

Berliner Mietendeckel – Wohnungspolitik mit oder gegen den Markt?

Von Christian Huttenloher



Berlin von oben, © max_775_Fotolia.com

Wenig bewegt die wohnungspolitische Diskussion derzeit mehr, als der geplante Mietendeckel für die Hauptstadt. Tatsächlich beinhaltet die Wohnungsmarktsituation in Berlin erheblichen Sprengstoff. Spekulative Übertreibungen bei Grundstücks- und Immobilienkäufen, zu wenig Neubau sowie der massive Zuzug meist einkommensstarker Neuberliner haben die Mieten in kürzester Zeit stark steigen lassen. Dies trifft auf eine einkommensschwache Sozialstruktur: Immerhin hätten zwei Drittel der Berliner Haushalte Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein. Hinzu kommt, dass Berlin aufgrund von Haushalts-Zwangslagen in den 2000er Jahren etwa ein Viertel der landeseigenen Bestände verkauft und die soziale Wohnraumförderung eingestellt hat. Gleichzeitig fallen immer mehr Sozialwohnungen aus der Bindung. Kein Wunder also, dass sich die Fronten verhärtet haben. Dies verstellt allerdings den Blick auf eine sachliche Problemanalyse: Rechtfertigt die Wohnungsmarktsituation einen so drastischen Eingriff in das private Immobilieneigentum, wie ihn der Mietendeckel darstellt? Und trägt dies wirklich zu Entspannung und mehr sozialer Gerechtigkeit auf dem Wohnungsmarkt bei?

IN DIESER AUSGABE

Bedeutung von Wohneigentum für die Altersvorsorge Sitzung der AG ifs Wohneigentum	Seite 3
Zwischen Liegenschaftspolitik und europäischer Stadtentwicklung Der DV beim 13. Bundeskongress Nationale Stadtentwicklungspolitik	Seite 4
Ohne Ausweitung der Förderung werden Klimaziele nicht erreicht Parlamentarisches Frühstück von DV, GdW und Mieterbund	Seite 6
Innenstädte müssen in Bewegung bleiben URBAN OFFLINE FORUM in Dortmund	Seite 7

Massiver Eingriff in Markt und Eigentumsrechte

Referenz für die Mietendeckelung soll laut Entwurf von Senatorin Lompscher der alte Mietspiegel von 2013 sein. Auf dieser Basis werden lageunabhängige Mietstufen eingeführt, die sich allein auf Baualtersgruppen beziehen. Dies würde den erst kürzlich vom Senat selbst erstellten Mietspiegel als anerkanntes und auf dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) beruhendes Instrument aushebeln. Die wohnungspolitische Aufgabe des Mietspiegels, den „Mietfrieden“ zu sichern, würde obsolet. In der Folge dürften

Vermieter beispielsweise für begehrte Altbauwohnungen in guter Lage mit 6,45 Euro deutlich weniger Nettokaltmiete aufrufen als für eine einfache Wohnung aus den 1990er Jahren am Stadtrand mit 8,20 Euro.

Was bezweckt ein Mietendeckel also wirklich, der die „Gutverdiener“ privilegiert und die „Geringverdiener“ benachteiligt, insbesondere in den Stadtteilen mit sozialen und städtebaulichen Defiziten? Auch die Eigentümer wird der Mietendeckel unterschiedlich treffen: Besonders hart ist er für kleinere Unternehmen und Privateigentümer mit attraktiven Wohnungen und höheren Mieten, die ihre Finanzierung auf Grundlage des Mietniveaus kalkuliert haben. Die Banken haben bereits angekündigt, Immobilienkredite und die ihnen zugrunde liegenden Sicherheiten sowie die Bonität überprüfen und anpassen zu müssen. Die Härtefallregelung für Vermieter, die mit einer reduzierten Miete Verluste machen, dürfte da wenig nutzen.

In der vorliegenden Form dürfte der Mietendeckel verfassungsrechtlich problematisch sein. Denn ein Eingriff in die Eigentumsfreiheit muss verhältnismäßig sein und das Ziel auch erreichen. Hinzu kommt die Streitfrage, ob Berlin auf Basis des Grundgesetzes überhaupt eine eigene Mietregelung erlassen darf, wenn dies im sozialen Mietrecht des BGB bereits erfolgt ist und der Bund damit im Rahmen seiner Gesetzgebungskompetenz erschöpfend Gebrauch gemacht hat.

Weniger Mieterwechsel, weniger Neubau

Schon heute ist der Berliner Wohnungsmarkt stark zweigeteilt zwischen Mietern, die seit langem in günstigen Wohnungen leben und Wohnungssuchenden, die nur ein teures Angebot finden. Staatlich abgesenkte Mieten führen dazu, dass es noch weniger Mieterwechsel und stattdessen mehr Untervermietungen gibt. Diese „Angebotslücke durch fehlenden Mieterwechsel“ lässt sich durch Neubau gar nicht schließen. Und für Neubauten ab Baujahr 2014, die nicht unter den Mietendeckel fallen, entsteht ein zweiter, „freier“ und deutlich teurerer Markt.

Angesichts der verfassungsrechtlichen Probleme und der fehlenden Einnahmen der Wohnungsunternehmen wird der Mietendeckel dazu führen, dass weniger Wohnungen gebaut werden – selbst wenn Neubaumaßnahmen ausgenommen sind. Fehlende Möglichkeiten zur Mieterhöhung sowie die Anzeige- und Genehmigungspflicht für Modernisierungen werden einen Rückgang von Investitionen in den

Bestand verursachen. Zudem ist zu vermuten, dass der Mietendeckel den Zuzug zusätzlich anheizt. In der Folge wird der Wohnungsmarkt in fünf Jahren, wenn der Mietendeckel auslaufen soll, möglicherweise noch enger sein als heute. Sollte das politisch verabschiedete Gesetz zwischenzeitlich als verfassungswidrig eingestuft werden, gäbe es keinen rechtlich gültigen Mietspiegel mehr. Und auch nach dem „regulären“ Auslaufen des Mietendeckels würde es Jahre dauern, bis ein neuer Mietspiegel angewandt werden kann, da in diesen nur „Marktmieten“ und nicht staatlich vorgegebene Mieten einfließen dürfen.

Breite Bündnisse aller Akteure

Eine Lösung für das Wohnungsproblem in Berlin liegt alleine in einer sozial ausgerichteten Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik. Neben großen Neubauvorhaben sollte diese auch Aufwertungs- und Nachverdichtungsstrategien von weniger attraktiven Stadtteilen beinhalten. Es stehen viele Instrumente für ein bezahlbares Wohnungsangebot zur Verfügung: So etwa eine funktionierende Mietpreisbremse mit qualifiziertem Mietspiegel. Auch das Ausweisen von Milieuschutzgebieten und die Ausübung von Vorkaufsrechten, soziale Wohnraumförderung und Wohngeld sowie eine sozial gerechte Liegenschafts- und Bodenpolitik mit Quoten für geförderte und preisgedämpfte Wohnungen sind erprobte Maßnahmen. Genauso wichtig ist ein Wohnungsbau, an dem Immobilienunternehmen mitwirken und der zu mehr Angebot im preisgünstigen Segment führt. Kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften werden dies alleine nicht schaffen. Entscheidend ist auch, die Akzeptanz für größere Wohnungsbauvorhaben bei der Bevölkerung zu erreichen und dann konsequent zu handeln, ohne dass sich die Politik bei Widerstand in wahltaktischen Überlegungen verheddert. Dafür muss der Wohnungsneubau aber mit mehr neuen Kindergärten, Schulen, Verkehrsinfrastrukturen und Grünflächen verbunden werden, da die angestammte Bevölkerung sonst zurecht eine Überlastung ihrer Kieze fürchtet.

Für all das sind breite Bündnisse mit allen Akteuren der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik notwendig – aus Politik, Verwaltung, Wohnungswirtschaft und Zivilgesellschaft. Vorbilder dafür gibt es in anderen deutschen Städten genug. Hier könnte Berlin sich ein Beispiel nehmen, anstatt sich im Klein-Klein der Partikularinteressen zu verlieren und auf juristisch und politisch unwägbar und faktisch unwirksame Zwangsregulierungen der Mieten zu setzen.

Bedeutung von Wohneigentum für die Altersvorsorge

Sitzung der AG ifs Wohneigentum am 17. September 2019

Die Vermögen sind hierzulande im europäischen Vergleich gering und außerdem ungleich verteilt – nicht zuletzt wegen der geringen Wohneigentumsquote. Auch mit unterdurchschnittlichem Einkommen von 1.700 bis 2.000 Euro im Monat haben Wohneigentümer vor dem Rentenalter 5,8-mal mehr Vermögen als Mieter in der gleichen Alters- und Einkommensgruppe. Gleichzeitig haben Sie im Alter eine geringere Wohnkostenbelastung. So liegen die durchschnittlichen Wohnkosten von Rentnern dieser Einkommensklasse bei 699 Euro, von Eigentümern bei 499 Euro bzw. 386 Euro, wenn sie schuldenfrei sind. Die Bildung von Wohneigentum ist somit ein zentraler Pfeiler für die Vermögensbildung und die Altersvorsorge. Bereits heute gibt es allerdings viele Menschen mit wertvollen Häusern oder Wohnungen, die geringe Alterseinkünfte haben. Gerade bei künftig sinkenden Renten ist es deshalb fatal, wenn der Immobilienwert neben der Mietersparnis nicht bereits zu Lebzeiten besser nutzbar gemacht werden kann. Die DV-Arbeitsgruppe „ifs Wohneigentum“ hat sich deshalb unter Leitung von Oda Scheibelhuber, Ministerialdirektorin a. D., in ihrer Sitzung am 17. September 2019 bei Haus & Grund Deutschland damit beschäftigt, wie Wohneigentum einfacher gebildet und besser für die Altersvorsorge eingesetzt werden kann.

Unterstützung der Eigentumsbildung: Ein Jahr Baukindergeld

Anfang September 2019 feierte das Baukindergeld seinen ersten Geburtstag. War seine Einführung noch umstritten, so fällt die erste Zwischenbilanz positiv aus. Der Großteil der bislang 135.000 Anträge stammt von einkommensschwächeren Haushalten mit einem Jahreseinkommen bis zu 40.000 Euro. Nur ein kleinerer Teil geht in peripherere, ländliche Regionen. Das Baukindergeld ist damit ein wichtiges Instrument der Familienpolitik und der Vermögensbildung. Gerade jüngere Familien brauchen wegen der auch künftig akuten Eigenkapitalschwäche diese Unterstützung weiterhin. Die Politik sollte bald eine Antwort liefern, was nach dem Ende des Baukindergelds in gut einem Jahr kommt. Bleibt es in abgewandelter Form erhalten, gibt es eine Alternative? Die KfW hat zudem angekündigt, die Konditionen seines Eigentumsprogramms zu verbessern. Unabhängig davon müssen endlich die Einkommensschwellen

und die Höhe der Wohnungsbauprämie angehoben werden. Denn das Bausparen unterstützt die Sparanstrengung für die notwendige Eigenkapitalbildung.

Wohneigentum für die Altersvorsorge nutzen

Um das Wohneigentum bestmöglich für die Altersvorsorge zu nutzen, sind aber weitergehende Ansätze notwendig, die das gebundene Kapital schon zu Lebzeiten zur Aufbesserung der Rente einsetzen. Beim Verkauf eines zu großen Eigenheims und dem Umzug in eine kleinere Stadtwohnung bleibt oft wenig übrig. Alternativ kann man seine Immobilie mit einem lebenslangen Wohn- bzw. Nießbrauchrecht für eine Einmalzahlung oder eine Leibrente verkaufen. Doch viele Rentner scheuen den Verkauf. Wer seine Immobilie behalten und mit einem Kredit beleihen möchte („Umkehrhypothek“), findet jedoch in Deutschland kein Angebot mehr. Denn anders als in Großbritannien oder den USA mit ihrem großen Markt für Umkehrhypotheken, haben die hiesigen Banken dieses Modell nach einer kurzen Testphase wieder eingestellt. Die Gründe lagen unter anderem im unpassenden Rechtsrahmen und der damals geringen Nachfrage. Heute würden Umkehrhypotheken schon an der Wohnimmobilienkreditrichtlinie scheitern.

Zu bedenken bleibt, dass bereits im Jahr 2019 53 Prozent der Wohneigentümern im Rentenalter über weniger als 23.000 Euro jährliches Nettoeinkommen verfügen. Deshalb sollten die verschiedenen Ansätze der „Immobilienverrentung“ dringend ausgebaut werden. Die AG ifs Wohneigentum wird sich dafür auch künftig einsetzen.

👤 ANSPRECHPARTNER

Paul Vieweg | p.vieweg@deutscher-verband.org



Zwischen Liegenschaftspolitik und europäischer Stadtentwicklung

DV bringt sich beim Bundeskongress Nationale Stadtentwicklungspolitik ein

Wie gestalten wir die Zukunft in Stadt und Land smart, solidarisch und resilient? Mit dieser Frage beschäftigte sich der 13. Bundeskongress Nationale Stadtentwicklungspolitik vom 18. bis zum 20. September 2019 in Stuttgart. Ein wichtiges Thema war die nachhaltige Baulandmobilisierung, die angesichts nach wie vor angespannter Wohnungsmärkte in Wachstumsregionen von großer Brisanz ist. Einen weiteren Schwerpunkt bildete die Leipzig-Charta: Denn anlässlich der deutschen EU-Ratspräsidentschaft 2020 wird das Basisdokument der deutschen und europäischen Stadtentwicklung erneuert. In beide Themen ist der DV fachlich involviert und brachte sich beim Kongress aktiv ein.

Ergebnisse der Baulandkommission

In einem Podiumsgespräch diskutierten Monika Thomas (Bundesinnenministerium), Stefanie Nöthel (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz) und Hilmar von Lojewski (Deutscher Städtetag) den Empfehlungskatalog der Baulandkommission. Diesen haben Vertreter aus Politik, den föderalen Ebenen, Verbände sowie Experten innerhalb kürzester Zeit erarbeitet. Das Bundesinnenministerium hat ihn dann gemeinsam mit den Regierungsfractionen des Bundestags und den Bauministern der Länder am 2. Juli 2019 vorgelegt. Der DV hat die Kommission als Geschäftsstelle begleitet. Im Zentrum der Kommissionsarbeit stand die Frage, wie ausreichend Bauland mobilisiert und eine nachhaltige Bodenpolitik umgesetzt werden kann. „Dafür gibt es keine einfache Komplettlösung“, machte Monika Thomas klar. Dementsprechend präsentiert die Baulandkommission eine breite Palette an Vorschlägen, um die Rahmenbedingungen zu verbessern und die Anwendung durch

die Kommunen zu erleichtern. Damit soll einerseits schneller mehr Bauland geschaffen und gleichzeitig im Interesse des Gemeinwohls preisregulierend gesteuert werden. Die unterschiedlichen Interessen der Kommissioenteilnehmer mussten dabei mit Bedacht austariert werden.

Erfolgreich sind Kommunen, die eine aktive, dem Gemeinwohl verpflichtete Liegenschafts- und Bodenpolitik umsetzen. Dazu gehört eine langfristige Bodenvorratspolitik, also der Zugriff der Kommunen auf Bauflächen über das besondere Städtebaurecht, Vorkaufsrechte sowie Baugebote. Weitere Instrumente sind der temporäre Zwischenerwerb sowie Vergaben nach Konzepten und im Erbbaurecht. Mit städtebaulichen Verträgen können die Kommunen zudem sicherstellen, dass sich private Investoren am Bau von Infrastrukturen beteiligen und bezahlbaren Wohnraum bereitstellen. Dafür lassen sich Bodenwertsteigerungen nutzen, die durch das neu geschaffene Baurecht entstehen. Allerdings müssen die Kommunen die im Baugesetzbuch (BauGB) schon enthaltenen Instrumente noch stärker anwenden.

Die Empfehlungen der Kommission werden bei der aktuellen BauGB-Novelle berücksichtigt. So wurde zum einen vorgeschlagen, die Anwendung des Baugebots zu erleichtern, um Baulücken mit Wohnungen schließen zu können. Zweitens sollte befristet bis Ende 2024 der sektorale Bebauungsplan als neues Instrument in das BauGB eingefügt werden. Dieser würde die Schaffung von gefördertem oder bezahlbarem Wohnraum im unbeplanten Innenbereich erleichtern (§ 34 BauGB). Drittens sollte das Vorkaufsrecht weiterentwickelt werden, indem die Ausübungsfrist von zwei auf drei Monate verlängert wird. Zudem sollte durch



Podiumsgespräch zur Baulandkommission, © Milena Schlösser



Gespräch EU Urban Agenda © DV, Heike Mages

eine Flexibilisierung von § 17 Baunutzungsverordnung eine höhere städtebauliche Dichte möglich werden, beispielsweise beim Ausbau von Dachgeschossen.

Städte und Gemeinden seien die maßgeblichen Akteure der Bodenmärkte, so Frau Nöthel. Eine entscheidende Rolle spielt auch das Haushaltsrecht: Hier gilt es, auf Länderebene die Voraussetzungen für eine erleichterte und verbilligte Grundstücksvergabe zu schaffen und das kommunale Vorkaufsrecht zu vereinfachen. Herr von Lojewski hob positiv hervor, dass in der Baulandkommission kontroverse Positionen vertreten waren. Allerdings seien Grundüberlegungen zur Bodenpolitik zur kurz gekommen.

Fazit zur „Urban Agenda for the EU“ und Ausblick auf die neue Leipzig-Charta

Neben dem Podium zur Baulandkommission organisierte der DV eine Kongress-Nebenveranstaltung zum Thema „Wie EU-Politiken Städte in ihren Herausforderungen unterstützen können“, die ein Fazit zur „Urban Agenda for the EU“ zog und einen Ausblick auf die neue Leipzig-Charta gab. Hintergrund ist, dass der DV im Auftrag des Bundesinnenministeriums (BMI) und des BBSR gemeinsam mit dem European Urban Knowledge Network EUKN und der BTU Cottbus-Senftenberg den Dialogprozess zur Erneuerung der Leipzig-Charta umsetzt. Zudem ist er die Nationale URBACT-Informationstelle für Deutschland und Österreich. URBACT spielt als Förderprogramm für den praktischen Erfahrungsaustausch europäischer Kommunen eine wichtige Rolle.

Die „Urban Agenda for the EU“ wurde 2016 mit dem „Pakt von Amsterdam“ ins Leben gerufen. Das Ziel: Auf europäischer Ebene die finanziellen und legislativen Rahmenbedingungen sowie den Erfahrungsaustausch so anzupassen, dass Städte leichter Maßnahmen der nachhaltigen Stadtentwicklung durchführen können. Zur Umsetzung dieser

i INFORMATION

Die Empfehlungen und Dokumentation der Beratungen der Baulandkommission stehen zum Download auf der Webseite der Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen zur Verfügung. (www.die-wohnraumoffensive.de)

Alle Informationen zur Neuarbeitung der Leipzig-Charta und zu den Diskussionen im Dialogprozess finden Sie unter www.bbsr.bund.de unter ExWoSt/Studien beim Projekt „Möglichkeiten und Strategien der deutschen EU-Ratspräsidentschaft 2020“.

Ziele wurden Partnerschaften zu verschiedenen städtischen Themen gegründet. In einer bislang so nicht dagewesenen Mehr-Ebenen-Zusammenarbeit entwickelten in jeder Partnerschaft Vertreter der EU-Kommission, der EU-Mitgliedstaaten, der Regionen und der Kommunen Aktionspläne mit entsprechenden Empfehlungen.

In Stuttgart präsentierten zwei deutsche Städte und ein Vertreter aus Luxemburg ihre Erfahrungen in den Partnerschaften. „Wenn man das Modell weiterführt, sollte klarer sein, welche Pflichten eine Mitwirkung für Kommunen mit sich bringt“, sagte Anke Karmann-Woessner, Leiterin des Stadtplanungsamtes Karlsruhe, die die Partnerschaft „Städtische Mobilität“ koordiniert hatte. Frederick-Christoph Richters vom Ministerium für Energie und Raumentwicklung Luxemburg erzählte, einen guten Wissensaustausch zu erreichen, hätte im Kontext der Partnerschaften am besten funktioniert. Bei den besseren rechtlichen Rahmenbedingungen seien in den Mitgliedstaaten allerdings unterschiedliche Ebenen zuständig, die nicht immer mit in der Partnerschaft dabei gewesen seien. Thomas Griebe von der Stadt Duisburg, Partnerschaft „Luftreinhaltung“ forderte, dass das Format der Urbanen Agenda besser auf die Bedürfnisse der Kommunen abgestimmt werden sollte.

Auf dem Podium diskutierten Karmann-Woessner, Tilman Buchholz vom BMI, Emmanuel Moulin, Direktor des URBACT-Sekretariats und Hella Dunger-Löper, Berichterstatterin zum „Pakt von Amsterdam“ für den Ausschuss der Regionen, das Verhältnis zwischen der Städtischen Agenda für die EU und der Leipzig-Charta, die gegenwärtig erneuert wird. Buchholz machte deutlich, dass der Pakt von Amsterdam eine neue Methodik der Mehrebenen-Zusammenarbeit sei, die Leipzig-Charta dagegen ein strategisches Dokument. Moulin wies darauf hin, dass das URBACT-Programm künftig stärker dazu genutzt werden könnte, den Wissenstransfer und die Beteiligung der Bevölkerung zu befördern. Dunger-Löper hob hervor, dass bei all diesen Prozessen auch kleine und mittelgroße Städte in der Lage sein sollten, sich einzubringen. Dafür sei eine bessere finanzielle Ausstattung notwendig. „Diese Prozesse sind für uns als Städte eine große Chance, sichtbar zu werden“ hob Karmann-Woessner abschließend hervor und äußerte den Wunsch nach einer eigenen Stimme der Städte.

👤 ANSPRECHPARTNERINNEN

Kathrin Senner | k.senner@deutscher-verband.org,
Heike Mages | h.mages@deutscher-verband.org

Ohne Ausweitung der Förderung werden Klimaziele nicht erreicht

Parlamentarisches Frühstück von DV, GdW und Deutschem Mieterbund

Von Fridays for Future bis zu Passivhäusern – die Diskussionen rund um den Schutz unseres Klimas sind in aller Munde. Aber wie können wir die Klimaschutzziele im Gebäudebereich erreichen, ohne die Vermieter und Mieter in einem scheinbar unlösbaren Dilemma zwischen notwendigen Investitionen und Mieterhöhungen zurückzulassen? Das Klimakabinett hat versucht, hierauf am 20. September 2019 belastbare Antworten finden. Im Vorfeld haben der DV, der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW und der Deutsche Mieterbund (DM) eine einzigartige Allianz gegründet, um einen Weg aus der Klimafalle im Gebäudebereich aufzuzeigen. Ihre Lösungsvorschläge haben sie bei einem Parlamentarischem Frühstück am 10. September 2019 im Café Käfer im Reichstag den Abgeordneten und der Presse vorgestellt.

Michael Groschek, Präsident des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung, machte deutlich: „Lust statt Frust auf Klimaschutz im Gebäudebereich: Das muss das Ziel sein, und dafür muss die Agenda deutlich engagierter sein, als die der Bundesregierung. Der DV hat in seinem Kursbuch Klimaschutz im Gebäudebereich die Route skizziert, wie wir das erreichen: Es muss um die Betrachtung der CO₂-Bilanz und um technologieoffene Sanierungen gehen und nicht nur um Effizienz. Das Klimakabinett muss jetzt endlich Fördermittel in einer völlig neuen Größenordnung mobilisieren. Oder wir vergessen die Klimaziele.“

Die drei Verbände fordern eine massive Ausweitung öffentlicher Unterstützungsleistungen für die energetische Gebäudesanierung. Anders seien die Klimaziele im vermieteten Gebäudebestand weder sozialverträglich noch wirtschaftlich zu erreichen. Selbst bei einer konservativen Schätzung sind allein für die vermieteten Wohnungen jährlich mindestens sechs Milliarden Euro Unterstützung nötig. Für die Wohngebäude insgesamt werden im gleichen Zeitraum sogar



Parlamentarisches Frühstück, © DV, Mages

mindestens 14 Milliarden Euro benötigt – je nach Eigentümergruppe als Zuschüsse oder Steuererleichterungen. Das ergaben Berechnungen auf Grundlage der dena-Leitstudie „Integrierte Energiewende“ und der BDI-Studie „Klimapfade für Deutschland“. Die nun im Klimaschutzprogramm angeordnete leichte Ausweitung und Verbesserung der Förderung – unter anderem mit steuerlichen Erleichterungen für Eigenheimbesitzer – ist vor dem Hintergrund der Förderbedarfe mehr als enttäuschend. So werden die Klimaziele im Gebäudebestand nicht oder nur mit erheblichen sozialen oder wirtschaftlichen Verwerfungen zu erreichen sein.

Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudebestand sind im Regelfall nicht aus sich heraus (über Energiekosteneinsparungen) finanzierbar. Im vermieteten Wohnungsbestand verbleibt ein erhebliches und mit höheren Effizienzstandards weiter steigendes Finanzierungsdelta zwischen Maßnahmenkosten bzw. Mieterhöhungen und Energiekosteneinsparung. Selbst mit der derzeitigen Förderung führen energetische Sanierungsmaßnahmen häufig zu teils deutlich höheren Gesamtmieten. Wenn wir bezahlbares Wohnen nicht sicherstellen, wird der notwendige Klimaschutz im Mietwohnungsbestand zu erheblichen Konflikten führen, die den sozialen Frieden nachhaltig gefährden. Die geplante CO₂-Bepreisung ist eines unter vielen Instrumenten, um den Klimaschutz voranzubringen. Die Verbände halten eine direkte Lenkungswirkung einer CO₂-Bepreisung für den vermieteten Gebäudebestand allerdings für fraglich. Ein CO₂-Preis führt bei Mietern zu steigenden Heizkosten, ohne dem Vermieter direkte Anreize zu energetischen Sanierungen zu bieten.

i INFORMATION

Weitere Informationen zur Veranstaltung sowie Hintergrundinformationen (u. a. das gemeinsame Papier der Verbände „Wohngebäude: Klimaziele sozialverträglich erreichen“) finden Sie unter www.deutscher-verband.org/aktivitaeten/veranstaltungen/wege-aus-der-klimafalle

i ANSPRECHPARTNER

Christian Huttenloher | c.huttenloher@deutscher-verband.org

Innenstädte müssen in Bewegung bleiben

URBAN OFFLINE FORUM in Dortmund

Wie kann eine attraktive, lebendige Innenstadt in Zukunft aussehen? Welche Akteure müssen dafür aktiviert und vernetzt werden? Welche innovativen Strategien braucht es, um den zunehmend digitalisierten Handel auch auf lokaler Ebene zu stärken? Können dabei Synergien aus Online- und Offlinewelt entstehen? All diese Fragen stellten sich die Teilnehmer und Referenten des Urban Offline Forums am 4. und 5. September 2019 in Dortmund. Im Rahmen seiner DSSW-Plattform beteiligte sich der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung zum zweiten Mal als Schirmherr und Mitdenker des Formats.

Zwei Tage lang diskutierten die Teilnehmer Herausforderungen und Ansprüche, die eine zeitgemäße Gestaltung und Bespielung der Innenstadt ausmachen. Vertreter aus Großstädten, aber auch aus kleinen und mittelgroßen Gemeinden präsentierten inspirierende Ansätze. Schwerpunktthemen waren die Stärkung von Identität und Regionalität, das Etablieren von flexiblen Geschäftsmodellen und Arbeitsweisen sowie die Rolle von Gastronomie und Nahversorgung durch kurze Wege und städtische Gärten.

Wie können vom Auto dominierte Bereiche in den Innenstädten zurückgewonnen werden? Und wie lassen sich vernachlässigte Naturräume reaktivieren? Die Stadt Siegen zum Beispiel gestaltete neue Stufenanlagen entlang der Uferpromenade der Sieg: Wo vorher der größte Parkplatz der Stadt den Fluss überbaute, ist ein neuer Begegnungsort für die Bevölkerung entstanden. Zudem fand die Stadt neue Wege, um mehr Studenten in die Innenstadt zu holen: Dafür integrierte Siegen Seminarräume und Hörsäle der Universität in das zuvor als Gefängnis genutzte untere Schloss im Stadtzentrum sowie die Mensa ins Kaufhaus Karstadt. Auch der Erfolg des Familienunternehmens „Naschwerk“ ist eine deutliche Botschaft an die Akteure der Immobilienwirtschaft: Die Mischung aus Café, Konditorei und Chocolatier ist mit der Qualität seiner Produkte, zeitgemäßem Design und gutem Service ein Anziehungspunkt für alle Generationen und belebt den Immobilienstandort. Zudem zeigt es, wie wichtig es ist, Vertrauen in kreative, regionale Unternehmen zu setzen und ihnen mit flexiblen, nutzergerechten Verträgen Spielräume für neue, ungewöhnliche Konzepte zu ermöglichen. Großes Interesse weckte auch das Konzept der „Pop Up“-Geschäftsmodelle, vorgestellt von „Brick Spaces“. Das

Unternehmen bietet Produkthanbietern in Großstädten temporär Ausstellungsflächen in Läden oder auch in sonst leerstehenden Geschäften in der Innenstadt an. Damit haben Einzelhändler die Chance, ihre Waren für eine gewisse Zeit prominent zu präsentieren. Das Modell eines abwechslungsreichen, kleinteiligen Angebots, das sich in Einkaufszentren, Fußgängerzonen oder in klassische Einzelhandelsstrukturen flexibel integrieren lässt, wird zunehmend als ernstzunehmendes Handelskonzept für Innenstädte wahrgenommen.

Der Einfluss der Digitalisierung auf den Handel spielte in allen Themenrunden eine wichtige Rolle. Auch wenn das große digitale Angebot sich normalerweise eher negativ auf die Frequenz in den klassischen Fußgängerzonen auswirkt, stellten die Teilnehmer fest, dass es auch eine vorteilhafte Verbindung gibt: Denn Geschäfte funktionieren zunehmend als „Showroom“ für Online-Produkte und locken mit Events und auffälligem Design Besucher an. Gleichzeitig bieten Stadtfeste, Festivals und andere Veranstaltungen der Menschen vielfältige Möglichkeiten zum Erleben der Innenstadt. Diese erlangt dadurch wiederum mediale Aufmerksamkeit und kann mit Imagekampagnen ein positives Bild nach außen vermitteln.

Die Zukunft der Innenstadt kann somit als eine Mischung aus Online- und Offlinewelt gesehen werden, in der sich die Akteure und Nutzer auf kreative und innovative Handelsangebote einstellen und die mehr denn je verlangt, interdisziplinär und mutig zusammenzuarbeiten. Die Innenstadt muss auch in Zukunft ein vielfältiger, integrierender Ort sein, der eine große Bandbreite an Nutzern anspricht.

ANSPRECHPARTNER

Christian Huttenloher | c.huttenloher@deutscher-verband.org



Stufenanlage Siegen © Stadt Siegen

Eckhard Päckert neuer Assistent der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung des DV hat einen neuen Assistenten: Seit 1. September 2019 kümmert sich Eckhard Päckert um die Belange der Mitglieder und der Gremien und unterstützt den Generalsekretär bei den verschiedenen Aufgaben der Verbandsarbeit. Er war lange Jahre als Assistent der Chefredaktion im Verlagswesen tätig, unter anderem arbeitete er für die Architektur- und Design-Zeitschrift „Architectural Digest“. Der gebürtige Bayer und Architekturfan studierte evangelische Theologie in Kiel, München und Berlin.



Eckhard Päckert

Der DV freut sich, mit Eckhard Päckert einen erfahrenen und kompetenten Mitarbeiter für die Schlüsselposition an der Schnittstelle zwischen Mitgliedern, Vorstand und operativem Geschäft im Team begrüßen zu dürfen.

Auf eine gute Zusammenarbeit!

ifs Wohnungspolitisches Forum: 26. November 2019 in Berlin

Bei Selbstnutzern, privaten Kleinvermietern und Wohneigentümergeinschaften stagniert die energetische Sanierungsrate seit Jahren. Wie kann man diese Zielgruppe besser aktivieren? Und was können Kommunen als Berater und Koordinatoren dazu beitragen? Damit wird sich das ifs Wohnungspolitische Forum am Nachmittag des 26. November 2019 im Bausparhaus in Berlin beschäftigen. Am Vormittag vor der öffentlichen Veranstaltung finden wie gewohnt die Gremiensitzungen des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung statt.

TERMINE

13./14. November 2019 | Frankfurt am Main

100 Jahre Erbbaurecht – Mit Erbbaurechten günstig bauen, wohnen, wirtschaften
Fachtagung des vhw und des Deutschen Erbbaurechtsverbandes

26. November 2019 | Berlin

Energetische Gebäudemodernisierung – Aktivierungsstrategien für private Eigentümer
ifs Wohnungspolitisches Forum
