



Hamburg, Wilhelmsburg Mitte | © Falcon Crest Art

## Die Stadt der Zukunft ist flexibel, kooperativ und kommunikativ Jahrestagung des Deutschen Verbandes in Hamburg

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

Dass wir in städtischen Wachstumsregionen zur Entspannung der Wohnungsmärkte dringend mehr Neubau brauchen, ist ‚common sense‘. Doch der reine Wohnungsbau ist nur eine Facette und greift alleine zu kurz. Genauso wichtig ist die integrierte, kooperative Quartiersentwicklung, durch die sozial durchmischte, energieeffiziente Stadtviertel mit hoher urbaner Lebensqualität für Jung und Alt entstehen. Unter dem Titel „Quartiere der Zukunft: bezahlbar, energieeffizient, durchmischte“ diskutierten Mitglieder und Fachpublikum bei unserer Jahrestagung am 24. und 25. Oktober 2013 in Hamburg, wie Städ-

te gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft und weiteren Akteuren die anstehenden Aufgaben der Quartiersentwicklung bewältigen können. Nachverdichtung und Erschließung neuer Bauflächen, Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energien, familien- und altersgerechter Wohnraum, Nahversorgung sowie Anbindung an ein funktionsfähiges öffentliches Verkehrsnetz sind nur einige Handlungsfelder. Die Internationale Bauausstellung Hamburg bot als Labor für die Stadtentwicklung der Zukunft mit ihren wegweisenden Projekten einen spannenden Rahmen für die Veranstaltung.

Laut Prof. Dr. Dr. Klaus Töpfer haben Städte mit ihren Problemen und ihrer Wirtschaftskraft für die zukünftige Entwicklung eine Schlüsselrolle.

Termine
<b>23. Januar 2014   Berlin</b> Brennpunkt Mieterschaft Tagung der BBA - Akademie der Immobilienwirtschaft e. V.
<b>12. Februar 2014   Bingen</b> Innenstadtverträglichkeit innerstädtischer Einkaufszentren DSSW-Fachtagung
<b>28. Februar 2014   Den Haag</b> Neoliberale Ideen und Realitäten des sozialen Wohnungsbaus Konferenz des Internationalen Verbandes für Wohnungswesen
<b>6./7. Mai 2014   Berlin</b> Transnationale Zusammenarbeit in Europa - so geht es weiter! Programm-Auftaktkonferenz für Deutschland

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

Der ehemalige Vize-Generalsekretär der Vereinten Nationen forderte, dass Städte flexibler auf den Klimawandel oder soziale Veränderungen reagieren. Denn in einer schrumpfenden, älter und bunter werdenden Gesellschaft verschieben sich die Maßstäbe. Während Besitz an Bedeutung verliert, werden Teilen – z. B. in Form von Car-Sharing – sowie kommunikative Strukturen immer wichtiger. Zudem könnten Herausforderungen auch die Kreativität wecken, wie die Energiewende zeige: So treten Wohnungsunternehmen heute nicht mehr nur als Vermieter auf, sondern werden zu Energieerzeugern.

Auch Prof. Dr. Tobias Just, Leiter der Immobilienakademie IREBS in Regensburg, zeigte am Beispiel des Autos auf, dass neue Trends längst ihre Spuren in unseren Städten hinterlassen: Waren autogerechte Städte früher das Nonplusultra, so sind für die jüngere Generation das Smartphone oder der W-LAN-Zugang die entscheidenden Kriterien. Auch der demografische Wandel erfordert laut Just ein beherztes Handeln: Aktuell gibt es viel zu wenig barrierearme Wohnungen; das kurzfristige Investitionsvolumen dafür werde auf 40 Milliarden Euro geschätzt, wie der Deutsche Verband nachgerechnet hat. Als Antwort auf schwindenden Ressourcen und eine alternde Gesellschaft ist die kompakte „Mesocity“ laut Just das Modell der Zukunft. Im Vergleich zur ausufernden „Megacity“ gewinne sie durch kurze Wege, damit einen geringen Energieverbrauch sowie eine effizientere Steuerung.

Prof. Dr. Dr. Töpfer plädierte trotz der großen Bedeutung von Städten und urbanen Qualitäten dafür, den ländlichen Raum mit seiner sinkenden Bevölkerung nicht zu vernachlässigen. Neben der kosteneffizienten und bedarfsgerechten Anpassung ländlicher Infrastrukturen müssten Städte für ihre umliegenden Regionen mehr Funktionen übernehmen: „Eine neue Arbeitsteilung von Stadt und Land ist gefordert.“ Auch beim Neubau von genügend bezahlbaren Wohnungen

gilt es, Stadtrand und Umland einzubeziehen, da dort Bauland günstiger verfügbar ist.

„Wir müssen Wohnungsneubau und Quartiersentwicklung miteinander verknüpfen“, erklärte Jutta Blankau, Hamburger Senatorin für Stadtentwicklung und Umwelt. Hamburg setze für die soziale Durchmischung auf einen Drittelmix bei Wohnungsbauprojekten: ein Drittel sozialer Wohnungsbau, ein Drittel frei finanzierte Mietwohnungen und ein Drittel Wohneigentum. Eine zentrale Initiative ist das „Bündnis für Wohnen“, geschlossen zwischen der Hansestadt, den verschiedenen Wohnungsverbänden und der städtischen Wohnungsbaugesellschaft unter Beteiligung der Mietervereine. Es beinhaltet konkrete Ziele und Maßnahmen für eine sozialverträgliche Weiterentwicklung des Hamburger Wohnungsmarktes. Zudem beschleunigt eine Vereinbarung mit den Bezirken Baulandausweisungen und Baugenehmigungen.

Auch Wien strebt funktional und sozial durchmischte Quartiere an, wie der Leiter der Wiener Wohnbauforschung Dr. Wolfgang Förster darstellte. In Österreich gelingt dies durch das große direkte Engagement der Stadtverwaltung in der Wohnungsbaupolitik und der Quartiersentwicklung sowie durch interdisziplinäre Zusammenarbeit, Bauträgerwettbewerbe und Bürgerbeteiligung. Grundlage sind auch hier gute Konzepte ebenso wie die Beachtung von sozialen und ökologischen Standards.

Wir brauchen also einen anpassungsfähigen, kooperativen Wohnungs- und Städtebau. Wichtige Instrumente für die Quartiersentwicklung sind flexible Planungsentwürfe, eine enge Zusammenarbeit zwischen Stadt und Wohnungswirtschaft, die Einbindung der Bewohner und damit kommunikative Strukturen und Prozesse. Alle müssen sich an der Quartiersentwicklung beteiligen – sowohl kommunale Wohnungsgesellschaften als auch private Unternehmen und Genossenschaften. Gerade letztere erfreuen sich wieder neuer Beliebtheit; parallel dazu wächst das bürgerschaftliche Engagement. Erforderlich sind nicht nur Leuchtturmprojekte, sondern vielmehr Investitionen in der Breite, die auch schwierige Quartiere nicht vernachlässigen. Dafür müssen Städte, Länder und Bund über einen gebündelten Mitteleinsatz Verantwortung übernehmen. „Städte und Wohnen sind eine Gemeinschaftsaufgabe“, resümierte Dr. Josef Meyer, Vizepräsident des Deutschen Verbandes, in seinem Schlusswort.

### Dr. Jürgen Heyer blickt in Mitgliederversammlung zufrieden auf das erste Jahr seiner Präsidentschaft zurück

Der Deutsche Verband hat die drängenden Themen Energiewende, demographischer Wandel sowie die Situation auf den angespannten Wohnungsmärkten in Ballungsräumen mit verschiedenen Aktivitäten konstruktiv begleitet.

Dabei würdigte Dr. Heyer auch nochmals die wertvolle Arbeit seines Vorgängers **Gernot Mittler**, der Ende 2012 aus dem Amt ausgeschieden war. Mittler habe den Verband nachhaltig geprägt und zu der wichtigen Institution gemacht, die er heute sei, so Heyer.

## Maßnahmen für angespannte Wohnungsmärkte

### AG Wohnungswesen diskutiert Mietpreisbremse und degressive AfA

Der zunehmende Wohnungsbedarf und die Sicherung bezahlbarer Mieten in Ballungsräumen sind zentrale wohnungspolitische Aufgaben des Koalitionsvertrages. In den Entwurfsfassungen war dazu noch ein Zweiklang aus Mietpreisbremse für Neuvertragsmieten und degressiver Absetzung für Abnutzungen (AfA) geplant. In der Endversion ist nur die Mietpreisbremse geblieben: Die Länder werden für fünf Jahre ermächtigt, in angespannten Wohnungsmarktreregionen bei Wiedervermietungen die Erhöhung auf maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete zu beschränken. Die steuerlichen Anreize fielen dem Rotstift zum Opfer.

Der Deutsche Verband hat in seiner Arbeitsgruppe Wohnungswesen am 5. Dezember 2013 unter Leitung von Ingrid Matthäus-Maier beide Instrumente kontrovers diskutiert. Grundsätzlich wird eine Mietpreisbremse den Wohnungsneubau nicht beleben. Die Wohnungswirtschaft sieht die Gefahr, dass das Mietrecht zum Nachteil der Vermieter aus dem Gleichgewicht gebracht wird. Dr. Rips, Präsident des Mieterbundes, erwartet weniger dramatische Wirkungen. Steigerungsmöglichkeiten von zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete ließen noch ausreichend Spielraum für Renditen. Neubauten und umfassende energetische Modernisierungen sind von der Deckelung ausgenommen; bei Wiedervermietung kann die bisherige Miete bleiben. Schließlich werden wohl auch nicht alle Bundesländer die Mietpreisbremse einführen. Weit problematischer wurde die Begrenzung der Modernisierungumlage auf die Amortisationsdauer der Investitionskosten eingeschätzt. Dies führe bei der energetischen Gebäudemodernisierung zu Verunsicherung und zur Zurückstellung von Investitionsprogrammen.

Die Teilnehmer waren sich einig, dass bei der Mietpreisbremse die Ausgestaltung im Mietrecht und die Umsetzung in den Ländern entscheidend sein wird. Zur abgesenkten Kappungsgrenze von 15 Prozent für laufende Mietverträge gibt es bereits Erfahrungen: Joachim Paas, Abteilungsleiter der Obersten Baubehörde Bayern, und Wolf Schulgen, Abteilungsleiter der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erläuterten, dass dies in Bayern für 89 Kommunen und in Berlin für das gesamte Stadtgebiet gelte. Aufgrund des Eingriffs in das Eigentumsrecht muss die Einführung angemessen und begründet sein,

wozu die Gebiete nach klaren Kriterien abgegrenzt werden müssen.

Auch die Beurteilung von Maßnahmen zur weiteren Belebung des Wohnungsneubaus fiel unterschiedlich aus, wenngleich zusätzlich Investitionsanreize als notwendig angesehen werden. Aus rechtlicher Sicht vertritt Hans-Joachim Beck, Leiter Steuern des IVD, die Auffassung, dass eine regionalisierte degressive AfA grundsätzlich zulässig sei. Allerdings bilde dies nur einen Vorzieheffekt der steuerlichen Abschreibungen. Auch weitere Teilnehmer sahen eine erhöhte lineare AfA von drei oder vier Prozent als geeigneter an, da sie dem schnelleren Werteverzehr durch mehr technische Komponenten in Gebäuden entspreche. Angemahnt wurde, dass steuerliche Anreize nicht lediglich zu einer Verteuerung von Baukosten und Bauland führen dürften. Außerdem würde durch verbesserte Abschreibungsbedingungen kein preisgünstiger Wohnraum für einkommensschwache Haushalte geschaffen. Politisch scheint eine verbesserte AfA kaum durchsetzbar. Denn die vermuteten Steuerausfälle von 500 Millionen Euro, die durch eine re-

◀ Ansprechpartner

Christian Huttenloher  
c.huttenloher@deutscher-verband.org

▼ Ansprechpartner

Christian Huttenloher  
c.huttenloher@deutscher-verband.org

### Für eine starke Wohnungs- und Städtebaupolitik Empfehlungen zum Koalitionsvertrag

Durch regional angespannte Wohnungsmärkte spielte die Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik im Wahlkampf eine bedeutende Rolle. Für die Koalitionsverhandlungen hat der Deutsche Verband seine wichtigsten Anliegen an die künftige Wohnungs- und Städtebaupolitik in einem Papier formuliert und an die Mitglieder der Arbeitsgruppe „Verkehr, Bau und Infrastruktur“ verschickt. Darin werden eine starke Abteilung für Wohnen und Stadtentwicklung im zuständigen Bundesministerium gefordert, sowie erfahrene wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Sprecher bei den Regierungsfractionen. Weiterhin werden in dem Papier drei zentrale Punkte herausgehoben.

#### 1) Altersgerechtes Wohnen unterstützen

Für den altersgerechten Umbau sind mehr finanzielle Anreize nötig. Dafür sollte das KfW-Eigenmittelprogramm „Altersgerecht Umbauen“ wieder durch den Bund gefördert werden und der Höchstzuschuss für altersgerechte Umbaumaßnahmen der Pflegeversicherung erhöht werden. Besondere Wohnformen sollten nicht durch die Heimgesetzgebung erschwert werden.

#### 2) Energieeffizienz im Gebäudebereich nachhaltig erhöhen

Die energetischen Standards im Gebäudebereich sollten für die Eigentümer wirtschaftlich umsetzbar sein und für die Mieter sozialverträglich bleiben. Die Bundesförderung für die energetische Sanierung sollte erhöht und verstetigt werden.

#### 3) Stärkung von Städtebauförderung, sozialer Wohnraumförderung und Wohngeld

Die Städtebauförderung sollte aufgestockt und die Kompensationsmittel für die soziale Wohnraumförderung verstetigt werden. Außerdem fordert der Verband, das Wohngeld in Reaktion auf steigende Miet- und Energiekosten anzupassen.

Abschließend fordert der Deutsche Verband, integrierte und kooperative Handlungsansätze weiter zu befördern.

gional begrenzte Anwendung in angespannten Wohnungsmärkten entstehen, müssen durch den Finanzausgleich von allen Ländern getragen werden. Dagegen findet nur in bestimmten Regionen mehr Wohnungsbau statt.

Dennoch war sich die Arbeitsgruppe einig, dass man bei der neuen Bundesregierung zusätzliche Neubauanreize einfordern müsse. Auf Länder-

ebene sollten die im Zuge der Mietpreisbremse einzuführenden Maßnahmenpläne entsprechend genutzt werden. In allen Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten sollten zudem Bündnisse für Wohnen geschlossen werden. Alterspätestens die Bewertung der Maßnahmen des Koalitionsvertrages wird zeigen, inwieweit eine Nachjustierung notwendig ist und dann zusätzliche finanzielle Anreize geboten sind.

## Ansprechpartner

Christian Huttenloher  
c.huttenloher@deutscher-verband.org

## Finanzierungsperspektiven für Stadt- und Raumentwicklung

### AG Städtebau/Raumordnung diskutiert zurückgehende öffentliche Gelder und ausgleichsorientierte Förderpolitik

Spätestens ab 2020 ändern sich die finanziellen Rahmenbedingungen für die regionale Strukturpolitik, Stadt- und Regionalentwicklung, Infrastrukturinvestitionen und Daseinsvorsorge. Solidarpakt und Länderfinanzausgleich sowie die Entflechtungsmittel des Bundes laufen aus bzw. müssen reformiert werden. Die Schuldenbremse wirkt dann in allen Bundesländern. Gleichzeitig werden die EU-Strukturfondsmittel weiter zurückgehen. Dies ist mit erheblichen Folgen für die kommunalen Finanzen verbunden. Bereits heute sind viele Kommunen stark verschuldet. Zudem besteht ein erheblicher Investitionsstau, insbesondere bei der kommunalen Infrastruktur. Gleichzeitig stellen die Anforderungen der Energiewende, der demografische Wandel und die Binnenwanderung sowie regional sehr unterschiedlichen Wirtschafts- und Strukturentwicklungen eine ausgleichsorientierte Politik vor erhebliche Aufgaben. Insofern ist eine finanzielle Vorausschau bereits heute dringend geboten. Die Arbeitsgruppe Städtebau hat in ihrer Sitzung am 4. Dezember 2013 unter Leitung von Prof. Elke Pahl-Weber deshalb die Folgen perspektivisch zurückgehender öffentlicher Finanzen für eine ausgleichsorientierte Förderpolitik erörtert.

Mit einem Eingangsreferat stellte Dr. Markus Eltges, Abteilungsleiter im Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung die Veränderungen dar, die ab 2014 bzw. nach 2020 auf uns zukommen, und leitete daraus Fragen für den Umgang mit dem Thema ab:

- Welche Finanzierungsperspektiven ergeben sich für die Stadt- und Raumentwicklungspolitik, für die Organisation der Daseinsvorsor-

ge, Infrastrukturfinanzierung, Regionalentwicklung und Entwicklung des ländlichen Raums?

- Welche mittel- und längerfristigen Perspektiven entwickeln die Regionen für sich und welche Aussagen treffen die Landesentwicklungspläne? Bedeuten weniger öffentliche Mittel mehr regionale Divergenz und wie verhält sich dies zum Prinzip gleichwertiger Lebensverhältnisse?
- Benötigen wir einerseits eine veränderte Auslegung des Gleichwertigkeitsgebots (z. B. in Bezug auf Mindestausstattungen/-standards), aber andererseits auch eine finanzielle Mindestausstattung, um die Gleichwertigkeit nicht völlig aus den Augen zu verlieren?
- Wie lassen sich Förderinstrumente effizienter gestalten, klarer voneinander abgrenzen oder besser miteinander kombinieren (Städtebauförderung, GRW, GAK, EFRE, ELER)? Oder ist eine grundlegende Neugestaltung notwendig?
- Welche neuen Finanzierungsformen und Wege in Kombination von öffentlichen, privatwirtschaftlichen und zivilgesellschaftlichen Ressourcen können Alternativen bieten?

Mit seiner Sitzung rief der Deutsche Verband dazu auf, sich frühzeitig mit den bevorstehenden finanziellen Veränderungen auseinanderzusetzen. Nach dem Koalitionsvertrag soll sich eine Bund-Länder-Kommission unter Einbezug der Kommunen mit den föderalen Finanzbeziehungen befassen. In diesem Zusammenhang muss die Bundesregierung in einem Dialog, der die Akteure und Anliegen der Stadt- und Raumentwicklung einbezieht, eine konkrete Finanz- und Handlungsstrategie für die Zeit nach

2020 erarbeiten. Diese muss sowohl Anschlussregelungen für eine angemessene Finanzausstattung aufzeigen, als auch das bestehende Instrumentarium für mehr Effizienz entsprechend weiterentwickeln. Nachdem die Verhandlungen bisher meist nur von den Finanzressorts geführt

werden, muss sich auch die Stadt- und Raumentwicklung mit ihren Anliegen und Erfahrungen rechtzeitig zu Wort melden. Der Deutsche Verband als Plattform aller an Wohnen, Planen und Bauen Beteiligten will sich daran aktiv beteiligen und dazu ein erstes Positionspapier verfassen.

## Kommunikation und persönliche Ansprache für energetische Sanierung im Wohnquartier entscheidend

### Fachreihe zur energetischen Stadtsanierung

Es ist unbestritten, dass der Gebäudebestand energetisch saniert werden muss, um die Energiewende zu bewältigen. Allerdings stößt die Modernisierung der Gebäudehülle alleine oft an Grenzen: insbesondere Komplettansanierungen mit hohen Einspareffekten lassen sich teilweise nur schwierig wirtschaftlich und sozialverträglich umsetzen, da die Investitionskosten im Vergleich zur erreichten Einsparung überproportional hoch sind. Langfristige Instandhaltungs- und Sanierungszyklen ermöglichen bei manchen Gebäuden zudem erst in einigen Jahren umfassende Maßnahmen. Auch beeinträchtigt die Außendämmung Denkmalschutz und Baukultur. Weit mehr lässt sich über ein Bündel passgenauer Maßnahmen an unterschiedlichen Gebäuden im Quartier sowie über eine intelligente Anpassung der Wärmeversorgung erreichen. Mit den Möglichkeiten dieses integrierten Ansatzes beschäftigte sich die Tagungsreihe „Energieeffizienz im Wohnquartier“, die der Deutsche Verband gemeinsam mit dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung organisiert hat.

Während sich die Tagung am 5. November 2013 in Leipzig auf die energetische Sanierung im Quartier konzentrierte, stand in Mainz am 3. Dezember 2013 die Anpassung der Energieversorgungssysteme im Mittelpunkt. Hintergrund beider Veranstaltungen ist das KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung“. Dabei wird sowohl die Erstellung von Konzepten als auch das Sanierungsmanagement an sich mit Zuschüssen gefördert. Gleichzeitig unterstützen einige Bundesländer ihre Kommunen beim zu erbringenden Eigenanteil für das KfW-Programm. Zusätzlich finanziert das Teilprogramm „Quartiersversorgung“ mit zinsverbilligten Darlehen Maßnahmen in die Versorgungsinfrastruktur. Hierfür, aber auch für zahlreiche weitere Investitionen in die Energieeffizienz bieten weitere KfW-Programme,

die Städtebauförderung sowie Landesprogramme gesonderte Finanzierungsquellen.

Beim Erstellen der Konzepte und vor allem bei der anschließenden Umsetzung ist es entscheidend, alle Akteure und Bewohner des Quartiers ins Boot zu holen. Dafür ist ein Sanierungsmanagement-Team notwendig, das sowohl bauliches und energetisches Fachwissen hat als auch Kommunikationskompetenz. Denn die zahlreichen Einzeleigentümer können nur über eine persönliche Energieberatung und die Unterbreitung umsetzbarer Vorschläge gewonnen werden. Deshalb sollten Kostenberechnungen für einzelne Maßnahmen angeboten sowie Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten aufgezeigt werden. Eine anspruchsvolle Aufgabe ist es außerdem, die verschiedenen Gebäudeeigentümer für ganze Maßnahmenbündel zusammenzubringen und zu begleiten. Nur so können die energetische Sanierung mehrerer Gebäude und die Umsetzung einer neuen, gemeinsamen Energieversorgung auf den Weg gebracht werden.

Gilt es, ein solches, möglichst optimales Maßnahmenbündel zu identifizieren, das auf das Viertel sowie die Gebäude- und Eigentümerstruktur und das bestehende Energieversorgungssystem abgestimmt ist, können integrierte energetische Quartierskonzepte gute Dienste leisten. Darin halten Fachleute Einsparpotenziale und -zielsetzungen fest. Wichtig ist, dass die Konzepte einen integrierten Ansatz verfolgen und relevante Stadtentwicklungsaspekte mit einbeziehen.

Für effizientere und CO<sub>2</sub>-ärmere Versorgungssysteme gibt es viele technische Möglichkeiten. Diese reichen von kostengünstigen Effizienzsteigerungen bei bestehenden Anlagen und Wärmenetzen bis hin zu neuen Nahwärmeinseln sowie Blockheizkraftwerken. Auch Solarthermie und Solarstrom in Kombination mit Wärmepum-

#### Ansprechpartner

Michael Färber  
m.farber@deutscher-verband.org



Bundesministerium  
für Verkehr, Bau  
und Stadtentwicklung



Diskussion bei der Tagung in Leipzig  
© DV

#### Info

Die Vorträge von beiden Konferenzen sowie weiterführende Informationen finden Sie online unter [www.deutscher-verband.org/](http://www.deutscher-verband.org/) Termine und Veranstaltungen / Veranstaltungsreihe „Energieeffizienz im Wohnquartier“.

pen sowie Energiespeicher sind Optionen. Auch hier gilt es, zum einen intelligente und effiziente Kombinationen zu finden und für die Umsetzung ebenfalls relevante Akteure frühzeitig anzusprechen und kontinuierlich einzubinden. Dazu zählen Wohnungsunternehmen, private Vermieter, Selbstnutzer, Mieter, Gewerbetreibende und öffentliche Einrichtungen, aber auch die Stadtwerke und andere Energieversorger. Bei der zielgruppenspezifischen Ansprache müssen deren unterschiedliche Interessen, Finanzierungspotenziale und Kompetenzen beachtet sowie auftretende Interessenkonflikte koordiniert werden. Dies kann z. B. zwischen Stadtwerken und Wohnungsunternehmen der Fall sein, wenn

letztere für ihren bisher fernwärmeversorgten Gebäudebestand ein Nahwärmenetz in Eigenregie erstellen.

Erfolgskriterien für die energetische Sanierung sind deshalb eine moderierende Rolle der Kommunen und ein politisches Bekenntnis der Stadt zu den Konzepten und deren Umsetzung. Wichtig sind auch eine klare Verteilung von Rollen und Verantwortlichkeiten sowie die Festlegung von Aufgaben und Strukturen. Am besten schließen die verschiedenen beteiligten Akteure eine Kooperationsvereinbarung. Zudem hilft es, wenn man auf bestehende Initiativen aus der Stadtentwicklung aufbauen kann.

## RWE verleiht PROM des Jahres 2013

### Preis für Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und soziale Integration von Immobilien



#### Info

Die Gewinner erhalten ein Preisgeld in Höhe von je 20.000 Euro, beim zweitgeilten Sonderpreis je 10.000 Euro, sowie eine PROM-Plastik.

Weitere Informationen finden Sie unter [www.prom-des-jahres.de](http://www.prom-des-jahres.de)

Am 4. Dezember 2013 hat die RWE Energiedienstleistungen GmbH in Dortmund zum fünften Mal den „PROM des Jahres“ verliehen. Mit diesem Preis werden jährlich besonders energieeffiziente gewerblich und öffentlich/sozial genutzte Immobilien gekürt. Zudem gibt es einen Sonderpreis für beispielhafte Lösungen in Quartieren und Wohnanlagen. Der Deutsche Verband ist Partner der Initiative.

Sieger in der Kategorie „gewerblich genutzte Immobilien“ wurde 2013 die EGS-plan International GmbH Stuttgart mit ihrer Erweiterung eines

Produktions- und Bürogebäudes der ELO Bau. In der Kategorie „öffentlich und sozial genutzte Immobilien“ konnten sich buttler architekten aus Rostock behaupten: Sie setzen eine CO<sub>2</sub>-neutrale PLUS-Energie-Kindertagesstätte im Ostseebad Wustrow um. Der in diesem Jahr zum dritten Mal ausgelobte Sonderpreis wurde zweigeteilt. Preisträger sind die pantera AG aus Köln für das Projekt „Neue Hofgärten“ in Ludwigshafen am Rhein und die Freiburger Stadtbau GmbH für das „Quartier Weingarten West“ in Freiburg im Breisgau.

#### Ansprechpartner

Jonas Scholze  
[j.scholze@deutscher-verband.org](mailto:j.scholze@deutscher-verband.org)

## Die Förderung von Stadt-Land-Projekten durch die zukünftige EU-Strukturpolitik

Der Wettbewerbsdruck in einer globalisierten Wirtschaft, die demografische Entwicklung, der Klimaschutz, die Energieversorgung sowie die Organisation von Basisdienstleistungen und Infrastrukturen stellen viele Gemeinden vor immer größere Herausforderungen, die alleine nur schwer zu meistern sind. Zudem stehen die wachsenden Unterschiede zwischen städtischen und ländlichen Gebieten zunehmend im Fokus regionalpolitischer Ansätze. Stadt-Land-Zusammenarbeit kann dieser Polarisierung entgegenwirken, wobei beide Seiten voneinander profitieren.

Der Deutsche Verband thematisiert seit einiger Zeit die Bedeutung von Stadt-Land-Partnerschaft

ten und fördert hierzu den Dialog zwischen Verwaltung, Politik und Wissenschaft. So begleitete der Verband in den letzten zwei Jahren aktiv die Initiative RURBAN des Europäischen Parlamentes und erstellte im Auftrag der Europäischen Kommission zusammen mit dem BBSR eine Studie zu Fördermöglichkeiten von Stadt-Land Partnerschaften durch die EU-Strukturpolitik. Darauf aufbauend organisierte der Deutsche Verband am 29. Oktober 2013 mit den Brüsseler Vertretungen der deutschen Länder einen gemeinsamen Workshop zur Förderung von Stadt-Land Projekten durch die künftigen Strukturprogramme der Bundesländer. Vertreter der Länderbüros diskutierten mit Kommissionsmitarbeitern

der Generaldirektionen für Regionalpolitik und Stadtentwicklung sowie für Landwirtschaft und ländliche Entwicklung offene Fragen der Programmentwicklungsphase.

Aufgrund der unscharfen EU-Regularien und der hohen Komplexität in der praktischen Umsetzung zeichnet sich bereits ab, dass die neuen territorialen Instrumente ITI und CLLD, die eigens für integrierte Stadtentwicklungsmaßnahmen und Stadt-Land-Kooperationen eingerichtet wurden, in Deutschland nur begrenzt zum Einsatz kommen werden. Die Kommissionsvertreter erinnern jedoch daran, dass auch der heute bewährte LEADER-Ansatz für die ländliche Entwicklung bei seiner Einführung auf Ablehnung gestoßen sei.

Besonderes Augenmerk lag daher auf alternativen Förderansätzen aus Bayern und Brandenburg: Bayern sieht im Entwurf des EFRE-OP eine Prioritätsachse zur Stadt-Umland-Entwicklung vor, in der über ein Wettbewerbsverfahren Projekte zur Verbesserung des städtischen Umfelds, zum Hochwasser- und Lawinenschutz sowie

für Kultur- und Tourismusförderung beantragt werden können. Im Land Brandenburg sollen anhand eines fondsübergreifenden, virtuellen Budgets Projekte aus verschiedenen Fonds miteinander kombinierbar sein.

Neben der EU-Förderung über die OPs der Länder wird die Kommission erstmalig seit URBAN II wieder einen eigenen Kommissionstopf von 330 Millionen Euro zur Förderung von innovativen Projekten im Rahmen der nachhaltigen Stadtentwicklung anbieten. Der Deutsche Verband forderte in der Diskussion, dass ein Teil dieser Fördermittel auch für Pilotprojekte zur Stadt-Land-Zusammenarbeit eingesetzt wird. Denn erst durch Experimentieren können weitere Akteure angeregt werden, zukünftig erfolgreiche Kooperationsprojekte zwischen städtischen und ländlichen Kommunen auf den Weg zu bringen. Die Kommission wird im Laufe des Jahres 2014 die endgültigen Förderprioritäten verabschieden, die im Rahmen der innovativen Maßnahmen vorgesehen sind.



Pays du Mains, Frankreich  
© ceinture verte mancelle

## Die städtische Dimension der Strukturfonds

### Deutscher Verband und BTU Cottbus-Senftenberg erarbeiten Studie

Einer der Arbeitsschwerpunkte des DV-Büros in Brüssel ist die Verankerung der so genannten „städtischen Dimension“ - also der Fördermöglichkeiten für integrierte Stadtentwicklungsmaßnahmen - in den Europäischen Strukturfonds. Hierfür arbeitet der Deutsche Verband derzeit gemeinsam mit der Brandenburgischen Technischen Universität Cottbus-Senftenberg (BTU) an einer Studie für das BMVBS, um die Förderung integrierter Stadtentwicklungsmaßnahmen in den Operationellen EFRE-Programmen der Länder und im ESF-BIWAQ-Programm des Bundes zu untersuchen und gegenüberzustellen.

Die Studie analysiert sowohl die Umsetzung der laufenden EU-Förderperiode 2007-2013 (hier auf Basis der eingesetzten Mittel und geförderter Maßnahmen) als auch die Planungen für die kommende Periode 2014-2020 (hier auf Basis der Programmentwürfe). Im Fokus stehen Philosophie, Themenfelder und Maßnahmenbereiche, Förderverfahren sowie Budgets, mit denen die städtische Dimension in den Programmen abgegrenzt ist.

Mit dem Forschungsvorhaben wird eine Vorgängerstudie der BTU für das BMVBS aus dem Jahr 2010 aktualisiert und fortgeschrieben. Damals wurde ermittelt, dass in Deutschland etwa sieben Prozent der aktuellen EFRE-Mittel, also ca. eine Milliarde Euro, der integrierten Stadtentwicklung gewidmet sind. Mit der aktuellen Untersuchung werden diese Planzahlen mit den tatsächlich eingesetzten Mitteln für die nachhaltige Stadtentwicklung abgeglichen und gleichzeitig anhand der umgesetzten Maßnahmen bewertet, inwieweit ein integrierter Stadtentwicklungsansatz verfolgt wurde. Dazu werden auch realisierte, innovative Projekte aus der laufenden Förderperiode beispielhaft dargestellt und diskutiert.

Darüber hinaus wird die Studie zusammenfassend darstellen, wie die städtische Dimension in den kommenden Strukturfondsprogrammen ihren Niederschlag findet. Dazu werden die Fördersystematik, die thematischen Handlungsfelder und die Auswahlverfahren betrachtet. Ziel ist es, einen Handlungsleitfaden für Kommunen zu entwickeln. Im September 2014 wird das Forschungsvorhaben abgeschlossen sein.

#### Ansprechpartnerin

Barbara Bühler  
b.buehler@deutscher-verband.org



Bundesministerium  
für Verkehr, Bau  
und Stadtentwicklung



## 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

## Feierliche Eröffnung des neuen EU-Büros in Brüssel

Mit einem feierlichen Abendempfang wurden am 13. November 2013 die neuen Räumlichkeiten des Brüsseler Büros des Deutschen Verbandes eröffnet. Dieser wird durch seinen Repräsentanten Dr. Lothar Blatt bereits seit 1994 in Brüssel vertreten – seit 2001 auch mit einem eigenen Büro. In den darauffolgenden Jahren wurde gemeinsam mit weiteren Verbänden der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft erfolgreich eine Bürogemeinschaft aufgebaut, bestehend aus dem GdW, BFW und BSI, die auch nach dem Umzug bestehen bleibt.



Das Team des DV bei der Büroeröffnung

In seiner Eröffnungsrede betonte Dr. Gerhard Stahl, Generalsekretär des Ausschusses der Regionen, die große Bedeutung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft – national ebenso wie europäisch und international. Eine nachhaltige Entwicklung der Wohnungswirtschaft spiele eine wichtige Rolle im Kampf gegen den Klimawandel und zur Überwindung der Wirtschaftskrise. DV-Präsident Dr. Jürgen Heyer hob die langjährige Europakompetenz des Deutschen Verbandes hervor. Gerade für die Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung und der transnationalen Zusammenarbeit durch die Europäische Struktur- und Regionalpolitik übernimmt der DV eine wichtige Mittlerrolle zwischen den EU-Institution und deutschen Akteuren. Aber auch die EU-Energie- und Klimapolitik sowie die Umweltpolitik wird durch den Verband aktiv begleitet. Als Ansprechpartner stehen in Brüssel der Büroleiter Jonas Scholze und die Projektleiterin Barbara Bühler zur Verfügung.

### Neues Mitglied

#### ■ Petra Weis



© Andreas Hermsdorf, pixelio.de

All unseren Mitgliedern, Freunden  
und Partnern wünschen wir

ein Frohes Weihnachtsfest und  
einen guten Rutsch ins neue Jahr!