

**Wachstum / Schrumpfung  
Auswirkungen auf die Entwicklung  
des Wohnraumbedarfs in den  
Regionen**

**Bundestagung Wohnungslosenhilfe**

**18. – 20. November in München**

Dipl. Ing. Bauass. Johann Dieckmann  
Architekt und Stadtplaner Hagen

# Gliederung

## A Rahmenbedingungen

1. Steuerungsprinzipien der Industriegesellschaft
2. Veränderungen im Wohnungsbestand
3. Demografische Entwicklung
4. Konsequenzen für die Wohnungsmärkte

## B Handlungsmöglichkeiten

1. Analyse
2. Steuerung
3. Stadtumbau

# **STEUERUNGSPRINZIPIEN DER STADTENTWICKLUNG**

## **Integrationsmodell „Europäische Stadt“**

Grundlage der Industriegesellschaft mit ihrem  
ökonomischen Wachstum

# STEUERUNGSPRINZIPIEN DER STADTENTWICKLUNG

## Motor der Stadtentwicklung

- *Knappheit von Flächen – Wertsteigerung  
(Vermögensfiktion)*

# STEUERUNGSPRINZIPIEN DER STADTENTWICKLUNG

## Ebenen der Steuerung

- *Generell*          *Staat + Wirtschaft*
- *Kommunal*          *Gestaltung auf Grundlage  
der Rahmenbedingungen*

# STEUERUNGSPRINZIPIEN DER STADTENTWICKLUNG

## Bausteine

- *Einfluss des Staates und der Städte durch  
Rechtsetzung und Grundbesitz*
- *Sozialer Wohnungsbau*
- *Sozialversicherung*
- *Bildung*
- *Arbeitsmarkt – Integration - Ruhrgebiet*

# Integrationsmodell „Europäische Stadt“

## Stadtentwicklung – Stadtumbau

<b>Wachstum</b>	<b>Steuerungselemente</b> allgemeine Ebene	<b>Stagnation / Schrumpfung</b>
<b>Verteilung</b> <b>Zuwächse</b> Politisch eingeübte Prozesse	<b>FINANZEN</b> Ressortprinzip Sektorale Gliederung	Umverteilung Integrierte Konzepte Politisch <i>nicht</i> eingeübt
<b>Absicherung von Standards</b>	<b>RECHT</b> Festlegung der Standards und Rahmenbedingungen für alle Politikbereiche z.B. Raumordnung Städtebau Steuern, Bildung, Kultur, Soziales, Gesundheit Arbeitsmarkt	<b>Überprüfung von Standards</b> Finanzierbarkeit freiwillige – gesetzliche Leistungen

# Integrationsmodell „Europäische Stadt“

## Stadtentwicklung – Stadtumbau

<b>Wachstum</b>	<b>Steuerungselemente</b> kommunale Ebene	<b>Stagnation / Schrumpfung</b>
Neuausweisung von Flächen Wertsteigerung	<b>BAURECHTE</b> Ausweisung von Flächen	<b>Flächenüberhänge</b> Wertverlust Grundstücke
<b>Aufbau Grundstücksvermögen</b>	<b>GRUNDERWERB</b> Wohnungsbau Infrastruktur Grün- und Freiflächen	<b>Verkauf / Schuldenabbau</b>
<b>Öffentlicher Wohnungsbau</b> (Gesundheits- und Sozialpolitik)	<b>Wohnungsbau</b> Steuerung Wohnungsmarkt	<b>Verkauf</b> <b>Wohnungsvermögen</b> Förderung Rückbau (Ost) Abbau Förderung Fortfall Gemeinnützigkeit



# Integrationsmodell „Europäische Stadt“

## Stadtentwicklung – Stadtumbau

<b>Wachstum</b>	<b>Steuerungselemente</b> kommunale Ebene	<b>Stagnation / Schrumpfung</b>
<b>Auf- und Ausbau</b>	<b>INFRASTRUKTUR</b>	<b>Anpassung Rückbau</b>
<b>Netze</b> Straße, Entsorgung, Versorgung, ÖPNV	<b>Technische Infrastruktur</b>	Verkauf der Netze Kosten / Gebühren
<b>Einrichtungen</b> Förderung (Träger)	<b>Bildung, Kultur, Soziales</b>	Anpassung an veränderte Nachfrage Altersgruppen/Integration
<b>Öffentliche Grünflächen</b> Parkanlagen, Spielplätze, Sportflächen, Forsten	<b>Grün- und Freiflächen</b>	<b>Aufwertung Stadt-/Wohnumfeld</b> Zwischennutzungen und Gestattungsverträge

# Veränderung im Wohnungsbestand

## **40 Mio. Wohnungen Bestand BRD**

45 % Selbstnutzer / Eigentümer

30 % Mietwohnungen 13,8 Mio. WE (private Vermietung)

25 % gewerbliche Vermieter

## **Kommunale Wohnungsgesellschaften**

-2,75 Mio. WE

## **Private Wohnungsgesellschaften**

-2,3 Mio. WE

# Veränderung Wohnungsbestand

**3,5 Mio. öffentliche geförderte Mietwohnungen**

(Bindungen rückläufig)

**1,86 Mio. Wohnungsverkäufe 1999- Mitte 2008**

**530.000 WE Bund und Länder** (2008 100.000 WE LEG NRW)

**360.000 WE Kommunen** (Beispiel Dresden)

**80 % Verkauf an ausländische Investoren**

BRD als Investitionsstandort interessant

**Umfrage Städtetag:**

Jede zweite Kommune denkt über Wohnungsverkäufe nach

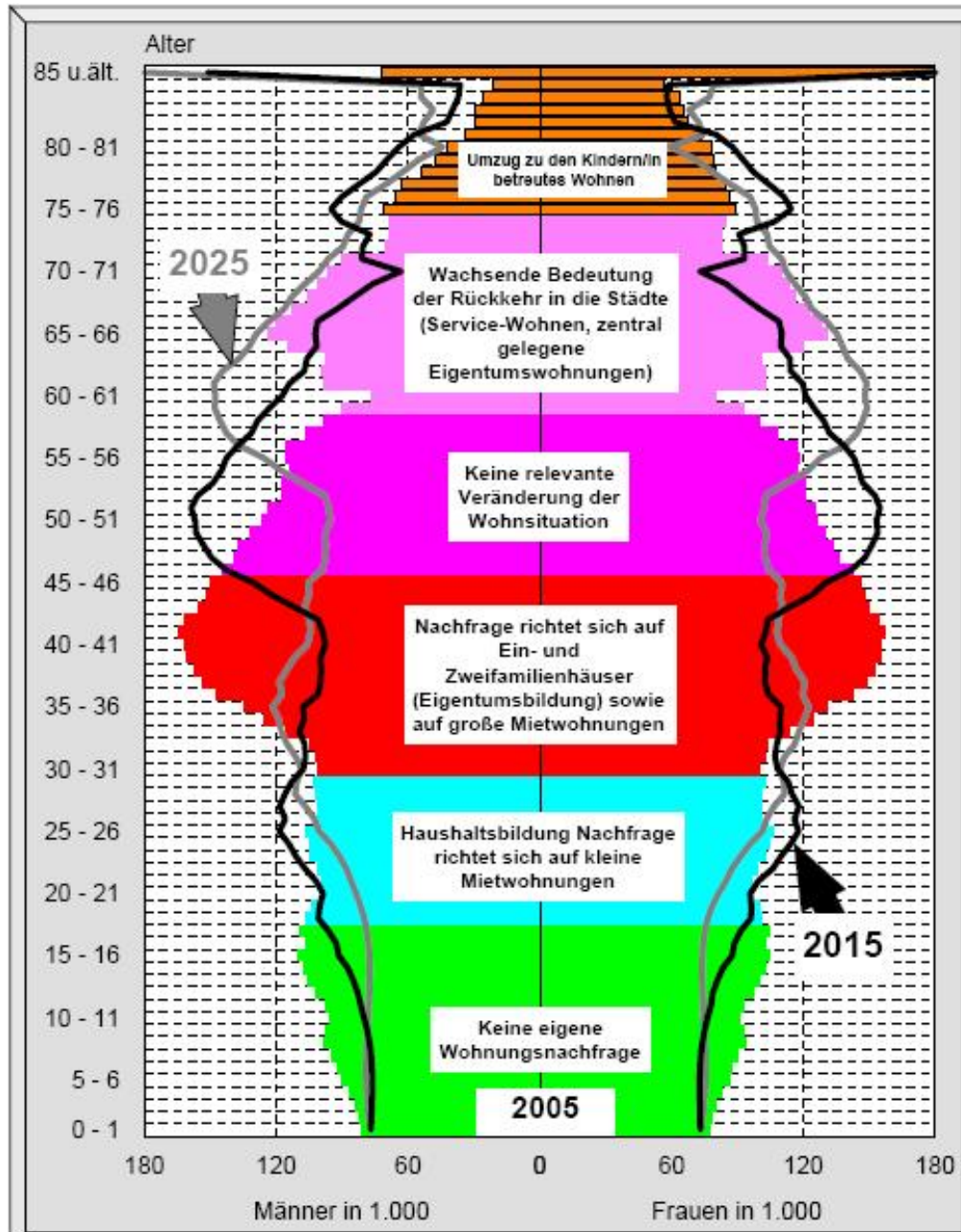
**Fazit:**

Der Anteil der im öffentlichen Eigentum befindlichen Wohnungen nimmt ständig ab.

# Veränderung Wohnungsbestand

<b>Akteure</b>	<b>Ziele</b>
<b>Finanzinvestoren</b>	Kurzfristige Renditeerhöhung / nicht Standortgebunden Erhöhung Fremdkapital Reduzierung Unterhaltung Mieterhöhung
<b>Private Wohnungsgesellschaften Genossenschaften Gem. Wohnungsunternehmen</b>	Standortgebunden Einbindung in die kommunale Strategie möglich Stadtumbau / Stadtentwicklung
<b>Kommunale Wohnungsunternehmen</b>	Standortgebunden Steuerung durch die Kommunen (Beispiel Hamburg)
<b>Privateigentümer</b>	Standortgebunden Kleinvermieter Verhältnis Mieter – Eigentümer Problem: Beteiligung und Einbindung in kommunale Strategie

# Demografische Entwicklung NRW



# Konsequenzen für die Wohnungsmärkte

## Wohnungsbedarf – Entwicklung der Anzahl der Haushalte

**Regional sehr unterschiedlich**

Abhängig von Zuwachs oder Abnahme der Haushalte

**Überhangregionen - Defizitregionen**

**In NRW  anbedarf**

bis 2015: 407.100 WE

Bis 2025:  272.900 WE

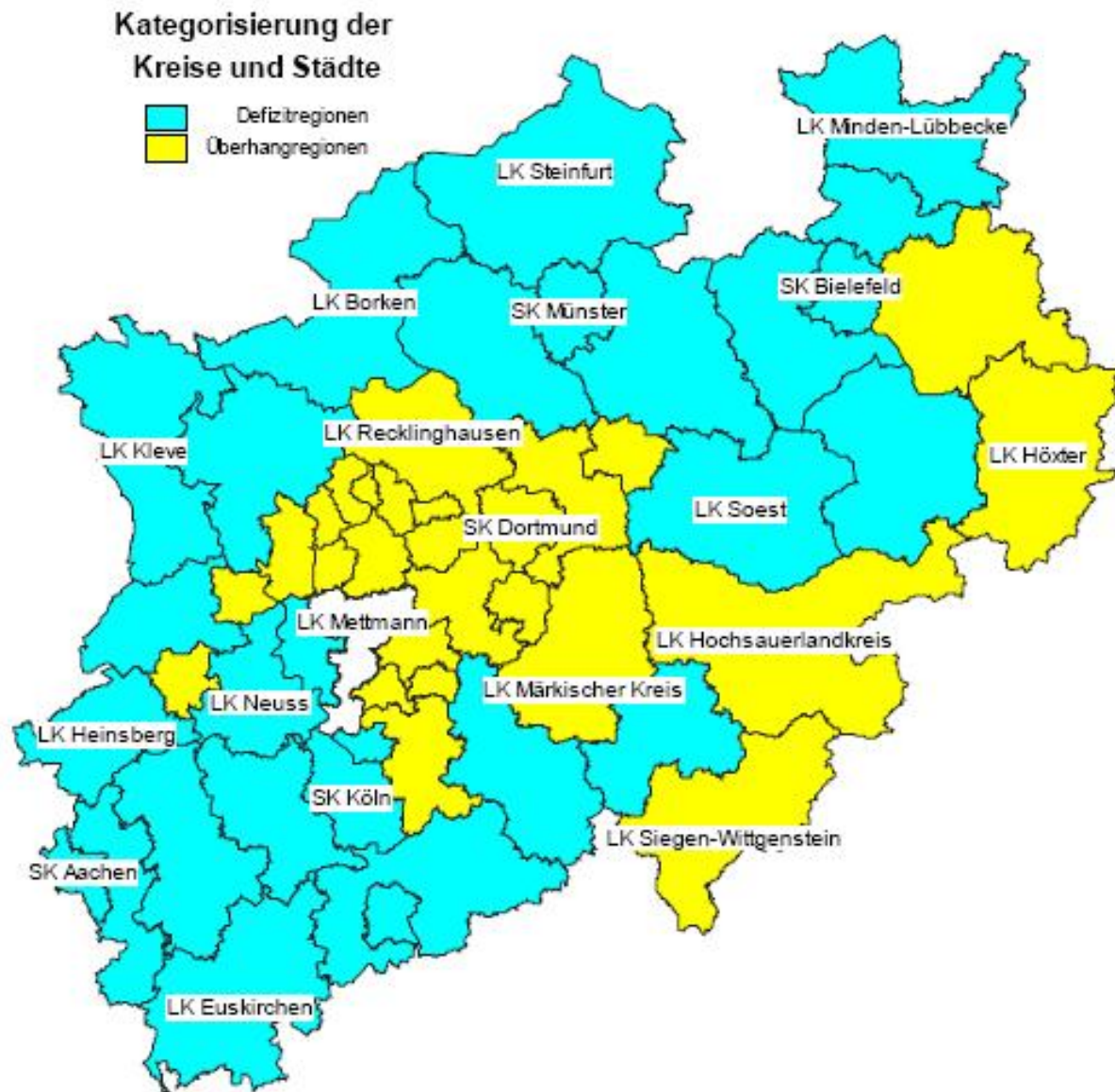
65% Wohnungsabgang

35 % Zunahme der Haushalte

## **Finanzierung der Wohnungsunterbringung für bestimmte Gruppen**

**Problem:** Geschosswohnungsbau  
Einfamiliengebiete

# Konsequenzen für die Wohnungsmärkte



# **B Handlungsmöglichkeiten**

## **Handlungsfelder Analyse**

**Unterschiedliche Bedingungen:**      Rückgang Haushalte  
                                                                                 Zuwachs Haushalte

### **Regionale Analyse der Wohnungsmarktregionen**

- Zukunftsfähigkeit der Siedlungen
- Entwicklung der Haushalten / Demografische Entwicklung
- Regionale Entwicklung der Nachfrage
- Einbindung der öffentlichen und privaten Wohnungsunternehmen



# B Handlungsmöglichkeiten

Handlungsfelder  
Steuerung

**Ohne öffentliche Steuerung und Investition ist eine nachhaltige Stadtentwicklung nicht möglich:**

**-Personal / Konzepte / Ideen → Finanzierung**

**-Einbindung Wohnungsunternehmen** (Beispiel Hamburg)

-Gesellschaftlicher Mehrwert

-Langfristiges Engagement => Wirtschaftlicher Erfolg

**-Investitionen / Förderung => Geschosswohnungsbau**

-besondere Wohnformen

# **B Handlungsmöglichkeiten**

## **Handlungsfelder Stadtumbau**

### **Besondere Funktion der Stadtteile**

- Soziale Projekte fördern
- Preiswerten Wohnraum erhalten
- Ankauf von Immobilien
- Aufwertung und Verbesserung des Wohnumfeldes / Lagewert: Grünflächen

### **Keine Bodenwertsteigerung:**

- Problem: Vermögensfiktion der Eigentümer

### **Einbeziehung der handelnden Akteure**

- Integrierte Handlungskonzepte
- Kommunikationskonzept
- Problem: Einbindung Einzeleigentümer

# B Handlungsmöglichkeiten

## Handlungsfelder

### Fazit

Sozialgerechte Bodennutzung nur durch öffentliche Steuerung möglich.

#### **Stadtumbau im Bestand erforderlich:**

- von der Quantität zur Qualität
- von der Bürgerbeteiligung zur unmittelbaren Verantwortlichkeit aller Akteure

#### **Strategische Orte in den Stadtteilen um:**

- Bildungschancen zu verbessern
- Sozialisation zu ermöglichen (Projekte soziale Stadt)
- sozialen Frieden zu sichern und
- das Zusammenleben der verschiedenen Gruppen in den Stadtteilen und Quartieren zu gewährleisten

### **Chancen nutzen – neues Denken**

# Danke für Ihre Aufmerksamkeit

## Grundlagen Informationen

-„**Zukunft des Wohnens in NRW**“

Drucksache 14/8725 Landtag NRW 11.03.2009

-BBR Berichte Kompakt 03/2008

„**Neue Trends beim Handel von Wohnungsportfolios in Deutschland**“

-Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung

-„**Mehr Stadt für weniger Menschen**“ – Grundsätze und Bausteine zur Förderung  
„**Stadtumbau West**“

-„**Veränderung der Wohnungsnachfrage und Reaktion  
des Wohnungsangebots in NRW bis 2025**“

Gutachten: Pestel Institut für Systemforschung