

Stärkung der zukünftigen EU-Kohäsionspolitik



© Photographee.eu, fotolia.com

Die EU-Förderung für Städte und Regionen muss künftig noch mehr in die Breite wirken und flexibel auf lokale Bedarfe der Kommunen eingehen, damit Europa für die Menschen sichtbar bleibt. Dazu riefen die Mitglieder des Deutsch-Österreichischen URBAN-Netzwerks angesichts der Europawahlen bei ihrer 79. Tagung am 23. und 24. Mai 2024 in Berlin auf. Die Gastgeberstadt Berlin zeigt mit ihrem aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung gespeisten Programm „Europa im Quartier“ beispielhaft auf, was EU-Gelder vor Ort bewirken: Kernziel der Berliner Förderung ist es, sozial benachteiligte Quartiere in der Hauptstadt zu unterstützen – etwa mit Baumaßnahmen oder sozio-integrativen Projekten. Um zu verdeutlichen, unter welchen Bedingungen derlei Vorhaben auch künftig eine nachhaltige Wirkung in unseren Städten und Gemeinden entfalten können, haben die Mitgliedstädte zehn Empfehlungen zur Ausgestaltung der europäischen Kohäsionspolitik ab 2028 formuliert.

Europa muss in den Städten sichtbar bleiben

Die Forderungen sind in einem Positionspapier zusammengefasst, das sich an die Europäische Kommission und nationale Entscheidungstragende richtet, die am Diskussionsprozess zur Ausgestaltung der EU-Förderperiode 2028 bis 2034 beteiligt sind. Das URBAN-Netzwerk fordert, dass Städte und Gemeinden ein Kernstück der zukünftigen EU-Regionalpolitik und des neuen EU-Haushalts bleiben. Besonders wichtig ist dies, weil Vorhaben der Stadtentwicklung „nah an den Bürger:innen“ sind, ihre Auswirkungen betreffen das direkte Lebensumfeld der Menschen.

Stabilität in Europa erhalten

Angesichts der aktuellen Weltlage, in der unter anderem Themen wie Verteidigung und innere Sicherheit

IN DIESER AUSGABE

Großimmobilien, Innenstädte und Wohnquartiere gemeinwesenorientiert gestalten: Zwischenerkenntnisse aus „Gemeinsam für das Quartier“ Seite 4

Die grüne Transformation in Städten aller Größenordnungen – zwischen Mission und Realisierung: Sitzung der AG Europa Seite 6

Klimapfade für sozial orientierte Bestandshalter echte Mammutaufgabe: Studie von Hauke Meyer mit Unterstützung der Initiative Wohnen.2050 Seite 6

Die Wohnungswirtschaft als soziales Fundament unserer Gesellschaft: DV-Jahrestagung 2024 Seite 8

in der Europäischen Union an Priorität gewonnen haben, befürchten die Mitgliedstädte des Netzwerks einen gravierenden Bedeutungsverlust der Kohäsionspolitik. Dies könnte sich auch in der derzeit laufenden Ausgestaltung des mehrjährigen Finanzrahmens der EU für die Zeit ab 2028 manifestieren. Dies wäre der falsche Weg, mahnt das Deutsch-Österreichische URBAN-Netzwerk. Denn die EU-Kohäsionspolitik und ihre Programme, die seit über 30 Jahren eine ausgewogene Entwicklung und den Zusammenhalt unserer Städte und Regionen unterstützen, sind für die Stabilität in Europa unverzichtbar und müssen weiterhin gestärkt werden. Dies ist heute umso wichtiger, zeigen doch die Folgen von Corona-Pandemie, Klimawandel und dem Krieg in der Ukraine auf, wie schnell durch Krisen neue regionale und lokale Ungleichheiten entstehen können.



Mitglieder des Deutsch-Österreichischen URBAN-Netzwerks präsentieren Kernaussagen des Positionspapiers #URBANPost2028
© Merle von Bargaen

Die Positionen für die zukünftige Kohäsionspolitik ab 2028 im Überblick

Transformation befördern: Wir brauchen eine nachhaltige und integrierte Stadtentwicklung mit angemessener Mittelausstattung in allen Regionen Europas. Denn die Bedeutung von Städten als Orte der Transformation wird weiter steigen.

Bedarfsgerechte Mittelzuweisung schaffen: Statistische Indikatoren zur Feststellung der Förderfähigkeit von Regionen müssen im Sinne der Städte ergänzt werden, damit lokale Herausforderungen zielgenau bewältigt werden können.

Attraktive EU-Kofinanzierung etablieren: Die Ko-Finanzierungssätze in den Strukturfonds müssen angehoben werden. Leistungsschwachen Kommunen sollten weiterhin Zugang zur EU-Förderung haben, um sie nicht als Verbündete bei der Umsetzung von EU-Strategien zu verlieren.

Thematische Flexibilität beibehalten: Die Konzentration der EU-Förderung auf die fünf politischen Leitziele (intelligenteres, grüneres, besser vernetztes, sozialeres und bürgernäheres Europa) ist beizubehalten. Städtische Maßnahmen können in allen Leitzielen angerechnet werden.

Quotierung erhöhen: Die Förderung einer nachhaltigen Stadtentwicklung sollte künftig eine Mindestquotierung von mindestens 15 Prozent umfassen.

Flächendeckende Wirkung durch geteilte Mittelverwaltung stärken: Der partnerschaftliche Ansatz der geteilten Mittelverwaltung hat sich bewährt und soll beibehalten werden. Eine strukturelle Kohäsionspolitik ist dabei einer punktuellen Förderung durch Sonderprogramme vorzuziehen.

Administrative Vereinfachung anstreben: Eine Vereinfachung des Regelwerks sowie die Verlängerung der Abrechnungszeiträume sind notwendig, um eine effiziente operative Umsetzung zu gewährleisten.

Optionen schaffen: Für die Förderung von Maßnahmen der integrierten territorialen Entwicklung muss weiterhin eine Wahlmöglichkeit bestehen zwischen den Instrumenten ITI (integrierte territoriale Investitionen) und CLLD (von der örtlichen Bevölkerung betriebene lokale Entwicklung) sowie „sonstigen territorialen Instrumenten“.

Langfristige Kohäsionspolitik wahren: Kohäsionspolitik soll strukturell wirken und ist kein Kriseninstrument. Eine Fragmentierung durch Schaffung von Krisen- und Sonderprogrammen muss vermieden werden.

ANSPRECHPARTNER

Dr. René Peter Hohmann | r.hohmann@deutscher-verband.org

AUTOR

Dr. René Peter Hohmann ist Leiter des EU-Büros des Deutschen Verbands für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung in Brüssel.

INFORMATION

Das Positionspapier ist auf Deutsch und auf Englisch abrufbar:

<https://www.deutscher-verband.org/publikationen/positionen.html>



DV organisiert AG zur Wohnraumversorgung wohnungsloser Menschen

Im April 2024 hat das Bundeskabinett den Nationalen Aktionsplan gegen Wohnungslosigkeit beschlossen. Darin wird das ambitionierte Ziel gesetzt, bis 2030 die Wohnungslosigkeit in Deutschland zu beenden. Für das Bundesbauministerium begleitet der DV diesen Prozess mithilfe einer Fach-Arbeitsgruppe, in der Vertreter:innen aus Ländern, Kommunen, von sozialen Trägern, verschiedenen Vermietendengruppen und zivilgesellschaftlichen Akteuren mitwirken.

Aktueller Stand beim Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“

Die 219 vom Bundesprogramm geförderten Kommunen setzen sich in verschiedenen Formaten mit Themen der Innenstadtentwicklung auseinander: Neben zwei Netzwerktreffen im Sommer 2024 zur Transformation der Innenstädte werden über einen digitalen Peer-to-Peer-Austausch Wohnen und soziale Infrastruktur, Bildung und Kultur als Potenziale für die Innenstadtentwicklung erörtert. Der DV ist die Begleitagentur des Programms.

Die Dokumentationen stehen auf der Programmwebsite zur Verfügung:

🔗 <https://www.innenstadtprogramm.bund.de/Webs/ZIZ/DE/aktuelles/veranstaltungen/veranstaltungen-node.html>

Soziale Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft messen

Im Rahmen einer Zuwendung aus dem Programm Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung befasst sich der DV im Rahmen von Hintergrundrecherchen und Interviews mit Definitionen von Gemeinwohl und sozialer Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft. Anknüpfungspunkte bilden vor allem das „S“ bei den ESG-Kriterien (Environmental, Social, Governance) und ausgeweitete Berichtspflichten von Unternehmen.

Europa-Arena beim Bundeskongress Nationale Stadtentwicklungspolitik

Beim diesjährigen Bundeskongress Nationale Stadtentwicklungspolitik in Heidelberg am 18. September 2024 organisiert der DV als Kontaktstelle des URBACT-Programms und der Europäischen Stadtinitiative (EUI) gemeinsam mit dem Bundesbauministerium die Europa-Arena „Klimaneutrale Städte gemeinsam gestalten“. Die Arena wird unter anderem anhand europäischer Städtebeispiele aufzeigen, wie Kommunen von der europäischen Zusammenarbeit profitieren können. Mehr Infos in Kürze hier:

🔗 https://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/NSPWeb/SharedDocs/Veranstaltungen/DE/AktuelleTermine/2024/0917_bundeskongress_2024.html

Mehr Effizienz durch Vertrauen

Zum Erfolg beigetragen hat die enge Zusammenarbeit von Thomas Bestgen und dem Bezirk im Rahmen des Programms „Lebendige Zentren und Quartiere“. Dies führte zu einer Verkürzung von Planungs- und Genehmigungszeiten. Durch den Bezirk als Ankermieter und die Nutzung der Städtebaufördermittel für den Innenausbau der Alten Mälzerei konnten dort günstige Mieten angeboten werden, gemeinwesenorientierte Nutzungen werden quersubventioniert. Das Planungsbüro die raumplaner übernahm eine Mediatorenrolle und schuf Vertrauen zwischen Investor und Zivilgesellschaft. Letztere war von Beginn an in die Prozesse involviert und fühlt sich für das Viertel verantwortlich. Dadurch gibt es wenig Leerstand und Vandalismus.

Prozessoffenheit und Renditeerwartung

Von Vorteil war die Prozessoffenheit des Investors: Er griff Anliegen des Bezirks, des Denkmalamts und Nutzungsideen der Quartiersinitiativen auf. Dies ermöglichte eine auskömmliche Betreuung der Immobilie ohne hohe Renditeerwartungen sowie die Akzeptanz der Bevölkerung. Bestgen vertraute zudem darauf, dass nach der Absicherung durch die bezirklichen Ankernutzungen der Rest des Gebäudes über lokale Akteure bespielt werden konnte. Auch nach der Entwicklung bleibt er Bestandhalter der Alten Mälzerei.

Offenbach: Stadtbibliothek als Community-Center

Kommen wir von der Mälzerei zum Kaufhof, von Berlin nach Hessen: Eine offene Bibliothek im Herzen der Innenstadt, zum Austausch, Lesen, kreativ sein. Dies ist eine Vision, die die Stadt Offenbach am Main in die Tat umsetzt und für die sie zusammen mit „Gemeinsam für das Quartier“ im April 2024 Impulse von Initiativen und aus der Zivilgesellschaft eingeholt hat. Durch den Umzug der Stadtbibliothek in das Gebäude des ehemaligen Kaufhofs in der Fußgängerzone, welches entsprechend umgebaut werden soll, transformiert die Stadt eine leerstehende Großimmobilie und etabliert einen Dritten Ort. Eingebettet ist die Gestaltung in die Umsetzung des Innenstadtkonzepts „Offen denken“.

Niederschwellig, inklusiv und für alle offen

Ziel der Veranstaltung am 18. April 2024 in Offenbach war es, Nutzungsanforderungen für die Raumkonzeption der neuen Bibliothek abzufragen und Kooperationspartner:innen



zu identifizieren. Die eingebrachten Ideen zielten darauf ab, einen vielseitigen, niederschweligen Ort zu schaffen – für alle Kulturen, Generationen und sozialen Schichten. Es gab eine große Nachfrage nach kreativen Veranstaltungsformaten sowie Bildungs- und Lernmöglichkeiten. Die Innenstadtlage, die Zugänglichkeit und die Möglichkeit zur Vernetzung machen die geplante Bibliothek besonders attraktiv. Es wurde deutlich: Wichtiger als ein perfekt durchstrukturierter Prozess in der Projektentwicklung sind Wertschätzung sowie eine offene Kommunikation.

Bewohnende empowern: Potenziale der kulturell-kreative Wohnquartiersentwicklung

Wertschätzung und Empowerment sind auch bei unserem dritten Themenkomplex wichtig: Gerade Großwohnsiedlungen haben bis heute oft mit sozialen Problemen oder einem schlechten Image zu kämpfen. Wenn es darum geht, die Entfaltungsmöglichkeiten der Bewohner:innen sowie ihre Identifizierung mit ihrem Wohnstandort zu erhöhen und den Zusammenhalt zu steigern, haben kulturell-kreative Angebote großes Potenzial. Dieses wird bislang selten ausgeschöpft. Gemeinsam mit den Berliner Wohnungsunternehmen GESOBAU, degewo, der Stiftung Berliner Leben (GEWOBAG) und der Stiftung Stadtkultur (HOWOGE) haben wir von der Vernetzungsinitiative Anfang 2024 die verschiedenen Ansätze diskutiert, mit denen derzeit kulturelle Stadtentwicklung in Wohnquartieren praktiziert wird – etwa durch Stiftungen, Kooperationsverträge oder neue Strukturen, die das Eigenengagement im Viertel befördern und kanalisieren sollen. Die Ergebnisse fließen in ein Positionspapier ein, das demnächst veröffentlicht wird. Zudem werden wir im Februar 2025 zusammen mit dem vhw in Berlin eine Konferenz zum Thema „Kultur- und Kreativarbeit durch Wohnungsunternehmen in Wohnquartieren“ organisieren, die bundesweit die Wohnungswirtschaft auf die Möglichkeiten dieses Bereichs aufmerksam machen soll.

ANSPRECHPARTNERIN

Heike Mages | h.mages@deutscher-verband.org

Die grüne Transformation in Städten aller Größenordnungen – zwischen Mission und Realisierung

Sitzung der AG Europa

75 Prozent der EU-Bürger:innen leben in städtischen Gebieten. Insgesamt verbrauchen letztere mehr als 65 Prozent der weltweiten Energie und sind somit für mehr als 70 Prozent der CO₂-Emissionen verantwortlich. Es ist daher wichtig, dass Städte als Versuchs- und Innovationsökosysteme fungieren, um den Übergang zur Klimaneutralität bis 2050 zu unterstützen. Vor diesem Hintergrund widmete sich die Sitzung der AG Europa des DV am 4. Juni 2024 den Erfahrungen in Städten und Gemeinden, wie die EU-Strukturförderung zur grünen Transformation der Städte in Deutschland beitragen kann.

Unter Moderation von Dr. Andreas Hollstein, Landesgeschäftsführer des VKU Nordrhein-Westfalen und neuer Vorsitzender der Arbeitsgruppe, bekamen die Teilnehmer:innen

einen Eindruck über das kommunale Energiemanagement von Plauen. Die sächsische Mittelstadt zeigte auf, wie kommunale Dekarbonisierungsstrategien begleitet werden können und wie der ‚European Energy Award‘ als europäisches Gütezertifikat die Nachhaltigkeit der Energie- und Klimaschutzpolitik von Gemeinden unterstützen kann. Neben diesen Maßnahmen thematisierte die AG-Sitzung laufende EU-Initiativen zur Förderung einer Klimaneutralität in Städten. So etwa die EU-Mission „100 klimaneutrale und smarte Städte bis 2030“ und die ab August 2024 neu zu etablierende europäische Partnerschaft zur Gebäudedekarbonisierung im Rahmen der Urbanen Agenda für die EU.

ANSPRECHPARTNER

Dr. René Peter Hohmann | r.hohmann@deutscher-verband.org

Klimapfade für sozial orientierte Bestandhalter Mammutaufgabe

Studie von Hauke Meyer mit Unterstützung der Initiative Wohnen.2050

Wie gelingt es, bei geringen Ausgangsmieten Klimaschutz, Bezahlbarkeit und Wirtschaftlichkeit zu vereinen? Die Studie von DV-Projektleiter Hauke Meyer mit Unterstützung der Initiative „Wohnen.2050“ analysiert, unter welchen Bedingungen CO₂-neutrale Portfolios (un)möglich sind.

Klimaziele wirtschaftlich nur mit günstigem Szenario erreichbar

Bei den in der Studie simulierten Klimapfaden von Wohnungsunternehmen mit geringer Ausgangsmiete von knapp über sechs Euro pro Quadratmeter zeigte sich: Nur, wenn alle günstigen Rahmenbedingungen zusammenkommen, gelingt es, die Klimaziele bis 2045 einzuhalten. Andere Szenarien dagegen führen in die Unwirtschaftlichkeit: Etwa Modernisierungstau im Sinne eines schlechten energetischen Ausgangszustands, fehlendes Fernwärmepotential oder ein ambitionierter Zielstandard, wie ein Effizienzhaus

70 statt flexibler Maßnahmen hin zur Niedertemperaturfähigkeit. Kommen alle drei negativen Eigenschaften zusammen, fallen gar 14-mal höhere Investitionskosten an als beim günstigsten Szenario. Auch ein Vergleich der CO₂-Vermeidungskosten zeigt, dass sowohl Modernisierungstau als auch ambitionierte Zielstandards und fehlendes Fernwärmepotential für Unternehmen zur starken Belastung werden. Nach Einbezug der aktuellen Förderkulisse werden bei diesen Eigenschaften zwischen 20 und 27 Euro mehr Investitionen fällig, um ein Kilogramm CO₂ bei den Jahresemissionen der simulierten Portfolios mit 4.500 Wohneinheiten einzusparen.

Gestaltungsspielraum vorwiegend bei Gebäudehülle

Die hohen Mehrkosten bei einzelnen Portfolioeigenschaften zeigen, dass die Unternehmen vor unterschiedlichen Belastungen stehen. Ein schlechter Ausgangszustand der Gebäude ist besonders problematisch. Alle Szenarien mit dieser Eigenschaft sind unwirtschaftlich, obwohl die Investitionen gleichmäßig bis 2045 gestreckt wurden. Hohe Fernwärmepotentiale sind aus Sicht der Wohnungsunternehmen positiv. Unklar ist, inwiefern die eingesparten Kosten nicht in ähnlichem Maße durch Energieversorger bzw. Verbraucher:innen zu tragen wären und über erhöhte Wärmekosten letztlich Mietende belasten. Entscheider:innen in Wohnungsunternehmen können einen hohen Modernisierungstau nicht rückwirkend ändern und Fernwärmepotentiale sind nur bedingt über Verhandlungen mit Versorgern beeinflussbar. Der Umfang der Effizienzmaßnahmen bietet somit den naheliegendsten Hebel zur unternehmerischen Gestaltung.

Refinanzierungspotenziale aus Miete gering

In den Berechnungen wurden die aktuellen Förderkonditionen sowie die rechtlich möglichen Mieterhöhungsspielräume als voll ausgeschöpft angenommen. Die Refinanzierungspotenziale aus der Miete im Verhältnis zu den Kosten sind insbesondere bei den investitionsintensivsten Szenarien mit schlechtem Gebäudezustand und niedrigen Ausgangsmieten gering. Hier sind die sozial orientierten Unternehmen besonders benachteiligt. Die begrenzten Refinanzierungsmöglichkeiten über die Miete und die nicht auskömmliche Förderung bei angespannter Haushaltssitu-

ation lassen den Blick zur Kostenseite oder zu neuen Einnahmemöglichkeiten wandern. Die Ergebnisse zeigen, dass serielle Ansätze oder „Smart Metering“ ebenso wie neue Geschäftsmodelle für Wohnungsunternehmen auf Seiten der Energieerzeugung noch stärker in den Blick genommen werden müssen, um Finanzierungslücken zu schließen. Ansonsten bleibt die Erkenntnis, dass ohne höhere Förderung oder Abstriche bei der Sanierungstiefe der Dekarbonisierungspfad für viele sozial orientierte Wohnungsunternehmen in die Insolvenz führen würde.

Dies hat der DV bei seiner letzten Sitzung der AG Energie am 26. April 2024 mit Akteuren von EU-Kommission, Bundeswirtschaftsministerium und Wissenschaft sowie Praktiker:innen aus Wohnungs- und Energiewirtschaft diskutiert, um auf die schwierige Situation sozial orientierter Bestandshalter aufmerksam zu machen.

ANSPRECHPARTNER

Hauke Meyer | h.meyer@deutscher-verband.org

INFORMATION

Die Studie „Dekarbonisierungsszenarien und betriebswirtschaftliche Auswirkungen anhand unterschiedlicher Bestandsportfolios sozial orientierter Wohnungsunternehmen“ wurde im Februar 2024 von Hauke Meyer als Abschlussarbeit in einem berufsbegleitendem MBA-Studium vorgelegt:

 <https://www.deutscher-verband.org/aktivitaeten/studien.html>



Energetisch sanierte Häuser in Brandenburg an der Havel, © Urb.Energy

DV-Jahrestagung: Die Wohnungswirtschaft als soziales Fundament unserer Gesellschaft

In der Wohnungswirtschaft sind viele Akteure aktiv: kommunale, genossenschaftliche, kirchliche und private Unternehmen, Kleinvermietende oder Selbstnutzende. Diese Mischung stabilisiert den Sektor und trägt zu einer bezahlbaren und bedarfsgerechten Wohnraumversorgung breiter Schichten bei. Sie stärkt die soziale Stabilität und bauliche Attraktivität von Quartieren. Die Branche ist Mitgestalter der anstehenden Transformationsaufgaben und kann wichtige Beiträge zum Gemeinwohl leisten.

Die Aufgaben der Wohnungswirtschaft im Bereich des gesellschaftlichen Zusammenhalts möchte der DV bei seiner

Jahrestagung am 11. September 2024 in Berlin wieder stärker ins Bewusstsein rücken und notwendige Rahmenbedingungen adressieren. Denn gerade gemeinwohlorientierte Akteure mit moderaten Mieten und Renditeerwartungen sind durch Anforderungen im Neubau und bei der energetischen Sanierung in ein Dilemma zwischen sozialer Verantwortung und wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit geraten. Zinswende und Baukostenexplosion verschärfen die Situation.

Merken Sie sich dieses Datum vor! Weitere Informationen folgen.

Der DV trauert um Klaus Töpfer

Wir trauern um unser langjähriges Mitglied und den Gründungsvorsitzenden unserer Arbeitsgruppe „Energie, Immobilien und Stadtentwicklung“, Prof. Dr. Klaus Töpfer, Bundesminister a. D.



Unsere Ehrenpräsidentin, Frau Dr. Irene Wiese-von Ofen, erinnert sich:

„Mit Klaus Töpfer verlieren wir eine herausragende Persönlichkeit, einen mitreißenden Macher, einen weitsichtigen Denker und geschickten Vermittler zwischen Wissenschaft, Politik und Praxis. Unsere Worte können nicht ausdrücken, wieviel wir seinem klugen Rat, seinen wegweisenden Perspektiven und seiner Tatkraft verdanken, die wir in unseren Begegnungen für die gemeinsame Arbeit erfahren haben. Er brachte sich in allen Gesprächen immer selbst ein. Nicht jedoch im Sinne des Primus: „Ich bin der Beste und Klügste“. Vielmehr machte er klar, dass die Aufgaben der Nachhaltigkeit jeden und jede angehen, und deshalb auch alle zu ihrer Lösung beitragen sollten. Seine Forderungen konnten immer bewirken, dass der oder die Angesprochene sich von der Aufgabe und Töpfers Engagement überzeugen ließ. Deshalb hat sich kaum jemand seinen Erkenntnissen und den daraus resultierenden Forderungen je entzogen. Er war kein „Rattenfänger“, sondern ein „Seelenfänger“. Er wusste, dass man Einfaches zum entscheidenden Handlungselement erheben muss, um Kompliziertes erklären zu können. So gelang es ihm, Fortschritt in eine Sache zu bringen. Sein persönlicher Einsatz und seine ausgewogenen Positionen haben Menschen immer zu einem überzeugten, engagierten und zielgerichteten Handeln bewegt.“

Im Gedenken an Klaus Töpfer folgen wir seinen Taten, Denkanstößen und Spuren.