



TERMINE

26./27. Januar 2016 | Essen
Energieforum West

#04/2015

27. Januar 2016 | Berlin

Tag des Sozialmanagements | Veranstaltung der BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e.V.



© Kara, fotolia.com

Ohne Bauland kein bezahlbares Wohnen

Von Dr. Josef Meyer, Vizepräsident des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V.

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 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 betreut 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.

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.

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. Diese sollte Chefsache sein, um ihr ein entsprechendes Gewicht zu geben. 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. Einige Städte zeigen schon heute wie es geht: Sie beschließen umfassende Baulandstrategien, in denen sie das Instrumentarium des Baugesetzbuches gebündelt und zielgerichtet auf ihre Bauland- und Wohnungsmarktsituation anwenden. 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. 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 für mehr Bauland ist die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme. Diese erreicht über die Mengeneffekte zudem auch eine preisdämpfende Wirkung.

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 mit Investoren 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 Entwick-

lungsträger und beim Wohnungsneubau durch Bauträger und Projektentwickler zu vermeiden.

Potenziale der Innenentwicklung nutzen – bedarfsgerechte Außenentwicklung ermöglichen

Die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale müssen konsequent genutzt werden. Um auch weit verteilte kleinere Grundstücke zu entwickeln und zu bebauen, könnte das Entwicklungsrecht im Baugesetzbuch um einen eigenen Maßnahmentyp der Innenentwicklung, das „Innenentwicklungsmaßnahmengebiet“, ergänzt werden. Zudem ließen sich mehr unbebaute innerstädtische Grundstücke, für die Baurecht besteht, dadurch mobilisieren, 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.

In wachsenden Stadtregionen mit zu geringen Innenentwicklungspotenzialen ist darüber hinaus eine bedarfsgerechte Außenentwicklung notwendig, um den dringend benötigten 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.

ANSPRECHPARTNER

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

i INFORMATION

Die Arbeitsgruppe „Aktive Liegenschaftspolitik“ ist ein zentraler Bestandteil des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.

Über ein Jahr lang 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 den bezahlbaren Wohnungsneubau bereit zu stellen. Der Deutsche Verband betreute die AG gemeinsam mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung.

Eine Zusammenfassung sowie das ausführliche Empfehlungs- und Ergebnispapier finden Sie auf der Internetseite des Deutschen Verbandes:

www.deutscher-verband.org/publikationen/dokumentationen

Zuwanderung: Stadtentwicklung und Wohnungspolitik müssen jetzt die Weichen stellen

DV empfiehlt neue Bundesprogramme und Fachkommission



Angesichts der weiter steigenden Flüchtlings- und Zuwanderungszahlen empfiehlt der Deutsche Verband zwei Bundesprogramme zu initiieren. Diese sollen ein aktives Integrationsmanagement in Stadtquartieren und den Neubau preiswerter Wohnungen fördern. „Die Zuwanderung muss als Daueraufgabe der Stadtentwicklung erkannt, strukturiert und finanziert werden“, sagte der Präsident Dr. Jürgen Heyer. 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, Schulen, 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

„Wir brauchen eine fachwissenschaftliche und politische Auseinandersetzung mit den stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Herausforderungen von Integration“, erklärt die Ehrenpräsidentin des Deutschen Verbandes, Irene Wiese-von Ofen. 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 das Schaffen von preisgünstigem Wohnraum anpassen, ohne die Bau- und Energiestandards aus den Augen zu verlieren?

i INFORMATION

Das Handlungspapier zur Flüchtlingsthematik finden Sie unter:
www.deutscher-verband.org/publikationen/positionen

i INFORMATION

Unterbringung von Flüchtlingen internationales Thema

Die Unterbringung von Flüchtlingen stand auch im Fokus der Jahrestagung des Internationalen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung (IFHP) am 12. und 13. November 2015 in Berlin. Gemeinsam mit dem Verband Berlin Brandenburgischer Wohnungsunternehmen lud der IFHP zum Gipfel für ein gemeinsames Handeln für Wohnraum ein. Die Tagung beleuchtete die Erstunterbringung, das Schaffen von Wohnraum und die Integration.

Vertreter von Bund, Berliner Senat sowie dem Wohnungsunternehmens Stadt und Land beleuchteten unter anderem die Situation in Berlin. Dort kommen momentan 700 Menschen täglich an. Es müssen dringend mehr preiswerte Wohnungen gebaut werden. Dazu erhöht der Senat den sozialen Wohnungsbau, stockt die Bestände der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften auf und schafft mehr Bauflächen.

Bei der internationalen Diskussion wurde der Weg von Erstunterkünften zu dauerhaften Wohnungen aufgezeigt. Es ging darum, wie der planungsrechtliche Rahmen angepasst und Maßnahmen von Wohnungsbau und Integration besser verknüpft werden können. Weitere Informationen:

www.ifhp.org/news/ifhp-summit-2015-outcome



Berlin, Halbinsel Stralau | © DV, Heike Mages

Kraftvolle Wohnungsbaupolitik gefragt

AG Wohnungswesen fordert mehr Engagement des Bundes

In den Wachstumsstädten gibt es aufgrund der Binnenwanderung und der Zuwanderung aus dem Ausland große Wohnungsmarktengpässe. Um diese zu meistern, muss der Bund wieder kraftvoll in die Wohnungsbaupolitik und -förderung einsteigen. Zu diesem Ergebnis kam die Arbeitsgruppe Wohnungswesen des DV bei ihrer Sitzung am 19. November 2015. Insgesamt benötigen wir in den nächsten Jahren 350 000 bis 400 000 Wohnungen. Gebaut wurden letztes Jahr nur etwa 250 000. Der größte Engpass liegt bei verfügbarem und preiswertem Bauland.

Anreize des Bundes

Adolf Völker, Referatsleiter aus dem Bundesumwelt- und Bauministerium, stellte die wohnungspolitischen Anstrengungen des Bundes vor. Die Kompensationsmittel für den sozialen Wohnungsbau wurden auf über eine Milliarde Euro verdoppelt. Zusätzlich in der Diskussion sind steuerliche Investitionsanreize durch eine regionalisierte degressive Afa und Sonderabschreibungen mit Sozialbindungen. Um die hohen Baukosten in den Griff zu bekommen erarbeitete die Baukostensenkungskommission 60 Einzelempfehlungen. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben wird Konversionsliegenschaften künftig mit höheren Preisabschlägen an Kommunen abgeben, wenn dort Sozialwohnungen errichtet werden.

Der zusätzliche Bedarf an Wohnraum durch die Flüchtlingswanderung ist schwer vorherzusagen. Um die langfristig hier bleibenden Flüchtlinge zu integrieren, muss ein geeigneter Weg gefunden werden: von Gemeinschaftsunterkünften über provisorische Übergangswohnungen hin zu dauerhaften Wohnungen. Eine Konzentration auf gewisse Quartiere oder Wohnungsbestände gilt es zu vermeiden. Eine regionale Verteilung auf Städte und Gemeinden mit leer stehenden Wohnungen und Arbeitsplätzen ist zwar grundsätzlich angestrebt, aber nur bedingt steuerbar.

Praxis-Beispiele von Städten und Wohnungsunternehmen

Die Vonovia als größtes deutsches Wohnungsunternehmen setzt auf eine regionalisierte Strategie, wobei die Regionen eine hohe

Eigenverantwortung haben. Die Verwalter werden durch digitale Werkzeuge mit spezifischen Wohnungsmarktinformationen unterstützt. So wird ein Online-Tool für den Umgang mit der Mietpreisbremse angewandt. In NRW baut die Vonovia mit dem Landesministerium und zwei anderen landesweiten Wohnungsgesellschaften eine Leerstands-Plattform auf, um geeignete leerstehende Wohnungen für Flüchtlinge zur Verfügung zu stellen.

München ist ein absoluter „Hot spot“ mit zuletzt nochmals deutlich steigenden Mieten und Immobilienpreisen. Die Landeshauptstadt will jährlich 8 500 neue Wohnungen schaffen. Die beiden kommunalen Gesellschaften sollen 1 250 beisteuern, vor allem Sozialwohnungen. Die Kommune setzt dafür jährlich 160 Millionen Euro ein. So verzichtet die Stadt auf die Dividenden der kommunalen Wohnungsunternehmen und leistet Sacheinlagen durch Grundstücke sowie finanzielle Unterstützung. Auf allen privaten Grundstücken schreibt die Stadt bei der Schaffung von Baurecht 30 Prozent Sozialwohnungen vor, auf städtischen Grundstücken sogar 50 Prozent.

Die Stadt Berlin hat zu spät damit begonnen, Instrumente für den starken Bevölkerungszuwachs zu entwickeln und anzuwenden. In den nächsten fünf Jahren werden 340 000 zusätzliche Einwohner erwartet. Für diese müssten jedes Jahr 30 000 neue Wohnungen gebaut werden. Der Stadtentwicklungsplan Wohnen zeigt ein theoretisches Potenzial von 215 000 Wohnungen. Die städtischen Gesellschaften sollen ihren Bestand durch Neubau und Ankäufe kurzfristig auf insgesamt 300 000 Wohnungen aufstocken, längerfristig sogar auf 400 000. Hauptträger des Neubaus sind derzeit jedoch die freien Wohnungsbaugesellschaften. Ein zentrales Problem sind die zu langsam arbeitende Verwaltung und zu viele Vorgaben. Auch die Verhandlungen städtebaulicher Verträge mit Vorgaben für den sozialen Wohnungsbau verzögern den Prozess.

ANSPRECHPARTNER

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



Stadt in Bewegung – Antworten von Stadt- und Regionalentwicklungspolitik

Jahrestagung des Deutschen Verbandes 2015 in Stuttgart

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 verändert hat. 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.

Stadtentwicklung schon immer mit Wanderung verbunden

Die städtischen Transformationsprozesse werden durch die aktuelle Flüchtlingsthematik mit Gewalt 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 in diesem Jahr noch einmal exponentiell gestiegen.

Mehr bezahlbare Wohnungen schaffen

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 den Kampf um günstigen Wohnraum.

Gesellschaftlicher Wandel durch Digitalisierung und technischen Fortschritt

„Zugang (zum Internet) übertrumpft Eigentum“, erklärt 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 sind langfristigen Visionen notwendig. Laut Werner Spec, dem Oberbürgermeister der Stadt Ludwigsburg, gilt es dabei, die Organisation in den Stadtverwaltungen zu verändern und interdisziplinäre Ansätze zu ermöglichen. So entstehe ein wichtiger Hebel, um Kooperationen mit großen Unternehmen, 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.“

ANSPRECHPARTNER

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

Anforderungen für energetische Sanierung dürfen nicht verschärft werden

DV reicht Stellungnahme zur EU-Gebäuderichtlinie ein

Ende Juni 2015 öffnete die Europäische Kommission eine Konsultation zur EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden. Diese ist die Grundlage für die deutsche Energieeinsparverordnung (EnEV). Die EU-Richtlinie ist für die Festlegung von Energieeffizienz-Normen für Gebäude verantwortlich. Außerdem regelt sie das Ausstellen von Ausweisen zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden sowie die Errichtung von Niedrigstenergie-Gebäuden ab Anfang 2021. Die AG Europa des Deutschen Verbandes erarbeitete dazu Ende Oktober 2015 eine Stellungnahme und reichte sie bei der EU-Kommission ein. Im Mittelpunkt des Positionspapiers steht die Bedeutung von integrierten, gebietsbezogenen Strategien und Maßnahmen, die die energetische Sanierung mit einer klimafreundlichen, dezentralen Energieversorgung und der Verbesserung des Nutzerverhaltens verbinden.

Die Stellungnahme betont, dass die Fortschritte bei der Energieeffizienz im Gebäudebereich stark von der Investitionsbereitschaft der Eigentümer abhängen. Diese ist nur bei wirtschaftlichen Sanierungen gegeben. Auf keinen Fall dürfe eine Novelle der Gebäuderichtlinie die Anforderungen weiter verschärfen. Denn höhere Energieeffizienzstandards führen zu einer weite-

ren Steigerung der Neubaukosten und damit der Mieten. Hält der hohe Zuzug in den kommenden Jahren an, so sollte die verbindliche Einführung der Niedrigstenergie-Gebäude für den Neubau verschoben werden.

Auch so bieten sich Potentiale zum Erreichen der Energieeffizienzziele: Etwa durch Technologieoffenheit und eine stärkere Ausrichtung auf CO₂-arme Energieversorgungs-Technologien und Energieeffizienzmaßnahmen. Zudem sollte die aktuelle Beschränkung der Richtlinie auf das einzelne Gebäude überdacht werden, eine Öffnung für energieeffiziente Quartiersansätze wäre wünschenswert.

ANSPRECHPARTNER

Jonas Scholze | j.scholze@deutscher-verband.org

INFORMATION

Die Stellungnahme sowie eine Kurzfassung finden Sie unter:
 www.deutscher-verband.org/publikationen/positionen

Energetische Stadtsanierung auf Litauisch

Fachdelegation berät Litauisches Umweltministerium



Der Generalsekretär des Deutschen Verbandes, Christian Huttenloher, fuhr am 24. und 25. September 2015 als Experte mit einer deutschen Fachdelegation nach Vilnius. Von litauischer Seite nahmen an dem Arbeitstreffen das Umweltministerium, die nationale Behörde für Wohnen und Stadtentwicklung sowie drei Städten teil. Thema war der Aufbau eines nationalen Programms zur energetischen Stadtentwicklung, analog zum deutschen Programm „Energetische Stadtsanierung“.

Die Delegationsreise war Teil eines Austauschprojektes der Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO), die der Deutsche Verband als Experte unterstützt und die vom Bundesumweltamt gefördert wird. Christian Huttenloher stellte der litauischen Vize-Umweltministerin und dem Leiter der Behörde für Wohnen und Stadtentwicklung die deutschen Erfahrungen mit der Städtebauförderung vor. Außerdem sprach er über den Einsatz der EU-Strukturfonds für die nachhaltige Stadtentwicklung und die Steigerung der Energieeffizienz im Gebäudebestand. Diese Erfahrungen sind für Litauen wichtig, um ein eigenes energetisches Stadterneuerungsprogramm aufzubauen.

Gleichzeitig brachte der Austausch auch interessante Erkenntnisse für die energetische Gebäudemodernisierung in Deutschland. So fördert die litauische Regierung die energetische Modernisierung von Wohngebäuden durch ein EU-gespeistes Programm mit zinsgünstigen Darlehen. Es reicht dabei bereits aus, den geltenden Effizienzstandard zu erreichen, um die Förderung zu erhalten. Erbringen die Maßnahmen eine zusätzliche höhere Energieeinsparung von mehr als 40 Prozent, wird zudem ein Tilgungszuschuss gewährt.

ANSPRECHPARTNER

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

„Gemeinsam. Neu. Gewohnt.“ – Wie wollen wir in Zukunft wohnen?



Anlässlich der bundesweiten Aktionswoche der „Anlaufstellen für ältere Menschen“ fand am 13. Oktober 2015 in Berlin die Fachtagung „Generationengerecht leben in Stadt und Land“ statt. Es ging um die Frage, was für ein gutes Wohnen im Alter notwendig ist. Welchen Herausforderungen müssen sich Kommunen, Wohnungs- und Sozialwirtschaft in den kommenden Jahren stellen? Darüber tauschten sich die mehr als 200 Gäste aus. Elke Ferner, Parlamentarische Staatssekretärin bei der Bundesministerin für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, eröffnete die Tagung und sprach sich für mehr Generationengerechtigkeit aus: „Was für ältere Menschen gut ist, die zum Gehen einen Rollator brauchen, ist auch für Familien mit Kinderwagen praktisch. Eine an den Bedarfen orientierte Infrastruktur für Alt und Jung, in Stadt und Land, hält eine Stadt oder ein Dorf lebendig und attraktiv im demografischen Wandel“, so Ferner.

Herausforderungen für Kommunen, Wohnungs- und Sozialwirtschaft

Ob Großstadt oder kleine Gemeinde: Die demografische Entwicklung und veränderte familiäre Strukturen stellen Kommunen vor immer neue Herausforderungen. Infrastruktur und Planung von gestern passen oft nicht mehr zu den Bedürfnissen einer mobilen und älter werdenden Gesellschaft von heute und morgen. Politik, Verwaltung und Gesellschaft müssen sich neu orientieren. „Wer heute alt wird, will selbst entscheiden, wie er oder sie lebt“, so Ferner. Es gibt viele Lösungen, die den demografischen Wandel zu einer Chance machen. Einige sind interessanterweise „anders als gewohnt“ und weichen von klassischen Vorsorge- und Versorgungsstrategien ab. Kommunen, Wohnungs-, Sozial- und Gesundheitswirtschaft wirken erfolg-

reich vor Ort, wenn sie zusammenarbeiten und frühzeitig investieren. Das machte auch Dr. Heyer, Präsident des Deutschen Verbandes, in seinen Standpunkten zum Thema deutlich. Er verwies auf die Notwendigkeit von mehr altersgerechtem Wohnraum und einem entsprechend gestaltetem Wohnumfeld. Dieses muss soziale Kontakte, Unterstützung im Alltag, Mobilität und eine wohnortnahe Versorgung ermöglichen. Wohnungswirtschaft und andere Akteure seien dabei wichtige Partner. „Es muss gelingen, die Erfahrungen aus Betreuungsformen und Wohnlösungen zusammenzubringen“, sagte Heyer.

Welche Vielfalt es rund um das Wohnen gibt, illustrierte ein Kurzfilm, der Projekte und „Macher“ vor Ort in den Mittelpunkt stellte. Die Frage nach Zukunftsstrategien wurde dann auf einem Podium erörtert: bezahlbarer Wohnraum, Bedarfsgerechtigkeit und Nutzerorientierung waren die Schlagworte. Dafür braucht es in der Praxis ressortübergreifendes Arbeiten, verlässliche Strukturen und Partizipation. Ältere Menschen könnten sich oftmals noch sehr gut allein helfen, bräuchten allerdings ein Coaching für mehr Selbstständigkeit. Das zeigten die anschließenden Beiträge von Prof. Pahl-Weber und Prof. Dehne – beide Mitglieder der Altenberichtscommission – und Praxisbeispiele aus München und Eichstätt. So wurde, getreu dem Motto der Aktionswoche „Gemeinsam. Neu. Gewohnt.“ deutlich, wie in Deutschland generationengerecht gewohnt werden kann: selbstbestimmt und in einem lebenswerten Umfeld.

ANSPRECHPARTNERIN

Nadja Ritter | n.ritter@deutscher-verband.org



Elke Ferner, © DV, Michael Kirsten

INFORMATION

Im Rahmen der Aktionswoche vom 9. bis 16. Oktober 2015 zeigten mehr als 90 Projekte des Bundesprogramms „Anlaufstellen für ältere Menschen“, was bürgerschaftliches Engagement, kommunale Initiativen, Wohnungsunternehmen und Träger in Bewegung setzen: Speed-Dating, Dunkelcafé, Lesungen, Modenschauen, Spielenachmittage, Vorträge und viele weit geöffnete Türen. „Gemeinsam. Neu. Gewohnt“ – so präsentierten sich neue und alteingesessene, kleine und große Projekte der Öffentlichkeit und zeigten Ideen für ein gutes Zuhause. Lokale Anlaufstellen informierten, wie sie ältere Menschen und deren Angehörige wohnortnah unterstützen. Der Deutsche Verband ist die Geschäftsstelle des Anlaufstellen-Programms und hat die Tagung gemeinsam mit dem FORUM Gemeinschaftliches Wohnen durchgeführt. Weitere Informationen finden Sie hier:

anlaufstellen.deutscher-verband.org

In eigener Sache

DV ist nationale Informationsstelle für das URBACT-Programm



Das deutsche Bundesbauministerium und das österreichische Bundeskanzleramt haben den Deutschen Verband zur nationalen Informationsstelle für das europäische URBACT-Programm zur nachhaltigen Stadtentwicklung benannt. In dieser Funktion wird der DV ab Dezember 2015 deutsche und österreichische Kommunen zum Förderprogramm beraten und Informationsver-

anstaltungen durchführen. Zudem ist er für die deutschsprachigen Kommunikationsmaßnahmen im Rahmen des Programms verantwortlich. Bereits in den vergangenen sieben Jahren agierte der DV als Verbreitungsstelle für URBACT, allerdings lag der Schwerpunkt während der letzten Förderperiode vornehmlich auf der Streuung von Projektergebnissen.

Neue Mitglieder

- Lutz Basse, ehemaliger Vorstandsvorsitzender der SAGA Siedlungs-AG, Hamburg
- RheinEnergie AG, vertreten durch Achim Südmeier (Vertriebsvorstand)
- Standortentwicklung Neufeld, vertreten durch Edgar Neufeld (Geschäftsführer)
- SSR Schulten Stadt- und Raumentwicklung, vertreten durch Marc Lucas Schulten (Inhaber)

Wir heißen unsere neuen Mitglieder herzlich Willkommen und wünschen eine gute Zusammenarbeit!



Frohe Weihnachten und einen guten Rutsch ins neue Jahr!

All unseren Mitgliedern, Partnern und Wegbegleitern möchten wir für die gute Zusammenarbeit, die konstruktiven Erörterungen und das angenehme Miteinander in den vergangenen zwölf Monaten danken. Der Austausch mit Ihnen ist die unverzichtbare Basis für unsere Funktion als neutrale Diskussionsplattform im Bereich Wohnungswesen, Stadtentwicklung und Raumordnung. Wir wünschen Ihnen eine besinnliche Adventszeit, ein Frohes Fest und ein gesundes, gutes neues Jahr 2016!

Ihr DV-Team

© Petra Bork, pixelio.de