitionen für eine sehr hohe Energieeffizienz über die eingesparten Energiekosten refinanzieren lassen. Zudem bieten die schwer nachvollziehbaren Anforderungen im Ordnungsrecht Raum für Fehlinformationen und Missverständnisse.

Der Gebäudesektor kann einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Insgesamt entfallen 35 Prozent der Endenergie und ein Drittel der Treibhausgase auf Gebäude – und zwar im Verhältnis 60 zu 40 zwischen Wohn und Nichtwohngebäuden. Die Systematik von Ordnungsrecht und Förderung führt derzeit allerdings dazu, dass die CO_2-Minderungspotenziale nicht ausreichend genutzt werden. Notwendig ist eine Verbindung von volkswirtschaftlich kosteneffizienten mit betriebswirtschaftlich tragfähigen Lösungen. Denn so wird auch die Sozialverträglichkeit für Verbraucher, Mieter und Bewohner gewährleistet. Vor diesem Hintergrund muss das Energieeinsparrecht für Gebäude dringend auf den Prüfstand; vor allem die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG).

Mehr Technologieoffenheit und Flexibilität erforderlich

Zentral ist ein Verzicht auf Technologiefestlegung. Zudem ist mehr Flexibilität zwischen Maßnahmen zur energetischen Sanierung und einer CO_2-armen Energieversorgung notwendig. Eine zusätzliche CO_2-Minderung kann durch dezentrale Quartiersversorgungslösungen erreicht werden und indem die Fernwärme über den Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) und erneuerbaren Energien angepasst wird. Dies gilt insbesondere dort, wo sehr hohe Effizienzniveaus bisweilen an wirtschaftliche, soziale und baukulturelle Grenzen stoßen, oder wo auf Objektebene gesetzliche Vorschriften und ein limitiertes Flächenangebot den Einsatz von erneuerbaren Energien beschränken.

Derzeit bildet die EnEV einen sehr starren Rahmen, da sie vornehmlich auf Gebäudeeffizienz ausgerichtet ist. Maßnahmen einer CO_2-armen Energieversorgung werden in dieser Systematik zu wenig anerkannt. Im Wettbewerb um

die besten Lösungen zur CO_2-Einsparung gilt es jedoch, die technologische Innovationskraft nicht einzuschränken. Je nach lokaler und gebäudeindividueller Ausgangslage muss es möglich sein, die gesamte Bandbreite an Technologien zur regenerativen Energieerzeugung und Effizienzverbesserung im Gebäude einzusetzen und zu kombinieren.

CO_2-Ansatz bei der energetischen Gebäudebewertung

Deshalb sollte die EnEV direkter auf die Klimaschutzziele ausgerichtet werden. Eine Berücksichtig des CO_2-Ausstoßes als Kriterium für die energetische Gebäudebewertung in der EnEV eröffnet den Einsatz technologieoffener und flexibler Lösungen. Dazu ist ein alternativer, CO_2-basierter Ansatz zur energetischen Gebäudebewertung zumindest parallel zur geltenden EnEV-Systematik anzuwenden. Kurzfristig muss dafür eine Methodik zur Deklaration der CO_2-Emissionen im Gebäudesektor entwickelt werden. So kann bei der Bilanzierung von Neubau und Sanierungen die CO_2-Minderung ermittelt werden. Die geplante Zusammenlegung von EnEV und dem EEWärmeG bietet hierfür gute Möglichkeiten, da die im EEWärmeG geforderte anteilige Nutzung erneuerbarer Energien einen erheblichen Einfluss auf den Primärenergiebedarf nach der EnEV hat. Konsequenterweise sollten die Möglichkeiten zur Erfüllung der Anforderungen über versorgungsseitige Maßnahmen erweitert und flexibler gestaltet werden.

Energetische Quartiersansätze

Gleichzeitig müssen energetische Quartiersansätze Eingang in Ordnungsrecht und Förderpolitik finden. Dazu ist die EnEV in Verbindung mit dem EEWärmeG um einen gebäudeübergreifenden Quartiersansatz zu ergänzen. Die Quartiersbetrachtung ermöglicht eine größere Bandbreite an Sanierungsvarianten, bei denen Einsparpotenziale mit dezentralen Versorgungkonzepten verbunden werden. Dies bringt einen Mehrwert gegenüber der Einzelgebäudebetrachtung. Relevante energetische Zielgröße für das Quartier könnte die CO_2-Einsparung gemeinsam mit einer zu erreichenden Sanierungsrate von zum Beispiel zwei Prozent sein. Die Summe der CO_2-Einsparungen führt dabei nicht zu einer Absenkung der energetischen Standards. Es bleibt aber technologieoffen, wie die Einsparziele im Quartier erreicht werden.

Integrierte energetische Quartierskonzepte verknüpfen energetische Maßnahmen mit demografischen, wohnungswirtschaftlichen, sozialen, städtebaulichen und baukulturellen Aspekten. Sie berücksichtigen dabei Wechselwirkungen und versuchen, Zielkonflikte auszugleichen. Differenzierte lokale Ausgangssituationen können mit einem aufeinander abgestimmten Maßnahmenbündel gezielter bearbeitet werden. Die Einbeziehung öffentlicher und gewerblicher Immobilien in gemeinsame Energieversorgungslösungen erbringt zusätzliche Potenziale.

Das Quartier stellt darüber hinaus die Verbindung zwischen Einzeleigentümern und politischer Ebene her. Es ist der zentrale Handlungsraum, um Bürger und Unternehmen mitzunehmen und sie aktiv an der Energiewende zu beteiligen. Im Quartier können durch entsprechende Kommunikation und Beratung mehr Eigentümer für energetische Sanierungen gewonnen werden.

Aktivierung der Eigentümer

Ohne eine breite Aktivierung der Gebäudeeigentümer für energetische Modernisierungen wird die Energiewende im Gebäudesektor nicht gelingen. Hierfür ist eine qualitative sowie quantitative Ausweitung des Informations- und Beratungsangebots dringend erforderlich. Insbesondere Kleinvermieter, Selbstnutzer und Wohneigentümergemeinschaften, die gut 80 Prozent aller Wohnungen besitzen, benötigen eine gezielte Unterstützung bei der Planung, Finanzierung und Durchführung energetischer Maßnahmen.

Die Praxis zeigt, dass eine aufsuchende, individuelle Beratung durch vertraute Ansprechpartner vor Ort erfolgsversprechend ist. Dabei werden die individuelle Motivation, Kapazitäten und Lebenssituationen von Eigentümern und Mietern sowie die spezifische Gebäudestruktur berücksichtigt. Auch die lokal differenzierte immobilienwirtschaftliche Situation und die Versorgungsinfrastruktur werden einbezogen.

Um die Eigentümer mit ihren Interessen und Motivationen abzuholen, ist eine ganzheitliche Modernisierungsberatung wichtig. Dabei sollte nicht nur die Energieeffizienz und

Prof. Dr. Dr. Klaus Töpfer ist Bundesminister a. D. und ehemaliger Vizegeneralsekretär der UN, Gründungs- und Exekutivdirektor des Instituts for Advanced Sustainability Studies Potsdam und Leiter der AG Energie:

„Die Mitglieder der AG Energie waren sich der hohen Verantwortung, die Klimaziele zu erreichen, bewusst. Sie haben Ansätze und Überlegungen eingebracht, um diese unter sozialen und ökonomischen Gesichtspunkten zu erreichen."

-versorgung betrachtet werden. Auch beziehungsweise gerade die Verbesserung von Wohnkomfort, vor allem was Raumklima und Licht betrifft, sowie die Beseitigung grundlegender baulicher Mängel sollten angesprochen werden. Dazu gehört ebenfalls, das Nutzerverhalten mitzudenken. Um technische Möglichkeiten zu nutzen und optimal einzusetzen, sind leichte Bedienbarkeit und die unkomplizierte Integration in alltägliche Handlungsmuster unabdingbar.

AG ENERGIE

Der DV hat die AG Energie, Immobilien und Stadtentwicklung im Dezember 2014 gemeinsam mit dem Institute for Advanced Sustainability (IASS) Studies Potsdam ins Leben gerufen. Den Vorsitz hat Prof. Dr. Dr. Klaus Töpfer. In verschiedenen Sitzungen erörterte ein enger Kreis an hochrangigen Vertretern von Ländern, Kommunen, Immobilienwirtschaft, Energieversorgern, Finanzinstituten sowie aus Stadtplanung und Stadterneuerung, welchen Beitrag Immobilienwirtschaft und Stadtentwicklung zu den Energie- und Klimaschutzzielen leisten können. Im Frühsommer 2016 hat der DV die finalen Ergebnisse und Empfehlungen der Arbeitsgruppe vorgelegt und sie in die kontroverse Debatte zur Weiterentwicklung des Energieeinsparrechts zwischen Bund und Ländern eingebracht.

Prof. Dr. Dr. Klaus Töpfer, © Michael Kirsten

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

DREI-PROZENT-PROJEKT

© Marco2811, Fotolia.com

Gemeinsam mit B.&S.U. sowie der HFT Stuttgart ist der DV Forschungspartner beim „Drei-Prozent-Projekt – energieeffizienter Sanierungsfahrplan für kommunale Quartier". Das Forschungsvorhaben aus dem 6. Energieforschungsprogramm des Bundeswirtschaftsministeriums beschäftigt sich damit, wie mit kommunalen Sanierungsfahrplänen ein Beitrag zur Erhöhung der energetischen Sanierungsrate im Gebäudebestand erreicht werden kann. Die Methodik zur Mobilisierung unerschlossener Energieeffizienzpotenziale soll gemeinsam in drei Modellquartieren in Aachen, Ludwigsburg und Mühltal entwickelt werden.

www.deutscher-verband.org/aktivitaeten/projekte/3-prozent-projekt.html#c1037

EXPERTISE ENERGIEEFFIZIENTE STADTENTWICKLUNG

Der DV hat 2015 für das litauische Umweltministerium eine Expertise zur Förderung einer nachhaltigen, integrierten und energieeffizienten Stadtentwicklung erarbeitet. Grundlage für die Empfehlungen sind die deutsche Städtebauförderung, das KfW-Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung" und der Einsatz der EU-Strukturfonds in Deutschland. Die Expertise ist Teil eines Beratungs- und Austauschprojektes des Bundesumweltamtes, das von der Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO) durchgeführt wird. Die IWO berät dabei das litauische Umweltministerium bei der Vorbereitung eines Förderprogramms zur energetischen Stadtsanierung. Nach einer ersten Diskussion der deutschen Ansätze im August 2015 in Vilnius stellte Generalsekretär Christian Huttenloher die abschließenden Ergebnisse der Expertise der litauischen Vize-Umweltministerin Daiva Matonienė in Berlin vor.

AG EUROPA

Im Oktober 2015 hat die AG Europa eine Stellungnahme zur geplanten Novelle der EU-Gebäuderichtlinie bei der EU-Kommission eingereicht. Die Richtlinie bildet die Grundlage für die deutsche Energieeinsparverordnung EnEV. Das Papier betont unter anderem, dass die Novelle die Anforderungen bei der Sanierung nicht weiter verschärfen dürfe. Denn höhere Energiestandards führen zu einer weiteren Steigerung der Neubaukosten und damit der Mieten.

© Nikita Kuzmenkov, Fotolia.com

Ohne zusätzliches Bauland kein bezahlbares Wohnen

Ergebnisse der Arbeitsgruppe Aktive Liegenschaftspolitik

Neubaugebiet, © Kara, fotolia.com

Eine Grundvoraussetzung für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist die Verfügbarkeit von Bauland zu vertretbaren Preisen. Die zuletzt stark steigenden Baulandpreise in den städtischen Wachstumsräumen sind neben den gestiegenen Baukosten ein wesentlicher Kostenfaktor für den Wohnungsneubau. Was aber können Kommunen, Bund und Länder dazu beitragen, um preiswertes Bauland zu schaffen? Dazu hat der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung in der Arbeitsgruppe „Aktive Liegenschaftspolitik" zentrale Empfehlungen entwickelt. Er betreute die AG im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen des Bundesbauministeriums. Das gesamte Bündnis hat zum Spitzengespräch mit Bundesbauministerin Hendricks am 27. November 2015 seinen Abschlussbericht mit allen Ergebnissen aus den verschiedenen Arbeitsgruppen vorgelegt. Damit startete die Ministerin eine Wohnungsbau-Offensive, die im März 2016 vom Kabinett verabschiedet wurde.

Hohe Grundstückspreise in städtischen Wachstumsregionen

In den städtischen Wachstumsräumen mit angespannten Wohnungsmärkten sind nach einer Auswertung des BBSR von 2011 bis 2014 die Grundstückspreise für Geschosswohnungsbau um 16 Prozent gestiegen, in den wachsenden Großstädten mit über 500 000 Einwohnern sogar um 31 Prozent. Dort kostete der Quadratmeter im Jahr 2014 im Durchschnitt 550 Euro. Nicht selten erreichen die Grundstückspreise in bestimmten Städten und Stadtteilen mittlerweile vierstellige Werte. Vielfach besteht darüber hinaus in den Wachstumsregionen ein grundsätzlicher Mangel an Bauland. Immer öfter scheitern Bauvorhaben, für die Investoren und Kapital bereitstehen, an nicht verfügbaren Flächen oder Baurechten.

Um hier entgegenzusteuern, ist in erster Linie eine aktive kommunale Liegenschaftspolitik gefragt. Um Baulandpotenziale zu sichern, müssen noch mehr Kommunen Bauland in eigener Verantwortung entwickeln. Dabei dürfen fiskalische Ziele nicht einseitig die sozialen, städtebaulichen und wohnungspolitischen Zielsetzungen dominieren. Bund und Länder müssen die Rahmenbedingungen so gestalten, dass sie die Baulandausweisung zur Schaffung von günstigem Wohnraum unterstützen.

Kommunales Engagement

Eine strategische Bodenvorratspolitik sowie vorhabenbezogener Zwischenerwerb bilden entscheidende Grundlagen

um ausreichend Bauland zur Verfügung stellen zu können und für bezahlbaren Wohnungsbau einsetzen zu können. Darüber hinaus ist eine wichtige kommunale Aufgabe, mehr Baurechte auf privaten Grundstücken zu schaffen. Diese erfolgt zunehmend in kooperativen Verfahren zur Baulandentwicklung gemeinsam mit privaten Investoren.

Ein weiteres Instrument zur Schaffung von mehr Bauland ist die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme für größere urbane Neubauquartiere. Diese erreicht über die Mengeneffekte zudem auch eine preisdämpfende Wirkung und sollte deshalb von den Kommunen konsequent zum Einsatz kommen.

Die Verknüpfung der kommunalen Liegenschaftspolitik mit der Wohnungspolitik trägt entscheidend dazu bei, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Vor allem bei sehr hohem Bodenpreisniveau sind spezifische Instrumente notwendig, um Flächen für bezahlbaren Wohnraum verfügbar zu machen. Wenn die Kommunen für nicht-städtische Grundstücke Baurecht schaffen, können sie mit Grundstückseigentümern und Investoren in städtebaulichen Verträgen Quoten für geförderten Wohnungsbau sowie weitere soziale, städtebauliche und ökologische Anforderungen vereinbaren. Beim Verkauf kommunaler Grundstücke gewährleisten Konzeptvergaben oder Direktvergaben mit Auflagen, dass in der aktuellen Marktsituation mit niedrigem Zinsniveau ein gewisser Anteil an geförderten Wohnungen gebaut wird. Zudem ermöglichen diese sowie weitere Formen der Preisdifferenzierung beim Grundstücksverkauf Angebote für unterschiedliche Marktsegmente und Zielgruppen auf dem lokalen Wohnungsmarkt.

Unterstützung durch Bund und Länder

Auch Bund und Länder müssen ihre Liegenschaften vergünstigt für bezahlbaren Wohnungsbau einsetzen. Zusätzlich gilt es, die von den meisten Bundesländern auf bis zu 6,5 Prozent erhöhte Grunderwerbsteuer einheitlich wieder auf maximal 3,5 Prozent zu reduzieren. Zudem sollte der Bund eine vorsteuerliche Berücksichtigung der Grunderwerbsteuer ermöglichen, um die Doppelbesteuerung bei kommunalem Zwischenerwerb, bei der Entwicklung von Bauland durch Kommunen oder Entwicklungsträger und beim Wohnungsneubau durch Bauträger und Projektentwickler zu vermeiden.

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

„Liegenschaftspolitik muss Chefsache in den Kommunen sein! Viele Städte zeigen bereits, wie es geht und beschließen umfassende Baulandstrategien. Zusätzlich muss mehr Baurecht auf privaten Grundstücken geschaffen werden."

Potenziale der Innenentwicklung nutzen – bedarfsgerechte Außenentwicklung ermöglichen

Angesichts der gewünschten nachhaltigen Priorität auf die Innenentwicklung müssen innerstädtische Flächenpotenziale besser mobilisiert werden. Allerdings können Brachen und Baulücken nur mit erheblichem Mehraufwand sowie der Mitwirkung und Akzeptanz von Grundstückseigentümern und Anwohnern entwickelt werden. Hierfür ist ein qualifiziertes Innenentwicklungsmanagement gefragt, mit dem entwicklungsfähige Baulücken und Brachen erfasst und Eigentümer angesprochen und motiviert werden können, selbst Wohnungsbau zu realisieren oder die Grundstücke an Investoren oder die Kommune zur Entwicklung zu veräußern. In Verbindung damit sollte das Entwicklungsrecht im Baugesetzbuch um einen eigenen Maßnahmentyp der Innenentwicklung, das „Innenentwicklungsmaßnahmengebiet", ergänzt werden, der die entwicklungsrechtlichen Optionen für Bauverpflichtungen und ein aktives Ankaufsrecht der entsprechenden Flächen umfasst. Darüber hinaus ließen sich mehr unbebaute innerstädtischer Grundstücke, für die Baurecht besteht, dadurch aktivieren, dass den Kommunen in der Grundsteuer eine Option eingeräumt wird, diese Grundstücke stärker zu besteuern.

Um mehr Wohnungsneubau in der Stadt zu ermöglichen müssen aber auch die derzeit durch den Lärmschutz eingeschränkten planerischen Gestaltungsmöglichkeiten in lärmvorbelasteten Gebieten erweitert werden. Hierfür hat die Bundesregierung mittlerweile die neue Gebietskategorie der BauNVO, das „urbane Gebiete", auf den Weg gebracht. Zusätzlich müsste aber ein grundsätzlicher Abgleich zwischen Immissionsschutzrecht und Bauplanungsrecht erfolgen, der Kommunen mehr Möglichkeiten gibt, mehr passive Lärmschutzmaßnahmen in bestimmten städte-

baulichen Konstellationen auch nachvollziehbar und korrigierend abwägen zu können.

In wachsenden Stadtregionen mit zu geringen Innenentwicklungspotenzialen ist darüber hinaus eine bedarfsgerechte Außenentwicklung notwendig, um den dringend benötigen Wohnraum zu schaffen. Dazu sollte die Landes- und Regionalplanung den Kommunen ausreichende Flächenreserven bei der Bemessung und Ausweisung der Flächen für den Wohnbau einräumen. Ziel ist es, durch die Flächen Planungsalternativen zu erhalten. So können Kommunen ihre Baulandentwicklung auf die Flächen mit der höchsten Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und der besten Verfügbarkeit konzentrieren.

AG AKTIVE LIEGENSCHAFTSPOLITIK

Die Arbeitsgruppe „Aktive Liegenschaftspolitik" ist ein zentraler Bestandteil des Bündnisses für Bezahlbares Wohnen und Bauen des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit. Von Januar bis November 2015 befassten sich Vertreter von Bund, Ländern und Kommunen, der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, von Stadt- und Grundstückentwicklungsgesellschaften, Planer und Architekten sowie weitere Baurechtsexperten mit erfolgversprechenden Wegen, um mehr preisgünstiges Bauland für einen bezahlbaren Wohnungsneubau bereit zu stellen. Der Deutsche Verband betreute die AG gemeinsam mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung.

Eine Zusammenfassung der Empfehlungen sowie das ausführliche Ergebnispapier sowie eine Pressemitteilung zur Senkung der Grunderwerbsteuer finden Sie auf der Internetseite des Deutschen Verbandes:

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

EINSATZ VON WOHNRAUMFÖRDERUNG FÜR DIE BAULANDMOBILISIERUNG

Der Deutsche Verband hat im Juli 2015 angeregt, die geplanten zusätzlichen 500 Millionen Euro Bundesmittel für Wohnungsbauinvestitionen in Teilen für die Mobilisierung und Bereitstellung von Grundstücken in den Städten zu verwenden. Sonst heizen die Fördermittel die Grundstückspreise weiter an und es besteht die Gefahr, dass die zusätzliche Wohnungsbauförderung lediglich in höheren Grundstücks- und Baupreisen verpufft. Die Mittel könnten für ein qualifiziertes kommunales Innenentwicklungsmanagement eingesetzt werden. Außerdem plädierte der DV dafür, das „Innenentwicklungsmaßnahmengebiet" als neuen Maßnahmentyp im BauGB zu verankern, mit dem sich entwicklungsfähige Baulücken und Brachen besser mobilisieren lassen.

JAHRESTAGUNG 2016: AUSREICHEND BAULAND FÜR ALLE ZIELGRUPPEN

Auch die Jahrestagung 2016 steht unter der Baulandthematik. Diese findet in Verbindung mit dem „Wohnungspolitischen Forum" des ifs am 29. November 2016 in Berlin statt. Da Bauland in den städtischen Wachstumsgebieten beschränkt und sehr teuer ist, wird diskutiert, wie mehr bezahlbares Bauland für unterschiedliche Zielgruppen und Wohnformen geschaffen werden kann. Dabei greift die Veranstaltung die Ergebnisse der „AG Aktive Liegenschaftspolitik". Es wird eine Zwischenbilanz zur bislang erfolgten Umsetzung der Handlungsempfehlungen gezogen.

Umgang mit differenzierten Wohnungsmarktentwicklungen

Die Arbeitsgruppe Wohnungswesen

Berlin, Sebastianstraße, © Heike Mages, DV

Die deutschen Wohnungsmärkte sind in Bewegung wie seit Langem nicht mehr. Durch die regional sehr unterschiedlichen Bevölkerungsentwicklungen besteht eine Vielzahl an Marktkonstellationen. Während Schwarmstädte mit Engpässen und hohen, steigenden Mieten und Preisen konfrontiert sind, stehen in vielen Regionen mit Bevölkerungsabnahme insgesamt etwa zwei Millionen Wohnungen leer – Tendenz weiter steigend. Dabei überholen sich alte Ost-West-Muster. Auch ostdeutsche Städte wie Leipzig, Dresden, Jena, Erfurt oder Rostock wachsen. In allen westdeutschen Flächenländern gibt es dagegen Regionen mit kontinuierlichem Bevölkerungsverlust. Insgesamt lebt die Mehrheit der Bevölkerung mittlerweile in Wachstumsregionen, wogegen in der Mehrheit der Kreise die Bevölkerung zurückgeht.

In den städtischen Zuzugsregionen sind nicht nur die Mieten, sondern mehr noch die Immobilienpreise teils erheblich gestiegen. Dies liegt auch daran, dass die Immobilie als Kapitalanlage aufgrund der geringen Zinsen sehr beliebt ist. In vielen Großstädten hat sich das Miet-Kaufpreis-Verhältnis deutlich verschlechtert, mancherorts ist dadurch die Refinanzierbarkeit kaum mehr gegeben. Trotz der Übertreibungen in manchen Städten und Stadtteilen besteht noch keine finanz- und volkswirtschaftlich riskante Immobilienblase. Zum einen ist der deutsche Immobilienmarkt, ebenso wie das Finanzierungssystem sehr stabil. Zum anderen erfolgt die Finanzierung mit hohen Eigenkapitalanteilen und hoher Tilgung.

Deutlich erhöhter Neubaubedarf bei unsicheren Prognosen

Für die nächsten Jahre wird mit einem Neubaubedarf von 350.000 bis 400.000 Wohnungen gerechnet. Dies ist fast doppelt so hoch, wie noch vor fünf Jahren vom BBSR prognostiziert. Ursache dafür ist die stark gestiegene Zuwanderung. Ging das BBSR 2010 noch von einem jährlichen Wanderungsgewinn von 70.000 Einwohnern aus, stieg der Saldo im Jahr 2014 auf 550.000 Einwohner. Im letzten Jahr hat sich mit der Flüchtlingskrise die Nettozuwanderung mehr als verdoppelt. Und auch wenn im ersten Halbjahr 2016 nur noch 226.000 Asylsuchende registriert wurden, bleibt die Zuwanderung die bestimmende Größe.

In vielen Städten passen zudem Angebot und Nachfrage räumlich und qualitativ nicht zusammen, so dass sich der Wohnungsmarkt vorwiegend in einigen angesagten Stadt-

teilen und bei bestimmten Segmenten stark verengt. Doch auch in manchen Regionen mit Bevölkerungsabnahme besteht in geringem Maße Neubaubedarf, da die Haushaltszahlen bis etwa 2020 leicht steigen, qualitativer Ersatzneubau notwendig ist (z. B. altersgerechte Wohnungen) und Wohneigentum im Neubau gebildet wird.

Insgesamt zeigen diese Entwicklungen, wie unsicher und schwer prognostizierbar der Neubaubedarf ist. Aufgrund der Langfristigkeit der Immobilieninvestitionen ist aber eine fundierte Abschätzung zukünftiger Entwicklungen unverzichtbar. Zusätzlich kommt es darauf an, dass lokale Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik den sich ändernden Haushaltsgrößen und Bedürfnissen mit flexiblen und anpassungsfähigen Konzepten begegnet.

Erhöhter Neubau reicht noch nicht aus

Wenn auch mit zeitlicher Verzögerung und nicht in ausreichender Größenordnung hat der Immobilienmarkt auf die steigende Nachfrage reagiert. Die Baugenehmigungen sind seit 2010 um 60 Prozent auf 285.000 bzw. 308.000 Wohneinheiten im Jahr 2014 und 2015 gestiegen. Allerdings hinken die Baufertigstellungen mit 245.000 bzw. 248.000 Wohneinheiten in den letzten beiden Jahren noch hinterher. In den Wachstumsstädten hat sich zudem ein enormes Neubaudefizit angestaut, das sich allein für die 15 größten Großstädte auf 100.000 Wohneinheiten summiert. Schließlich entfällt mehr als die Hälfte auf Eigenheime und Eigentumswohnungen im höherpreisigen Segment. Noch erfolgt zu wenig Mietwohnungsbau im günstigen und mittleren Preissegment. Dies liegt auch an den sehr hohen Baukosten und daran, dass nur noch sehr wenig neue Sozialwohnungen gebaut werden (ca. 15.000 Wohneinheiten im Jahr 2015) und jährlich 60.000 bis 80.000 Wohnungen aus der Bindung fallen.

Suche nach Antworten der Wohnungspolitik des Bundes

Für die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum waren das „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen" des Bundes sowie verschiedene Bündnisse auf Landes- und städtischer Ebene aktiv. Zur Dämpfung der hohen Mietsteigerungen hat der Bund durch die erste Mietrechtsnovelle eine Kappungsgrenze und die Mietpreisbremse für besonders angespannte Wohnungsmärkte eingeführt. In einer zweiten Mietrechtsnovelle sollen die Mietspiegel auf eine Basis gestellt und Modernisierungsmietumlage verringert werden. Aus Sicht der Immobilienwirtschaft hemmt dies jedoch notwendige Wohnungsbauinvestitionen.

An finanziellen Anreizen hat der Bund die Kompensationsmittel für die soziale Wohnraumförderung auf jährlich über eine Milliarde Euro verdoppelt. Ab 2017 soll es ein zusätzliches Wohnungsbauprogramm in Höhe von 500 Millionen Euro geben. Mit der Wohngeldnovelle wurden 2015 die Leistungen und die Anzahl der Berechtigten erhöht. Nicht einigen konnte sich die Koalition aber auf die angekündigte regionalisierte degressive Sonder-Afa. Eher weniger Konkretes ist bisher auch bei der Umsetzung der Vorschläge zur Senkung der hohen Baukosten zu vermelden. Gerade hierin sieht allerdings die Immobilienwirtschaft einen entscheidenden Hebel, um wieder zu tragbaren Baukosten und damit zu für breite Bevölkerungsschichten bezahlbaren Mieten und Immobilienpreisen zu gelangen.

Lutz Basse, Vorstandsvorsitzender a. D. der SAGA/GWG Hamburg, Leiter der AG Wohnungswesen:

„Zum richtigen Umgang mit der Dualität von Schrumpfungs- und Wachstumsprozessen benötigen wir differenzierte Lösungsansätze. Trotz aller Unwägbarkeiten von demographischen Trends müssen diese auf einer fundierten Auseinandersetzung der räumlich, sehr heterogenen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklungen basieren."

AG WOHNUNGSWESEN

Der Deutsche Verband hat sich in seiner Arbeitsgruppe „Wohnungswesen" im Jahr 2015 intensiv mit den differenzierten Wohnungsmarktentwicklungen befasst. Dabei wurden die Entwicklungen und Trends fundiert analysiert und konkrete Antworten von Wohnungsunternehmen und Kommunen erörtert. Außerdem wurden in einer Sitzung im März 2016 die Wirkungen der zweiten Mietrechtsnovelle und der Verlängerung des Betrachtungszeitraums für den Mietspiegel kontrovers diskutiert. Im Herbst 2016 erfolgt eine kritische Auseinandersetzung mit der von manchen Akteuren geforderten neuen Gemeinnützigkeit.

Notwendigkeit einer neuen Wohneigentumspolitik

DV setzt Tradition des „ifs – Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen“ fort

Leipzig, © DV, Heike Mages

Wohneigentum hat eine hohe Bedeutung für die Wohnraumversorgung, die Vermögensbildung und Altersvorsorge sowie für sozial stabile Nachbarschaften. Eine aktuelle Studie von empirica zeigt Erstaunliches: Selbst neue Eigenheime am Stadtrand entlasten angespannte Wohnungsmärkte – und zwar fast genauso stark wie der soziale Wohnungsbau. Denn damit werden über mehrere Umzugsketten Mietwohnungen in stark nachgefragten innerstädtischen Lagen für Durchschnitts- und auch für Geringverdiener frei. Zusätzlich bietet das Wohneigentum den besten Schutz gegen Mietsteigerungen und Verdrängung aus angesagten Stadtteilen. Und schließlich ist die Wohneigentumsbildung der wichtigste Weg zur Vermögensbildung und bietet eine vergleichsweise sichere, kapitalgedeckte Altersvorsorge. So haben nach einer Analyse von LBS Research Eigentümerhaushalte mit einem Netto-Monatseinkommen von 1.700 bis 2.300 Euro beim Eintritt in den Ruhestand nicht nur einen durchschnittlichen Nettoimmobilienwert von 121.000 Euro, sondern auch ein Nettogeldvermögen von 45.000 Euro, was fast doppelt so hoch liegt wie bei Mieterhaushalten.

Eine Bundesbank-Studie sieht die niedrige Wohneigentumsquote von 44 Prozent mit dafür verantwortlich, dass die durchschnittlichen Vermögen in Deutschland im europäischen Vergleich zum einen recht gering sind und zum anderen so ungleich verteilt sind wie in keinem anderen europäischen Land. Die Unterstützung der Wohneigentumsbildung trägt somit zu mehr Vermögensgerechtigkeit bei und sie kann dem steigenden Risiko der Altersarmut begegnen. Hierfür sollte das derzeit günstige Finanzierungsumfeld gezielt genutzt werden. Denn die Wohneigentumsbildung ist trotz steigender Immobilienpreise vorteilhafter als Mieten, wie das Institut für Wirtschaftsforschung Köln soeben analysiert hat. So liegen die laufenden Kosten für Wohneigentümer selbst für angespannte Wohnungsmärkte wie Berlin, Hamburg, Köln oder Frankfurt unter den Kosten der Mieter.

Doch trotz dieser guten Voraussetzungen gibt es immer mehr „verhinderte“ Wohneigentümer. Zum einen fehlt Haushalten mit geringerem und durchschnittlichem Einkommen das notwendige Eigenkapital, das sich wegen der niedrigen Zinsen zudem schwieriger ansparen lässt. Die stark

gestiegene Grunderwerbsteuer und weitere Erwerbsnebenkosten tun ein Übriges. Zum anderen scheinen die soeben verschärften Kreditvergabekonditionen der Wohnimmobilienkreditrichtlinie den Zugang zur Finanzierung zu erschweren. Insofern ist dringend gerade jetzt eine Wohneigentumspolitik notwendig, die breiten Bevölkerungsschichten den Zugang zur Wohnungsbaufinanzierung ermöglicht. Erfolgen könnte dies durch staatlich garantierte Eigenkapitalersatzprogramme für Schwellenhaushalte, die das notwendige Eigenkapital verringern und gleichzeitig bei der Tilgung unterstützen. Zur Familienförderung könnten Kinderprämien gewährt werden, so dass sich die Kostenvorteile des Wohneigentums auch sozial- und familienpolitisch nutzen lassen. Um die Gefahr einer spekulativen Blase zu minimieren, müsste eine entsprechende Wohneigentumsförderung mit langfristig gesicherten Finanzierungskonditionen und kontinuierlichen, hohen Tilgungen gekoppelt werden. Ähnlich wie bei öffentlichen Studienkrediten könnte eine schnellere Rückzahlung entsprechend honoriert werden. Außerdem muss dringend beobachtet werden, wie stark die strengeren Vorgaben der Wohnimmobilienkreditrichtlinie den Zugang zu Wohnungsbaukrediten behindern, um entsprechende Anpassungen vorzunehmen.

Die von 2014 auf 2015 gesunkenen Neubauzahlen im Eigentumssegment verdeutlichen ebenfalls die Notwendigkeit einer gezielten Wohneigentumspolitik. Zumal die Fertigstellungszahlen im letzten Jahr insgesamt bei knapp 250.000 Wohneinheiten stagnierten – bei einem jährlichen Neubaubedarf von 350.000 bis 400.000 Wohnungen. Um sich kontinuierlich mit dem Wohneigentumsthema auseinanderzusetzen und die Bedeutung von Wohneigentum gegenüber Politik und Fachöffentlichkeit herauszustellen, hat der Deutsche Verband mit weiteren Verbänden und Organisationen das „ifs Institut Wohneigentum" eingerichtet. Es führt die Tradition des Ende 2015 aufgelösten „ifs Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen" fort.

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

„Trotz derzeit günstiger Finanzierungsbedingungen ist ein größerer Teil der Bevölkerung von der Wohneigentumsbildung ausgeschlossen. Das muss sich ändern – auch um angespannte Mietwohnungsmärkte zu entlasten."

IFS INSTITUT WOHNEIGENTUM UND ARBEITSGRUPPE

Der DV hat im Frühjahr 2016 mit weiteren Verbänden das „ifs Institut Wohneigentum" eingerichtet. Dieses führt die Tradition des Ende 2015 aufgelösten „ifs – Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen" fort. Mit dem Institut schafft der DV eine gesonderte Plattform zur Erörterung von Fragen rund um das Wohneigentum. Außerdem will der DV auf günstige Rahmenbedingungen für die Eigentumsbildung hinwirken.

Im Rahmen des Instituts wurde auch die neue Arbeitsgruppe „ifs Wohneigentum" gegründet, deren Vorsitz Oda Scheibelhuber, Ministerialdirektorin a. D., innehat. Der Teilnehmerkreis der AG umfasst unter anderem DV-Mitglieder, relevante Bundesministerien und Fachinstitute.

Die Arbeitsgruppe hatte ihre konstituierende Sitzung am 7. Juli und befasste sich unter anderem mit der Wohnimmobilienkreditrichtlinie, mit Sickereffekten durch Eigenheimbau sowie mit dem Bauvertragsrecht.

Deutschlandweite Lösungen für das Leben und Wohnen im Alter

Das Bundesprogramm „Anlaufstellen für ältere Menschen“

Konsum im Seniorenstandort, © R. Künzel

Der demografische Wandel verändert die Städte und Regionen in Deutschland. Das hat Auswirkungen auf die Gesellschaft, die Volkswirtschaft, den Arbeitsmarkt und die Immobilienwirtschaft. Entscheidend für den Einzelnen ist dabei, nach eigenen Vorstellungen und in vertrauter Umgebung alt zu werden. Das vom Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. koordinierte Bundesprogramm „Anlaufstellen für Ältere Menschen“ zeigt, wie Angebote vor Ort aufrechterhalten, Mängel ausgeglichen und neue Wege gegangen werden. Bei einer bundesweiten Aktionswoche im Oktober 2015 stellten sich zahlreiche Projekte aus dem Programm vor.

Kleine Aktion – große Veränderungen

Die Projektlandschaft des vom Bundesfamilienministerium unterstützten Modellprogramms ist bunt: Kommunen, Bürgervereine oder Wohnungsunternehmen bauen lokale und auf individuelle Bedürfnisse zugeschnittene Angebote auf. Wie etwa den Mittagstisch, den der Verein „Kontakt- und Informationsstelle für Selbsthilfe im Saarland“ in Neunkirchen anbietet. In den Dörfern und städtischen Randbezirken gebe es viele Menschen, die alleine in ihren Eigenheimen bleiben, berichtet Koordinatorin Beate Ufer. „Sie wollen einfach miteinander reden und Neuigkeiten aus dem Ort austauschen. So kommen sie sich auch wieder näher.“

Niedrigschwellige Angebote spielen Schlüsselrolle

Im Berliner Märkischen Viertel trafen sich auf Initiative des gleichnamigen Vereins und einer Wohnungsgesellschaft dutzende Anwohner zu „Walk & Talks“. Diese Reihe verknüpfte die Orte im Viertel mit der Biografie und den Geschichten der Menschen, die dort wohnen. „Es ist nicht so einfach, die Menschen aus ihren Wohnungen zu bewegen. Es braucht viel Zeit für Vertrauen“, sagt Barbara Schumann, Vorsitzende des örtlichen Seniorenschutzbundes im thüringischen Erfurt. Der Verein eröffnete Beratungsstellen in Stadtgebieten mit großem Migrantenanteil, hohem Altersdurchschnitt und sozialen Brennpunkten. Teils seien die Mitarbeitenden von Tür zu Tür gegangen. Heute sind die drei Anlaufstellen mit ihren Angeboten, wie einem regelmäßigen Frühstück, wohlbekannt.

Netzwerke machen vieles möglich

Von Tür zu Tür – so arbeitete auch die nordrheinwestfälische Stadt Dorsten im Ortsteil Wulfen. Zwei Damen besuch-

ten dort ältere Menschen. „Dank der Rückmeldungen konnten wir passende Angebote für die Ortsteile entwickeln", erklärt die Demografiebeauftragte Petra Kuschnerenko. So entstand ein Erzählcafé, in dem Lebensgeschichten im Mittelpunkt stehen. Ein Gedächtnistraining, ein Tanznachmittag und ein Internetcafé sind in Vorbereitung. Es hat sich ein Netzwerk aus Ortsansässigen gebildet. Dazu gehören die Arbeiterwohlfahrt, die Kirchengemeinde, der Seniorenbeirat und die „Zwischen Arbeit und Ruhestand"-Gruppe.

Wohnungswirtschaft als Partner

Auch Wohnungsunternehmen haben Anlaufstellen eingerichtet. In Halle (Saale) eröffnete die kommunale Wohnungsgesellschaft GWG ihr „Sch(l)au-Stübchen". Dieses dient als Wohnberatung für Umbauten und Anpassungen, aber auch als Treffpunkt im Quartier. Die Münchner Wohnungsbaugesellschaft GEWOFAG stellte ihr Projekt „Wohnen im Viertel" vor. An 13 Standorten bietet sie einen besonderen Service: Jeder Stützpunkt verfügt über zehn Projektwohnungen, ein Wohncafé und eine Pflegewohnung auf Zeit. Dafür arbeitet das Unternehmen mit Pflegediensten zusammen. Ein wichtiger Baustein für die Stützpunkte sei zudem das Engagement der Ehrenamtlichen, so Dr. Klaus-Michael Dengler von der GEWOFAG. Dieses unterstützt die Wohnungsbaugesellschaft unter anderem mit einer Fortbildungsreihe, die mit Fördermitteln des Anlaufstellenprogramms realisiert wurde.

Grundlagenarbeit: Aufklären, informieren, vernetzen

Altersdepressionen waren das Thema in Oberreichenbach im Schwarzwald. Das Netzwerk „Für uns" vermittelt dort Ehrenamtliche für Hauswirtschaft und Betreuung. Rund 20 Haushalte versorgt der Verein bereits. „Depressionen oder Vorstufen davon treffen wir gerade bei Alleinstehenden sehr häufig an", weiß Projektleiterin Debora Höfflin. Das hessische Ebersburg ist eine Kleinstadt mit vielen Ortsteilen. „Da ist es eben wichtig, dass die Bürgerinnen und Bürger selbst etwas in die Hand nehmen", unterstreicht die Anlaufstellen-Koordinatorin Sieglinde Böllert-Abel. Über ein Bürgerkino und Erzählcafés in Mundart hat der Verein „Miteinander – Füreinander" sich und sein Angebot bekannt gemacht. Der Verein entwickelt Fahrdienste, Beratungen und einen Mittagstisch. Auch neue Wohnformen seien geplant, denn vielerorts wohnen Ältere in viel zu großen Häusern.

Kommunen als Wegbereiter – Wohnungsunternehmen in neuer Rolle

„Je nach Region erleben wir ein Zusammenspiel ganz unterschiedlicher Akteure. Der Pflegedienst bietet mit Wohnungsexperten ein neues Angebot an. Mietergruppen entwickeln ihren Bestands- oder Neubau zusammen mit Wohnungsanbietern. Vereine, Kommunen und Wohnungsunternehmen erarbeiten gemeinsame, oft sehr nachhaltige Lösungen für ihr Quartier oder ihr Dorf", bilanziert der DV-Generalsekretär Christian Huttenloher. Der DV wird sich auch weiterhin für innovative Lösungen für das Wohnen im Alter einsetzen.

Elke Ferner, MdB, Parlamentarische Staatssekretärin bei der Bundesministerin für Familie, Senioren, Frauen und Jugend:

„Überall in Deutschland soll deutlich werden, wie man in Stadt und Land generationengerecht leben kann: Wie gewohnt. Aber auch neu. In Gemeinschaft, wenn man will. Und jedenfalls aktiv, selbstbestimmt und in einem lebenswerten Umfeld."

ANLAUFSTELLEN

Als Geschäftsstelle koordiniert der Deutsche Verband das Programm „Anlaufstelle für Ältere Menschen", das er gemeinsam mit dem Bundesfamilienministerium auf den Weg initiiert hat. Er begleitet die geförderten Projekte von Kommunen, Wohlfahrtsverbänden, Wohnungsunternehmen und Vereinen fachlich und finanziell. Er koordinierte die deutschlandweite Aktionswoche und organisierte im Rahmen dessen eine fachpolitische Tagung zum Wohnen und Leben im Alter am 13. Oktober 2015 in Berlin.

Weitere Informationen: anlaufstellen.deutscher-verband.org

Zuwanderung: Stadtentwicklung muss Weichen stellen

DV empfiehlt neue Bundesprogramme und Fachkommission

Angesichts der weiter steigenden Flüchtlings- und Zuwanderungszahlen hat der Deutsche Verband im Oktober 2015 vorgeschlagen, zwei neue Bundesprogramme zu initiieren. Diese sollen ein aktives Integrationsmanagement in Stadtquartieren und den Neubau preiswerter Wohnungen fördern. In einem Empfehlungspapier regt der DV zudem an, eine Fachkommission ins Leben zu rufen, die Fakten zu Stadtentwicklung und Integration zusammenträgt, eine fundierte Auseinandersetzung garantiert und Handlungsempfehlungen für Politik und Praxis erarbeitet.

Integrationsmanagement im Quartier fördern

Eines der beiden Bundesprogramme soll die dauerhaft bleibenden Zuwanderer bei der Eingliederung in ihr neues Lebensumfeld begleiten. Dafür soll ein Integrationslotse die Menschen im Quartier betreuen. Er informiert sie über Sprachkurse, Schulstrukturen, Ausbildungsmöglichkeiten und den Zugang zum Arbeitsmarkt. Wichtig ist es zudem, Koordinations-Strukturen für alle Akteure und Initiativen in den Stadtteilen zu schaffen und die Anwohner in die Integrationsprozesse einzubeziehen. Dabei können Erfahrungen aus den Bundes- und Länderinitiativen wie dem Programm „Soziale Stadt" genutzt werden.

Bau preiswerter Wohnungen für alle Bevölkerungsschichten unterstützen

Auf der Suche nach Arbeit werden die bleibenden Zuwanderer längerfristig vor allem in die Ballungsräume streben, wo Wohnraum schon jetzt knapp und teuer ist. Bereits in den letzten fünf Jahren kamen über zwei Millionen ausländische Bürger nach Deutschland – in der Mehrzahl aus den EU-Staaten. Der Bund hat auf die Situation mit einer jährlichen Aufstockung um 500 Millionen Euro für die soziale Wohnraumförderung reagiert. Dies begrüßt der DV. Angesichts des akuten Flüchtlingsstroms regt er ein zweites Bundesprogramm zum Bau von mindestens 100.000 zusätzlichen Wohnungen im preiswerten Segment an. Um die Wohnungsmärkte zu entspannen, dürfen sich die neuen Wohnungen aber nicht auf Flüchtlinge oder Empfänger von Sozialleistungen beschränken, sondern müssen sich an breite Bevölkerungsschichten richten. Ergänzend sollten erhöhte steuerliche Abschreibungen den Bau preiswerter Wohnungen befördern.

Wissenschaftliche Auseinandersetzung voranbringen

Notwendig ist auch eine fachwissenschaftliche und politische Auseinandersetzung mit den stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Herausforderungen von Integration. Dazu möchte der DV eine Fachkommission oder Arbeitsgruppe einrichten. Diese soll die allgemeinen gesellschaftspolitischen Rahmenbedingungen in den Blick nehmen: Wie kann die Akzeptanz von Zuwanderung erhalten und gestärkt werden? Welche Angebote sollen Zuwanderern gemacht werden? Welche Integrationsleistungen müssen von diesen gefordert werden? Zudem soll es darum gehen, wie die Integration in den Stadtteilen umgesetzt werden kann.

Die Kommission möchte sich auch mit Handlungsansätzen für Wohnungswesen und Stadtentwicklung auseinandersetzen: Wie lassen sich ordnungsrechtliche und förderpolitische Rahmenbedingungen für die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum anpassen, ohne die Bau- und Energiestandards aus den Augen zu verlieren?

Dr.-Ing. Irene Wiese-von Ofen, Ehrenpräsidentin des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V.:

„Die Zuwanderung muss als Daueraufgabe der Stadtentwicklung erkannt, strukturiert und finanziert werden."

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Das im Oktober 2015 entstandene Handlungspapier zur Flüchtlingsthematik finden Sie unter:

www.deutscher-verband.org/publikationen/positionen

Stadtentwicklung bleibt Thema in der europäischen Strukturpolitik

DV begleitet Ausgestaltung und Start der neuen Förderperiode

Stadt Frankfurt, © La'Liana, pixelio.de

Zum Jahreswechsel 2015 hat die Europäische Kommission nahezu alle Programme der Bundesländer zum Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) für die Strukturfondsperiode 2014 bis 2020 genehmigt. Deutschlandweit stehen in den nächsten sieben Jahren insgesamt 1,5 Milliarden Euro an EU-Förderung für Investitionen in die städtische Entwicklung zur Verfügung – also jährlich mehr als 200 Millionen, die in Ergänzung zur Städtebauförderung eingesetzt werden können.

Obwohl das gesamte EFRE-Volumen für Deutschland im Vergleich zur letzten Förderperiode 2007–2013 um ein Drittel gesunken ist, sind die Stadtentwicklungsmittel absolut und relativ deutlich gestiegen: von 1,2 auf 1,5 Milliarden bzw. von 8,1 auf 13,5 Prozent. Bei genauerem Hinsehen ergibt sich jedoch ein vielschichtiges Bild der einzelnen Programme. Während einige Bundesländer wie Hamburg oder Rheinland-Pfalz keine oder nur wenig Mittel für Stadtentwicklungsprojekte zur Verfügung stellen, sehen Länder wie Berlin oder Nordrhein-Westfalen knapp 20 Prozent des EFRE-Budgets für diesen Bereich vor.

Breite Palette an unterschiedlichen Themen

Die ausgelaufene Förderperiode bot eine breite thematische Palette an unterschiedlichen Handlungsfeldern. So fanden sich beispielsweise Projekte zu Stadterneuerung und Stadtumbau, Erhaltung und Nutzung von Kulturerbe, wirtschaftlicher und sozialer Infrastruktur, lokaler Ökonomie und Kreativwirtschaft, Umweltschutz und Grün- und Freiflächenentwicklung bis hin zu Quartiersmanagement und Bürgerbeteiligung. Jedoch unterschieden sich die Ansätze in den einzelnen Bundesländern: Sie reichten von der Förderung integrierter Ansätze zur Wiederbelebung ganzer Stadtviertel bis hin zu kleinteiligen Projekten mit infrastrukturellen und städtebaulichen Einzelmaßnahmen. So wurde in Hamm ein umfangreiches Städtebau- und Investitionsprogramm zur Umgestaltung und Aufwertung des gesamten Bahnhofsquartiers umgesetzt, das die Wohn-, Bildungs- und Einkaufsmöglichkeiten erheblich verbesserte. Im sächsischen Döbeln wurde das Haus der Demokratie saniert, in Pforzheim stand das Netzwerkmanagement eines Clusters der Kreativwirtschaft im Mittelpunkt der Aktivitäten.

Diese Ansätze finden sich auch in der der aktuellen Förderperiode wider, sind jedoch thematisch wesentlich konzentrierter. 2014–2020 sind verstärkt Projekte förderfähig, die sich der Verringerung des CO_2-Ausstoßes und dem Klimaschutz in städtischen Gebieten widmen. Das ist auf die Europäische Energie- und Klimapolitik zurückzuführen und hängt von der individuellen Schwerpunktsetzung der einzelnen Bundesländer ab. Zudem bietet die aktuelle Förderperiode interessante neue räumliche Entwicklungsansätze. So besteht die Möglichkeit, interkommunale Kooperationsprojekte zwischen Stadt und Umland durchzuführen. Diese Option verfolgen zum Beispiel Brandenburg, Sachsen-Anhalt und Bayern mit entsprechenden Wettbewerben für Stadt-Umland-Verbünde.

Nicht nur Investitionen in Beton

Um den Wirkungsgrad von Projekten der integrierten Stadtentwicklung zu erhöhen, sind nicht nur Investitionen in Beton, sondern auch soziale Maßnahmen notwendig. Dieser Aspekt wird mit der Fortführung des Programmes BIWAQ (Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier) aus dem ESF-Bundesprogramm erfüllt. Darin werden Fördermittel aus dem Europäischen Sozialfonds (ESF) für Projekte bereitgestellt, die sich in den Gebieten der Sozialen Stadt der Armutsbekämpfung, sozialer Integration und Weiterbildungsmaßnahmen sowie der Stärkung von lokaler Wirtschaft widmen.

Mittel für den Wohnungsbau sind von der EFRE-Förderung in Deutschland nach wie vor weitgehend ausgeschlossen. Obwohl die EU-Regularien einzelne Maßnahmen für Energieeffizienzmaßnahmen zulassen, bleibt dies in Deutschland in der Regel auf öffentliche Gebäude beschränkt. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft kann aber indirekt vom Europäischen Fonds für regionale Entwicklung profitieren, da die Verbesserung des städtischen Umfeldes in manchen Programmen förderfähig ist. So entsprechen z. B. grüne Infrastruktur, städtische Mobilität oder die Anpassung von Energieversorgungsstrukturen z. B. durch Nahwärmenetze gewissen Förderrichtlinien.

DV bringt sich ein

Der Deutsche Verband begleitet mit seinem EU-Büro in Brüssel sowie mit zahlreichen nationalen und europäischen Aktivitäten direkt in die Ausgestaltung und Umsetzung der EU-Strukturpolitik. Durch die ausgezeichneten Kontakte auf allen Ebenen, seine gutachterliche Arbeit und die Austausch- und Netzwerkarbeit kann er sich auch unmittelbar in die entsprechenden EU-Politiken einbringen.

Corina Creţu, EU-Kommissarin für Regionalpolitik und Stadtentwicklung:

© DV, M. Färber

„Die langjährige Erfahrung Deutschlands mit städtischen Themen ist in Europa anerkannt. Diese Erfahrung wird insofern von besonderem Nutzen sein, als eine nachhaltige urbane Entwicklung eine der Säulen der Kohäsionspolitik für den Programmzeitraum 2014–2020 ist."

DEUTSCH-ÖSTERREICHISCHES URBAN-NETZWERK

Mit dem Urban-Netzwerk begleitet und unterstützt der Deutsche Verband bereits seit 20 Jahren Kommunen bei der Umsetzung EU-geförderter integrierter Stadtentwicklungsmaßnahmen. Das Netzwerk organisiert dazu einen intensiven fachlichen und administrativen Erfahrungsaustausch zwischen den Städten, aber auch die Kommunikation mit den zuständigen Verwaltungsstellen von Ländern, Bund und EU-Kommission.

Zum Auftakt der Förderung der Stadtentwicklung aus den europäischen Strukturfonds in Deutschland 2014 bis 2020 organisierte der DV gemeinsam mit der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt am 19. März 2015 in Berlin-Neukölln eine hochrangige politische Tagung. Die Konferenz fand im Rahmen der 61. Urban-Netzwerk-Tagung statt und markierte den symbolischen Startschuss für das Berliner Programm „Zukunftsinitiative Stadtteil II". Dieses möchte mit Mitteln aus den EU-Strukturfonds ungleiche innerstädtische Lebensbedingungen weiter abbauen. Die neue rumänische EU-Kommissarin für Regionalpolitik und Stadtentwicklung, Corina Creţu, nahm die Konferenz zum Anlass für ihren ersten Besuch in Deutschland.

www.deutscher-verband.org/aktivitaeten/netzwerke/urban-netzwerk.html#c557

© Michael Färber

URBACT

Das Bundesumwelt- und Bauministerium sowie das Österreichische Bundeskanzleramt haben den DV Ende 2015 zur nationalen Informationsstelle für das europäische URBACT-Programm (National URBACT Point – NUP) benannt. Gemeinsam mit der Österreichischen Raumordnungskonferenz ist der DV nun Ansprechpartner für deutsche und österreichische Kommunen, die an dem europäischen Förderprogramm zur nachhaltigen Stadtentwicklung teilnehmen oder sich darauf bewerben möchten.

Der NUP verbreitet zum einen Informationen über URBACT und berät interessierte Städte, die sich an URBACT beteiligen wollen. Zum anderen informiert er über die Aktivitäten und Ergebnisse der verschiedenen URBACT-Projekte.

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

STADT-UMLAND-WETTBEWERB BRANDENBURG

Die Zusammenarbeit von Regionen, Städten und ländlichen Räumen ist seit 2014 verstärkt in den Fokus der Europäischen Union gerückt. Vor diesem Hintergrund hat das Land Brandenburg einen Stadt-Umland-Wettbewerb ausgelobt, der die Zusammenarbeit von Städten und ihrem funktional verknüpftem Umland fördern soll. Der DV unterstützte von 2014 bis 2016 gemeinsam mit dem Berliner Planungsbüro „slapa und die raumplaner GmbH“ das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg bei der Durchführung und fachlichen Begleitung des Stadt-Umland-Wettbewerbs.

Aus insgesamt 38 eingegangenen Wettbewerbsbeiträgen wurden durch eine interministerielle Jurysitzung 16 Stadt-Umland-Strategien ausgewählt. Diese erhalten nun zur Umsetzung ihrer Strategien eine Förderung aus den Europäischen Struktur- und Investitionsfonds, um damit konkrete lokale und interkommunale Projekte zu realisieren.

http://stadt-umland-wettbewerb.brandenburg.de

LEITFADEN

Der DV hat gemeinsam mit der BTU Cottbus in einer Tiefenanalyse zur städtischen Dimension der Operationellen Programme aus der alten und neuen Förderperiode eine Auswertung mit zahlreichen Projektbeispielen vorgenommen sowie einen Leitfaden für Kommunen für die neue Förderperiode erarbeitet, die beide Anfang 2015 erschienen sind.

www.deutscher-verband.org/publikationen/dokumentationen.html

Interreg: Lokale Erfolge durch transnationale Zusammenarbeit

DV bei Programmierung, Kommunikation und Projektarbeit aktiv

Auch für die EU-Programme für territoriale Zusammenarbeit – besser bekannt unter dem Namen Interreg – ist nach langen Verhandlungen der Strukturfondsverordnungen und nicht weniger intensiven Programmvorbereitungen die neue Förderperiode im Jahr 2015 endlich gestartet. Die Programme werden aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) finanziert und gliedern sich auf in die drei Ausrichtungen der grenzüberschreitenden, der transnationalen und der interregionalen Zusammenarbeit. Für den Deutschen Verband sind vor allem die Programme der transnationalen Zusammenarbeit (INTERREG B) von besonderer Bedeutung, da er sich hier sowohl auf Programm- als auch auf Projektebene seit vielen Jahren aktiv engagiert. So unterstützt er unter anderem das für die transnationale Zusammenarbeit zuständige Bundesverkehrsministerium in der politischen Öffentlichkeitsarbeit.

Gemeinsame Herausforderungen gemeinsam angehen

Die Folgen des Klimawandels, Umwelt- und Ressourcenschutz, neue Formen der Mobilität, die Energiewende, unsere älter, bunter und individueller werdende Gesellschaft – dies sind Themen, die nicht vor Verwaltungs- oder Landesgrenzen Halt machen. Genau hier setzt die transnationale Zusammenarbeit an. Interreg bringt Regionen, Kommunen, öffentliche Dienstleister, Hochschulen, Kammern und Verbände, Organisationen der Wirtschaftsförderung und Unternehmen aus verschiedenen Ländern im Rahmen thematischer Projekte zusammen. Die Projektpartner tauschen sich aus, entwickeln gemeinsam neue Strategien und setzen diese in Pilotvorhaben um. Hintergrund ist der Gedanke, bei eigenen Lösungsansätzen vom Wissen anderer zu profitieren. Damit werden Entwicklungen und Investitionen angestoßen, von denen Regionen und Institutionen im besten Fall lange über die Projektlaufzeit hinaus profitieren.

Hohe Mittelausstattung der Programme

Für die transnationale Zusammenarbeit stehen zwischen 2014 und 2020 insgesamt 1,39 Milliarden Euro zur Verfügung. Deutschland ist an sechs Interreg-Programmräumen beteiligt (Alpen, Donau, Mitteleuropa, Nordsee, Nordwesteuropa, Ostsee). Jeder Raum hat ein eigenes Kooperationsprogramm erarbeitet, das die Themen fördert, die den geografischen, ökonomischen und sozialen Hintergründen seiner Regionen bestmöglich entsprechen. Alle Programmräume von INTERREG B haben nun ihre ersten Projektaufrufe durchgeführt und die ersten Projekte konnten Ende 2015 ihre Arbeit aufnehmen. Im Jahr 2016 erfolgten dann bereits die zweiten Antragsrunden. Im Vergleich zur Regionalförderung übernimmt die EU bei den Interreg-Projekten einen erheblichen Anteil der Projektkosten: je nach Programmraum sind es bis zu 85 Prozent. Den Rest muss der jeweilige

Partner selber tragen („Kofinanzierung"). Investitionen sind nur bedingt förderfähig: Denn der Schwerpunkt bei Interreg liegt darauf, gemeinsam Dinge „neu zu denken".

Europa als Marke

An einem Interreg-Projekt teilzunehmen bedeutet, ein lokales oder regionales Problem in einen europäischen Gesamtzusammenhang zu stellen. Das Projekt bzw. die EU fungieren somit als eine Art Qualitätssiegel für das eigene Anliegen. Denn es beweist, dass das Projektthema Relevanz für viele Akteure aus anderen Ländern sowie für die EU selbst hat. Das zieht eine gesteigerte Aufmerksamkeit im eigenen Haus, aber auch auf Landes-, Bundes- und EU-Ebene nach sich. So hat die Zusammenarbeit mit den entsprechenden Ministerien ihres Bundeslandes für Projektpartner großes Potenzial: Sind das Projektthema und die zu erwartenden Ergebnisse einem Ministerium selbst ein Anliegen bzw. entsprechen der Landesstrategie, so kommt es nicht selten vor, dass es den Projektpartner bei der Kofinanzierung unterstützt und das Interreg-Projekt in die Öffentlichkeitsarbeit des eigenen Hauses einbezieht. Nicht zuletzt bedeutet die Interreg-Teilnahme natürlich auch ein gesteigertes Interesse der Medien. Letzten Endes kann die so entstehende Aufmerksamkeit Entwicklungen beschleunigen und zum Imagegewinn der beteiligten Region oder Institution beitragen.

Blick über den eigenen Tellerrand

Zudem eröffnet die Teilnahme an Interreg-Projekten auch neue Kenntnisse und Perspektiven: In einem Projekt arbeiten mehrere Partner aus unterschiedlichen Ländern normalerweise drei Jahren lang zusammen. Dadurch wird „Europa gelebt". Die Teilnehmer gewinnen Einblick – und damit auch Verständnis und Toleranz – für andere Länder und ihre Strukturen. Gerade angesichts einer in letzter Zeit häufiger spürbaren Europaskepsis ist dieser Aspekt wichtiger denn je. Zudem schweißt die jahrelange enge Zusammenarbeit die Projektbeteiligten auf fachlicher Ebene zusammen. So entstehen dauerhafte internationale Netzwerke, die in den meisten Fällen über die Projektlaufzeit hinaus bestehen bleiben.

Engagement lohnt sich

Natürlich soll nicht verschwiegen werden, dass die Teilnahme an einem Interreg-Projekt auch mühsam sein kann und Nerven kostet. Sie erfordert Ausdauer, personelle Ressourcen, die Bereitschaft, sich auf Neues einzulassen und zu lernen, genauso wie Engagement. Doch der Aufwand lohnt sich: Interreg-Projekte verbessern die Regionalentwicklung und leisten einen wichtigen Beitrag zum sozialen und territorialen Zusammenhalt sowie zum gegenseitigen Verständnis in Europa.

DV seit Jahren bei Interreg aktiv

Dabei spricht der DV aus eigener guter Erfahrung: Mit vielen der aktuellen Interreg-Hauptthemen (CO_2-Reduzierung, Umwelt- und Ressourcenschutz, nachhaltiger Verkehr, Energieeffizienz, Innovation) setzt sich der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung schon seit Jahren intensiv auseinander. Als Partner, oft auch federführend, hat er an zahlreichen Interreg-Projekten der vergangenen beiden Förderperioden teilgenommen und auch die Erstellung der neuen Programme der transnationalen Zusammenarbeit auf Bundesebene begleitet. Auch in der aktuellen Förderperiode bringen wir uns wieder aktiv in die transnationale Zusammenarbeit ein, bereiten Projekte vor und unterstützen des Bundesverkehrsministerium und das Bundesinstitut für Stadt-, Bau- und Raumforschung bei der politischen Öffentlichkeitsarbeit.

KONSULTATION ZU NEUEN INTERREG-PROGRAMMEN

Von 2012 bis 2015 koordinierte der DV, ebenfalls im Auftrag des BBSR, das Projekt **„Dialogprozess zur Erstellung neuer Interreg-Programme"**. In diesem Rahmen begleitete er die Ausgestaltung der neuen Interreg-Programme für die Förderperiode 2014–2020. Er führte eine Konsultation auf Bundesebene durch und flankierte die Programmierung mit einer umfassenden Öffentlichkeitsarbeit. Dazu zählt auch die Organisation einer hochrangigen nationalen Interreg-Auftaktkonferenz in Berlin. Neben der regelmäßigen Gestaltung des Interreg-Journals erarbeitete der DV Flyer für die sechs Programmräume und einen Leitfaden für deutsche Antragsteller.

INTERREG KOMMUNIKATIONSARBEIT

Seit Dezember 2015 koordiniert der DV im Auftrag des BBSR die **Kommunikationsarbeit für Interreg in Deutschland sowie das Bundesprogramm Transnationale Zusammenarbeit**. Dazu zählt unter anderem die Betreuung von kofinanzierten Projekten, die Organisation von Veranstaltungen, die Redaktion des Interreg Journals und der Ausbau eines Botschafter-Netzwerks für die transnationale Zusammenarbeit.

Stadt in Bewegung – urbane Transformationsprozesse

Jahrestagung des Deutschen Verbandes 2015 in Stuttgart

© Michael Kirsten

Grün ist sie laut Trendforschern, entschleunigt und „smart“: Die lebenswerte Stadt der Zukunft. Um dieser Vision zu entsprechen, sollen Städte sozial, digital und vernetzt sein, kreative Wissensstandorte mit hoher Lebensqualität. Wanderungsbewegungen, wirtschaftliche und gesellschaftliche Umbrüche sowie die Energiewende setzen die Städte unter Zugzwang. Beschleuniger all dieser Entwicklungen ist die Digitalisierung, die unsere Kommunikation, unsere Arbeitsstrukturen und Mobilität massiv verändern wird. Wie können Städte mit diesen Transformationen umgehen, ohne sie zu „verschlafen“ bzw. angesichts der Dynamiken „überzureagieren“? Wieviel Planung ist notwendig, und wie viel Flexibilität ist angesichts unserer gebauten Strukturen möglich? Und wo(für) „steht“ die Stadt heute überhaupt? Damit hat sich die Jahrestagung des Deutschen Verbandes am 1. Oktober 2015 in Stuttgart befasst.

Die städtischen Transformationsprozesse werden durch die aktuelle Flüchtlingsthematik erheblich beschleunigt. „Stadtentwicklung ist historisch schon immer mit Bewegung und Wanderung verbunden“, bringt es der baden-württembergische Minister für Verkehr und Infrastruktur, Winfried Hermann, auf den Punkt. In Deutschland hat dies mehrere Facetten: Die Bevölkerung nimmt durch den demografischen Wandel ab und es gibt eine ungebrochene Wanderungsbewegungen vom Land in die Städte. Ungleich dynamischer verhält es sich mit der Zuwanderung aus dem Ausland: Diese hat sich allein zwischen 2010 und 2014 nahezu vervierfacht und ist mit der Flüchtlingskrise 2015 noch einmal exponentiell gestiegen.

Grundlagen zur Schaffung bezahlbarer Wohnungen verbessern

Langfristig sind viele Städte auf das Arbeitskräftepotenzial der Zuwanderer angewiesen. Zudem erhöht Diversität die Widerstandskraft global vernetzter Gesellschaften, wie der Wiener Zukunftsforscher Andreas Reiter erklärt. Doch bevor sich die Zuwanderung für alle Beteiligten auszahlt, sind erhebliche Integrations- und Wohnungsbau-Anstrengungen erforderlich. Denn das große Plus an Menschen in den Ballungsgebieten verstärkt die Konkurrenz um günstigen Wohnraum.

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

„Die große Komplexität der gegenwärtigen Stadtentwicklungsfragen kann nur bewältigt werden, wenn alle beteiligten Gruppen gemeinsam an langfristigen Visionen arbeiten."

Gesellschaftlicher Wandel durch Digitalisierung und technischen Fortschritt

„Zugang (zum Internet) übertrumpft Eigentum", erklärte Dr. Frank Ruff von der Daimler AG. Die Folgen sind vielfältig: In der Wirtschaft nimmt die Tendenz zur „Sharing Economy" zu, auf die Phase der De-Industrialisierung folgt nun die Virtualisierung. Dadurch sind die Menschen nicht mehr an ihr Büro und feste Arbeitszeiten gebunden. Mobilität wird noch wichtiger, die Fortbewegung vielfältiger. Hier gilt es, die digitalen Angebote zur Verknüpfung aller Verkehrsträger intelligent zu nutzen. Auch im Rahmen der Energiewende spielt digitale Gebäudetechnik und deren Weiterentwicklung eine bedeutende Rolle.

Mehr Zusammenarbeit, mehr Mitsprache, mehr Verantwortung

Für diese komplexen Stadtentwicklungsfragen gilt es laut Werner Spec, dem Oberbürgermeister der Stadt Ludwigsburg, die Organisation in den Stadtverwaltungen zu verändern und interdisziplinäre Ansätze zu ermöglichen. So entstehe ein wichtiger Hebel, um Kooperationen mit großen Unternehmen sowie mit Wissenschaft und Forschung einzugehen. Trotz der technischen Fortschritte ist es doch der Mensch, der im Mittelpunkt aller Entwicklungen stehen sollte. Die Städter legen viel Wert auf Lebensqualität und gestalten ihr Umfeld aktiv mit. „Transformationsprozesse müssen in den Köpfen der Menschen angestoßen werden", meint Minister Hermann. Dazu zähle allerdings nicht nur das Mitreden und das Mitentscheiden, sondern „auch die Bereitschaft, Verantwortung zu übernehmen – nicht nur im eigenen Haus, sondern auch im Quartier und in der Stadt."

JAHRESTAGUNG

Bei seinen Jahrestagungen, die in verschiedenen Großstädten Deutschlands abgehalten werden, beschäftigt sich der DV mit aktuellen Themen der Stadtentwicklung und Wohnungspolitik. In Verbindung mit der fundierten öffentlichen Fachtagung finden die Gremiensitzungen des Verbandes statt.

Jahrestagung 2015, © Michael Kirsten

Jahrestagung 2015, © Michael Kirsten

Jahrestagung 2015, © Michael Kirsten

Städte auf dem Weg zur „Smart City“

AG Städtebau erörtert Potenziale der vernetzten Stadt

Saarbrücken, © petair_fotolia.com

Wie können Stadtentwicklung, die Erhebung, Vernetzung und Nutzung von Daten sowie Energie und Mobilität intelligent miteinander verbunden werden? Vor allem Unternehmen und Forschungsinstitute der Infrastrukturentwicklung sowie der Informations- und Kommunikationstechnologie haben die Auseinandersetzung mit dieser Frage in den vergangenen Jahren vorangetrieben. Mittlerweile beteiligen sich auch kommunale Akteure an der Debatte. Das ist ausdrücklich zu begrüßen, denn die Idee der „Smart City“ berührt viele ihrer Herausforderungen:

- Folgen der Globalisierung und des Klimawandels
- Umsetzung der Energiewende
- Dezentrale Möglichkeiten der Energieerzeugung und -nutzung
- Verstädterung
- Demografischer Wandel
- Digitalisierung
- Soziale und räumliche Polarisation
- Neue Formen der Mobilität
- Sicherheit

Keine einheitliche Definition

Bislang gibt es keine einheitliche, allgemein akzeptierte Definition der „Smart City“. Der Begriff ist eher als globaler Impetus im Diskurs von Wissenschaft und Praxis zu verstehen. Die Interpretationen reichen von einem datenorientierten Technikverständnis bis hin zu einem ganzheitlichen Stadtentwicklungsansatz. Die Akteure aus Planung, Forschung und Industrie verknüpfen ganz unterschiedliche Erwartungshaltungen und Konzepte mit dem Begriff „Smart City“. Deshalb ist es umso wichtiger, sie in den Dialog zu bringen, damit sie an gemeinsamen Lösungen arbeiten. So kann die „Triple Helix“ als gemeinsamer Prozess von Wissenschaft, Wirtschaft und Verwaltung funktionieren, die für Innovationen in der Wissensgesellschaft ein passendes Modell bietet.

Seit jeher Auseinandersetzung mit urbanen Technologien

Städte waren seit jeher gefordert, sich mit neuen urbanen Technologien auseinanderzusetzen. Sei es nun die Straßen-

beleuchtung, die Energieversorgung, der öffentliche Nahverkehr oder die Verkehrssteuerung – Industrie und kommunale Akteure waren und sind in einem ständigen Dialog. Neu sind jedoch die Innovationsgeschwindigkeit und die Bandbreite, mit denen die Datentechnik im urbanen Kontext Einzug hält. Inzwischen stehen die Bereiche Energie, Mobilität, Sicherheit, Governance, Netzinfrastruktur und Kommunikation in einer engen Wechselwirkung. Dabei sind Daten die Schnittmenge dieser vielfältigen Handlungsfelder. Neu ist auch der Ausgangspunkt für die Veränderung: Die anstehende „smarte" Transformation" unserer Städte muss auf die bestehenden gebauten Strukturen aufbauen. Diese wurden in den letzten 150 Jahren neu geschaffen – und zwar zum Großteil im Zuge der industriellen Revolution. Dabei sind die Städte aber auch immer eine Einheit aus den gebauten Strukturen und den Menschen, die sie hervorgebracht haben und mit ihnen ihr Leben gestalten.

Viele offene Fragen

Viele Fragen sind noch offen, wie etwa die der Grundrechte von Daten. Zudem muss geklärt werden, wie sozial schwache und alte Menschen Internetkompetenz aufbauen und der Netzausbau in ländlichen Räumen vorangetrieben werden kann, damit die Digitalisierung soziale Segregation und räumliche Ungleichgewichte nicht verstärkt. Wie können unterschiedliche Alterungsprozesse von gebauter Umwelt und „Technik" zu akzeptablen Kosten angegangen werden? In diesem Bereich haben insbesondere kommunale Akteuren großen Informationsbedarf, zum Beispiel Wohnungswirtschaft, Stadtverwaltungen und Stadtwerke, aber auch Kommunalpolitiker. Hier gilt es, Entscheider mit entsprechenden Kompetenzen auszustatten, damit sie auf einer informierten Basis eine gestaltende Rolle einnehmen können.

„Smart City" Chance für eine Stärkung der kommunalen Ebene

Gelingt die „Smart City", wird es möglich sein, auf lokaler Ebene neue Wertschöpfungsketten, insbesondere im Energiebereich, zu generieren. Vormals getrennte Handlungsfelder wie Wohnen, Mobilität und Energie würden dann funktional miteinander verknüpft werden. Historische Abhängigkeiten wie die von der Ölpreisentwicklung könnten aufgebrochen werden. Erfolgreiche erste Ansätze gibt es bereits in vielen Städten wie zum Beispiel in München, Leipzig, Berlin, Hamburg, Aachen oder Darmstadt – auch wenn sie nicht immer unter dem Label der „Smart City" laufen. Überall dort, wo sich lokale Akteure offen und kreativ den neuen Herausforderungen stellen und die „Smart City" als Chance für die Stärkung der kommunalen Ebene begreifen, kann es gelingen, das Konzept sinnvoll mit Inhalt zu füllen und das Leben in der Stadt nachhaltig zu verbessern.

Strategische Planungen und technische Möglichkeiten verbinden

Wichtig ist es, strategische Planungen mit den technischen Möglichkeiten der „Smart City" zu verbinden. Wie das Beispiel Leipzig zeigt, können dabei Zukunftsfonds, Zukunftsgremien oder Zukunftslabors hilfreich sein. Dabei werden Prozesse mit der Bevölkerung und der Wirtschaft gemeinsam umgesetzt. Zudem versuchen diese Formate, die Komplexität der „Smart City" mit den Strukturen einer Stadtverwaltung in Einklang zu bringen. Wichtig ist immer, dass Entscheider aus der Politik eng mit eingebunden sind und eine integrierte Betrachtung einer sektoralen Auseinandersetzung vorgezogen wird.

Prof. Elke Pahl-Weber, Direktorin des Instituts für Stadt- und Regionalplanung an der TU Berlin und Leiterin der Arbeitsgruppe Städtebau/Raumordnung:

„Auch die ‚smarte' Stadt braucht ‚klassiche' Stadtentwicklungsprozesse, die urbane Qualität und Kultur schaffen. Dazu gehört es, öffentlichen Raum zu schaffen, der sich am Menschen und seinem Kommunikations- und Erholungsbedürfnis orientiert."

AG STÄDTEBAU

Mit den Potenzialen der „Smart City" hat sich auch die AG Städtebau des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. beschäftigt, Sichtweisen ausgetauscht und neue Standpunkte entwickelt.

Innenstädte als attraktive und multifunktionale Orte

Die DSSW-Plattform

Innsbruck, © Günther Haas, pixelio.de

In den vergangenen Jahrzehnten haben die Konkurrenz auf der „Grünen Wiese" sowie die Probleme der Warenhäuser zu starken Strukturveränderungen im Handel und damit zum Attraktivitäts- und Bedeutungsverlust vieler Innenstädte geführt. Noch problematischer wird für die Zukunft die Online-Konkurrenz eingeschätzt, insbesondere für Klein- und Mittelstädte. Vor allem die mobilen Dienste über Smart Phones und neue, junge Käufergruppen werden diese Entwicklung beschleunigen. Braucht da der Handel noch die Stadt, wenn Waren und Kunden ohne physischen Tauschort vernetzt werden?

Individuelle, interessante und identitätsstiftende Innenstädte

Die einzige Chance von Innenstädten und stationärem Handel ist, das zu bieten, was das Internet nicht kann: Aura, Wohlfühlatmosphäre, Individualität und Authentizität, Erlebnisse und Beratung. Dafür benötigen Städte eine interessante Mischung aus Handel, Gastronomie, Kultur- und Freizeitangeboten mit besonderen Attraktionen. Ebenso wichtig sind ansprechende und unverwechselbare Architektur in attraktiv gestalteten öffentlichen Räumen. In diesem Zusammenhang muss gute Baukultur von Handelsimmobilien wieder stärker in den Mittelpunkt rücken. Denn gerade der Handel prägt mit anderen markanten Innenstadtgebäuden das Gesicht und die Aufenthaltsqualität unserer Städte. Die baukulturelle Qualität einer Handelsimmobilie ist ein wichtiger Faktor für Image, Identifikation und Prestige der Handelsunternehmen, was vor allem an den charakteristischen Kaufhausbauten vor dem Zweiten Weltkrieg deutlich wird.

Doch manche moderne Konsumbauten stehen in der Kritik von Architektur und Städtebau. Gerade Shopping Centern wird häufig eine mangelnde städtebauliche Einpassung in die gewachsene Stadtstrukturen, eine „Introvertiertheit" sowie eine nur vordergründig „gestaltete" Fassade mit Werbeelementen vorgeworfen. Weniger in der Schusslinie, wenngleich nicht weniger stadtbildprägend ist die „Banalität des Bauens" von Discountern, Supermärkten und Fach-

Ralf Beckmann, Geschäftsführer, Stadt und Handel:

„Innenstädte und Handel müssen sich in Zeiten der online Konkurrenz ihrer Kernkompetenz bewusst werden und neu erfinden. Mit einer zeitgemäßen Interpretation der Kundenwünsche von Urbanität, Vielfalt, Erlebnis, Individualität, Atmosphäre und Genuss liegt der Schlüssel dafür häufig bereits bei ihnen selbst."

märkten. So wichtig eine kritische Auseinandersetzung mit Handelsarchitektur ist, so sehr muss diese aber auch die funktionalen und wirtschaftlichen Anforderungen des Einzelhandels einbeziehen. Denn nur durch die Kombination von Ästhetik, Qualität und städtebaulicher Integration mit Funktionalität und Wirtschaftlichkeit entstehen Immobilien und Innenstadtquartiere, die den vielfältigen Ansprüchen genügen. Durch den rasanten Strukturwandel im Einzelhandel heißt gute Baukultur auch Multifunktionalität und Anpassungsfähigkeit.

Richtige planerische Steuerung

Für die Gestaltung attraktiver und lebendiger Innenstädte spielt der gezielte und zielgerichtete Einsatz planerischer Steuerungsinstrumente eine große Rolle. Neben dem formalen landes- und bauplanungsrechtlichen Instrumenten können lokale und regionale Einzelhandelskonzepte unterstützen, Zentren zu sichern, neuralgische Punkte zu identifizieren und zu stärken, Standorte zu profilieren und die Frequenzwirkung von Nahversorgung in die Mitte zu bringen. Sofern sie als Grundlage für die Bauleitplanung konsequent angewandt werden, bieten sie die notwendige Planungssicherheit. Ganz entscheidende Grundlagen – sowohl für die Entwicklung attraktiver öffentlicher Räume als auch für die städtebauliche Einpassung der Immobilien – bilden zudem die Stadtentwicklungs- und Verkehrsplanung sowie eine konsequente kommunale Bodenpolitik. Neben dem Planungs- und Regelungsrahmen ist insbesondere die Zusammenarbeit zwischen Politik, Verwaltung, Händlern und Immobilieneigentümern vor Ort ein zentrales Kernelement für eine positive Innenstadtentwicklung.

Nach wie steht die gezielte Ansiedlungsplanung und -steuerung großflächiger Einzelhandelsformate im Fokus. Zum einen, um innenstadtschädliche Ansiedlungen außerhalb der Städte zu vermeiden. Hierfür halten Raumordnungs- und Bauplanungsrecht einen spezifischen Rahmen bereit, der jedoch auf Ebene der Landesplanung unterschiedlich gehandhabt wird. So unterscheiden sich je nach Bundesland mittlerweile sowohl die Systematik als auch die Anforderungen an die zentralörtliche Gliederung, die für die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsvorhaben maßgeblich ist. Aber auch die tatsächlichen Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels werden kontrovers diskutiert. Für die transparente und sachgerechte Bewertung der Verträglichkeit sind vielfältige Bewertungsparameter notwendig und nicht nur die Vorhersage von Umsatzverteilungen. Zum anderen gilt es innerstädtische Vorhaben so zu integrieren, dass sie sich bestmöglich in die städtebauliche und Handelsstruktur einfügen und positive Impulse setzen. Denn auch zentral gelegene Vorhaben verändern das innerstädtische Handelsgefüge. Deshalb müssen deren absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Wirkungen vorbehaltlos abgeschätzt werden, um sie positiv kanalisieren zu können. Eine Stadt muss dafür zunächst ihre Ziele der Innenstadtentwicklung explizit formulieren und die Kommunalpolitik muss geschlossen hinter vereinbarten Planungen stehen. Kommunen müssen auf Augenhöhe mit Projektentwicklern und Investoren verhandeln. Nach der Entscheidung ist ein gut gesteuerter und transparenter Ansiedlungsprozess notwendig, bei dem die Handelsimmobilie in Verbindung mit der umgebenden Innenstadt und den bestehenden Einzelhandelslagen und dem öffentlichen Raum betrachtet wird. Daran sollten sich Dimensionierung, Architektur und Gestaltung ausrichten. Dazu stehen geeignete Instrumente zur Verfügung, mit denen die baulichen, funktionalen und architektonischen Anforderungen detailliert und rechtsverbindlich festgelegt werden können.

DSSW Tagung Ludwigshafen 2015, © Huttenloher

DSSW-Plattform bearbeitet vielfältige Themen der Innenstadtentwicklung

Der Deutsche Verband behandelt mit seiner DSSW-Plattform die Stärkung der Innenstadt als zentraler Handels- und Wirtschaftsstandort in Verbindung mit ergänzenden innerstädtischen Funktionen. Die Plattform wird als enges Netzwerk von zehn Partnern getragen: Deutscher Städtetag, Deutscher Städte- und Gemeindebund und Hauptverband des Deutschen Einzelhandels wirken als ideelle Partner mit. Als kommerzielle Partner leisten die DSK – Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft, die GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, die Beratungsbüros Stadt und Handel, Stadtortentwicklung Neufeld, SSR Schulten Stadt- und Regionalplanung sowie die Anwaltskanzlei Lenz und Johlen und Kaspar Kraemer Architekten neben einer fachlicher Mitwirkung eine finanzielle Unterstützung.

TAGUNGEN ZUM ONLINE HANDEL UND ZU INNERSTÄDTISCHEN FOC

© Huttenloher

Die Tagung „Innenstadt und Factory Outlet Center – gemeinsam einsam?“ am 18. und 19. März in Wolfsburg stellte die Frage, was es bedeutet, wenn sich FOC in Richtung Innenstadt bewegen. Die Referenten thematisierten sowohl die kontrovers diskutierten überörtlichen Wirkungen als auch die planerische Steuerung in der Ansiedlungskommune zur Nutzung von Synergieeffekten für die Stärkung der Innenstadt.

Die Herausforderung des online Handels griff die Fachtagung „Einzelhandel online – Innenstadt offline“ am 6. Mai 2015 in Ludwigshafen auf. Die Tagung erörterte wie sich das Einkaufsverhalten aufgrund von Digitalisierung und alternder Bevölkerung verändert, welche Folgen dies für Handel und Innenstädte hat und wie Kommunen sowie Landes- und Regionalplanung darauf reagieren können.

GMA-STUDIE ZU GROSSFLÄCHIGEM EINZELHANDEL

Mit Unterstützung der DSSW-Plattform entsteht eine wissenschaftliche Untersuchung zu den Wirkungen großflächiger Einzelhandelsansiedlungen. Durchgeführt wird die Studie von der GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung. Im Mittelpunkt stehen Lebensmittelmärkte, Möbelmärkte, Einkaufszentren und Sportfachmärkte. Durch Vorher-Nachher-Untersuchungen ermittelt die Studie, wie sich Ansiedlungen auf örtliche und regionale Handels- und Raumstrukturen auswirken. Daraus werden Vorschläge zur Weiterentwicklung des Planungsinstrumentariums und zur besseren Bewertung und Steuerung von Einzelhandelsvorhaben abgeleitet. Der DV organisiert dazu einen Fachbeirat. Die Studie wird im Herbst 2016 veröffentlicht.

© Huttenloher

INITIATIVE „BAUKULTUR UND HANDELSIMMOBILIEN“

© Huttenloher

Eine Delegationsreise am 12. und 13. September 2016 nach Innsbruck hat sich dem Zusammenspiel von Baukultur und Einzelhandel gewidmet. Initiiert wurde sie von DV, Handelsverband Deutschland und der Bundesstiftung Baukultur im Rahmen einer breiteren Initiative „Handelsdialog Baukultur“. Nach einer Einführung zur Bedeutung von Baukultur für Innsbruck und Tirol besichtigten die Teilnehmer das Kaufhaus Tyrol und ausgewählte Stationen in der Innenstadt. Zu den Rednern zählten u. a. Reiner Nagel, Vorstand der Bundesstiftung Baukultur, der österreichische Immobilien-Unternehmer und Gründer der Signa Holding René Benko sowie der Innsbrucker Stadtrat Gerhard Fritz.

Personelle Veränderungen

Vorstand

Rolf Buch

Im Rahmen der Jahrestagung am 30. September 2015 in Stuttgart wurde **Rolf Buch**, Vorstandsvorsitzender der Vonovia S.E., zum Vizepräsidenten des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. (DV) gewählt. Buch ist Vorstandsvorsitzender des größten Wohnungsunternehmens in Deutschland, der Vonovia SE und ein erfahrener Unternehmensführer und engagierter Wohnungswirtschaftler. **Helmut Rausch**, der bisherige Vizepräsident des DV, war bereits Ende 2014 als Vorstand der WL Bank in den Ruhestand gegangen und hatte sich nicht erneut zur Wahl gestellt. Vor allem für seine Expertise im Bereich der langfristigen Immobilienfinanzierung war Rausch beim DV sehr geschätzt.

Helmut Rausch

Dr. Hartmut Hamm, der Anfang 2015 aus dem Dienst als LBS-Verbandsdirektor ausgeschieden war, trat nicht noch einmal zur Vorstandswahl an. Hamm war seit 2006 Vorstandsmitglied des DV. Er vertrat die Bausparkassen in Deutschland und setzte sich stets auch für die Belange des selbstgenutzten Wohneigentums ein. Die DV-Verbandsräte wählten seinen Nachfolger bei der LBS, **Axel Guthmann**, in den Vorstand.

Dr. Hartmut Hamm

Axel Guthmann

Verbandsrat

Dietrich Suhlrie

Klaus-Peter Hesse

In einer Ergänzungswahl wurden **Dietrich Suhlrie**, Vorstandsmitglied der NRW.BANK, und **Klaus-Peter Hesse**, Geschäftsführer des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA), neu in den Verbandsrat gewählt. Damit erhöht die NRW.BANK als größte deutsche Landesförderbank ihr Engagement im Deutschen Verband. Der ZIA ist seit Anfang 2015 DV-Mitglied. Mit seinem Geschäftsführer bringt sich der Unternehmer- und Verbändeverband, der vor allem die kapitalmarktorientierte Immobilienwirtschaft vertritt, nun auch aktiv in die Gremienarbeit ein.

Arbeitskreise

Hella Dunger-Löper

Staatssekretärin **Hella Dunger-Löper** ist seit Spätsommer 2016 die neue Vorsitzende der DV-Arbeitsgruppe „Europäische Stadt- und Rauentwicklung". Dunger-Löper ist seit 2011 Bevollmächtigte des Landes Berlin beim Bund, Europabeauftragte des Landes Berlin und Beauftragte für das Bürgerschaftliche Engagement. Die Staatssekretärin folgt dem Ministeraldirektor a. D. **Dr. Peter Runkel** nach, der sich nach sechs Jahren als Arbeitsgruppenvorsitzender in den Ruhestand verabschiedet hat.

Dr. Peter Runkel

Oda Scheibelhuber

Oda Scheibelhuber ist die Vorsitzende der 2016 neu gegründeten DV-Arbeitsgruppe „ifs Wohneigentum". Die Ministerialdirektorin a. D. leitete bis 2014 die Abteilung Stadtentwicklung, Raumordnung und Wohnen im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.

Deutsch-Österreichisches Urban-Netzwerk

Dr. Lothar Blatt

Der Gründer und langjährige Leiter des deutsch-österreichischen URBAN-Netzwerkes, **Dr. Lothar Blatt**, wurde am 20. März 2015 im Rahmen der 61. Netzwerktagung mit EU-Kommissarin Cretu, Bundesbauministerin Hendricks und Stadtentwicklungssenator Geisel feierlich verabschiedet. Dr. Blatt übergab nach 18 Jahren die Leitung des Netzwerkes an **Rolf G. Engels**. Engels hatte das Netzwerk bereits in seiner Funktion als Koordinator der EU-Strukturfonds im Bundeswirtschaftsministerium seit 2003 eng begleitet.

Rolf G. Engels

Mitarbeiter

Christoph Pienkoß

Im September 2015 hat der DV den Geschäftsführer seiner Service-GmbH und stellvertretenden Generalsekretär, **Christoph Pienkoß**, verabschiedet. Der Diplomingenieur der Stadt- und Regionalplanung setzte wichtige inhaltliche Akzente als langjähriger Projektleiter in der europäischen transnationalen Zusammenarbeit (Interreg). Seit Oktober 2015 arbeitet er als Geschäftsführer der Deutschen Gesellschaft für Qualität e. V. in Frankfurt am Main.

Jens Freudenberg

Seit Januar 2015 wird der DV durch einen neuen Mitarbeiter verstärkt: **Jens Freudenberg**, Diplomingenieur der Stadt- und Regionalplanung, ist als Projektleiter verantwortlich für die Koordination der Arbeitsgruppe Energie sowie für die AG „Aktive Liegenschaftspolitik" im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen. Der gebürtige Berliner hatte zuvor in Ludwigsburg bei der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH gearbeitet.

Georg Werdermann

Seit Januar 2016 ist **Dr.-Ing. Georg Werdermann** als Projektleiter neu zum Team des Deutschen Verbandes gestoßen. Zuletzt arbeitete er bei der Stadtverwaltung Aachen als Projektleiter und städtischer Koordinator für Elektromobilität und Smart City. Beim DV ist der Architekt und Stadtplaner verantwortlich für die Entwicklung und Koordination transnationaler Projekte im Bereich Mobilität und Regionalentwicklung.

† WIR TRAUERN

um den langjährigen DV-Geschäftsführer **Dirk Menrath**, der am 24. Juni 2016 im Alter von 77 Jahren in Bornheim verstorben ist. Herr Menrath hat sein gesamtes Berufsleben dem Deutschen Verband gewidmet. Der Diplom-Volkswirt war seit 1972 Hauptreferent und wurde 1991 in Anerkennung seiner ausgezeichneten Arbeit zum Geschäftsführer berufen. Diese Position hatte er bis zum Umzug der Geschäftsstelle von Bonn nach Berlin im Jahr 2001 inne. Seine Verdienste für den DV bleiben unvergessen. Wir werden ihn als stets loyalen, gewissenhaften und aufrichtigen Menschen in Erinnerung behalten. Seinen Hinterbliebenen möchten wir unsere Anteilnahme und unser Mitgefühl ausdrücken.

Geschäftsstellen

Büro in Berlin (Hauptgeschäftsstelle)

Deutscher Verband für Wohnungswesen,
Städtebau und Raumordnung e. V. /
Gesellschaft des Deutschen Verbandes für
Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung mbH
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**, Vorstandsvorsitzender Vonovia SE **Dr. Josef Meyer**, ehemaliger Vorstandssprecher Deutsche Bau- und Grundstücks-AG, BauGrund
Schatzmeister:	**Axel Vogt**, Leiter Immobilienkunden, Investitionsbank Schleswig-Holstein
Generalsekretär:	**Christian Huttenloher**
Ehrenpräsidenten:	**Karl Ravens**, Bundesminister a. D. **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 **Norbert Portz**, Beigeordneter beim Deutschen Städte- und Gemeindebund **Dr. Franz-Georg Rips**, Präsident des Deutschen Mieterbunds e. V.
AG-Leiter (Gäste im Vorstand):	**Lutz Basse**, ehem. Vorstandsvorsitzender SGA/GWG Hamburg (AG Wohnungswesen) **Prof. Elke-Pahl-Weber**, Direktorin des Insituts für Stadt und Regionalplanung an der TU Berlin (AG Städtebau) **Dr. Peter Runkel**, Ministerialdirektor a. D. (bis Herbst 2016), **Hella Dunger-Löper** (ab Herbst 2016) (AG Europa) **Oda Scheibelhuber**, Ministerialdirektorin (AG ifs Wohneigentum) **Prof. Dr. Dr. Klaus Töpfer**, Bundesminister a. D., ehem. Vizegeneralsekretär der UN, Gründungs- und Exekutivdirektor des IASS Potsdam (AG Energie)

Unsere Mitglieder

Die Mitgliederzahl belief sich zum 31. August 2016 auf 365 Mitglieder, davon 211 juristische und 154 Einzelmitglieder.

Berlin, August 2016
www.deutscher-verband.org

Verbandsrat (Stand 31.08.2016)

Frank Bielka, Staatssekretär a. D., Vorstand DEGEWO AG
Anne Katrin Bohle, Leiterin der Abteilung Stadtentwicklung und Denkmalpflege im Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen
Dr. Reiner Braun, Vorstandsmitglied empirica ag
Frauke Burgdorff, Vorstand Montag Stiftung Urbane Räume gAG
Norbert Ewald, Leiter der Abteilung Wirtschafts- und Arbeitsmarktpolitik bei der Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt
Klaus Freiberg, Vorstandsmitglied Deutsche Annington Immobilien SE
Werner Genter, Direktor der KfW, Bereichsleiter Geschäftsbereich Privatkundenbank
KfW Bankengruppe
Klaus Graniki, Geschäftsführer der DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH
Dr. Ulrich Hatzfeld, Unterabteilungsleiter im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit
Alexander Heinzmann, Geschäftsführer der Wüstenrot Haus- & Städtebau GmbH
Johannes Hessel, Geschäftsführendes Vorstandsmitglied gws-Wohnen Dortmund-Süd eG
Klaus-Peter Hessel, Geschäftsführer ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V.
Sun Jensch, Bundesgeschäftsführerin des Immobilienverbands Deutschland IVD e. V.
Lothar Jerzembek, Direktor des Bundesverbands Öffentlicher Banken Deutschlands e. V.
Dietmar König, Leiter des Ressorts Kreditservice bei der BHW Bausparkasse AG
Prof. Dr. Michael Krautzberger, Ministerialdirektor, Deutsche Stiftung Denkmalschutz
Dr. Christian Lieberknecht, Mitglied der Geschäftsführung GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
Heinrich Liman, Geschäftsführer der HEGLI Verwaltungsgesellschaft mbH
Ingrid Matthäus-Maier, ehem. Sprecherin des Vorstandes der KfW-Bankengruppe, ehem. Mitglied des Deutschen Bundestages
Franz Meiers, Geschäftsführer NRW.URBAN Service GmbH
Prof. Dr. Elisabeth Merk, Stadtbaurätin Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Thomas H. Morszeck, Institutsleiter Fraunhofer-Informationszentrum Raum und Bau
Joachim Paas, Ministerialdirigent, Abteilungsleiter im Bayerischen Staatsministerium des Innern
Felix Pakleppa, Hauptgeschäftsführer des Zentralverbands des Deutschen Baugewerbes
Dr. Heike Piasecki, Prokuristin und Niederlassungsleiterin München der BulwienGesa AG
Prof. Dr. Joachim Pös, Geschäftsführer Nassauische Heimstätte, Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH
Walter Rasch, Ehrenpräsident, Senator a. D., Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V.
Hans-Joachim Reck, Hauptgeschäftsführer des Verbands kommunaler Unternehmen e. V.
Achim Reif, Bereichsleiter beim vdp – Verband deutscher Pfandbriefbanken e. V.
Prof. Dr.-Ing. Iris Reuther, Senatsbaudirektorin, Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, Freie Hansestadt Bremen
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
Lothar Säwert, Ministerialdirigent, Abteilungsleiter im Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern
Dr. Peter Schaffner, Managing Director bei der Aareal Bank AG

Jörg Schwagenscheidt, Vorstand a. D., GSW Immobilien AG

Jürgen Schweinberger, Abteilungsleiter im Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg

Lukas Siebenkotten, Bundesdirektor des Deutschen Mieterbunds e. V.

Anna Stratmann, Geschäftsführerin des Bundesvereinigung der Landes- und Stadtentwicklungsgesellschaften e. V.

Peter Stubbe, Vorstandsvorsitzender der GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen

Dietrich Suhlrie, Mitglied des Vorstands der NRW.BANK

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

Dr. Kai H. Warnecke, Hauptgeschäftsführer Haus & Grund Deutschland

Stefan Weber, Vorstandsvorsitzender SAB Sächsische Aufbaubank – Förderbank

Dr. Marc Weinstock, Sprecher der Geschäftsführung, DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG

Thomas Zinnöcker, CEO Chief Executive Officer der GAGFAH GROUP

www.deutscher-verband.org