



#02/2015

TERMINE

28. Juli 2015 | München
Bezahlbarer Wohnraum?
Wohnprojekttag Bayern 2015

29. Juli 2015 | Berlin
Energieversorgung in der Wohnungswirtschaft
Praxiskonferenz der BBA - Akademie der Immobilienwirtschaft e. V.

21./22. September 2015 | Berlin
Urban Node Berlin Brandenburg TEN-T | Regionalkonferenz der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg

30. September/1. Oktober 2015 | Stuttgart
Stadt in Bewegung! Urbane Transformationsprozesse und ihre Auswirkungen | Jahrestagung 2015 des Deutschen Verbandes

13. Oktober 2015 | Berlin
Gemeinsam. Neu. Gewohnt. | Zentrale Veranstaltung zur Aktionswoche der „Anlaufstellen für ältere Menschen“



Wie viele Wohnungen brauchen wir wo und in welcher Qualität?

Lutz Basse, Vorstandsvorsitzender und Geschäftsführer bei der SAGA/GWG Hamburg

Deutschland braucht wesentlich mehr neue Wohnungen. Dies zeigt die aktuelle Wohnungsmarktprognose des Bundesamtes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Für die kommenden fünf Jahre wird mit einem jährlichen Neubaubedarf von 272.000 Wohnungen gerechnet, danach sinken die Zahlen wieder. Die Wohnungsnachfrage konzentriert sich auf Metropolräume und einige „Schwarmstädte“. Da deutschlandweite Prognosen jedoch stets mit Unsicherheiten verbunden sind, sind für die Städte und Regionen kleinräumige Wohnungsmarktprognosen und -konzepte wichtig, die mit integrierten Stadt-

entwicklungskonzepten verknüpft sind. Denn bereits jetzt ist ersichtlich, dass die Haushaltszahlen in den meisten Regionen spätestens in zehn Jahren zurückgehen werden.

Dramatischer Wandel der Wohnungsmärkte

Die aktuelle BBSR-Prognose zeigt, wie dramatisch sich die Wohnungsmärkte seit 2010 gewandelt haben. Die damalige Wohnungsmarktprognose hatte bis 2025 noch einen jährlichen Neubaubedarf von 183.000 Wohnungen vorausgesagt. Allerdings ging man auch nur von einem jährlichen Außenwanderungsgewinn von 70.000 Einwohnern aus – tatsächlich war dieser in den vergangenen beiden Jahren sechsmal so hoch. Aber auch die verstärkte Binnenwanderung hin zu den Wachs-

tumsstädten ist verantwortlich für den erhöhten Neubaubedarf. Davon profitieren die Großstädte selbst, durch anhaltende Suburbanisierung aber auch die städtischen Umlandkreise.

Mehr Wohnraum notwendig

In den meisten Regionen wird zumindest in den nächsten fünf bis zehn Jahren mehr Wohnraum benötigt. Verantwortlich dafür sind steigende Haushaltszahlen, Wohnflächennachfrage durch mehr Single- und Zweipersonenhaushalte, die weiter steigende Eigentumsbildung sowie der qualitativ notwendige Ersatzneubau selbst in Regionen mit Bevölkerungsabnahme. Bedarf besteht allerdings in erster Linie an Ein- und Zweifamilienhäusern. Zusätzliche Mehrfamilienhäuser werden hauptsächlich in den dynamischen Ballungszentren und einigen Universitätsstädten benötigt. In den meisten ländlichen Gegenden und in weiten Teilen Ostdeutschlands wird dagegen kein zusätzlicher Neubaubedarf für Mehrfamilienhäuser gesehen. Als Reaktion sind die Baugenehmigungen seit 2010 um 60 Prozent auf 285.000 Wohneinheiten im Jahr 2014 gestiegen. Die sieben „Top-Städte“ machen alleine 50 Prozent der Neubaugenehmigungen aller kreisfreien Großstädte aus. Allerdings gibt es in den 15 wachstumsstärksten Städten ein angestautes Neubaufizit von 100.000 Wohnungen, das in den nächsten Jahren nur schrittweise abgebaut werden kann.

Übertreibungen bei den Preisen

Angesichts der Miet- und Preissteigerungen in städtischen Wachstumsregionen lassen sich für manche Städte Übertreibungen bei den Preisen feststellen. Die Preise steigen deutlich höher als die Mieten. Für die zwölf größten Städte hat sich im Vergleich zu 2004 die Refinanzierbarkeit von Wohnungen über die Mieten bis auf Dortmund, Leipzig und Dresden verschlechtert. Bei den Indikatoren ist eine Differenzierung wichtig, da sich Übertreibungen in gewissen Regionen bzw. in bestimmten Stadtteilen bilden. So hat sich in den 20 größten deutschen Städten das Kaufpreis-Mieten-Verhältnis für Eigentumswohnungen verschlechtert. Spitzenreiter sind München und Hamburg. Die Begrenzung der Mietpreise in Wachstumsstädten wirkt als zusätzlicher Zuzugsanreiz aus Schrumpfungregionen und bremst die Eigentumsbildung. Damit wird die Nachfrage im mittleren und unteren Preissegment erhöht.

Differenzierung der Wohnungsmärkte nimmt zu

Was zeigen uns diese Zahlen? Die Differenzierung zwischen Wachstumsstädten und schrumpfenden Regionen wird sich künftig weiter verstärken, vor allem zwischen 2020 und 2025, wenn die Einwohnerzahlen in immer mehr Regionen durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung zurückgehen. Es wird aber auch deutlich, wie unsicher Bevölkerungsprognosen sind, da der langfristige Verlauf der Zu- und Binnenwanderung nur schwer vorhersehbar ist. Die letzten Jahre zeigen mehr denn je den Einfluss der gesamteuropäischen und globalen Wirtschaftsentwicklung sowie geopolitischer Krisen.

Neubau auch für Schrumpfungregionen

Vielerorts passen darüber hinaus die Qualität des Wohnungsangebots und die Nachfrage nicht zusammen. Für die Schrumpfungregionen brauchen wir trotz abnehmender Haus-

INFORMATION

Die Arbeitsgruppe Wohnungswesen hat sich in ihrer letzten Sitzung vertieft mit aktuellen und künftigen Entwicklungstrends auf den regional differenzierten Wohnungsmärkten befasst. Dabei diskutierten die Teilnehmer zum einen quantitative Aspekte: **Wieviel zusätzlicher Wohnraum wird in welchen Städten und Regionen tatsächlich nachgefragt und benötigt werden? Zum anderen richtete sich der Blick auf qualitative Veränderungen bei der Wohnungsnachfrage durch eine sich wandelnde und älter werdende Gesellschaft.**

halte Wohnungsneubau, da Teile des Bestandes z. B. den energetischen und altersgerechten Ansprüchen nicht mehr genügen. Angesichts des Leerstands muss man die richtigen Objekte am richtigen Ort bauen. In Wachstumsstädten konzentriert sich die Nachfrage meist auf einzelne „angesagte“ Stadtteile und Marktsegmente, was die Medien allerdings als deutschlandweiten dramatischen Wohnungsmangel transportieren. Dies kann nicht alleiniger Maßstab einer nachhaltigen Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik sein.

Lokalspezifische Prognosen notwendig

Um auf diese Herausforderungen zu reagieren, sind regional- und lokalspezifische Wohnungsmarktprognosen notwendig, die die Entwicklung der Bevölkerungsstruktur, das Haushaltsbildungsverhalten, die Einkommensentwicklung, die Wohnflächennachfrage, die Eigentumsbildung und Wohnpräferenzen in den Blick nehmen, und mit integrierten Stadtentwicklungskonzepten verschränkt sind. Denn Neubauinvestitionen sind auf mindestens 30 bis 50 Jahre angelegt und benötigen deshalb eine langfristige Investitionsperspektive.

Preisgünstige Mietwohnungen fehlen

Der Immobilienmarkt hat ohne große wohnungspolitische Instrumente und massive Fördermittel auf die steigende Nachfrage reagiert. Diese Entwicklung muss aber nun auch anhalten. Außerdem fehlt ein preisgünstiger Mietwohnungsbau; der soziale Wohnungsbau nimmt nach einem Tiefstand von 22.000 Wohnungen im Jahr 2010 nur leicht Fahrt auf; die meisten Neubauten sind höherpreisige Eigentumswohnungen. Das System mit auf einzelne Wohnungen bezogenen Belegungsbindungen sollte dabei durch flexiblere bestandsbezogene Bindungen erweitert werden, die eine bestimmte Anzahl geförderter Wohnungen eines Wohnungsunternehmens festlegen. Städte wie Berlin oder Hamburg arbeiten derzeit bereits daran, die kommunalen und genossenschaftlichen Bestände durch Zukauf und Neubau wieder zu erhöhen.

ANSPRECHPARTNER

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

Bessere Kombination von Energieversorgung und Energieeffizienz

AG Energie diskutiert nachfrage- und angebotsorientierte Maßnahmen

Geht es um Energieeffizienz, setzt die Politik beim Gebäudebereich bislang in erster Linie auf Maßnahmen, mit denen Energie effizienter eingesetzt und eingespart wird, wie z. B. Dämmung. In der Praxis steigt aber die Bedeutung angebotsorientierter Maßnahmen zur Versorgung von Gebäuden und Quartieren mit klimafreundlicher Energie. Auf der dritten Sitzung der Arbeitsgruppe „Energie, Immobilien und Stadtentwicklung“ am 22. Mai 2015 wurde deshalb die Flexibilität zwischen nachfrage- oder angebotsorientierten Maßnahmen diskutiert sowie dezentrale Versorgungslösungen erörtert.

Eine Unterarbeitsgruppe wird ordnungs- und förderrechtliche Vorgaben aus verschiedenen Politikbereichen abgleichen. Ziel ist es, diese so auszugestalten, dass eine bessere Kombination von Energieeffizienzmaßnahmen und klimafreundlicher Energieversorgung möglich ist. Zudem wird die Unter-AG die dafür notwendigen technischen und organisatorischen Lösungen erörtern. Auch Fragen zu Sozialverträglichkeit und Umverteilungseffekten energetischer Modernisierungen werden berücksichtigt.

Beispiel Potsdam Drewitz

Das Beispiel aus Potsdam Drewitz, wo die Wohnungsbaugesellschaft ProPotsdam ein Plattenbauquartier energetisch saniert und gleichzeitig städtebaulich aufgewertet hat, zeigt bereits die Schlüsselfaktoren beider Themenfelder auf: Kostenteilung, Modernisierungsumlage, Mietensteigerung, bezahlbarer Woh-

nungsneubau; richtige und „gerechte“ Anreize aus Förderpolitik sowie ein ordnungsrechtlicher Rahmen etc. Jörn-Michael Westphal, Geschäftsführer der ProPotsdam, wies darauf hin, dass die Beteiligung der Bewohner ein Schlüssel zum Erfolg war: Bei einer Umfrage bestätigten die Mieter ihre Bereitschaft, zwei Prozent mehr Betriebskosten für Strom aus erneuerbaren Energien zu bezahlen. Dieser Betrag reichte aus, um entsprechende Maßnahmen umzusetzen. Das Quartier wird einerseits mit Strom aus erneuerbaren Energien versorgt. Zum anderen soll vor Ort erzeugte regenerative Energie in das Versorgungssystem eingespeist werden.

Dezentrale Energieerzeugung

In der anschließenden Diskussion zur dezentralen Energieerzeugung und -versorgung wurde deutlich, dass in Zukunft stärker als bisher integrierte Konzepte für Mobilität, Wohnen sowie Ver- und Entsorgung in Quartieren entwickelt werden müssen. Hier können Bürger-Energiegenossenschaften einen wichtigen Beitrag zur Energiewende leisten, indem sie die Bevölkerung wirtschaftlich und gesellschaftlich in den lokalen Transformationsprozess einbeziehen.

Die Anforderungen an energieeffiziente städtische Infrastrukturen führen zu mehr Dienstleistungen und neuen Kooperationen verschiedener Akteure auf der lokalen Ebene. Dezentrale Quartiersversorgungslösungen können einen wirtschaftlich tragfähigen, sozialverträglichen und effizienten Beitrag zur Energiewende leisten. Zudem bietet die Zusammenarbeit von Energieversorgern und Wohnungswirtschaft beiden Seiten die Chance, neue Kundensegmente zu erschließen und ihre Position im Markt sichern. Dafür müssen Wohnungsunternehmen, Stadtwerke/Energieversorger und -dienstleister sowie Kommunen zusammenarbeiten und sich abstimmen. Auch die betriebs- und volkswirtschaftlichen Folgen solcher Lösungen für die Gesamtwirtschaftlichkeit und -funktionsfähigkeit der Energieversorgungsinfrastruktur müssen geklärt werden.

Die dezentrale Energieversorgung durch Wohnungsunternehmen (u. a. Mieterstrom) wird von traditionellen Energieversorgern nicht durchweg positiv gesehen, da eine „Abkopplung“ vom Gesamtnetz und damit ein Ausstieg aus der Netzinfrastrukturfinanzierung befürchtet wird. Auch hier gilt es also, die volkswirtschaftliche Verträglichkeit zu berücksichtigen sowie Umverteilungsprozesse und Interessenkonflikte vertieft zu erörtern. Ein wesentlicher Aspekt ist dabei die Wirkung auf die Solidargemeinschaft, über die die notwendige Energieinfrastruktur getragen wird. Die Ergebnisse der Diskussion zu den genannten Themen und Fragestellungen werden im Herbst dieses Jahres vorgestellt.

ANSPRECHPARTNER

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



Kommunale Erfolgsfaktoren für Baulandstrategien

AG Aktive Liegenschaftspolitik erörtert Bereitstellung von Flächen für spezifische Zielgruppen

Die Arbeitsgruppe Aktive Liegenschaftspolitik, die der DV im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen koordiniert, erörterte in ihrer Sitzung Ende Mai 2015 die Möglichkeiten zur allgemeinen Angebotsausweitung von Flächen für bezahlbaren Wohnungsneubau. Der Schwerpunkt lag darauf, wie Flächenanteile für spezifische Marktsegmente und Zielgruppen (z.B. sozialer Wohnungsbau, preisgünstige Eigenheime oder Baugruppen) bereitgestellt werden können.

Kooperative Baulandmodelle und Konzeptvergaben

Insbesondere von kooperativen Baulandmodellen auf privaten Grundstücken sowie von Konzeptvergaben bei der Veräußerung städtischer Flächen wird eine Ausweitung des (geförderten) Wohnungsbaus erwartet. Ersterer kommen mit Vereinbarungen über Mindestanteile für den sozialen Wohnungsbau in den Kommunen zunehmend zur Anwendung. In angespannten Wohnungsmärkten können diese Modelle zur Schaffung von gefördertem Wohnraum beitragen. Ihre Wirksamkeit ist allerdings von der Bodenwertsteigerung durch die Schaffung von neuem oder höherwertigem Baurecht sowie der Akzeptanz der Investoren abhängig. Dabei spielt insbesondere die wirtschaftliche Betrachtung weiterer Auflagen eine wichtige Rolle. Bei genereller Ähnlichkeit der Quotenmodelle bestehen erhebliche Unterschiede in der effektiven Anreiz- und Steuerungswirkung. Es zeigt sich aber, dass diese alleine keine ausreichenden Mengeneffekte zur Dämpfung der Bodenpreise und zur Deckung des Wohnraumbedarfs erzielen.

Kommunen haben auch die Möglichkeit eigene Grundstücke durch eine differenzierte Preisgestaltung in unterschiedlichen Wohnungsmarktsegmenten zur Versorgung spezifischer Zielgruppen zu nutzen. Voraussetzung dafür sind vorhandene Grundstücke, die im Rahmen einer langfristigen Bodenvorratspolitik oder im Wege des Zwischenerwerbs erworben wurden und nicht im Höchstpreisverfahren veräußert werden.

Kommunen steuern Baulandentwicklung

Wichtig ist, dass Kommunen im Rahmen eines Baulandbeschlusses die beiden Instrumente mit weiteren Ansätze in einer umfassenden Baulandstrategie kombinieren und mit ihren wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen zusammenführen. Dazu gehören neben der Entwicklung liegenschaftspolitischer Instrumente auch die Aktivierung von Baulücken, die Revitalisierung von Brachflächen und Konzepte zur Nachverdichtung. Die Kommune steuert damit im Dialog mit Grundstückseigentümern bzw. Investoren die Baulandentwicklung und -mobilisierung. Sie kann sozial- und wohnungspolitische Ziele aber auch städtebauliche, ökologische und weitere Qualitätsanforderungen mit der Baulandentwicklung verbinden. Die Vielfältigkeit der Ausgestaltung der vorgestellten Baulandstrategien verdeutlicht den Beitrag einer aktiven Liegenschaftspolitik zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

Erfolgsfaktoren für Baulandstrategien

Die Vorträge aus Hamburg, Münster, Köln und Offenburg in der AG-Sitzung zeigten Erfolgsvoraussetzungen für Baulandstrategien. Diese wurden durch eine Umfrage des Deutschen Städtetags sowie eine aktuelle Untersuchung des Quaestio Instituts bestätigt:

- Breiter politischer Wille und Mehrheit in den Räten, um für die Marktteilnehmer langfristig Planungssicherheit zu gewährleisten.
- Konsequente und langfristige Anwendung, damit im Laufe der Zeit eine preisdämpfende Wirkung auf die Baulandpreise eintritt.
- Gleichbehandlung und ein transparentes Verfahren bei der Umsetzung, um bei den Marktteilnehmern Akzeptanz zu schaffen.
- Einbindung aller relevanten lokalen Verbände und Wohnungsmarktakteure.

Zwischenergebnisse an Bund weitergeleitet

Mitte Juni wurden bereits erste Zwischenergebnisse aus der AG an das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) weitergeleitet. In der Sitzung Anfang Juli werden die Möglichkeiten von Bund und Ländern zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum durch die Aktivierung öffentlicher Liegenschaften und von Flächen weiterer großer Grundstückseigentümer am Beispiel von Bahnflächen erörtert. In weiteren Sitzungen sollen Planungsrestriktionen und weitere rechtliche Rahmenbedingungen diskutiert werden.

ANSPRECHPARTNER

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



Neubaugebiet bei Gewitter | © Michael Lorenzet, pixelio.de

Städtebau und Baukultur – Garanten für das ideale Stadtquartier

Fachgespräch zur Bedeutung von Baukultur für die Stadtentwicklung



Gemeinsam mit BVLEG und ZiA hat sich der Deutsche Verband am 2. Juni 2015 in einem Fachgespräch mit dem Thema „Baukultur: Motor oder Hemmschuh für die Stadtentwicklung?“ befasst. Die Referenten erörterten, welche Bedeutung Baukultur und Planung für die Attraktivität und Funktionsfähigkeit städtischer Quartiere haben. Dr. Josef Meyer, Vizepräsident des Deutschen Verbandes, unterstrich, dass der Städtebau hierfür die Weichen stellt.

Rainer Nagel, Direktor der Bundesstiftung Baukultur, betonte, dass Baukultur weit mehr ist als Architekturästhetik. Es sei vielmehr ein kreativer Prozess: Bei der Planung und Gestaltung von Infrastrukturen, Einzelgebäuden und Stadtquartieren ist die baukulturelle Qualität stets mitzudenken. Hier trägt auch die Immobilienwirtschaft mit ihrem enormen Bauvolumen eine hohe Verantwortung.

Laut Prof. Wentz, Architekt aus Frankfurt, lässt sich von alten Quartieren viel lernen. Unsere Gründerzeitviertel veranschaulichen die wichtigsten städtebaulichen Parameter: Dichte und Kompaktheit, Nutzungsmischung sowie die klare Abgrenzung von privatem und öffentlichem Raum. Dabei geht es weniger um die bauliche als um die soziale Dichte: Für die Lebendigkeit

ist das Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Handel entscheidend. Nachdem der Städtebau sich nach dem Zweiten Weltkrieg lange nicht um diese Parameter gekümmert hat, werden sie heute wieder anerkannt. Allerdings ist die Umsetzung durch bauplanungs- und umweltrechtliche Einschränkungen erschwert.

Guter Städtebau „denkt“ die Bebauung vom öffentlichen Raum aus. Das ideale Stadtquartier schafft Orte mit eigener Identität. Diese müssen allerdings einen Bezug zum Umfeld herstellen, etwa zu bestehenden Gebäuden und Strukturen oder zur Landschaft. Die Gestaltung des öffentlichen Raumes hat für die Attraktivität des Quartiers – und damit auch der Immobilien – einen mindestens genauso hohen Stellenwert wie die Qualität der Gebäude. Eine Tatsache, die Städte und Immobilieneigentümer viel zu lange vernachlässigt haben.

Damit neue Quartiere funktionieren, setzt Baukultur eine gute Beteiligungskultur voraus. Wie die Wolfsburger Stadtbaurätin Thomas ausführte, ist hierfür die Phase vor der Projektplanung entscheidend. Dabei sollten Bauherren, Hochbauabteilungen, Grünflächenverwaltung, Fachberater, Lärmexperten sowie Anwohner eingebunden werden. Sie müssen gemeinsam definieren, welche Ziele man mit dem Vorhaben erreichen will.

ANSPRECHPARTNER

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

Energieeffiziente alpine Baukultur

Abschluss des EU-Projektes AlpBC

Die charakteristischen Häuser in den Alpen sind geprägt durch die Berglandschaft und die jahrhundertlange Anpassung an geografische und kulturelle Gegebenheiten. Wie kann die traditionelle Architektur als Kulturgut bewahrt werden und gleichzeitig auf die Herausforderungen des Klimawandels reagieren? Damit setzte sich das europäische Alpenraumprojekt AlpBC auseinander. Unter Koordination der Handwerkskammer für München und Oberbayern haben elf Projektpartner aus Italien, Frankreich, Slowenien, Österreich und Deutschland Strategien entwickelt, um die Bautechnologie vor Ort weiterzuentwickeln und sie als Sinnbild für regionale Identität und Wirtschaftskraft zu etablieren.

INFORMATION

Die DV-GmbH unterstütze das Projekt AlpBC mit einer strategisch-politischen Kommunikationsarbeit im Rahmen des Bundesprogramms „Transnationale Zusammenarbeit“.



Ein wesentlicher Baustein von AlpBC war die Weiterbildung lokaler Akteure im Bereich der Gebäudesanierung. Dafür wurden in den verschiedenen Projektregionen Konzepte für so genannte AlpHouse Zentren entworfen. Diese sollen Beratung und Fortbildungen für energieeffiziente Sanierung und Bestandsentwicklung anbieten. Zielgruppe sind Architekten, Planer, Handwerker sowie kleine und mittlere Unternehmen und Behörden.

Die Energieeffizienz von Gebäuden im Alpenraum steigern, Innovationen und regionale Wirtschaftskreisläufe stimulieren – diese Herausforderungen standen im Zentrum von AlpBC. Der Erfolg des Projektes, das im April 2015 mit einer Konferenz in Salzburg abschloss, liegt vor allem darin, dass es gelungen ist, schwer erreichbare Zielgruppen auf lokaler Ebene anzusprechen. Mit den Weiterbildungsmaßnahmen und Handlungsempfehlungen konnten die Grundlagen für eine energieeffiziente Planung auf lokaler Ebene gelegt werden, die über das Projekt hinaus weiter verfolgt werden wird.

ANSPRECHPARTNERIN

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

Zukunft der Innenstadt: Factory Outlet Center und Online-Handel

DSSW-Plattform veranstaltet zwei Tagungen zu aktuellen Trends der Innenstadtentwicklung



Zwei Veranstaltungen der DSSW-Plattform befassten sich mit den Auswirkungen von zwei spezifischen Vertriebsformen auf den Handel und unsere Innenstädte: Die Rede ist von „Factory Outlet Centern“ (FOC) und dem Online-Handel.

Synergieeffekte und Shopping-Tourismus

Was bedeutet es, wenn sich FOC in Richtung Innenstadt bewegen? Damit beschäftigte sich die Tagung „Innenstadt und Factory Outlet Center – gemeinsam einsam?“ am 18. und 19. März 2015 in Wolfsburg. Die Referenten diskutierten die überörtlichen Wirkungen und die planerische Steuerung in der Ansiedlungskommune. Die Vertreter von Mac Arthur Glen und von der Wirtschaftsförderung Wolfsburg betonten die belebende Wirkung und Ergänzung für Einzelhandel, Gastronomie und Hotellerie in der Innenstadt. Dr. Stefan Holl, Geschäftsführer der GMA, zeigte auf, wie sich Synergieeffekte für Stadt und Region durch den Shopping-Tourismus nutzen lassen. Marc Föhler, Geschäftsführer von Stadt + Handel, wies darauf hin, dass zur tatsächlichen Nutzung des Koppelungspotenzials zur Innenstadt die Lage, Anbindung und Qualität der Innenstadt entscheidend sei.

Unterschiedliche FOC-Vorgaben und differenzierte Auslegung der Rechtsbegriffe

Rechtsanwalt Dr. Heinz Janning erklärte die komplexe, je nach Bundesland unterschiedliche raumordnerische Steuerung von FOC-Ansiedlungen. Bis auf spezifische FOC-Vorgaben in wenigen Ländern gelten die allgemeinen Grundsätze für Einzelhandelsgroßprojekte. Zu beachten sind z. B. das Zentralitätsgebot, das Integrations- und das Überschreitungsverbot sowie das Beeinträchtigungsverbot. Allerdings sind die Ge- und Verbote unbestimmte Rechtsbegriffe, die vor Gericht unterschiedlich ausgelegt und in der Landesplanung verschiedene gehandhabt werden.

Weiträumige Auswirkungen von FOC

Marc Föhler verdeutlichte, dass durch die weiten Einzugsgebiete die Auswirkungen eines FOC weit stärker im Raum streuen als bisher angenommen. Damit ergeben sich - anders als bei Einkaufszentren - auch in größerer Entfernung Umverteilungen. Die Umsatzverteilung ist nach wie vor eine „Black Box“, mit der aber die Verträglichkeit überprüft wird. Deshalb müsse man mit vielfältigen Bewertungsparametern die Verträglichkeit transparenter und sachgerechter machen.

Folgen des Online-Handels

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



Dr. Josef Meyer, Vizepräsident des Deutschen Verbandes, wies auf die rasante Entwicklung des online Handels hin. Alleine Amazon tätigt in Deutschland 25.000 Verkäufe pro Minute. Prof. Wolfgang Christ, Urban INDEX Institut GmbH, verdeutlichte, dass sich mit dem Online-Handel die Bindung von Stadt und Handel auflöst. Das Internet vernetzt Waren und Kunden direkt, wodurch kein Tauschort mehr benötigt wird. Die einzige Chance der Innenstädte ist, das zu bieten, was das Internet nicht kann: Atmosphäre, Individualität, Körperlichkeit, Erlebnisse etc. Allerdings seien viele deutsche Geschäftsstraßen nicht attraktiv, da sowohl Architektur als auch Läden austauschbar sind.

Andreas Schuder von Stadt + Handel unterstrich die Bedeutung von Einzelhandelskonzepten für den Strukturwandel. Sie sicherten die Nahversorgung, seien Grundlage für die Bauleitplanung und gäben Planungssicherheit. Martin Ornth, Abteilungsleiter im Rheinland-Pfälzischen Wirtschaftsministerium, betonte, dass die Landesplanung mit ihren Steuerungsinstrumenten u. a. eine qualitätsvolle Versorgung, Erreichbarkeit, die Vermeidung von Leerständen, die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme sowie die Nutzungsmischung als Ziel verfolge. Wenn sich die Einzelhandelsentwicklung wirklich an Städten und zentralen Orten ausrichten soll, sei auch eine Überarbeitung des Zentrale-Orte-Systems notwendig.

INFORMATION

Veranstaltungspartner in Wolfsburg:
Stadt + Handel, GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, WMG - Wolfsburger Wirtschaft und Marketing GmbH

Veranstaltungspartner in Ludwigshafen:
Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung, Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern Rheinland-Pfalz, Initiative Baukultur Rheinland-Pfalz, Stadt + Handel

Treffen mit Vertretern von Europäischer Kommission und Parlament

Dr. Jürgen Heyer diskutiert europäische Kernthemen des DV in Brüssel

Nachdem sich Europäische Kommission und Europaparlament Ende des vergangenen Jahres neu konstituiert haben, ist der politische Betrieb in Brüssel in der ersten Jahreshälfte 2015 wieder voll angelaufen. Dies nahmen der Präsident des Deutschen Verbandes, Dr. Jürgen Heyer, und der Generalsekretär Christian Huttenloher zum Anlass, Ende Mai 2015 in Brüssel verschiedene Gespräche mit Vertretern der Europäischen Kommission aus den beiden Generaldirektionen für Regionalentwicklung und Energie sowie mit den Abgeordneten des EU-Parlamentes Konstanze Krehl und Kerstin Westphal zu führen.

Beim Treffen mit der EU-Kommission stand die Rolle der Regionalpolitik im Mittelpunkt. Obwohl das Juncker-Paket den Fokus auch auf Städte und Regionen im Verkehrs- und Energieinfrastrukturbereich legt, soll es vor allem private Investitionen für Hochrisikoprojekte mit großem Projektvolumen anstoßen. Inwiefern Projekte der nachhaltigen Stadtentwicklung profitieren, hängt von der weiteren operativen Ausgestaltung ab.

Im Gespräch mit der bayerischen EU-Abgeordneten Kerstin Westphal, die als Berichterstatterin für die „Städtische Agenda der EU“ tätig ist und der neuen Leiterin des Referats für Städtische Entwicklung bei der Generaldirektion Regionalpolitik,

Judit Torokne Rozsa, erläuterte Herr Dr. Heyer die Position des DV zur städtischen Agenda, die in der AG-Europa erarbeitet worden ist. Der Prozess gewinnt aktuell an Schärfe: Gefordert werden die Einführung einer Folgenabschätzung für relevante Gesetzesvorhaben sowie eine Harmonisierung der unterschiedlichen EU-Sektorpolitiken im städtischen Bereich, was auch vom DV befürwortet wird.

Für einige Städte ist es zunehmend schwierig, eine Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung über den EFRE zu beantragen. Dies wurde im Gespräch mit der GD Energie zum Bereich „Smart Cities and Communities“ thematisiert. Dieser Ansatz bietet nämlich eine interessante Alternative. Unter Einbindung lokaler Akteure können integrierte Konzepte zur Steigerung der Energieeffizienz, CO₂-Reduzierung und zur Verbesserung der Mobilität in Städten entwickelt und gefördert werden. Im Rahmen der Ausgestaltung der Energieunion kündigte die EU-Kommission eine Konsultation an, bei der sich der DV im Bereich Energieeinsparung im Quartiers- und Gebäudebereich einbringen möchte.

ANSPRECHPARTNER

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

EU-Programm zur nachhaltigen Stadtentwicklung geht an den Start

Auftakt des URBACT III-Programms in Riga



Das europäische URBACT-Programm wurde im Rahmen der neuen Förderperiode 2014–2020 als URBACT III neu aufgelegt. Hauptziel ist nach wie vor die Förderung einer integrierten und nachhaltigen Stadtentwicklung. Um dies zu erreichen, arbeiten Städte aus allen 28 europäischen Mitgliedsstaaten, Norwegen und der Schweiz in Netzwerken zusammen. Das Programm unterstützt die Städte beim Aufbau von Strukturen und Kompetenzen, bringt die europäische Vernetzung mit Partnern aus anderen Ländern voran, die die gleichen städtischen Probleme haben, und befördert die Verbreitung von Fachwissen und Methoden.

Bei einem mehrtägigen „URBACT City Festival“ vom 6. bis zum 8. Mai 2015 in Riga, Lettland, wurde der Auftakt des neuen Programms gefeiert. Der Schwerpunkt des interaktiven Konferenzformats lag in erster Linie darin, die Teilnehmer aus ganz Europa zu vernetzen und in Kontakt zu bringen. Dies war vor allem in Hinblick auf den ersten Projektaufruf relevant, der bis Mitte Juni 2015 geöffnet war. So hatten die Konferenzbesucher die Gelegenheit, sich neben fachlichem Input auch nach passenden Projektpartnern für ihre geplanten Netzwerke umzusehen.

INFORMATION

Der Deutsche Verband berät und informiert als „URBACT National Dissemination Point“ deutsche und österreichische Städte, die in URBACT-Netzwerken involviert sind oder eine Teilnahme planen.

www.deutscher-verband.org/aktivitaeten/netzwerke/urbact-programm
www.urbact.eu

Das URBACT-Programm ist in der Förderperiode 2014-2020 mit 96 Millionen Euro Budget ausgestattet, davon sind 74 Millionen Mittel aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung. Im Vergleich zu den Vorgänger-Programmen gibt es dieses Mal verschiedene Typen von Netzwerken, in denen die Städtepartner zusammenarbeiten können: Neben den „Aktionsplanungs-Netzwerken“, bei denen die Städte jeweils lokale Aktionspläne für integrierte Stadtentwicklungsvorhaben erarbeiten, gibt es nun auch noch Umsetzungs- und Transfernetzwerke, bei denen die Durchführung bestehender Aktionspläne bzw. das Lernen von anderen guten städtischen Beispielen im Vordergrund steht.

ANSPRECHPARTNERIN

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

IMPRESSUM

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

Littenstraße 10 | 10179 Berlin
Tel. +49 (0)30 20613250
Fax +49 (0)30 20613251
info@deutscher-verband.org
www.deutscher-verband.org

Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten.

In eigener Sache:

Stadt in Bewegung! Jahrestagung 2015 in Stuttgart

Unter dem Titel „Stadt in Bewegung! Urbane Transformationsprozesse und ihre Auswirkungen“ findet unsere diesjährige Jahrestagung vom 30. September bis zum 1. Oktober 2015 in der Landeshauptstadt Stuttgart statt. Der erste Tag ist wie immer den Gremiensitzungen und Exkursionen für unsere Mitglieder vorbehalten. Die öffentliche Veranstaltung am 1. Oktober 2015 steht ganz im Zeichen der Transformation: Denn technologischer Fortschritt, ökonomische Strukturbrüche und gesellschaftlicher Wertewandel scheinen sich so rasant und komplex wie nie zuvor zu vollziehen und verändern das Gesicht unserer Städte. Hinzu kommen die Herausforderungen, die der Umbau

des Energiesystems, Alterung, Bevölkerungsrückgang und Zuwanderung mit sich bringen.

Welche konkreten Auswirkungen haben diese Veränderungen auf Infrastruktur, Wohnungspolitik, Energieerzeugung und Gesellschaft? Damit wird sich die Jahrestagung 2015 auseinandersetzen. Weitere Informationen finden Sie unter

www.deutscher-verband.org/aktivitaeten/veranstaltungen/jahrestagung

In eigener Sache:

Aktionswoche und Konferenz der „Anlaufstellen für ältere Menschen“



„Gemeinsam. Neu. Gewohnt.“ – Das ist das Motto der vom 9. bis zum 16. Oktober 2015 stattfindenden **bundesweiten Aktionswoche** des Programms „Anlaufstellen für ältere Menschen“. Ziel ist es, Lösungen rund um das Wohnen im Alter der Öffentlichkeit zu präsentieren. Alle im Rahmen des Bundesprogramms teilnehmenden Projekte sind eingeladen, sich mit einer oder mehreren Veranstaltungen zu beteiligen. So können

an den rund 300 Projektstandorten z. B. ein Tag der offenen Tür, eine Baustellenbesichtigung und ein Stadtteilspaziergang angeboten oder zu Lesungen und Informationsveranstaltungen eingeladen werden. Als Geschäftsstelle des Programms unterstützt der Deutsche Verband die Aktivitäten gemeinsam mit einem Pressebüro und informiert über spannende Details.

Am 13. Oktober 2015 findet eine **zentrale Veranstaltung** zur Aktionswoche in Berlin statt. Die Parlamentarische Staatssekretärin Elke Ferner (BMFSFJ) hat ihre Teilnahme bereits zugesagt.

anlaufstellen.deutscher-verband.org

Neue Mitglieder

Wolf Schulgen, ehem. Abteilungsleiter in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin

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

