



TERMINE

26. April 2016 | Berlin
Management Quartiersentwicklung

21. Mai 2016 | bundesweit
Tag der Städtebauförderung

#01/2016

12./13. September 2016 | Innsbruck
Handelsdialog Baukultur

28./29. November 2016 | Berlin
DV Jahrestagung



Auf Worte müssen Taten folgen – Ausblick auf die Wohnungspolitik 2016

Von Dr. Jürgen Heyer, Präsident des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.

Der Bund kann und sollte in Zukunft wieder mehr Verantwortung in der Wohnungspolitik übernehmen. Dies unterstrich Bundesbauministerin Hendricks auf dem Bündnisforum am 3. und 4. März 2016 in Berlin, bei dem die Ergebnisse des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen vorgestellt wurden. Sie plädierte dafür, dass der Bund durch eine neue Gemeinschaftsaufgabe „Demographie und Integration“ die Kompetenz für die soziale Wohnraumförderung zurückerlangt.

Die beteiligten Verbände zeigten sich mit den erarbeiteten Bündnisempfehlungen weitgehend zufrieden. Sie begrüßen die konkreten Vorschläge, wie mehr preiswerter Wohnraum in den

angespannten städtischen Wohnungsmarktregionen geschaffen werden kann. Gleichzeitig knüpfen die Bündnisteilnehmer aber auch hohe Erwartungen an eine schnelle Umsetzung der Empfehlungen. Um den Umsetzungsprozess voranzubringen, hat das Bundesbauministerium eine Expertenkommission unter Leitung des früheren Hamburger Staatsrates Michael Sachs eingesetzt. In erster Linie gilt es nun, zahlreiche umwelt- und planungsrechtliche Regelungen und Standards anzupassen, die vielerorts die Baukosten verteuern und das innerstädtische Bauen verlangsamen oder gelegentlich gar ganz verhindern.

Mehr, schneller, günstiger, urbaner und dichter bauen

Einig waren sich die Teilnehmer des Bündnisforums, dass ein zentraler Engpassfaktor für mehr bezahlbaren Wohnungsneubau die Verfügbarkeit von ausreichend preisgünstigem Bau-

land ist. Hierzu hat die vom Deutschen Verband koordinierte Bündnis-AG „Aktive Liegenschaftspolitik“ eine Reihe von Empfehlungen für Bund, Länder und Kommunen sowie für die Immobilienwirtschaft erarbeitet. In erster Linie ist eine aktive wohnungs- und sozialpolitisch verantwortliche Baulandentwicklung gefragt, in Verbindung mit einer vergünstigten Abgabe öffentlicher Grundstücke – vor allem von den Kommunen, aber auch von Bund und Ländern. Darüber hinaus müssen es die bauplanungs- und umweltschutzrechtlichen Regelungen zulassen, dass in Zukunft urbaner und dichter gebaut werden kann. Das bedeutet nicht, die umweltpolitisch und gesundheitlich berechtigten Schutzstandards aufzugeben, sondern nach anderen anpassungsfähigen Lösungen zu suchen.

Das städtebaurechtliche Instrumentarium soll erweitert werden, damit innerstädtische Baulücken und Brachen besser mobilisiert werden können. Hier kann eine neue Innenentwicklungsmaßnahme analog zur Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme helfen. Gleichzeitig brauchen wir aber auch eine bedarfsgerechte Außenentwicklung, wenn die Innenentwicklungspotenziale nicht ausreichen. Hierfür sollten Landesentwicklungs- und Regionalpläne wieder flexibler gestaltet werden.

Sowohl für eine dichtere Innenentwicklung als auch für notwendige Baugebiete im Außenbereich gilt es nun, Planungs- und Umweltrecht und deren Umsetzung entsprechend anzupassen. Für mehr Wohnungsbau in gemischten und dichteren städtischen Quartieren arbeitet das BMUB bereits an dem neuen Baugebietstypus „Urbanes Mischgebiet“. In diesem wird das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe und damit auch der Bau zusätzlicher Wohnungen in urbanen Zentren erleichtert. Dies war eine zentrale Empfehlung der AG „Aktive Liegenschaftspolitik“. Für andere Aufgaben kommt es nun darauf an, dass gerade innerhalb des Bundesumwelt- und -bauministeriums die Chance genutzt wird, Zielkonflikte zwischen Umweltschutz und Bauen zu lösen.

Baukosten senken

Ähnliche Lösungen sind auch für ein zweites großes Anliegen des Bündnisses notwendig: die Senkung der Baukosten. Hierzu hat die Baukostensenkungskommission ein umfassendes Maßnahmenpaket vorgeschlagen, um die teilweise stark gestiegenen, kostenwirksamen Baustandards und -normen zu senken. Ein zentraler Zielkonflikt zwischen preiswertem Bauen und Umwelt- bzw. Klimaschutz zeigt sich bei der Energieeinsparverordnung (EnEV). Die Bundesregierung und die Länder haben die Verschärfung der energetischen Standards Anfang des Jahres 2016 verteidigt und wollen die Energieeffizienz von Neubauten künftig noch weiter erhöhen. Die Immobilienverbände hingegen sehen in der EnEV einen wesentlichen Faktor für steigende Baukosten.

Die Bauministerkonferenz hatte im Herbst 2015 eine umfassende Prüfung der EnEV initiiert. Damit soll ermittelt werden, ob die EnEV stärker auf CO₂- oder Primärenergieeinsparungen ausgerichtet werden kann, statt auf Wärmeverluste und Endenergie. Die Arbeitsgruppe Energie des Deutschen Verbandes unter Leitung von Prof. Dr. Töpfer sieht in solch einer EnEV-Anpassung

eine wichtige Voraussetzung für flexiblere und technologieoffenere Klimaschutzansätze im Gebäudebereich. Nach Ansicht der Experten lassen sich auf diese Weise die Klimaschutzziele kostengünstiger und sozialverträglicher erreichen. Bundesbauministerin Hendricks dämpfte jedoch auf dem Bündnisforum unter Verweis auf die internationalen Klimaschutzvereinbarungen die Erwartungen an eine entsprechende Änderung der EnEV.

Positive Signale für mehr Förderung

Während es für den Abbau von Hemmnissen für mehr bezahlbaren Wohnungsbau noch einiges zu tun gibt, hat die Bundesregierung bei der finanziellen Förderung bereits vieles auf den Weg gebracht: Eine Verdopplung der Kompensationsmittel für den sozialen Wohnungsbau auf jährlich über eine Milliarde Euro, ein Programm für experimentelles Bauen, die weitere Verbilligung der Abgabe von Bundesliegenschaften, ebenso wie die Wohngeldnovelle. Zusätzlich soll nun eine regionalisierte degressive Sonderabschreibung den Wohnungsneubau in Gebieten mit Mietpreisbremse und Kappungsgrenze ankurbeln. Die erhöhte Abschreibung soll nur für Baukosten bis zu einer Höhe von 2.000 Euro in Ansatz gebracht werden können, um mehr preisgünstigen Wohnungsneubau anzuregen.

Der Ansatz wird von vielen geteilt, aber es stellen auch Fragen: Wirkt die Abschreibung tatsächlich zielgenau genug und entstehen wirklich mehr preiswerte Wohnungen? Oder gibt es eher Mitnahmeeffekte beim höherpreisigen Wohnungsneubau? Gehen die finanziellen Anreize aufgrund von Kapazitätsengpässen in der Bauwirtschaft eher in die Baukosten? Benötigen wir neben steuerlichen Anreizen nicht auch eine Investitionszulage, um alle Wohnungsunternehmen beim Wohnungsneubau mitzunehmen?

Gemeinschaftsaufgabe „Demographie und Integration“

Bundesministerin Hendricks hat zum Bündniskongress deutlich gemacht, dass sich der Bund insgesamt wieder stärker in der Wohnungsbauförderung engagieren will. So hat sie dafür plädiert, eine neue Gemeinschaftsaufgabe „Demographie und Integration“ im Grundgesetz festzuschreiben, die auch die soziale Wohnraumförderung umfasst. Dieser Vorschlag, der auch von anderen Bundespolitikern getragen wird, ist nicht nur für die Wohnungspolitik mehr als folgerichtig. Die regionalen Unterschiede zwischen Wachstumsstress und Schrumpfungproblemen werden mit der anhaltenden Binnenwanderung und der Zuwanderung aus dem Ausland weiter zunehmen. Damit sind vielfältige Aufgaben verbunden. Von der Infrastrukturausstattung und Daseinsvorsorge über den Wohnungs- und Städtebau bis hin zur Integration der ausländischen Neubürger. Bundesländer und Kommunen benötigen dafür die dauerhafte und verlässliche Unterstützung und Mitwirkung des Bundes. Die anstehende Reform des Länderfinanzausgleichs sollte eine gute Gelegenheit bieten, eine entsprechende neue Gemeinschaftsaufgabe auf den Weg zu bringen, wie sie bereits für den Küstenschutz, bei der regionalen Wirtschaftsförderung und beim Hochschulbau besteht.



AG Energie: Endergebnisse in der Vorbereitung

Die von Prof. Dr. Klaus Töpfer geleitete Arbeitsgruppe „Energie, Immobilien und Stadtentwicklung“ des DV wird ihre Gesamtergebnisse aus zwei Jahren Arbeit dieses Frühjahr vorlegen. Eine Unterarbeitsgruppe, die sich mit mehr Flexibilität zwischen Energieeffizienz und Energieversorgung beschäftigt, hat ihre Ergebnisse bereits im März 2016 veröffentlicht. Weitere Unterarbeitsgruppen haben sich zuletzt mit den Themen „Wohnungswirtschaft und Energieversorger als Partner für dezentrale Quartiersversorgungslösungen“, „Öffnung der EnEV für gebäudeübergreifende Ansätze auf Quartiersebene“ und mit „Digitalisierung“ beschäftigt. Die Ergebnispapiere dieser Unter-AGs befinden sich derzeit in der Endabstimmung.

DV stellt Empfehlungen für litauisches Förderprogramm vor

Bei einem Treffen mit der litauischen Vize-Umweltministerin Daiva Matonienė im März 2016 in Berlin hat Generalsekretär Christian Huttenloher Empfehlungen zur Förderung einer nachhaltigen, integrierten und energieeffizienten Stadtentwicklung vorgestellt. Der DV hatte das Papier 2015 als externer Experte für das Ministerium erarbeitet. Grundlage für die Empfehlungen sind die deutsche Städtebauförderung und das KfW-Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung“. Das litauische Umweltministerium bereitet aktuell ein Förderprogramm zur energetischen Stadtsanierung und -entwicklung vor. In drei Modellvierteln wird zudem ein energetisches Quartierskonzept erarbeitet.

Drei-Prozent-Projekt: Besuch der Modellquartiere

Im Rahmen des Forschungsvorhabens „Drei-Prozent-Projekt“ zur Erarbeitung kommunaler Sanierungsfahrpläne besuchte der DV im ersten Quartal 2016 die drei Teilnehmerstädte Mühlthal, Aachen und Ludwigsburg. Dort besichtigte er gemeinsam mit der B.&S.U. mbH und der HFT Stuttgart die Modellquartiere. Anschließend führten die Verbundpartner jeweils Gespräche mit ansässigen Bürgermeistern, regionalen Energieversorgern und Wohnungsunternehmen. So konnten erste Auswertungen zu Herangehensweisen bei der energetischen Sanierung vor Ort gemacht werden. Der Kontakt zu den lokalen Akteuren soll bei weiteren Besuchen vertieft und ausgeweitet werden.

DV zur nationalen Informationsstelle für URBACT benannt

Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und das Bundeskanzleramt Österreich haben den DV Ende 2015 zur nationalen Informationsstelle für das URBACT-Programm 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 DV ist zuständig für Beratung, Information und Kommunikation. URBACT wird finanziert aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) und unterstützt europäische Kommunen bei der Erarbeitung, Umsetzung und Übertragung nachhaltiger integrierter Stadtentwicklungskonzepte. Im Zentrum stehen der Erfahrungsaustausch und das Weiterentwickeln von Kompetenzen und Strukturen.



Anlaufstellen für ältere Menschen

© Miteinander Füreinander Oberes Fuldaal e.V., Ebersburg

Wie deutschlandweit neue Lösungen für das Wohnen und Leben im Alter entstehen



Zuhause IM ALTER

Von Nadja Ritter, Leiterin der Geschäftsstelle „Anlaufstellen für ältere Menschen“

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 Programm „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 Modellprojekte aus dem Programm vor. Mit ihren Veranstaltungen zeigten sie, dass es vielfältige und ungewöhnliche Antworten auf die Fragen gibt, die unsere alternde Gesellschaft aufwirft.

Kleine Aktion – große Veränderungen

Die Projektlandschaft des vom Bundesfamilienministerium unterstützten Modellprogramms ist bunt: Kommunen, Bürgervereine oder Wohnungsunternehmen und Wohlfahrtsverbände bauen lokale und auf individuelle Bedürfnisse zugeschnittene Angebote auf. Was auf den ersten Blick unscheinbar wirkt, verändert binnen weniger Monate das soziale Gefüge im Ort. Wie etwa der 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

Literaturcafé, Dunkelcafé, Gesundheitsberatung, Speed-Dating, Vorträge, Beratungsrunden – auch die weiteren Veranstaltungen der Aktionswoche zeigten, wie wichtig leicht zugängliche Angebote sind. 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.



Mittagstisch, © Landesverein SELBSTHILFE e.V., Saarbrücken

Bis ein solches Angebot angenommen wird, braucht es einen langen Atem. „Wir haben kurz nach dem Start gezweifelt, ob wir alles richtig gemacht haben“, erinnert sich Barbara Schumann, Vorsitzende des örtlichen Seniorenschutzbundes im thüringischen Erfurt. Dabei hatte sich der Verein genau mit dem Bedarf vor Ort auseinandergesetzt. Er eröffnete Beratungsstellen in Stadtgebieten mit großem Migrantenteil, hohem Altersdurchschnitt und vielen sozialen Brennpunkten. „Es ist nicht so einfach, die Menschen aus ihren Wohnungen zu bewegen. Es braucht viel Zeit für Vertrauen“, resümiert die 71-Jährige heute. Teils seien die Mitarbeitenden von Tür zu Tür gegangen. Heute seien die drei Anlaufstellen mit ihren Angeboten, wie zum Beispiel einem regelmäßigen Frühstück, wohl bekannt.

Netzwerke machen vieles möglich

Von Tür zu Tür – so arbeitete auch die nordrhein-westfälische Stadt Dorsten im Ortsteil Wulfen. Zwei Damen besuchten dort ältere Menschen. Nicht nur, um zu informieren, sondern um zuzuhören. „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 gehört 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, die 35.000 Wohnungen unterhält, 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 und Ehrenamtlichen



Eröffnung Sch(l)au-Stübchen, © GWG

zusammen. Die Aktionswoche sei sehr erfolgreich verlaufen, bilanziert der Sprecher der Geschäftsführung: „Viele Münchnerinnen und Münchner informierten sich gezielt über die ‚Anlaufstellen für ältere Menschen‘. Beispielhaft ist das Wohn- und Versorgungskonzept auch deshalb, weil es umfassende Versorgungssicherheit bietet“, so Dr. Klaus-Michael Dengler. Ein wichtiger Baustein für die Stützpunkte sei das Engagement der Ehrenamtlichen. Dieses unterstützt die GEWOFAG unter anderem mit einer Fortbildungsreihe, die auch mit Fördermitteln des Anlaufstellenprogramms realisiert wurde.

Grundlagenarbeit: Aufklären, informieren, vernetzen

Altersdepressionen waren das Thema in Oberreichenbach im Schwarzwald. Das Netzwerk „Für uns“ vermittelt im 2.700-Einwohner-Ort 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.

Im hessischen Ebersburg arbeitet die Anlaufstelle auch im ‚Bürgerkino‘. Gezeigt wurde „Das letzte Rennen“. Ein alter Mann tritt im Film zum Marathon an. Ebersburg ist eine Kleinstadt im ländlichen Raum mit vielen Ortsteilen. „Da ist es eben wichtig, dass die Bürgerinnen und Bürger selbst etwas in die Hand nehmen“, unterstreicht Koordinatorin Sieglinde Böllert-Abel. Über das Bürgerkino und Erzählcafés in Mundart hat der Verein „Miteinander – Füreinander“ sich und sein Angebot bekannt gemacht. Der Verein entwickelt Hilfsstrukturen wie Fahrdienste, Beratungen und einen Mittagstisch. Auch neue Wohnformen seien geplant, denn vielerorts wohnen Ältere in viel zu großen Häusern. Hier helfen Ansätze im Bereich Sozial- und Umzugsmanagement.

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.

ANSPRECHPARTNERIN

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

INFORMATION

- anlaufstellen.deutscher-verband.org
- www.deutscher-verband.org



Städte auf dem Weg zur „Smart City“

Von Prof. Dipl.-Ing. Elke Pahl-Weber, Direktorin des Instituts für Stadt- und Regionalplanung der TU Berlin

Wie können Stadtentwicklung, die Erzeugung, 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. Bislang gibt es keine einheitliche Definition der „Smart City“. Der Begriff ist eher als globale Triebkraft im wissenschaftlichen und praktischen Diskurs zu verstehen. Die Interpretationen reichen von einem datenorientierten Technikverständnis bis hin zu einem ganzheitlichen Stadtentwicklungsansatz. Gleichzeitig verknüpfen die Akteure aus Planung, Forschung und Industrie ganz unterschiedliche Erwartungshaltungen mit dem Begriff „Smart City“. Deshalb ist es umso wichtiger, dass sie gemeinsam an Lösungen arbeiten.

Städte waren seit jeher gefordert, sich mit dem Einsatz neuer Technologien für die städtischen Infrastrukturen auseinanderzusetzen, seien es nun die Straßenbeleuchtung, die Energieversorgung, der Öffentliche Nahverkehr oder die Verkehrssteuerung. Neu sind die Innovationsgeschwindigkeit und die Bandbreite, mit denen die Datentechnik im urbanen Kontext Einzug hält. Inzwischen stehen Energie, Mobilität, Sicherheit, Governance, Netzinfrastruktur und Kommunikation in einer engen Wechselwirkung. Und die Schnittmenge bilden Daten. 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 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 auf dem Land vorangetrieben werden kann, damit die Digitalisierung soziale und räumliche Ausgrenzung nicht verstärkt. Insbesondere Wohnungswirtschaft, Stadtverwaltungen, Stadtwerke und Lokalpolitiker haben großen Informationsbedarf. Hier gilt es, Entscheider mit entsprechenden Kompetenzen auszustatten, damit sie eine gestaltende Rolle einnehmen können.

Gelingt die „Smart City“, entstehen neue Wertschöpfungsketten. Vormalig getrennte Handlungsfelder wie Wohnen, Mobilität und Energie werden funktional miteinander verknüpft. Historische Abhängigkeiten wie die von der Ölpreisentwicklung könnten aufgebrochen werden. Erfolgreiche Ansätze gibt es in vielen Städten, selbst wenn sie nicht immer unter dem Label der „Smart City“ laufen. Überall dort, wo lokale Akteure die „Smart City“ als Chance für die Stärkung der kommunalen Ebene begreifen und das Konzept mit Inhalt füllen, kann das Leben in der Stadt nachhaltig verbessert werden. Hilfreich ist es dabei, wenn Veränderungen zum Beispiel im Rahmen von „Zukunftslaboren“ gemeinsam von Stadt, Bevölkerung, Wissenschaft und Wirtschaft umgesetzt werden. Zudem gilt es, die Komplexität der „Smart City“ mit den Strukturen einer Stadtverwaltung in Einklang zu bringen. Doch auch die „smarte“ Stadt braucht „traditionelle“ Stadtentwicklungsprozesse, die urbane Qualität und Kultur schaffen. Dazu gehört es, öffentlichen Raum schaffen, der sich am Menschen und seinem Kommunikations- und Erholungsbedürfnis orientiert. Es braucht gute und am Gemeinwohl orientierte offene Planungs- und Umsetzungsprozesse mit mehr Rückkopplungsschleifen.

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.

ANSPRECHPARTNER

Georg Werdermann | g.werdermann@deutscher-verband.org



Halbinsel Stralau, © DV

Hohe Grunderwerbsteuer belastet bezahlbares Wohnen

Die Grunderwerbsteuer hat sich zu einem Kostentreiber für den Wohnungsneubau entwickelt. Zu diesem Ergebnis kommt die Studie „Bedeutung der Grunderwerbsteuer für das Wohnungsangebot“ die im Januar 2016 veröffentlicht wurde. Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln hat die Studie im Auftrag des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. erstellt. Sie zeigt, dass die in vielen Ländern gestiegenen Steuersätze den benötigten bezahlbaren Wohnungsneubau hemmen und die Bürger mit höheren Wohnkosten belasten. Zudem verteuert die hohe Grunderwerbsteuer die Baulandentwicklung durch Mehrfachbesteuerungen bei der Grundstücksentwicklung. Die vom DV koordinierte Arbeitsgruppe „Aktive Liegenschaftspolitik“ fordert Bund und Länder deshalb auf, die Grunderwerbsteuer wieder auf einheitliche 3,5 Prozent zu senken. Die AG gehört zum Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen.

Seit 2007 haben fast alle Bundesländer die Grunderwerbsteuersätze deutlich erhöht, manche sogar auf 6,5 Prozent. Das gesamte Steueraufkommen aus der Grunderwerbsteuer aller Länder liegt bei neun Milliarden Euro. Von den Steuereinnahmen, die den Bundesländern alleine zu Gute kommen, macht das mehr als die Hälfte aus. Eine Sonderregelung des Länderfinanzausgleichs sorgt dafür, dass die Länder einen Großteil der Mehreinnahmen behalten können. Damit besteht ein zusätzlicher Anreiz, die Sätze weiter zu erhöhen. Als der Bund den Ländern die Steuersatzautonomie im Zuge der Föderalismusreform 2006 zugestand, war er von einem preissenkenden Steuerwettbewerb der Länder untereinander ausgegangen. Diese Hoffnung hat sich jedoch nicht erfüllt.

Neubauten werden so unnötig teuer. Oft kaufen Kommunen oder Entwicklungsträger Grundstücke, entwickeln sie und verkaufen sie an Bauträger weiter. Diese bebauen die Grundstücke und veräußern die Immobilien dann an private Eigentümer oder Wohnungsunternehmen. Bei einem solch gängigen Vorgehen muss die Grundsteuer für ein Grundstück mehrfach bezahlt werden. Dieser kumulative Kosteneffekt hemmt und verteuert auch die rasche Entwicklung von zusätzlichem Bau-

land. Bei einer Durchschnittsimmobilie mit einem Kaufpreis von 360.000 Euro und einem Grunderwerbsteuersatz von 6,5 Prozent beträgt die Gesamtsteuerbelastung bis zu 37.000 Euro. In der letztgenannten Zahl ist die Mehrfachbesteuerung aus vorherigen Grundstückstransaktionen enthalten, ebenso wie die Grunderwerbsteuer auf den Kaufpreis. Ein Grunderwerbsteuersatz von 3,5 Prozent würde die Steuerlast um 17.000 Euro verringern.

Die Arbeitsgruppe „Aktive Liegenschaftspolitik“ empfiehlt, dem preistreibenden Charakter der Grunderwerbsteuer Einhalt zu gebieten. Die Grunderwerbsteuer muss wieder auf einen Satz von maximal 3,5 Prozent reduziert werden. Dazu wird eine bundeseinheitliche Regelung angeregt. Zudem sollte der Bund bei Neubau eine vorsteuerliche Berücksichtigung der Grunderwerbsteuer ermöglichen. Auf jeden Fall sollte die Grunderwerbsteuer vollständig in den Länderfinanzausgleich einbezogen werden. So wird einer Erhöhung durch die Länder entgegengewirkt. Dies wäre ein wichtiger finanzieller Beitrag zum bezahlbaren Wohnen und Bauen.

ANSPRECHPARTNER

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

INFORMATION

Weitere Informationen und Ergebnisse der Arbeitsgruppe „Aktive Liegenschaftspolitik“ sowie die Studie „Bedeutung der Grunderwerbsteuer für das Wohnungsangebot“ finden Sie unter:

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



Innsbruck, © Günther Haas, pixelio.de

In eigener Sache

Handelsdialog Baukultur – Exkursion nach Innsbruck

Die repräsentative Architektur von Handelsimmobilien prägt seit Jahrhunderten unsere Stadtzentren. Mit dem Wunsch der Kunden nach Aufenthaltsqualität, einer ansprechenden Gestaltung und einer guten Atmosphäre gewinnt die Baukultur für den Einzelhandel wieder an Bedeutung. Denn der Handel profitiert von einem attraktiven Umfeld, das auch die Wertigkeit der Waren widerspiegelt.

In der Tiroler Landeshauptstadt Innsbruck zeigen viele gute Beispiele, wie wichtig Baukultur bei zeitgemäßen Einzelhandels-Projektentwicklungen ist. Der Handelsverband Deutschland, die Bundesstiftung Baukultur sowie der DV bieten deshalb vom 11.-13. September 2016 eine Exkursion im Rahmen des „Handelsdialogs Baukultur“ an.

Ziel ist es, ausgewählte Projekte in Österreich kennenzulernen und die zukünftige Rolle der Baukultur für den deutschen Einzelhandel gemeinsam zu diskutieren. Die Exkursion richtet sich an verantwortliche Akteure aus Handelskonzernen, Politik und Verwaltung in Bund, Ländern und Kommunen, sowie an Architekten, Projektentwickler und das interessierte Fachpublikum.

i INFORMATION

11.-13. September 2016 | Österreich

Exkursion im Rahmen des „Handelsdialogs Baukultur“

www.handelsdialog-baukultur.de

Neue Mitglieder

- GSK Stockmann + Kollegen, vertreten durch Dr. Jan Kehrberg (Partner)
- Prof. Dr.-Ing. Joachim Pös
- LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, vertreten durch Jürgen Katz (Geschäftsführer)
- Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, vertreten durch Samir Sidgi (Geschäftsführer)

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

