

Strategien und Handlungsempfehlungen im Themenfeld Wohnen in der Sozialen Stadt

HEGISS-Workshop

„Wohnraumversorgung in Standorten der Sozialen Stadt“

Dr. Christian v. Malottki
Frankfurt, 04.11.2010

Institut Wohnen und Umwelt GmbH

Forschungseinrichtung des Landes Hessen
und der Stadt Darmstadt

Annastraße 15, 6285 Darmstadt
06151 / 29 04-0, info@iwu.de

Geschäftsführer: Rudolf Raabe

Forschungsfelder

Arbeitsbereich Wohnen
Arbeitsbereich Energie



1

Rahmenbedingung Wohnungsmarkt

Asset meltdown versus neue Wohnungsnot

2010

Studie

Wohnungsmangel in Deutschland

Auswirkungen und Ansätze zur Überwindung

prognos

Prognos AG

Basel · Berlin · Bremen · Brüssel
Düsseldorf · München · Stuttgart

Auftraggeber
Kampagne „Impulse für
den Wohnungsbau“,
Berlin

2003

Deutsche Bank Research



Demografie lässt Immobilien wackeln

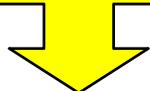
- **Die Bevölkerungszahl in Deutschland wird ab 2012 zurückgehen.** Diese Veränderung dürfte die Renditen von Wohn- und Büromärkten unter Druck bringen, da sich das Angebot nur mit deutlicher Zeitverzögerung an Nachfra-

Bevölkerungs- und Haushaltsprognose

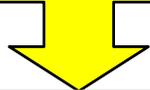


Institut
Wohnen und
Umwelt GmbH

Einwohner-
prognose



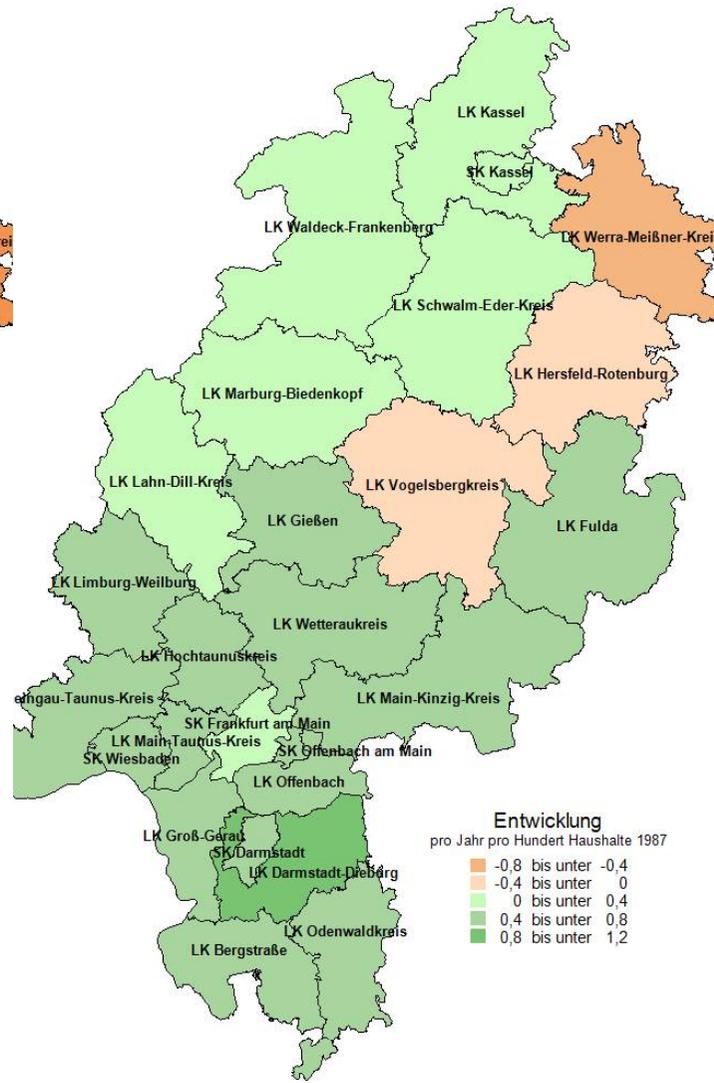
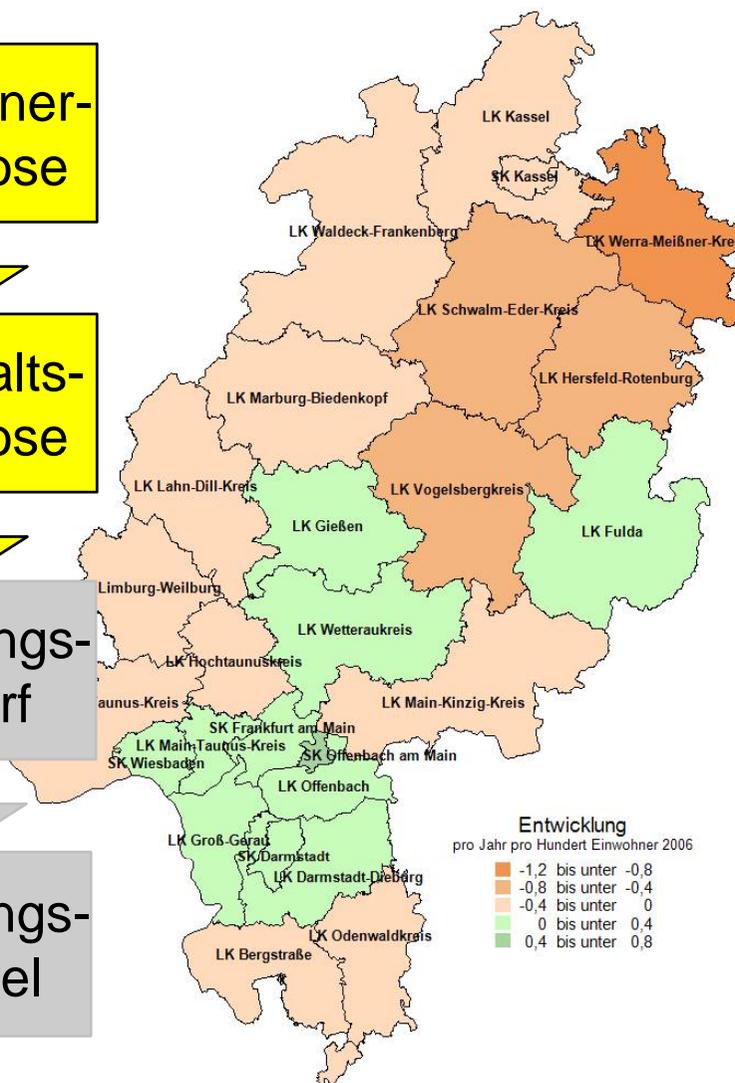
Haushalts-
prognose



Wohnungs-
bedarf



Wohnungs-
mangel



Bevölkerungsprognose (HessenAgentur)

Haushaltsprognose (IWU)

Wohnungsbedarf und Wohnungsmangel

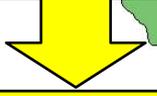
Einwohner-
prognose



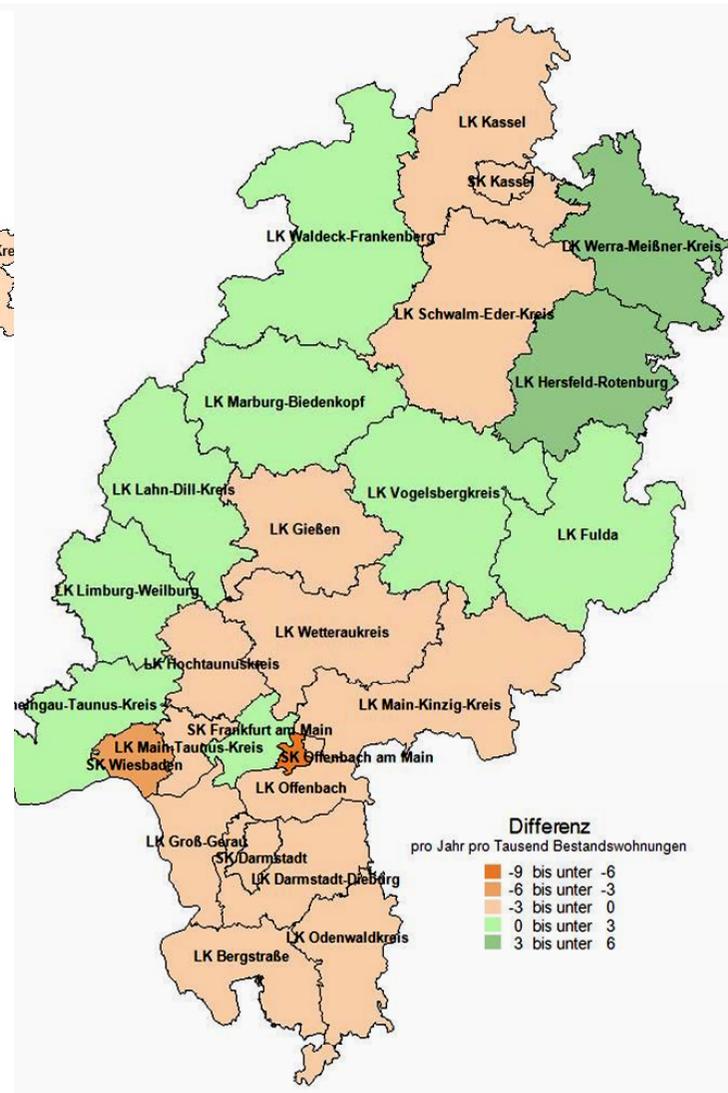
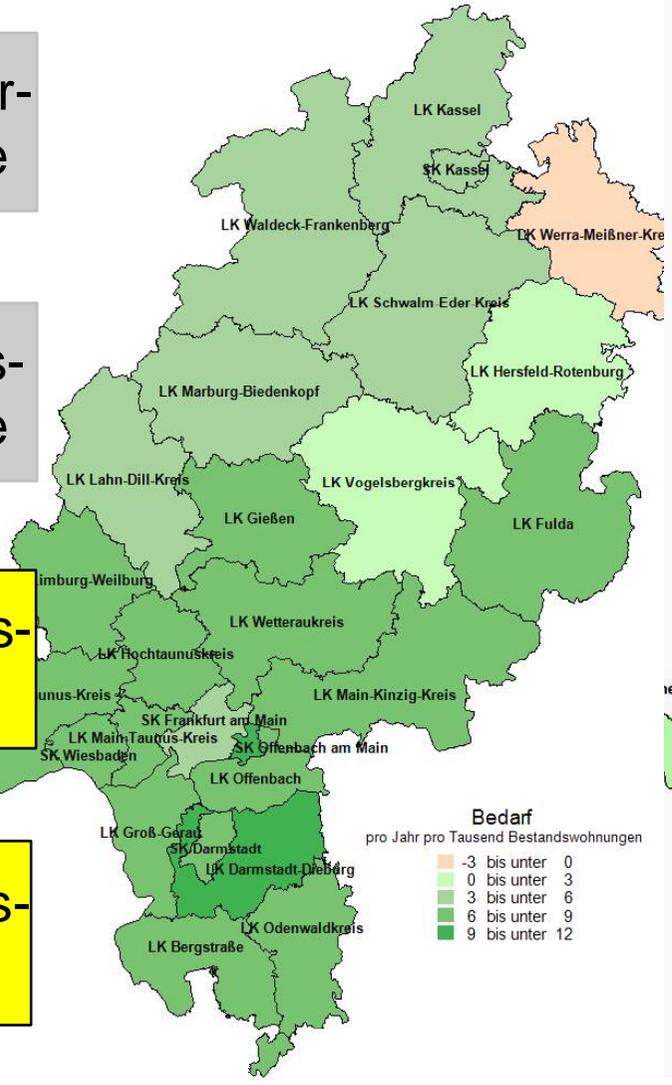
Haushalts-
prognose



Wohnungs-
bedarf



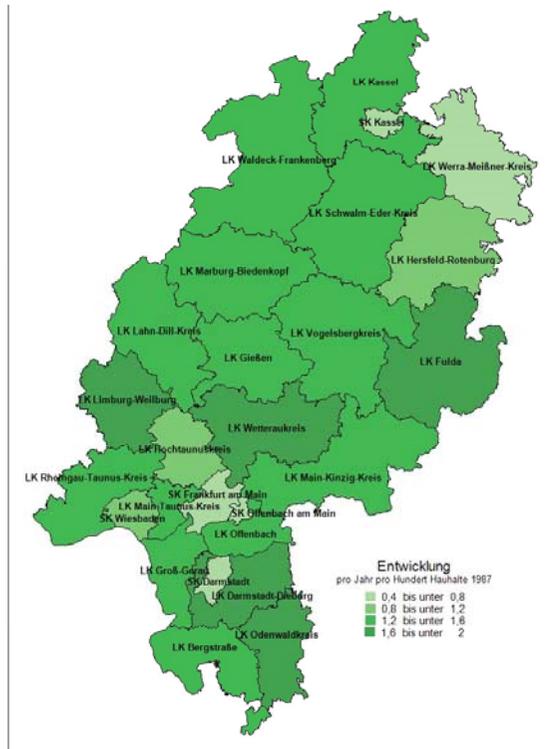
Wohnungs-
mangel



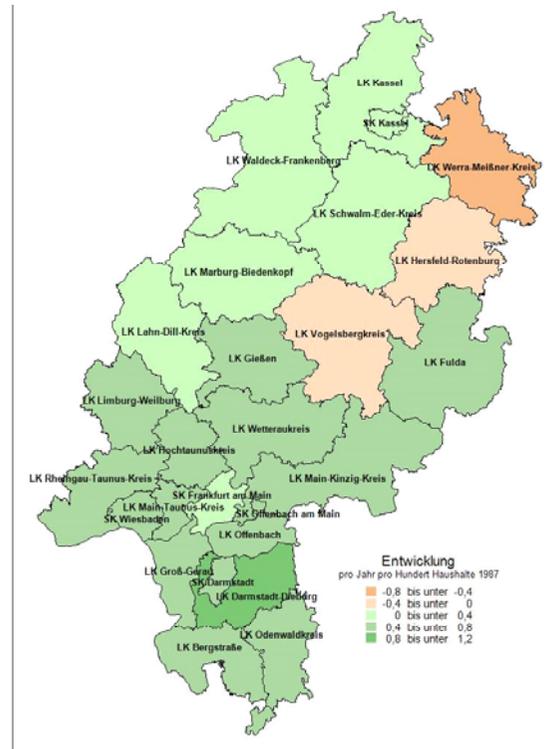
Wohnungsbedarf

Baufertigstellungen minus Wohnungsbedarf

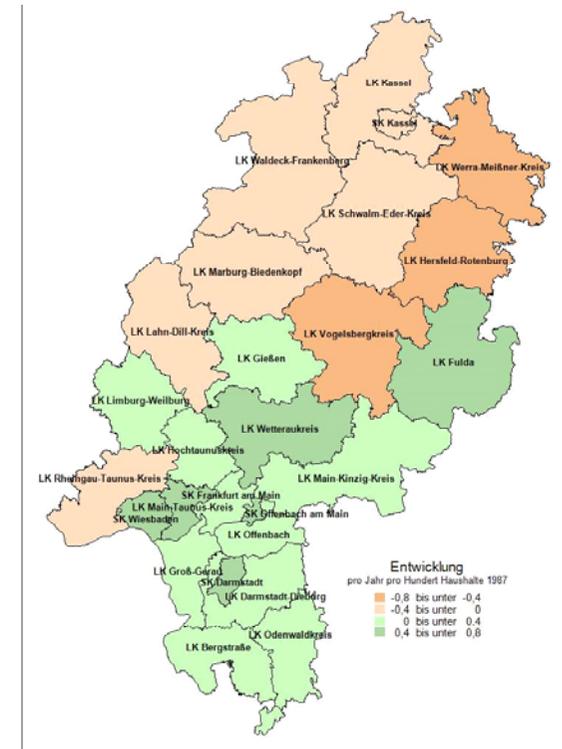
Haushaltsentwicklung im Zeitablauf



Quelle: VZ87, Mikrozensus 2006
 Institut Wohnen und Umwelt GmbH 2008



Quelle: Mikrozensus 2006, Eigene Rechnungen
 Institut Wohnen und Umwelt GmbH 2008



Quelle: Eigene Rechnungen
 Institut Wohnen und Umwelt GmbH 2008

Wachstum der Zahl der Haushalte in % 1987-2006, 2006-2020, 2020-2030

Unterschiedlichste Teilmarktentwicklungen



Zurück in die Stadt I: Nachverdichtung (Frankfurt-Sachsenhausen)



Zurück in die Stadt II: Hochpreisige Penthäuser auf ehemaligen Sozialwohnungen (Darmstadt)



Urbanität auf dem Reißbrett – Verdichtete Neubaugebiete auf Konversionsflächen (Tübingen)



Das freistehende Einfamilienhaus als Traum weiter Schichten (Südpfalz)



Gentrifizierung: Der Aufstieg der Gründerzeitviertel

Die Instandhaltung großformatiger Teileigentumsanlagen erweist sich als Problem (Offenbach)



Schrottimobilien (Offenbach)



Zwei Seiten neu gestrichen - das reicht für's Fotos und den Weiterverkauf der Siedlung an den nächsten Investor (Kassel)



Zu verkaufen: 200 m², Baujahr 1980, ländlicher Raum, 250 kWh / m²a (Südpfalz)



Energieeffizient oder unbeliebt? Was wird aus den Großwohnsiedlungen? (Rüsselsheim)

2

Der Handlungsleitfaden

- Bereitstellung einer Methodik zur Behandlung des Themenfeldes Wohnen in Int. HK
- Beschreibung und Bewertung von Indikatoren zur Behandlung des Themenfeldes Wohnen in Int. HK
- Inhaltliche Diskussion möglicher Ziele und Maßnahmen im Themenfeld Wohnen
 - *Verbesserung des Wohnwertes*
 - *Erhalt / Wiederherstellung gemischter Bewohnerstrukturen*
 - *Verbesserung des Zusammenlebens*
 - *Quartiersimage / Identifikation*

- Einleitung Kap. 1
- Inhaltlicher Teil (Ziele und Maßnahmen) Kap. 2
- Methodischer Teil (Handlungsleitfaden) Kap. 3
- Fallstudien Kap. 4-7
- Inhaltliches Fazit Kap. 8

Ziele und Maßnahmen



Institut
Wohnen und
Umwelt GmbH

Verbesserung des Wohnwerts	Instandsetzung und Modernisierung
	Serviceleistungen
	Privatisierung
	Wohnumfeldmaßnahmen
	Gemeinbedarfseinrichtungen
Erhalt bzw. Wiederherstellung gemischter Bewohnerstrukturen	Neubau und Neubauförderung
	Rückbau und Rückbauförderung
	Behutsame Gentrifizierung
	Belegungsmanagement
Verbesserung des Zusammenlebens	Öffentlichkeitsarbeit
	Sozialmanagement
	Förderung bürgerschaftlichen Engagements
Verbesserung des Quartiersimages und Stärkung der Identifikation	Leitprojekte
	Aufkauf von Problemimmobilien

- Chancen und Risiken
- Bewertung der Eignung für verschiedene Fallkonstellationen (Standorttyp, Wohnungsmarktumfeld)
- Beispiele aus den Fallstudien

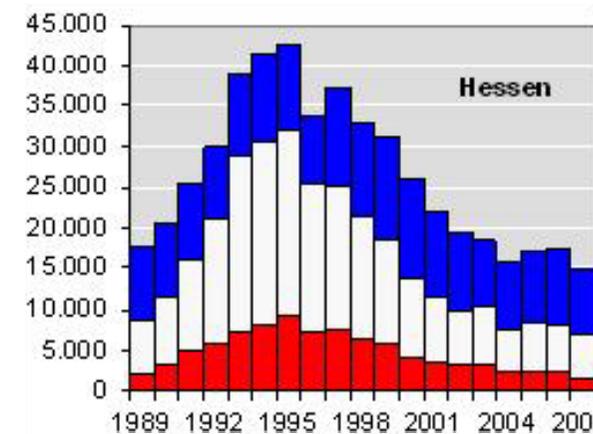
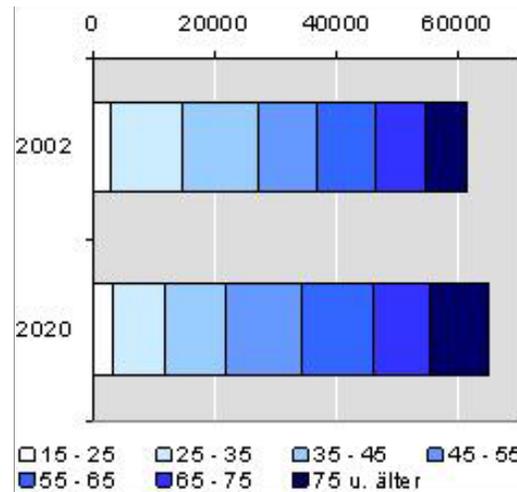
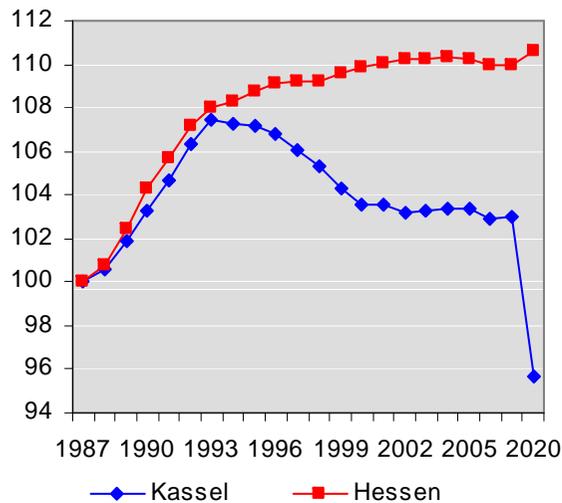
Sozialmanagement	
Akteure	<i>Wohnungswirtschaft</i>
Beispiele	<i>Rüsselsheim</i>
Bedingungen	<i>Umfangreiche Bestände der Wohnungswirtschaft im Quartier</i>

- 4 Fallstudie Offenbach – Östliche Innenstadt**
- 4.1 Gebietsbeschreibung
- 4.2 Problemlagen bei der Programmaufnahme
- 4.3 Handlungsrelevante Rahmenbedingungen
- 4.4 Zielsetzung bei der Programmaufnahme
- 4.5 Akteursstruktur, Konzepte und Analysen
- 4.6 Geplante Maßnahmen bei der Programmaufnahme
- 4.7 Realisierte und nicht realisierte Maßnahmen
- 4.8 Entwicklung des Programmgebietes
- 4.9 Wirkungsanalyse und Beurteilung der Entwicklung
- 4.10 Anpassung der Zielsetzung / Festlegung zukünftiger Maßnahmen
- 4.11 Statistischer Anhang

3

Thesen

Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes entscheiden über Erfolg oder Misserfolg von Neubau- oder Modernisierungsvorhaben. Auch Rückbau wird in Zukunft auf der Tagesordnung stehen



Bevölkerungsentwicklung

Haushaltsentwicklung

Neubau

Problemimmobilien können ganze Stadtviertel entwerten –
hier müssen strategische Investoren gefunden werden



Teileigentums-
anlagen



Kleinteilige
Desinvestitions-
strategien



Wiederverkäufe
ehemals öffentlicher
Wohnungsbestände

Ergebnisse: Thesen

Wohnumfeldverbesserungen alleine können soziale Probleme und den Verfall privaten Gebäudebestands nicht lösen. Es bedarf der Flankierung durch soziale Maßnahmen und strategische Investitionen im Gebäudebestand



Die Einbindung der Eigentümer in das Programm „Soziale Stadt“ sollte intensiv betrieben werden.



Institutionelle



Neubauten

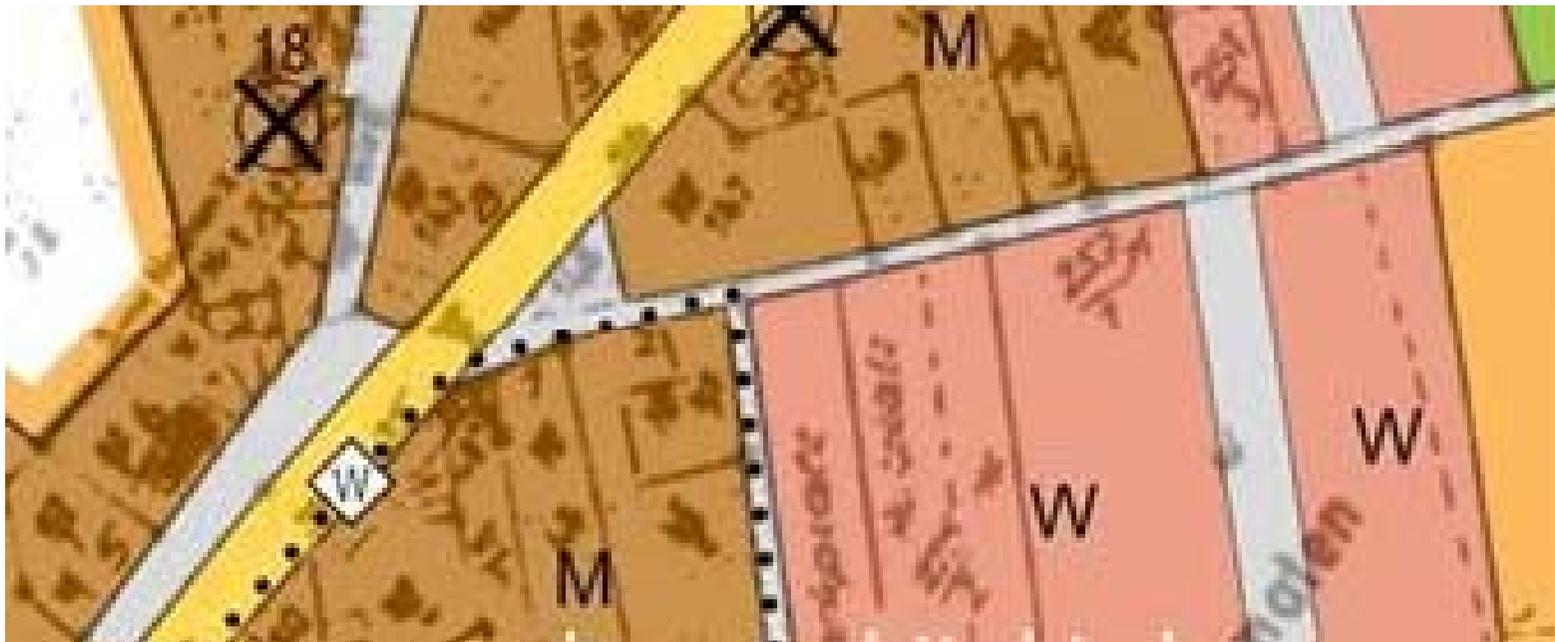


Kleinteilige
Privateigentümer

Wirkungsvolle Strukturveränderungen brauchen tiefere Eingriffe mit einem erheblichen Investitionsvolumen. Impulsprojekte strategischer Investoren können hier stärker strahlen als eine Vielzahl kleiner Projekte.

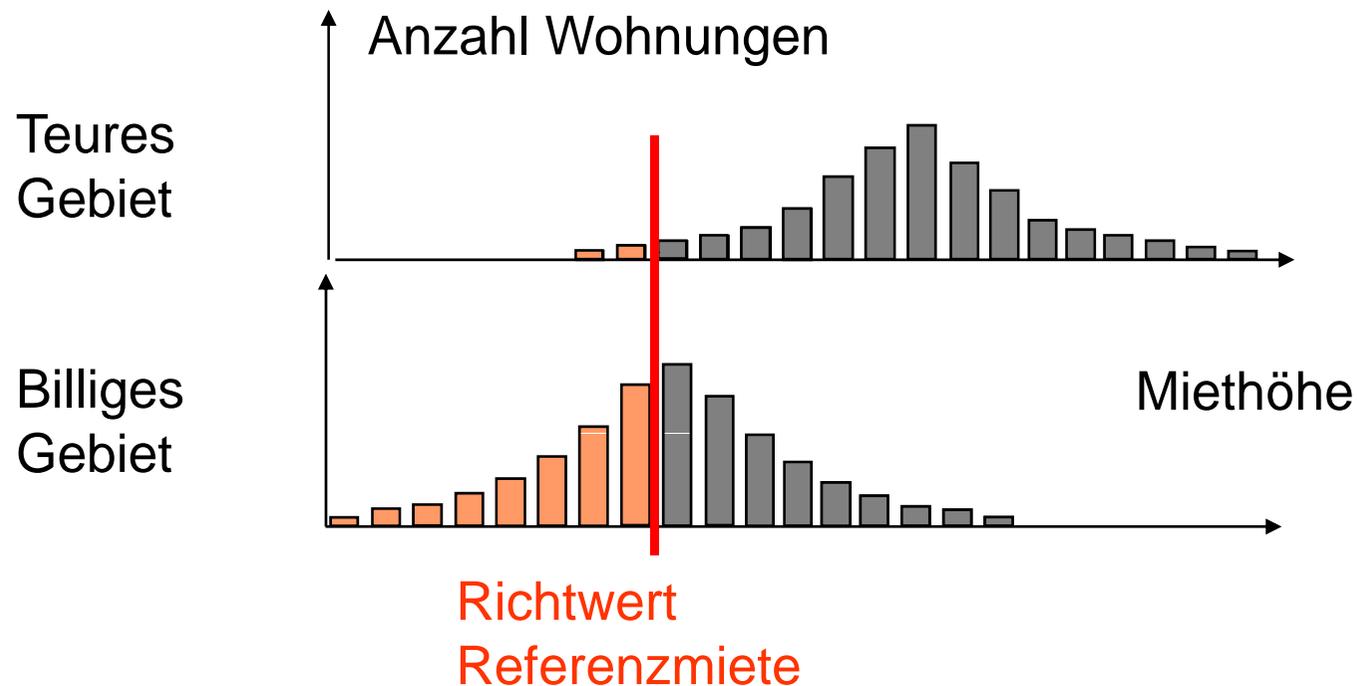


Die Entwicklung der Soziale-Stadt-Gebiete hängt maßgeblich vom Handeln im räumlichen Umfeld, aber auch von anderen Fachressorts ab



Ergebnisse: Thesen

Die Bedingungen für den Transferleistungsbezug – und hier insbesondere die Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft – sind ein entscheidender Faktor für die Zusammensetzung der Wohnungsnachfrage sowie die Belegungspraxis und die Geschäftsmodelle der jeweiligen Eigentümer im Gebiet.



Die Kompetenz in der Bewirtschaftung der Wohnungsbestände eröffnet große strategische Chancen für die Stabilisierung akzeptabler Lebensverhältnisse in den Programmgebieten.

Die Ziele der Sozialen Stadt sollten realistisch eingeschätzt werden – die *Soziale Stadt* kann gesamtgesellschaftliche Megatrends nicht umkehren.

Vielen Dank

Dr. Christian v. Malottki
Institut Wohnen und Umwelt GmbH Darmstadt
c.v.malottki@iwu.de