

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

Neuausrichtung der Altersvorsorgesysteme: Wohneigentum ist Teil der Lösung

Von Michael Groschek, Staatsminister a. D., Präsident des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V.

Die Diskussion über die Zukunft der Alterssicherungssysteme sollte nicht auf die Fortentwicklung der gesetzlichen und der betrieblichen Altersvorsorge verengt werden. Vielmehr muss das Bewusstsein gestärkt werden, dass an privaten Vorsorgeanstrengungen auch künftig kein Weg vorbeiführt. Viel zu kurz kommt dabei bisher die Rolle der selbst genutzten Immobilie für die Altersvorsorge. Wenn die Große Koalition die dritte Säule der Altersvorsorge weiterentwickeln will, sollte die selbst genutzte Immobilie daraus gestärkt hervorgehen.

Weiterentwicklung der privaten Altersvorsorge steht erst am Anfang

Noch im März 2020 will die von der Bundesregierung einberufene Rentenkommission „Verlässlicher Generationenvertrag“ die Ergebnisse ihrer Überlegungen präsentieren. Auftragsgemäß wird es dabei vorrangig um die umlagefinanzierte gesetzliche Rentenversicherung gehen. Ziel des Reformprozesses ist es jedoch, das gesamte System für die Bundesbürger demografiefest aufzustellen, so dass sie im Zusammenspiel aller drei Säulen, also der betrieblichen, der gesetzlichen und der privaten Altersvorsorge abgesichert sind. Deshalb stehen die betriebliche und die private, kapitalgedeckte Altersvorsorge schon seit längerem auf dem Prüfstand. Während das Betriebsrentenstärkungsgesetz bereits 2018 die betriebliche Säule verbessert hat, steht das im Koalitionsvertrag formulierte Vorhaben, „im Dialog mit der Versicherungswirtschaft zügig ein attraktives standardisiertes Riester-Produkt zu entwickeln“ erst am Anfang. Die Vorschläge reichen von einer Weiterentwicklung der Riester-Rente im Sinne eines



© Wilfried Pohnke, pixabay

IN DIESER AUSGABE

Mehr Klimaschutz im Quartier DV organisiert Runden Tisch zum Klimaschutz im Gebäudebestand	Seite 4
Der „Green Deal“ Eine städtische Dimension für Europas neue Wachstumsstrategie	Seite 5
„GEMEINSAM FÜR DAS QUARTIER“ DV startet Vernetzungsinitiative für kooperative, gemeinwesenorientierte Quartiersentwicklung	Seite 7
Mehr bezahlbares Wohnen und Bauen durch Erbbaurechte Bericht zur Fachtagung in Köln	Seite 7

Standardprodukts, wie es der Koalitionsvertrag fordert, bis hin zu einem kapitalgedeckten, aktienbasierten Staatsfonds, bekannt geworden unter dem Schlagwort „Deutschlandrente“. In diesen sollen alle Arbeitnehmer automatisch einzahlen, sofern sie sich nicht bewusst dagegen entscheiden.

Gleiche Chancen für Optionen der privaten Altersvorsorge

Wie immer diese Diskussion ausgeht, eine reformierte private Altersvorsorge darf nicht dazu führen, dass noch mehr Menschen an der Wohneigentumsbildung scheitern. Daran kann der Staat kein Interesse haben. Denn die ersparte Miete leistet einen ganz wesentlichen Beitrag zur Alterssicherung in Deutschland. Das gilt gerade auch für kleine und mittlere Einkommen. Diese Haushalte haben aber nicht die Mittel, mehrere Vorsorgeziele gleichzeitig zu verfolgen. Besorgniserregend ist es deshalb, dass die politische Diskussion fast ausschließlich um die Stärkung des Aktiensparens kreist. Der Staat sollte alle Formen der Altersvorsorge gleichbehandeln und fördern. Vor allem darf er den Menschen nicht durch die Vorgabe privater Altersvorsorgeprodukte die Sparfähigkeit für das Wohneigentum entziehen. In einer Zeit, in der die Immobilienpreise so hoch sind, dass immer weniger Haushalte genügend Eigenkapital für den Erwerb eines Hauses oder einer Wohnung aufbringen können, wäre dies fatal. Es war richtig, im Jahr 2009 das selbstgenutzte Wohneigentum systemisch in die Riester-Förderung zu integrieren. Seither können Riester-Ersparnisse für den Bau oder Kauf von Wohneigentum verwendet werden. Führt die Neuaufstellung der privaten Altersvorsorge jedoch zur Schwächung des Wohnens in der eigenen Immobilie, wäre der Absicherung im Alter ein Bärendienst erwiesen. Schließlich ist gerade Wohneigentum nachweislich eine der besten Möglichkeiten, fürs Alter vorzusorgen:

1. **Eigentümer einer selbst genutzten Immobilie verfügen im Alter über höhere Vermögen als Mieter.** Diesen Punkt hat kürzlich das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) im Rahmen einer Untersuchung der Vermögensverteilung in Deutschland herausgearbeitet: Selbstnutzer zwischen 71 und 75 Jahren hatten im Jahr 2017 mit fast 279.000 Euro ein durchschnittlich sechsmal so hohes Vermögen wie gleichaltrige Mieter. Zurückzuführen ist das aber nicht nur auf den jüngsten Wertzuwachs von Wohnimmobilien, sondern auch darauf, wie unter anderem das Forschungsinstitut empirica immer wieder betont, dass Immobilienbesitzer auf Kon-

sum verzichten, mehr Einkommen auf die hohe Kante legen und dadurch im Alter auch über höhere Geldvermögen verfügen. Dieses Phänomen ist unabhängig von der finanziellen Leistungsfähigkeit eines Haushalts, sondern es gilt bei jeweils vergleichbarem Einkommen.

2. **Die Wohnkosten von Eigentümern sind im Alter durch die gesparte Miete bedeutend niedriger und das verfügbare Einkommen ist dadurch höher.** Auch dies bestätigt eine 2019 veröffentlichte Analyse des DIW. Demnach verwendeten ältere Mieterhaushalte 2016 im Mittel rund 34 Prozent ihres Haushaltsnettoeinkommens zur Deckung der Wohnkosten, Eigentümerhaushalte dagegen nur 15 Prozent.

Oft wird übersehen, dass Wohneigentum genau wie Geldvermögen für die Altersvorsorge „verbraucht“ werden kann. Zum einen geschieht dies dadurch, dass nötige Modernisierungen unterlassen werden. Zum anderen bestehen vielfältige Möglichkeiten, den finanziellen Spielraum im Alter auch mithilfe einer selbst genutzten Immobilie zu vergrößern: Sie reichen von Nießbrauch-Lösungen über Leibrentenmodellen bis hin zum Verkauf oder der Vermietung der Immobilie. Ein positiver Nebeneffekt der Stärkung des Wohneigentums als Bestandteil der Altersvorsorge ist auch seine wichtige Funktion in der Stadt- und Regionalentwicklung. Schließlich ist die Bildung von Wohneigentum nicht auf den Bau neuer Eigenheime beschränkt, sondern findet auch in urbaneren Eigentumswohnungen statt. Selbst genutztes Wohneigentum wertet Stadtquartiere auf und seine Förderung bietet überdies Ansatzpunkte, um die Ortskerne in schrumpfenden Regionen lebendig zu halten.

„Wohnriester“ verdient Lob

Die Grundgedanken der Eigenheimrente, des sogenannten „Wohn-Riesters“, verdienen somit weiterhin mehr Lob als Kritik: Es ist richtig, dass für die Altersvorsorge angespartes Kapital auch vor dem Rentenbeginn zum Erwerb von Wohneigentum genutzt werden kann. Und es ist richtig, dass der Staat sowohl das Sparen für eine Wohnimmobilie als auch die nach einem kreditfinanzierten Erwerb nötigen Tilgungsleistungen als Altersvorsorgeaufwendungen anerkennt. Diese Prinzipien sollten im Zuge der Weiterentwicklung der privaten Vorsorge gefestigt werden.

ANSPRECHPARTNER

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



Flexibilität und Innovation gefragt: Verbandsarbeit in Zeiten des Corona-Virus'

Die Organisation und Ausrichtung von Konferenzen, Workshops und Arbeitsrunden auf nationaler und europäischer Ebene bilden einen wichtigen Schwerpunkt für die Arbeit des DV. Angesichts der aktuellen weltweiten Corona-Pandemie, die sowohl von Einzelpersonen als auch von Unternehmen drastische Verhaltensänderungen fordert und langfristige Voraussagen nahezu unmöglich macht, müssen wir auch unsere geplanten Veranstaltungen an die Situation anpassen.

- Der öffentliche Teil unserer **Jahrestagung „Gemeinsam für nachhaltige Nachbarschaften“**, die am 10. Juni 2020 in Berlin stattfinden sollte, fällt aus. Die Gremiensitzungen werden höchstwahrscheinlich abgehalten, je nach Situation jedoch als Telefon- bzw. Videokonferenz. Die öffentliche Veranstaltung wird auf den Herbst 2020 verschoben und soll in diesem Jahr als Doppel-Event zusammen mit dem ifs Wohnungspolitischen Forum stattfinden.
- Die für 28./29. Mai 2020 terminierte **Europakonferenz für nachhaltige Quartiere, Städte und Regionen „Fit for Future“** in Berlin wird auf Herbst verschoben, eventuell muss sie ganz entfallen.
- Die für den 22.-24. April 2020 in Regensburg geplante **Sitzung des Deutsch-Österreichischen URBAN-Netzwerkes** entfällt. Sie wird möglicherweise zu einem späteren Termin nachgeholt. Einzelne geplante

Programmpunkte, wie z. B. die Vorbereitung der städtischen Dimension in den EU-Strukturfondsprogrammen werden über Online-Formate durchgeführt.

- Die **Abschlusskonferenz des Projektes Peripheral Access** ist als regionale Veranstaltung für den 26. Mai 2020 in Plauen festgesetzt. Die Abschlussaktivitäten werden durch zwei thematische Online-Meetings ergänzt. Nach der erfolgreichen Umsetzung zahlreicher Pilotvorhaben wertet das Konsortium unter Federführung des DV derzeit die Ergebnisse aus. Daraus sollen Schlussfolgerungen zur Arbeit an Verkehrsprojekten im ländlichen Raum entstehen. Zudem werden gemeinsame Policy-Empfehlungen verfasst.
- Der **Praxis-Workshop „Energetische Sanierung im Quartier“** am 17. Juni 2020 in Eschweiler im Rahmen des Forschungsprojektes „3% plus – Umsetzung des energieeffizienten Sanierungsfahrplans für kommunale Quartiere“ muss mit hoher Wahrscheinlichkeit ebenfalls entfallen, wir halten Sie auf dem Laufenden.

Auch für kleinere interne Veranstaltungsformate (wie z. B. unsere Arbeitsgruppensitzungen) prüfen wir derzeit Online-Alternativen. Aktuelle Informationen erhalten Sie in unserem E-Mail-Newsletter DV info, auf unserer Webseite www.deutscher-verband.org sowie seit Neuestem auf Twitter: @DV_Stadt.

Klimaschutz im Quartier: Dialoginitiative lotet neue Pfade aus

DV organisiert Runden Tisch „Neue Impulse beim nachhaltigen Klimaschutz im Gebäudebestand“

Der Runde Tisch „Neue Impulse für nachhaltigen Klimaschutz im Gebäudebestand“ möchte dazu beitragen, realistische und wirkungsvolle quartiersbezogene Lösungsansätze voranzubringen. Der DV organisiert die auf ein Jahr angelegte Dialoginitiative zusammen mit dem Institut für Wohnen und Umwelt (IWU) und mit Unterstützung des Bundesumweltministeriums. Ziel ist es, sich im Rahmen des aktuellen Klimaschutzprogramms 2030 auf geeignete, wirkungsvolle und sozialverträgliche Ansätze für mehr Klimaschutz im Gebäudebestand zu verständigen. Denn aktuell herrschen viele unterschiedliche, teils sogar konträre Positionen und Perspektiven über den richtigen Weg vor. Um in der Praxis verstärkt zu einer gemeinsamen Basis zu kommen und deutlich mehr Klimaschutzaktivitäten anzuschließen, ist ein offener, konstruktiver und konsensorientierter Dialog zwischen den zentralen Akteuren dringend notwendig.

Der energetische Bestandsumbau steht vor großen Herausforderungen. Eine zentrale Frage ist, wie Energie- und Treibhausgaseinsparungen im Gebäudesektor gleichzeitig sozialverträglich und wirtschaftlich sein können. Ein möglicher Lösungsansatz sind integrierte energetische Quartiersansätze in Verbindung mit der Sanierung von Einzelgebäuden. Beim Runden Tisch sollen auf insgesamt vier Sitzungen neue Pfade für die Intensivierung energetischer Bestandmodernisierung ausgelotet werden. Am Dialog wirken Immobilien- und Energiewirtschaft mit, ebenso wie Mieterverbände, Umweltorganisationen, Sanierungsträger, die Wissenschaft sowie die relevanten Bundesressorts.

In dem interdisziplinären, sektor- und akteursübergreifenden Fachdialog geht es vor allem darum, die Stärken in-

tegrierter energetischer Quartiersansätze zu ermitteln und voranzubringen. Außerdem soll der Frage nachgegangen werden, wie Potenziale für die Reduzierung von Treibhausgasen erweitert werden können – und zwar sowohl im Hinblick auf die verstärkte Mobilisierung von energetischen Gebäudemodernisierungen als auch auf die klimaneutrale Energieversorgung. Gleichmaßen gilt es, den komplexen und teils problematischen Wechselwirkungen zwischen Wärmeschutzmaßnahmen im Gebäude und einer gebäudeübergreifenden Energieversorgung Beachtung zu schenken. Durch das IWU als Projektpartner werden wichtige Erkenntnisse aus Forschung, Modellvorhaben und der aktuellen Modernisierungspraxis für die Diskussionen fachlich aufgearbeitet und zusammen mit den Ergebnissen des Dialogs zu geeigneten, sozialverträglichen und wirtschaftlichen Handlungsempfehlungen für mehr Klimaschutz im Gebäudebestand zusammengefasst.

Ohne den umfassenden energetischen Umbau des Gebäudebestands lassen sich die Klimaschutzziele nicht erreichen. Laut Klimaschutzprogramm 2030 der Bundesregierung ist der Gebäudesektor aktuell für 14 Prozent der deutschen CO₂-Emissionen unmittelbar verantwortlich. Dies entspricht rund 120 Millionen Tonnen pro Jahr. Bei zusätzlicher Berücksichtigung der indirekten Emissionen, die für die Strom- und Wärmeversorgung von Gebäuden in der Energiewirtschaft anfallen, liegt der Anteil an den Gesamtemissionen sogar bei rund einem Viertel. Der Klimaschutzplan 2050 schreibt bis zum Jahr 2030 eine Reduktion der Treibhausgase von 55 Prozent im Vergleich zu 1990 fest; bis 2050 soll Treibhausgasneutralität erreicht werden. Dazu müssten die Emissionen im Gebäudesektor bis 2030 auf 70 Millionen Tonnen pro Jahr sinken, was nun mit dem Maßnahmenpaket des Klimaschutzprogramms erreicht werden soll, die aber nach neuesten Studien noch nicht ausreichen. Da Neubau trotz aktuell hoher Bautätigkeit nur einen kleinen Teil des gesamten Gebäudebestands ausmacht, ist insbesondere der energieeffiziente und klimafreundliche Umbau des Bestands von höchster Bedeutung.

ANSPRECHPARTNER

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

Alexandra Beer | a.beer@deutscher-verband.org



© STOCKwerk, Fotolia.com

Der „Green Deal“: Europas neue Wachstumsstrategie braucht eine städtische Dimension

Am 11. Dezember 2019 hat die Europäische Kommission ihre erste offizielle Mitteilung zum „Green Deal“ vorgelegt. Dieser ist eine der sechs politischen Leitlinien und Kernstück der neuen Kommission von der Leyen, die ihre Arbeit Anfang im Dezember 2019 aufgenommen hat. Der Green Deal ist jedoch mehr als eine reine Umweltstrategie. Er berührt alle Themenfelder des klassischen Dreiecks der Nachhaltigkeit und gilt als neue umfassende EU-Wachstumsstrategie. Neben den ehrgeizigen ökologischen Zielmarken soll der Deal ein grundlegendes Umdenken und eine nachhaltige Transformation von Wirtschaft und Gesellschaft in Europa initiieren.

Europa bis 2050 klimaneutral

Zu den markantesten Kernforderungen gehört das Ziel, Europa bis zum Jahr 2050 in einen klimaneutralen Kontinent zu verwandeln. Dabei gilt es, nicht nur den Ausstoß von klimaschädlichen Emissionen zu verringern, eine ökologische Energiewende zu katalysieren und die Menschen vor Umweltrisiken zu schützen, sondern auch, das Wirtschaftswachstum auf eine schonende Nutzung von Ressourcen auszurichten. Besonders in den Bereichen Energie, Gebäude, Industrie und Mobilität möchte die Kommission von der-Leyen in den kommenden Jahren Schritt für Schritt 50 neue Gesetzesinitiativen verabschieden. Darunter fallen neue Vorhaben, wie beispielsweise die rechtsverbindliche Verankerung der Klimaneutralität, die für März 2020 angekündigt ist, aber auch die kontinuierliche Umsetzung bereits verabschiedeter Gesetze, wie etwa der EU-Gebäuderichtlinie.

Renovierungswelle, Kreislaufwirtschaft, öffentliche Ladestationen

Gemäß der Kommissionsmitteilung fallen in Europa ca. 40 Prozent des Energieverbrauchs auf den Gebäudesektor. Angekündigt ist daher eine „Renovierungswelle“ für öffentliche und private Gebäude für Oktober 2020. Ziel ist es, die Renovierungsquote von Gebäuden, die derzeit zwischen 0,4 und 1,2 Prozent pro Jahr liegt, bis 2025 mindestens zu verdoppeln. Bereits am 10. März 2020 soll ein Gesetzgebungsvorschlag vorliegen, der gewährleistet, dass der Bau und die Renovierung von Gebäuden den Anforderungen

der Kreislaufwirtschaft entsprechen. Eine Strategie für saubere und intelligente Mobilität ist für das zweite Halbjahr 2020 vorgesehen. Dabei sollen die Einrichtung von öffentlichen Ladestationen und das Umrüsten von Tankstellen unterstützt werden. So schätzt die Kommission, dass bis 2025 ca. eine Million öffentliche Ladestationen und Tankstellen für 13 Millionen schadstofffreie und emissionsarme Fahrzeuge benötigt werden.

Bedeutung für die Stadtentwicklung

Die rund 50 Einzelinitiativen des Green Deal berühren in vielerlei Hinsicht eine nachhaltige und integrierte Stadtentwicklung, ohne dass der Begriff „Stadt“ eine nennenswerte Rolle spielte. Das ist insofern zunächst verständlich, da die einzelnen Generaldirektionen sektoral arbeiten. Damit die genannten Vorhaben für den Endverbraucher möglichst wirkungsvoll umgesetzt werden, benötigt der Green Deal aber eine starke städtische Dimension, die die Maßnahmen in eine räumlich-integrierte Perspektive setzt. Eine Verknüpfung einzelner Maßnahmen, beispielsweise der nachhaltigen Mobilität, Energieerzeugung und Steigerung der Energieeffizienz im Gebäudebereich, schafft in einem Quartiers- oder stadtreionalen Kontext eine höhere Durchschlagskraft. Sie bietet wesentlich mehr Raum für innovative und flexible Lösungen, als rein auf Einzelgebäude bezogene energetische Sanierungsraten. Wie dies auf lokaler Ebene letztlich umgesetzt wird, obliegt den Mitgliedstaaten. Die EU sollte aber unterstützende finanzielle und gesetzliche Rahmenbedingungen bieten, wie den Mechanismus der Urbanen Agenda für die EU oder die Fördermöglichkeit integrierter städtischer Maßnahmen mittels der EU-Strukturfonds. Einen wichtigen Impuls kann auch die deutsche EU-Ratspräsidentschaft mit der Verabschiedung der Neuen Leipzig-Charta setzen. Deutschland sollte die Chance nutzen, diesen wichtigen Dialogprozess zu unterstützen.

👤 ANSPRECHPARTNER

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

Städtische Dimensionen in EU-Förderprogrammen – Einblicke und Aussicht

Welchen Stellenwert hat die städtische Dimension in den EU-Strukturfonds? Darum ging es bei einem Workshop am 4. Februar 2020 in Brüssel, den der DV gemeinsam mit der BTU Cottbus-Senftenberg organisiert hatte. Anlass für das Treffen war ein Gutachten über die Umsetzung der städtischen Dimension in der EU-Förderpolitik, das der DV gemeinsam mit der BTU für das BBSR und das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat erstellt. An dem Seminar nahmen zahlreiche kommunale Vertreter aus verschiedenen Mitgliedstaaten teil. Auch EU-Kommission, Landesvertretungen, Förderbeauftragte und EU-Mandatsträger waren vertreten.

Im Fokus stand der Mehrwehrt der EU-Förderung für die Stadtentwicklung, die weit mehr ist, als lediglich ein finanzielles Zuschussgeschäft. Denn sie kann zum Beispiel innovative Formen der interkommunalen Zusammenarbeit sowie Hebeleffekte für Bundes- und Landespolitiken erzielen. Die Dauer von Projekten in der Stadtentwicklung sei definitiv eine andere als bei der Wirtschaftsförderung, machten

die Vertreter aus Frankreich, Polen, Italien und der Tschechischen Republik deutlich. Sie hoben hervor, dass genügend Luft für den Mittelabruf notwendig sei, sollte die neue Förderperiode ab 2021 mit Verzögerung beginnen. Durch das Absenken der EU-Kofinanzierungs-Rate unter 50 Prozent seien viele Kommunen künftig kaum mehr in der Lage, ohne Zuschüsse von Bund oder Land EU-Fördermittel abzurufen. Auch Personalmangel sei ein Problem.

An EU-Kommission und EU-Parlament erfolgte der Appell, die Quotierung von bis zu 15 Prozent für die Stadtentwicklung nicht zu verspielen. Die EU-Kommission hat mit dem „Green Deal“ ein Zielpaket vorgegeben, das nicht allein mit einer CO₂-Minderung lösbar ist. Die integrierte Stadtentwicklung kann mit Hilfe der EU-Strukturfonds einen wesentlichen Beitrag leisten, diese Ziele zu erreichen.

ANSPRECHPARTNER

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

AG Städtebau diskutiert wachsende Nutzerkonkurrenzen im öffentlichen Raum

Attraktive, nutzerorientierte öffentliche Räume spielen für die Lebensqualität der Stadtbewohner eine zentrale Rolle. Allerdings nehmen der Autoverkehr und das Parken nach wie vor sehr viel Platz in Anspruch und belasten Mensch und Umwelt mit Lärm und Abgasen. Hinzu kommt das zunehmende Angebot neuer Mobilitätskonzepte unter dem Einfluss der Digitalisierung. Gleichzeitig erfordert die wachsende Bevölkerung in vielen Großstädten den Bau von neuem Wohnraum. Durch diese immer vielfältigeren Anforderungen an den öffentlichen Raum und Freiflächen entstehen zunehmend Nutzerkonkurrenzen.

Damit hat sich die Arbeitsgruppe Städtebau/Raumordnung unter der Leitung von Prof. Elke Pahl-Weber am 4. Februar 2020 befasst und verschiedene Beispiele aus Forschung und Praxis diskutiert. Der Schwerpunkt lag dabei auf dem Thema Verkehr. Die Referenten stellten dar, dass Maßnahmen zur Reduzierung des Autoverkehrs zunehmend Zustimmung erhalten. Alternativen müssen jedoch komfortabel

und routinefähig sein. Auf das Auto ausgerichtete rechtlichen Rahmenbedingungen erschweren allerdings oftmals die Umsetzung innovativer Lösungen. Des Weiteren haben sich die individuellen Flächenansprüche der Menschen seit den 1960er Jahren verdoppelt – städtische Freiflächen geraten damit immer mehr unter Druck. Noch fehlen klare Zukunftsstrategien hinsichtlich dieser Entwicklung. Deutlich wurde in der Sitzung, dass Straßen und öffentliche Räume mehr denn je gesamtheitlich und fachübergreifend betrachtet werden müssen. Dies ist auch in vielen Kommunen bereits angekommen – allerdings müssen sich die Ämter in diesem Bereich noch besser abstimmen. Die AG konnte sich dem vielschichtigen Themenkomplex der Nutzerkonkurrenzen im öffentlichen Raum vorerst nur annähern. In einer kommenden Sitzung soll ein konkretes Unterthema herausgegriffen und noch stärker praxisbezogen vertieft werden.

ANSPRECHPARTNERIN

Alexandra Beer | a.beer@deutscher-verband.org

Auftakt der Initiative „Gemeinsam für das Quartier“

Die Zukunft der europäischen Stadt liegt in der Entwicklung lebendiger, vielfältiger und stabiler Quartiere. Dafür braucht es verlässliche Allianzen – zwischen der Stadtentwicklungspolitik und privaten Eigentümern, Immobilien- und Wohnungswirtschaft, Zivilgesellschaft, kulturellen und kreativwirtschaftlichen Organisationen. Denn sie tragen jeder für sich und vor allem in der Zusammenarbeit zu einer nachhaltigen Quartiersentwicklung bei. Zum Auftakt der Vernetzungsinitiative „GEMEINSAM FÜR DAS QUARTIER“ am 20. Februar 2020 in den Räumen der Stiftung „Berliner Leben“ wurde deutlich: Zivilgesellschaftliche Initiativen, kreative Stadtmacher, Kultur- und Kreativschaffende sowie kulturelle Einrichtungen können natürliche und wichtige Partner sowie Impulsgeber in solchen Allianzen sein.

Mit der Vernetzungsinitiative will der DV gemeinsam mit der Initiative „STADT ALS CAMPUS“ etablierte Akteure

der Immobilienwirtschaft, aus Kommunen und Wohlfahrtsorganisationen mit zivilgesellschaftlichen Initiativen sowie engagierten Akteuren aus den Bereichen Bildung, Kreativwirtschaft und Kultur zusammenbringen. Wie das Zusammenspiel kultiviert werden kann, soll in den nächsten Wochen und Monaten herausgearbeitet werden. Bis zum Bundeskongress Nationale Stadtentwicklungspolitik am 2. Dezember 2020 in Leipzig wollen DV und „STADT ALS CAMPUS“ gemeinsame Orientierungen verabschieden. Im Rahmen einer Veranstaltungsreihe werden die Partner darüber hinaus innovative Handlungsansätze und Projekte für ein akteursübergreifendes Engagement für lebenswerte, sozial stabile und zukunftsfähige Quartiere entwickeln.

ANSPRECHPARTNER

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

Mehr bezahlbares Wohnen und Bauen durch Erbbaurechte

Wege zur Stärkung des wohnungs- und liegenschaftspolitischen Instruments

Erbbaurechte sind ein Instrument einer aktiven Boden- und Liegenschaftspolitik und bieten Möglichkeiten zur Schaffung sozial ausgewogener Wohnungsangebote. Wie das Instrument verstärkt genutzt werden kann, diskutierten am 12. Februar 20 mehr als 200 Vertreter aus Verwaltungen, Politik, Wissenschaft, Verbänden und Wohnungswirtschaft in Köln. Der DV hatte gemeinsam mit dem Bundesinnenministerium, dem BBSR und in Kooperation mit dem Deutschen Städtetag zu der Veranstaltung „Erbbaurechte in der Wohnungs- und Bodenpolitik“ eingeladen.

Zentrale Voraussetzung für den bezahlbaren Wohnungsbau ist bezahlbares Bauland. Die Baulandkommission hat in ihren Empfehlungen unterstrichen, dass das Erbbaurecht den Kommunen Möglichkeiten bietet, Bauland zu aktivieren sowie Grundstücke und vereinbarte Nutzungen langfristig zu sichern. Bei der Bewertung des Instruments ist es entscheidend, die unterschiedlichen Perspektiven von Erbbaurechtsgebern und -nehmern zu berücksichtigen. Erfolgsfaktor ist eine faire Ausgestaltung der Erbbaurechtsverträge. Dazu gehören beispielsweise die Festlegung eines marktgerechten Erbbauzinses, angemessene Laufzeiten und Ent-

schädigungsregelungen. Das Erbbaurecht muss der Investitionsalternative Volleigentum möglichst nahekommen. Auch für private Grundstückseigentümer, die ihr Grundstück nicht veräußern wollen, könnte das Instrument dann interessant sein. Derzeit erleben Erbbaurechte eine Renaissance in der politischen Diskussion. Es ist eine große Dynamik bei den Kommunen in der Entwicklung von Modellen für das Erbbaurecht zu beobachten.

ANSPRECHPARTNERIN

Kathrin Senner | k.senner@deutscher-verband.org

INFORMATION

Anlässlich der Veranstaltung ist die Dokumentation des Fachdialogs „Erbbaurechte – ein Beitrag zur Bereitstellung von Wohnbauland für den bezahlbaren Wohnungsbau?“ erschienen.

Sie ist auf www.deutscher-verband.org unter Publikationen/ Dokumentationen abrufbar. DV und BBSR haben den Fachdialog in 2018/2019 durchgeführt.

Jens Freudenberg wird Referent im Bundesinnenministerium

Zum 1. Februar 2020 hat der Projektleiter Jens Freudenberg den DV verlassen und eine Stelle als Referent in der Abteilung Stadtentwicklung/Wohnen beim Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat angetreten. Der Stadt- und Regionalplaner arbeitete fünf Jahre lang beim DV. Sein Schwerpunkt lag auf der Energie- und Bodenpolitik. So wirkte er intensiv an Aufbau und Umsetzung der Arbeitsgruppe „Energie, Immobilien und Stadtentwicklung“ mit und koordinierte das Projekt „Drei Prozent“, das sich mit der Umsetzung von energieeffizienten Sanierungsfahrplänen in Modellkommunen beschäftigte. Zudem betreute er die Geschäftsstelle der Baulandkommission zur nachhaltigen Bodenpolitik. Wir sagen herzlich danke für das immer sehr angenehme fachliche und persönliche Miteinander und wünschen Jens alles Gute und viel Erfolg in seiner neuen Stellung!



Neu im Team: Marie Preuß

Seit Anfang des Jahres 2020 hat der DV eine neue Projektmitarbeiterin: Die Geographin (M.A.) Marie Preuß war neben ihrem Studium als Projektassistentin in der Berliner Beratungs- und Forschungsinstitution adelphi tätig. Dort wirkte sie an einem Forschungsprojekt zu Smart Cities in Deutschland mit. Davor arbeitete sie beim Innovationszentrum für Mobilität und gesellschaftlichen Wandel (InnoZ) auf dem EUREF-Campus in Schöneberg in einem Reallabor zum automatisierten Fahren. Vor ihrem Masterstudium an der Humboldt-Universität zu Berlin war sie ein Jahr lang bei der Stadtverwaltung von Durban (Südafrika) und führte ein Projekt zur Steigerung des Klimawandelbewusstseins der lokalen Bevölkerung durch. Beim DV liegen ihre Arbeitsschwerpunkte auf Bodenpolitik, Wohnungswesen und Energie. Wir heißen Marie herzlich im Team des DV willkommen und freuen uns auf eine gute Zusammenarbeit!



DV goes Twitter!



Seit März 2020 ist der DV auch auf Twitter aktiv. Unter dem Namen „Deutscher Verband für Wohnungswesen“ informieren wir Sie über unsere Aktivitäten als neutrale Dialogplattform zu aktuellen Themen im Bereich Wohnen, Bauen, Raumordnung, Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse, Klimaschutz im Gebäudebereich, europäische Strukturpolitik und integrierte Stadtentwicklung. Eine dreiköpfige Task-Force des DV-Teams kümmert sich um den Account. Die Geschäftsführung und alle Mitarbeiter sind in die Initiative eingebunden.

@DV_Stadt

NEUE MITGLIEDER

Mirjam Luserke, Dresden

BPD Immobilienentwicklung GmbH, vertreten durch Alexander Heinzmann, Geschäftsführung

degewo AG, vertreten durch Christoph Beck und Sandra Wehrmann, Vorstandsmitglieder

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