



Richtungsweisend



Eine zukunftsorientierte nationale Wohnungs-, Städtebau- und Raumordnungspolitik im europäischen Kontext

In seiner allseits anerkannten Überparteilichkeit und praxisorientierten Arbeitsweise dient der Deutsche Verband seit 1946 als neutrale Plattform. Ziel ist es, die maßgeblichen Persönlichkeiten aus Politik, Wirtschaft, Verwaltung, Rechtsprechung und aus der Wissenschaft sowie verwandten Verbänden zu einem ständigen Erfahrungs- und Gedankenaustausch zusammenzuführen. In seinem Bemühen, divergierende Interessen zu bündeln, dient der Verband dem Deutschen Bundestag (dem zuständigen Ausschuss für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen), der Bundesregierung, dem Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen sowie verwandten Verbänden traditionell als Clearingstelle. Hierzu bedient sich der Verband verschiedener Instrumente: Kommissionen, Symposien, Arbeitsgruppen, Grundsatzpapiere, thematische Projekte sowie bilaterale Kontakte. ¹

Die Bundesrepublik Deutschland im Umbruch

Die Veränderungen der Lebenswirklichkeiten bilden in Europa ein Ganzes: die alternde und

zahlenmäßig abnehmende Bevölkerung, das Erstarken der Produktionsfaktoren Wissen und Kapital, die Veränderung der Erwerbsarbeit, der sich ändernde Bedarf an industriell tätigen Arbeitskräften, die Entstaatlichung des Sozialen und die Wiederentdeckung des Wettbewerbsprinzips. Diese Veränderungen werden sich auf die zukünftige Wohnungs-, Städtebau- und Raumordnungspolitik auswirken. Zu diesen externen kommen interne Faktoren. Mit einer gewissen Berechtigung kann von einer Ökonomisierung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gesprochen werden. Immer stärker kommt es zu einem Denken im Sinne eines strategischen Portfolio-Managements. Das Immobilienvermögen wird immer mehr zu einer Vermögenskategorie, die mit anderen Anlageformen konkurriert. Dies gilt, wie der Erwerb größerer Wohnungsbestände durch amerikanische Pensionsfonds zeigt, auch für die bisher klassische kommunale Wohnungswirtschaft. Beeinflusst werden diese Politikfelder durch volkswirtschaftliche Rahmenbedingungen, die durch ein moderates Wirtschaftswachstum mit wirtschaftsstrukturellem Anpassungsdruck und eine öffentliche Hand charakterisiert sind, die nur noch über einen geringen finanziellen Spielraum verfügt. In räumlicher Hinsicht tritt ein Prozess der funktionalen Konzentration hinzu, der ▶

DSSW-Termine

17.-19.10., 21.10., 21. und 23.11.
Informationsveranstaltungen zu Vorteilen und Gestaltungsmöglichkeiten einer kooperativen Angebotsentwicklung
Orte: Berlin-Marzahn, Frankfurt/Oder, Magdeburg, Neubrandenburg, Olbernhau, Königs Wusterhausen

25./26.10. und 29.11.
Werkstattgespräche zu Handlungs- und Maßnahmenkatalogen für Eigentümergemeinschaften
Orte: Dresden, Chemnitz

20. und 24.10., 03. und 08.11.
Informationsveranstaltungen zur Einbindung von Eigentümern
Orte: Potsdam, Leipzig, Dresden

21.10.
Werkstatt zur interkommunalen Kooperation
Ort: Teltow-Stahnsdorf

29./30.10.
Kinder- und Erlebnissfest
Ort: Marzahner Promenade

nähere Informationen und Anmeldung für o. g. Termine unter www.dssw.de

DSSW-Themen im Heft

DSSW-Konferenz	Seite 4
Marzahner Promenade	Seite 5
DSSW-Pilotprojekt	Seite 6
Kopplungsmöglichkeiten in Innenstädten	Seite 7

DV-Termine

19. Oktober 2005

Forum Stadtbau: „Demografischer Wandel – neue Anforderungen an Staat und Markt“
Ort: RAG Immobilien AG, Essen

16. November 2005

AG Europa: „Die Verhandlungen zur Reform der Strukturfonds: Status quo und weiterführende Perspektiven“
Ort: EU-Vertretung, Berlin

30. November 2005

Gemeinsame Sitzung der AG „Wohnungswesen“ und der AG „Städtebau/Raumordnung“ „Erfolgsgeschichte Stadtbau: Was wurde bisher erreicht? Was ist noch zu leisten?“
Ort: GSW, Berlin

eine europäische Dimension besitzt und damit für klassische deutsche Funktionsträger eine erhebliche Herausforderung bedeutet.

Dies hat nicht nur Auswirkungen auf den Wohnungs- und Immobilienmarkt sowie die städtische Entwicklung, sondern auch auf das gesamtstädtische Gefüge. Der demografische Wandel wird den funktionalen Konzentrationsprozess noch einmal beschleunigen.² Alle genannten Entwicklungen stehen in wechselseitigem Zusammenhang und verbinden sich mit raumstrukturellen Effekten. In der Konsequenz ist zu überlegen, welche Aufgaben die Finanz- und Steuerungsinstrumente der Wohnungs-, Städtebau- und Raumordnungspolitik zukünftig übernehmen sollen und wie das Verhältnis zwischen öffentlicher Hand und Privatwirtschaft zu gestalten ist. Daher muss es auch in Zukunft in allen Fraktionen des Deutschen Bundestags wohnungspolitische Sprecher geben.

Wohnungspolitik und die Bedeutung der Wohneigentumsförderung

Der aktuelle Konsolidierungsbedarf öffentlicher Haushalte führt dazu, die lang angekündigte Reduktion der Subventionen in Angriff zu nehmen. Wenn Subventionen gestrichen werden sollen, dann muss dies auf breiter Front geschehen und darf nicht nur die Eigenheimzulage, sondern muss auch den Bereich des Mietwohnungsbaus berühren. Strebt die Politik hingegen vermögenspolitische Effekte an, dann ist die Eigenheimzulage nicht generell abzuschaffen, sondern die Immobilie in gleicher Weise zu fördern wie andere Vermögensanlagen. Eine breitere Vermögensbildung, insbesondere unter dem Blickwinkel einer Stärkung der privaten Altersvorsorge, bleibt aktuell. Bezüglich des Riester-Modells ist zu betonen, dass die Bildung von Sachvermögen sicherer und nachhaltiger ist als die von Geldvermögen. Dann sollten alle Irritationen, wie sie von einer Neudiskussion der Vermögen- und Erbschaftsteuer ausgehen, unterlassen werden.³

Wohneigentumspolitik und Altersvorsorge: Die Immobilie ist gleichberechtigt in die Altersvorsorge zu integrieren

Im Zuge des Umbaus der sozialen Sicherungssysteme werden die selbst genutzte und die vermietete Immobilie für die Altersvorsorge in weiten Teilen der Bevölkerung an Bedeutung zunehmen. Es wird die Auffassung vertreten, dass die Beantwortung der Frage nach der richtigen Vermögensanlage bzw. Altersvorsorge dem Einzelnen selbst überlassen bleibt. So kann es sein, dass angesichts des Trends zu kleineren Haushalten oder neuer Erwerbs-

biographien, die eine hohe räumliche Mobilität verlangen, das Mieten wieder größere Bedeutung erhält. Daher sollten beide Wohnformen gleichberechtigt nebeneinander stehen. In der Konsequenz heißt das, dass seitens des Staates keine Vorgaben erfolgen sollten und daher die Immobilie in das Altersvermögensgesetz integriert werden sollte. Denn privates Wohneigentum bleibt unter dem Aspekt der Altersvorsorge interessant. Die ersparte Miete im selbst genutzten Wohneigentum macht bis zu 30 Prozent der Altersbezüge aus. Ferner kann das Wohneigentum verkauft oder vermietet werden.⁴

Neue Herausforderungen der Wohnungspolitik: REITS und andere Kapitalanlageformen

Durch die Einführung einer Immobilien-Investment-Aktiengesellschaft nach dem Vorbild der REITS könnte in beachtlichem Umfang auch internationales Kapital für die beiden volkswirtschaftlich sinnvollen Bereiche Finanzmarkt und Immobilienmarkt zur Verfügung gestellt werden. Aktuell gilt, dass die Diskussion um die Auswirkungen von REITS auf den Wohnungs- und Immobilienmarkt noch nicht abgeschlossen ist, da die Vor- und Nachteile der neuen Anlageform von der Ausgestaltung abhängen und abgewogen werden müssen. Im Interesse der Menschen, die u.a. eine verlässliche Altersvorsorge wünschen, ist zu untersuchen, wie der Zugang zu Immobilieninvestitionen erleichtert, wie die Transparenz erhöht, die Risiken gestreut und die Transaktionskosten gering gehalten werden können.⁵

Strategien zur Senkung der Wohnnebenkosten

Die letzten Jahre brachten für die alten Bundesländer einen Anstieg der Betriebskosten um das Dreifache der Lebenshaltungskosten, in den neuen Bundesländern war der Anstieg noch extremer. Da diese Kosten einen großen Anteil an den gesamten Wohnkosten einnehmen, werden sie auch als „Zweite Miete“ bezeichnet. Bedeutsam für diese Steigerungen sind vor allem die kommunalen Gebühren, insbesondere im Bereich Trink- und Abwasser sowie Abfallentsorgung. Um den Anstieg der Wohnnebenkosten mittelfristig einzudämmen, ist neben einer grundlegenden Reform der Grundsteuer eine am Äquivalenzprinzip orientierte Gebührenkalkulationsmethode zu verfolgen.⁶

Stadtentwicklungspolitik und Städtebauförderung: Handlungsbedarf unter geänderten wirtschaftlichen und demografischen Rahmenbedingungen

Die Städte sind seit jeher Orte der Modernisierung, sie sind der Motor der gesellschaftlichen und wirt-


¹ Vgl. Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung (Hrsg.): Jahresbericht 2004, Berlin 2005.

² Auch dann, wenn der Bedarf an Wohnungsbauten in den nächsten 15 bis 20 Jahren noch um ca. 2 Millionen Bauten ansteigen wird. Hinzu kommt ein z. T. nicht quantifizierbarer Ersatzbedarf in Ostdeutschland.

³ Vgl. Positionspapier „Demographie, Immobilienwirtschaft und Altersvorsorge“, in: Deutscher Verband (Hrsg.): Jahresbericht 2004, S. 27-36.

⁴ Vgl. Deutscher Verband (Hrsg.): „Altersvorsorge und Immobilien“, Kommissionsbericht, Berlin 2002.

⁵ Der Deutsche Verband hat in Kooperation mit dem Institut für Wohnungswirtschaft und Wohnungsrecht an der Universität Köln jüngst eine Kommission zum Thema „Kapitalanlage in Immobilien“ eingesetzt. Bisher wurden zwei Kommissionssitzungen durchgeführt.

⁶ Vgl. Deutscher Verband (Hrsg.): „Strategien zur Senkung der Wohnnebenkosten“, Kommissionsbericht, Berlin 2002. 

schaftlichen Entwicklung. In jüngster Zeit werden die wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung aufgrund des globalen Wettbewerbs verändert. In dieser Situation werden Städte sich nur dann positiv weiter entwickeln, wenn sie Sozial-, Stadtentwicklungs-, Wirtschafts- und Arbeitsmarktpolitik erfolgreich miteinander verbinden. Basierend auf dem föderalen Gedanken „Stadtentwicklung ist eine Gemeinschaftsaufgabe von Bund, Ländern und Gemeinden“, bedarf es der Einsicht, dass die Handlungsmaxime der Europäischen Kommission „Stadtentwicklung ist ein Teil der Strukturpolitik“ stärker als bisher nach nationalen Interessen auszugestaltet ist. Im Sinne einer Entwicklung des Instrumentes sollten die Grundprinzipien der nationalen Städtebauförderung lauten: Stärkung der lokalen Ökonomie, Förderung von Beschäftigung und sozialer Integration sowie städtebauliche, infrastrukturelle und ökologische Aufwertung mittels eines integrierten Ansatzes sowie einer effizienten Verwaltung und Partnerschaften zwischen allen öffentlichen und privaten Beteiligten. Das heißt, dass die innovativen Ansätze der Städtebauförderung auf veränderten Konzepten und einem veränderten Fördermanagement beruhen. Hierunter ist eine Kombination unterschiedlicher Maßnahmen im Bereich der technischen, sozialen und kulturellen Infrastruktur zu verstehen. Abgerundet wird das Grundverständnis durch eine Abstimmung der öffentlichen Investitionen zwischen den staatlichen Ebenen, der Verstärkung des Wettbewerbselements, der Erschließung privater Finanzierungsquellen, einer Befristung von Programmen sowie der regionalen Schwerpunktsetzung in der Förderung und einer Verstärkung der Selbststeuerung. Damit könnte die qualitativ bewährte Städtebauförderung auf die Aspekte des Stadtumbaus, der Baukultur, des demografischen Wandels, des lebenslangen Lernens, der Unterstützung des Strukturwandels und des sozialen Ausgleichs und der Förderung von Innovationen sowie auf die Finanzierung von Großprojekten noch erfolgreicher reagieren.⁷

Instrumente zur Verbesserung des Baulandangebotes und zur Finanzierung von Folgeinvestitionen

In Zeiten knapper finanzieller Ressourcen und eines zunehmenden interkommunalen Wettbewerbs müssen die Kommunen in die Lage versetzt werden, Baulandangebot zu mobilisieren und an der Wertsteigerung zur Infrastrukturfinanzierung beteiligt zu werden. Deshalb wird vorgeschlagen, für die Grundsteuer den Bodenwert, ohne Gebäude, als Bemessungsgrundlage heranzuziehen. Die Bodenrichtwer-

te stellen eine zielführende Bemessungsgrundlage dar, da die Werte zeitnah ermittelt werden können. Eine reformierte Grundsteuer auf dieser Basis ist anderen Vorschlägen, welche die Gebäude einbeziehen, überlegen, da Investitionen nicht belastet würden und zwischen den kommunalen Leistungen für die Infrastruktur und den Bodenpreisen eine enge Beziehung besteht.⁸

Raumentwicklungspolitik und öffentliche Daseinsvorsorge: Handlungsbedarf im Spannungsfeld zwischen Wettbewerb und sozialem Ausgleich

Der voraussehbare Rückgang und die Alterung der Bevölkerung bedeutet für die betroffenen Regionen in der Bundesrepublik Deutschland, dass Einrichtungen und Dienste der öffentlichen Daseinsvorsorge umstrukturiert und angepasst werden müssen. Für die Raumordnungspolitik heißt das, dass der Zielkatalog der Raumordnung zu überdenken ist und um eine Raumkategorie erweitert wird, in der nur noch Mindeststandards gewährleistet werden. Gleichzeitig ist darüber nachzudenken, was an bislang gewährleisteten Leistungen substituiert werden muss durch Mobilität und individuelle Förderung. Die seit der Aufstellung des Europäischen Raumentwicklungskonzeptes (EUREK) 1999 veränderten Rahmenbedingungen, vor allem auf Grund der EU-Erweiterung 2004, der Ausrichtung der EU-Politiken auf die Ziele von Lissabon und Göteborg und der Aufnahme des Ziels der territorialen Kohäsion in den Entwurf der europäischen Verfassung, sind grundsätzlich positiv zu bewerten. Die Tendenzen der Europäischen Kommission, dass sich die Struktur-, die Regional- und die Kohäsionspolitik allein an der internationalen Wettbewerbsfähigkeit orientiert, sind kritisch zu hinterfragen. Kohäsionspolitik wird von der Europäischen Union immer weniger, wie noch in den 90er Jahren, als Gegengewicht der Wettbewerbspolitik angesehen, sondern zunehmend als integraler Bestandteil derselben. Das Ziel nationaler Raumordnungspolitik muss diesen Ansatz variieren: Es geht nicht um eine reine Politik der Leuchttürme, sondern um eine Politik, die einen Beitrag leistet zum wirtschaftlichen Wachstum, zur Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge und zum nachhaltigen Management räumlicher Ressourcen und Raumnutzungen. Nach wie vor steht die nationale Raumordnungs- und Stadtentwicklungspolitik für eine polyzentrische Entwicklung. Ziel ist eine Arbeits- und Funktionsteilung der Städte in der Fläche und bei den Städten innerhalb ihrer strukturschwachen und starken Quartiere, die soziale Kohäsion beinhaltet.⁹



Kontakt: Dr. Hans-Michael Brey
– Generalsekretär –
Deutscher Verband für
Wohnungswesen, Städtebau
und Raumordnung e.V.
Georgenstraße 21, 10117 Berlin
Telefon: +49-(0)30-20 64 16 90
Telefax: +49-(0)30-20 64 16 91

E-mail:
info@deutscher-verband.org
Internet:
www.deutscher-verband.org

⁷ Vgl. Protokoll der Sitzung der Arbeitsgruppe „Städtebau/Raumordnung“ des Deutschen Verbandes vom 31. Mai 2005 in Berlin zum Thema „Der Städtebauliche Bericht der Bundesregierung 2004 und die Frage nach der Zukunft der Städtebauförderung“ sowie: Deutsch-Osterreichisches-Urban-Netzwerk (Hrsg.): Urban-Future. Innovative Stadtentwicklung durch den „Acquis Urban“, Berlin 2005.

⁸ Vgl. Deutscher Verband (Hrsg.): „Instrumente zur Verbesserung des Baulandangebotes und zur Finanzierung von Folgeinvestitionen“, Kommissionsbericht, Berlin 2000.

⁹ Vgl. Beschluss der 32. Ministerkonferenz für Raumordnung am 28.04.2005 in Berlin.



DSSW-Konferenz



Deutsches Seminar
für Städtebau und Wirtschaft
Nollendorfplatz 3-4
10777 Berlin
Telefon: +49-(0)30-24 34 60 0
Telefax: +49-(0)30-24 34 60 15

Erfolgreiche Innenstädte. Handeln – Koordinieren – Integrieren am 25. und 26. Januar 2006 im Umweltforum Berlin

Die Verantwortlichen für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung ringen mehr denn je um eine bessere Positionierung der Innenstadt. Diese konkurriert nach wie vor mit der „Grünen Wiese“; neu hinzugekommen ist der Wettbewerb mit aufgewerteten innerstädtischen Standorten und benachbarten Innenstädten. Fazit: Der innerstädtische Standortwettbewerb nimmt durch die Ausdehnung der Handelsflächen erheblich zu. Für den ostdeutschen Handel gewinnt diese Entwicklung durch die derzeitig angespannte konjunkturelle Lage, die Veränderungen am Arbeitsmarkt, den demografischen Wandel und den damit einhergehenden Rückgang der Bevölkerung sowie der Erwerbstätigen zusätzlich an Brisanz. Hinzu kommen auf der anderen Seite gestiegene Ansprüche der Bürger an Bequemlichkeit, Erreichbarkeit und Lebensqualität, die die Nachfrage in den Innenstädten hin zu Dienstleistungen und Freizeitangeboten verschieben. Nur attraktive und profilierte Innenstädte werden sich in diesem Standortwettbewerb behaupten können.

Die DSSW-Konferenz stellt erfolgreiche Lösungsstrategien zur Innenstadtentwicklung vor und diskutiert konkrete Strategien zur Vitalisierung

ost- und westdeutscher Innenstädte. Mit Experten und Verantwortlichen aus Politik, Verwaltung, Wissenschaft und Wirtschaft sollen hier die Zukunft der Innenstadt, Fragen der Raumordnung und der Genehmigungsfähigkeit von Ansiedlungsvorhaben sowie Kooperationen privater und öffentlicher Akteure diskutiert werden.

Konferenzinhalte

Im Mittelpunkt der Konferenz stehen vier aktuelle Lösungsstrategien zur Innenstadtentwicklung:

Integration von Frequenzbringern in die Innenstadt

Welche Funktion und Bedeutung haben Frequenzbringer/Einkaufszentren in der Innenstadt? Wie werden Frequenzbringer entwickelt und integriert? Welche Formate existieren – auch für kleinere Kommunen? Welche Gestaltungsmöglichkeiten und Instrumente stehen Kommunen bei der Initiierung und Genehmigung derartiger Projekte zur Verfügung? Welche guten Beispiele gibt es für die Integration von Einkaufszentren? Welche nationalen und europäischen „Best Practices“ gibt es für die Integration anderer Frequenzbringer? Was passiert bei einem Wegfall eines Frequenzbringers?

Standortentwicklung und Abstimmungspraxis

Hat die Novelle des Baugesetzbuches zu einer wirkungsvolleren Einschränkung der Genehmi-

gungsfähigkeit im Außenraum geführt? Wie funktioniert die interkommunale Abstimmung bei Handelsansiedlungen in der Praxis? Wie funktionieren grenzüberschreitende Einzelhandelskonzepte, z. B. im dänisch-deutschen Grenzraum? Wie gestaltet sich das polnisch-tschechische Raumplanungsrecht? Welche Instrumente der regionalen Abstimmung im Grenzraum gibt es und wie übertragbar sind sie? Kann und soll die Ansiedlung gesteuert werden? Wie stimmt man Ansiedlungen ab, die zwar integriert sind, aber auf Kosten traditioneller Geschäftsstraßen Frequenzen verschieben?

Weiterentwicklung des Handels

Wie beeinflussen veränderte Rahmenbedingungen, Lebensstile und Konsumgewohnheiten die Innenstadtnutzung? Wie passt sich der Handel daran an? Welche Zielgruppen sind relevant für die Innenstädte? Welche Handelsformate haben in der Innenstadt Zukunft? Welche Nutzungen und Nutzungskopplungen sind für eine nachhaltige Entwicklung der Innenstädte sinnvoll? Wie können beispielsweise Handel, Dienstleistungen, Gastronomie, Gewerbe und Freizeit sinnvoll an einem Standort kombiniert werden? Was gibt es für innovative Beispiele? Welche Nutzungen können großflächige Ansiedlungen sinnvoll ergänzen? Welche Anforderungen kommen auf Unternehmen und Kommunen zu? Welche Praxisbeispiele gibt es?

Einbindung von Akteuren in das Stadtmarketing

Welche modernen (kooperationsorientierten) Stadtentwicklungs- bzw. Stadtmarketinginstrumente gibt es, wo werden sie eingesetzt und wel-

che Bedeutung haben sie? Welchen Stellenwert haben öffentlich-private Kooperationen und Business Improvement Districts (BIDs) insbesondere für die Stadtentwicklung? Unter welchen gesetzlichen, rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen funktionieren BIDs – u. a. in Hamburg-Bergedorf? Welche Handlungsfelder und Maßnahmen definieren Standortentwicklungen und BID-Projekte? Inwieweit sollen und können BIDs durch die Kommune initiiert und gesteuert werden? Wo liegen die Grenzen von BIDs und Public Private Partnerships?

Die Konferenz richtet sich in erster Linie an Akteure der Innenstadtentwicklung aus Kommunen, den Ländern und dem Bund, aus den Industrie- und Handelskammern, Handwerkskammern, des Stadtmarketings und Citymanagements, der Gewerbevereine, der Wissenschaft, der kommunalen Spitzenverbände, der Verbände des Handels und weiterer innenstadtrelevanter Wirtschaftsbereiche, der Sparkassen- und Giroverbände und der Verbände der Immobilienwirtschaft.

Sie sind eingeladen, Forschungsergebnisse (Studien, Doktorarbeiten, Projekte etc.) und abgeschlossene Fallbeispiele einzureichen, die in Werkstätten vorgestellt bzw. in einem Tagungsband veröffentlicht werden. Die Beiträge sollen sich auf einen der Themenblöcke der Konferenz beziehen und einige der oben genannten Fragen aufgreifen. Weitere Informationen und das zu verwendende Formular finden Sie auf den Internetseiten des DSSW.

Auf den Internetseiten des DSSW (www.dssw.de) können Sie sich schon jetzt unverbindlich für die Konferenz voranmelden. Ihnen werden dann automatisch alle weiteren Informationen zugesandt.



Die lokale Wirtschaft fördern – 1. WirtschaftsPartnerTag Berlin Eastside

DSSW und Marzahner Promenade präsentieren sich mit eigenem Stand

Unter der Schirmherrschaft des Berliner Wirtschaftssenators Harald Wolf führten erstmals die Bezirke Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg sowie die beiden Wirtschaftskreise gemeinsam den 1. WirtschaftsPartnerTag Berlin Eastside durch. Fast 200 Aussteller präsentierten sich unter dem Motto „Gemeinsam Brücken bauen“ am 8. September 2005 im Haus der Wirtschaftspartner.

Ziel war es, nicht nur die Region und ihre Unternehmen stärker bekannt zu machen, sondern auch Investoren und potenzielle Auftraggeber für eine zukunftsfähige Wirtschaftsentwicklung zu gewinnen. Auch das DSSW war mit einem Stand vertreten und konnte den Standort Marzahner Promenade präsentieren.

Die 1,5 km lange Einkaufs- und Flaniermeile Marzahner Promenade bildet das Stadtteilzentrum des Berliner Stadtbezirks Marzahn. Mit dem Eastgate Berlin eröffnete am 29. September 2005



Hochhäuser am „Eastgate“



Weitere Informationen finden Sie unter www.dssw.de.



Entlang der Marzahner Promenade

direkt neben der Marzahner Promenade das größte Einkaufszentrum Ostberlins. Vor diesem Hintergrund und der aktuellen Situation auf der Marzahner Promenade muss sich die Einkaufsstraße mit einem neuen Profil und einer realistischen und umsetzbaren Nutzungsstruktur neben dem Eastgate positionieren. Das Projekt will die Gewerbetreibenden der Promenade bei dieser Profilierung und Neupositionierung unterstützen und Alternativen aufzeigen.

Die Vorteile der Promenade lassen sich in Abgrenzung zum Eastgate wie folgt darstellen:

- Direkte Nachbarschaft zu einem der größten Einkaufszentren Berlins, dem Eastgate
- Gewerberäume in vielen unterschiedlichen Größen
- Viele attraktive Mietmodelle, u. a. 3 Monate Mietfreiheit für Neumieter, kurze Vertragslaufzeiten
- Gute Verkehrsanbindung sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln

Für eine attraktive und profilierte Nutzung der Marzahner Promenade als Stadtteilzentrum werden vor allem Gewerbetreibende und Existenzgründer mit interessanten und innovativen Geschäftsideen gesucht, die ein Geschäft auf der Marzahner Promenade eröffnen wollen und deren Angebot den Branchenmix der Promenade ergänzt. Darüber hinaus werden auch öffentliche und private Netzwerkpartner angesprochen, die an einer Standortentwicklung der Marzahner Promenade interessiert sind.



Blick auf das Freizeitforum Marzahn

Diesen Interessenten bietet die Marzahner Promenade:

- Unterstützung bei der Suche nach geeigneten Gewerberäumen auf der Marzahner Promenade
- Coaching und Beratung von potenziellen Neumieter und Existenzgründern der Marzahner Promenade bei Veränderungen im Betrieb, z. B. Sortimentsumstellungen oder ergänzende Angebote
- Vermittlung von Kontakten zu den Eigentümern (WBG Marzahn/DEGEWO Gruppe, TLG), zum Bezirk und sonstigen Akteuren aus dem Umfeld der Marzahner Promenade
- Ansprechpartner für die Vermarktung der Marzahner Promenade
- Integration von Interessierten in ein Netzwerk vieler unterschiedlicher Akteure, das sich für die Entwicklung der Marzahner Promenade einsetzt.

DSSW



DSSW-Pilotprojekt

Funktion und Entwicklung von Frequenzbringern in der Innenstadt

Was passiert mit innerstädtischen Standorten, an denen ein wichtiger Frequenzbringer wie ein Kauf- oder Warenhaus wegfällt? Zur Beantwortung dieser Frage und vor dem Hintergrund der andauernden Krise großer Handelshäuser hat das DSSW im Mai diesen Jahres ein Pilotprojekt zur Erarbeitung von Handlungsansätzen initiiert, mit dessen Durchführung das empirica Institut beauftragt wurde.

Für die Untersuchung wurde Senftenberg als Pilotstadt ausgewählt. Hier ist in den vergange-

nen Jahren der zentrale Frequenzbringer in der Innenstadt weggefallen und die Nachnutzung der Gebäudehülle ist bislang unbefriedigend gelöst. Inzwischen ist geplant, neben Senftenberg eine zweite Stadt – entweder Zwickau oder Greiz – in das Pilotprojekt aufzunehmen. Während die Situation sowohl in der Pilotstadt Senftenberg als auch in Greiz typisch ist für die Problemlage ostdeutscher Innenstädte in Mittelstädten, ist die Konstellation in Zwickau sehr gut mit westdeutschen Städten zu vergleichen. Hier treffen eine vergleichsweise hohe Kaufkraft und eine kompakte, gut funktionierende Innenstadt als positive Entwicklungsvoraussetzungen aufeinander.

Auftragnehmer: empirica. Forschung und Beratung.

E-Mail:

www.empirica-institut.de

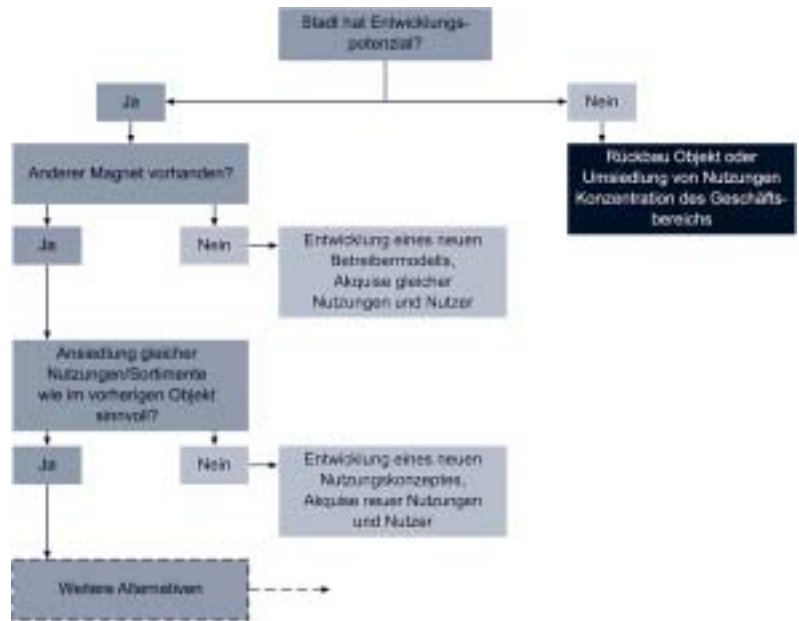
Internet:

berlin@empirica-institut.de



Der Unterschied zwischen Senftenberg und Greiz besteht vor allem in den weiteren Entwicklungspotenzialen: Während in Senftenberg noch Ansätze einer Wiedernutzung des leer stehenden Gebäudes mit Einzelhandel bestehen, sind die Entwicklungspotenziale in Greiz eher begrenzt. Hier dürfte es mehr darum gehen, den vorhandenen Einzelhandel räumlich zu konzentrieren und zu stärken.

Ende September bzw. Anfang Oktober werden in Senftenberg und in der zweiten Pilotstadt Auftaktworkshops durchgeführt. In den Workshops sollen zunächst die Problemsituation dargestellt und der notwendige Handlungsbedarf aus den verschiedenen Perspektiven (Einzelhändler, Kommune, Eigentümer) skizziert werden. Danach werden verschiedene Beispiele aus anderen Städten aus dem In- und Ausland zum Umgang mit weggebrochenen innerstädtischen Frequenzbringern vorgestellt. Die anschließende Diskussion über die Beispiele soll erste Anregungen für Lösungsmöglichkeiten in den Pilotstädten aufzeigen.



Die Ergebnisse des Pilotprojekts und der Workshops werden um Beispiele aus anderen Städten und aus dem Ausland ergänzt und bis Ende 2005 in einem DSSW-Leitfaden dokumentiert.

Weitere Informationen finden Sie unter www.dssw.de.

Kopplungs- und Kombinationsmöglichkeiten in Innenstädten von Klein- und Mittelstädten

Die Unter- und Mittelzentren insbesondere in strukturschwachen Regionen der ostdeutschen Länder sind teilweise von einem Verlust ihrer Versorgungsfunktion bedroht. Vor diesem Hintergrund lässt das DSSW in einer Studie untersuchen, inwieweit kombinierte Geschäfts- und Quartiersmodelle geeignet sind, eine veränderte Nachfrage zu bedienen und innerstädtische Standorte zu stärken.

Ausgehend von einer bestimmten Versorgungsfunktion der Städte, die sich im Wesentlichen aus dem Zentrale-Orte-Konzept ableitet, werden Defizite im Angebot dargestellt. Weiterhin wird der Bedarf nach bestimmten Nutzungen in ostdeutschen Klein- und Mittelstädten ermittelt, wobei hierbei insbesondere der veränderten Konsumnachfrage Rechnung zu tragen ist. Das Einkaufsverhalten der Kunden lässt sich nicht mehr primär an demografischen und ökonomischen Faktoren der Bevölkerung einer Region festmachen, sondern muss auch grundlegende Wertvorstellungen, Lebensziele u. ä. der betreffenden

Personen berücksichtigen. Die Lebensstile in Klein- und Mittelstädten bringen aber eine andere Nachfrage mit sich, auf die unter anderem durch Nutzungskopplungen eingegangen werden kann.

Im Gegensatz zu Nutzungskopplungen in Großstädten, die häufig eine Inszenierung des Leistungsangebots darstellen, ist ein Großteil der Betriebe in Klein- und Mittelstädten eher zweckorientiert, d. h. hier steht der Service des Unternehmens als Mehrwert für den Kunden im Vordergrund. Als Erfolgsfaktoren für Nutzungskopplungen kristallisieren sich (je nach strukturellen Merkmalen der recherchierten Beispiele) die Wahl eines geeigneten Standorts, die zielgruppenspezifische Ausrichtung des Geschäftskonzepts sowie das Vorhandensein eines entsprechenden Nachfragepotenzials im Umfeld heraus. Mögliche Hemmnisse für Nutzungskopplungen sind sehr vielfältig und immer einzelfallbezogen zu betrachten. Jedoch zeichnet sich bereits ab, dass den ermittelten gescheiterten Projekten im Rahmen der Recherche fast immer eine standortbedingte Fehleinschätzung des Nachfragepotenzials vorausgegangen ist.



DSSW-Studie

Bis Ende 2005 werden das IfH Institut für Handelsforschung an der Universität zu Köln www.ifh-koeln.de und die Planersocietät – Stadtplanung, Verkehrsplanung, Forschung www.planersocietaet.de die Studie im Auftrag des DSSW erarbeiten.

Die Ergebnisse der aktuellen Studie werden im Rahmen von Informationsveranstaltungen in verschiedenen Städten vorgestellt. Zielgruppen der Veranstaltungen sind insbesondere Vertreter der Kommunalverwaltungen, von Gewerbe- und Handelsvereinigungen, IHKn u. ä. Wenn Sie Interesse an der Durchführung einer Veranstaltung in Ihrer Stadt haben, können Sie sich gern mit uns in Verbindung setzen. Verfügbare Termine finden Sie auf unserer

Internetseite unter www.dssw.de.



Kapitalanlage in Immobilien

Kontakt: Dr. Hans-Michael Brey
Deutscher Verband für
Wohnungswesen, Städtebau und
Raumordnung e.V.
Georgenstraße 21
10117 Berlin
Telefon: +49-(0)30-20 61 32 50
Telefax: +49-(0)30-20 61 32 51

Email:
info@deutscher-verband.org
Internet:
www.deutscher-verband.org

Kommission „Kapitalanlage in Immobilien – Vermögensbildung, allgemeine Risikoversorge und Altersvorsorge“

Der mit Abstand größte Teil des Vermögens in Deutschland steckt in Immobilien. Die privaten Haushalte sind nahezu vollständig auf unmittelbar gehaltene Mietwohnungen und selbst genutzte Wohnungen fixiert. Die Beteiligung an Immobilien über Kapitalgesellschaften, Fonds und Genossenschaften spielt eine untergeordnete Rolle. Transparenz und Effizienz der Immobilienfinanzierung sind unterentwickelt. Mit Blick auf den Immobiliensektor kann nicht von einer gleichmäßigen und in sich schlüssigen Besteuerung gesprochen werden. Mit dem steuerlichen Rahmen müssen sich Regierung und Parlament in den nächsten Jahren intensiv befassen. Es geht nicht nur um Einzelregelungen, sondern große Teile des bestehenden Steuersystems werden von verschiedenen Seiten in Frage gestellt. Sowohl im Interesse der Menschen, die eine verlässliche Altersvorsorge wünschen, als auch der Menschen, die aus anderen Gründen eine sichere Kapitalanlage suchen, soll untersucht werden, wie der Zugang zu verschiedenen Immobilieninvestitionen erleichtert werden kann, wie also die Transparenz erhöht, die Risiken gestreut und die Transaktionskosten gering gehalten werden können. Die Überlegungen sollen sich nicht auf das Immobilieneigentum der privaten Haushalte beschränken, sondern sich mit dem mittelbaren Eigentum an Immobilien befassen, also mit den Kapitalgesellschaften einschließlich neuer Formen wie REITs, Personengesellschaften, Immobilienfonds und Wohnungsgenossenschaften.

Ziel ist, den gesamten Immobilienmarkt für Kapitalanleger und Investoren besser zu erschließen; zugunsten einer sicheren Altersvorsorge, der allgemeinen Risikoversorge, des gezielten Sparens und Vererbens sowie mit Blick auf eine sichere Finanzierung der Immobilienwirtschaft. Bezüglich der staatlichen Rahmenbedingungen geht es immer weniger darum, unmittelbare Subventionen und Abschreibungsvergünstigungen zu nutzen. Dagegen gewinnen die steuerlichen Rege-

lungen – auch international, die gesetzlichen Regelungen für Unternehmensformen, eigentumsrechtliche Abgrenzungen und sonstige Bedingungen für Immobilieneigentümer an Bedeutung. Hier soll ein Schwerpunkt der Arbeit liegen. Dabei ist auch eine Querverbindung zur Reformkommission „Steuergesetzbuch“ vorgesehen, da es für Immobilien im Steuerrecht viele, häufig nachteilige Sonderregelungen gibt.



Privates Wohnen in Deutschland – ein Thema der Kommission

Anknüpfend an eine bewährte Tradition ist die Arbeitsgruppe beim Deutschen Verband angesiedelt worden. Sie setzt sich aus Mitgliedern der fördernden Unternehmen und Institutionen zusammen. Das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) begleitet die Arbeit und ist durch einen Gast vertreten. Die Textentwürfe werden vom Institut für Wohnungsrecht und Wohnungswirtschaft der Universität zu Köln (INWO Köln) unter der Leitung von Prof. Dr. J. Eekhoff erarbeitet und in der Arbeitsgruppe beraten. Das Ergebnis wird dem Bundesminister für Verkehr, Bauen und Wohnen vorgestellt, vom Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. veröffentlicht und im politischen Raum verbreitet.

Impressum DV-aktuell

Redaktion/Bearbeitung:
Dr. Hans-Michael Brey
Kerstin Greiling
Jana Laasch

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

Georgenstr. 21, 10117 Berlin
Telefon: +49-(0)30-20 61 32 50
Telefax: +49-(0)30-20 61 32 51

E-Mail: info@deutscher-verband.org
www.deutscher-verband.org