



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Forschung im Blick

2019 | 2020



Impressum

Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt
für Bauwesen und Raumordnung
Deichmanns Aue 31–37
53179 Bonn
www.bbsr.bund.de

Redaktion

Christian Schlag

Titelmotiv

© Getty Images/Larissa Veronesi

Bestellung

selbstverlag@bbr.bund.de

Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

Stand

April 2020

ISBN

978-3-87994-262-6

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) ist eine Ressortforschungseinrichtung im Geschäftsbereich des Bundesministeriums des Innern, für Bau, und Heimat (BMI). Es berät die Bundesregierung bei Aufgaben der Stadt- und Raumentwicklung sowie des Wohnungs-, Immobilien- und Bauwesens.

Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

das Jahr 2020 wird kein normales Jahr sein. Wie könnte es auch? Nahezu alles steht im Zeichen der Bewältigung der Corona-Pandemie. Eine Pandemie, die in diesem Ausmaß für nahezu alle Menschen eine neue und vor allem existenzielle Erfahrung ist. Eine Pandemie, die nicht irgendwo stattfindet, sondern vor der eigenen Haustür. Sowohl für die Politik als auch für die wissenschaftliche Politikberatung werden während und nach der Bewältigung dieser Pandemie neue Tagesordnungen und neue Forschungsagenden entwickelt werden müssen.

Diese Krise zeigt, wie anfällig ein auf Effizienz getrimmtes Wirtschaftssystem ist, wenn ein nicht kalkulierter Feind in Form eines Virus dieses System angreift – und zwar mehr oder weniger weltweit.

Bereits Anfang 2013 wurde ein ähnliches Szenario mit dem Titel „Pandemie durch Virus Modi-SARS“ von der Bundesregierung in der Bundestagsdrucksache 17/12051 publiziert. Grundlage hierfür waren die Arbeiten des Bundesamtes für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe (BBK) im Rahmen einer breiten Behördenallianz. Gerade solche Risikoanalysen verlangen von den beteiligten Personen etwas Besonderes, nämlich das an sich Undenkbare zu denken, zu strukturieren und daraus Schlussfolgerungen zu ziehen. Der Mensch muss somit seine übliche pfadabhängige Denkweise verlassen. Nach Corona wird dieser Zweig der wissenschaftlichen Methodik wichtiger werden müssen.

Frühwarnung war schon immer eine Kernaufgabe der Ressortforschung. Nur, dass sich diese Frühwarnung meist auf eine Entwicklung und Beobachtung bezogen hatte, die sich am fernen Horizont bereits abzeichnete. Das Corona-Virus war niemandem präsent – und es gab auch keine lange Vorwarnzeit. Beim Bedeutungszuwachs dieser neuen Qualität von Frühwarnung durch wissenschaftliche Forschung wird die integrierte Denkweise notwendiger denn je werden. Wer hätte gedacht, dass nicht wenige Beschäftigte aus anderen



Quelle: Schafgans DGPh

europäischen Ländern Deutschland verlassen wollen, um einer Corona-Infektion zu entgehen, und damit z.B. Pflegeheime in Versorgungsprobleme bringen können? Wer hätte gedacht, dass Medikamente nicht mehr ausreichend zur Verfügung stehen, da globalisierte Lieferketten zusammenbrechen? Grundfesten der Daseinsvorsorge sind auf einmal nicht mehr selbstverständlich. Neben der Nachhaltigkeit wird die Resilienz und insbesondere der offenkundige Gegensatz von kostensenkender Effizienz und systemstabilisierender Redundanz zu einem prägenden Merkmal gesellschaftspolitischer Auseinandersetzungen werden.

Hinzu kommt das Narrativ über den Wert des Zusammenhalts in einer Gesellschaft und die Bedeutung des Quartiers, in dem man lebt. Der Kontakt und die Hilfe in der Nachbarschaft, das Zusammensein im Park beim Grillen oder Ballspielen, das Gespräch oder das Spielen auf dem Spielplatz sind doch für sehr viele Menschen so wichtig für das soziale Miteinander beziehungsweise sind Basis des subjektiven Wohlbefindens. Wenn dieses Handeln im Alltag über Tage oder gar Wochen eingeschränkt wird oder gar unterlassen werden muss, schränkt dies die Lebensqualität grundlegend ein. Welche Lehren ziehen wir somit zum Beispiel für eine zukünftige Quartiersentwicklung aus dieser Pandemie? Mehr Grün in fußläufiger Entfernung, mehr Anstrengungen gegen Anonymität, mehr ortsnahe Versorgung, mehr digitale Dienstleistungen im

Quartier? Diese Diskussionen mit Schlussfolgerungen und Umsetzungsschritten werden nicht nur für den „Fall Epidemie oder Pandemie“ von Bedeutung sein, sondern auch im Falle von Naturereignissen wie lang andauernder Hitze-, Kälte- oder Starkregentage oder technikbedingter Ereignisse wie z.B. längerfristigen Ausfällen der Energieversorgung. Gute Vorarbeiten liegen im Übrigen vor. Das BBK hat seit 2012 verschiedene Risikoanalysen durchgeführt, an denen ab 2013 auch das BBSR intensiv beteiligt war. Die Analysen sind in entsprechenden Bundestagsberichten veröffentlicht:

- 2012: Extremes Schmelzhochwasser aus den Mittelgebirgen und Pandemie durch Virus Modi-SARS
- 2013: Wintersturm
- 2014: Sturmflut
- 2015: Freisetzung radioaktiver Stoffe aus einem Kernkraftwerk
- 2016: Freisetzung chemischer Stoffe
- 2017: Betrachtung bisheriger Risikoanalysen
- 2018: Dürre

Ein anderer kleinerer Schritt wurde mit dem vom BBSR betreuten Vorhaben „Stresstest Stadt – Wie resilient sind unsere Städte?“ getan. Auch hieran können künftige Überlegungen anknüpfen.

Die aktuelle Pandemie wird nicht nur ihre eigene Tagesordnung bestimmen, sondern auch laufende Entwicklungen und Prozesse beeinflussen. Diesen möglichen Einfluss gilt es zu beachten, zu analysieren und zu bewerten. Wie beeinflusst die Pandemie Preiseentwicklung auf den Wohnungs- und Immobilienmärkten? Wie beeinflusst die Pandemie die Durchdringung städtischer Arbeitswelten mit digitalen Technologien? Welche Entwicklungen gibt es beim nachhaltigen Bauen? Ebben Wanderungsgewinne für die Städte, insbesondere die Großstädte, ab? Was folgt aus der Krise für die Dekonzentrationspolitik im Sinne der Förderung gleichwertiger Lebensverhältnisse?

Diese Fragen gilt es mitzudenken, wenn Sie die neue Ausgabe unseres Berichts „Forschung im Blick“ studieren. Mit dem Bericht informieren wir alle zwei Jahre über Schwerpunkte unserer Arbeit in den Bereichen Stadt- und Regionalentwicklung, Wohnen und Immobilien sowie Bauwesen.

Seit Beginn dieser Legislaturperiode gehört das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zum Geschäftsbereich des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI). Mit dem um den Schwerpunkt Heimat erweiterten Aufgabenportfolio wächst auch der Beratungsbedarf zu diesem Thema, das in politischen und gesellschaftlichen Debatten eine zunehmende Rolle einnimmt. Ein Grund dafür sind die regionalen Unterschiede in Deutschland. Sie zu verringern und die Lebenssituation der Menschen auch in strukturschwachen Regionen zu verbessern, ist erklärtes Ziel der Bundesregierung. Mit der Kommission „Gleichwertige Lebensverhältnisse“ hat die Politik 30 Jahre nach der deutschen Wiedervereinigung einen wichtigen Schritt getan: Die Schlussfolgerungen der Bundesregierung aus der Kommissionsarbeit sind im Juli 2019 unter dem Titel „Unser Plan für Deutschland“ erschienen. Sie enthalten Empfehlungen, die auch durch eine anwendungsorientierte Forschung untersetzt werden müssen. Als Ressortforschungseinrichtung war das BBSR am Aufbruch hin zu einer neuen Raumentwicklungspolitik für Deutschland beteiligt. In der Gleichwertigkeitskommission waren wir Mitglied in der Arbeitsgruppe „Raumordnung und Statistik“. Unsere Forschungsarbeiten und Veranstaltungen – etwa im Rahmen des Diskussionsforums Raumentwicklung – trugen das Politikfeld in Wissenschaft und (Planungs-)Praxis. Zudem flankierten wir gemeinsam mit dem Thünen-Institut die Kommissionsarbeit mit dem „Deutschlandatlas – Karten zu gleichwertigen Lebensverhältnissen“. Als Folge der Empfehlungen der Kommission haben wir im Sommer 2019 ein Zentrale-Orte-Monitoring gestartet. Das Datenangebot zeigt flächendeckend, wie es um die Infrastruktur-Ausstattung in deutschen Städten und Gemeinden bestellt ist. Interessierte können die Daten über unseren interaktiven Online-Atlas „INKAR – Indikatoren und Karten zur Stadt- und Regionalentwicklung“ abrufen (www.inkar.de).

Im Bereich der Stadtentwicklung betreut das BBSR seit jeher das Programm des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (EXWOST). Hinzu kommen seit 2019 Modellvorhaben zur Weiterentwicklung der Städtebauförderung sowie Modellvorhaben zu Smart Cities. Wir koordinieren mit dem BMI die Nationale Stadtentwicklungspolitik (NSP) und betreiben das Monitoring zur Städtebauförderung des Bundes. Nach der Reform der Struktur der Städtebauförderung gilt es zum einen, das bewährte Monitoring auf diese neue Struktur aufzusetzen. Zum anderen sind die Themen der Stadtentwicklung eng mit Fragen gleichwertiger Lebensverhältnisse verknüpft. Wir möchten in einem neuen Forschungscluster den Wandel der Arbeitsmärkte untersuchen – und wie er sich auf die Städte auswirkt. Ein weiterer Schwerpunkt unserer Forschung ist „Grün in der Stadt“. Zu diesem Thema liegen inzwischen viele Forschungsergebnisse vor. Weitere Aktivitäten wurden jüngst gestartet – dazu gehört etwa der Bundespreis Stadtgrün, der innovative Konzepte für die Grün- und Freiraumentwicklung von Kommunen würdigt. Das BBSR setzt den Wettbewerb für das BMI um.

Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum umtreibt viele Menschen – besonders diejenigen, die in den Groß- und Universitätsstädten eine neue Bleibe suchen. Analysen des BBSR betreffen das Wohnungsangebot, die Wohnungsnachfrage, Mieten und Preise, Fördermaßnahmen sowie Bauinvestitionen und die Kapazitätsauslastung. Mit verschiedenen Forschungsprojekten unterstützen wir die Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen, begleiten miet- und förderrechtliche Reformen sowie die Umsetzung des Maßnahmenpakets Baukostensenkung. Einen Einblick in aktuelle Themen wie die Kluft auf den Immobilienmärkten in Deutschland, die Wohngeldreform 2020 und das Maßnahmenpaket Baukostensenkung gibt die Rubrik „Wohnen und Immobilien“ in dieser Ausgabe.

Energieeffizienz und Nachhaltigkeit von Gebäuden sind seit vielen Jahren dominierende Themen im Bauwesen. Das BBSR arbeitet mit seiner wissenschaftlichen Kompetenz intensiv daran mit, die entsprechenden Regelwerke und Leitfäden zu erarbeiten und fortzuschreiben – etwa das Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen. Als Kompetenzzentrum des neu zugeschnittenen Innovationsprogramm Zukunft Bau stärken

wir die grundsätzliche Positionsbildung des Bundes zur Zukunft des Bauens. Die fachwissenschaftliche Analyse der Auswirkungen der Digitalisierung auf die Bauwirtschaft sowie Bau- und Planungsprozesse sind eine weitere zentrale, weiter auszubauende Aufgabe des BBSR. Was bedeutet zum Beispiel KI in der Architektur? Wie sähe die Architektur für kostengünstiges Bauen aus, wenn KI mit Unterlagen von Preisträgern gefüttert würde? Eine lohnende Programmsäule für das Innovationsprogramm Zukunft Bau?

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre.

Denken Sie dabei an das bislang Udenkbare und bleiben Sie gesund!



Dr. Markus Eltges

Leiter des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung

Vorwort 3

Stadt- und Raumentwicklung

Einführung 8
 Stadtgrün in Zeiten des Klimawandels 10
 Mittelstädte wachsen – nicht nur im Süden 13
 Wie Städte die Mobilitätswende vorantreiben können 17
 Städtische Arbeitswelten im Wandel 20
 Zentrale-Orte-Monitoring im Kontext gleichwertiger Lebensverhältnisse 24
 Stadt und Region als Experimentierraum für das Gemeinwohl:
 Die BBSR-Modellvorhabenforschung 28
 Datengestützte Analysen in Grenzregionen 31

Wohnen und Immobilien

Einführung 36
 Große Wohnungsunternehmen in der Kritik – Was sagen die Fakten? 38
 Wohngeldreform 2020 – mehr Geld für 660.000 Haushalte 44
 Senkung der Baukosten – ein Beitrag zu bezahlbaren Mieten 48
 Droht Deutschland eine Preisblase? Trends auf den Wohnungs- und Immobilienmärkten 50
 Akteure gemeinwohlorientierter Wohnungspolitik 54
 Folgen des Klimawandels: Risiken bei Immobilien ermitteln 57
 Attraktive Bestandsimmobilien: Trends der Wohneigentumsbildung 59

Bauwesen

Einführung 64
 Forschung für Planung und Baupraxis:
 Innovationsprogramm Zukunft Bau neu ausgerichtet 66
 Hohe Kapazitätsauslastung im Baugewerbe treibt Baupreise 70
 Lowtech im Gebäudebereich 74
 Nachhaltiges Bauen – Internationaler Rahmen und Weiterentwicklung im Bauwesen 77

Anhang

Veröffentlichungen 2018/19 82
 Organigramm 85



Stadt- und Raumentwicklung

Einführung

Das BBSR forscht aktuell im Bereich der Stadt- und Regionalentwicklung zu Themen wie dem Klimawandel, der Mobilitätswende und gleichwertigen Lebensverhältnissen.

Wir leben in Zeiten sich auflösender Gewissheiten. Viele, lange Zeit stabile empirische Muster wandeln sich. Es wird immer schwieriger, auf Basis profunder Kenntnis der Vergangenheit auf die Zukunft zu schließen. Immer mehr Entscheidungen sind das erste Mal zu treffen. Dies stellt die Bürgerinnen und Bürger sowie alle übrigen Akteure der Stadt- und Regionalentwicklung vor große Herausforderungen. Auch die wissenschaftliche Politikberatung ist gefordert. Sie muss berücksichtigen, dass in unübersichtlichen Zeiten der Wunsch nach klaren Empfehlungen wächst, obwohl immer häufiger vielschichtige Lösungsvorschläge abzuwägen sind. Damit steigen auch die Anforderungen an die Wissenschaftskommunikation.

Die Themen für die wissenschaftliche Politikberatung sind durch die politische Nachfrage gesetzt. Der Klimawandel ist – auch befördert durch die Fridays-for-Future-Bewegung – zum politischen Topthema avanciert. Allein die Wege zu einer neuen wirkmächtigen Phase des Klimaschutzes sind steinig. Im Abstrakten herrscht dabei Einigkeit. Kaum jemand bestreitet beispielsweise die Notwendigkeit einer Mobilitätswende. Im Konkreten wird es dagegen deutlich vielschichtiger. Das zeigten die Verhandlungen zum Klimapaket der Bundesregierung.

Die Mobilitätswende betrifft unser Lebensumfeld unmittelbar. Ob sie gelingt, entscheidet mit darüber, ob Deutschland seine Klimaziele erreicht: Sind autofreie Innenstädte der richtige Beitrag? Braucht es hippe E-Scooter

oder doch autonom fahrende Elektrofahrzeuge für den Stadtverkehr der Zukunft? Welche Rolle spielt das Fahrrad in der Stadt von übermorgen? Wie vertragen sich diese Überlegungen mit schwierigen Erreichbarkeitsverhältnissen in ländlichen Räumen?

Bei fast allen Fragen der Stadt- und Regionalentwicklung dürfen Gerechtigkeitslücken weder übersehen noch vergrößert werden. Denn die anstehenden Transformationsaufgaben sind ohne einen stabilen gesellschaftlichen Zusammenhalt nicht zu meistern. So ist die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse endlich und völlig zurecht auf der politischen Agenda. Damit sind viele Fragen verknüpft: Wie lässt sich Gleichwertigkeit in einem vielfältigen, bunten und lebendigen Land abbilden? Kann der Staat Gleichwertigkeit herstellen? Welche Rahmenbedingungen muss er setzen? Wie schnell kann das gelingen? Wie können tragfähige Lösungen aussehen, wenn sich Klimaschutz und Gleichwertigkeit nicht sofort vertragen? Dies ist eine eminent wichtige Frage für den Strukturwandel in den Kohleregionen.

Nun sind Fragen der Gerechtigkeit bekanntlich auch subjektiver Art. Es gilt zunehmend Befindlichkeiten in wissenschaftliche Monitoring-Ansätze aufzunehmen, zu analysieren und mit den traditionellen Daten regionaler Ausstattungskataloge abzugleichen. Antworten auf die Frage nach dem Warum beklagter Ungerechtigkeiten bilden die Basis für die Entwicklung von Lösungen. So kann empirische Raubeobachtung einen Beitrag zur Schließung von Gerechtigkeitslücken leisten.



Auslaufmodell Tagebau: Wie gelingt der Strukturwandel?

Für das BBSR ist aber nicht nur die Gegenwart relevant. Wissenschaftlicher Politikberatung muss es auch gelingen, als Frühwarnsystem für die Politik zu wirken. Ein wichtiges Handlungsfeld ist der Wandel der Arbeitswelt und wie sich dieser kurz- und mittelfristig auf die Städte und Regionen auswirken könnte. Sind in einem Umfeld von Arbeit 4.0 strukturelle Verwerfungen zu befürchten und bereits zu erkennen, die ein vorsorgendes Gegensteuern der Stadt- und Regionalentwicklung heute empfehlenswert machen?

Ressortforschung als Frühwarnsystem sollte sich auch zunehmend mit Fragen der Resilienz von Städten und Regionen befassen. Die weltweite Ausbreitung des neuartigen Coronavirus ist hier natürlich der aktuelle Anknüpfungspunkt. Die praxisorientierte Resilienzforschung bietet eine Vielzahl von Schnittstellen zum Bevölkerungsschutz, zur Gesundheitsvorsorge, aber auch zu Fragen

der inneren Sicherheit. Hier sind vorausschauende Forschung ebenso wie gesellschaftliche Debatten wichtig, um vorbereitet zu sein. Resilienzforschung umfasst sowohl die räumliche als auch die planerische Analyse der unterschiedlichen kritischen Infrastrukturen. Diese stellen die medizinische Versorgung von Kranken sicher, liefern Strom und Wasser und ermöglichen den Transport von Personen, Gütern und Informationen. Damit sorgen sie für ein funktionierendes Gemeinwesen. Forschung kann weitere Kenntnisse über die mögliche räumliche Verteilung exogener Schocks in den Teilräumen Deutschlands hervorbringen.

Das BBSR widmet sich dem Bereich Stadt- und Regionalentwicklung in ganzer Breite – und stellt mit seinen Analysen, fachlichen Ausarbeitungen und Unterstützungsleistungen wichtige Informationen und Dienstleistungen für die Akteure in Bund, Ländern und Kommunen bereit.

Kontakt

Dr. Peter Jakobowski
Leiter der Abteilung I
Raumordnung und Städtebau
peter.jakubowski@bbr.bund.de

Stadtgrün in Zeiten des Klimawandels

Der Klimawandel wirkt sich in den Städten besonders deutlich aus: Durch ihre dichte Bebauung erhitzen sich Städte im Sommer stärker als ihr Umland. Städtische Grünräume mindern sommerliche Hitze und schwächen die Folgen von starken Regenfällen ab.

Grünflächen haben aufgrund ihrer vielfältigen Funktionen einen besonderen Stellenwert in den Städten. Sie verbessern die Lebensqualität, bieten Erholung, sind gut für Umwelt, Artenvielfalt und Stadtklima und fördern die Gesundheit. Urbanes Grün prägt das Stadtbild und entfaltet baukulturelle Wirkungen. Eine zukunftsfähige grüne Infrastruktur vernetzt die städtischen Grün- und Wasserflächen. Wege verbinden Parks, Plätze, Kleingartenanlagen oder städtische Wälder miteinander. Grün an Fassaden, auf Dächern, in Hinterhöfen, an Straßen und Schienen ist ebenfalls wichtig.

Das BBSR forscht seit 2013 zum Thema Stadtgrün. Die Arbeiten bilden ein breites Spektrum ab. Es reicht von der Neuinterpretation der Gartenstadt über Umweltgerechtigkeit in der Sozialen Stadt bis zu Fragen des klimaresilienten Stadtumbaus. Zwölf Modellvorhaben – die Green Urban Labs – erproben derzeit Wege für eine Weiterentwicklung urbaner Grün- und Freiräume. Dahinter steckt die Idee, die Räume auch für neue Nutzungen zu öffnen.

Die Grundlagen zum Thema Stadtgrün in Zeiten des Klimawandels wurden in zahlreichen Forschungsprojekten des BBSR zur Anpassung an den Klimawandel geschaffen. Die Ergebnisse – darunter viele Arbeitshilfen für Planerinnen und Planer – werden auf der Website www.klimastadtraum.de dokumentiert. Städtische Grünflächen können die Folgen des Klimawandels – wie Hitze und Starkregen – mildern. Die klimatische Wirkung von Grünflächen ergibt sich aus ihrer Größe und Verteilung in Städten. Dabei

gilt grundsätzlich: Nicht allein die Größe, sondern vor allem die Verteilung und Vernetzung ist wichtig. Denn viele kleine in der Stadt verteilte Parks verringern die Hitze, speichern Wasser bei Starkregen und fördern die Durchlüftung. Zudem fördern klimaangepasste Straßenbäume das Mikroklima, denn sie spenden Schatten und sorgen dafür, dass Wasser verdunstet.

In dem Forschungsprojekt „Handlungsziele für Stadtgrün und deren empirische Evidenz“ wurden die zentralen stadtentwicklungspolitischen Handlungsfelder des Grünbuchs Stadtgrün aus dem Jahr 2015 operationalisiert. Übergeordnete, plakative und politisch kommunizierbare Handlungsziele wurden identifiziert und auf ihre Praxis-tauglichkeit hin untersucht. Die Handlungsziele bilden verschiedene Themenbereiche ab und sind mit Indikatoren hinterlegt. Dazu zählen beispielsweise der Anteil der Grünflächen an der Siedlung- und Verkehrsfläche oder der Anteil der Siedlungsfläche in fußläufiger Entfernung zu öffentlichen Grünflächen.

Schwammstadt

Extremwetterereignisse stellen die Städte vor große Herausforderungen. Weil sie dicht bebaut und viele Flächen versiegelt sind, kommt es bei Starkregen oft zu Überschwemmungen. Offene, nicht versiegelte Flächen und Grünflächen schützen davor, indem sie Regenwasser versickern lassen und als Wasserspeicher dienen. Nicht nur Grünflächen, sondern auch Gründächer erfüllen diese Funktion. Maßnahmen und



Gut für das Zusammenleben: Grünräume sind Orte der Begegnung, Kommunikation, Erholung

Lösungsansätze der Überflutungs- und Hitzevorsorge fassen Fachleute unter dem Begriff der wassersensiblen Stadtentwicklung zusammen. Wie ein Schwamm saugen nicht überbaute Flächen Regenwasser auf und geben es verzögert in die Kanalisation ab. Ein weiterer Effekt: Durch Verdunstung wird die Luft abgekühlt.

Die anderen Wetterextreme sind häufige und intensive Trockenperioden. Städte heizen sich im Sommer besonders auf, die Zahl der Tropennächte mit Temperaturen von 20 Grad Celsius und mehr nimmt zu. Tropennächte treten innerhalb dichter, innerstädtischer Bebauungsstrukturen mehr als drei Mal so häufig auf wie auf Freiflächen. Hitzeextreme können durch städtisches Grün gemildert und das Mikro- und Wohnumfeldklima verbessert werden.

Beispiel Jena: „Klimaoasen“ sorgen für Abkühlung

Um den Hitzeinsel-Effekt zu reduzieren, gehen einige Städte neue Wege. Beispiel Jena: Durch die strategische Anlage von Klimaoasen soll ein zusammenhängendes, flächendeckendes Netz aus so genannten Klimakomfortinseln entstehen. Jena verfolgt einen stadtweiten Ansatz: sozio-ökologische

Bedarfe für klimaangepasstes Grün sollen mit Hilfe einer GIS-Netzwerkanalyse ermittelt werden und maßgebend für die weitere Entwicklung sein. Das Modellvorhaben Jena gehört zu den Green Urban Labs des BBSR.

Der Klimawandel beeinflusst die Städte auch anderweitig: Mehr Menschen halten sich draußen auf, schattenspendende Bäume sind deshalb wichtig. Trockenheit und Hitze setzen auch ihnen zu – ein Problem für die Grünflächenämter. Das BBSR plant dazu zusammen mit dem Julius-Kühn-Institut eine Studie. Sie soll sich u.a. mit der Frage auseinandersetzen, welche Bäume und Sträucher sich angesichts von Hitze und Trockenheit besonders gut für die Bepflanzung eignen.

Die BBSR-Studie „Urbane Freiräume“ kommt zu dem Ergebnis, dass Städte gesamtstädtische und teilräumliche Klimaanpassungskonzepte erarbeiten sollten, die wiederum eng mit den Stadt- und Freiraumentwicklungskonzepten verzahnt werden müssen. Dazu gab es Fallstudien. Die Stadt Karlsruhe hat beispielsweise einen „Städtebaulichen Rahmenplan Klimaanpassung“ erarbeitet. Die Stadt geht davon aus, dass bis zum Jahr 2050 etwa 32 Prozent und bis zum Ende dieses Jahrhunderts 95 Prozent der Stadtfläche bioklimatisch belastet sein werden.



Wohngebäude mit Gründach und Gärten

Der Rahmenplan stellt die Hotspots dar – also die Räume in der Stadt, die als erstes betroffen sein werden. Darüber hinaus formuliert er Maßnahmen, wie die Frei- und Grünflächen angepasst und aufgewertet werden sollten.

Weißbuch Stadtgrün unterstützt Kommunen

Das BBSR und das BMI haben die aus Bundessicht zentralen Maßnahmen im Bereich Stadtgrün und Klimaschutz im Weißbuch Stadtgrün festgehalten. Der Bund möchte auf diese Weise die Kommunen bei der Sicherung und Qualifizierung von Grün- und Freiräumen unterstützen. Etliche Ansätze des Maßnahmenkatalogs im Bereich Klimaschutz und Klimaanpassung sind bereits in Bearbeitung. So hat der Bund einen gemeinsam mit den Ländern erarbeiteten Handlungsleitfaden für die Erstellung von Hitzeaktionsplänen vorgelegt. Darüber hinaus laufen Modellvorhaben für klima-

angepasstes Stadtgrün und zur Frisch- und Kaltluftversorgung. Weiterhin plant das BBSR Forschungsarbeiten für eine wasser-sensible Stadtentwicklung in hochverdichteten Städten.

Internet

BBSR-Forschungscluster „Grün in der Stadt“:
www.gruen-in-der-stadt.de

Forschungsergebnisse und Arbeitshilfen zur Anpassung an den Klimawandel
www.klimastadtraum.de

Kontakt

Referat I 2 – Stadtentwicklung
 Stephanie Haury
stephanie.haury@bbr.bund.de

Referat I 6 – Stadt-, Umwelt- und Raumbewertung
 Dr. Fabian Dosch
fabian.dosch@bbr.bund.de

Mittelstädte wachsen – nicht nur im Süden

Eine BBSR-Studie lenkt den Blick auf die Mittelstädte in Deutschland: Sie zeigt, dass sich die Bevölkerung zwischen 2011 und 2017 in den Städten mit 20.000 bis 100.000 Einwohnern überwiegend positiv entwickelt hat.

Mittelstädte mit stark wachsenden Bevölkerungszahlen werden mitunter als den Großstädten folgende Projektionsfläche des Immobilienbooms herausgestellt. Aber welche Mittelstädte wachsen und was charakterisiert sie? Eine BBSR-Studie hat die Bevölkerungsentwicklung der deutschen Mittelstädte untersucht und in den Kontext möglicher Indikatoren gestellt, die auf deren Attraktivität schließen lassen.

Städte von 20.000 bis unter 100.000 Einwohnern gelten als Mittelstädte. 22 Prozent – nämlich 112 von 624 – haben mehr als 50.000 Einwohner. In den meisten Mittelstädten leben 20.000 bis unter 50.000 Einwohner. Mittelstädte werden in der Untersuchung charakterisiert durch ihre Lage, ihre Funktionalität und ihre Anziehungskraft für Jung oder Alt. Laut Studie verzeichneten die meisten Mittelstädte zwischen 2011 und 2017 steigende Bevölkerungszahlen.

Deutlich wird die positive Entwicklung im Süden, vor allem Südwesten des Landes. Es wachsen auch viele Mittelstädte im Umland der prosperierenden Großstädte, aber auch Städte etwas abseits davon, etwa die Hochschulstädte Gießen und Greifswald.

Nahezu alle großen Mittelstädte mit Hochschulen verzeichneten zwischen 2011 und 2017 ein Bevölkerungswachstum. Gemessen an ihrer Einwohnerzahl wuchsen sie stärker als die übrigen großen Mittelstädte. Kleinere Mittelstädte mit Hochschulen entwickelten sich dagegen nicht so dynamisch wie ihre größeren Pendanten.

Grundsätzlich gilt eine junge Bevölkerung als Entwicklungsmotor für die Stadtentwicklung. Hochschulen bringen junge Menschen in die Städte. Allerdings werden Studierende am Studienort und nicht an ihrem Wohnort gezählt. Wie viele der Studierenden tatsächlich in den mittelstädtischen Studienorten wohnen, bleibt also unklar. Ohne Zuordnung zum Status „Studierende“ zeigt die Bevölkerungsstatistik aber, wie sich der Anteil junger Menschen in Mittelstädten darstellt und entwickelt.

Im Vergleich aller Mittelstädte weist Gießen den höchsten Anteil der 18- bis unter 30-Jährigen auf – nämlich 30 Prozent. In Konstanz liegt der Anteil bei 23 Prozent. Ähnliche Zahlen gibt es nur bei den kleinen Großstädten. Damit nehmen die jungen Menschen in diesen Städten statistisch die Rolle ein, die bundesweit zahlenmäßig den 30- bis unter 50-Jährigen zukommt. Auf diese Weise prägt sich bezüglich der Altersstrukturen eine spezifische Form der Stadtgesellschaft aus, die offenbar für einige mittelstädtische Hochschulstandorte typisch ist.

Mittelstädte sind attraktiv für die Generation 50+

Zwischen 2011 und 2017 verzeichnete der größte Teil der deutschen Mittelstädte einen positiven Saldo bei den über 50-Jährigen, die ihren Wohnort wechseln. Das betrifft vor allem die Mittelstädte im Umland der sieben bevölkerungsreichen deutschen Großstädte Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf.



Die Bevölkerungszahl der Universitätsstadt Greifswald ist zwischen 2011 und 2017 um mehr als 5 Prozent gewachsen

Besonders überdurchschnittlich wachsende kleine Mittelstädte weisen deutlich positive Wanderungssalden der über 50-Jährigen auf, die in der Statistik als Ruhestandwanderer gelten.

Aus welchen Gründen Städte Zielorte von Ruhestandwanderern sein können, ist aggregatstatistisch nicht zu klären. Auch Städte mit abnehmender oder stagnierender Bevölkerungszahl haben einen positiven Saldo – ein Hinweis auf städtische Qualitäten, die zunächst für Ruhestandwanderer, später möglicherweise auch für andere Bevölkerungsgruppen oder gewerbliche Nutzungen attraktiv sind.

Wie Mittelstädte Innenentwicklung betreiben

Städte können und müssen ihr Wachstum steuern. Innenentwicklung zu betreiben, wird aufgrund stetig steigender Dichten in besonders stark wachsenden Städten immer schwieriger oder stößt auf vehementen

Widerstand der Bevölkerung. Gegenstand der Studie waren zwei Fallbeispiele: Celle und Konstanz. Beide zeigen, wie Mittelstädte unter unterschiedlichen Voraussetzungen systematisch die innerstädtischen Bereiche entwickeln – aber auch, mit welchen Herausforderungen sie dabei konfrontiert sind. Es bestätigt sich im planerischen Handeln das klare Bekenntnis zur urbanen Mischung aus Wohnen, Arbeiten und Infrastruktur.

Es gibt viele Forschungsfragen, die sich im Zusammenhang mit dem Wachstum der Mittelstädte stellen. Es geht beispielsweise um die Qualifizierung von Grün- und Freiräumen, den Ausbau umwelt- und klimaverträglicher Mobilität, Baulandmobilisierung, den Erhalt sozialer Vielfalt in den Quartieren und die Beschäftigtenentwicklung.

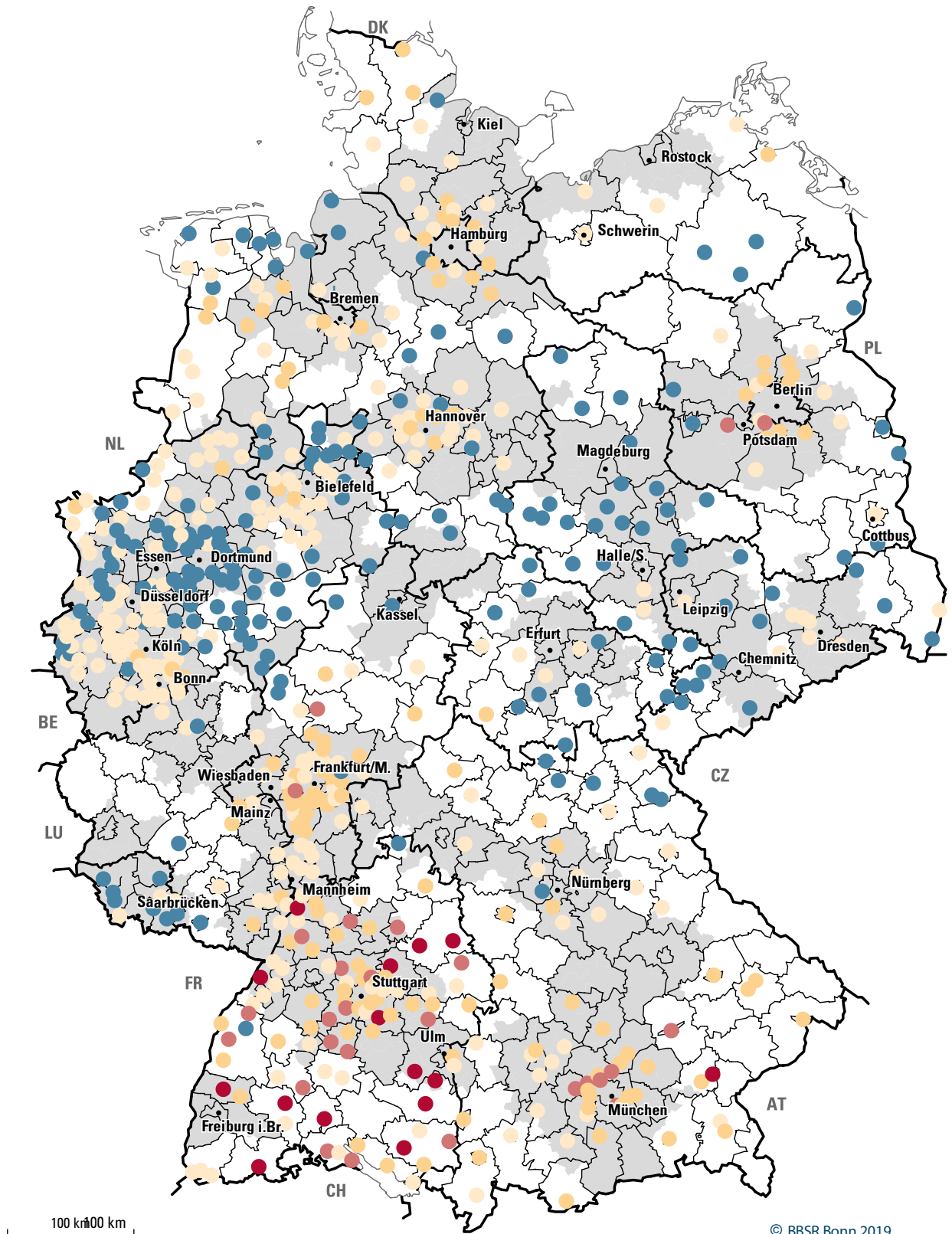
Veröffentlichungen

BBSR (Hrsg.): Bevölkerungsdynamik und Innenentwicklung in Mittelstädten. BBSR-Analysen KOMPAKT 10/2019, Bonn

Kontakt

Referat I 6 – Stadt-, Umwelt- und Raumeobachtung
 Dr. Brigitte Adam
 brigitte.adam@bbr.bund.de
 Nadine Blätgen
 nadine.blaetgen@bbr.bund.de

Bevölkerungsentwicklung in Mittelstädten



© BBSR Bonn 2019

Bevölkerungsentwicklung 2011 – 2017, in %

- bis unter 1
- 1 bis unter 5
- 5 bis unter 10
- 10 bis unter 15
- 15 und mehr

Großstadtregion

- Großstadtregion
- keine Großstadtregion

Datenbasis: Laufende Raumbewertung des BBSR
 Geometrische Grundlage: Verbandsgemeinden (generalisiert), 31.12.2016 © GeoBasis-DE/BKG
 Bearbeitung: N. Blätgen

© BBSR Bonn 2019

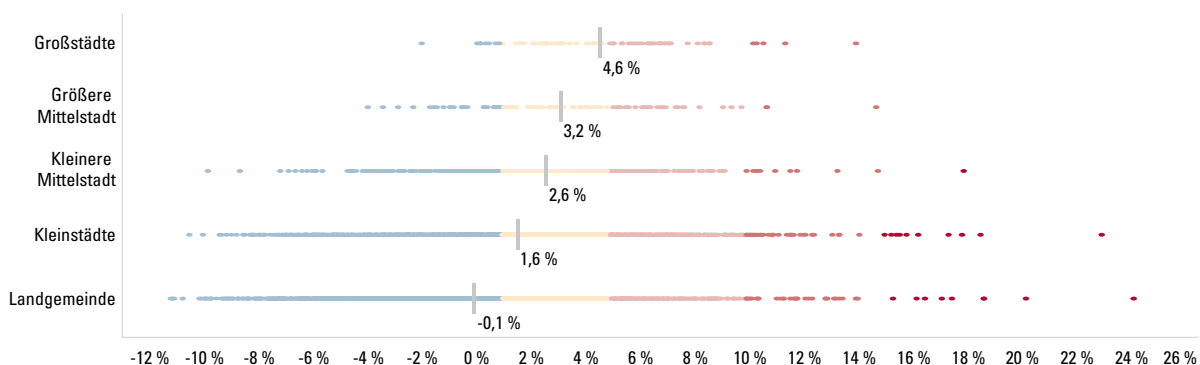
Bevölkerungsentwicklung der 18- bis unter 30-Jährigen (Top 20)

Stadt	Anstieg des Anteils 18- bis 30-Jähriger an Gesamtbevölkerung zwischen 2011 und 2017 (↓)	Anteil 18- bis 30-Jähriger an Gesamtbevölkerung		Bevölkerungsentwicklung 2011–2017
		2011	2017	
Kleve, Stadt	3,5 %	14,5 %	18,0 %	7,8 %
Gießen, Universitätsstadt	3,1 %	27,5 %	30,6 %	14,8 %
Landau in der Pfalz, Stadt	2,4 %	17,7 %	20,1 %	6,5 %
Hann. Münden, Stadt	2,4 %	12,5 %	14,9 %	0,3 %
Waldkraiburg, Stadt	2,4 %	12,3 %	14,7 %	9,1 %
Flensburg, Stadt	2,2 %	18,8 %	21,0 %	6,9 %
Bad Honnef, Stadt	2,2 %	12,0 %	14,3 %	4,3 %
Geseke, Stadt	2,1 %	13,3 %	15,4 %	2,3 %
Kleinmachnow	2,1 %	7,6 %	9,8 %	2,6 %
Passau	2,1 %	20,1 %	22,2 %	6,5 %
Bad Vilbel, Stadt	2,0 %	10,9 %	12,9 %	6,5 %
Esslingen am Neckar, Stadt	1,9 %	14,1 %	16,0 %	6,3 %
Bayreuth	1,9 %	21,0 %	22,9 %	3,9 %
Gauting	1,8 %	10,0 %	11,8 %	5,7 %
Jülich, Stadt	1,8 %	14,9 %	16,7 %	1,9 %
Kelkheim (Taunus), Stadt	1,8 %	9,7 %	11,5 %	3,8 %
VVG der Stadt Konstanz	1,6 %	21,7 %	23,4 %	7,0 %
Bad Soden am Taunus, Stadt	1,6 %	8,9 %	10,5 %	6,9 %
Deggendorf, GKSt	1,6 %	16,2 %	17,8 %	5,6 %
Fürstenfeldbruck, GKSt	1,5 %	13,3 %	14,8 %	10,4 %

Datenbasis: Laufende Raumbearbeitung des BBSR

© BBSR Bonn 2019

Bevölkerungsentwicklung nach Stadttypen 2011–2017



Anmerkung: jeder Punkt stellt eine der 4528 Gemeindeverbände in Deutschland dar
 Datenbasis: Laufende Raumbearbeitung des BBSR

© BBSR Bonn 2019

Wie Städte die Mobilitätswende vorantreiben können

Das BBSR erforscht, wie sich Straßenräume zugunsten aktiver Mobilitätsformen – also insbesondere den Fuß- und Radverkehr – neu aufteilen lassen. Modellvorhaben zeigen beispielhafte Lösungen.

Die städtische Mobilität steht vor großen Veränderungen: Der Straßenverkehr kommt vielerorts an seine Grenzen, die Luft ist belastet, es ist laut – und im Klimaschutz geht es nur langsam voran. Wie kann die Mobilitätswende aussehen, die all diesen Herausforderungen begegnet? Und was ist sinnvoll, um Städte für alle erreichbar und attraktiv zu machen? Zu diesen zentralen Fragen forscht das BBSR.

Die Studie „Konzepte für den Stadtverkehr der Zukunft“ untersuchte, wie sich Städte planerisch vorbereiten, um verkehrlich-städtebauliche Herausforderungen zu bewältigen. An diversen kommunalen Verkehrs- und Mobilitätskonzepten analysierte sie, wie sich eine integrierte Stadt- und Verkehrspolitik etablieren lässt – und wo es noch Nachholbedarf gibt.

Die Untersuchung zeigt, dass die Städte ihre Verkehrs- und Mobilitätskonzepte zunehmend aus den Zielen der Stadtentwicklung ableiten und fortschreiben. Damit ist eine wichtige Grundlage gegeben, um die Mobilitätswende vorzubereiten. Aufbauend auf den gesamtstädtischen Zielen braucht es der Studie zufolge Verkehrs- und Mobilitätskonzepte, die aufzeigen, wie die Mobilität nachhaltiger, der Verkehr in der Stadt verträglicher und die Umwelt weniger belastet werden. Die Kommunen sollten demnach – wenn sie die Konzepte erstellen und umsetzen – vielfältige Formen der Information, Kommunikation und Moderation anwenden. Das führt dazu, dass ein größerer Teil der Bürgerschaft die Konzepte akzeptiert und sich auf neue Maßnahmen im Verkehrs- und Mobilitätsbereich einlässt.

Ein weiteres Ergebnis: Die Kommunen müssen integrierte Konzepte und abgestufte Verfahren einsetzen, die die verschiedenen sektoralen und räumlichen Dimensionen aufgreifen. Veränderungen im Sinne eines Richtungswechsels entstehen nur durch intensiven Austausch zwischen den einzelnen Disziplinen, Akteuren und räumlichen Einheiten. Viele Städte bemängeln fehlendes Personal sowie begrenzte finanzielle Ressourcen zur Vorbereitung und Gestaltung der Mobilitätswende. Für die integrierte verkehrlich-städtebauliche Entwicklung können aber beispielsweise Finanzhilfen aus dem Verkehrs- und dem Städtebaubereich in Betracht kommen. Nicht selten schafft es die Städtebauförderung mit ihrem Gebietsfokus, übergeordnete Konzeptinhalte greifbar und anschaulich an einem Ort oder in einem Quartier umzusetzen. In diese lokale Strategie lassen sich auch Verkehrsversuche, temporäre Umgestaltungen von Straßen oder wissenschaftlich begleitete Modellvorhaben einbinden.

Städtische Mobilität als aktivere Mobilität

Mit neuen Herausforderungen wandeln sich auch die Ansprüche an den öffentlichen Verkehrsraum. Städtische Straßen und Plätze entsprechen häufig nicht den Wünschen nach multimodaler Mobilität und einer höheren Lebens- und Aufenthaltsqualität. Mit den daraus resultierenden Planungs- und Gestaltungsanforderungen beschäftigt sich das noch laufende Forschungsfeld „Aktive Mobilität in städtischen Quartieren“.

Quelle: Verena fotografiert



Friesenwall in Köln vorher

In vier Modellquartieren der Städte Aachen, Kiel, Köln und Leipzig entwickeln Projektteams verschiedene Mobilitätsangebote. Sie gestalten die öffentlichen (Verkehrs-) Räume so, dass aktive Mobilitätsformen, speziell der Fuß- und Radverkehr, gefördert werden.

Erste Ergebnisse zeigen bereits, dass sich die Mobilität in den Quartieren verändert hat. In der Stadt Köln wurde zum Beispiel der Friesenwall erfolgreich zu einer Fahrradstraße umgestaltet. 50 Kfz-Stellplätze mussten dafür weichen – zugunsten einer breiteren Fahrbahn und eines Multifunktionsstreifens mit 120 Fahrradstellplätzen, Sitzbänken und Pflanzenkübeln.

In Kiel steht das ExWoSt-Vorhaben unter dem Motto „Bespielbares Quartier“. Kinder sollen den Straßenraum wieder verstärkt zum Spielen nutzen können. Dafür gestaltete das verantwortliche Projektteam eine Verkehrsinsel zu einem Wohnzimmer unter freiem Himmel um. Zusammen mit Künstlern wurde der Platz einladend und bunt umgestaltet, sodass er zum Spielen und Verweilen einlädt.

In Aachen werden Maßnahmen ergriffen, um mehr Begegnungs- und Aufenthaltsbereiche im öffentlichen Raum zu schaffen. Premiumfußwege und Radvorrangrouten fördern zudem den Fuß- und Radverkehr. Sharing-Angebote für Fahrräder, Pedelecs und Autos werden erweitert.

In Leipzig fördert das betraute Projektteam den Radverkehr durch die Errichtung von Fahrradabstellanlagen, Radmarkierungen, und die Einführung einer Fahrradstraße. Gleichzeitig führt es Maßnahmen durch, die den Verkehr beruhigen, wie Tempo-30-Zonen, und den Straßenraum aufwerten, zum Beispiel durch verbesserte Querungsmöglichkeiten für Fußgänger.

Das BBSR pflegt den Wissensaustausch zu den Themen Stadtverkehr und städtische Mobilität in Fachgremien der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), des Umweltbundesamts und der Agora Verkehrswende. Im Jahr 2018 hat es zudem den National Focal Point (NFP) Mobilitätsmanagement übernommen – und sich dadurch auch auf europäischer Ebene stärker vernetzt.



Friesenwall in Köln nachher

Mobilitätsmanagement: europaweit im Blick

Als Mitglied der Europäischen Plattform für Mobilitätsmanagement (EPOMM) gehört Deutschland zu einem Netzwerk von Regierungen, die sich mit Mobilitätsmanagement befassen. Jedes Mitgliedsland hat einen National Focal Point (NFP). Der vom Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur finanzierte deutsche NFP ist seit Januar 2018 im BBSR angesiedelt. Das BBSR sitzt im Vorstand der EPOMM, steht im Kontakt mit den NFPs der anderen europäischen Länder, vernetzt Akteure des Mobilitätsmanagements auf nationaler Ebene und dient als Forum für den Austausch guter Beispiele.

In diesem Sinne veröffentlichte die EPOMM im Jahr 2018 ein Strategiebuch, das die nationalen Ansätze zur Förderung des Mobilitätsmanagements und deren kommunale Umsetzung zusammenfasst. Das Mobilitätsmanagement unterscheidet sich in den einzelnen Ländern sehr. Auf nationaler Ebene wird es zum Beispiel über staatliche Mobilitätspläne, nationale Gesetze oder zielgerichtete Programme gefördert. Konkrete Beispiele, die die städtische Mobilität nachhaltiger machen, gibt es jedoch für alle Länder.

Vielerorts im In- und Ausland zeigt sich, wie Kommunen öffentliche Straßenräume zugunsten des Rad- und Fußverkehrs umbauen, den Autoverkehr in den Innenstädten reduzieren, die Bürger an der Stadt- und Verkehrsplanung teilhaben lassen und neue Angebote für eine umwelt- und klimaverträgliche Mobilität entwickeln. Der Stadtverkehr liegt aber nicht allein in der Hand der Städte. Für eine Mobilitätswende braucht es einen breiten politischen und gesellschaftlichen Konsens. Die Chancen des Wandels lassen sich oft leichter vermitteln, wenn vielfältige und innovative Formate der Beteiligung am Mobilitätsdiskurs eingesetzt werden. Solche Maßnahmen entscheiden mit darüber, ob Debatten über den Stadtverkehr zu nachhaltigen Veränderungen und einer Mobilitätswende führen.

Internet

Europäische Plattform für Mobilitätsmanagement (EPOMM)
www.epomm.eu

Veröffentlichung

BBSR (Hrsg.): Konzepte für den Stadtverkehr der Zukunft. BBSR-Online-Publikation 08/2019, Bonn

Kontakt

Referat I 5 – Digitale Stadt,
Risikovorsorge und Verkehr
Melanie Schade
melanie.schade@bbr.bund.de
Referat I 2 – Stadtentwicklung
Evi Goderbauer
evi.goderbauer@bbr.bund.de

Städtische Arbeitswelten im Wandel

Städtische Arbeitswelten verändern sich. Insbesondere die Digitalisierung wirkt sich schon jetzt massiv auf Arbeitsweisen und die Produktion aus. Die Städte müssen sich darauf einstellen.

Der technologische Wandel und die rasant fortschreitende Digitalisierung verändern beinahe alle Bereiche unserer Arbeitswelt. Die zunehmende Vernetzung von Mensch und Maschine, das Internet der Dinge und der Einsatz künstlicher Intelligenz durchdringen viele Tätigkeitsbereiche. In bestehenden Jobs werden sich Aufgaben, Arbeitsabläufe aber auch die Anforderungsprofile für Beschäftigte schnell und tiefgreifend wandeln. Es werden neue Aufgaben und Arbeitsplätze entstehen, von denen heute allenfalls in Expertenzirkeln gesprochen wird. Tatsache ist aber auch, dass Digitalisierung zum Verlust von Arbeitsplätzen führen wird. Schätzungen zufolge werden bis 2035 deutschlandweit 1,46 Millionen Arbeitsplätze entfallen (IAB 2018).

Doch wie werden diese Veränderungen in den Städten spürbar? Städte sind Zentren wirtschaftlicher Aktivitäten und werden in

ihrer Gestalt und Nutzungsstruktur in hohem Maße durch die Wirtschaftsstruktur einer Region geprägt. Bislang fehlen gesicherte Erkenntnisse darüber, wie diese Entwicklungen in Städten und Regionen bedeutsam werden.

Das BBSR untersucht in seinem neuen Forschungscluster „Städtische Arbeitswelten im Wandel“ die Auswirkungen des Wandels der Arbeitswelten auf die Entwicklung in den Städten, fragt nach vorsorgenden Anpassungsbedarfen für die Stadtplanung und leitet daraus Empfehlungen für die Stadtentwicklungspolitik ab. Thematisiert werden die Folgen des digitalen Strukturwandels für das gesellschaftliche Zusammenleben und die räumliche Organisation von Arbeit in den Städten. So können Maßnahmen zur Gestaltung des Wandels entwickelt werden, auch um gleichwertige Lebensverhältnisse langfristig zu sichern.

Quelle: Getty Images / metamorworks



Wie verändern sich Arbeit, Dienstleistungen und Produktion und wie wirken sie sich auf die Stadt aus? Forschungsprojekte des BBSR sollen darauf Antworten geben

Unsere Städte werden sich sichtbar verändern, wenn Maschinen menschliche Arbeit ersetzen oder klassische Büroarbeitsplätze zum Teil durch neue flexible Arbeitsformen wie Coworking und Home Office abgelöst werden. Einzelne Wirtschaftsbereiche werden künftig mehr Flächen benötigen, andere Standorte werden überflüssig und fallen brach. Andernorts entstehen gänzlich neue Entwicklungsoptionen. Leisere und emissionsärmere Produktions- und Arbeitsweisen können die Nutzungsvielfalt in integrierten Lagen steigern. Gleichzeitig drohen neue Nutzungskonflikte und Flächenkonkurrenzen.

Die digitale Transformation wirkt als disruptiver Jobveränderer – von der Kleinstadt bis zur Metropole. Nicht auszuschließen, dass sie zu einer weiteren Polarisierung von Einkommens- und Lebenschancen in Deutschland führt. Die Prozesse verlaufen räumlich differenziert: Während digitale Neuerungen für einzelne Städte einen Wegfall von Arbeitsplätzen bedeutet, können andere Städte neue Wirtschaftszweige entwickeln. Vor diesem Hintergrund wird die Diskussion um gleichwertige Lebensverhältnisse nochmal an Relevanz gewinnen.

Die räumlichen Entwicklungen, die mit den Veränderungen in den Arbeitswelten einhergehen, sind komplex und der Forschungsbedarf ist vielschichtig. Für eine erste Forschungsphase im neuen Forschungscluster des BBSR wurden folgende Projekte und Themen identifiziert:

Bestandsaufnahme: Räumliche Analysen zum Wandel städtischer Arbeitswelten

Es werden zentrale Fragen zum Wandel der Arbeitswelt und den damit verbundenen räumlichen Auswirkungen in Städten und Regionen aufbereitet. Ziel ist die Schaffung einer Datengrundlage, um den Wandel der Arbeitswelten in seiner räumlichen Dimension zu erfassen. Folgende Fragen sind leitend:

- Wie und wo wird heute gearbeitet? Wie stellt sich die räumliche Situation differenziert nach Wirtschaftszweigen, Beschäftigten, Arbeitsplätzen und Flächenbedarfen dar?
- Welche Trends und Treiber beeinflussen den Wandel der Arbeitswelt heute und in Zukunft? Welche stadträumlichen Konsequenzen sind zu beobachten und zukünftig zu erwarten?
- Welche Herausforderungen ergeben sich daraus für eine integrierte Stadtentwicklung und das städtebauliche Instrumentarium?

(Neue) Räume für die urbane Produktion?

Der technologische Fortschritt und die Digitalisierung ermöglichen neue und emissionsärmere Produktionsweisen, die Gewerbe und Handwerk wieder stadtvträglich erscheinen lassen. Dadurch eröffnet sich vielleicht die Chance, Produktion im

Sinne einer „Reurbanisierung der Industrie“ zurück in die Stadt zu holen und die Standorte von Unternehmen des produzierenden Gewerbes langfristig zu sichern. Das Thema der „produktiven Stadt“ soll systematisch anhand folgender Fragen untersucht werden:

- Welche Trends und Treiber beeinflussen die Produktion in der Stadt?
- Welche Flächenbedarfe gehen von der produktiven Stadt aus? Wie können untergenutzte Flächen im Bestand qualifiziert werden?
- Wie stellt sich die Situation von urbaner Produktion im Raum dar (Lage, Standortanforderungen etc.)?
- Welche Konflikte, Potenziale und Synergien entstehen in gemischt genutzten Quartieren?
- Welche Herausforderungen und Handlungsansätze ergeben sich für die Akteure der Stadtentwicklung und für das planerische Instrumentarium?

Urbane Gebiete – eine neue Gebietskategorie zur Förderung funktionaler Mischung

Bislang gibt es kaum Erkenntnisse über Erfahrungen, die Kommunen mit Urbanen Gebieten (bzw. deren Planung) hinsichtlich Mischung, Dichte und Emissionen machen. Ziel des Projekts ist daher eine gezielte Bestandsaufnahme und Analyse des neuen Gebietstyps „Urbane Gebiete“ der Bau-

nutzungsverordnung hinsichtlich folgender Fragen:

- Wo und wie wird das neue Instrument „Urbanes Gebiet“ in deutschen Kommunen bereits eingesetzt (Lage im Stadtgebiet, Bestand oder Neuentwicklung, Größe der Gebiete)?
- Welche Art der Mischnutzung (Wohnen, Gewerbe) ist geplant oder entstanden?
- Was sind fördernde und hemmende Faktoren bei dessen Umsetzung?
- Welche Erfahrungen wurden in der Praxis hinsichtlich Mischung, Dichte und Lärm gemacht?
- Wie wird die Eignung des Instruments für die Förderung der Nutzungsmischung bewertet? Wo muss nachjustiert werden?

Multifunktionale Weiterentwicklung integrierter Gewerbequartiere

Die multifunktionale Weiterentwicklung und städtebauliche Integration von Gewerbequartieren als Bestandteil einer nachhaltigen Stadtentwicklung ist ein Anliegen der Stadtentwicklungspolitik. Die stadtverträgliche Integration produzierender Betriebe wird durch anlagentechnische Neuerungen und Digitalisierung in Industrie und Gewerbe begünstigt. Damit werden im Zuge einer städtebaulichen Weiterentwicklung auch andere Nutzungen (z. B. Handel, Dienstleistungen, Freizeiteinrichtungen) ermöglicht. Zugleich ist abzuwägen,



Die Start-up-Kultur prägt städtische Arbeitswelten

inwieweit Arbeitsplätze an solchen Standorten zu sichern sind. Leitende Forschungsfragen sind:

- Welche Gewerbebestandsgebiete eignen sich für eine Transformation zu multifunktionalen Stadträumen und für die städtebauliche und funktionale Verknüpfung mit benachbarten Stadtquartieren?
- Welche Potenziale und Hemmnisse ergeben sich aus der Öffnung von Gewerbegebieten für andere Nutzungen? Welche Nutzungskonflikte treten auf? Welche Lösungsansätze gibt es?
- Wie können Immobilieneigentümer, Unternehmen und Gewerbetreibende in die Entwicklung und Gestaltung der Standorte einbezogen werden?
- Welche Rechts- und Förderinstrumente sind geeignet bzw. erforderlich, um eine funktionale Transformation und städtebauliche Integration umzusetzen?

Weitere Forschungsthemen werden aktuell entwickelt:

- Coworking, Homeoffice und Co: Neue Arbeitsformen und deren räumliche Implikationen
- Auswirkungen neuer Produktionsweisen auf Verkehrsverflechtungen und Logistikquartieren
- Fragmentierte Arbeitswelten? Sozialräumliche Folgen des digitalen Strukturwandels

Erste Teilprojekte des Forschungsclusters werden in 2020 begonnen, weitere werden folgen. Ein regelmäßiger Austausch sorgt für den Wissenstransfer zwischen den Teilprojekten. Übergeordnete Fragen werden in gemeinsamen Veranstaltungen auch unter Einbezug externer Expertinnen und Experten erörtert.

Kontakt

Referat I 2 – Stadtentwicklung
 Dr. Katharina Hackenberg
katharina.hackenberg@bbr.bund.de
 Dr. Marion Klemme
marion.klemme@bbr.bund.de

Referat I 5 – Digitale Stadt,
 Risikovorsorge und Verkehr
 Dr. Peter Jakobowski
peter.jakubowski@bbr.bund.de
 Dr. Andrea Jonas
andrea.jonas@bbr.bund.de

Zentrale-Orte-Monitoring im Kontext gleichwertiger Lebensverhältnisse

Zentrale Orte erfüllen besonders in ländlichen Räumen eine wichtige Funktion. Sie versorgen die umliegende Bevölkerung mit lebensnotwendigen Gütern und Dienstleistungen. Indikatoren zeigen, welche soziale und technische Infrastruktur in diesen Kommunen vorhanden ist und wie zugänglich sie ist.

Das BBSR hat ein Zentrale-Orte-Monitoring entwickelt. Es zeigt deutschlandweit sowohl die Ausstattung der Städte und Gemeinden mit wichtiger Infrastruktur als auch deren Erreichbarkeit. Zusammen ergeben die rund 100 Indikatoren und qualifizierenden Merkmale ein umfassendes Bild zur Versorgungs- und Entwicklungsfunktion der Zentralen Orte. Die Daten unterfüttern die Diskussion um gleichwertige Lebensverhältnisse mit empirisch gesicherten Erkenntnissen.

Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse im Fokus der Politik

Die Versorgung mit den verschiedenen Einrichtungen beeinflusst die Lebens- und Standortbedingungen in den Regionen. Zu solchen Einrichtungen zählen beispielsweise Krankenhäuser, Arztpraxen und Apotheken, weiterführende Schulen oder Bibliotheken. Wo die soziale, medizinische und technische Infrastruktur leidet, trüben sich auch die Perspektiven für die Menschen in diesen Regionen ein.

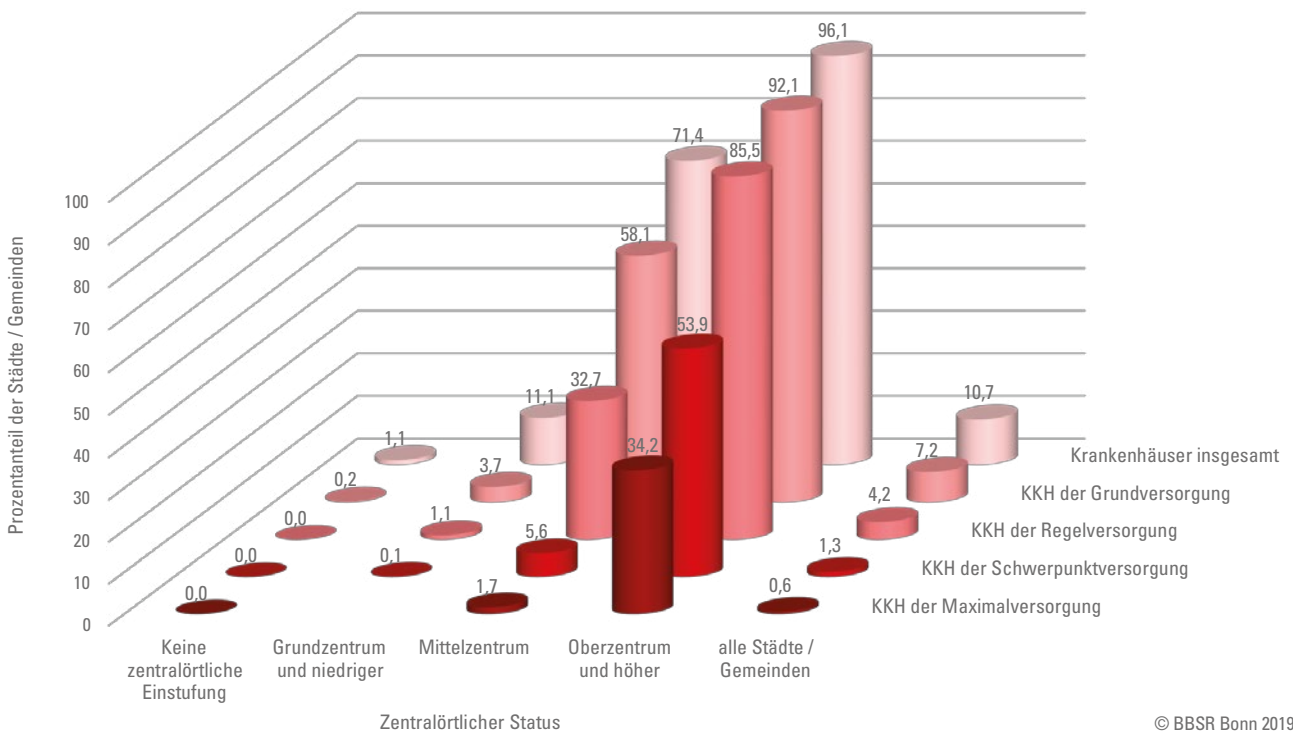
Um dem entgegenzusteuern, setzte die Bundesregierung im Juli 2018 die Kommission „Gleichwertige Lebensverhältnisse“ ein. Auftrag der Kommission war es, eine gerechte Verteilung von Ressourcen und Möglichkeiten für alle in Deutschland lebenden Menschen zu untersuchen und Vorschläge zu entwickeln, um einem Ungleichgewicht in der regionalen Entwicklung zu begegnen. Das BBSR brachte sich vornehmlich in die Arbeit der Facharbeitsgruppe 3 „Raumordnung und Statistik“ ein. Sie konzentrierte sich auf Empfehlungen in den Themenclus-

tern „Ländliche Regionen“, „Dezentralisierung“, „Verbesserung der Datengrundlagen“ sowie „Stärkung und Flexibilisierung der Raumordnung“.

Zentrale Orte: Grundgerüst und Anker für gleichwertige Lebensverhältnisse

Der sozialstaatliche Auftrag, gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen herzustellen und zu wahren, ist im Grundgesetz, im Raumordnungsgesetz und in allen Landesentwicklungsplänen und -programmen festgeschrieben. Das Gleichwertigkeitsprinzip ist zum einen als planerische Zielvorgabe formuliert. Zum anderen wird es durch die Landes- und Regionalplanungsbehörden vor allem durch raumstrukturelle Konzepte unterlegt. Dazu gehören die Zentrale-Orte-Konzepte. Sie stehen neben den raumwirksamen Finanzausgleichs- und Transfersystemen stets an erster Stelle der staatlichen Maßnahmen zur Förderung gleichwertiger Lebensverhältnisse. Die Landes- und Regionalplanung legt Zentrale Orte gemäß Raumordnungsgesetz flächendeckend fest und gliedert ihre Konzepte – teilweise sehr unterschiedlich ausdifferenziert – hierarchisch in Ober-, Mittel- und Grundzentren. Je höher die Einstufung einer Gemeinde ist, desto differenzierter ist das vorzuhaltende Angebot. Grundzentren haben demgemäß die Aufgabe, den Grundbedarf der Bevölkerung zu decken. Mittelzentren decken den gehobenen periodischen Bedarf und Oberzentren den höheren spezialisierten Bedarf. Letztere sind gleichzeitig Arbeitsmarkt- und Wirtschaftszentren.

Krankenhausinfrastruktur



© BBSR Bonn 2019

Die Ministerkonferenz für Raumordnung MKRO stellt in den Leitbildern für die Raumentwicklung fest, dass das Konzept der Zentralen Orte das siedlungsstrukturelle Grundgerüst ist, an dem sich regionale Anpassungsprozesse bei der Infrastrukturversorgung ausrichten sollen. Da die Zentralen Orte wichtige Infrastrukturen bündeln, spielen sie gerade in strukturschwachen ländlichen Räumen eine besondere Rolle für die sie umgebenden Gemeinden (Stabilisierungs- und Ankerfunktion). Einige Träger der Landes- und Regionalplanung sind der Auffassung, dass eine wohnortnahe zentralörtliche Versorgung in strukturschwachen ländlichen Regionen Vorrang vor Erfordernissen wie Wirtschaftlichkeit und Auslastung der Infrastruktur hat. Auch wenn die erforderlichen Versorgungsfunktionen durch eine Gemeinde nur zum Teil erfüllt werden, sollen Zentrale Orte auf der Grundlage einer planerisch-normativen Entscheidung ausgewiesen werden können.

Diese Praxis ist mancherorts notwendig, damit das Netz an Zentralen Orten dicht genug

ist. Zudem sollen die Förder- und Fachpolitiken darauf hinwirken, dass diese ihre Funktionen zukünftig umfassender wahrnehmen können. Die MKRO hebt zwar die Bedeutung der Zentralen Orte als entscheidendes raumordnerisches Instrument hervor, betont aber auch die Notwendigkeit einer Weiterentwicklung. Denn die Verdichtungsräume mit vielen kleineren und größeren Zentren stellen die Raumentwicklung vor ganz andere Herausforderungen.

Ein neues Analyseinstrument für Praxis und Forschung

Beim Zentrale-Orte-Monitoring stehen aber nicht die planerisch-normativen Entscheidungen im Vordergrund. Vielmehr soll das Instrument eine Entscheidungs- und Arbeitshilfe sein, indem es den Nutzern raumbezogene Analysen ermöglicht. Das Monitoring liefert beispielsweise Antworten auf die folgenden Fragen: Orientieren sich die Gesundheitsfachplanung und die Hochschulplanung an den Zentralen Orten? Wie stark ist die Arbeitsmarktfunktion der



Wie oft fährt der Bus? Das Zentrale-Orte-Monitoring enthält Daten zum Angebot im Öffentlichen Personennahverkehr

einzelnen Gemeinden ausgeprägt? Welche Teilräume sind unterdurchschnittlich erreichbar und verkehrsmäßig erschlossen?

Bisher fehlte ein bundesweit vergleichbarer Gesamtüberblick über den Bestand und die Verfügbarkeit von öffentlichen und privaten Einrichtungen und Dienstleistungen in den Zentralen Orten und in den übrigen Gemeinden. Das länderübergreifende Monitoring verbessert somit auch den empirischen Analyserahmen für die Weiterentwicklung der Zentrale-Orte-Konzepte. Es führt die unterschiedlichen Indikatoren und Merkmale in den unterschiedlichen Funktionsbereichen jedoch bewusst nicht im Sinne eines Messkonzeptes zusammen. Das BBSR wird sich maßgeblich an Auswertung und Interpretation der Daten beteiligen und die Erkenntnisse in seine Politikberatung einfließen lassen.

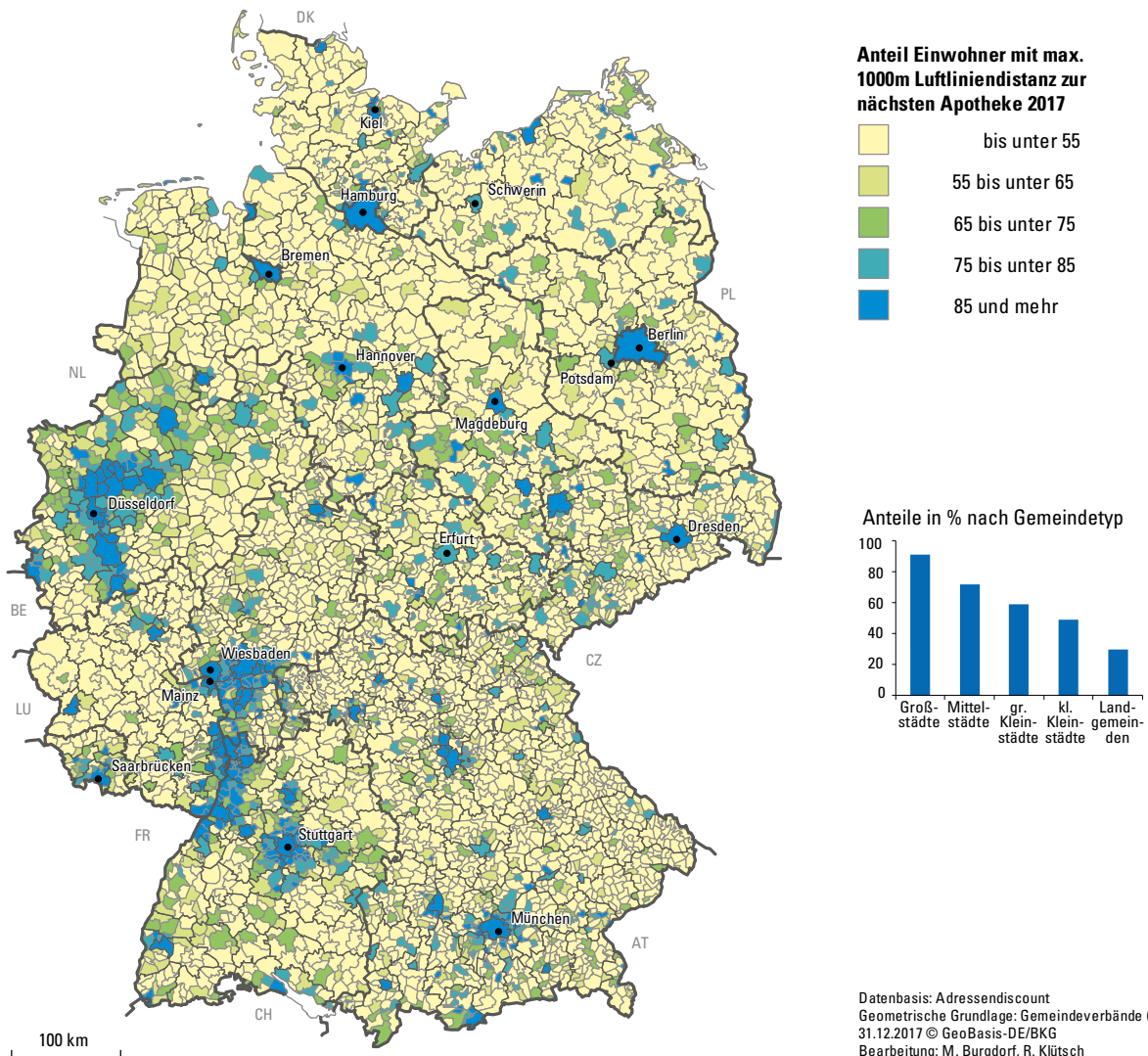
Es lassen sich mit dem im Online-Atlas INKAR (Indikatoren und Karten zur Raum- und

Stadtentwicklung) eingebetteten Monitoring knapp 100 Indikatoren und qualifizierende Merkmale (zum Beispiel Anzahl der Schulen oder der Krankenhausbetten) darstellen. Sie gliedern sich in folgende Bereiche:

1. Rahmendaten Zentraler Orte
2. Öffentliche Verwaltungsfunktion
3. Wirtschafts- und Arbeitsmarktfunktion
4. Verkehrs- und Kommunikationsfunktion
5. Gesundheitsversorgungsfunktion
6. Bildungsversorgungs- und Kulturfunktion
7. Einzelhandelsversorgungsfunktion

Beim Zentrale-Orte-Monitoring geht es aber nicht nur darum, die Versorgung in verschiedenen Infrastrukturbereichen darzustellen, sondern auch die Erreichbarkeit und Zugänglichkeit von Infrastruktur und

Nahversorgung Apotheken



Dienstleistungen in den Zentralen Orten abzubilden. Deshalb liegt ein weiterer Fokus auf der Erreichbarkeit der Zentralen Orte und der dort ansässigen Einrichtungen und Dienstleistungen.

Das Monitoring ist ein erster wichtiger Schritt zur Umsetzung der von der Bund-Länderkommission „Gleichwertige Lebensverhältnisse“ empfohlenen Maßnahmen auf dem Gebiet der Raumordnung und Statistik. Die Erweiterung des Monitorings um Zeitreihen wird angestrebt, um strukturelle Veränderungen in den unterschiedlichen Funktionsbereichen zu beschreiben.

So kann beispielsweise aufgezeigt werden, wie sich die stationäre und ambulante Gesundheitsversorgung verändert oder wo sich räumliche Entwicklungstrends abzeichnen, die ein Gegensteuern durch die Raumordnungspolitik erforderlich machen.

Internet

INKAR – Indikatoren und Karten zur Stadt- und Regionalentwicklung
www.inkar.de

Kontakt

Referat I 1 – Raumentwicklung
Dr. Matthias Furkert
matthias.furkert@bbr.bund.de

Stadt und Region als Experimentierraum für das Gemeinwohl: Die BBSR-Modellvorhabenforschung

Wer Stadt- oder Regionalforschung betreibt, der will Erkenntnisse für die Praxis gewinnen, die für die handelnden Akteure relevant sind. Doch ist es nicht ein zu akademischer Blick, die Praxis selbst als Experiment zu begreifen? Mit der Modellvorhabenforschung des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt) und den Modellvorhaben der Raumordnung (MORO) hat das BBSR ein methodisches Instrumentarium entwickelt, das seine Aufgaben als Ressortforschungseinrichtung des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat widerspiegelt. Grundidee beider Programme ist es, Prozesse der Stadt- und Regionalentwicklung nicht nur aus dem etwas distanzierteren Blickwinkel der Forschung zu betrachten, sondern gleichzeitig innovative Impulse in die Praxis zu setzen.

In den als Modellvorhaben begleiteten Projekten erproben Akteure in Städten und Regionen kooperativ neue Wege und Instrumente zu vom BBSR vorgegebenen Aufgaben. Tatsächlich sind sie es, die Neues erproben, also experimentieren. In ihren räumlich auf unterschiedlichen Maßstabsebenen verankerten Experimenten entwickeln sie gemeinsam neuartige Routinen und schaffen Erfahrungs- und Lernräume. Häufig ähnelt ihre netzwerkartige Herangehensweise den in der Wirtschaft hochgelobten offenen Innovationsprozessen. Durch die wissenschaftliche Begleitung der einzelnen Projekte und die Ergebnisse eines strukturierten Erfahrungsaustauschs kann das BBSR Quervergleiche anstellen und Erkenntnisse ableiten, die sich auf andere Städte und Regionen übertragen lassen.

Kollektive Lernprozesse in der Praxis

In sogenannten „Forschungsfeldern“ werden gezielt Projekte ausgewählt, die meist über mehrere Jahre als „Modellvorhaben“ bzw. „Modellregionen“ fachlich begleitet werden. Über diese grundlegenden Elemente hinaus ist die Modellvorhabenforschung offen angelegt. Sie wird abhängig vom jeweiligen Ziel gegenstandsbezogen konkretisiert und im Zusammenwirken mit den Praxisprojekten umgesetzt. Dabei soll praxiserprobtes Wissen gesammelt und ausgewertet werden – nicht zuletzt, um das städtebauliche, wohnungs- und raumordnungspolitische Instrumentarium des Bundes weiterzuentwickeln.

Das thematische Spektrum der bisherigen Forschungsfelder spiegelt die Breite des Politikfeldes wider. Es reicht von der Erprobung von Smart-City-Ansätzen bis zur Weiterentwicklung von Gewerbegebieten, von Jugend.Stadt.Laboren bis zum altengerechten Wohnen. In der regionalen Perspektive der Modellvorhaben der Raumordnung geht es sowohl um die Zukunft der Daseinsvorsorge als auch um die Bedeutung digitaler Technologien sowie innovative Ansätze in der raumordnerischen Hochwasservorsorge. Mehrere ExWoSt- und MORO-Forschungsfelder laufen jeweils parallel und decken so eine breite Themenpalette ab.

Bundesinteresse als Alleinstellungsmerkmal

Bei näherer Betrachtung ist dieses recht stabil erscheinende Forschungssystem



Quelle: stattdatstrand/Duygu Atceken

Ko-Forschende entwickeln gemeinsam Ideen

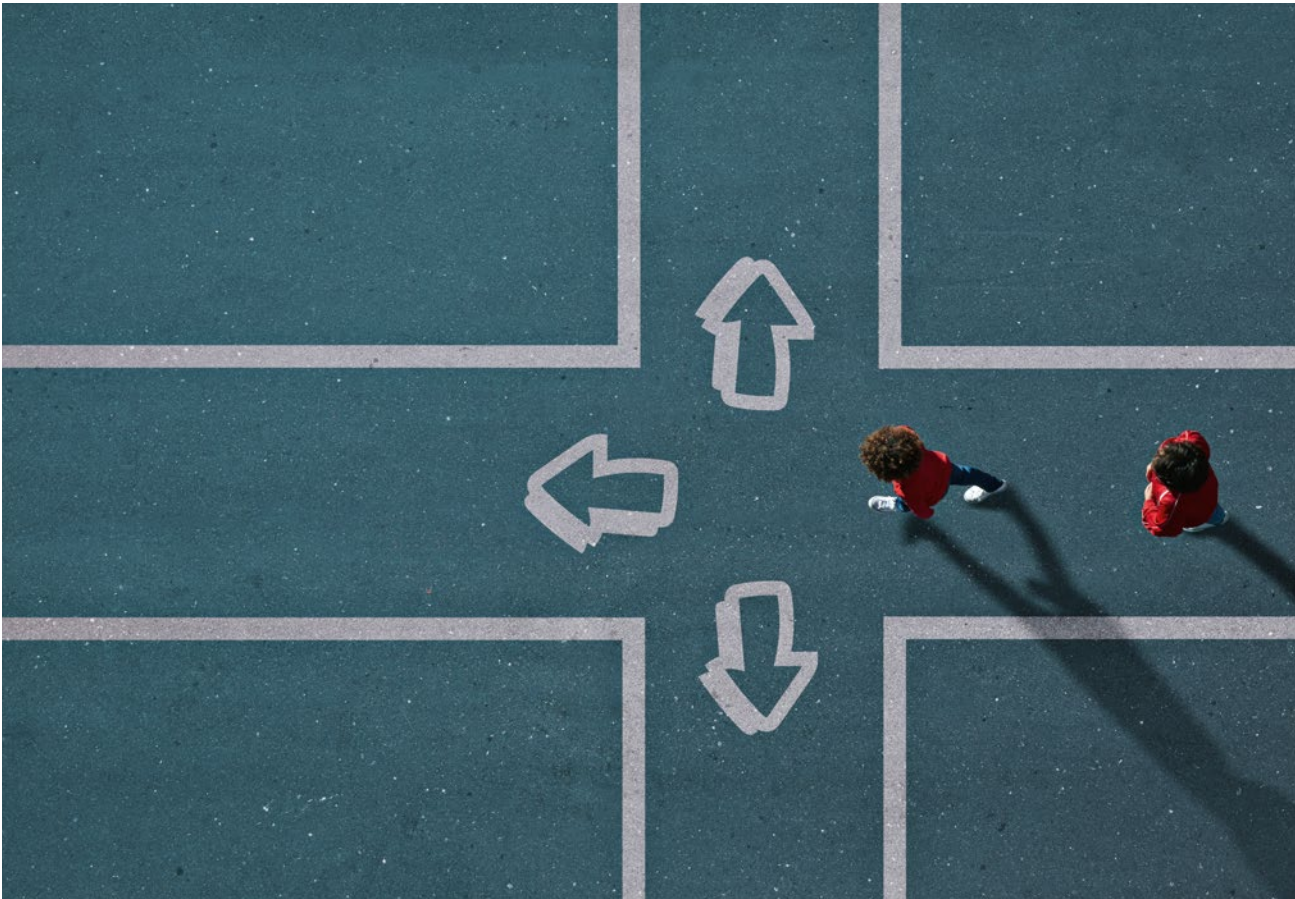
in den vergangenen Jahren allerdings in Bewegung gekommen: Durch andere Anforderungen der Bundesministerien, neue Akteure in der Praxis und eine Vielzahl an Kommunikationsformaten hat sich das vormals einheitliche Instrumentarium immer weiter ausdifferenziert. Sowohl ExWoSt als auch MORO – ursprünglich als reine Forschungsprogramme konzipiert – erfüllen so mittlerweile zahlreiche Aufgaben: Sie setzen konkrete Themenschwerpunkte, begleiten politische Kampagnen, erforschen aktuelle Tendenzen der Stadt- und Regionalentwicklung und vermitteln Handlungsempfehlungen an die Praxis. Hinzu kommt, dass die Forschungslandschaft insgesamt im Wandel ist: in Programmen anderer Institutionen wurden viele Elemente der Modellvorhabenforschung übernommen, etwa unter der Leitidee urbaner Reallabore.

Aufgrund seiner Funktion als Ressortforschungseinrichtung des BMI ist das BBSR in politische und strategische Prozesse der Bundesregierung eingebunden. Deshalb dienen ExWoSt und MORO in erster Linie dazu, das für die Stadt- und Raumentwicklung

primär zuständige Bundesministerium zu beraten. Die Forschungsfelder spiegeln daher immer politische und fachliche Probleme ihrer Zeit wider. Die Experimente und Innovationen in Modellvorhaben sollen zumindest in einer mittelfristigen Perspektive die Kernaufgaben des Ministeriums mitdenken. Dazu gehören vor allem die Städtebauförderung, die Gesetzgebung in Bau- und Planungsrecht und die Umsetzung der raumordnerischen Ziele. Besonders wichtig ist es zu identifizieren, wo übergeordnete Regelwerke sowie tradierte Prozesse angepasst werden müssen. Dort wo es nötig ist, sind Änderungen anzustoßen und zu begleiten.

Koproduktive Stadt- und Regionalforschung

Ebenso braucht fundierte Politikberatung aber die Freiheit zur Innovation, mit einer gewissen Unabhängigkeit von Bedarfen der Tagespolitik. Beide Programme müssen ihr Instrumentarium weiterentwickeln, um Zukunftsthemen der Stadt- und Raumentwicklung schneller erkennen und einen noch effektiveren



Nicht nur ein Weg führt zum Ziel. Modellvorhaben erproben verschiedene neue Instrumente der Stadt- und Regionalentwicklung

Wissenstransfer betreiben zu können. Auch vor dem Hintergrund der zahlreichen Programmalternativen anderer Institutionen schärft das BBSR deshalb die Modellvorhabenforschung programmatisch und inhaltlich.

In seinem Ansatz, Innovationen der Stadtentwicklung zu initiieren und gleichzeitig zu untersuchen, war der Experimentelle Wohnungs- und Städtebau lange Zeit eine Besonderheit, nicht nur in Deutschland, sondern europaweit. Wie in den MORO erfolgt auch im ExWoSt ein Wissenstransfer zwischen Forschung und Praxis. Zwar ist es angesichts von Personalknappheit und Ressourcenmangel vor Ort nicht immer ganz einfach, die Praktiker in Städten und Regionen noch stärker als Ko-Forschende zu verstehen. Doch ein Forschungsprozess auf Augenhöhe – von der gemeinsamen Entwicklung der Forschungsfragen bis zur Formulierung von Handlungsempfehlungen – soll als methodischer Kern des Instrumentariums weiter kultiviert werden. Dies ist wichtig, auch weil eine selbstbewusste Zivil-

gesellschaft in den vergangenen Jahren Zugang zu Entscheidungsprozessen einfordert. Zugleich muss praxisorientierte Forschung auf ihre Anschlussfähigkeit zur Grundlagenforschung achten. Im Sinne des Bundesinteresses schließlich sollten das Upscaling innovativer Praxisideen als Forschungs- und Entwicklungsaufgabe verstanden und über die einzelnen Modellvorhaben hinaus in viele andere deutsche Städte und Regionen getragen werden. Deshalb wird der Instrumentenkasten auch im Bereich des Ergebnistransfers weiterentwickelt: Mit dem „MORO-Kongress“ ist ein neues Veranstaltungsformat geplant. Podcasts und Infografiken sollen die Internetpräsenzen von MORO und ExWoSt zukünftig weiter stärken.

Kontakt

Referat I 2 – Stadtentwicklung
Stephan Willinger
stephan.willinger@bbr.bund.de
Referat I 1 – Raumentwicklung
Dr. Matthias Furkert
matthias.furkert@bbr.bund.de

Datengestützte Analysen in Grenzregionen

In Grenzregionen wechseln Menschen täglich von einem Land in ein anderes. Bisher gibt es zu wenige Statistiken, die zeigen, wie sich diese Räume entwickeln. Ein europaweites Netzwerk soll das ändern.

Etwa ein Drittel der deutschen Bevölkerung lebt in Grenzregionen. In Zeiten der Schengen-Abkommen bieten sich den Menschen in diesen Räumen viele Möglichkeiten. Zugang zu Arbeitsplätzen, einander ergänzende Angebote der Daseinsvorsorge – oft ist die Lage als Grenzregion eine Chance. Die Regionen sind nämlich keineswegs als peripher zu betrachten, sondern vielmehr als funktionale Räume. Tausende Menschen überqueren täglich die deutsche Grenze in beiden Richtungen. Die Bewohner der Grenzregionen müssen sich aber auch täglich mit mehreren Herausforderungen auseinandersetzen: Nicht nur unterschiedliche Sprachen, sondern auch administrative Hindernisse oder eine fehlende grenzübergreifende Infrastruktur können verhindern, dass Grenzregionen ihre Potenziale entfalten. Politiker und Entscheidungsträger in den jeweiligen Regionen brauchen detaillierte Informationen, um planungsrelevante Maßnahmen einzuleiten und zu beurteilen, wie diese wirken. Die aktuell verfügbaren Daten erlauben jedoch nicht immer, diesen „Grenzeffekt“ und dieses Potenzial vollständig zu messen und darauf aufbauend adäquate Strategien und Projekte zu entwickeln.

Was sind Grenzregionen?

Es gibt keine einheitliche Definition für den Begriff Grenzregion. Laut dem Europäischen Statistikamt Eurostat ist eine Grenzregion eine NUTS-3-Region an einer Landgrenze oder eine Region, in der mindestens die Hälfte der Bevölkerung weniger als 25 Kilometer von einer Landgrenze entfernt lebt. Diese enge Abgrenzung ermöglicht es aber

nicht, alle räumlichen Verflechtungen in Grenzgebieten darzustellen. Dafür eignen sich zum Beispiel die Fördergebiete der EU-Regionalförderprogramme Interreg A besser. Möglich ist auch, einen Grenzkorridor einer bestimmten Breite zu betrachten – beispielsweise 25 oder 50 Kilometer. Je nach Thema ist es sinnvoll, diese verschiedenen Abgrenzungen zu kombinieren: Für Tourismus und grenzübergreifende Erholungsgebiete braucht es einen kleineren Maßstab als für Pendlerverflechtungen, für die größere Ballungszentren berücksichtigt werden sollen.

In Grenzregionen an sich lassen sich keine einheitlichen Entwicklungstrends feststellen. Die Bevölkerungsentwicklung oder die Situation des Arbeitsmarkts hängt vielmehr mit der geografischen Lage innerhalb Deutschlands zusammen. Interessant sind aber die Komplementaritäten mit dem Nachbarland: Ein urbanes Zentrum auf einer Seite der Grenze kann zum Beispiel eine besondere Anziehungskraft ausüben, wenn das Nachbarland eher ländlich ist, wie es bei Stettin in Polen und Vorpommern in Deutschland der Fall ist. Je nach Dynamik des Arbeitsmarkts, Altersstruktur oder Bildungssituation kann auch eine Region für Pendler aus dem Ausland besonders attraktiv sein. Das gilt etwa für den Oberrhein an der deutsch-französischen Grenze. Um die besondere Situation der Grenzregionen zu analysieren, braucht es für beide Seiten der Grenze kleinräumig harmonisierte Indikatoren, die diese Spezifitäten widerspiegeln. Dabei geht es nicht nur um ähnlich definierte Begriffe, sondern um auf vergleichbare

Einheiten umgerechnete Daten – nach der gleichen Methodik – und, wenn möglich, um eine synchronisierte Datenerfassung.

Datenlücken füllen

Das Projekt „Etablierung eines Raubeobachtungssystems für Grenzregionen“ befasst sich mit dem Problem der Datengrundlage in Grenzregionen. Es legt die Grundlage für ein bundesweites Raubeobachtungssystem in Grenzregionen. Einzelne Raubeobachtungssysteme gibt es schon in einigen Grenzregionen. Es gibt aber noch kein einheitliches System, mit dem sich Regionen unter sich einordnen lassen und das den Erfahrungstransfer vereinfacht. Außerdem fehlt es hier an Daten oder Vergleichbarkeit. Dieses Problem lässt sich nur auf der nationalen oder europäischen Ebene lösen. Das Projekt soll im Sinne des § 22 Abs. 1 Raumordnungsgesetz darauf Antworten finden.

Viele breit genutzte Indikatoren wie die Arbeitslosenquote stellt Eurostat harmonisiert nur großräumig, in der Regel auf Ebene NUTS-2 bereit. Die Umrechnung auf eine kleinere Ebene erfolgt in Deutschland und den Nachbarländern nach unterschiedlichen Methoden, sodass die Daten aktuell schwer zu vergleichen sind. Andere für Grenzregionen wichtige Themen wie Pendlerverflechtungen decken aktuelle Indikatoren nicht ab. Bis heute erfolgt noch keine systematische Erfassung und Bereitstellung

des Wohn- und Arbeitsorts, sobald einer davon sich im Ausland befindet.

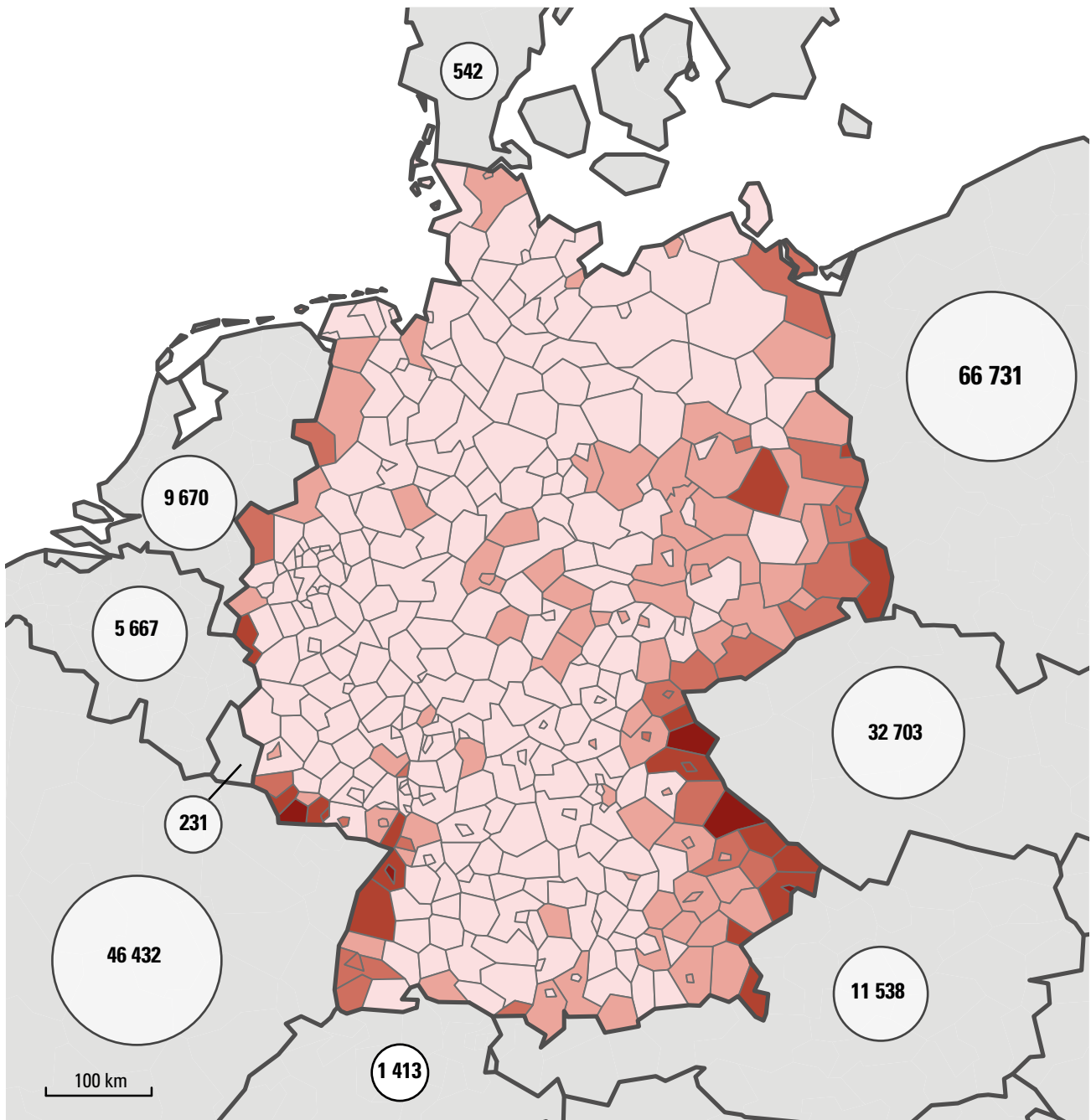
Eine Vielfalt der Akteure

In einem solchen Projekt müssen alle beteiligten Akteure – Modellregionen, Länder und Statistikämter – intensiv zusammenarbeiten, um für bessere Daten zu sorgen. Internationale Partner beteiligen sich ebenfalls: Im Dezember 2018 hat das BBSR ein neues Netzwerk initiiert, um Akteure der Raubeobachtung in Deutschlands Nachbarländern zusammenzubringen. Nur so lassen sich aktuelle Barrieren für ein dauerhaftes grenzübergreifendes Raubeobachtungssystem überwinden. Das „Netzwerk für Raubeobachtung in Grenzregionen“ haben 15 Institutionen aus 9 Ländern gegründet. Sie erklären sich bereit, sich aktiv für die Optimierung der Datengrundlage in Grenzregionen zu engagieren. Partnerinstitutionen des BBSR in Deutschlands Nachbarländern, Statistikämter und die Bundesagentur für Arbeit sind in dem Netzwerk, das die europäische Kommission unterstützt, vertreten. Je nach administrativem System sind in verschiedenen Ländern unterschiedliche Institutionen für Raubeobachtung zuständig. Als neue Austauschplattform vereinfacht das Netzwerk den Dialog zwischen allen Akteuren und ermöglicht die Identifikation von Ansprechpartnern auch für lokale Statistiknutzer. Ziel sind gemeinsame Wege zur Datenaufbereitung und Datenharmonisierung.

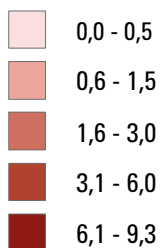
Kontakt

Referat I 3 – Europäische
Raum- und Stadtentwicklung
Claire Duvernet
claire.duvernet@bbr.bund.de
Volker Schmidt-Seiwert
volker.schmidt-seiwert@bbr.bund.de

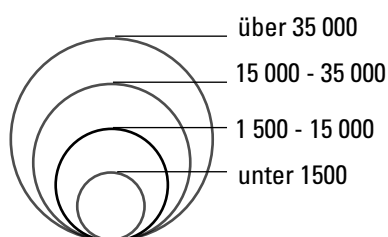
Einpenderler aus dem Ausland (2018)



Anteil der Einpendler aus dem Ausland
(% der sozialversicherungspflichtig
Beschäftigten)



Anzahl der Einpendler aus den
Nachbarländern



© BBSR Bonn 2019

Datenbasis: Laufende Raubeobachtung Europa
Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit
Geometrische Grundlage: GfK GeoMarketing,
Regionen NUTS 3
Bearbeitung: C. Duvernet



Wohnen und Immobilien

Einführung

Angesichts steigender Mieten und Immobilienpreise gewinnt der Begriff des Gemeinwohls auch in wohnungspolitischen Debatten an Bedeutung. Es gilt, neue Akteure und Kooperationsformen in den Blick zu nehmen.

Die Wohnungsfrage ist zurück auf der politischen Agenda. In den Ballungsräumen und den Universitätsstädten steigen Immobilienpreise und Mieten weiter. Geringverdiener, aber auch immer mehr Menschen mit mittlerem Einkommen haben erhebliche Schwierigkeiten, sich am Wohnungsmarkt zu versorgen. Zwischen dem Neubau günstiger Mietwohnungen und dem Neubau von Wohnungen im Hochpreissegment gibt es ein spürbares Missverhältnis. Nicht nur das Bevölkerungswachstum der Städte und die Baulandknappheit haben die Preise für Miete und Eigentum in die Höhe getrieben, sondern auch der durch die Wirtschafts- und Finanzkrise ausgelöste Run auf das „Betongold“.

Vor diesem Hintergrund erlebt der Begriff „Gemeinwohl“ eine Renaissance – und zwar sehr zurecht. Der Begriff ist im Grundgesetz, in Gemeindeordnungen und auch im Baugesetzbuch verankert. Natürlich ist Stadtentwicklung generell dem Wohl der Allgemeinheit verpflichtet. Dabei wurden bislang vor allem staatliche Stellen als Wahrer oder Wächter des Gemeinwohls angesehen. Doch so einfach darf man sich die Sache nicht machen. Zumal die Bedeutung des Begriffs nicht eindeutig zu fassen ist: Er unterliegt einem ständigen Verständniswandel. Unter der Gemeinwohlorientierung eines Vorhabens wird verstanden, dass dieses nicht nur einem reinen privaten (Rendite-) Interesse bzw. reinen Partikularinteressen folgt, sondern ganz oder in Teilen einen Mehrwert für die Allgemeinheit bzw. die Stadtgesellschaft schafft. Gemeinwohlorientiertes Handeln ist also nicht allein Sache

staatlicher Akteure, sondern liegt auch in der Verantwortung privater Akteure wie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Die aktuellen Diskussionen um die neue Gemeinnützigkeit konzentrieren sich aus naheliegenden Gründen auf das Thema Wohnen. Viele Akteure halten offensichtlich eine Intervention für notwendig, welche die bestehenden Instrumente zur Sicherung von preiswertem und gebundenem Wohnraum ergänzt. Ein gewichtiges Argument lautet: Der Umfang der vorhandenen gebundenen Wohnungsbestände reiche nicht aus, um ein wirksames Marktkorrektiv zur Dämpfung der Preise zu bilden und um die Bedarfsgruppen angemessen zu versorgen. Die diesbezügliche wohnungspolitische Debatte ist breit und facettenreich. Zugespitzt könnte man sagen, dass der soziale Wohnungsbau *pro toto* für solche Projekte steht, die keine Gewinne abschöpfen und ihre Immobilien gezielt dem Spekulationskreislauf entziehen, ohne dabei unwirtschaftlich zu handeln.

Allein, man sollte solche Überlegungen immer im Gesamtzusammenhang mit dem bestehenden System sehen. Idealtypisch könnte man von einem Modell sprechen, dass auf drei Säulen beruht:

1. den klassischen Instrumenten der kommunalen Wohnungspolitik und Wohnraumförderung,
2. einer aktiven kommunalen Liegenschaftspolitik, der kommunalen Förderung und Unterstützung von Genossenschaften sowie



Quelle: Getty Images / digitalimagination

Genossenschaften und andere gemeinwohlorientierte Akteure stellen erschwinglichen Wohnraum bereit. Sie gilt es zu stärken

3. der Möglichkeit eines ergänzenden Non-Profit-Sektors zum Aufbau von Interventionsbeständen.

Bei den ersten beiden Säulen ist seit einiger Zeit eine hohe Dynamik zu beobachten. Anders bei der dritten Säule: Hier gibt es nur sehr wenige Akteure und Organisationsformen und keine strukturelle staatliche Förderung. Ausnahme ist die Förderung gemeinnütziger Vereine mit entsprechend eingeschränktem Geschäftskreis oder kommunale oder kirchliche Stiftungen.

Schon immer war die europäische Stadt stark geprägt vom sozialen Engagement, der Selbstverwaltung und der bürgerschaftlichen Verantwortung. Angesichts neuer Herausforderungen in vielen Bereichen richtet sich die Aufmerksamkeit seit einigen Jahren verstärkt auf private und zivilgesellschaftliche Akteure, die sich vernetzen und in unterschiedlichen Feldern gemeinwohlorientierte Projekte realisieren. Diese Akteure und ihre Projekte wurden in der letzten Zeit unter verschiedenen Begrifflichkeiten diskutiert: als Stadtmacher, als Raumunternehmer, als Immobilien oder als Bausteine in einer self-made city. Diese Begriffe betonen jeweils unterschiedliche Schwerpunkte, die auf unterschiedliche Motivationen und Charakteristika der Akteure und Projekte

hinweisen. Gemeinsam ist ihnen allen, dass sie eine Stadtentwicklung betreiben, die auf bottom-up getriebenen Prozessen und starken Kooperationsstrukturen beruht und die in der Regel dem Gemeinwesen in einem Stadtteil zu Gute kommt. Hierfür wäre eine neue Balance zwischen staatlicher Steuerung und zivilgesellschaftlichem Handeln zu finden, um die gemeinwohlorientierten Wirkungen zu unterstützen. Es geht also um die Entwicklung neuer koproduktiver Modelle – in der Stadtentwicklung, aber auch im Wohnungsbau.

Gewiss ist die zeitnahe Schaffung preisgünstigen Wohnraums unabdingbar. Auch wenn der Druck groß ist, wäre eine Debatte verfehlt, die sich allein auf die Zahl der benötigten Wohnungen fokussiert – und die Qualität des Wohn- und Siedlungsbaus außer Acht lässt. Der Wohnungsbau muss zudem als Instrument der Stadtteil- und Quartiersentwicklung verstanden und konzipiert werden. Geht es doch auch um die Schaffung von Nachbarschaften. Das BBSR widmet sich dem Bereich Wohnen und Immobilien in ganzer Breite – und stellt mit seinen Analysen, fachlichen Ausarbeitungen und Unterstützungsleistungen wichtige Informationen und Dienstleistungen für die Akteure auf allen politischen Ebenen zur Verfügung.

Kontakt

Dr. Robert Kaltenbrunner
Leiter Abteilung II
Bau- und Wohnungswesen
robert.kaltenbrunner@bbr.bund.de

Große Wohnungsunternehmen in der Kritik – Was sagen die Fakten?

Großen Wohnungsunternehmen wird häufig vorgeworfen, die Spielräume für Mieterhöhungen auszureizen. Eine Analyse zeigt, wie sich die Durchschnittsmieten ihrer Bestände im Vergleich zu anderen Anbietergruppen und Akteuren entwickelt haben.

Die Mieten in Deutschland sind in den letzten Jahren stark gestiegen. Besonders betroffen waren die kreisfreien Großstädte mit mehr als 500.000 Einwohnern. Dort nahmen die Mieten bei Erst- und Wiedervermietung in den letzten zehn Jahren um knapp 60 Prozent zu, im Bundesdurchschnitt um knapp 40 Prozent. Auch in den sieben größten Städten entwickeln sich die Mieten unterschiedlich: Am stärksten legten die Angebotsmieten in Berlin zu, wo sie sich in den letzten zehn Jahren fast verdoppelten. Mit großem Abstand folgen München und Stuttgart (plus 60 Prozent). Werden die durchschnittlichen absoluten Mieten betrachtet, ergibt sich ein etwas anderes Bild: In München waren die Angebotsmieten im ersten Halbjahr 2019 mit durchschnittlich 18,20 Euro nettokalt pro Quadratmeter am höchsten. Es folgen Frankfurt am Main (14,21 Euro/qm), Stuttgart (13,87 Euro/qm) und Hamburg (12,17 Euro/qm). In Berlin zahlten Neumieter zuletzt im Schnitt 11,71 Euro/qm.

Die starken Mietpreissteigerungen betreffen in erster Linie die Angebotsmieten und damit diejenigen, die eine neue Wohnung suchen. Die Bestandsmieten wiederum entwickelten sich fast identisch zum Verbraucherindex. Sie legten von 2010 bis 2018 um etwa 11 Prozent zu.

Die Mietentwicklung hat die Diskussion entfacht, ob einige Vermietergruppen bzw. einzelne Vermieter die angespannte Wohnungsmarktsituation ausnutzen, um die Mieten drastisch anzuheben. Dabei stehen insbesondere Vermieter im Fokus, die über einen umfangreicheren Wohnungsbestand

verfügen oder wegen ihrer Börsennotierung als besonders renditeorientiert eingeschätzt werden.

Anbieterstruktur je nach Stadtgröße unterschiedlich

Das BBSR führt seit vielen Jahren Analysen zu den Vermietern auf dem deutschen Mietmarkt durch. Um die Rolle der in der Kritik stehenden Vermieter zu beleuchten, wird zunächst der Blick auf die Vermietergruppen und ihre Bedeutung in Deutschland gerichtet. Laut Zensus 2011 gibt es in Deutschland 23 Mio. Mietwohnungen. Davon befinden sich ungefähr zwei Drittel im Eigentum von Privatpersonen. Privatwirtschaftliche Unternehmen verfügen über gut 12 Prozent der Mietwohnungen, Kommunen und Wohnungsgenossenschaften über jeweils ca. 10 Prozent. Die restlichen 3 Prozent befinden sich in der Hand von Bund und Ländern sowie von Organisationen ohne Erwerbszweck. Die Vermieterstruktur in Deutschland ist also in hohem Maße durch Privatpersonen geprägt. Professionelle privatwirtschaftliche Anbieter haben dagegen nur einen verhältnismäßig geringen Anteil an den Mietwohnungen. Die Anbieterstruktur unterscheidet sich regional allerdings erheblich. Die Größe einer Stadt spielt eine wesentliche Rolle. Während in kleinen Kommunen Privatpersonen 69 Prozent der Mietwohnungen halten, sind es in Großstädten ab 200.000 Einwohnern nur 33 Prozent. Hier liegen die Anteile der privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen, kommunaler Wohnungsanbieter und der Genossenschaften entsprechend höher.

Betrachtet man die großen Wohnungsunternehmen in Deutschland (Stand: 2018/2019), so gibt es

- fünf Unternehmen mit mehr als 100.000 Wohneinheiten,
- acht Wohnungsunternehmen mit 50.000 bis 100.000 Wohnungen
- und um die 20 Wohnungsunternehmen mit 15.000 bis 50.000 Wohnungen.

Zu den fünf größten Anbietern zählen drei börsennotierte, ein sonstiges privatwirtschaftliches und ein kommunales Unternehmen. Unter den acht Wohnungsunternehmen mit 50.000 bis 100.000 Wohnungen befinden sich fünf in öffentlicher Hand und nur drei sind börsennotiert. Bei den Anbietern in der Kategorie von 15.000 bis 50.000 Wohneinheiten fällt der Anteil der kommunalen Wohnungsunternehmen noch höher aus.

Vergleich mit Mieten von GdW-Unternehmen

Eine Analyse der Entwicklung der durchschnittlichen Nettokaltmieten zeigt, dass die Mietpreise der börsennotierten Wohnungsunternehmen untereinander und im Vergleich zu den GdW-Unternehmen bis zum Jahr 2013 kaum voneinander abwichen. Im weiteren Zeitverlauf verblieb die Hälfte der börsennotierten Unternehmen unterhalb bzw. gleichauf mit den GdW-Mieten, während die andere Hälfte einen deutlicheren Anstieg der Mieten aufweist.

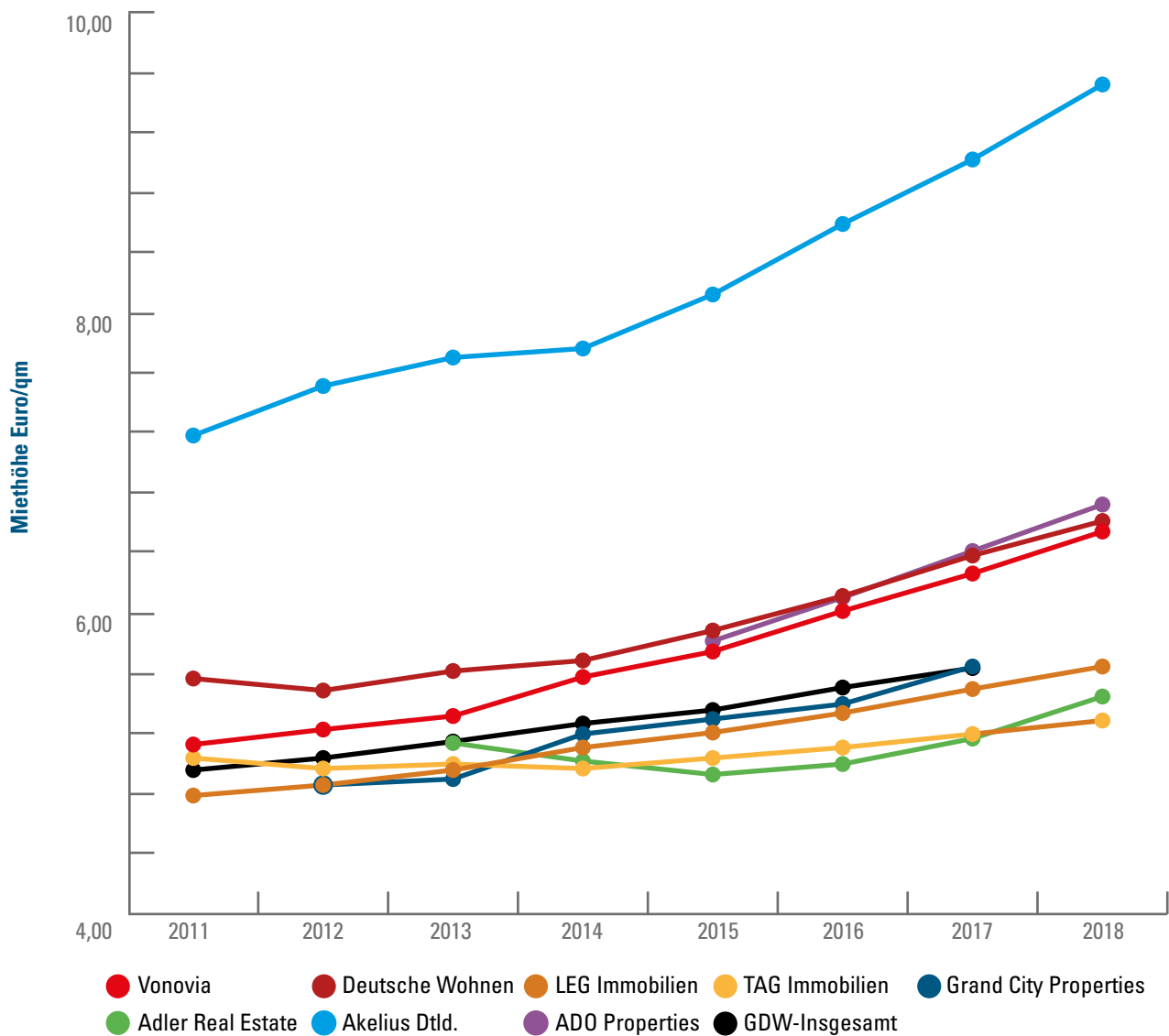
Die Mieten der börsennotierten Unternehmen lagen im Jahr 2013 bis auf einen Ausreißer zwischen 4,90 Euro/qm und 5,60 Euro/qm, 2018 zwischen 5,30 Euro/qm und 6,70 Euro/qm. Mieter der GdW-Unternehmen zahlten in 2013 im Schnitt 5,20 Euro/qm, 2017 5,60 Euro/qm. Eine Ausnahme bei der Mietpreisgestaltung stellt das börsennotierte Unternehmen Akelius aus Schweden dar, das Wohnungen im Luxussegment anbietet. Dessen Mieten lagen bereits 2011 knapp über 7 Euro/qm und stiegen bis 2018 auf 9,50 Euro/qm.

Verschiedene Faktoren wirken sich auf die Entwicklung der Mieten aus. Dazu gehören beispielsweise die räumlichen Schwerpunkte der Portfolios sowie Effekte durch den Kauf oder Verkauf von Wohnungsportfolios. Ein weiterer Einflussfaktor ist das Investitionsverhalten.

Modernisierungsaufwendungen

Seit Mitte dieses Jahrzehnts haben einige börsennotierte Wohnungsunternehmen ihre Modernisierungsaufwendungen deutlich erhöht, zum Beispiel Vonovia – von 6 Euro/qm im Jahr 2013 auf 45 Euro/qm 2018. Die Deutsche Wohnen steigerte ihre Modernisierungsaufwendungen von knapp 5 Euro/qm in 2013 auf 31 Euro/qm in 2018. Die Modernisierungsinvestitionen der GdW-Unternehmen schwankten dagegen im selben Zeitraum um die 10 Euro/qm. Einige weitere börsennotierte Wohnungsunternehmen investierten zunächst leicht unter dem GdW-Wert, derzeit liegen sie leicht darüber. Auch bei den Modernisierungsinvestitionen hebt

Börsennotierte Wohnungsunternehmen – Entwicklung der Ist-Mieten (nettokalt Euro/qm), 2011 bis 2018



Quellen: Geschäftsberichte der Wohnungsunternehmen aus verschiedenen Jahren, GdW: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends verschiedener Jahrgänge. Eigene Darstellung

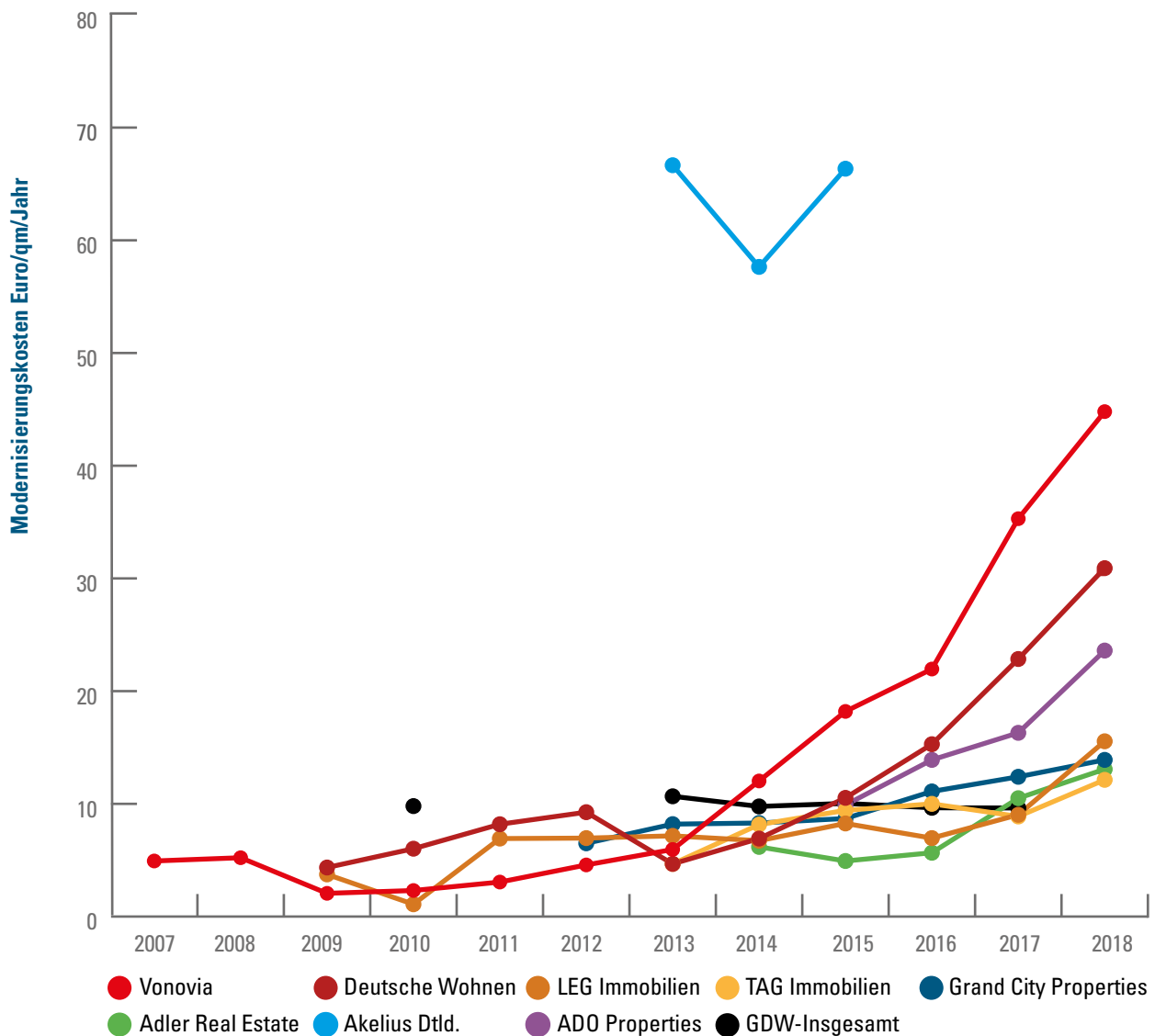
© BBSR Bonn 2019

sich Akelius mit durchschnittlich ca. 60 Euro/qm in den Jahren 2013 bis 2015 deutlich ab. Seinem Geschäftsmodell entsprechend investiert Akelius viel Geld in die Modernisierung und Aufwertung seiner Wohnungen, um sie im Luxussegment anzubieten.

Insgesamt lässt sich aus den Analysen der Schluss ziehen, dass einige börsennotierte Wohnungsunternehmen die hohe Nachfrage in wachsenden Städten stärker als andere genutzt haben, um Mieterhöhungspotenziale zu nutzen. Sowohl die durchschnittlichen Mietpreissteigerungen

als auch die durchschnittlichen Mietpreise weichen bis auf eine Ausnahme bei diesen Wohnungsunternehmen nicht so stark von den durchschnittlichen GdW-Mieten nach oben ab, wie die hitzige Diskussion vermuten lässt. Die Durchschnittswerte lassen allerdings nicht den Schluss zu, dass es keine Fälle gab, in denen die Mieten kräftig erhöht und dabei gesetzliche Regelungen nicht eingehalten wurden. Andererseits ist zu berücksichtigen, dass energetische Modernisierungen des Gebäudebestands notwendig sind, um die vereinbarten Klimaziele zu erreichen.

Börsennotierte Wohnungsunternehmen – Modernisierungskosten (qm/pro Jahr), 2007 bis 2018



Quellen: Geschäftsberichte der Wohnungsunternehmen aus verschiedenen Jahren, GdW: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends verschiedener Jahrgänge. Eigene Darstellung

© BBSR Bonn 2019

Davon unberührt bleibt die Tatsache, dass ein nicht unerheblicher Teil der Bevölkerung höhere Mieten nicht schultern kann. Neben der Miethöhe ist dafür die Höhe des Einkommens entscheidend. Die Entwicklung der durchschnittlichen verfügbaren realen Haushaltseinkommen zeigt, dass die Haushalte der unteren Einkommensklassen an der positiven Einkommensentwicklung der letzten Jahre nicht in dem Maße partizipieren konnten wie Haushalte mit höheren Einkommen. Um die Bezahlbarkeit des Wohnens zu gewährleisten, hat die Wohnungspolitik mit mehreren Maßnahmen reagiert: mit

der Stärkung des sozialen Wohnungsbaus, der Mietpreisbremse, der Senkung der Modernisierungumlage, der Reform des Wohngeldes und nicht zuletzt durch Erleichterungen für den Wohnungsneubau.

Aktuelle Erkenntnisse des BBSR gelangen zu dem Ergebnis, dass sich der Mietanstieg im ersten Halbjahr 2019 abgeschwächt hat, auch in den meisten Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohnern. Setzt sich diese Entwicklung fort, wäre dies ein wichtiges Anzeichen für die Beruhigung der Wohnungsmärkte.

Kontakt

Referat II 13 – Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Bauwirtschaft
Karin Lorenz-Hennig
karin.lorenz-hennig@bbr.bund.de

Wohngeldreform 2020 – mehr Geld für 660.000 Haushalte

Die Wohngeldreform 2020 stärkt Effekte und Reichweite des staatlichen Wohnkosten-Zuschusses. Forschungsarbeiten des BBSR haben die Reform vorbereitet.

Seit dem 1. Januar 2020 gibt es mehr Wohngeld. Mit der Wohngeldreform 2020 entlastet die Bundesregierung Haushalte mit geringem Einkommen stärker bei den Wohnkosten.

Mit einem Wohnkostenzuschuss hilft das Wohngeld als wichtiges wohnungspolitisches Instrument einkommensschwächeren Haushalten dabei, sich mit angemessenem Wohnraum zu versorgen und die Wohnkostenbelastung zu senken. Die Leistungshöhe richtet sich unter anderem nach der regionalen Wohnungsmarktsituation, die über so genannte Mietstufen abgebildet wird.

Seit der letzten Reform ist die Zahl der Empfänger zurückgegangen

Die letzte Wohngeldreform trat zum 1. Januar 2016 in Kraft. Seitdem ist die Zahl der Wohngeldempfänger zurückgegangen: von rund 630.000 Haushalten Ende 2016 auf schätzungsweise rund 530.000 Ende 2019 (vgl. Abbildung, S. 46). Die Erfahrungen nach den vergangenen Wohngeldreformen zeigen, dass die Anzahl der Wohngeldhaushalte stets rasch nach den Reformen abnimmt. Der Grund dafür ist allerdings nicht unbedingt, dass sich die wirtschaftliche Situation der Haushalte verbessert hat und sie keinen Unterstützungsbedarf mehr bei den Wohnkosten haben. Ausschlaggebend ist vielmehr, dass sich nach einer Reform die Leistungsfähigkeit des Wohngeldes abschwächt, weil es bislang nicht regelmäßig an die Entwicklung der Mieten, der Lebenshaltungskosten und der Einkommen angepasst wurde. So können manche Haushalte zwar einen Anstieg ihrer Einkommen

verbuchen. Diese gleichen aber nur den Anstieg der Verbraucherpreise aus. Das Wohngeld verringert sich dann häufig trotzdem oder der Wohngeldanspruch erlischt sogar für diese Haushalte.

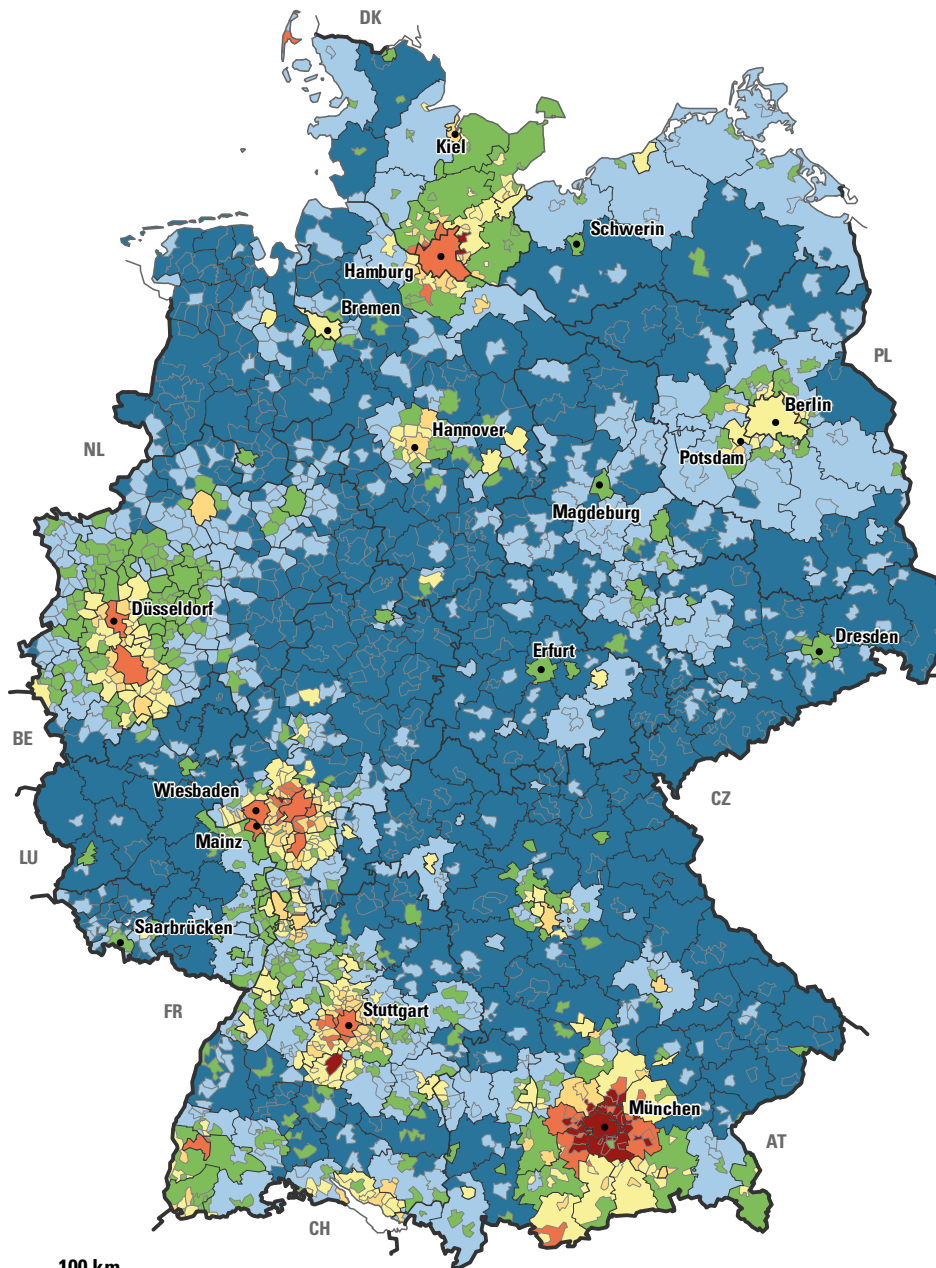
Auch die Mieten haben seit 2016 weiter zugelegt. Das Wohngeld kann die Mietpreisentwicklung ohne Anpassung allerdings kaum auffangen. Bei rund einem Viertel der Wohngeldhaushalte lagen die Wohnkosten über den berücksichtigungsfähigen Höchstbeträgen. Mit den Mieten steigt aber auch die Wohnkostenbelastung der betroffenen Haushalte.

Angesichts der aktuellen Entwicklungen auf vielen Wohnungsmärkten reichten das Leistungsniveau und die Reichweite des Wohngeldes somit nicht mehr aus, um die wohnungspolitischen und sozialen Ziele, die mit dem Wohngeld verbunden sind, zu erfüllen. Ohne die Wohngeldreform würde die Zahl der Empfängerhaushalte nach Schätzungen des BBSR von rund 530.000 Haushalten Ende 2019 auf 480.000 Haushalte Ende 2020 absinken.

Wohngeldreform 2020 stärkt das Wohngeld

Angesichts angespannter Wohnungsmärkte und steigender Mieten in vielen Regionen wird das Wohngeld, vier Jahre nach der letzten Wohngeldreform, ab 2020 nun erstmalig nach einem kürzeren Zeitabstand gestärkt. Zuvor mussten die Wohngeldhaushalte und weitere Haushalte mit geringen Einkommen sieben Jahre auf die Leistungsverbesserungen warten.

Wohngeld: Mietenstufen ab 2020



© BBSR Bonn 2019

Mietenstufe	Mietenniveau (in %)
I	bis unter -15
II	-15 bis unter -5
III	-5 bis unter 5
IV	5 bis unter 15
V	15 bis unter 25
VI	25 bis unter 35
VII	35 und mehr

Landesgrenzen
 Kreisgrenzen

Die Zugehörigkeit einer Gemeinde zu einer Mietenstufe richtet sich nach dem Mietenniveau von Wohnraum der Hauptmieter und Hauptmieterinnen sowie der gleichzustellenden zur mietähnlichen Nutzung berechtigten Personen, für den Mietzuschuss geleistet wird. Das Mietenniveau ist die durchschnittliche prozentuale Abweichung der Quadratmetermieten von Wohnraum in Gemeinden vom Durchschnitt der Quadratmetermieten des Wohnraums im Bundesgebiet.

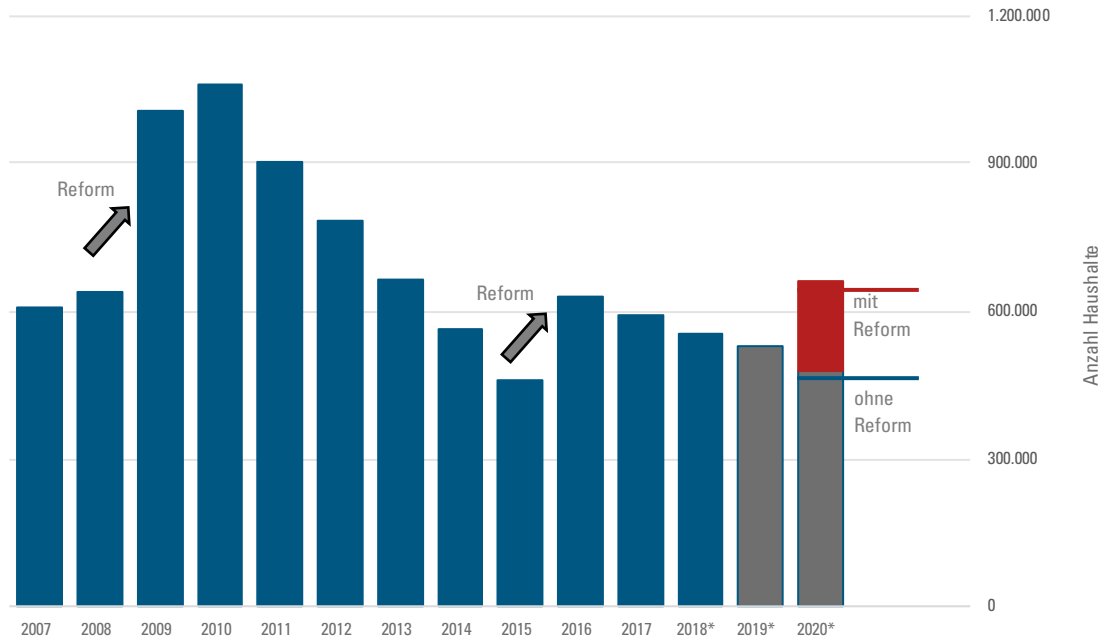
Das Mietenniveau wird festgestellt für Gemeinden mit einer Einwohnerzahl

- von 10.000 und mehr gesondert
- von weniger als 10.000 und gemeindefreie Gebiete nach Kreisen zusammengefasst (§ 12 Abs. 3 WoGG).

Datenbasis: Statistisches Bundesamt – Wohngeldstatistik.
 Zu Grunde liegen Daten der Wohngeldstatistik zum 31. Dezember 2016 und 31. Dezember 2017 einschließlich der bis zum 31. März 2018 erfolgten rückwirkenden Bewilligungen. Relevanter Gebietsstand ist der 31. März 2018, der für die 10.000-Einwohner-Schwelle relevante Stichtag der Bevölkerung ist der 30. September 2017.

Geometrische Grundlage: Kreise, Gemeinden (generalisiert), 31.12.2017 © GeoBasis-DE/BKG
 Bearbeitung: E. Degener, N. Oettgen

Wohngeld: Empfängerhaushalte 2007 bis 2020



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktebeobachtung, Statistisches Bundesamt: Wohngeldstatistik 2007 bis 2018; *IW-Köln im Auftrag des BBSR/BMI – modellrechnungsbasierte Schätzungen 2019 bis 2020

© BBSR Bonn 2019

In einem BBSR-Forschungsprojekt wurden mittels umfangreicher Mikrosimulationsrechnungen die voraussichtlichen Wirkungen der Wohngeldreform auf Empfängerzahlen und Ausgaben abgeschätzt. Danach werden rund 660.000 Haushalte von der Wohngelderhöhung profitieren. Darunter fallen überwiegend Haushalte, die schon vorher Wohngeld bezogen und im Jahr 2020 auch ohne Reform weiterhin Wohngeld beziehen würden. Hinzu kommen rund 155.000 Haushalte, deren Einkommen bisher über den Grenzen für einen Wohngeldanspruch lag, sowie rund 25.000 Haushalte, die vor der Wohngeldreform auf Grundsicherungsleistungen nach dem SGB II oder SGB XII angewiesen waren, z.B. Arbeitslosengeld II oder Sozialhilfe.

Die Wohngeldreform bringt folgende Leistungsverbesserungen:

- Das Wohngeldgesetz beinhaltet künftig eine Dynamisierung des Wohngeldes. Sie wird erstmals 2022 greifen. Das Wohngeld wird dann alle zwei Jahre an die aktuelle Miet- und Einkommensentwicklung angepasst.

- Die Höhe des Wohngeldanspruchs richtet sich insbesondere nach Wohnkosten und Einkommen der Haushalte. Mit der Wohngeldreform werden die Parameter der Wohngeldformel angepasst, um die Wohngeldbeträge insgesamt zu erhöhen. Die Parameter orientieren sich dabei an der allgemeinen Entwicklung der Mieten und der nominalen Einkommen. Für einen 2-Personen-Haushalt, der bereits vor der Reform Wohngeld erhalten hat, wird das Wohngeld von 145 Euro monatlich auf 190 Euro im Monat ab 2020 steigen.

- Zusätzliches Einkommen wird das Wohngeld künftig in geringerem Maße reduzieren. Daneben werden die Freibeträge für pflegebedürftige oder behinderte Menschen erhöht.

- Die Höchstbeträge für die zu berücksichtigende Miete bzw. Belastung bei Wohnungseigentümern werden regional differenziert angehoben. Damit wird die unterschiedliche Mietenentwicklung in den Regionen berücksichtigt.



Mehrfamilienhäuser in Berlin

■ Die Mietenstufen werden neu festgelegt. Neu ist die Mietenstufe VII für Kreise oder Gemeinden ab 10.000 Einwohner, deren Mietenniveau mindestens 35 Prozent über dem Bundesdurchschnitt liegt. Von der Mietenstufe VII werden ab 2020 besonders Haushalte in den angespannten Wohnungsmarktregionen profitieren (vgl. Karte, S. 45). Haushalte in Mietenstufe VII können höhere Wohnkosten bei der Berechnung des Wohngeldes geltend machen.

Um die aktuelle Reform vorzubereiten, hatte das BBSR das BMI mit verschiedenen Analysen unterstützt. So wurde beispielsweise ermittelt, welche Wirkungen von der Einführung der siebten Mietenstufe zu erwarten sind.

Das Bundeskabinett hat im November 2019 einen weiteren Gesetzentwurf zur Verbesserung des Wohngeldes beschlossen. Ab 2021 soll zeitgleich mit der Einführung der CO₂-Bepreisung eine CO₂-Komponente beim Wohngeld eingeführt werden, denn mit ihrem vergleichsweise geringeren Einkommen werden Wohngeldhaushalte durch

die Preisentwicklungen bei den Heizkosten stärker belastet als Haushalte mit höherem Einkommen. In Abhängigkeit von der Größe der Wohngeldhaushalte wird deshalb ein pauschaler monatlicher Betrag zur Entlastung bei den Heizkosten berücksichtigt.

Begleitend zur beabsichtigten Einführung der Grundrente soll außerdem ein Freibetrag beim Wohngeld verhindern, dass sich durch die höhere Rente das Wohngeld der Haushalte verringert.

Das BBSR wird auch mit künftigen Forschungsvorhaben die Wirksamkeit des Wohngeldes untersuchen und dazu beitragen, die staatliche Leistung in ihren Wirkungen weiter zu verbessern. Ein besonderes Augenmerk richtet sich auf die regionalen Aspekte des Wohngeldes, insbesondere auf die Mietenstufen und deren Höchstbeträge für die berücksichtigungsfähigen Wohnkosten.

Veröffentlichungen

BBSR (Hrsg.): Strukturelle Verbesserung der Anreize und Dynamisierung des Wohngeldes. BBSR-Online-Publikation 16/2019, Bonn

Kontakt

Referat II 12 – Wohnen und Gesellschaft

Ernst Degener
ernst.degener@bbr.bund.de

Nina Oettgen
nina.oettgen@bbr.bund.de

Senkung der Baukosten – ein Beitrag zu bezahlbaren Mieten

Der Weg zu bezahlbaren Mieten und Preisen führt über die Baukosten. Diese sind in den letzten Jahren stark gestiegen. Das BBSR begleitet die Umsetzung des Maßnahmenpakets Baukostensenkung fachlich.

Der starke Anstieg der Mieten in den letzten Jahren hat dazu geführt, dass Politik und Forschung verstärkt nach Möglichkeiten suchen, wie die Bezahlbarkeit der Mieten gewährleistet werden kann. In diesem Kontext werden auch immer wieder die Baukosten thematisiert. Eine im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen der Bundesregierung eingerichtete Kommission hatte 2015 rund 70 Empfehlungen für die Begrenzung der Baukosten formuliert. Ein darauf fußendes Maßnahmenbündel ist Teil der Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen, welche die Bundesregierung anlässlich des Wohngipfels am 21. September 2018 angestoßen hat.

Die Maßnahmen zur Senkung der Baukosten umfassen die Handlungsfelder

- Bauordnungsrecht weiterentwickeln und harmonisieren,
- serielles und modulares Bauen weiter vorantreiben,
- Verfahren vereinfachen, Chancen der Digitalisierung nutzen,
- Folgekosten von Regulierung und Normung begrenzen sowie
- kostengünstige Systeme der technischen Gebäudeausrüstung schaffen.

Das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) und das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) flankieren die Umsetzung der Maßnahmen mit einer Reihe von Forschungsprojekten.

Normen

Um die Kosten von Regulierung und Normung zu begrenzen, soll künftig eine Folgekostenabschätzung für alle zur Überprüfung anstehenden und alle neuen Normen erfolgen. Die Prüfung soll eine zentrale unabhängige Stelle übernehmen. Die temporäre Expertengruppe „Bauordnung“ erarbeitete bereits für das BMI ein Machbarkeitskonzept für die Einrichtung einer solchen Stelle. Ein Forschungsvorhaben widmet sich den inhaltlichen, organisatorischen und rechtlichen Anforderungen an die Institution. Darüber hinaus wird ein Verfahren zur Abschätzung der Kostenfolgen entwickelt und erprobt.

Serielles und modulares Bauen

Auch das serielle und modulare Bauen hat das Potenzial, die Baukosten zu verringern. Das BMI unterstützte den GdW-Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen dabei, eine Rahmenvereinbarung auszuschreiben, aus der die ungefähr 3.000 Mitgliedsunternehmen des GdW einen Auftrag auslösen können. Derzeit werden auf Basis der Rahmenvereinbarung erste Bauvorhaben realisiert. Das BBSR wird die Umsetzung des Rahmenvertrags mit einem Forschungsprojekt evaluieren. Dabei geht es unter anderem um die Anpassungsfähigkeit der Musterplanungen und Modellgebäude, die Akzeptanz des seriellen modularen Bauens, die Bauqualität, die Kostenersparnis und nicht zuletzt die Bezahlbarkeit der Mieten.



Modulares Wohngebäude der Wohnungsgesellschaft Leverkusen (WGL)

Digitalisierung

Um die Einführung digitaler Methoden im Bauwesen zu unterstützen, haben das Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) und das BMI ein BIM-Kompetenzzentrum eingerichtet. Ziel ist es, einheitliche und abgestimmte Standards für die digitalen Verfahren zu entwickeln. Die Arbeiten des Kompetenzzentrums werden durch eine wissenschaftliche Beratung unterstützt. Dazu wird zunächst ein Feinkonzept erarbeitet.

Technische Gebäudeausrüstung

Forschungsvorhaben zur robusten und kostengünstigen technischen Gebäudeausrüstung runden die Wissensbasis zur Begrenzung der Baukosten ab. Für das BBSR ist die Begleitung der einzelnen Handlungsfelder ein Querschnittsthema, das in mehreren Organisationseinheiten bearbeitet wird. Im Referat „Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Bauwirtschaft“ ist die Geschäftsstelle für das „Maßnahmenpaket Baukostensenkung“ angesiedelt.

Kontakt

Referat II 13 – Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Bauwirtschaft
Geschäftsstelle „Maßnahmenpaket Baukostensenkung“
Karin Lorenz-Hennig
karin.lorenz-hennig@bbr.bund.de

Droht Deutschland eine Immobilienpreisblase?

Trends auf den Wohnungs- und Immobilienmärkten

Der deutsche Immobilienmarkt entwickelt sich weiter dynamisch. Das Investitionsvolumen für den Kauf von Immobilien lag zuletzt so hoch wie nie zuvor. Die steigenden Preise befeuern die Diskussion um eine Preisblase.

Sowohl die Immobilienpreise als auch die Mieten kannten in den vergangenen Jahren in vielen wachsenden Städten und Regionen Deutschlands nur eine Richtung: nach oben. Der Kauf von Wohnungen und Häusern kann sich in vielen Fällen dennoch für Investoren und für selbstnutzende Haushalte lohnen. Die große Nachfrage stößt dabei auf ein zu geringes Angebot – nicht überall, aber in den bedeutenden Wirtschaftsräumen.

Die Immobilienpreise stiegen laut Statistischem Bundesamt in den letzten zehn Jahren um 53 Prozent. In diesem Zeitraum stiegen die Preise für Bestandsimmobilien etwas stärker als bei Neubauten. In den wachsenden Städten ist die Entwicklung besonders ausgeprägt: Dem Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) zufolge stiegen die Preise für selbstgenutztes Wohneigentum in den sieben größten deutschen Städten zwischen 2010 und 2018 um 80 Prozent. Erst seit 2018 verläuft die Entwicklung etwas moderater. 2019 lag sie aber immer noch – verglichen mit dem Vorjahreszeitraum – bei knapp 4 Prozent. Das erschwert die Suche nach Immobilien und Wohnungen. Vor allem in zentralen und innenstadtnahen Lagen können steigende Preise die ursprüngliche Bewohnerschaft verdrängen – sei es durch mehr selbstnutzende Haushalte in Eigentumswohnungen oder mit steigenden Preisen einhergehenden Mieterhöhungen.

Menschen ziehen weiter in die Wachstumsregionen

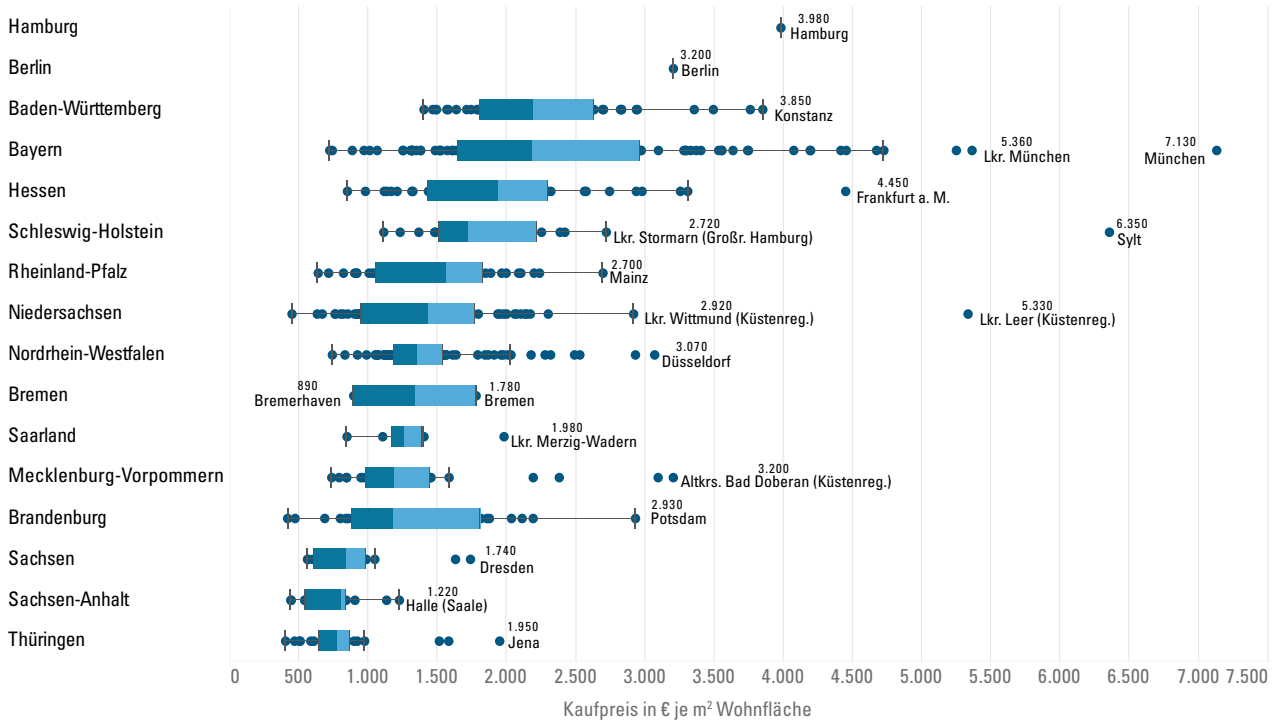
Die anhaltende Nachfrage nach Immobilien hat verschiedene Gründe – dazu gehören insbesondere das demografische und das

wirtschaftliche Wachstum. Deutschlands Bevölkerung wächst seit Jahren. Dieses Wachstum findet in den Regionen statt, die vielfältige Arbeitsplätze und Ausbildungsmöglichkeiten bieten und somit ein hohes Zuzugspotenzial besitzen – also besonders Groß-, Mittel- und Universitätsstädte. Die Zuwanderung erfolgt aus anderen Regionen Deutschlands ebenso wie aus dem Ausland. Den Wachstumsräumen stehen Schrumpfräume gegenüber, die sich mit Bevölkerungsverlusten, stagnierenden oder sinkenden Immobilienpreisen und Leerständen auseinandersetzen müssen.

Neben dem demografischen Wachstum zeigt Deutschland seit Jahren ein überwiegend stabiles Wirtschaftswachstum. Beschäftigtenzahlen und Einkommen stiegen bisher deutlich, gleichzeitig sanken die Arbeitslosenzahlen. Eine zunehmende Nachfrage nach Wohnungen sowohl durch steigende Haushaltszahlen als auch durch eine stärkere Wohnkaufkraft führt in vielen Regionen Deutschlands zu den Nachfrageüberhängen.

Mit der anhaltenden Nachfrage nach Wohnimmobilien ist das Investitionsrisiko an den wachsenden Standorten für viele Investoren niedrig. Die Zuzüge in die Boomstädte lassen Mietausfälle eher unwahrscheinlich erscheinen und stärken die Funktion von Immobilien als Anlageobjekte. Die weltweit fehlenden alternativen Anlageformen auf den Finanz- und Kapitalmärkten lassen zudem großen Mengen an verfügbarem Kapital in Immobilien fließen. Dabei kommen die Investoren nicht nur aus Deutschland. Auch ausländische Anleger schätzen den deutschen Wohnungsmarkt als sehr attraktiv ein. Damit treten sie aber

Kaufpreise gebrauchter Eigentumswohnungen nach Kreisen und Subkreisen 2018



Anmerkung: Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte analysieren die Kaufpreisdaten auf der Ebene der Kreise. Kreise mit besonders heterogenen Immobilienmarktstrukturen werden als Subkreise unterteilt und ausgewertet. Quelle: AK OGA (2019): Immobilienmarktbericht Deutschland 2019. Oldenburg, S. 76

auch in Konkurrenz zu privaten Eigentums-erwerbern. Diese wollen die niedrigen Zinsen nutzen, um sich den Traum von ihren eigenen vier Wänden zu erfüllen und so für das Alter vorzusorgen. Mit den fehlenden Anlagealternativen auf den unsicheren Finanzmärkten und dem günstigen „Baugeld“ verursachen die niedrigen Zinsen einen doppelten Schub auf die Immobiliennachfrage. Somit steigen auch die Immobilienpreise weiter.

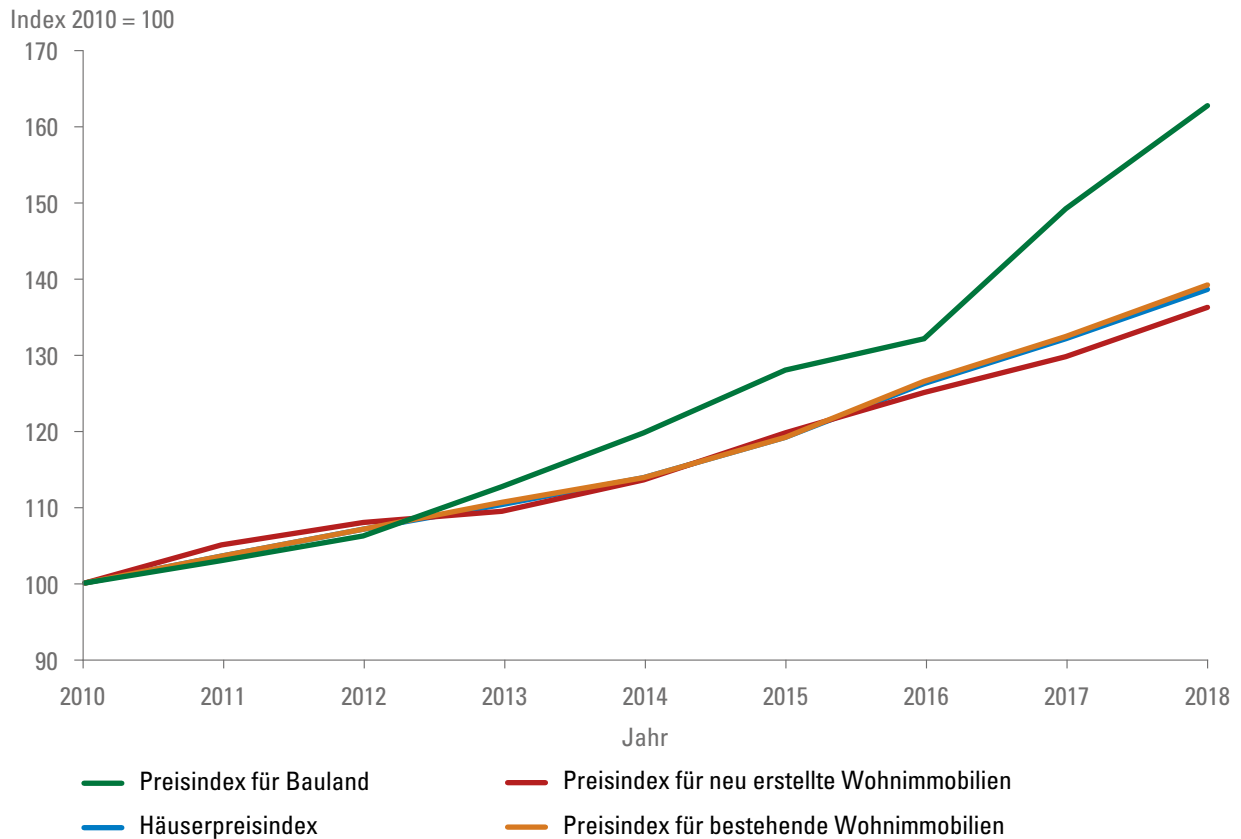
Wohnungsneubau trotz Zunahme immer noch gehemmt

Die steigenden Immobilienpreise ergeben sich in erster Linie aus der großen Nachfrage nach Wohnungen – und dem knappen Angebot. Deswegen gehen viele Experten davon aus, dass eine Ausweitung des Wohnungsangebots die Preisentwicklung dämpfen könnte. In Deutschland wird zwar viel mehr gebaut als in den 2000er-Jahren. Die Zahl der Baufertigstellungen von Wohnungen ist in den vergangenen zehn Jahren um 80 Prozent auf 287.000 Wohnungen im Jahr 2018 gestiegen. Die Baugenehmigungen haben sich sogar fast verdoppelt (2019: rund 360.000 Wohnungen). Das reicht bisher aber noch nicht aus, um den Bedarf zu

decken. Auch das Ziel der Bundesregierung von 1,5 Mio. Wohnungen in dieser Legislaturperiode wird nur schwer zu erreichen sein. Die Ausweitung des Wohnungsbaus stößt an vielerlei Grenzen:

- Es fehlt an geeignetem und bezahlbarem Wohnbauland.
- Die Bauwirtschaft ist ausgelastet und leidet unter Fachkräftemangel.
- Die Baukosten steigen seit Jahren kontinuierlich an.
- Planungs- und Genehmigungsverfahren sind komplex und zeitraubend, auch weil es immer mehr Bauvorschriften gibt.
- Nachbarschaftliche Widerstände bremsen oder verhindern Baumaßnahmen.
- In vielen Gemeinden gilt das wohnungspolitische Primat der Innenentwicklung. Vor dem Hintergrund des Wohnungsmangels versuchen einige Kommunen, die Mengeneffekte auch über die Neuausweisung von Bauflächen zu erzeugen.

Preisindizes für Wohnimmobilien und Bauland von 2010 bis 2018



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistisches Bundesamt

© BBSR Bonn 2019

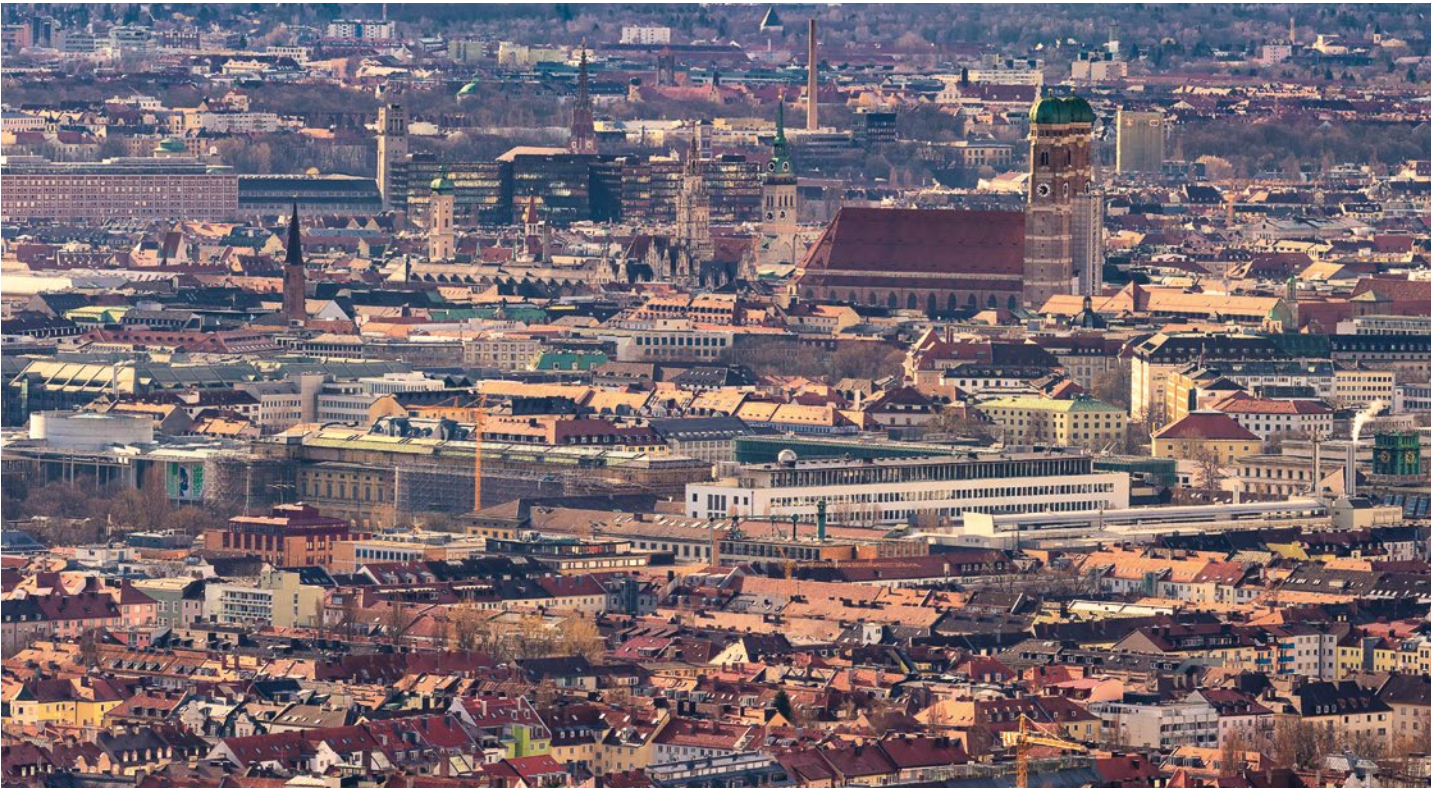
Die BBSR-Studie „Faktencheck zur Wohneigentumsbildung“ belegt, dass immer mehr Immobilienerwerber bei der Suche nach Wohnungen, Häusern oder Bauland ins Umland ausweichen. Weiter steigende Baulandpreise und hohe Baukosten sorgen selbst in typischen Neubaugemeinden im Umland dafür, dass viele Interessenten sich zunächst am Bestand orientieren. Daher nimmt der Anteil von Neubauten beim Eigentumserwerb für die Selbstnutzung ab. Bestandsimmobilien sind häufig günstiger und somit eine zunehmend genutzte Alternative zum Neubau.

Immobilienpreisblasen nicht erkennbar

Die in den vergangenen Jahren stark gestiegenen Immobilienpreise führen zu angeregten Diskussionen über übertriebene Preise oder mögliche Preisblasen. Die Gefahr einer Blase besteht beispielsweise, wenn sich die Immobilienpreise zu stark von den Mieten abkoppeln, Immobilien erheblich überbewertet werden oder Erwerber ihre Immobilienfinanzierungen verbreitet nicht

mehr bedienen können. Die Entwicklungen Ende des vergangenen Jahrzehnts in Staaten wie den USA, Irland und Spanien haben die möglichen weitreichenden Folgen von geplatzten Immobilienpreisblasen verdeutlicht. Wohnen ist ein elementares Gut für alle Bürgerinnen und Bürger, vor allem finanziell schwache Haushalte sind bei Zwangsversteigerungen von Obdachlosigkeit bedroht. Der Bau- und Immobiliensektor sowie die Finanzierungsbranche sind zudem gesamtwirtschaftlich besonders wichtige Bereiche, die die Stabilität einer Volkswirtschaft sehr schnell gefährden können. Daher stellt sich die Frage, ob die Immobilienpreise in den wachsenden Städten Deutschlands noch gerechtfertigt sind. Oder werden diese Preise nur noch bezahlt, weil die Käufer auf weiter steigende Preise spekulieren?

Einrichtungen wie die Bundesbank und das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) untersuchen, wie hoch die Gefahr einer Preisblase in wachsenden deutschen Städten ist.



München ist für Käufer und Mieter die teuerste Großstadt Deutschlands

Sie analysieren die Entwicklungen basierend auf Indikatoren- oder auf Referenzwertansätzen. Bei ersterem setzen sie Indikatoren wie Einkommen, Preise und Mieten ins Verhältnis und schätzen ab, ob die Ausprägung der Indikatoren die Preisentwicklung rechtfertigt. Beim Referenzwertansatz wird wiederum geprüft, wie stark die Preisentwicklung von einem gerechtfertigten Referenzniveau abweicht. Unabhängig vom verwendeten Ansatz ist die Gefahr einer bundesweiten Preisblase für die meisten Analysten derzeit gering. Lokale Preisüberreibungen werden durchaus gesehen. Relevante Gründe sprechen unter den aktuellen Rahmenbedingungen trotz der gestiegenen Preise gegen eine Immobilienpreisblase:

- Die Kreditvergabe erfolgt konservativ und fordert in den meisten Fällen einen hohen Anteil an Eigenkapital.
- Immobilienkäufer und Bauherren nutzen mehrheitlich Darlehensverträge mit langen Laufzeiten und Zinsbindungen.
- Die ausgesprochen niedrigen Darlehenszinsen kompensieren einen Teil der steigenden Preise, selbst bei geringeren Mietzuwächsen und einer Preis-Miet-Re-

lation, die sich stark verschiebt.

- Die Nachfrage nach Wohnraum hält in den Wachstumsräumen weiter an.

Wie sich schon in anderen Ländern gezeigt hat, lässt sich das Platzen einer Blase kaum vorhersagen. Es ist aber wichtig, die Gefahr frühzeitig zu erkennen, um zumindest mit den Möglichkeiten der Finanzaufsicht und der Wohnungspolitik stabilisierend entgegenzuwirken. Das BBSR-Projekt „Immobilienpreisentwicklungen – Übertreibungen oder Normalität?“ wird im Frühsommer 2020 mit einem neu entwickelten Analyseverfahren weitere Erkenntnisse bringen. Das Verfahren soll dabei helfen, übertriebene Preise und mögliche Immobilienpreisblasen zu erkennen.

Veröffentlichungen

Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland: Immobilienmarktbericht Deutschland 2019, Oldenburg 2019

Internet

Immobilienmarktbericht Deutschland 2019
www.immobilienmarktbericht-deutschland.info

Kontakt

Referat II 11 – Wohnungs- und Immobilienmärkte
 Alexander Schürt
alexander.schuert@bbr.bund.de
 Matthias Waltersbacher
matthias.waltersbacher@bbr.bund.de

Akteure gemeinwohlorientierter Wohnungspolitik

Stiftungen und andere gemeinwohlorientierte Akteure fördern das gemeinschaftliche, bezahlbare und inklusive Wohnen. Das BBSR hat Fallbeispiele aus dem In- und Ausland und deren Organisations- und Finanzierungsmodelle untersucht.

Der Begriff „Gemeinwohl“ prägt derzeit in vielfältiger Weise die aktuelle Auseinandersetzung mit stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Themen. Während die Rolle der kommunalen Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften für das bezahlbare und spekulationsfreie Wohnen im Rahmen von Forschungsprojekten bereits intensiv untersucht und gewürdigt wurde, lagen zu anderen gemeinwohlorientierten Akteuren nur wenige Informationen vor.

Eine aktuelle BBSR-Studie thematisiert nun erstmals die Rolle von Stiftungen und darüber hinaus von weiteren gemeinwohlorientierten Akteuren bei der Wohnraumversorgung. Im Mittelpunkt der 2019 veröffentlichten Forschungsarbeit stehen die Struktur der Stiftungen und ihrer Wohnungsbestände, die von ihnen unterstützen Projekte sowie die Rahmenbedingungen, unter denen sie am Wohnungsmarkt agieren.

Die Studie zeigt, wie gemeinwohlorientierte Akteure als Organisationsform verfasst sind, welches „Geschäftsmodell“ sie verfolgen und welche Projekte sie in der Schaffung und Sicherung bezahlbaren Wohnraums umsetzen. Untersucht wurden Wohn- und Hausprojekte sowie weitere gemeinschaftlich getragene Vorhaben, die von diesen Organisationen getragen oder unterstützt wurden. Das Spektrum umfasst auch die Erprobung von Lebens- und Wirtschaftsformen in „neuen Dorfgemeinschaften“ im Verbund von Wohnen, Leben, Arbeiten und Bildung. Ein Beispiel ist das Schloss Tempelhof bei Crailsheim.

Gemeinwohlorientierte Akteure und Projekte – eine Begriffsbestimmung

Für die Studie war es erforderlich, für die Akteure und Projekte jenseits der kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen, die gemeinwohlorientiert arbeiten, einen geeigneten Begriff zu finden. „Non-Profit-Sektor“ beschreibt ihre Geschäftsmodelle nur unzureichend, da eine gewisse Gewinnorientierung für die Wohnungsversorgung und ihre Expansion wichtig ist. Auch die Stiftungen sind keineswegs alle ohne Gewinnerzielung handlungsfähig.

Schließlich wurden folgende Kriterien für die Definition von gemeinwohlorientierten Akteuren und Projekten festgelegt:

1. Der Wohnraum wird nachhaltig dem spekulativen Wohnungsmarkt entzogen. Die Akteure bilden ein Marktkorrektiv. Renditen von bis zu 4 Prozent liegen dabei im üblichen Rahmen.
2. Die Bewohner sind (überwiegend) nicht Einzeleigentümer.
3. Die Bewohner gehören zumindest teilweise zu einer Personengruppe, die auf dem regulären Wohnungsmarkt aufgrund von wirtschaftlicher, gesundheitlicher oder sonstiger Beeinträchtigung Zugangsschwierigkeiten hat.
4. Das Wohnen ist in ein Gesamtkonzept mit sozialem oder kulturellem Anspruch eingebettet, das auf einem renditeorien-



Neubau mit Gemeinwohlanpruch: Mietshäuser Syndikat SchwereLos, Freiburg

tierten Wohnungsmarkt nicht bestehen könnte und einen Beitrag zur Weiterentwicklung von (inklusive) Wohnformen leistet.

Diese Arbeitsdefinition umfasst alle untersuchten Teilgruppen, also Stiftungen und andere Akteure unterschiedlicher Rechtsformen. Sie entspricht auch den Kriterien, wie sie beispielsweise die Stadt Tübingen für die Unterstützung von gemeinwohlorientierten Projekten verwendet.

Ergebnisse und Perspektive

Zu den in der Wohnungsversorgung engagierten Stiftungen sind folgende Ergebnisse hervorzuheben:

- Gemeinnützige Stiftungen können nicht ausschließlich den Zweck der Bereitstellung von Wohnraum verfolgen, da dieser steuerrechtlich nicht als gemeinnützig anerkannt ist. Dennoch spielen Stiftungen auf dem Wohnungsmarkt für die Bereitstellung von Wohnraum für Menschen mit Betreuungsbedarf, wie Senioren und Menschen mit Behinderung, eine bemerkenswerte Rolle. Zum

anderen treten einige junge Stiftungen als Käuferinnen von Immobilien auf, die nachhaltig dem spekulativen Wohnungsmarkt entzogen werden sollen.

- Stiftungen verfolgen unterschiedliche „Geschäftsmodelle“ in Bezug auf die Verwertung und Bewirtschaftung von Immobilien zur Erfüllung des Stiftungszwecks. Bisher gibt es nur wenige Stiftungen, die Wohnungsbestände im Sinne eines „Mission Investing“ erwerben.
- Das Besondere an Stiftungen ist die langfristige Zweckbindung, die eine Unabhängigkeit von aktuellen wohnungspolitischen Trends gewährleistet. Damit sind Stiftungen gerade für die Absicherung einer langfristig gemeinwohlorientierten Bewirtschaftung von Boden prädestiniert.

Bei den anderen gemeinwohlorientierten Akteuren gibt es verschiedene Rechts- und Organisationsformen (Wohnungsgenossenschaften, eingetragene Vereine, GmbH usw.). Zu den untersuchten Akteuren gehört auch das mittlerweile bundesweit bekannte Mietshäusersyndikat.



LOK 18 – Haus der Parität, Berlin

Auffällig ist auch die Kombination verschiedener Rechtsformen. So kooperieren hier Vereine, Wohnungsgenossenschaften und Stiftungen miteinander. Die Stiftung Edith Mayron stellt für Initiativen und Hausprojekte nach dem Prinzip der Trennung des Eigentums von Boden und Haus die Grundstücke im Erbbaurecht zur Verfügung. Einige Syndikat-Häuser kooperieren mit Bodensiftungen. Innerhalb der Syndikatsprojekte sind die Hausgruppen als Verein konstituiert und Gesellschafter der GmbH.

Zwar ist das untersuchte Segment der Stiftungen und sonstiger gemeinwohlorientierter Wohnungsmarktakteure für den Wohnungsmarkt noch klein. Der Bereich entwickelt sich jedoch sehr dynamisch, und die Projekte wirken in die Quartiere hinein.

Einige Städte unterstützen gemeinwohlorientierte Akteure gezielt, insbesondere bei größeren Neubauvorhaben im Rahmen von Konzept- oder Direktvergaben sowie im

Rahmen von Kooperationsvereinbarungen über die Belegung von Wohnungen. Und damit wird es erst recht spannend, denn es ist dann auch im Sinne der Gleichbehandlung erforderlich, von den gemeinwohlorientierten Akteuren und ihren Projekten vergleichbare Leistungen einzufordern, wie es bei anderen „klassischen“ Anbietern aus der Wohnungswirtschaft üblich ist. Die Praxis wird zeigen, inwieweit das gelingt. Das BBSR wird diese Entwicklung aufmerksam verfolgen.

Veröffentlichung

BBSR (Hrsg.): Gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik. Stiftungen und weitere gemeinwohlorientierte Akteure: Handlungsfelder, Potenziale und gute Beispiele, Bonn 2019

Kontakt

Referat II 12 – Wohnen und Gesellschaft
Mathias Metzmacher
mathias.metzmacher@bbr.bund.de

Folgen des Klimawandels: Risiken bei Immobilien ermitteln

Hitze, Sturm, Hagel oder Starkregen verursachen in Deutschland jedes Jahr große Schäden an Immobilien. Das kostet Eigentümer und Versicherer viel Geld. Eine Web-Anwendung des BBSR hilft Eigentümern und Investoren, Risiken zu begegnen und baulich besser vorzusorgen.

Klimaforscher und Rückversicherer bestätigen bereits heute eine wachsende Zahl von Schadensereignissen als Folge des Klimawandels. Auch das Immobilienvermögen in Deutschland ist zunehmend durch klimawandelbedingte Naturgefahren bedroht. Extreme Wetterphänomene wie Sturm, Hagel oder Starkregen verursachen jedes Jahr in Deutschland große Schäden an Immobilien.

Die Forschungen des BBSR zeigen, dass die Immobilien- und Wohnungswirtschaft grundsätzlich um die Betroffenheit von den Folgen des Klimawandels weiß. Zur bundesweiten Beurteilung von Risiken durch Naturgefahren gab es bislang jedoch keine adäquaten Informationsgrundlagen für Immobilieneigentümer. Es fehlte vor allem ein System zur Risikoabschätzung, das zu erwartende Schäden für Gebäude ermitteln hilft. Diese Lücke schließt als Ergebnis eines

BBSR-Projekts nun das neue Geoinformationssystem GIS-ImmoRisk Naturgefahren. Mit Hilfe der Anwendung können Eigentümer und Investoren für jeden Standort in Deutschland einschätzen, wie stark ihre Immobilien extremer Hitze, Erdbeben, Waldbrand, Blitzschlag, Hagel, Sturm und starken Niederschlägen ausgesetzt sind. Die Eingabe gebäudespezifischer Parameter erlaubt es einzuschätzen, inwieweit die Immobilien vor Extremwetter gewappnet sind und welche baulichen Maßnahmen die Gebäude widerstandsfähiger machen.

Das GIS-ImmoRisk Naturgefahren ermöglicht es Eigentümern, sich sowohl über die gegenwärtige als auch künftige Gefährdung ihrer Immobilie zu informieren. Für Naturgefahren, bei denen es die Daten ermöglichen, weist das Tool entweder den zu erwartenden jährliche Schaden innerhalb einer definierten Bandbreite aus oder erlaubt über

Quelle: Quelle: Getty Images / olo



Unwetterfolge: umgestürzter Baum



Unwetter mit Starkregen nehmen in ihrer Intensität und Häufigkeit zu

eine so genannte Risikomatrix eine qualitative Bewertung. Der Ansatz verknüpft die Gefahren aus der Exposition des jeweiligen Standortes mit der schadensrelevanten Vulnerabilität einer Immobilie gegenüber dem jeweiligen Extremwetterereignis und dem daraus resultierenden Schadenswert.

Für die Immobilien lassen sich Steckbriefe erstellen. Diese führen die Gefahren- und Risikoanalyse für Gegenwart und Zukunft an, informieren über den jeweiligen Unsicherheitsgrad der zugrundeliegenden Daten und geben Hinweise für die Interpretation der Ergebnisse. Daneben bietet das Tool eine Reihe von Informationen zu Anpassungsplannungen und Investitionsentscheidungen.

Die Web-GIS-Anwendung stützt sich auf bundesweit verfügbare Daten wie Klimadaten für Gegenwart und Zukunft, Schadensfunktionen und Klassifizierungen von Gebäudevulnerabilitäten. Diese wurden von führenden Experten in Deutschland zur Verfügung gestellt oder unter Mitwirkung

eines interdisziplinären Entwicklungsteams erarbeitet. Die Anwendung ist mit Blick auf die Dynamik der Klimaforschung innerhalb bestimmter Pflegezyklen optimierbar. Sie ist so konzipiert, dass sie inhaltlich und strukturell erweitert werden kann, um neue wissenschaftliche Erkenntnisse und inhaltliche Anforderungen aufzugreifen.

Ein projektbegleitender Fachbereich begleitet die Entwicklung des Tools. Ihm gehörten Expertinnen und Experten aus Wissenschaft und Praxis an.

Internet

www.gisimmorisknaturgefahren.de

Veröffentlichungen

BBSR (Hrsg.): GIS-ImmoRisk Naturgefahren – Geoinformationssystem zur bundesweiten Risikoabschätzung von zukünftigen Klimafolgen für Immobilien. BBSR-Sonderveröffentlichung. Bonn, Juni 2019

Kontakt

Referat II 13 – Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Bauwirtschaft

Ute Birk
ute.birk@bbr.bund.de

Attraktive Bestandsimmobilien: Trends der Wohneigentumsbildung

Viele Haushalte haben trotz erheblich gestiegener Preise Strategien zur Anpassung entwickelt, um sich den Wunsch nach den eigenen vier Wänden zu erfüllen. Bestandsimmobilien sind für viele eine gefragte Alternative zum Neubau.

Seit vielen Jahren steigen die Immobilienpreise in Deutschland, insbesondere in vielen Metropolregionen, Groß- und Universitätsstädten. Wohnraum ist knapp und teuer. Das wirkt sich auch auf das selbstgenutzte Wohneigentum aus. Es genießt in Deutschland einen hohen Stellenwert und ist damit ein wichtiges Instrument zur Vermögensbildung und zur Alterssicherung. Das BBSR untersucht die Prozesse der Wohneigentumsbildung seit vielen Jahren.

Die Kaufpreise für Eigenheime und Eigentumswohnungen sind seit 2010 nach einer langen Phase der Stagnation enorm gestiegen – bei Eigenheimen um etwa 30 Prozent, bei Eigentumswohnungen noch stärker. Sie haben auch im Verhältnis zum Einkommen inzwischen deutlich zugenommen. Andererseits sind die Zinsen für Wohnungsbaukredite im selben Zeitraum stark gesunken und haben einen historisch niedrigen Stand erreicht. Sinkende Zinsen und höhere Einkommen sorgten in der Vergangenheit dafür, dass Wohneigentum trotz steigender Preise vergleichsweise erschwinglich blieb.

Zwischen 2012 und 2017 bildeten jährlich etwa 412.000 Haushalte selbstgenutztes Wohneigentum. Diese Haushalte mussten aufgrund der gestiegenen Preise jedoch mehr Eigenkapital aufbringen, um eine adäquate Finanzierung der Immobilie zu sichern. Die hohen Erwerbsnebenkosten erhöhen die Gesamtkosten beim Immobilienerwerb nicht unerheblich. Sie betragen – je nach Bundesland – bis zu 15 Prozent des Kaufpreises. Zu den Erwerbsnebenkosten

zählen Grunderwerbsteuer, Notar, Grundbucheintrag und gegebenenfalls Makler.

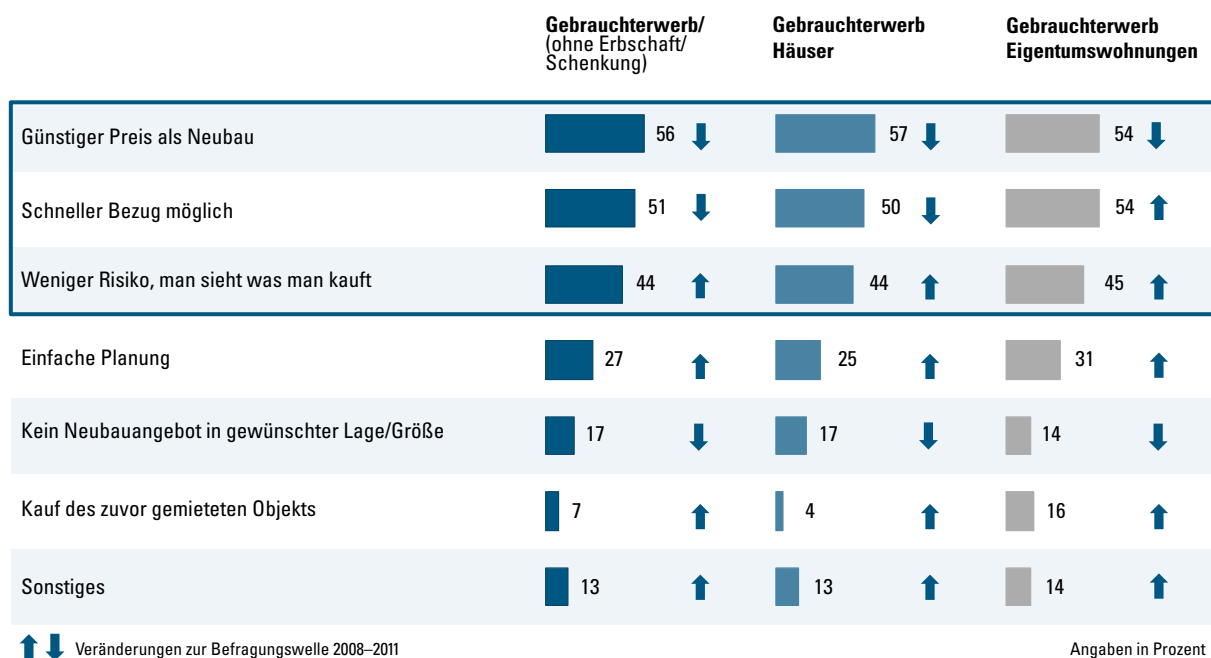
Trend zur Wohneigentumsbildung in Bestandsimmobilien verstärkt sich weiter

Den Kaufinteressierten bieten sich trotzdem unterschiedliche Möglichkeiten, um sich ihren Wunsch nach Wohneigentum zu erfüllen. Zum einen wirken externe Effekte wie sinkende Zinsen und Einkommenszuwächse. Zum anderen konzentrieren sich die Eigentumsbildner verstärkt auf gebrauchte Immobilien, die in der Regel weniger kosten.

Der seit etwa 20 Jahren bestehende Trend, Wohneigentum im Bestand zu bilden, hat sich somit in jüngerer Vergangenheit weiter erheblich verstärkt. Während zu Beginn des Jahrtausends etwa ein Drittel der Eigentumskäufe auf gebrauchte Immobilien entfiel, waren es im Jahr 2017 knapp 60 Prozent. Dazu kommen 15 Prozent, die in diesem Segment durch Erbschaft oder Schenkung selbstgenutztes Wohneigentum bilden.

Die Eigentumsbildung im Neubau ging hingegen zurück: Nur etwa ein Viertel der Haushalte finden im Neubau ihr neues Zuhause. Dieser Anteil lag zwischen 1998 und 2000 bei knapp 50 Prozent. Als Bestandsobjekte werden vor allem Eigentumswohnungen (70 Prozent) und Reihenhäuser (65 Prozent) erworben. Bei Doppelhaushälften und freistehenden Einfamilienhäusern erwerben ebenfalls mehr als die Hälfte der Haushalte gebrauchte Immobilien. Erbschaften und Schenkungen erfolgen vorrangig im Segment der Doppelhaushälften und Zweifamilienhäuser.

Gründe für den Gebrauchterwerb



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Kantar TNS im Auftrag verschiedener Finanzierungsinstitute und des BMVBS/BBSR: Wohneigentumsbildung in Deutschland 2008–2011, Kantar im Auftrag des BMI/BBSR: Wohneigentumsbildung in Deutschland 2012–2017

© BBSR Bonn 2019

Viele Gründe sprechen für Wohneigentum im Bestand

Die hohe Nachfrage nach Immobilien im Bestand hat verschiedene Gründe. Ein zentraler Vorteil sind die niedrigeren Preise. Dies spielt besonders bei denjenigen Haushalten eine wichtige Rolle, die Häuser erwerben. Das Angebot an gebrauchten Immobilien ist zudem viel höher als an Neubauten. Hier macht sich auch bemerkbar, dass die Baufertigstellungen vor allem bei den Ein- und Zweifamilienhäusern zurückgehen.

Der schnellere Bezug und die Möglichkeit der Vorab-Begutachtung spielen ebenfalls eine wichtige Rolle. Gerade für Käufer von Eigentumswohnungen ist der schnelle Bezug ähnlich wichtig wie der günstigere Preis. Auch wenn das Kriterium der Lage der Immobilie gegenüber der Vorgängerstudie etwas an Wichtigkeit verloren hat, sind zentrale und dadurch auch attraktive Lagen weiterhin ein wichtigeres Kaufargument als bei Neubauten. Zudem können Käufer bei bestehenden Immobilien viel einfacher

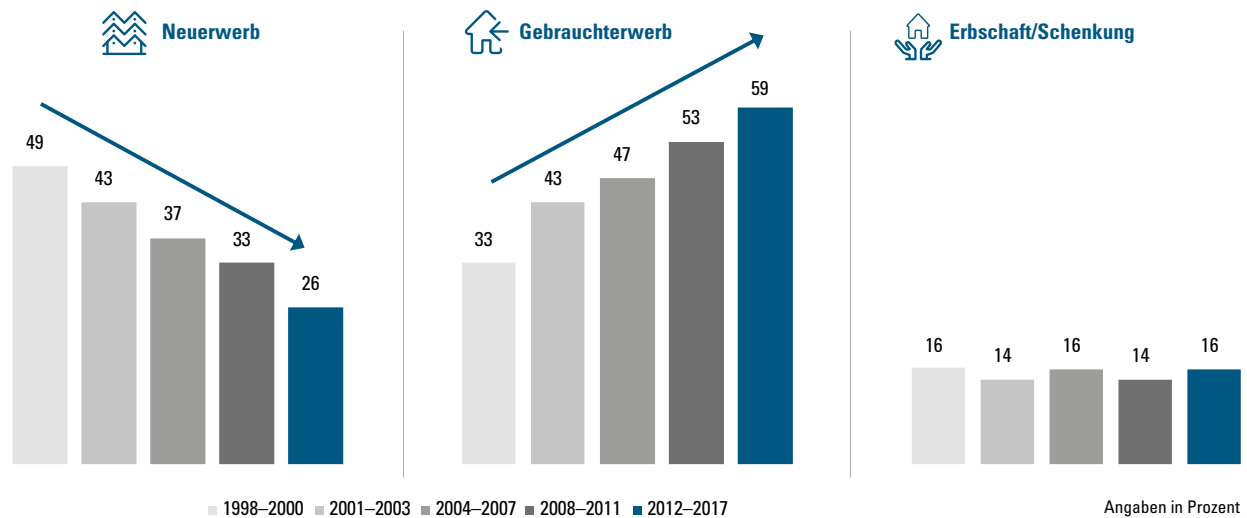
planen. Letztlich zeigt die Befragung auch, dass Gebrauchtkäufer sowohl mit der Finanzierungs- und der Planungsphase als auch mit der Immobilie an sich zufriedener sind als Käufer von Neubauten. Während 21 Prozent der Erwerber von Neubauten im Rückblick im Kaufprozess etwas verändern würden, liegt der Anteil bei Erwerbenden von Bestandsimmobilien nur bei 15 Prozent.

Stadt-Umland-Wanderungen nehmen zu

Auch wenn 80 Prozent der befragten Haushalte ihrem Regionstyp für den Eigentums-erwerb treu bleiben, haben die Stadt-Umland-Wanderungen in der Befragungswelle 2012 bis 2017 wieder zugenommen. Ein Fünftel zieht demnach in einen anderen Regionstyp. Dabei haben Umzüge in das Umland leicht zugenommen, da die Immobilienpreise hier niedriger sind. Diese Entwicklung lässt sich insbesondere in den hochverdichteten Kernstädten beobachten. Hier hat etwa ein Viertel der Wohneigentumsbildner die ursprüngliche Region verlassen. Dies sind 6 Prozentpunkte mehr als noch in der Vorgängerstudie.

Verteilung der Erwerbsarten von Wohneigentum 1998 bis 2017

Erwerbsart aller Erwerber von Wohneigentum (inkl. Erbschaft/Schenkung)



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Kantar TNS im Auftrag verschiedener Finanzierungsinstitute und des BMVBS/BBSR: verschiedene Studien zur Wohneigentumsbildung in Deutschland, 1998–2000, 2001–2003, 2004–2007, 2008–2011, Kantar im Auftrag des BMI/BBSR: Wohneigentumsbildung in Deutschland 2012–2017

© BBSR Bonn 2019

Ausblick

Die Käufer entwickeln Anpassungsstrategien, um ihr Wohneigentum zu realisieren. Bisher halfen diese Strategien dabei, die finanzielle Belastung in einem akzeptablen Rahmen zu halten. Ob und wann sie angesichts der steigenden Preise, die inzwischen auch die ländlichen Regionen erreichen, ausgereizt sind, wird das BBSR in seiner Wohnungsmarktbeobachtung weiter analysieren.

Zudem wird ein besonderes Augenmerk darauf zu richten sein, ob und inwieweit der aufzubringende Eigenkapitalanteil die Bildung selbstgenutzten Wohneigentums erschwert und welche Einflüsse das Baukindergeld hat, dass 2018 von der Bundesregierung eingeführt wurde.

Kontakt

Referat II 12 – Wohnen und Gesellschaft
 Iris Ammann
 iris.ammann@bbr.bund.de
 Tel.: +49 228 99401 1576



Bauwesen

Einführung

Mehrwerte von Architektur und baukultureller Praxis, der Umgang mit dem Gebäudebestand, Energieeinsparung – viele Aspekte des Bauwesens hängen miteinander zusammen. Das BBSR untersucht Wechselwirkungen und leitet daraus Empfehlungen für politisches und gesellschaftliches Handeln ab.

Wenn die aufgeheizte Debatte der letzten Jahre zu Energiewende und Kohleausstieg etwas gelehrt hat, dann sollte es der folgende Befund sein: Ohne den Bausektor lassen sich ambitionierte Klimaschutzziele nicht verwirklichen. Deshalb wird Architektur in der weiteren Diskussion eine weitaus größere Rolle spielen müssen. Die Debatten drehen sich derzeit zumeist über Instrumente, die CO₂-Emissionen zu reduzieren, weniger geht es dabei um die Qualität der gebauten Umwelt. Wir brauchen aber Lösungen, die die Menschen in ihrer Lebenswirklichkeit mitnehmen und die Innovationskraft und Ingenieurkunst Deutschlands nutzen. Deshalb ist es notwendig, eine Vorstellung davon zu entwickeln, wie man Klimaschutz räumlich und städtebaulich interpretiert – und die Energiewende im Gebäudebereich sozial und gerecht gestaltet.

Die Sparziele sind hochgesteckt, weil für einen substantiellen Anteil des nationalen Energieverbrauchs Gebäude verantwortlich sind. Dieser Ressourcenverschleiß muss erheblich eingeschränkt werden. Das beliebteste Beispiel energetischer Effizienzsteigerung in der Fachliteratur wiederum ist der Kühlschrank, dessen Verbrauch in den letzten Jahrzehnten drastisch reduziert werden konnte – in den ersten zwei Jahrzehnten nach der Einführung der ersten Kühlschranknorm sogar auf nur ein Drittel. Es liegt auf der Hand: Das Haus soll dem guten Beispiel folgen. Das Sparziel einer Halbierung des Energieverbrauchs bei Gebäuden scheint im Vergleich mit Kühlschränken direkt bescheiden. Landauf, landab werden Häuser modernisiert, saniert, isoliert oder

abgerissen und von Neubauten ersetzt, die dann wie Kühlschränke in der Landschaft stehen.

Das ergibt so lange Sinn, wie der Unterschied zwischen einem Haus und einem Kühlschrank übergangen wird. Hier ein leicht austauschbarer, meist kaschierter Kasten mit einer einzigen Aufgabe und einem guten Jahrzehnt Lebenserwartung. Dort vielfältig nutzbare Lebensräume und Stadtbausteine, die Jahrhunderte von Erinnerungen bergen und von privat bis öffentlich, von heimlich bis repräsentativ ein breites Raumangebot schaffen.

Der Kühlschrank ist genau deshalb so beliebt für Effizienzberechnungen, weil seine Funktion, eine bestimmte Temperatur konstant zu halten, so überschaubar ist und er seltener als andere Geräte vor dem Ende seiner Lebensdauer ersetzt wird. Ein Haus dagegen ist ein System mit so vielen Variablen, dass sie kaum auf wenigen Zeilen zusammengefasst werden können. Zwar versuchen Energie- und Nachhaltigkeitsstandards diese Komplexität in ihre Berechnungen aufzunehmen, doch in der Baupraxis hat sich das Systemdenken noch nicht durchgesetzt.

Weil es beim Bauen um eine Vielzahl an Wechselwirkungen – auch gesellschaftlicher Art – geht, müssen auch Standards und Normen auf den Prüfstand gestellt, müssen die Wirkungen der Digitalisierung auf die Wertschöpfungskette Bau wie auch der demografische Wandel durchdacht und begleitet, muss die Umweltverträglichkeit



Einsparpotenziale im Gebäudebereich erschließen – Fassadendämmung

des Bauens ebenso sichergestellt wie die Kostenentwicklung gedämpft werden, usw. Das BBSR hat den Anspruch, zwischen verschiedenen Teilen und Aspekten des Bauwesens möglichst umfassende, wissen-

schaftlich fundierte Wirkungszusammenhänge aufzuzeigen, zu untersuchen und daraus Empfehlungen für politisches und gesellschaftliches Handeln abzuleiten.

Kontakt

Dr. Robert Kaltenbrunner
Leiter der Abteilung II
Bau- und Wohnungswesen
robert.kaltenbrunner@bbr.bund.de

Forschung für Planung und Baupraxis: Innovationsprogramm Zukunft Bau neu ausgerichtet

Das BBSR setzt das Innovationsprogramm Zukunft Bau für das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) um. Das im Jahr 2019 neu zugeschnittene Programm gibt mit der Zukunft Bau Forschungsförderung, der Zukunft Bau Ressortforschung und den Zukunft Bau Modellvorhaben wichtige Impulse für das Bauwesen.

Seit mehr als 13 Jahren fördert Zukunft Bau das gemeinsame Agieren von Forschung, Planung und Baupraxis mit dem Ziel, die Innovations- und Zukunftsfähigkeit des Bauwesens zu stärken. In 2019 hat sich die ehemalige Forschungsinitiative Zukunft Bau zum Innovationsprogramm Zukunft Bau weiterentwickelt. Die Neugestaltung des Programms steht vor allem für die Ausweitung der Förderaktivitäten und Intensivierung des Transfers von Forschungsergebnissen in die Praxis.

Planung, Architektur und Bautechnik beeinflussen ebenso wie die Bau- und Wohnungswirtschaft maßgeblich unsere Gesellschaft, in dem sie Lebensräume schaffen und prägen. Insofern sind sie nicht nur volkswirtschaftlich, sondern auch unmittelbar gesellschaftspolitisch relevant. Konfrontiert mit Klimawandel, Ressourcenverknappung, demografischem Wandel, globalen Migrationsströmen, ökonomischen Entwicklungen oder der Digitalisierung wird das Bauen bzw. die gebaute Umwelt von unterschiedlichen Transformationsprozessen beeinflusst. Wie muss das Bauen ausgerichtet sein, um den Anforderungen künftiger Generationen, den gesellschaftlichen Entwicklungen und ökologischen und ökonomischen Notwendigkeiten gerecht zu werden?

Dieser Frage geht das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) gemeinsam mit dem BBSR mit seinem Innovationsprogramm Zukunft Bau nach. Es setzt mit der Zukunft Bau Ressortforschung (ehemals Auftragsforschung), der

Zukunft Bau Forschungsförderung (ehemals Antragsforschung) und den Zukunft Bau Modellvorhaben wichtige Impulse für das Bauwesen. Seit der Gründung der Forschungsinitiative Zukunft Bau im Jahr 2006 wurden mit rund 140 Millionen Euro Bundesmitteln mehr als 1.200 Forschungsprojekte umgesetzt und rund 70 Modellvorhaben unterstützt.

Dreiklang aus Ressortforschung, Forschungsförderung und Modellvorhaben

Der Dreiklang aus eigener Ressortarbeit, Förderung von Forschung und der explorativen Umsetzung von Modellvorhaben wird unter dem großen Dach des Innovationsprogramms Zukunft Bau fortgeführt. Neben der Schärfung der Begrifflichkeiten der drei Programmstränge und dem Erscheinungsbild aller Programme ist die Zukunft Bau Forschungsförderung in 2019 neu aufgestellt worden.

1. Zukunft Bau Ressortforschung

Mit der Zukunft Bau Ressortforschung werden inhaltliche Eckpunkte und Ziele vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat festgelegt und Forschungsaufträge über eine öffentliche Ausschreibung an geeignete Forschungsnehmer vergeben. Es handelt sich dabei ausschließlich um Fragen, die Ressortaufgaben unterstützen – etwa wissenschaftsbasierte Beratungs- und Informationsleistungen zu aktuellen Politikfeldern, Gesetzesvorhaben, Programmen und Vollzugsaufgaben.

ZUKUNFT BAU

FÖRDERN FORSCHEN ENTWICKELN

Quelle: BMI

2. Zukunft Bau Forschungsförderung

Im Rahmen der Zukunft Bau Forschungsförderung werden individuell formulierte Forschungsprojekte anteilig bezuschusst. Zu jährlichen Förderaufrufen können Forschende oder Verbände aus Wissenschaft und Praxis eine Förderung für ihre Ideen und Ansätze im Bereich der baubezogenen Forschung beantragen. Die Themen müssen dabei von besonderem öffentlichen Interesse sein. Neben jährlichen Schwerpunktthemen ist die Forschungsförderung bewusst offen für ein möglichst breites Fachspektrum und übergeordnete Fragen. Schwerpunkte der neuen Förderrunde sind die Entwicklung der gesamten Prozess- und Wertschöpfungskette Bau, Mehrwerte von Architektur und baukultureller Praxis, Umgang mit dem Gebäudebestand, Herausforderungen des demografischen Wandels, Senkung von Bau- und Lebenszykluskosten, Entwicklung neuer Materialien vor dem Hintergrund der Kreislaufwirtschaft sowie Etablierung klima- und umweltfreundlicher Bauweisen. Für die Zukunft des Bauens reicht es nicht aus, nur nach technischen Einzellösungen zu suchen. Gerade die gesellschaftspolitische Relevanz und Verankerung des Bauwesens erfordert ein ganzheitliches Verständnis und integrierte Herangehensweisen beim Planen, Bauen und Forschen.

In 2019 wurde der Förderansatz mit der nun möglichen Förderung von Grundlagenforschung bis hin zu marktnahen Entwicklung von innovativen Produkten, Verfahren oder Konzepten wesentlich erweitert sowie die Fördersystematik grundlegend neu aufgestellt.

Die Förderung verfolgt zwei Anliegen: Zum einen soll der allgemeine Erkenntnisgewinn im Baubereich unterstützt und neues Wissen für die Baupraxis zur Verfügung gestellt werden. Aufgrund der kleinteiligen Struktur der Baubranche und den naturgemäßen starken Konjunkturschwankungen fehlt es an Kapazitäten für Forschung und Entwicklung bzw. die Geschäftsmodelle sind darauf nicht ausgerichtet. Daher werden vor allem Forschungsvorhaben gefördert, bei denen interdisziplinäre Verbände von Hochschulen und Bauunternehmen oder Büros die Brücke zwischen Forschung und Praxis schlagen und sich so gegenseitig unterstützen. Grundprinzip ist dabei, dass die gewonnenen Erkenntnisse öffentlich sind.

Darüber hinaus können erstmals mit der Einführung der neuen Förderrichtlinie in 2019 auch Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten bis hin zur Markteinführung einzelner innovativer Produkte oder Experimentalbauten gefördert werden, die als Impulsgeber die Innovationskraft des Marktes beflügeln.

3. Zukunft Bau Modellvorhaben

Die Zukunft Bau Modellvorhaben dienen der Erprobung zukunftsweisender Bauweisen oder Konzepten in der Praxis. Das BBSR begleitet diese innovativen Bauprojekte wissenschaftlich, um die Machbarkeit und Chancen der neuen Ideen für eine weitere Etablierung in der Praxis auszuloten und um wiederum weiteren Forschungs- bzw. Untersuchungsbedarf aufzudecken.



Vorbild Natur: Bionischer Faserpavillon aus Glas- und Carbonfasergewebe auf der Bundesgartenschau Heilbronn (Prof. Menges / Knippers, Universität Stuttgart). Das Projekt wurde im Rahmen der Zukunft Bau Forschungsförderung unterstützt

Derzeit befinden sich folgende unterschiedliche Modellvorhabenprogramme in der Umsetzung:

Im Jahr 2010 startete das Effizienzhaus Plus Programm, das ein breites Spektrum an Wohngebäuden und Bildungsbauten fördert. Die Gebäude haben gemein, das sie übers Jahr gesehen mehr Energie erzeugen als Bewohner oder Nutzer verbrauchen. Das Programm hat den Prozess des Bewusstseinswandels in der Branche in Bezug auf das Energieverhalten von Gebäuden entscheidend geprägt: Gebäude werden nicht mehr nur als Energieverbraucher verstanden, sondern auch als Energieerzeuger.

Das Modellvorhabenprogramm für den nachhaltigen und bezahlbaren Bau von Variowohnungen startete im Jahr 2015: Mit dem Programm unterstützen BMI und BBSR Bauvorhaben, die Brücken zwischen innovativen Wohnkonzepten und Bauweisen, unternehmerischem Handeln und sozialem Engagement beim zukunftsfähigen Wohnen schlagen. Gefördert werden 19 Pilotprojekte, die auf den angespannten Wohnungsmärkten der Ballungszentren neue Konzepte zur Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für Studierende und Auszubildende umsetzen. Die ersten Projekte wurden bereits 2019 fertiggestellt, weitere werden in den kommenden Jahren folgen. Dabei werden alle Vorhaben der doppelten Anforderung gerecht, sowohl festgelegte



Variowohnungen-Projekt des Studierendenwerks Thüringens in Jena

Höchstmieten (bis zu 320 Euro pro Wohnplatz/Monat) einzuhalten als auch innovativ schnell zu errichtende und dabei nachhaltige Wohnlösungen zu schaffen. Gleichzeitig soll bereits bei der Planung der Gebäude eine flexible spätere Nachnutzung der Wohneinheiten zum Beispiel für Familien mitgedacht werden.

So entstehen Vorbilder, welche die Machbarkeit von neuen Ideen ausloten und die Baupraxis weiterentwickeln, ohne dass dabei der Realitätsbezug verloren geht.

Wissenstransfer

Bei allen Tätigkeiten ist das zentrale Anliegen von Zukunft Bau, das neu gewonnene

Wissen in die Praxis zu bringen und damit die Innovationskraft des Bauwesens zu stärken. Neben der Veröffentlichung von ausgewählten Forschungsergebnissen, Ausstellungen, Fachveranstaltungen, Kongressen und dem Relaunch des Webauftritts von Zukunft Bau unter www.zukunftbau.de werden neue Transformate konzipiert. Das Innovationsprogramm Zukunft Bau bietet eine Plattform, um innovative Ansätze zu konzipieren, zu erproben und zu vermitteln, neue Rahmenbedingungen auszuloten sowie die Zukunft des Bauens mit der Fachöffentlichkeit auszuhandeln.

Internet

Innovationsprogramm Zukunft Bau
www.zukunftbau.de

Kontakt

Referat II 3 –
Forschung im Bauwesen
Helga Kühnhenrich
helga.kuehnhenrich@bbr.bund.de

Hohe Kapazitätsauslastung im Baugewerbe treibt Baupreise

Die große Nachfrage nach Wohnraum sorgt für volle Auftragsbücher der am Bau tätigen Unternehmen. Die hohe Kapazitätsauslastung schlägt sich in steigenden Baupreisen nieder.

Seit 2015 nimmt der Auslastungsgrad sowohl im Bauhaupt- als auch im Ausbaugewerbe zu. 2018 bewegte sich der Auslastungsgrad bei gut 80 Prozent und überstieg damit selbst die bisherigen Höchststände des durch die Wiedervereinigung ausgelösten Baubooms in den 1990er-Jahren. Die hohe Kapazitätsauslastung treibt die Baupreise.

Die boomende Bauwirtschaft stützt erheblich die Konjunktur. Während andere Wirtschaftssektoren eine sich verschlechternde Konjunktur spüren, bleibt im Wohnungsneubau die Nachfrage sehr hoch. Vielerorts dauert es angesichts der guten Auftragslage und knapper Kapazitäten länger, bis Bauvorhaben realisiert werden. Inzwischen sind 700.000 Wohnungen genehmigt, aber noch nicht fertiggestellt.

Kapazitätsauslastung – ein wirtschaftspolitisch wichtiger Indikator

Ein hoher Auslastungsgrad der gesamtwirtschaftlichen Produktionskapazitäten ist gleichbedeutend mit einer kräftigen Konjunktur. Für die kurzfristig orientierte makroökonomische Politik spielt der Auslastungsgrad eine wichtige Rolle. Eine wirtschaftspolitische Stimulierung der Nachfrage wirkt sich auf die Produktionsmengen, auf dafür notwendige Beschäftigung sowie die Preise aus. Je stärker die Produktionskapazitäten bereits ausgelastet sind, umso weniger werden die Unternehmen eine gegebene Nachfrageerhöhung zu einer Ausweitung der Produktion nutzen können. Stattdessen werden in der Tendenz die Kosten und die

Gewinnaufschläge und damit letztlich nur die Preise steigen.

Für den Bausektor umfassen die verfügbaren Daten zum Auslastungsgrad bislang lediglich regelmäßige Erhebungen des ifo-Instituts für Wirtschaftsforschung München, die sich auf das Bauhauptgewerbe beziehen. Der Ausbaubereich trägt aber einen weit höheren Anteil zum Bauvolumen bei als das Bauhauptgewerbe, dort sind auch mehr Menschen beschäftigt. Dies liegt vor allem daran, dass Leistungen an bestehenden Gebäuden den Neubau deutlich übertreffen. Bestandsvolumina werden vorwiegend vom Ausbausektor getragen.

Ausbaugewerbe einbeziehen

Das BBSR hat daher in einem Forschungsvorhaben eine Methodik entwickelt, wie sich unter Nutzung der bestehenden Daten auch eine Aussage über den Auslastungsgrad im Ausbaugewerbe ableiten lässt. Grundlage sind dabei die Befragungsergebnisse des Deutschen Industrie- und Handelskammertages (DIHK), die im Rahmen der Konjunkturbefragung erhoben werden. Zentral ist die Frage nach den Investitionsabsichten der Unternehmen und deren Motiven dafür. Eine mögliche Antwort ist das Investitionsmotiv zur Kapazitätserweiterung. Diese Antworten lassen sich nutzen, um Kapazitätsauslastungsgrade unter Transformation der bereits verfügbaren Befragungsdaten zum Bauhauptgewerbe abzuleiten – sowohl für das gesamte Baugewerbe als auch für Teilbereiche des Bauhaupt- und Ausbaugewerbes.



Die Baubranche benötigt zusätzliches Personal, um die Kapazitäten auszuweiten. Beschäftigter am Bau

Seit Beginn des Jahres 2018 erfolgt die Fortschreibung der Zeitreihe mit den aktuellen Daten durch Ableiten von Wachstumsraten für die jeweilige Produzentengruppe. Das BBSR veröffentlicht die Ergebnisse quartalsweise auf seiner Website.

Die aktuelle Situation: Auslastung auf Rekordniveau

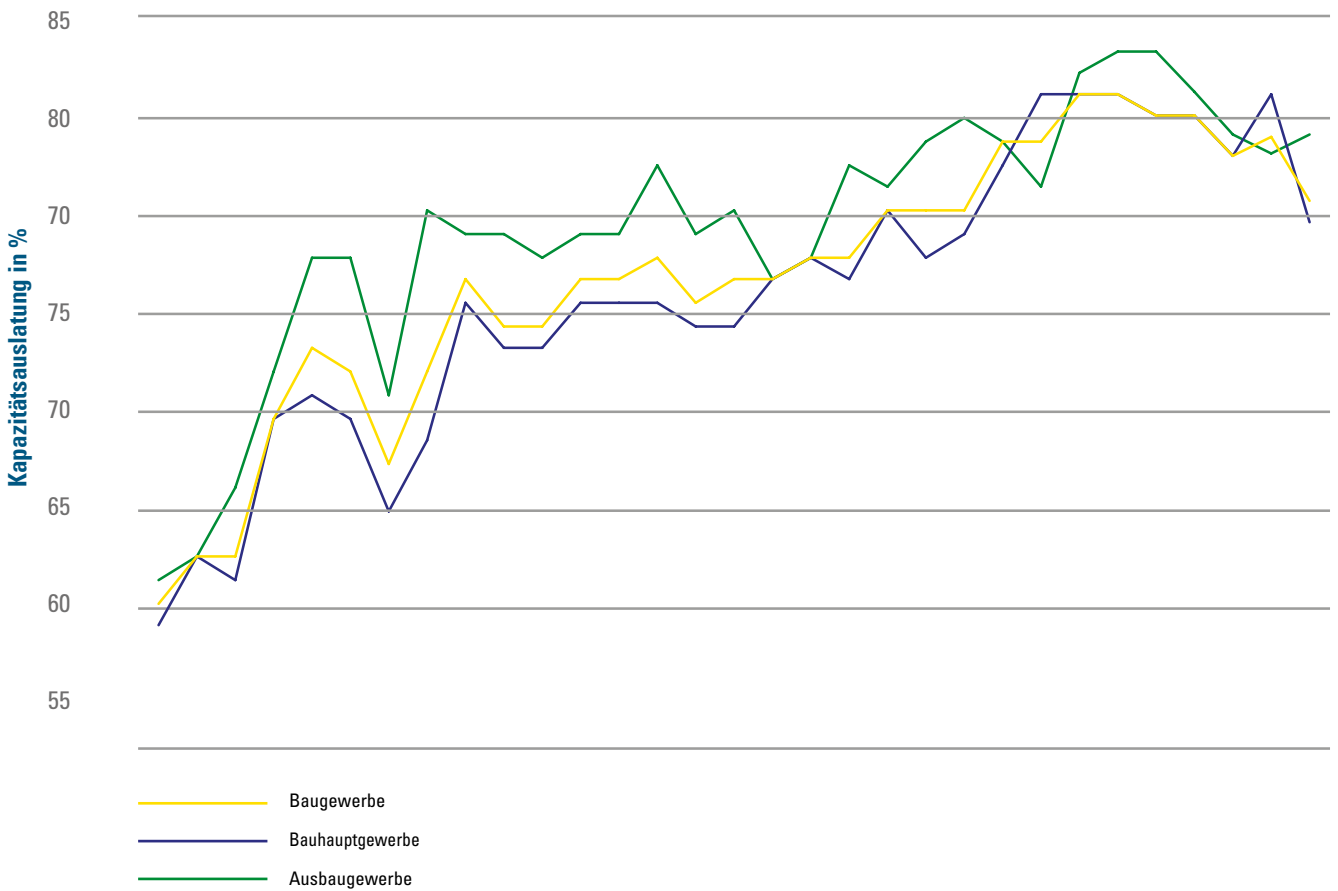
Die Ergebnisse zeigen ein eindeutiges Bild. Die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe bewegt sich auf dem historischen Höchststand. Selbst in dem durch die Wiedervereinigung ausgelösten Bauboom in den 1990er-Jahren war die Auslastung im Bauhauptgewerbe in der Spitze mit rund 70 Prozent deutlich geringer. Im Bauhauptgewerbe liegt das langjährige Mittel bei 66 Prozent. Die derzeit sehr hohe Auslastung ist auch damit zu erklären, dass nach dem Ende des Baubooms Kapazitäten abgebaut wurden, die jetzt nicht wieder so schnell aufgebaut werden können. Im vierten Quartal 2019 lag die Kapazitätsauslastung im gesamten Baugewerbe bei über 77 Prozent; im Bauhauptgewerbe schwächte sie sich leicht ab und

betrug 76 Prozent, im Ausbaugewerbe lag sie bei 80 Prozent. Der Aufbau neuer Personalkapazitäten hält zwar weiterhin an, der Mangel an qualifiziertem Personal behindert jedoch einen forcierten Kapazitätsaufbau im Baugewerbe und bei den Planern.

Baupreise steigen

Insgesamt sind derzeit die Bauinvestitionen der größte Wachstumstreiber der inländischen Nachfrage. Eine durch das BBSR beauftragte Forschungsarbeit zeigt, dass knappe Kapazitäten eine Ursache für den Anstieg der Baupreise sind. Die Entwicklung der Baupreise kann durch wenige Faktoren relativ gut beschrieben werden. Dies sind das allgemeine inländische Preisniveau, die Importpreise sowie die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe. Theoretischen Überlegungen zufolge sollte der Preiseffekt einer Verringerung der Kapazitätsreserven umso stärker wirken, je geringer die freien Kapazitätsreserven bereits sind, d. h. je höher der Kapazitätsauslastungsgrad ist. Dieser Zusammenhang wurde im Rahmen der wissenschaftlichen Untersuchung

Kapazitätsauslastung im Baugewerbe – 2003 bis 2019



Q4	Q4	Q4	Q4	Q4	Q4	Q4	Q4	Q4	Q4	Q1	Q2	Q4	Q1	Q2	Q4	Q1	Q2	Q4	Q1	Q2	Q4	Q1	Q2	Q4	Q1	Q2	Q4	Q1	Q2	Q4
2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019								
60,2	62,2	62,2	68	71	70	66,1	70	73,9	71,9	71,9	73,9	73,9	74,8	72,9	73,9	73,9	74,8	74,8	76,8	76,8	76,8	79,7	79,7	81,7	81,7	80,8	80,8	79,1	79,9	77,2
59,3	62,2	61,2	68	69	68	64,1	67,1	72,9	71	71	72,9	72,9	72,9	71,9	71,9	73,9	74,8	73,9	76,8	74,8	75,8	78,7	81,7	81,7	81,7	80,8	80,8	79,1	81,7	76,3
61,2	62,2	65,1	70	74,8	74,8	69	76,8	75,8	75,8	74,8	75,8	75,8	78,7	75,8	76,8	73,9	74,8	78,7	77,8	79,7	80,7	79,7	77,8	82,6	83,5	83,5	81,8	80	79,2	80

© BBSR Bonn 2019

für das Baugewerbe nachgewiesen. Die Wirkung eines Anstiegs der Kapazitäten auf das Niveau der Baupreise hängt davon ab, wie hoch die freien Kapazitäten in der Ausgangslage sind. Bei einer im historischen Vergleich sehr niedrigen Auslastung von 50 Prozent hätte eine Erhöhung des Auslastungsgrades um 1 Prozentpunkt nur einen halb so starken Preiseffekt wie bei einer im historischen Vergleich hohen Auslastung von derzeit 80 Prozent.

Diese Effekte zeigen sich anschaulich in der augenblicklichen Situation, in der aktuell die Baupreise vor allem im Wohnungsneubau stark steigen. Im Rahmen der vom BBSR beauftragten Berechnungen zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe wird für 2018 eine Preisentwicklung für das gesamte Bauvolumen von nahezu 5 Prozent ermittelt. Die Prognosen für die nächsten Jahre gehen von weiterhin sehr starken Zuwachsraten aus, die deutlich über den erwarteten



Großbaustelle in Berlin

Inflationsraten der Verbrauchspreise liegen. Angesichts einer sich eintrübenden Lage der Gesamtwirtschaft wird zunehmend eine stärkere öffentliche Investitionstätigkeit gefordert. Erhöhte staatliche Aufwendungen für die Infrastruktur und im Wohnungsbau, auch für die energetische Sanierung der Gebäudebestände, betreffen aber zentral die Leistungsfähigkeit des Baubereichs. Zusätzliche öffentliche Investitionen müssen daher derart ausgestaltet werden, dass

sie vorhandene Kapazitätsengpässe nicht noch weiter verschärfen. Zudem sind die Planungskapazitäten in den Bauverwaltungen in den letzten Jahren stark abgebaut worden. Förderprogramme können nur dann ihre Wirkung entfalten, wenn die entsprechenden Bundesmittel auch vollständig abgerufen werden.

Kontakt

Referat II 13 – Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Bauwirtschaft
Stefan Rein
stefan.rein@bbr.bund.de

Lowtech im Gebäudebereich

Der Faktor Mensch wird bei technikzentrierten Effizienzstrategien im Gebäudebereich oft zu wenig berücksichtigt. Lowtech-Konzepte zielen deshalb darauf ab, Technik auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren und bauliche Lösungen zu bevorzugen.

Der Gebäudesektor ist für rund 40 Prozent des Endenergieverbrauchs und 14 Prozent der CO₂-Emissionen in Deutschland unmittelbar verantwortlich. Hinzu kommen indirekte Emissionen, die beispielsweise bei der Produktion von Baustoffen und Bauteilen anfallen. Ein Weg, um den CO₂-Ausstoß und den Energieverbrauch von Gebäuden zu senken und dabei den Gebäudekomfort zu erhöhen, ist der Einsatz von Gebäudetechnik. BBSR-Forschungsprojekte und die Erfahrungen im Bundesbau zeigen jedoch, dass technische Lösungen oft nicht ausreichen, um den Energieverbrauch zu reduzieren. Vielmehr braucht es ein ganzheitliches Verständnis, das schon bei der Gebäudeplanung anfängt und berücksichtigt, wie die Gebäudenutzer mit der Technik umgehen.

Der britische Architekturkritiker Reyner Banham beschreibt in seinem 1969 erschienenen Buch „The architecture of the well-tempered environment“ die Ursprünge des Hauses als ein Werkzeug zur Klimakontrolle, dem zwei grundlegende Strategien zugrunde liegen: zum einen die regional angepasste Gebäudehülle, die eine selektive Steuerung des Klimas ermöglicht („structural solution“), und zum anderen die Verwendung von Brennstoff zur Erzeugung von Wärme („power-operated solution“). Idealerweise werden, insbesondere im mitteleuropäischen Raum, beide Strategien miteinander verknüpft. Die einfachen Wirkprinzipien regionaler und klimangepasster Architektur sorgten für einen unmittelbaren Bezug ihrer Bewohner zu ihrer Umwelt und einen sparsamen Umgang mit den vorhandenen Ressourcen, was letztlich ihre Existenz gewährleistete.

Die rasante sozial-kulturelle und technische Entwicklung des 19. Jahrhunderts führte zu einer Externalisierung der Energieversorgung von Gebäuden. Hinzu kommt seit den 1950er-Jahren eine verstärkte Technisierung und Automatisierung. Wirkung und Funktion der Gebäudetechnik sind für die Gebäudenutzer dadurch intransparent geworden. Das betrifft auch die Wechselwirkungen zwischen Klimaregulation (Heizen/Lüften), Energieverbrauch und Betriebskosten.

Auch Banham erkannte, nach anfänglicher Begeisterung für das neue Maschinenzeitalter, dass technische Innovationen nicht unweigerlich zu einer besseren Architektur führen. Er betrachtete die zunehmende Technisierung von Gebäuden als „mechanical invasions“, die in der breiten Masse zu unbefriedigenden, energieintensiven und wenig kreativen Lösungen führten. Trotzdem sah Banham auch das Potenzial neuer Technologien, wenn diese synergetisch mit dem Gebäude eingesetzt wurden und beispielsweise in den späten 1960er und frühen 1970er Jahren eine neue, technoide Architektursprache entstehen ließen.

Technisierung und Automatisierung der Architektur haben seit den 1950er Jahren die Beziehung zwischen Gebäuden und ihren Nutzern nachhaltig verändert. Der ursprünglich als „biologisch-adaptiv“ zu bezeichnende Gebrauch des Klimawerkzeugs Wohnhaus (vgl. Geiger: Verhaltensökologie der Technik, 1998) wird zunehmend durch psycho-soziale Handlungsmotive überlagert, die externen, sozial-strukturellen Einflüssen unterliegen. Der Technikphilosoph Gebhard



Gilt als vorbildliches Konzept für ein Lowtech-Bürogebäude: Haus 22/26

Geiger bezeichnet dieses veränderte technikbezogene Handeln als „subjektiv-zweckrational“. Es zielt letztlich auf den Komfortgewinn zugunsten des Techniknutzers, wobei die eigentliche technische Leistung häufig nachgeordnet bleibt. So werden die Potenziale moderner Klimatechnik wie Energie- und Kosteneffizienz sowie die damit einhergehende Umweltentlastung häufig nicht ausgeschöpft.

Technikkonzepte für Gebäude vereinfachen

Der aktuelle fachliche, öffentliche und politische Diskurs zur Energieeffizienz im Gebäudebereich hinterfragt zunehmend technikzentrierte Effizienzstrategien. Die Bundesbauverwaltung versucht seit einigen Jahren verstärkt, die Energie- und Technikkonzepte der Gebäude zu vereinfachen. Ein besonderes Projekt ist der Erweiterungsbau des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU) in Berlin. Planer erarbeiten derzeit unter Federführung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) eine Lowtech-Strategie.

Diese zielt darauf ab, die gebäudetechnische Ausstattung zu reduzieren. Sie setzt dabei vorwiegend auf wartungsfreie bauliche Lösungen, wenn diese dieselben Aufgaben übernehmen können. Dies gilt insbesondere für die Konzeption der thermischen Gebäudehülle, des Lüftungskonzepts und der Aktivierung von thermischen Speichermassen. Darüber hinaus formuliert die Lowtech-Strategie Erwartungen an ein Gebäudekonzept, das die Raumnutzung je nach Komfortanforderung, Himmelsrichtung oder baurechtlichen Anforderungen optimiert.

Symposium „Lowtech im Gebäudebereich“

Ein im Mai 2019 in Kooperation mit der TU Berlin durchgeführtes Symposium zum Thema „Lowtech im Gebäudebereich“ widmete sich den heute gebräuchlichen, technikzentrierten Effizienzstrategien im Bereich von Gebäuden. Die Teilnehmenden erörterten die derzeitige Situation aus Perspektive der Architektur, den Ingenieurwissenschaften, der Medizin, der Ökonomie und der Technikphilosophie und skizzierten alternative



Dokumentation der Veranstaltung „Lowtech im Gebäudebereich“

Lösungen für den Einsatz von Klimatechnik. Die BBSR-Studien „Nutzerkomfort durch Lowtech-Konzepte in Gebäuden“ und „Robuste, nutzerfreundliche und kostengünstige TGA in Gebäuden“ sollen nun die Erkenntnisse der Veranstaltung vertiefen. Die Ergebnisse der Studien werden im Frühjahr 2021 vorliegen.

Eine robuste, einfach zu bedienende Klimatisierung von Gebäuden sowie die gezielte Einbindung der an der Nutzung und dem Betrieb beteiligten Akteure in den Planungsprozess und den Gebäudebetrieb scheinen mögliche Lösungswege zu sein, um nicht-intendierte Sekundäreffekte wie Rebound-Effekte zu reduzieren und gleichzeitig einen Beitrag zum Erreichen der angestrebten Ziele im Gebäudebereich zu leisten. So erfordern die Effizienz- und Klimaschutzstrategien der EU nicht nur technische Lösungen wie

die Einführung des europäischen Niedrigst- oder „Nahezu-Null-Energiestandards“ (nearly zero-energy building, nZEB, nach EPBD 2010), sondern auch ein fundiertes Verständnis der beteiligten Akteure über die Konsequenzen ihres Handelns.

Veröffentlichung

BBSR (Hrsg.): Lowtech im Gebäudebereich. Dokumentation des Symposiums am 17. Mai 2019 in Berlin, ZUKUNFT BAU – Forschung für die Praxis, Bonn 2020

Kontakt

Referat II 7 –
Energieoptimiertes Bauen
Jörg Lammers
joerg.lammers@bbr.bund.de

Nachhaltiges Bauen – Internationaler Rahmen und Weiterentwicklung im Bauwesen

Das nachhaltige Bauen trägt als Teil der nationalen Klima- und Umweltstrategien zum Klimaschutz bei – und knüpft dabei in vielerlei Weise an internationale Vereinbarungen wie die Sustainable Development Goals der Vereinten Nationen an.

Das Leitprinzip der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie – aufbauend auf den drei Dimensionen der Nachhaltigkeit Ökologie, Ökonomie und Soziales – richtet sich auch an das Bauwesen, da von diesem Sektor vielfache Wirkungen ausgehen und Potenziale insbesondere mit Blick auf den Klimaschutz gehoben werden können. Das umweltgerechte, energieeffiziente und klimaangepasste Bauen muss dabei einem ganzheitlichen Ansatz folgen.

Nationale Nachhaltigkeitsstrategien richten sich oft an internationalen Vereinbarungen aus. Die Vereinten Nationen haben im Jahr 2015 17 Sustainable Development Goals (SDGs) als globale Handlungsziele beschlossen. Sie richten sich an staatliche Akteure, die Zivilgesellschaft und den privatwirtschaftlichen Sektor. Die Nationale Nachhaltigkeitsstrategie ist wesentliche Grundlage für die Umsetzung der SDGs in der Bundesrepublik Deutschland. Die Bertelsmann Stiftung und das BBSR haben gemeinsam mit weiteren Partnern so genannte „SDG-Indikatoren für Kommunen“ entwickelt, welche die Städte und Gemeinden bei der Umsetzung der Ziele unterstützen.

Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) berücksichtigt SDGs

Die Grundsätze für das nachhaltige Bauen des Bundes decken sich vielfach mit den Zielen der SDGs und ihren Unterzielen. Beispielhaft soll an drei SDGs aufgezeigt werden, welche Antworten das Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) und seine Steckbriefe auf die dort formulierten

Anforderungen geben. Im Fokus stehen hier die klimarelevanten Auswirkungen der verwendeten Baustoffe und der Ressourcen für den Gebäudebetrieb. Zusätzlich leistet jedes Gebäude einen Komfortbeitrag für die Nutzer, aber auch für das Stadtklima, beispielsweise durch Verwendung bestimmter Außenbauteile oder Gründächer. Das trägt dazu bei, sommerliche Hitze zu verringern. Zuletzt muss ein nachhaltiges Gebäude robust gegenüber Naturgefahren sein.

- Mit dem Steckbrief BNB 1.1.1 „Treibhauspotenzial“ als Teil der Ökobilanzierung und mit dem Steckbrief BNB 1.2.1 „Primärenergiebedarf“ und der darin geforderten Deckungsrate durch erneuerbare Energien kann der CO₂ Ausstoß (bezogen auf Gebäude und Gebäudebetrieb) optimiert werden, wie im SDG 13 „Maßnahmen zum Klimaschutz“ benannt.
- Der Steckbrief BNB 1.1.7 „Nachhaltige Materialgewinnung“ adressiert die nachhaltige Forstwirtschaft (bezogen auf Gebäude und Gebäudebetrieb) sowie die Artenvielfalt (bezogen auf Einfluss der baulichen Infrastruktur) als Ziele des SDG 15 „Leben an Land – Schutz der Ökosysteme“.
- Der Steckbrief BNB 4.1.5 „Widerstandsfähigkeit gegen Naturgefahren“ zielt auf die Anpassungsfähigkeit gegenüber klimabedingten Gefahren und Naturkatastrophen und spiegelt sich im SDG 13 Unterkapitel zur „Widerstandskraft und Anpassungsfähigkeit gegenüber klimabedingten Gefahren und Naturkatastrophen“ wider.



Klimaangepasstes Bauen setzt auch auf Gebäudegrün

Bauforschungsprojekte des BBSR knüpfen an die SDGs an, beispielsweise solche zum klimaangepassten Bauen. Die Vorhaben befassen sich damit, die Auswirkungen des Klimawandels auf Gebäudenutzer und auf die Gebäude selbst zu identifizieren. Ziel ist es, sowohl die bestehenden baupraktischen Lösungen als auch Normen rund um das Gebäude zu analysieren und Empfehlungen zu entwickeln, welcher Anpassungsbedarf sich daraus ergibt.

Nachhaltigkeitsbewertung verstetigen

Das BNB wird laufend an neue wissenschaftliche Erkenntnisse angepasst. Derzeit erfolgt eine Evaluierung des BNB im Bundesbau und von dessen Wirkungen auf die Wertschöpfungskette Bau. Ziel dieses Forschungsvorhabens ist eine Weiterentwicklung des BNB, um die Klimaziele der Bundesregierung umfassender einzubinden sowie das klimaangepasste Bauen zu fördern. Gleichzeitig soll im Ergebnis die Anwendung verbessert sowie die Effektivität und Breitenwirkung gesteigert werden.

Um das Verwaltungshandeln in einen ganzheitlichen Kontext zu stellen, hat der Staatssekretärsausschuss für nachhaltige Entwicklung mit der Weiterentwicklung des Maßnahmenprogramms Nachhaltigkeit die verbindliche Einführung des Bewertungssystems Nachhaltiges Bauen (BNB) für die Bundesbauten beschlossen. Neben dem Aufbau der erforderlichen Konformitätsprüfungsstellen in den Bundesbauverwaltungen gilt es, ein nachhaltigkeitsorientiertes Projektmanagement den Erfordernissen von BNB und RBBau (Richtlinien für die Durchführung von Bauaufgaben des Bundes) entsprechend zu etablieren.

Das BBSR unterstützt derzeit die Bestrebungen des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI), die Anwendung auch in Ländern und Kommunen voranzubringen. Erste Länder haben diese Systematik für ihre Landesbauverwaltungen übernommen, z.B. Berlin und Baden-Württemberg, oder erproben diese derzeit in Pilotprojekten.

Das BNB dient dabei insbesondere als Arbeitshilfe, um Nachhaltigkeitsanforderungen im gesamten Planungsprozess zu berücksich-

ZIELE FÜR NACHHALTIGE ENTWICKLUNG



Developed in collaboration with **TROLLBÄCK + COMPANY** | TheGlobalGoals@trollback.com | +1.212.529.1010
For queries on usage, contact: dpicampaigns@un.org | Non official translation made by UNRIC Brussels (September 2015)

Sustainable Development Goals der Vereinten Nationen

tigen. Weiterhin unterstützt es die Qualitätssicherung und -kontrolle in Bezug auf die angestrebte Gebäudequalität. Die Erfahrungen mit bisherigen Projekten zeigen, dass bei optimierten Planungsprozessen bessere Ergebnisse im Sinne der Umsetzung des Leitfadens Nachhaltiges Bauen erzielt werden können. Die Zertifizierungen des Bundes belegen, dass sich auch anspruchsvolle Nachhaltigkeitsanforderungen wirtschaftlich realisieren lassen.

Internationale Zusammenarbeit

Für das BBSR ist auch die regelmäßige Teilnahme an internationalen Konferenzen wichtig, um Entwicklungen in dem Feld des Nachhaltigen Bauens und der Ökobilanzierung von Gebäuden zu verfolgen und Erfahrungen zu teilen, beispielsweise im Rahmen der Konferenzserie „Sustainable Built Environment – SBE“.

Um die internationale Vorreiterrolle bei der digitalen Gebäudeökobilanzierung mitzugestalten, arbeitet das BBSR an der internationalen Normung und Standardisierung mit. Das Institut entsendet deshalb regelmäßig Delegierte

in die relevanten nationalen, europäischen und internationalen Normungsausschüsse. Durch eine Mitwirkung in Normungsgremien können deutsche Positionen und Interessen vertreten sowie die Weiterentwicklung von Grundlagen und Instrumenten in Übereinstimmung mit dem Stand der Normung gestaltet werden.

Veröffentlichungen

Bertelsmann Stiftung u.a.: SDG-Indikatoren für Kommunen – Indikatoren zur Abbildung der Sustainable Development Goals der Vereinten Nationen in deutschen Kommunen, Gütersloh 2018

Internet

SDG-Portal für Kommunen
www.sdg-portal.de

Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen
www.nachhaltigesbauen.de

Datenbank ÖKOBAUDAT
www.oekobaudat.de

Ökobilanzierungstool Bauteileditor
www.bauteileditor.de

Kontakt

Andreas Rietz
Referat II 5 – Nachhaltiges Bauen
andreas.rietz@bbr.bund.de
Stefan Haas
Referat II 6 – Bauen und Umwelt
stefan.haas@bbr.bund.de



Anhang

Veröffentlichungen 2018/19

Informationen zur Raumentwicklung

2018

- 01 Demografische Prognosen: per Annahme in die Zukunft
- 02 Stadt(t)räume von Kindern: Kinderorientierte Stadtentwicklung
- 03 Potenziale der Raumordnung: Chancen erkennen, Zukunft gestalten
- 04 Bezahlbares Wohnen: Strategien und Herausforderungen
- 05 Gemeinwohl: Konsequenzen für die Planung?
- 06 Kleinstädte: Chancen, Dynamiken, Potenziale

2019

- 01 Mobilitätsmanagement: Ansätze, Akteure, Ausblick
- 02 Heimat und Stadtentwicklung
- 03 Gleichwertigkeit in Europa – Zwischen Unzufriedenheit und Zusammenarbeit
- 04 Sprechen wir über Risiko?!
- 05 Barrierefrei und inklusiv planen
- 06 Neue Arbeitswelten

BBSR-Analysen KOMPAKT

2018

- 01 Bericht zur Lage und Perspektive der Bauwirtschaft 2018
- 02 Regionale Entwicklungstendenzen in Zeiten einer regen Baukonjunktur. Aktuelle Ergebnisse der Bauvolumenrechnung für Deutschland
- 03 Nudging in der digitalen Stadt. Idee, Potenziale und kritische Reflexion
- 04 Verkehrsbild Deutschland. Raumordnerische Beurteilung von Verkehrsinfrastrukturprojekten
- 05 Handelsaktivitäten mit Mietwohnungsportfolios im Jahr 2017 auf niedrigem Niveau. Aktuelle Ergebnisse aus der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen
- 06 Kommunale Wohnungsbestände in Deutschland. Ergebnisse der BBSR-Kommunalbefragung 2015 – Kurzfassung
- 07 Die Wohngeldreform 2016 in den Städten und Regionen
- 08 Verkehrsbild Deutschland. Angebotsqualitäten und Erreichbarkeiten im öffentlichen Verkehr
- 09 Zuwanderung in die Städte. Aktuelle Tendenzen aus unterschiedlicher Perspektive
- 10 Handelsaktivitäten von Mietwohnungsbeständen im ersten Halbjahr 2018 weiter verhalten. Aktuelle Ergebnisse aus der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen
- 11 Purchasing activity for rented housing units continues to stagnate in the first half of 2018

12 Wohn- und Wirtschaftsimmobilien in Deutschland 2018. Ergebnisse des BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2018

13 Bautätigkeit in Europa – Beschäftigungsstrukturen und Produktivität. Aktuelle Trends und Entwicklungen

2019

- 01 Bericht zur Lage und Perspektive der Bauwirtschaft 2019
- 02 Geförderte im ESF-Bundesprogramm Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier – BIWAQ
- 03 Online-Handel in Deutschland
- 04 Weiterhin niedriges Transaktionsgeschehen am Markt mit Mietwohnungsbeständen. Aktuelle Ergebnisse aus der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen
- 05 Continued low transaction activity on the market for rented housing portfolios
- 06 India and Europe/Germany
- 07 Europa/Deutschland und Indien
- 08 Ziele der Städtebauförderung
- 09 Faktencheck zur Wohneigentumsbildung
- 10 Bevölkerungsdynamik und Innenentwicklung in Mittelstädten
- 11 Überwiegend deutsche Privatakteure im ersten Halbjahr 2019 am Transaktionsmarkt aktiv. Aktuelle Ergebnisse aus der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen
- 12 Bauhaus und Nationale Projekte des Städtebaus

BBSR-Berichte KOMPAKT

2018

- 01 Metropolregionen gestalten die Mobilität von morgen. Fachveranstaltung von IKM und BBSR am 22. Februar 2018
- 02 Immobilienpreisentwicklungen in Deutschland. Erkenntnisse aus dem Arbeitskreis Immobilienpreise am 16. Oktober 2017 in Bonn

2019

- 01 Neue Räume für die produktive Stadt

BBSR-Online-Publikation

2018

- 01 Auftakt für das neue Stadtumbauprogramm. Dokumentation der Konferenz im Rahmen des 11. Bundeskongresses Nationale Stadtentwicklungspolitik am 12. Juni 2017 in Hamburg
- 02 Mal über Tabuthemen reden
- 03 Kurzdokumentation von 300 Kunst-am-Bau-Werken des Bundes von 1950 bis 2013
- 04 Determinanten der Entwicklung des Gewerbebaus

Veröffentlichungen 2018/19

- 05 Der Markt für Wohn- und Wirtschaftsimmobilien in Deutschland. Ergebnisse des BBSRExpertenpanel Immobilienmarkt Nr. 18 (1. Hj. 2017)
- 06 Forschungsinitiative Integration vor Ort leben. Zwischenergebnisse aus dem Projekt „Integration von Zuwanderern – Herausforderungen für die Stadtentwicklung“
- 07 Weiterentwicklung der Methoden für die Leerstandskorrektur beim Energieverbrauch. Instrumentarium zur Erstellung von Verbrauchsausweisen
- 08 Transferwerkstätten zum Investitionspakt Soziale Integration im Quartier
- 09 Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe. Berechnungen für das Jahr
- 2017**
- 10 Aktive Stadt- und Ortsteilzentren – Management der Zentrenentwicklung
- 11 Gleichwertige Lebensverhältnisse im Spiegel demografischer Indikatoren. Dezembertagung des DGD-Arbeitskreises „Städte und Regionen“ in Kooperation mit dem BBSR Bonn am 30. November und 1. Dezember 2017 in Berlin
- 2019**
- 01 Bedeutung des Patentwesens für die Wertschöpfungskette Bau
- 02 Kurzdokumentation von 150 Kunst-am-Bau-Werken im Auftrag des Bundes seit 1950
- 03 Kurzdokumentation von 150 Kunst-am-Bau-Werken im Auftrag des Bundes von 1950 bis 2013
- 04 Berücksichtigung des Nutzerverhaltens bei energetischen Verbesserungen
- 05 Nachweis des Energiestandards zur Umsetzung einer Klimakomponente im Wohngeld
- 06 Auswertungs- und Abschlussbericht JugendBarCamps
- 07 Soziale Vielfalt im Blick: Stadtquartiere unter Nachfragedruck
- 08 Konzepte für den Stadtverkehr der Zukunft
- 09 Methodische Weiterentwicklungen der Erreichbarkeitsanalysen des BBSR
- 10 Untersuchung und Erarbeitung von Grundlagen zur Fortschreibung des Modellgebäudeverfahrens EnEV easy für Wohngebäude
- 11 Nachdenken über die Stadt von übermorgen
- 12 Grün in der Stadt – Maßnahmen zur Grün- und Freiraumentwicklung im Rahmender Städtebauförderung
- 13 Zehn Jahre Aktive Stadt- und Ortsteilzentren – gemeinsam den Wandel gestalten
- 14 Rechtsgutachten und Handlungsempfehlungen zu den Vergabeprozessen und Vertragsgestaltungen im Bundeshochbau aufgrund des Urteils des EuGH zur HOAI vom 4. Juli 2019 (Rs. C-377/17)
- 15 Lage und Zukunft der Kleinstädte in Deutschland
- 16 Strukturelle Verbesserung der Anreize und Dynamisierung des Wohngeldes
- 17 Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe
- 18 Entwicklung der Marktstruktur im deutschen Baugewerbe

- 19 Beitrag der Digitalisierung zur Produktivität in der Baubranche
- 20 Vergleichswerte für den Energieverbrauch von Nichtwohngebäuden

Sonderveröffentlichungen

2018

- Handlungsziele für Stadtgrün und deren empirische Evidenz. Indikatoren, Kenn- und Orientierungswerte
- Kommunale Wohnungsbestände in Deutschland. Ergebnisse der BBSR-Kommunalbefragung 2015
- Altbauaktivierung – Strategien und Erfahrungen
- Gamification, Prognosemärkte, Wikis & Co: Neues Wissen für die Stadt?
- Stresstest Stadt – wie resilient sind unsere Städte? Unsicherheiten der Stadtentwicklung identifizieren, analysieren und bewerten
- Starkregeneinflüsse auf die bauliche Infrastruktur
- Risikoabschätzung für den Schienengüterverkehr am Beispiel Flusshochwasser
- Urbane Kleinstädte
- Interkommunale Kooperation in der Städtebauförderung
- Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke. Zweiter Statusbericht zum Städtebauförderungsprogramm
- Baukulturinitiativen – Zivilgesellschaftliches Engagement für den Ort. Ergebnisse der Offenen Werkstatt Baukultur vom 24. bis 25. Oktober 2017 in Leipzig
- Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen. Bericht 2014 bis 2017
- Erfolgsfaktoren für Wohnungsbauvorhaben im Rahmen der Innenentwicklung von dynamischen Städten
- Baukultur konkret
- Zehn Jahre Aktive Stadt- und Ortsteilzentren. Vierter Statusbericht zum Zentrenprogramm der Städtebauförderung
- Stadtverkehr für übermorgen
- Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge

2019

- Gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik. Stiftungen und weitere gemeinwohlorientierte Akteure: Handlungsfelder, Potenziale und gute Beispiele
- GIS-ImmoRisk Naturgefahren. Geoinformationssystem zur bundesweiten Risikoabschätzung von zukünftigen Klimafolgen für Immobilien
- Zukunft Kleinstadt. Potenziale von Kleinstädten in peripheren Lagen
- Smart Cities gestalten. Daseinsvorsorge und digitale Teilhabe sichern
- Smart Cities gestalten. Kommunale Daten nutzen und in Wert setzen
- Smart Cities gestalten. Potenziale und Grenzen des Kommunalwirtschaftsrechts
- Smart Cities gestalten. Welche Rechts- und Organisationsformen wählen?
- Smart Cities gestalten. Anforderungen und Möglichkeiten des Vergaberechts

Veröffentlichungen 2018/19

Urbane Freiräume. Qualifizierung, Rückgewinnung und Sicherung urbaner Frei- und Grünräume Handlungsempfehlungen für die kommunale Praxis

Kleingärten im Wandel. Innovationen für verdichtete Räume

Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke. Dritter Statusbericht zum Städtebauförderungsprogramm

Hidden Champions und Stadtentwicklung. Die wirtschaftliche und gesellschaftliche Bedeutung innovativer Unternehmen für Kleinstädte in peripherer Lage

Die Unterschiede bestimmen die Vielfalt in Europa. Ein Atlas ausgewählter Aspekte der räumlichen Strukturen und Entwicklungen

Online-Werkzeug GIS-ImmoRisk Naturgefahren. Bestimmen Sie die Risiken durch Extremwetter für Ihre Immobilie (Broschüre für Nutzer)

ExWoSt-Informationen

2018

- 49/3 Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten
- 50/2 Potenziale von Kleinstädten in peripheren Lagen
- 50/3 Potenziale von Kleinstädten in peripheren Lagen
- 51/1 Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen in wachsenden Kommunen

2019

- 49/4 Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten
- 50/4 Potenziale von Kleinstädten in peripheren Lagen
- 51/1 Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen in wachsenden Kommunen
- 51/2 Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen in wachsenden Kommunen

Magazin Stadt:pilot

2018

stadt:pilot 14

2019

stadt:pilot 15

Zukunft Bauen: Forschung für die Praxis

2018

- 11 ÖKOBAUDAT – Basis for the building life cycle assessment
- 12 BAUTEILKATALOG. Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieareale für die Kreativwirtschaft
- 13 Bauliche Hygiene im Klinikbau. Planungsempfehlungen für die bauliche Infektionsprävention in den Bereichen der Operation, Notfall- und Intensivmedizin
- 14 WECOBIS – Web-based information system on ecological building materials

2019

- 15 Effizienzhaus Plus – Planungsempfehlungen
- 16 Nachhaltig geplante Außenanlagen
- 18 Vorbildwirkung Bundesbau. Klimaschutz und die Vorbildfunktion des Bundes im Gebäudebereich
- 19 BIM-Leitfaden für den Mittelstand. Wie viel BIM verträgt ein Mittelstandsprojekt?

MORO-Informationen

2018

- 14/5 Diskussionsforum Raumentwicklung. Raumentwicklung und digitale Infrastruktur
- 18/1 Regionale Landschaftsgestaltung

2019

- 14/6 Diskussionsforum Raumentwicklung. Gleichwertige Lebensverhältnisse – Grundlage für Heimatstrategien
- 14/7 Diskussionsforum Raumentwicklung. Gesellschaft im Wandel – Trends, Wirkungen und Gestaltungsanspruch der Raumentwicklung
- 19/1 Netzwerk Daseinsvorsorge

MORO-Praxis

2019

- 12 Spatial monitoring Germany and neighbouring regions. Spatial structures and linkages
- 13 Digitale Infrastruktur als regionaler Entwicklungsfaktor. Nachnutzbare Ideen für Kommunen aus dem Modellvorhaben MOROdigital
- 14 Europäische Vernetzung – ein Treiber für die Entwicklung vor Ort Ideen und Ansätze für Kommunen, wie europäische Vernetzung gelingen kann

MORO-Forschung

2019

- 03 Verstetigung des Aktionsprogramms regionale Daseinsvorsorge (ArD) in 21 Modellregionen Studie im Rahmen des MORO „Netzwerk Daseinsvorsorge“

BMI-Sonderveröffentlichungen

2018

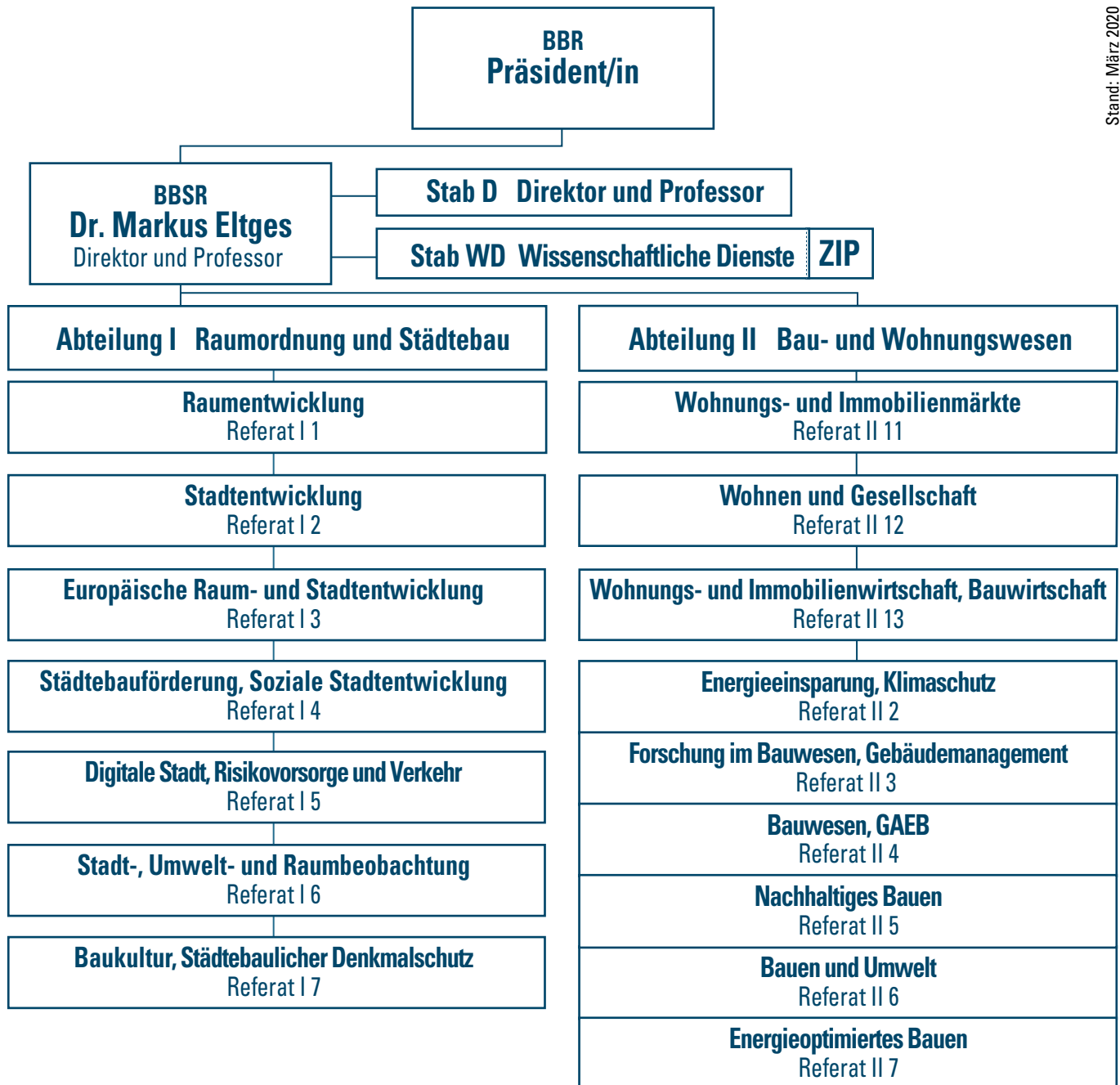
Europäische Stadt – Wandel und Werte. Erfolgreiche Entwicklung aus dem Bestand. 27 Jahre

Städtebaulicher Denkmalschutz

2019

Maßnahmenpaket Baukostensenkung. Umsetzungsstand der Empfehlungen der Baukostensenkungskommission und Ausblick

Organigramm



Stand: März 2020

