

Wohnen und Gewerbe

Konkurrenten um Flächen oder Standortfaktoren füreinander

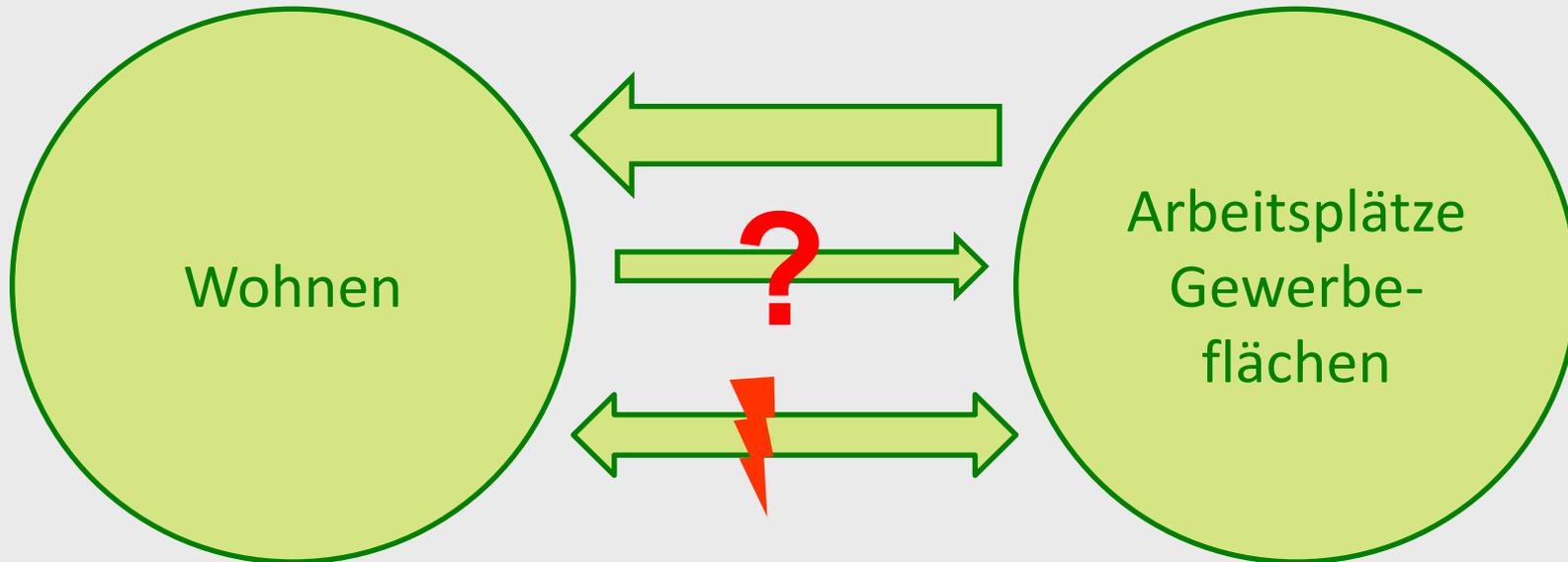
Dr. Christian v. Malottki
Institut Wohnen und Umwelt (IWU)

- Außeruniversitäre Forschungseinrichtung des Landes Hessen und der Stadt Darmstadt
- Ca. 45 Mitarbeiter
- Forschungsfelder
 - ▶ Wohnungsmärkte / Wohnungspolitik
 - ▶ Energieeffizienz in Gebäuden
 - ▶ Strategische Entwicklung des Gebäudebestands
 - ▶ Akteure und Nutzer
- Forschungsprojekte
 - ▶ Grundlagen- und
 - ▶ anwendungsorientierte Forschung
- für Kommunen, Bundesländer, Bund, EU, Unternehmen, Verbände



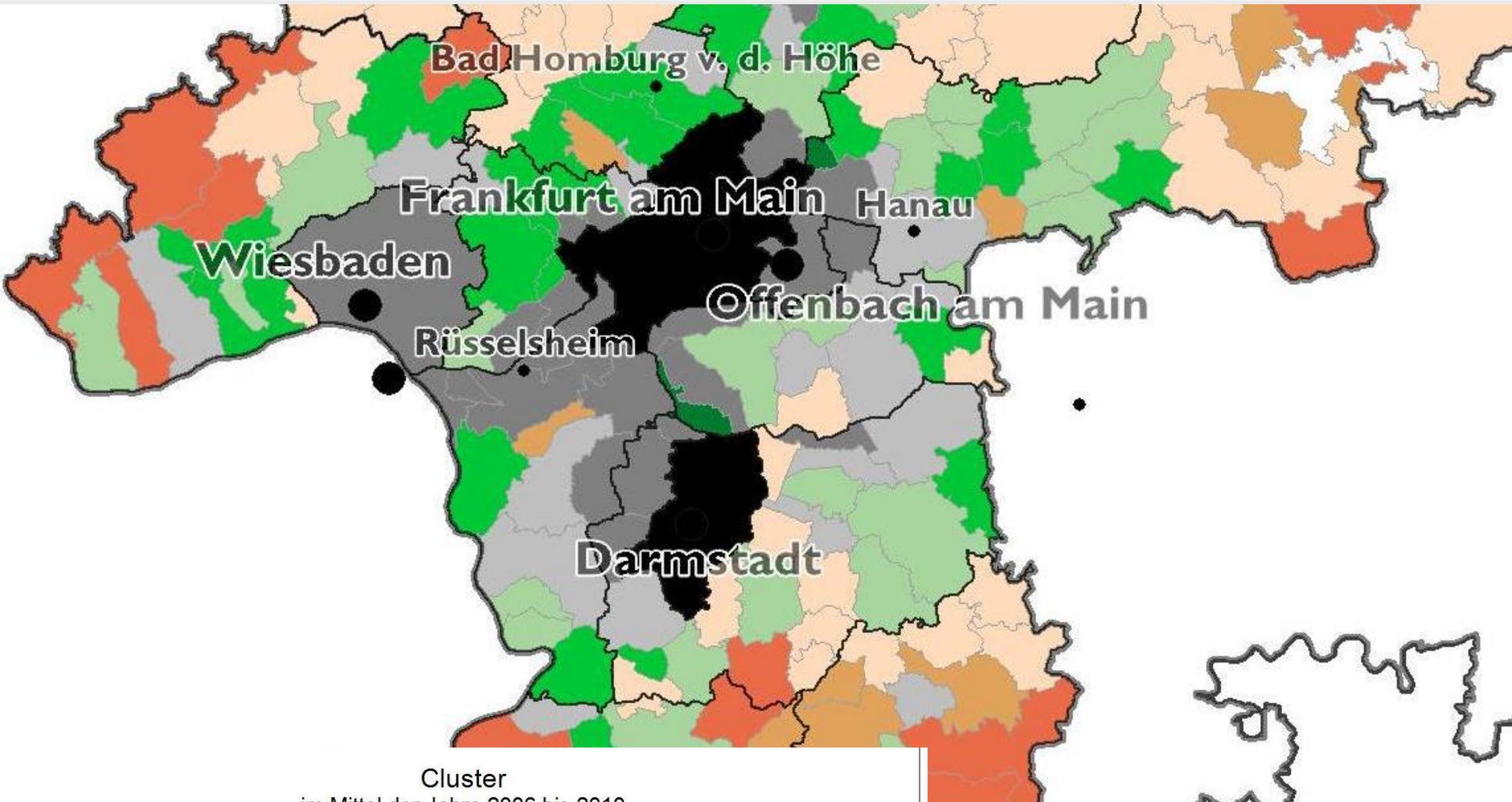
Ansicht des neuen IWU-Hauses,
das mit Passivhaus-Komponenten
saniert wurde

- Wohnen und Gewerbe – ein Grundmodell
- Wohnen als Standortfaktor für Arbeitsplätze
- Arbeitsplätze als Standortfaktor für das Wohnen
- Entwicklungen des Flächenbedarfs
- Konflikte zwischen den Nutzungen
- Fazit



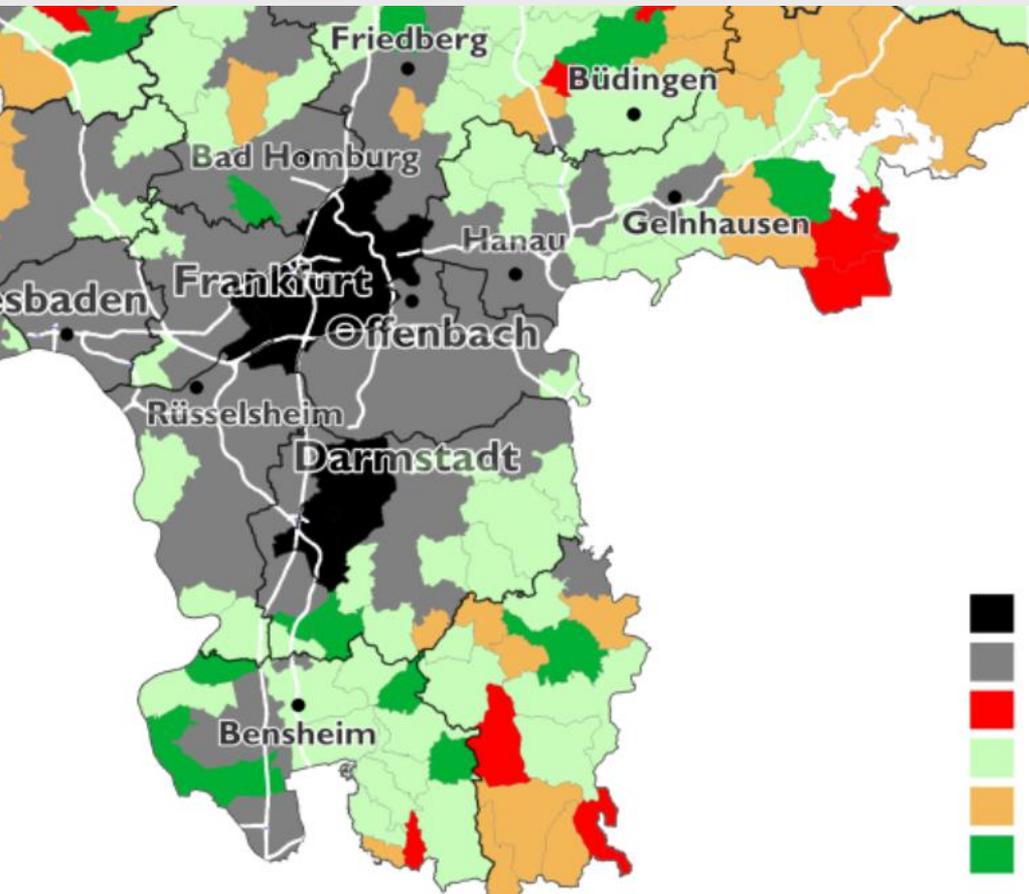
- Traditionell: Wohnen zieht Arbeitsplätzen hinterher
- ...und muss aus Mangel an Wohnflächen auf das Umland ausweichen (der Zusammenhang gilt also nur großräumig)
- Kleinräumige Standortwahl im Lebenszyklus der Bewohner
(0 Jahre: Stadt ->
5 Jahre: Suburban ->
19 Jahre: Stadt ->
35 Jahre: Suburban ->
66 Jahre: ?)

Wanderungstypen 2006-2010



Cluster
im Mittel der Jahre 2006 bis 2010

- | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> Die Studentenstädte Der Ballungsraumkerne Familienzuzug bei stagnierender Gesamtentwicklung Ländliche Regionen mit starker Abwanderung Familienzuzug bei positiver Gesamtentwicklung | <ul style="list-style-type: none"> Ländliche Regionen mit moderater Abwanderung Die "Altersruhesitze" (Zuwanderung Älterer) Die Unauffälligen Sonderfälle extremer Baulandausweisung Sonderfälle extremen Zuzugs alter Menschen |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



Wanderungsmuster Hessische Gemeinden 2011 bis 2014

-  Bildungs- und Berufseinsteigerzentren
-  Kernstädte mit erweitertem Umlandbereich
-  Gemeinden mit verstärkter Abwanderung
-  Gemeinden mit Familienzuzug geringer Dynamik
-  Gemeinden mit Abwanderungstendenzen
-  Gemeinden mit Familienzuzug hoher Dynamik

Standortfaktoren für Wohnen – jenseits der reinen Arbeitsplätze

- Großräumig – nur spezielle Bevölkerungsgruppen
 - ▶ Universitätsstädte (z.B. Freiburg, Passau, Marburg)
 - ▶ Rentner (z.B. Alpenvorland, Görlitz)
- Drang in die Ballungsräume
 - ▶ Kurzfristig: Abschaffung Wehrpflicht, doppelte Abiturjahrgänge
 - ▶ Erhöhung der Studierquote
 - ▶ Größere Arbeitsmärkte erleichtern Jobwechsel und Dual Career
 - ▶ Kultureller Wandel hin zur „Stadt“ („Schwarmstädte“, AP-Wachstum in rhld-pf. Kreisen mit Bevölkerungsrückgang, Quelle: empirica)
 - ▶ Langfristiges Image einer Stadt (Kultur, Städtebau und Klima)
 - ▶ Zuwanderung

- Große Bedeutung von Pfadabhängigkeiten
- Großräumig: Bedeutung von Arbeitsmärkten
 - ▶ Größe (Auswahl, gemeinsamer Markt der gesamten Branche)
 - ▶ Spezialisierungsgrad
 - ▶ Hochschulen als Standortfaktor für Ausbildung und Innovationen
- Großräumige Verkehrsanbindung (auch digital)
- Kleinräumig: Passende Gewerbestandorte im Spannungsfeld zwischen Image, Erreichbarkeit und Preis
- Städtebauliche Faktoren oder Image eines Stadtviertels in der Kreativwirtschaft

- Hat die Existenz passender Wohnstandorte einen Einfluss auf die unternehmerische Standortwahl?
 - ▶ Großräumig: Unternehmen will / muss Standortpräferenzen der Arbeitnehmer entgegenkommen („Schwarmstadt“ vs. „Buschzulage“)
 - ▶ Großräumig: Fehlen hochwertiger Mietwohnungsmärkte als Standorthemmnis von ländlichen Räumen?
 - ▶ Kleinräumig: Kaum, hochwertige (Kauf-)Immobilien kann man im Zweifelsfall überall bauen.

- Wirken hohe Preise am Wohnungsmarkt abschreckend auf die Standortwahl?
 - ▶ Untersuchung des Pestel-Instituts für München in den 90ern, empirisch schwer erfassbar wegen Überlagerung mit Flächenknappheiten
 - ▶ Mietspiegel Paris weist 28 €/m² aus, Darmstadt 10 €/m²
 - ▶ Unter hohen Mieten leiden Ärmere, aber Hochqualifizierte nur eingeschränkt

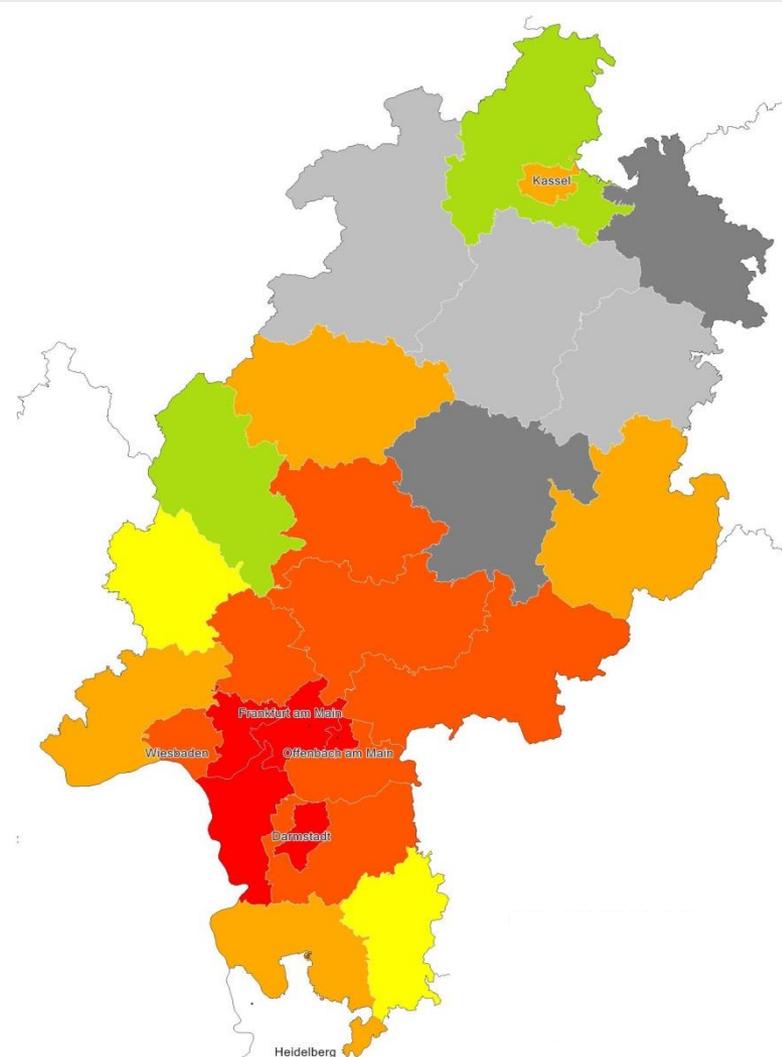
- Darmstadt und Umgebung ist Ballungsraum, Universitätsstadt und verkehrsgünstiger ländlicher Raum in einem.
- Darmstadt zieht in einem sich selbst verstärkenden System Arbeitsplätze und Wohnungen an.
- Da selbst wenn alle nach Darmstadt wollten, sie nicht nach Darmstadt „hineinpassen“, müssen Stadt und Landkreis sich als gemeinsamen Standort verstehen.
- Wachstum erzeugt Flächenbedarfe

- Wohnflächenbedarf steigt – auch bei stagnierender Bevölkerungszahl
 - ▶ Die Haushaltszahl steigt (wegen der alternden Babyboomer)
 - ▶ ...und die alternden Babyboomer bewohnen besonders große Wohnflächen
 - ▶ Die Jungen wohnen nicht substanziell größer als vor 30 Jahren.
 - ▶ Steady State im Jahr 2046?
 - ▶ Wohnbaufläche macht aber nur ca. $\frac{1}{4}$ der Siedlungsflächenzunahme aus (Vergleich Baufertigstellungen mit Flächennutzungsstatistik)
- Der Flächenbedarf für Produktion und Logistik ist ein zentraler Treiber des Flächenbedarfs
- Der Büroflächenbedarf der Zukunft ist ungewiss
 - ▶ Faktor Bürobeschäftigte (DA: 50.000) stark konjunkturabhängig
 - ▶ Faktor Fläche pro Beschäftigtem (DA: 32 m²) stark von künftigen Arbeitskonzepten abhängig.

Vorausschätzung der Veränderung der Wohnungsnachfrage in Hessen bis 2040: Wohnungen in allen Wohnformen

Komponenten:

- Neubaubedarf
- Ersatzbedarf
- Nachholbedarf

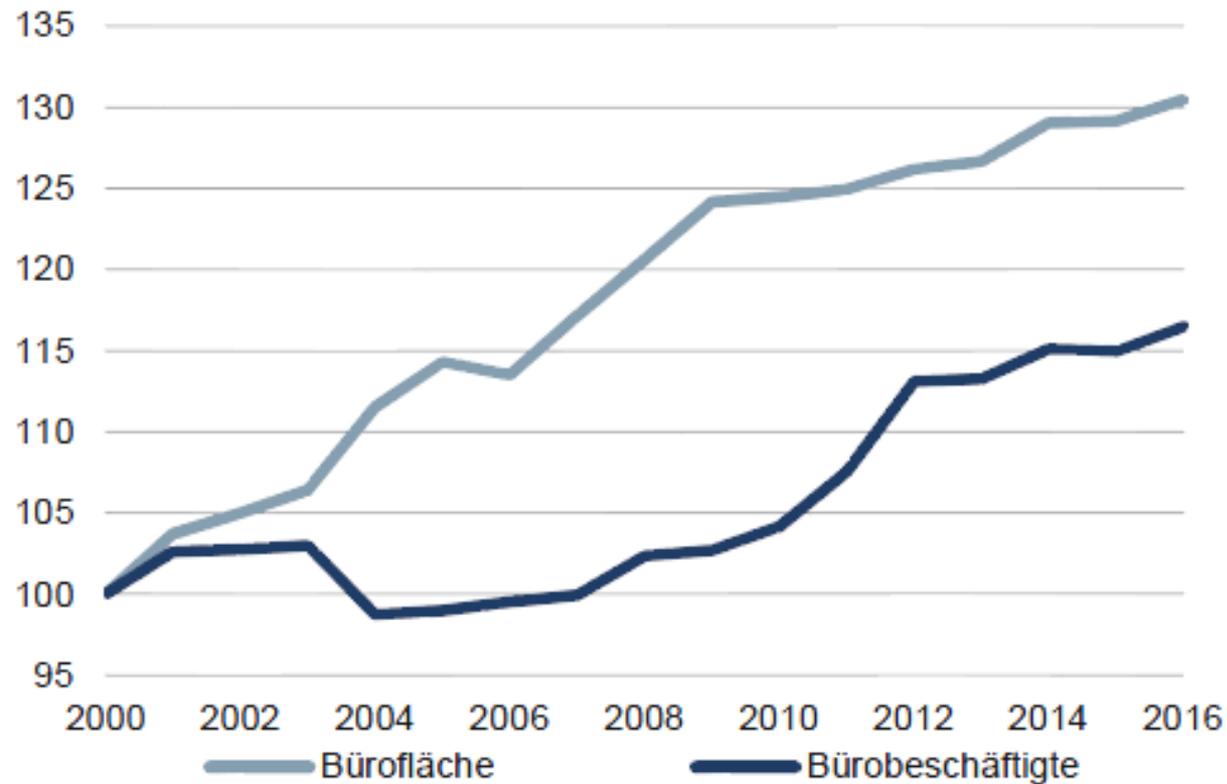


Relativer Mehr-/Minderbedarf insgesamt
Hessische Stadt- und Landkreise 2011 - 2040

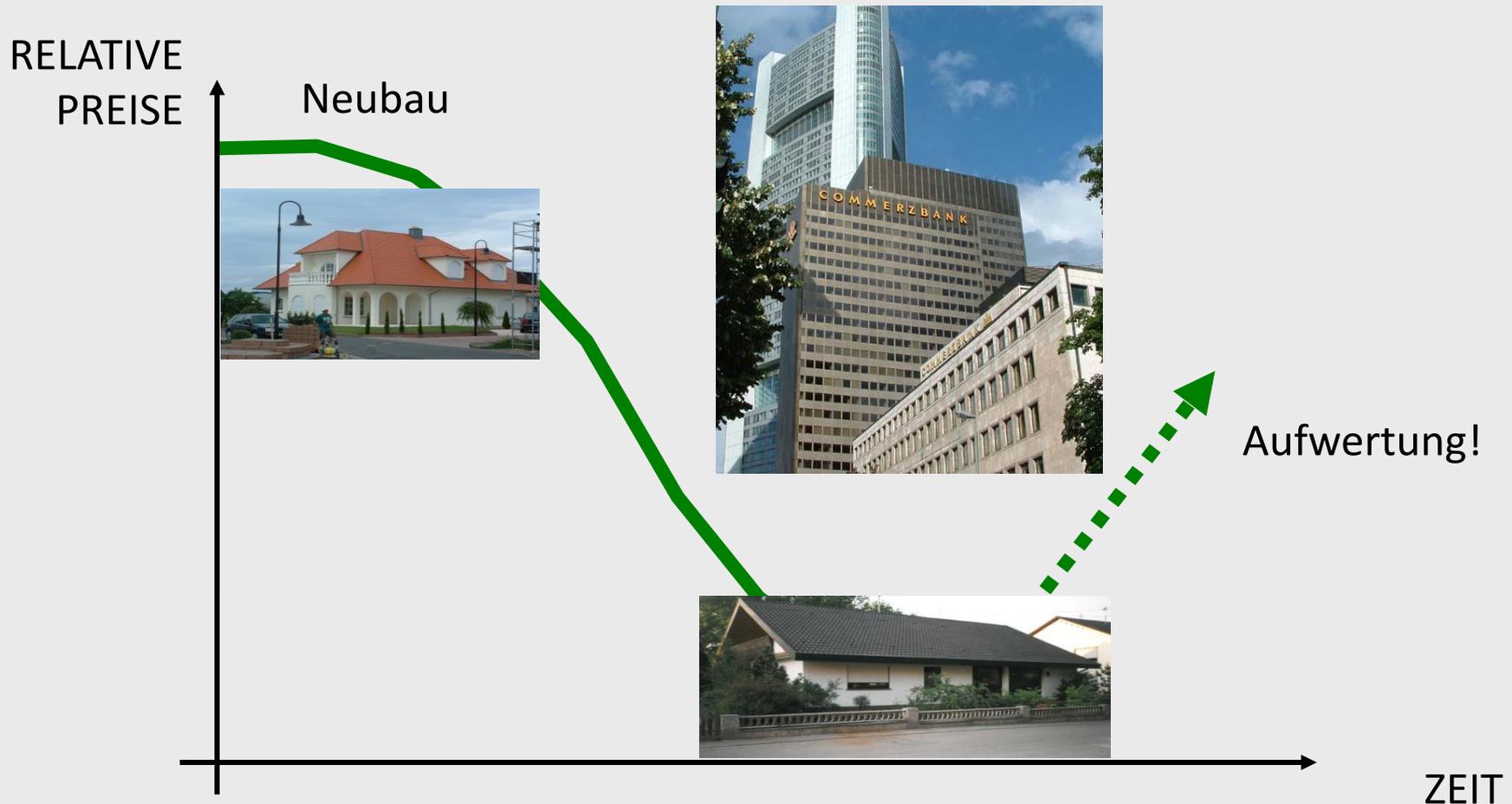
- Minderbedarf mehr als -2%
- Minderbedarf von -2% bis 0%
- Mehrbedarf von 0% bis 5%
- Mehrbedarf von 5% bis 10%
- Mehrbedarf von 10% bis 15%
- Mehrbedarf von 15% bis 20%
- Mehrbedarf über 20%

Bürofläche und Bürobeschäftigung

ENTWICKLUNG VON BÜROFLÄCHE UND -BESCHÄFTIGUNG



Ersatzbedarf und Filtereffekte...



- ...spielen in einem Land mit einem relativ alten Immobilienbestand eine große Rolle - bei Büros noch mehr als beim Wohnen

Umnutzungen?

- Wohnen -> Büro:
Gegenstand von Diskussionen rund um die Zweckentfremdung. Betrifft v.a. hochwertige Lagen.
- Büro -> Wohnen:
Inzwischen viele Beispiele, aber nicht einfach.



Konflikte I: „The End of History“ im Städtebau – „Verbietet das Bauen“

„Die Möglichkeiten für eine Siedlungsentwicklung sind damit erschöpft, da das Stadtgebiet überwiegend von Waldflächen umgeben ist.“

(Zitat aus einem beliebigen Flächennutzungsplan)

„Die regionalplanerischen Ausweisungen sind da, aber die Kommunen nutzen sie nicht.“

(Zitat Ballungsraumverband Frankfurt)

NIMBY Not in my backyard

BANANA Build absoluteley nothing anywhere near anyone

LULU Locally unwanted land use



- Argument: „Erst wenn das letzte eternitverkleidete Haus an der Hauptstraße den Generationswechsel erfolgreich gemeistert hat, besteht Bedarf für Neubauflächen.“
- Problem: Ignoriert Filtereffekt und Präferenzen von Selbstnutzern, überzogene Preisvorstellungen von Alteigentümern verursachen lange Transaktionszeiten
- Verständlich: Kompakte Siedlungsstruktur ist wünschenswert.



Konflikte I: Das „Tempelhof-Narrativ“

- Argument: „Neubau ist für Reiche, das wertet das Umfeld auf und dann bekommen die Bestandsmieter höhere Mieterhöhungen.“
- Problem: Nachfrage im hochpreisigen Segment ist nicht unendlich; „Reiche“ kommen trotzdem, auch wenn man nicht für sie baut.
- Verständlich: Sickereffekt ist begrenzt



- Argumentationslinie: „Erst wenn der Mietpreisanstieg gedämpft ist und der Wohnungsbedarf vollständig gedeckt ist, dürfen wieder Gewerbeflächen entstehen. So lange muss alles zu Wohnbauland werden.“

BZW.:

„Wohnen wird gerade mehr gebraucht und bringt mehr Rendite, bitte Nutzungsänderung genehmigen.“

- Problem: Eignung der Flächen, Missachtung von Zyklen
- Verständlich: Planung muss auf Marktentwicklungen reagieren können.

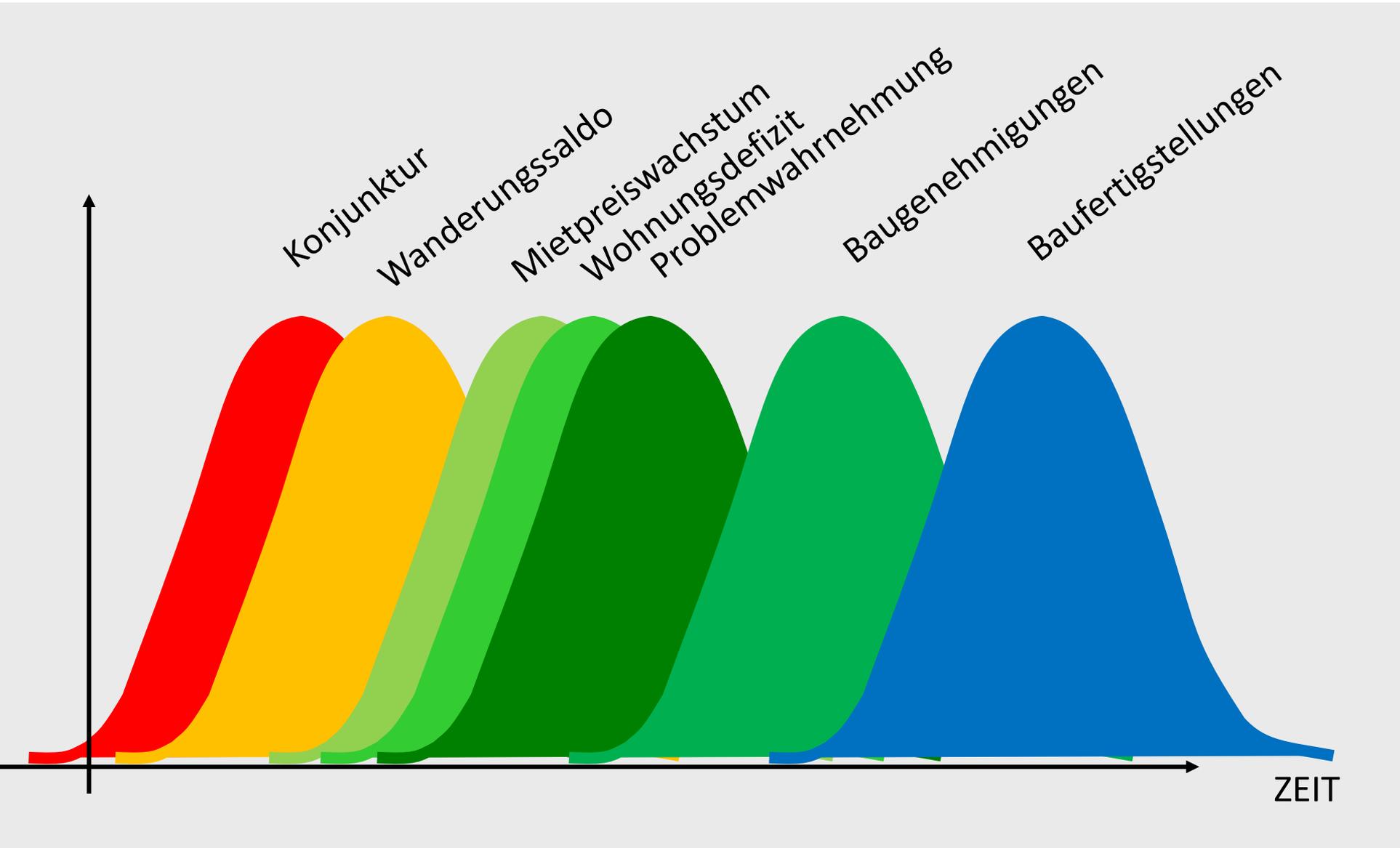


Konflikte II: Gewerbe vs. Gewerbe

- Argumentationslinie: Wir wollen nur hochwertiges Gewerbe.
- Problem: Gerade der Logistikbereich hat hohen Flächenbedarf
- Verständlich: Büro hat mehr Arbeitsplätze pro ha



- Trend- und Zyklusentwicklungen müssen auseinander gehalten werden.
- Die Überreaktion immobilienwirtschaftlicher Akteure auf kurzfristige Marktausschläge darf durch Planung kanalisiert werden.
- Aber veraltete planerische Leitbilder und unflexible Nutzungsfestlegungen sind ein Hemmnis für funktionierende Immobilienmärkte. Das Jahr 2000 war kein „end of history“.
- Wohnen und Gewerbe müssen in gutem Verhältnis zueinander entwickelt werden.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Dr. Christian v. Malottki

Institut Wohnen und Umwelt (IWU)

Rheinstraße 65

64295 Darmstadt

06151 / 2904-44

c.v.malottki@iwu.de

www.iwu.de