



# INFORMATIONEN

aus der Forschung des BBSR

Nr. 1 / Februar 2014

Liebe Leserinnen und Leser,

es ist eine gute Nachricht für die Städte und Gemeinden in Deutschland, dass die neue Bundesregierung die Städtebauförderung weiter stärken will. Insbesondere das Programm „Soziale Stadt“ soll hiervon profitieren. In Zeiten der Zuwanderung in einige deutsche Großstädte und einem bestehenden Nachholbedarf an „Sozialer Stadt“ eine wichtige Entscheidung. Unsere städtebauliche Begleitforschung belegt eindrucksvoll, welche Wirkungen die Mittel für das soziale Miteinander und die Entwicklung der Quartiere haben. Integration bleibt ein Kernthema der Stadtforschung. Wie wichtig dabei der aktuelle Blick in die Großstädte ist, zeigt unsere empirische Analyse zur Zuwanderung von Menschen aus den neuen EU-Mitgliedstaaten. Lesen Sie dazu den Beitrag in diesem Heft, der zur Versachlichung der Diskussion beitragen kann.

Genau hinschauen – darum geht es auch den Autorinnen und Autoren in den beiden jüngsten Ausgaben unserer Fachzeitschrift „Informationen zur Raumentwicklung“. Unter dem Titel „StadtZoom“ untersucht Heft 6/2013 aktuelle Entwicklungen in den Großstädten. Unter anderem wird der Frage nachgegangen, ob sich Phänomene wie Polarisierung und Segregation empirisch nachweisen lassen. Grundlage sind Daten aus 3.000 Stadtteilen. Die Ausgabe 5/2013 widmet sich den Chancen, die Migration für die städtische Entwicklung bietet – sei es mit Blick auf das Zusammenleben im Quartier, auf Kultur und Architektur oder die lokale Wirtschaft.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre.

Ihr Harald Herrmann

## ■ Raumentwicklung

2014: Startschuss für die neue Förderperiode der Europäischen Kohäsionspolitik  
Seite 2

## ■ Stadtentwicklung

Zuwanderung in deutsche Großstädte  
Seite 4

## ■ Wohnen und Immobilien

Marktbeobachtung von Gewerbeimmobilien: Transparenz der Immobilienmärkte immer entscheidender  
Seite 6

## ■ Bauwesen

Präqualifikation von Bauunternehmen: eine Zwischenbilanz  
Seite 8

## Raumentwicklung

### 2014: Startschuss für die neue Förderperiode der Europäischen Kohäsionspolitik

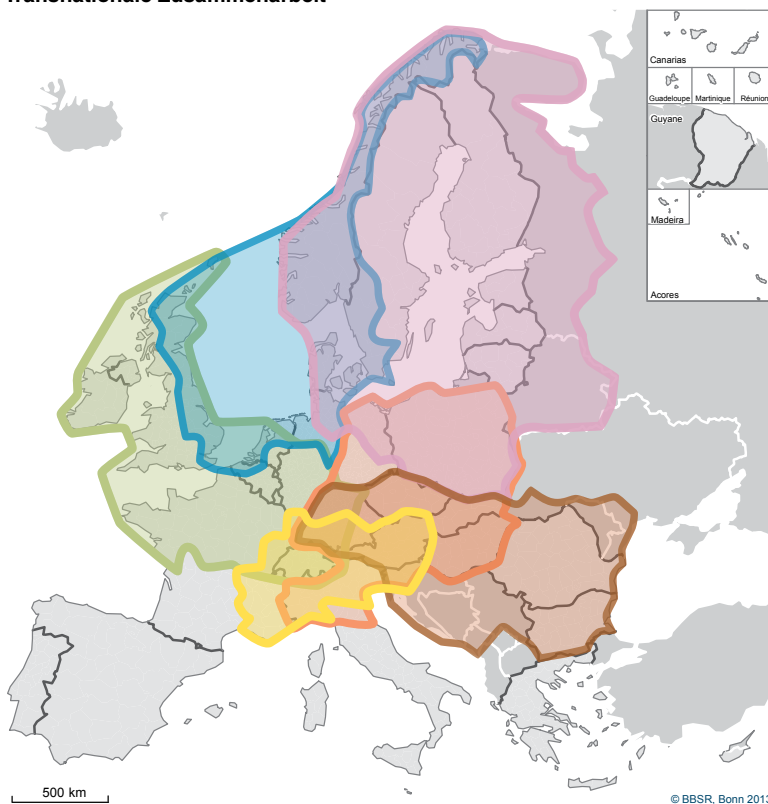
Zum Jahresende 2013 hat der Europäische Rat den mehrjährigen Finanzrahmen der Europäischen Union beschlossen. Rund 1 Billion Euro stehen der EU für den Zeitraum von 2014 bis 2020 zur Verfügung, um die Entwicklung in Europa mitzugestalten. Auf die Steuerung und Begleitung der wirtschaftlichen, sozialen und räumlichen Kohäsion entfallen mit rund 367 Mrd. Euro knapp ein Drittel der EU-Mittel.

Im Bereich der Kohäsionspolitik ist das BBSR im Rahmen seiner Aufgaben auf nationaler und europäischer Ebene analytisch, beratend und handlungsorientiert tätig. Das BBSR war mit seiner Expertise in die Erarbeitung der Partnerschaftsvereinbarung Deutschlands mit der Europäischen Kommission eingebunden. In dieser für die Umsetzung der Kohäsionspolitik notwendigen Vereinbarung sind die wesentlichen regionalen Probleme und strategischen Ziele formuliert.

#### Kontakt:

Dr. Wilfried Görmar  
Volker Schmidt-Seiwert  
Referat I 3  
Europäische Raum- und  
Stadtentwicklung  
wilfried.goermar  
@bbr.bund.de  
volker.schmidt-seiwert  
@bbr.bund.de

#### Transnationale Zusammenarbeit



Transnationale Kooperationsräume mit deutscher Beteiligung  
2014–2020 (INTERREG V B)  
Vorschlag der Europäischen Kommission vom 18.12.2012

Alpen Nordsee Ostsee  
Mitteleuropa Nordwesteuropa Donau

Quelle: Europäische Kommission,  
Vorschlag vom 18.12.2012  
Geometrische Grundlage: GFK MACON

Im Rahmen der Kohäsionspolitik der Europäischen Union werden Investitionen in Wachstum und Beschäftigung unterstützt. Die Strukturfondsverordnung der EU unterscheidet drei räumliche Gebietskategorien:

- weniger entwickelte Regionen
- Übergangsregionen
- stärker entwickelte Regionen

In der ersten Gruppe liegt das BIP pro Kopf unter 75 %, in der zweiten zwischen 75 % und 90 % und in letzterer über 90 % des durchschnittlichen BIP der EU-27. Der Finanzrahmen der EU sieht Fördermittel für alle Regionen vor, der größte Anteil wird jedoch den weniger entwickelten Regionen zugewiesen.

Im Vergleich zur Förderperiode 2007 bis 2013 wird Deutschland weniger Fördermittel erhalten; sie reduzieren sich von vormals 26,3 auf nunmehr 19,4 Mrd. Euro. Dies muss allerdings als Zeichen des Erfolgs der bisherigen Förderung und des wirtschaftlichen Aufholprozesses vor allem der neuen Bundesländer gewertet werden. Das Mittelvolumen für die Übergangsregionen (in der alten Periode: Konvergenz- und Phasing-out-Regionen) verringert sich in Deutschland von 16 auf knapp 10 Mrd. Euro.

Die Mittel für die territoriale Zusammenarbeit werden von 8,7 auf rund 10,2 Mrd. Euro aufgestockt. Hiervon entfällt knapp eine Milliarde für Deutschland, bisher waren es rund 850 Mio. Euro. Die transnationale Zusammenarbeit – als Teil der territorialen Zusammenarbeit – orientiert sich an den Leitthemen der EU2020-Strategie und leistet wirksame Beiträge für den Zusammenhalt der Regionen. Die hierfür veranschlagten Mittel steigen in den Kooperationsräumen mit deutscher Beteiligung von 1,25 auf ca. 1,34 Mrd. Euro. Das BBSR ist aktiv an den transnationalen Kooperationsprogrammen beteiligt. Die Programme werden 2014 abschließend erarbeitet und ab 2015 umgesetzt. Vertreter des BBSR wirken mit in den Programmierungsgruppen und demnächst auch in den transnationalen Gremien, die über Projektanträge entscheiden. Deutschland wird künftig an sechs transnationalen Programmen zur Raumentwicklung beteiligt sein (siehe Karte).

## DGD/BBSR-Dezembertagung 2013

Welche Regionen sind vom demografischen Wandel besonders betroffen und welche Methodik bietet sich an zur Abgrenzung dieser Regionen? Diesen und weiteren Fragen ging das BBSR gemeinsam mit dem DGD-Arbeitskreis „Städte und Regionen“ während ihrer traditionellen Dezembertagung nach. Dr. Bernd Rittmeier (BMVBS) und Dr. Steffen Maretzke (BBSR) präsentierten anhand von interaktiven Karten erste Ergebnisse der Arbeitsgruppe „Regionen im demografischen Wandel stärken.“

Die vorgestellten Karten machen deutlich, welche Indikatoren (z. B. Alterung der Gesellschaft, Wirtschaftskraft, Integrationsbedarf) zur Abgrenzung ausgewertet werden, welche regionalen Handlungsbedarfe in Bezug auf den demografischen Wandel bestehen und wie die jeweilige Region im Vergleich zum Landes- und Bundesdurchschnitt abschneidet. Eine Diskussion unter den Tagungsteilnehmern bestätigte die Notwendigkeit, diese stark vom demografischen Wandel betroffenen Gebiete festzusetzen. Zum einen profitieren die Akteure der betroffenen Regionen davon, da sie sich zum Teil noch immer rechtfertigen müssen, wenn sie die Herausforderungen des



**Titelbild der Veranstaltung**

Quelle: Steffen Maretzke

demografischen Wandels angehen wollen, sich aber angesichts verbreiteter personeller Unterausstattung oft überfordert fühlen. Zum anderen hilft eine solche Typisierung der Regionen auch der Politik, die eine Förderkulisse dieser Problemräume benötigt, um wirksame Handlungsstrategien und Anpassungsmaßnahmen zu entwickeln. Gebraucht werden unter anderem flexiblere rechtliche Regelungen, eine stärkere Aktivierung der Zivilgesellschaft sowie investive und nichtinvestive Förderungen. Dabei sollte die Politik auch über neue Förderinstrumente nachdenken, weil die alten an ihre Grenzen stoßen.

### **Kontakt:**

Dr. Steffen Maretzke  
Referat I 1  
Raumentwicklung  
steffen.maretzke@bbr.bund.de

## Zentrale-Orte-Konzepte auf dem Prüfstand

Das neue Vorhaben der Allgemeinen Ressortforschung „Reform der Zentrale-Orte-Konzepte in den Ländern und Folgen für Siedlungsstruktur und Daseinsvorsorge“ untersucht die aktuelle Praxis Zentraler-Orte-Konzepte in der Raumordnung der Länder und ihre jüngsten Reformen. Ziel ist es, Möglichkeiten einer stärkeren Angleichung der Konzepte zu diskutieren und Handlungsempfehlungen für die Raumordnungspraxis abzuleiten, sodass das Zentrale-Orte-System auch zukünftig ein wirksames und leistungsfähiges Instrument bleibt.

In den Ländern spielen Zentrale-Orte-Konzepte bei der Bewältigung des demografischen Wandels und der Sicherung der Daseinsvorsorge in der Fläche immer noch eine wichtige Rolle. Das Raumordnungsgesetz des Bundes

verpflichtet die Länder zur Anwendung des Steuerungskonzepts Zentraler Orte, überlässt ihnen aber die konkrete Ausführung. Die divergierende Praxis der Einstufung des zentralörtlichen Status von Gemeinden und Städten hat in den Ländern sehr unterschiedliche Systeme zentraler Orte entstehen lassen. Während einige Länder versuchen, mit möglichst wenigen zentralen Orten eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen zu angemessenen Erreichbarkeitsverhältnissen zu gewährleisten, wurde in anderen Ländern die Zahl zentraler Orte kontinuierlich ausgeweitet. Von den 127 Oberzentren in Deutschland befinden sich heute 35 Oberzentren (oder 28 %) allein in Bayern, im viel stärker urbanisierten Nordrhein-Westfalen wurden „nur“ 16 Oberzentren durch die Landesplanung ausgewiesen.

### **Kontakt:**

Klaus Einig  
Dr. Brigitte Zaspel-Heisters  
Referat I 1  
Raumentwicklung  
klaus.einig@bbr.bund.de  
brigitte.zaspel-heisters@bbr.bund.de

## Stadtentwicklung

### Zuwanderung in deutsche Großstädte

Seit 2010 nimmt die Zuwanderung nach Deutschland aufgrund der ökonomischen Diskrepanzen auch zwischen den europäischen Staaten stetig zu. So lag 2013 die Zahl der Zuzüge erstmals seit 1993 um mehr als 400 000 über der Zahl der Fortzüge. Dies stellt vor allem die Großstädte, die wesentlich als „Integrationsdrehscheibe“ fungieren, vor neue Herausforderungen. Aktuell wird vor allem die Zuwanderung aus Bulgarien und Rumänien problematisiert.

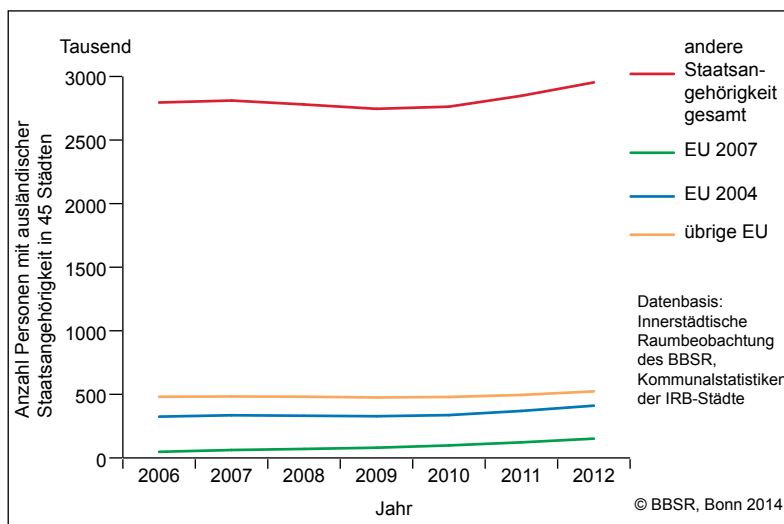
Wie sich die Bevölkerung ohne deutsche Staatsangehörigkeit in deutschen Großstädten verteilt, kann anhand der Innerstädtischen Raumbewertung des BBSR (IRB) verfolgt werden. Aus 45 IRB-Städten liegen für die Jahre 2003 bis 2012 nicht nur Ausländeranteile pro Stadtteil, sondern auch eine Differenzierung der Herkunftsstaaten vor. So können wir Aussagen über innerstädtische Wohnstandorte west- und osteuropäischer EU-Bürger – letztere zudem unterschieden nach EU2004- und EU2007-Beitrittsstaaten – machen. Zu den EU2004-Staaten gehören Estland, Lettland, Litauen, Polen, Slowakei, Slowenien, Tschechien und Ungarn; die beiden EU2007-Staaten sind Bulgarien und Rumänien. Insgesamt waren 2012 von den in Deutschland lebenden 798 400 EU2004-Bürgern 38 % in den hier betrachteten 45 IRB-Städten gemeldet. Von den 323 800 Gemeldeten mit bulgarischer oder rumänischer Staatsbürgerschaft lebten 47 % in diesen Städten.

Schauen wir nur auf die Steigerung der Zuwanderungszahlen aus osteuropäischen EU-Staaten, so erscheint diese sehr hoch: Während in den ersten sechs Jahren nach Beitritt die Zuwanderung aus den EU2004-Staaten um 31 % zunahm, stieg die Zuwanderung aus Bulgarien und Rumänien um 214 %. Die dahinter stehenden absoluten Zahlen relativieren diese Aussage jedoch: Für 2012 stellen Bulgaren und Rumänen etwa 5 % der in den 45 Städten lebenden Ausländer und lediglich 0,7 % der IRB-Bevölkerung – Gemeldete aus den EU2004-Staaten stellen 10 % der Ausländer und 1,5 % der IRB-Bevölkerung.

Probleme sind in einzelnen Kommunen durch sehr ungleichgewichtige Wanderungsströme entstanden. So hat sich die Bevölkerung mit bulgarischer oder rumänischer Staatsangehörigkeit zwischen 2006 und 2012 überdurchschnittlich in folgenden Städten erhöht: In Duisburg leben 13,8, in Offenbach 7,1, in Ludwigshafen 6,6, in Krefeld 5,7 und in Dortmund 5,6 Mal so viele Menschen aus diesen beiden Staaten wie sechs Jahre zuvor (Durchschnittsfaktor der 45 IRB-Städte = 3,1). Die meisten Bulgaren und Rumänen lebten Ende 2012 in Berlin (24 780), München (21 520), Frankfurt a.M. (11 100) und Hamburg (9 210). Bezogen auf die Hauptwohnbevölkerung sieht die Rangfolge wiederum anders aus: In Offenbach haben 3,9 %, in Mannheim 2,0 %, in Frankfurt a.M. 1,6 %, in München 1,5 %, in Regensburg und Karlsruhe 1,4 % der Stadtbevölkerung ausschließlich eine bulgarische oder rumänische Staatsbürgerschaft.

#### Kontakt:

Antje Güleş  
Dr. Gabriele Sturm  
Referat I 6  
Raum- und  
Stadtbeobachtung  
antje.gueles@bbr.bund.de  
gabriele.sturm@bbr.bund.de



Entwicklung der Anzahl ausländischer Staatsangehöriger in 45 IRB-Städten, 2006–2012

Zudem lässt sich für einzelne Stadtteile eine Konzentration beobachten. Diese geht mit entsprechenden Spannungen, Medienberichterstattungen und darauffolgenden Stigmatisierungen einher. Wenn sich in Duisburg knapp 40 % der aus Bulgarien und Rumänien Zugewanderten in einem Stadtteil niederlassen, muss man ausdrücklich von einem Extremfall sprechen. Ähnliches gilt für zwei Mannheimer Stadtteile. Die weiteren Diskussionen sollten sich folglich nicht um eine Einschränkung der EU-Freizügigkeit drehen, sondern um Lösungen für die auftretenden Ungleichgewichte in den Städten. Kurz-, mittel- und langfristige Hilfen und Integrationsstrategien sind gefragt.

## EU-Fördermittel für die integrierte Stadt- und Regionalentwicklung

860 Mio. Euro stehen in den kommenden sieben Jahren kommunalen und regionalen Akteuren in Deutschland für Projekte der integrierten Stadt- und Regionalentwicklung mindestens zur Verfügung. Das entspricht 5 % der Gesamtsumme von 17,2 Mrd. Euro, die im Rahmen der Europäischen Struktur- und Investitionsfonds (ESI-Fonds) in Deutschland investiert werden können. Das BBSR hat durch seine aktive Mitarbeit an der Partnerschaftsvereinbarung zwischen Deutschland und der Europäischen Kommission wichtige Grundlagen für den Fördermitteleinsatz zum Wohl einer nachhaltigen Stadtentwicklung beigesteuert und wird den Einsatz dieser Fördermittel auch in der aktuellen Förderperiode analytisch begleiten.

Mit der Annahme des mehrjährigen Finanzrahmens durch den Europäischen Rat am 2. Dezember 2013 (Nr. 1311/2013) steht dem

kombinierten Mitteleinsatz der ESI-Fonds nichts mehr im Wege. Die europäischen Institutionen ermöglichen nun, was in Beschlüssen und Übereinkünften, z. B. in der Bauministerkonferenz (20./21. September 2012), der LEIPZIG CHARTA zur nachhaltigen europäischen Stadt (2007), dem Beschluss der Ministerkonferenz für Raumordnung (MKRO) zur Unterstützung funktionaler Räume in der Strukturförderung (6. Februar 2013) oder im Memorandum „Städtische Energien: Zukunftsaufgaben der Städte“ (2012), bereits seit längerer Zeit gefordert wird. Lediglich integrierte Projekte und Strategien führen dazu, die endogenen Potenziale von Städten und Regionen effizient zu managen und effektiv zu nutzen sowie tradierte Kooperationen in funktionalen Räumen zu stärken, die naturräumlich, wirtschaftlich und historisch verflochten sind. Dies führt zu Kostenersparnis und größerer Akzeptanz durch Bürgerinnen und Bürger vor Ort.

### Kontakt:

André Müller  
Referat I 3  
Europäische Raum- und  
Stadtentwicklung  
andre.mueller@bbr.bund.de

## Mietenentwicklungen kleinräumig ausgewertet

Der seit 2011 beobachtete deutliche Anstieg der Angebotsmieten in einigen deutschen Großstädten hat den Bedarf an kleinräumig auswertbaren Daten zur Mietenentwicklung forciert. Deshalb hat das BBSR begonnen, bereits vorhandene Angaben zu Angebotsmieten auch für kleinräumige Analysen zu erschließen. Die Angebotsmieten basieren auf den Informationen von Wohnungsannoncen aus gut 100 Zeitungen und Immobilienplattformen. Damit liegen jährlich ungefähr 1,2 Mio. auswertbare Inserate von Mietwohnungen vor. Seit dem Jahr 2006 sind zur kleinräumigen Auswertung mehr als 3 Mio. Angaben von Wohnungsangeboten mit Adressangabe aufbereitet und georeferenziert worden. Davon können rund 1,5 Mio. auf die Städte und Lagetypen der Innerstädtischen Raumbeobachtung bezogen werden. Erste Auswertungen zeigen, dass die mit Abstand höchsten Mietensteigerungen im Zeitraum 2006 bis 2012 mit ca. 25 % in den Innenstädten der großen Großstädte ab 500.000 Einwohnern festzustellen sind.

Das BBSR betreibt seit vielen Jahren ein differenziertes Wohnungsmarktbeobachtungssystem, das fortlaufend ausgebaut wird. Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung

fließen in vielfältiger Form in die Politikberatungsaufgaben des BBSR ein, so auch in die regelmäßig erscheinenden Wohnungs- und Immobilienmarktberichte der Bundesregierung. Ein wichtiger Teilaspekt der Wohnungsmarktbeobachtung ist die Entwicklung der Wohnungsmieten. Bisher richtete sich der analytische Fokus vorwiegend auf die regionale und gesamtstädtische Ebene.



**Mieten in der Innenstadt sind in großen Großstädten merklich gestiegen**

Foto: Klaus Steves/pixelio.de

### Kontakt:

Jürgen Götdecke-Stellmann  
Referat I 4  
Regionale Strukturpolitik  
und Städtebauförderung  
juergen.goeddecke  
@bbr.bund.de  
Alexander Schürt  
Referat II 11  
Wohnungs- und  
Immobilienmärkte  
alexander.schuert  
@bbr.bund.de

## Wohnen und Immobilien

### Marktbeobachtung von Gewerbeimmobilien: Transparenz der Immobilienmärkte immer entscheidender

Mit dem am 5. Dezember 2013 veranstalteten Expertenworkshop „Gewerbeimmobilien in der Marktbeobachtung: Trends und Datengrundlagen“ möchte das BBSR den Dialog mit Akteuren der Marktbeobachtung im Bereich der Gewerbeimmobilienmärkte neu initiieren bzw. fortführen. Die Experten kamen vornehmlich aus dem unternehmensnahen Bereich, aber auch aus sonstigen privaten und öffentlichen Einrichtungen und Institutionen. Aufgrund der unterschiedlichen Akteurssicht referierten und diskutierten die Teilnehmer sehr perspektivenreich über aktuelle Branchenthemen.

Neben seiner etablierten Wohnungsmarktbeobachtung übernahm das BBSR in den letzten Jahren einen aktiveren Part in der Marktbeobachtung von Gewerbeimmobilienmärkten. Anlass war, dem gestiegenen Bedürfnis nach verlässlichen Basisinformationen der Immobilienmarktakteure an den Schnittstellen zwischen Immobilienmarkt, Stadt- und Wirtschaftsentwicklung nachzukommen. Auch hier zeigt sich ein deutlicher Trend zu gestiegenen Anforderungen an die Transparenz der Gewerbeimmobilienmärkte und an die Informationstiefe der Marktbeobachtung.

#### Marktbeobachtung aus Akteurssicht

Viele öffentliche Einrichtungen bei Ländern und Kommunen erhöhten in den letzten Jahren

ihre Anstrengungen, um eine größere Markttransparenz zu erreichen. Der Expertenworkshop stellte ausgewählte Daten und Informationen aus diesen Institutionen vor und warb für deren stärkere Verbreitung und Nutzung.

Darüber hinaus streiften die Vorträge überblicksartig die Vielzahl an privaten Ansätzen des Gewerbeimmobilienresearch. Der Workshop zeigte Wege auf, privatwirtschaftliche Daten stärker für eine bundesweite Marktbeobachtung nutzbar zu machen.

#### Die Themen: Internationalisierung, Energetische Erneuerung und Finanzmarkt

Das Themenspektrum des Workshops umfasste zum einen den wichtigen Prozess der wachsenden Internationalisierung der Immobilienwirtschaft. Um als attraktiver Markt für überregionale und ausländische Investoren identifizierbar zu sein, wird eine verbesserte Transparenz der regionalen Märkte immer bedeutender.

Zum anderen rückte die Tagung das Megathema der energetischen Erneuerung des Immobilienbestandes ins Zentrum. Im Vordergrund der Fachdiskussion standen dabei die Energiewende und ihre Auswirkungen sowie die Frage, wie sich die Gewerbeimmobilienmarktbeobachtung darauf einstellen kann. Energieeffiziente Gewerbeimmobilien können sich – so der Tenor der Experten – am Immobilienmarkt oftmals sehr gut behaupten. Daraus jedoch eine automatisch steigende Nachfrage abzuleiten, wurde im Großen und Ganzen eher kritisch gesehen.

Naturgemäß besitzt die Immobilienfinanzierung eine zentrale Bedeutung für die Immobilienwirtschaft. Die Experten betonten den zunehmenden Wettbewerbsdruck der Finanzinstitute, der sich in moderat sinkenden Margen und steigenden Beleihungsausläufen niederschlagen dürfte. Dies gilt in besonderem Maße für das Core-Segment, denn die meisten Finanzinstitute fokussieren nach wie vor hierauf.

Eine ausführliche Zusammenfassung der Vorträge des Workshops und nähere Einblicke in die fachliche Diskussion werden in der Reihe BBSR-Berichte KOMPAKT veröffentlicht.

#### Kontakt:

Eva Korinke  
Matthias Waltersbacher  
Referat II 11  
Wohnungs- und Immobilienmärkte  
eva.korinke@bbr.bund.de  
matthias.waltersbacher@bbr.bund.de



Auf der Agenda: bundesweite Gutachterausschussdaten

Foto: empirica

## Das Wohneigentum in der Riester-Förderung – Empirie und Reformoptionen der Eigenheimrente

Die Riester-Rente wurde im Jahr 2008 mit dem Eigenheimrentengesetz (EigRentG) maßgeblich erweitert, indem das selbstgenutzte Wohneigentum in seiner Altersvorsorgefunktion systematisch in die Förderung einbezogen wurde. Seither kann gefördertes Altersvorsorgevermögen für die Anschaffung von Wohneigentum verwendet werden.

Eine im Auftrag des BBSR erarbeitete Studie stellt erstmals eine empirische Marktanalyse der Eigenheimrentenprodukte vor, für die umfangreiche Datenquellen verschiedener Anbieter ausgewertet wurden. Das Forschungsprojekt unterstützt daneben vor allem die Steuerungsfunktion der Politik und leistet damit einen wichtigen Beitrag zum politischen Entscheidungsprozess. Die Ergebnisse der Studie zeigen, auf welche Weise das Wohneigentum auf Basis des bestehenden Förderrahmens effizienter als im Status quo in die geförderte Altersvorsorge einbezogen werden kann. Hierzu werden sowohl vorhandene Reformvorschläge erörtert als auch eigene entwickelt. Verschiedene Anregungen sind bereits während der Projektlaufzeit direkt in das Altersvorsorge-Verbesserungsgesetz vom 24.6.2013 eingeflossen. Dies betrifft u. a.



**Eigenheimrente als geförderte Altersvorsorge**

Foto: Marco2811/fotolia.com

die Förderung von Umbaumaßnahmen zur altersgerechten Nutzung.

### Weitere Informationen:

[www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de) > Veröffentlichungen  
BMVBS-Veröffentlichungen > BMVBS-Online-Publikation 20/2013.

### Kontakt:

Iris Ammann  
Referat II 12  
Wohnen und Gesellschaft  
[iris.ammann@bbr.bund.de](mailto:iris.ammann@bbr.bund.de)

## Umwandlungen von Nichtwohngebäuden zu Wohnimmobilien als Beitrag zur Wohnraumversorgung in angespannten Wohnungsmärkten

In vielen Großstädten und Universitätsstädten ist Wohnraum knapp. Umnutzungen können dazu beitragen, das Wohnungsangebot zu verbessern: Durch Umwandlungen von Nichtwohngebäuden in Wohnraum wurden in Berlin von 2006 bis 2011 ungefähr 2.600 Wohneinheiten realisiert. Damit entstand jede Dritte in diesem Zeitraum fertiggestellte Geschosswohnung durch eine Umnutzung.

Im Forschungsprojekt „Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien“ wurden bundesweit 184 Umwandlungsprojekte in Deutschland recherchiert, mit denen insgesamt knapp 12.800 Wohnungen geschaffen wurden bzw. werden. Die weitaus meisten Wohnungen entstehen in Wachstumsregionen (ca. 85 %). Berlin liegt mit 4.700 Wohnungen

an der Spitze des Umwandlungsgeschehens. Immerhin ein gutes Drittel der im Rahmen von Umwandlungsprojekten geschaffenen Wohnungen entfällt auf das preisgünstige bis mittlere Marktsegment. Die Umwandlungsprojekte verteilen sich relativ gleichmäßig auf das Stadtgebiet: ein knappes Drittel liegt in der Innenstadt und jeweils ein gutes Drittel am Innenstadtrand und am Stadtrand.

Aus den recherchierten Projekten wurden 24 Fallbeispiele für vertiefende Analysen ausgewählt. In diesen werden die Rahmenbedingungen, begünstigende und hemmende Faktoren für Umwandlungen näher beleuchtet. Die Ergebnisse des Forschungsvorhabens werden Mitte des Jahres vorliegen.

### Kontakt:

Karin Lorenz-Hennig  
Referat II 13  
Wohnungs- und Immobilienwirtschaft  
[karin.lorenz-hennig@bbr.bund.de](mailto:karin.lorenz-hennig@bbr.bund.de)

## Präqualifikation von Bauunternehmen: eine Zwischenbilanz

Seit Einführung des nationalen Präqualifikationsverfahrens bei der Vergabe von Bauleistungen des Bundes im Jahre 2006 haben Bauunternehmen die Möglichkeit, alle vorzulegenden Eignungsnachweise gemäß Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/A) durch eine neutrale PQ-Stelle prüfen zu lassen und in einer PQ-Liste geführt zu werden. Öffentliche Auftraggeber akzeptieren als Eignungsnachweis die direkt abrufbare Eintragung der präqualifizierten Unternehmen in die Liste des Vereins für Präqualifikation von Bauunternehmen e.V. Präqualifizierte Bauunternehmen ersparen sich damit die Vorlage von Einzelnachweisen im Vergabeverfahren und laufen so nicht Gefahr, aus formalen Gründen (z.B. wegen unvollständiger oder nicht aktueller Eignungsnachweise) vom Verfahren ausgeschlossen zu werden. Alternativ können Bauunternehmen ihre Eignung statt durch PQ weiterhin durch Einzelnachweise belegen.

### Kontakt:

Michael Alvermann  
Referat II 4  
Bauwesen, Bauwirtschaft,  
GAEB  
michael.alvermann  
@bbr.bund.de

Für öffentliche Auftraggeber bedeutet das Präqualifikationsverfahren weniger Zeitaufwand und Kostenersparnis, wenn sie ihrer Verpflichtung zur Eignungsprüfung durch den Zugriff auf die PQ-Liste nachkommen. Auch für Unternehmen lohnt sich die Aufnahme in die Liste als Qualitätsnachweis im Wettbewerb.

Derzeit sind über 8.100 Bauunternehmen präqualifiziert, davon mehr als die Hälfte kleine und mittlere Unternehmen, Tendenz steigend. Nach siebenjähriger Erfahrung mit PQ schien eine Evaluierung des Systems angemessen; aus diesem Grund veranstaltete das BBSR am 13. November 2013 das Symposium „Evaluierung des PQ-Systems“ mit ca. 90 Teilnehmern, darunter zahlreiche Sachverständige.

Das PQ-System wurde von praktisch allen Beteiligten als sinnvoll angesehen. Bemängelt wurde in erster Linie, dass sich das System noch nicht ausreichend durchgesetzt habe. Aufgrund der zu geringen Anzahl präqualifizierter Unternehmen gebe es immer noch eine aufwändige, mit der Änderung der VOB/A in 2008 sogar verschärfte Einzelfallprüfung. Zur Verbesserung wurde angeregt, das PQ-System für alle zur Pflicht zu machen oder aber zumindest zum Nulltarif anzubieten, um einen Verbreitungsgrad von mindestens 90 % zu erhalten.

Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie hob die Bedeutung des PQ-Systems für eine Förderung des Qualitätswettbewerbs anstelle eines reinen Preiswettbewerbs, die Entbürokratisierung und den Haftungsausschluss für Generalunternehmer bei Einsatz präqualifizierter Unternehmen hervor. Der Zentralverband des Deutschen Baugewerbes stellte am Beispiel Hamburgs dar, dass das Potenzial der präqualifizierungsfähigen Unternehmen bislang allenfalls zu einem Drittel ausgeschöpft sei.

Architekten lehnen eine PQ weiterhin ab mit der Begründung, dass diese Berufsgruppe so qualifiziert sei, dass sie keiner PQ bedürfe. Das PQ-Verfahren vertrage sich außerdem nicht mit dem Vergabeverfahren für Architektenleistungen, die üblicherweise im Verhandlungsverfahren vergeben werden. Das Institut für Bauwirtschaft und Baubetrieb der TU Braunschweig hat in einem Forschungsprojekt festgestellt, dass vor allem in der kommunalen Praxis die Eignungsprüfung häufig unzureichend erfolgt. Dies führt zu Akzeptanzproblemen bei der PQ: Wozu präqualifizieren, wenn doch keine Prüfung erfolgt? Fazit: Die Einzelfallprüfung muss besser durchgesetzt werden.

Eine Dokumentation der Veranstaltung soll in Kürze im Internet des BBSR erfolgen.



Über 8.100 Bauunternehmen sind mittlerweile präqualifiziert

Foto: Bernd Sterzl/pixelio.de



## Wohnungsneubau stützt weiterhin die Baunachfrage

2012 wurden über 309 Mrd. € am Bau investiert. Das im Auftrag des BBSR ermittelte Bauvolumen ermöglicht eine Differenzierung der Bauleistungen nach Neubau- und Bestandsmaßnahmen.

Der robuste Wohnungsbau stabilisierte die Baunachfrage und verhinderte einen deutlicheren Einbruch der Bauinvestitionen. Der Wohnungsneubau profitierte von den unverändert günstigen Rahmenbedingungen wie den niedrigen Zinsen, der positiven Einkommensentwicklung, der guten Lage auf dem Arbeitsmarkt und der mangelnden Attraktivität alternativer Anlageformen. Es wird davon ausgegangen, dass der Wohnungsbau wesentliche Stütze der Bauinvestitionen bleibt, da insbesondere der Neubau floriert und dabei den langfristigen Trend eines kontinuierlichen Bedeutungszuwachses der Bestandsmaßnahmen unterbrochen hat.

Nach dem Einbruch in 2012 wird mit einer Konsolidierung des Niveaus der öffentlichen Bauinvestitionen gerechnet. Neben den erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen zur Beseitigung der Flutschäden dürfte auch die gute Kassenlage dafür sorgen, dass sich der öffentliche Bau 2014 wieder erholt. Die Neubaugenehmigungen für den öffentlichen Hochbau weisen auf eine deutliche Belebung hin.

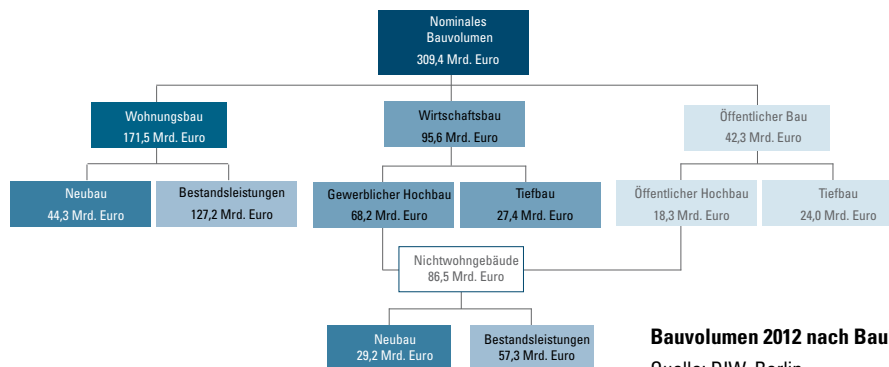
Aufgrund der Verunsicherung der Unternehmen im Zuge der Finanz- und Schuldenkrise war der Wirtschaftsbau 2012 ebenfalls rückläufig. Mit dem Abflauen der Schulden- und Vertrauenskrise wird mit einer Normalisierung der Rahmenbedingungen gerechnet. Die positiven gesamtwirtschaftlichen Wachstumserwartungen dürften für ein günstiges Investitionsumfeld sorgen. Insgesamt wird eine kräftige Aufwärtsbewegung insbesondere bei Büro- und Verwaltungsgebäuden erwartet.

### Kontakt:

Stefan Rein  
Referat II 4  
Bauwesen, Bauwirtschaft,  
GAEB  
stefan.rein@bbr.bund.de

### Weitere Informationen:

www.bbsr.bund.de  
> Veröffentlichungen  
> BBSR-Analysen KOMPAKT  
13/2013



**Bauvolumen 2012 nach Baubereichen (in jeweiligen Preisen)**

Quelle: DIW, Berlin

## Online Wissen teilen: Die neuen Seiten der Bauforschung

Die Forschungsinitiative Zukunft Bau geht neue Wege, um Forschende und fachlich Interessierte noch besser zu vernetzen, den Wissenstransfer zwischen der angewandten Bauforschung und Praxis zu intensivieren sowie neue Impulse für zukunftsfähige Forschungsthemen zu setzen. Hierfür nutzt die Initiative das frei zugängliche Webportal [www.forschungsinitiative.de](http://www.forschungsinitiative.de), welches bislang sämtliche Projekte der Antrags- und Auftragsforschung seit 2006 deskriptiv darstellt und verfügbar macht. Mittlerweile umfasst die Sammlung ca. 450 Projekte; die entsprechenden Datensätze werden aus den Forschungsdatenbanken des Fraunhofer IRB bereitgestellt.

Mit der Erneuerung des Portals greift die Initiative die heutigen Standards der digitalen Kommunikation auf. Verbessert wurden die Nutzeroberfläche, das Erscheinungsbild und die Integration von interaktiven Funktionen wie Diskussionsforen, Kommentarmöglichkeiten und Datenaustausch. Forschende und Interessierte können sich direkt an laufenden Forschungsvorhaben und an Schwerpunktthemen der Bauforschung beteiligen, ihr Wissen bündeln und austauschen. Für die Kommunikation innerhalb der projektspezifischen Arbeitsgruppen wird ein webbasierter Arbeitsbereich bereitgestellt. Darüber hinaus erleichtert das neue Portal die Recherche von Forschungsvorhaben.

FORSCHUNGSINITIATIVE  
**Zukunft BAU**

### Kontakt:

Guido Hagel  
Wencke Haferkorn  
Steffen Kisseler  
Referat II 3  
Forschung im Bauwesen,  
Gebäudemanagement  
guido.hagel@bbr.bund.de

### Weitere Informationen:

[www.forschungsinitiative.de](http://www.forschungsinitiative.de)

## Veröffentlichungen

### Bericht zur Lage und Perspektive der Bauwirtschaft 2013

BBSR-Analysen KOMPAKT 13/2013

Hrsg.: BBSR, Bonn 2013

Kostenfrei zu beziehen bei: stefan.rein@bbr.bund.de

Stichwort: BBSR-Analysen KOMPAKT 13/2013

Das Auslaufen der Konjunkturpakete hat zu einer Schrumpfung des realen Bauvolumens im Jahr 2012 geführt. Während für 2013 mit einer Stagnation gerechnet wird, ist für 2014 im Zuge des sich aufhellenden gesamtwirtschaftlichen Umfelds mit einer spürbaren Belebung zu rechnen. Träger des Wachstums bleibt der Wohnungsneubau, aber auch für den Wirtschaftsbau und den öffentlichen Bau werden wieder Zuwächse erwartet. Das allgemeine günstige Investitionsumfeld und die gute Kassenlage tragen zur aufwärtsgerichteten Entwicklung bei. Positive Impulse sollen zudem auch wieder von den Modernisierungsmaßnahmen an den Gebäudebeständen kommen.



Der Wohnungsneubau kurbelt das Geschäft der Bauwirtschaft kräftig an

Foto: lichtkunst.73/pixelio.de

### StadtZoom – Analysen kleinräumig vergleichen der Stadtbeobachtung

Informationen zur Raumentwicklung, Heft 6.2013

Hrsg.: BBSR, Bonn 2013

Zu beziehen bei: service@steiner-verlag.de

Preis: 19,00 Euro

Raumbezogene Daten werden in der föderal verfassten Bundesrepublik auf allen administrativen Ebenen erzeugt, gesammelt und in Datenbanken zusammengestellt. Auf den Ebenen des Bundes und der Länder sind wir seit Jahren daran gewöhnt, dass regionalstatistische Sammlungen flächendeckend in harmonisierter Aufmachung vorliegen. Für die kommunale Ebene ist das nicht so. Gleichwohl besteht für die Bearbeitung zahlreicher Fragestellungen der vergleichenden Raum- und Stadtbeobachtung ein großes Interesse daran, sozialräumliche Daten und Indikatoren nicht nur gesamtstädtisch zu kennen.

In diesem Heft werden Reflexionen und Analysen kleinräumiger Stadtbeobachtung auf Basis untergemeindlicher Daten vorgestellt. Dabei geht es um die Präsentation der vorhandenen Datensätze, die Schwierigkeiten ihrer Erstellung und Bearbeitung – vor allem aber um die Chancen, die sie für eine Stadtbeobachtung bieten, die nicht an den administrativen Grenzen der bevölkerungsstarken Kommunen ihre Aussagekraft verliert. Dies ist für das Nachvollziehen zahlreicher räumlicher Prozesse bedeutsam, da Deutschland nicht nur eine differenzierte polyzentrische Städtestruktur aufweist, sondern auch ein großer Teil der Bevölkerung in diesen Städten lebt.



Die Großstädte in Deutschland beheimaten rund 31 % der Bevölkerung

Foto: Karl-Heinz Laube/pixelio.de

### Zuletzt erschienen

#### Wieder erstarkte Städte – Strategien, Rahmenbedingungen und Ansätze der Regenerierung in europäischen Groß- und Mittelstädten

Werkstatt: Praxis, Heft 82

Hrsg.: BMVBS, Berlin 2013

Kostenfrei zu beziehen bei: beatrix.thul@bbr.bund.de

Stichwort: Werkstatt: Praxis 82

#### Baukultur in ländlichen Räumen

BMVBS-Sonderveröffentlichung

Hrsg.: BMVBS, Berlin 2013

Kostenfrei zu beziehen bei: modellvorhaben-baukultur@bbr.bund.de

Stichwort: Baukultur in ländlichen Räumen

#### Migration und Stadt

Informationen zur Raumentwicklung, Heft 5. 2013

Hrsg.: BBSR, Bonn 2013

Zu beziehen bei: service@steiner-verlag.de

Preis: 19,00 Euro

Weitere Veröffentlichungen finden Sie unter:  
[www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de) > Veröffentlichungen

## Raumentwicklung

### Stadt-Land-Partnerschaften: großräumig – innovativ – vielfältig

Wachstum und Innovation können regional besser gefördert werden, wenn die Potenziale städtischer und ländlicher Teilräume gebündelt werden und eine Region gemeinsam an einem Strang zieht. Wichtig ist hierfür eine gute, abgestimmte Kommunikations- und Entscheidungsstrategie zwischen öffentlichen und privaten Akteuren. Auf dieser Grundlage wurden in diesem Forschungsprojekt sowohl die Potenziale der Städte als auch die der ländlichen Regionen in die Kooperation eingebracht und zugunsten einer regionalen Gesamtentwicklung in Wert gesetzt.

[Programme > MORO > Forschungsfelder](#)

### Regionalwirtschaftliche Effekte erneuerbarer Energien II

Neben ökologischen Effekten durch die Erzeugung von Strom und Wärme aus regenerativen Energien ist auch der ökonomische Nutzen, der auf regionaler Ebene zu erwarten ist, von besonderer Bedeutung. Dieser trägt erheblich zur Akzeptanz erneuerbarer Energien in der Bevölkerung bei und ist damit eine wichtige Entscheidungsdimension der Kommunalpolitik. Die Studie „Regionalwirtschaftliche Effekte erneuerbarer Energien“ untersuchte diese regionale Wertschöpfung, die sich durch die Nutzung erneuerbarer Energien ergibt. Dabei lag der Fokus auf der Betriebsphase der Energieanlagen.

[Programme > MORO > Studien](#)



Der Beitrag erneuerbarer Energien zur Energieversorgung ist in den letzten Jahren beständig gewachsen

Foto: H. D. Volz/pixelio.de

### Umsetzung von Maßnahmen zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme – Innenentwicklungspotenziale

Ziel des Projekts war es, Grundlagen für ein bundesweites Monitoring der Innenentwicklungspotenziale zu schaffen. Mittels einer Umfrage wurden in 451 Städten und Gemeinden unter anderem Informationen über Brachflächen und Baulücken erhoben. Zudem wurden Einsatzmöglichkeiten neuer Datenquellen und GIS-gestützter Verfahren untersucht. Abschließend konnten Handlungsempfehlungen für einfache, kommunale Brachflächenkataster formuliert werden.

[Programme > Allgemeine Ressortforschung > Stadtentwicklung](#)

### Potenziale ländlicher Kleinstädte in peripheren Lagen

Die Vorstudie wird einen differenzierten Einblick in wesentliche regionale und kommunale Strukturen ermöglichen. Wirtschaftliche, soziale und kulturelle Entwicklungen peripherer Kleinstädte in Deutschland sowie die dort vorhandenen administrativen und informellen Handlungsstrukturen werden erfasst und dargestellt. Zudem soll die Vielfalt der Potenziale von Kleinstädten sowie die unterschiedlichen Fähigkeiten zur Wahrnehmung ihrer Stabilisierungsfunktionen im ländlichen Raum herausgearbeitet werden.

[Programme > ExWoSt > Studien](#)

### Neue Kooperationen und Finanzierungsmodelle zur Sicherung der Daseinsvorsorge in kleinen Städten und Gemeinden im ländlichen Raum

In kleinen Städten und Gemeinden im ländlichen Räumen gewinnen kooperative Lösungen und alternative Finanzierungsmodelle zur Sicherung der sozialen und kulturellen Infrastruktur zunehmend an Bedeutung. Welche Wege kleinere Städte und Gemeinden hierzu beschreiten, untersucht diese Studie. Die Erkenntnisse werden praxisorientiert aufbereitet.

[Programme > ExWoSt > Studien](#)

### Baukultur in ländlichen Räumen

Der ländliche Raum ist längst nicht mehr nur ein Raumtypus der Landwirtschaft, des Tourismus oder der Naherholung; ihm werden wichtige Funktionen wie die Bereitstellung von Ressourcen zugeordnet und er befindet sich in ständiger Dynamik. Er hat ein multifunktionales Potenzial und die Identifikation spezifischer Raumpotenziale und Entwicklungsoptionen ländlicher Räume, die für die Gesellschaft wichtig sind, stellt sich als eine wichtige Aufgabe dar. Und genau an diese gesamtgesellschaftliche Relevanz ländlicher Regionen versucht unser Verständnis von Baukultur anzuknüpfen.

[Programme > Allgemeine Ressortforschung > Raumordnung](#)

## Stadtentwicklung

### Grundlagen zur Evaluierung des Städtebauförderungsprogramms „Soziale Stadt – Investitionen im Quartier“

Mit der ExWoSt-Studie sollen wichtige Grundlagen für die Evaluierung des Städtebauförderungsprogramms „Soziale Stadt – Investitionen im Quartier“ gelegt werden. Das gemeinsam von Bund und Ländern konzipierte Evaluierungskonzept zur Städtebauförderung regelt für alle Teilprogramme die Inhalte, Methoden und Verantwortlichkeiten. Ein zentraler Bestandteil ist die Bearbeitung von Fallstudien zu Umsetzung, Ergebnissen und Wirkungen der Förderung.

[Programme > ExWoSt > Studien](#)

### Jugend.Stadt.Labor

Trotz der kurzen Aufrufphase und der großen Komplexität des Forschungsvorhabens war die Resonanz auf den im September 2013 gestarteten Projektauftrag mit 88 Bewerbungen erfreulich hoch. Die Anzahl der eingegangenen Bewerbungen hat

bestätigt, dass es in Deutschland viele Jugendliche gibt, die sich nicht nur an Stadtplanung beteiligen möchten, sondern selber aktiv Stadtentwicklungsprozesse vorantreiben wollen. Es wurden acht Modellvorhaben ausgewählt, in denen junge Menschen die Möglichkeit nutzen, über ihre Städte zu diskutieren und diese aktiv mit zu gestalten.

[Programme > ExWoSt > Forschungsfelder](#)

### **Fachtagung „Städtische Öffentlichkeit – öffentliche Stadträume“**

Kommunen gestalten öffentliche Räume in zentralen Lagen, um ihr Image zu stärken. Das Ideal städtischer Öffentlichkeit zählt zum Leitbild der „Europäischen Stadt“. Im kollektiven Gedächtnis europäischer Stadtgesellschaften gilt Öffentlichkeit als Garant für Demokratie und die Entwicklung einer Zivilgesellschaft. Öffentliche Räume haben somit stadtpolitische Bedeutung. Die BBSR-Tagung „Städtische Öffentlichkeit - öffentliche Stadträume“ am 22. Oktober 2013 in Siegburg bot eine Bestandsaufnahme im Spannungsfeld von Theorie und Praxis.

[Aktuell > Veranstaltungen > Dokumentierte Veranstaltungen](#)

### **Bundeskongress „Bürgernahe Stadtentwicklung durch Kooperation“**

Auf dem Bundeskongress „Bürgernahe Stadtentwicklung durch Kooperation“ wurden Modellvorhaben des Bundes aus verschiedenen Forschungsfeldern vorgestellt. Trotz unterschiedlicher inhaltlicher Zielsetzungen stehen bei allen Vorhaben Kooperationsprozesse vor Ort und die Einbindung privater Akteure im Fokus. Dadurch soll die Bündelung öffentlicher und privater Mittel sowie der integrierte Einsatz verschiedener Förderprogramme vor Ort für Zwecke der Stadtentwicklung stärker als bisher ermöglicht werden.

[Aktuell > Veranstaltungen > Dokumentierte Veranstaltungen](#)

## **Wohnen und Immobilien**

### **1. Deichmanns Auer Gespräch zum Wohnen in der Region**

Neue Ideen für bezahlbares und angemessenes Wohnen in der Region Köln/Bonn diskutierten Expertinnen und Experten vor mehr als 130 Interessierten beim ersten Deichmanns Auer Gespräch des BBSR am 4. November 2013. Das Gespräch bildete den Auftakt einer neuen Veranstaltungsreihe, mit der das BBSR den Wissenstransfer in der Region vertiefen möchte.

[Aktuell > Veranstaltungen > Dokumentierte Veranstaltungen](#)



**Teilnehmende der Podiumsdiskussion**

Foto: Alexander Schürt, BBSR

## **Bauen und Architektur**

### **Evaluierung zeitlicher und monetärer Aufwendungen für Planungswettbewerbe**

Ein Hochbauprojekt entsteht in einem hochkomplexen Planungs- und Umsetzungsprozess, der unzähligen Einflussfaktoren unterliegt. Das gewählte Vergabeverfahren der Planungsleistungen bildet einen Mosaikstein dazu. Innerhalb des Projektes wurden die Auswirkungen von verschiedenen Vergabeverfahren auf die zeitlichen Abläufe und monetären Aufwendungen von Planungsleistungen über den gesamten Planungsprozess hinweg miteinander und im Vergleich mit Musterverfahren dargestellt. Die daraus abgeleiteten Handlungsempfehlungen sollen helfen, bei der Wahl des Vergabeverfahrens relevante Kriterien anzuwenden.

[Programme > Zukunft Bau > Auftragsforschung > Rahmenbedingungen](#)

### **BIM-Leitfaden für Deutschland**

Building Information Modeling (BIM) hat im Ausland bereits eine hohe Präsenz in der Planung, im Bauwesen und in der Bewirtschaftung von Bauwerken erlangt. Auch in Deutschland wachsen das Interesse und der Bedarf nach Informationen zu dieser modellbasierten Arbeitsmethode. Der BIM-Leitfaden für Deutschland ist ein Ratgeber für alle Interessenten der BIM-Methode und bietet eine erste, praxisnahe Einführung in die Thematik und die damit verbundenen Anforderungen.

[Programme > Zukunft Bau > Auftragsforschung > Rahmenbedingungen](#)

### **Entwicklung eines Bewertungssystems „BNB für Forschungs- und Laborgebäude“**

Ziel des Forschungsprojekts war die Entwicklung und Pilotanwendung eines Bewertungssystems für den Neubau nachhaltiger Forschungs- und Laborgebäude. Unterstützt durch eine Expertengruppe wurden die besonderen Anforderungen von Forschungs- und Laborgebäuden analysiert und darauf aufbauend ein modifiziertes Bewertungssystem in Anlehnung an das vorhandene BNB-System für Bürogebäude (Neubau) entwickelt. In einer anschließenden Pilotphase wurde der Systementwurf an insgesamt rund zehn Pilotprojekten praktisch erprobt.

[Programme > Zukunft Bau > Auftragsforschung > Nachhaltiges Bauen, Bauqualität](#)

### **Datenanalyse bei Nichtwohngebäuden – Erfassung und Quantifizierung von Energieeinspar- und CO<sub>2</sub>-Minderungspotenzialen**

Bislang ist der Gebäudebestand in seiner Gesamtheit in Deutschland nur unzureichend erfasst. Insbesondere für Nichtwohngebäude fehlen in Bezug auf Quantität und energetische Qualität verlässliche Zahlen. Innerhalb des Projektes wurde eine Typologie der Nichtwohngebäude als Grundlage für die mengenmäßige Abschätzung des Bestandes an Nichtwohngebäuden und deren energetische Qualitäten entwickelt.

[Programme > Zukunft Bau > Auftragsforschung > Energieeffizientes und klimagerechtes Bauen](#)

## Neues einheitliches europäisches Normenwerk für Energieeinsparung – Workshop der Mitgliedstaaten in Lissabon

Die europäische Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden gibt für die Mitgliedstaaten eine Reihe von Pflichten im Bereich des energiesparenden Bauens und Renovierens vor. Bislang ist das technische Regelwerk wegen unterschiedlicher Randbedingungen (Klima, Gebäude- und Bautradition) noch nicht harmonisiert. Insbesondere die Bewertung der energetischen Qualität von Gebäuden erfolgt derzeit fast in allen Mitgliedstaaten aufgrund nationaler Regelwerke. Die Europäische Kommission hat daher die europäische Normungsorganisation CEN damit beauftragt, ein durchgängiges und von den Staaten für gesetzliche Vorgaben benutzbares Normenwerk zu schaffen.

Für sämtliche Fragestellungen aus der Richtlinie 2010/31/EU wird die Kommission durch einen Ausschuss unterstützt, in dem als eines der deutschen Mitglieder auch das BBSR vertreten ist. Speziell für die Begleitung der Arbeiten am neuen Normenwerk hat dieser Ausschuss ein „Liaison-Committee“ eingerichtet, das auf die Brauchbarkeit der Resultate für die gesetzgeberische Arbeit hinwirken soll. Dipl.-Ing. Horst-P. Schettler-Köhler ist eines von insgesamt sechs Mitgliedern dieses ständigen Arbeitskreises.

Nach Abschluss der ersten Phase hat das Liaison-Committee die Vertreter der Mitgliedstaaten und der Kommission am 20./21. Januar 2014 zu einem Workshop nach Lissabon eingeladen, um die bisherigen Ergebnisse vorzustellen und zu vielen Fragen eine gemeinsame Position zu finden. Die Veranstaltung wurde mit Mitteln der EU-Kommission finanziert. Einer von vier Themenblöcken wurde durch das BBSR vorbereitet und moderiert. Auch wenn es nicht in allen Fragen gelang, eine abschließende gemeinsame Haltung zu formulieren, wurde deutlich, dass die Mitgliedstaaten die Arbeiten weiter konstruktiv begleiten wollen und zumindest mittelfristig keine Alternative zu einem harmonisierten Regelwerk sehen.

Kontakt: horst.schettler-koehler@bbr.bund.de



Foto: Jana Bendžalová

## BBSR und DWD schließen Kooperationsvereinbarung

Das BBSR und der Deutsche Wetterdienst (DWD) wollen künftig noch enger in der Forschung zusammenarbeiten. Eine entsprechende Vereinbarung unterzeichneten DWD-Vizepräsident Dr. Paul Becker und BBSR-Direktor Harald Herrmann am 28. November 2013 im BBSR Bonn. Beide Ressortforschungseinrichtungen möchten die jeweilige Expertise noch enger verzahnen und sich bei klimarelevanten Projekten in der Bau-, Stadt- und Raumforschung beraten.

Der Vertrag sieht unter anderem die Nutzung von Datensätzen des DWD für Analysen und Forschungsprojekte des BBSR vor, darunter Daten aus dem DWD-Mess- und Beobachtungsnetz, Klimaprojektionsdatensätze und Wirkmodellansätze. Schon jetzt ist der DWD der zentrale Klimadienstleister für das BBSR, um belastbare Information für die Planung zu liefern. So werden zur Bewertung des thermischen Verhaltens von Gebäuden spezielle Klimadatensätze – sogenannte Testreferenzjahre – genutzt, die standort-spezifisch den durchschnittlichen als auch den extremen Witterungsverlauf eines Jahres repräsentieren. Diese Datensätze wurden 2011 im Rahmen eines Gemeinschaftsprojektes von BBSR und DWD aktualisiert, eine methodische Weiterentwicklung ist auf gutem Weg. Weiterhin wurden Modellvorhaben der Stadt- und Raumentwicklung zum Klimawandel durch kleinräumige Klimaanalysen, Klimamessungen und Beratung unterstützt. Als eine weitere Schnittmenge zeichnen sich Szenarien der Infrastrukturentwicklung und der Klimafolgen ab. DWD und BBSR arbeiten bereits in der Strategischen Behördenallianz „Anpassung an den Klimawandel“ sowie in anderen fachlichen Netzwerken zusammen. Die Partner wollen zudem im Wissenstransfer die Expertise der beiden Einrichtungen deutlich machen.

Kontakt: fabian.dosch@bbr.bund.de

## Sitzung der Nationalen Plattform Zukunftsstadt in Berlin

Die „Nationale Plattform Zukunftsstadt – CO<sub>2</sub>-neutrale, energie-/ressourceneffiziente und klimaangepasste Stadt“ (NPZ) ist ein transdisziplinäres Forum zur Erarbeitung einer strategischen Forschungsagenda mit dem Ziel, Städte CO<sub>2</sub>-neutral, energie- und ressourceneffizient sowie klimaangepasst weiter zu entwickeln. Leitbild der Plattform ist eine integrierte nachhaltige Entwicklung der Städte, sie baut auf der Vorarbeit der Hightech-Strategie der Bundesregierung auf.

Die bisherigen Treffen und Abstimmungen haben gezeigt, dass es Zeit benötigt, um die unterschiedlichen am Prozess beteiligten Gruppen auf eine gemeinsame Ebene zu bringen. Einigkeit besteht darin, dass eine CO<sub>2</sub>-neutrale, energie-/ressourceneffiziente und klimaangepasste Stadt nur gelingen kann, wenn die Bürger ein Verständnis davon haben, worin der Nutzen für sie bei der Anwendung neuer Technologien

liegt. Es bedarf empirischer Grundlagen, um den Erfolg von Maßnahmen auf dem Weg zu einer CO<sub>2</sub>-neutralen Stadt zu messen, so das Ergebnis einer Sitzung der Nationalen Plattform am 11. und 12. November 2013 in Berlin. Dr. Markus Eltges, Abteilungsleiter „Raumordnung und Städtebau“, vertritt und koordiniert das BBSR in dieser Plattform und ist Mitglied des Forums, das die beteiligten Bundesministerien fachlich berät. Bis zum Ende des Jahres 2013 wurden im Rahmen der weiteren Abstimmungen Steckbriefe mit konkreten Schlüsselthemen eingebracht, die im Verlaufe der nächsten Beratungen im Sommer 2014 mit Blick auf eine Forschungsagenda des Bundes diskutiert und entschieden werden sollen.

Kontakt: markus.eltges@bbr.bund.de

### Solidarpakt 2019+? Was kommt auf die Stadt- und Raumentwicklungspolitik zu?

Auf der Sitzung der Arbeitsgruppe „Städtebau/Raumordnung“ des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung hielt Dr. Markus Eltges im Ernst-Reuter-Haus in Berlin am 4. Dezember 2013 den Schlüsselvortrag zum Thema „Solidarpakt 2019+? Was kommt auf die Stadt- und Raumentwicklungspolitik zu?“. Hintergrund dieser Sitzung war die Feststellung, dass sich in den kommenden Jahren bei der öffentlichen Finanzierung von Städtebau, Infrastruktur und Daseinsvorsorge erhebliche Veränderungen ergeben werden.

Eine mittelfristige finanzielle Vorausschau seitens der öffentlichen Hand scheint angeraten, denn Kommunen, Länder und Bund stehen ab 2020 vor einer neuen Situation: Haushaltskonsolidierung, der auslaufende oder verringerte Solidarpakt, (Neu-)Verhandlungen zum Länderfinanzausgleich, zurückgehende EU-Strukturfondsmittel, Auslaufen der Entflechtungsmittel sowie weiterhin Probleme in vielen Städten und Gemeinden mit ihren Kommunal финанzen. Gleichzeitig wird am 1. Januar 2020 die Schuldenbremse für die Länder in Kraft treten. Dies wird wiederum mit erheblichen Folgen für die kommunalen Finanzen verbunden sein.

Bereits heute besteht ein erheblicher Investitionsstau auf allen Ebenen, insbesondere bei der kommunalen Infrastruktur. Gleichzeitig bedingen die Anforderungen der Energiewende und die Anpassungen an den demografischen Wandel (zurückgehende Bevölkerungszahlen, Unterauslastung von Infrastrukturen) erhebliche Investitionen. Zudem werden die steigenden Belastungen für die öffentlichen Haushalte durch die Pensionszusagen an Beamte häufig vernachlässigt. Dr. Eltges stellte diese Herausforderungen im Zusammenhang dar und formulierte Anforderungen an die Politik, die im Anschluss intensiv in der AG hinterfragt und diskutiert wurden.

Kontakt: markus.eltges@bbr.bund.de

### Demografie und Infrastruktur – Handlungsanforderungen an die kommunale Zukunftsfähigkeit Trier2025+ – Tagung in Trier

Wir werden immer weniger und immer älter. Doch wie wird sich der demografische Wandel auf unser Lebensumfeld mit seiner Infrastruktur auswirken? Und wie kann die lebensnotwendige Infrastruktur den Erfordernissen einer stetig abnehmenden und alternden Bevölkerung angepasst werden?

Diese und weitere Fragen diskutierten rund 100 Expertinnen und Experten aus Politik, Verwaltung und Privatwirtschaft der Stadt und Region Trier am 10. Dezember 2013. Dr. Markus Eltges hielt auf Einladung der Stadt Trier einen Vortrag zum Thema „Verschärfung regionaler Unterschiede in den Bevölkerungsentwicklungen“ und nahm an der anschließenden Podiumsdiskussion teil. Er betonte insbesondere die Verbindung zwischen Demografie sowie öffentlichen und vor allem kommunalen Finanzen. Alle Regionen – so auch die Region Trier – seien gefordert, zwischen den Gebietskörperschaften abgestimmte Anpassungs- und Entwicklungsstrategien zu entwickeln, die auf einer soliden finanziellen Basis beruhen.

Die Podiumsdiskussion machte deutlich, dass die arbeitsteilige interkommunale Zusammenarbeit zwischen dem Oberzentrum und der Region verbessert werden und die Anzahl der zentralen Orte und deren Angebote vor dem Hintergrund der demografischen und finanziellen Entwicklungen überprüft werden müsse. Zugleich sei ein ehrlicher Umgang der Politik mit den Bürgerinnen und Bürgern einzufordern, wenn es um zukünftige infrastrukturelle Leistungseinschränkungen vor Ort gehe.

Kontakt: markus.eltges@bbr.bund.de



Von links: Prof. Gabi Troeger-Weiß (Kaiserslautern), Dr. Markus Eltges, Dr. Johannes Weinand (Trier), Dr. Christiane Liesenfeld (Mainz), Oberbürgermeister der Stadt Trier Klaus Jensen, Professor Dirk Valleé (Aachen), Prof. Jochen Schiller (Berlin)

Foto: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Trier

## Das Landleben ist meist ein Pendlerleben

FAZ, 14.01.2014

„Wer sich den Traum vom Wohnen im Grünen verwirklicht, muss dafür oft mit längeren Arbeitswegen bezahlen. Das zeigt eine neue Auswertung des Landwirtschaftsministeriums. (...) Auf dem Land pendeln den Angaben zufolge mehr als 40 Prozent der Beschäftigten über Kreisgrenzen hinweg zur Arbeit. Dabei müsse allerdings die unterschiedliche Größe der Landkreise beachtet werden, teilte das Ministerium mit. In den Ballungszentren liege die Quote bei etwa einem Drittel. Das Ministerium stützt seine Angaben auf Daten der Bundesagentur für Arbeit und des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung aus den Jahren 2009 und 2011.“

## Immobilienmarkt in Deutschland: Keine Anzeichen für Blasenbildung

Huffington Post, 15.01.2014

„Ein weiteres Indiz, das gegen eine Überhitzung des deutschen Immobilienmarktes spricht, ist die konstant hohe Wohnraum-Nachfrage. Insbesondere in den großen Städten sind Wohnungen Mangelware. Allein für München rechnen Experten mit einer Zunahme der Einwohnerzahl um 15 % bis 2030. Laut Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) müssen zwischen 2016 und 2020 so mindestens 155.000 neue Wohneinheiten jährlich entstehen, um Angebot und Nachfrage in Einklang zu bringen – und das trotz sinkender Geburtenraten und zunehmender Überalterung (...).“

## Positive Argumente zählen

Zeitschrift Der Gemeinderat, 12/2013

„(...) Das nachhaltige Bauen ist seit 2011 für neue Bundesgebäude verpflichtend zu nutzen. Über das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) werden dazu die Arbeitsgrundlagen in Form des BNB-Systems zur Verfügung gestellt. Hierbei handelt es sich um Beschreibungen, welche Anforderungen an ein nachhaltiges Gebäude zu stellen sind und wie diese im Planungsprozess umgesetzt werden können.“



Foto: Daniel Ernst/fotolia.com

## Preisschere öffnet sich

immobilien vermieten & verwalten – Das Magazin für die Wohnungswirtschaft, 12/2013

„Vor allem in den Großstädten wird der Abstand zu den ortsüblichen Vergleichsmieten größer. Das geht aus einer Analyse des BBSR hervor. Die Experten des Bundesinstituts haben untersucht, wie stark die Angebotsmieten von den ortsüblichen Vergleichsmieten abweichen. In den teuren Städten wie München, Frankfurt am Main und Freiburg im Breisgau sind die Unterschiede beträchtlich: Im Schnitt liegt dort die Differenz zwischen den Angebots- und den Mietspiegelmieten bei etwa 23 Prozent.“

## Zu schade für den Abfall

Saale Zeitung, 17.12.2013

„Aus ‚altem‘ PVC lassen sich problemlos erstklassige neue Fenster machen. Die Firma Keßler [in Bad Kissingen] hat Produkte aus recyceltem Kunststoff in der früheren US-Wohnsiedlung eingebaut und wird dafür mit einem Preis belohnt. Harald Herrmann, Leiter des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Bonn) ist Schirmherr des Wettbewerbs ‚Umweltgerechte Modernisierung‘. Dieser richte sich an besonders innovative Unternehmen. Man wolle den Gedanken der Nachhaltigkeit aufgreifen. In Wohnungen und öffentlichen Gebäuden gehe zu viel Energie verloren. Zum Einsatz sollten umweltfreundliche und wiederverwertbare Produkte kommen. Herrmann nannte die Ideen der Teilnehmer zukunftsweisend. Er hoffe auf breiten Widerhall und auf viele Nachahmer.“

**Herausgeber, Herstellung und Selbstverlag**

Bundesinstitut für Bau-, Stadt-  
und Raumforschung  
im Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung

Selbstverlag des BBSR, Postfach 21 01 50, 53156 Bonn

**G 7718 F**

**Verantwortlich**

Harald Herrmann, Markus Eltges, Robert Kaltenbrunner, Rolf Müller

**Redaktion**

Gabriele Bockschecker, Katina Gutberlet, Katharina Urbaniak

**Druck**

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn

Die INFORMATIONEN aus der Forschung des BBSR  
erscheinen sechsmal im Jahr.

Interessenten erhalten sie kostenlos.

Frei zum Nachdruck. Belegexemplare erbeten.

Zitierweise:

Informationen aus der Forschung des BBSR 1/2014 – Februar  
ISSN 1868 – 0089

## Veranstaltungen

**März****Konferenz „Klimawandel in Stadt und Region“**

26./27. März 2014, Berlin

Ausführlichere Informationen unter  
[www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de) > Aktuell > Veranstaltungen

**Mai****Konferenz „Transnationale Zusammenarbeit in Europa – so geht es weiter!“**

6./7. Mai 2014, Berlin

**Bauforschungskongress „Innovation und Baukultur“**

13./14. Mai 2014, Bonn

**Jahrestagung 2014 des Jungen Forums der ARL**

28.–30. Mai 2014, Bonn



Foto: Detlef/fotolia.com