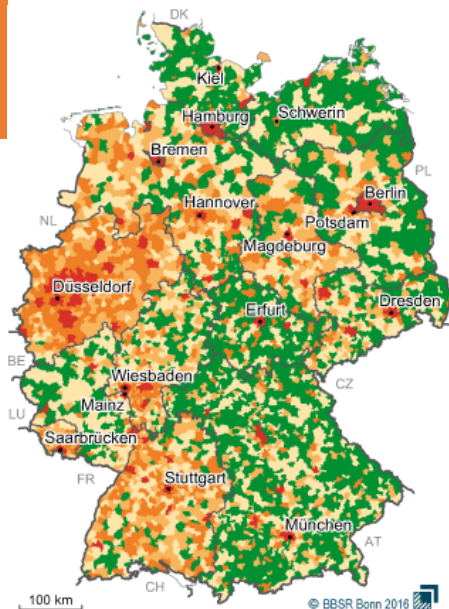


Renaissance des innerstädtischen Wohnens in kleinen Städten



Überblick

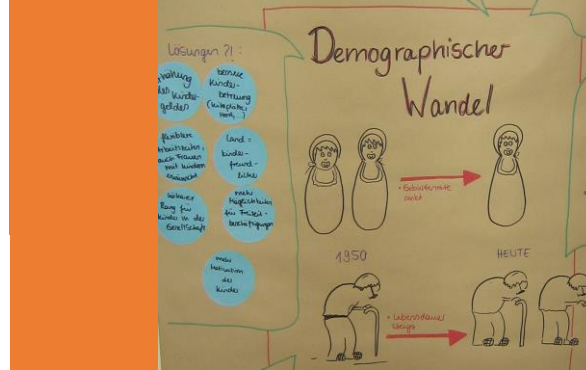
1. Die These von der „Renaissance ...“ braucht ein Fragezeichen
2. Klein- und Mittelstädte sind keine verkleinerten Großstädte
3. Wohnort Innenstadt: Wer bleibt, geht, kommt – und warum?
4. Zukunftsfähigkeit ist kein Selbstläufer: Instrumente und Beispiele



Stadt- und Gemeindetyp 2014

- Großstädte
- Mittelstädte
- größere Kleinstädte
- kleinere Kleinstädte
- Landgemeinden

Datenbasis:
 Laufende Raumbewertung des BBSR
 Geometrische Grundlage:
 Gemeinden (generalisiert),
 31.12.2014
 © GeoBasis-DE/BKG
 Bearbeitung: A. Milbert



1. Die These von der „Renaissance“ braucht ein Fragezeichen ?

- **Demografie:** Wachsende oder schrumpfende Stadt?
- **Lage, Kontext:** Im Umfeld von Agglomerationen, in strukturschwachen oder ländlichen Regionen, wie gut und schnell erreichbar?
- **Ressourcen, Infrastruktur:** Bedeutung für Wirtschaft, Gesundheit, Kultur, Hochschulstandort, Creative Industries?



2. Klein- und Mittelstädte sind keine „verkleinerten“ Großstädte

Kleinstadt (5.000 – 20.000 EW) Mittelstadt (20.000 – 100.000 EW) – Großstadt (ab 100.000 EW)

Annäherung an eine Typologie der Mittelstadt:

- **Wirtschafts- und Arbeitsplatzstruktur:** Höherer Anteil von industriell geprägten Arbeitsplätzen (Autoindustrie), geringerer Anteil des Dienstleistungssektors, höhere Erwerbsquote, geringerer Anteil von Personen mit Hochschulabschluss ...
- **Demographische und soziale Struktur:** Der Anteil an Rentnern und (schulpflichtigen) Kindern ist höher, ebenso der Anteil von Familien, gleichwohl große Diversität von mittelstädtischen Lebensformen ...
- **Netzwerk- und Engagementstrukturen:** Überschaubarkeit, größere soziale Nähe, weniger komplexe Akteursstrukturen, bürgerschaftliches Engagement.

Frage: Hilft eine Typisierung für das Thema „Wohnen“ weiter?



3. Wohnort Innenstadt: Wer bleibt, geht, kommt – und warum?

- Die meisten **Großstädte** haben in den letzten Jahren an Bevölkerung hinzugewonnen (Ausnahme: vor allem Ruhrgebiet). **Mittelgroße und kleine Städte** sind deutlich mehr von Schrumpfung betroffen.
- Vor allem **jüngere Leute, in Ostdeutschland überproportional viele Frauen**, wandern in Großstädte ab. Zahl der Erwerbsfähigen verringert sich. Ärzte- und Fachkräftemangel sind schon vielerorts spürbar.
- Der Wohnort Innenstadt steht in engem Zusammenhang **mit veränderten Wohnbedürfnissen (Größe, Grundrisse, Garten etc.)** Auch familiäre Nachfolgeprobleme in Geschäftshäusern spielen eine Rolle (Kinder, Erben).



Es bleiben und kommen die Senior/innen

- **Zuzugspotenzial aus dem Umland:** Wohnen mit mehr Komfort, Barrierefreiheit, Gesundheits-Infrastruktur, soziales und kulturelles Leben
- **Zuzugspotenzial überregional:** auf der Suche nach Überschaubarkeit, Kultur, Gesundheitsinfrastruktur (Kurstädte)
 - **Beispiel Weimar:** 1993 nur 58.807 Einwohner, heute mehr als 65.000.
Verantwortlich für Zuwachsrate vor allem Senior/innen aus dem Bildungsbürgertum.

Es bleiben und kommen junge Familien

- **Zuzugspotenzial** aus Groß- und Mittelstadt in Kleinstadt: preisgünstiges Wohnen, gute Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes, insbesondere Wohnen im Einfamilienhaus
- **Bleibe- und Zuzugspotenzial von Zuwanderern:** preisgünstiges Wohnen, gute Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes, Zuweisung von Geflüchteten



Es kommen Familien von jenseits der Grenze

- **Beispiel Gartz/Oder:** Kleine Stadt an der polnischen Grenze, Nähe Schwedt/Oder. Manche haben auf der deutschen Seite Blumenläden oder einen Imbiss eröffnet – 90 Prozent aber arbeiten weiter in Polen. Die Grundstückspreise sind hier deutlich niedriger als in Szczecin.

Fragen: Was folgt daraus für innerstädtisches Wohnen?
Innenstadt als „Seniorenquartier“?
Wie umgehen mit dem „freistehendes Einfamilienhaus“?
Mehr Eigentumsbildung durch Familien mit
Zuwanderungsgeschichte?



4. Zukunftsfähigkeit ist kein Selbstläufer: Instrumente, Beispiele

Baugruppen: = *Steuerung*

Beispiel Tübingen: Baugruppen, Vorgaben: auch mit Geflüchteten
Möglicherweise auch auf kleine Städte übertragbar

Seniorenwohnen: = *Bedarfsorientierung*

Ist gut und risikoarm gestaltbar, sichere Perspektive,
wenn Konzept und Preis stimmen.



„Jung kauft Alt“

= Prozess, Förderung

Beispiel: Gemeinde Hiddenhausen. Gezieltes Matching durch kommunales Förderprogramm.

KIF Kommunalen
Innenentwicklungsfonds

= Kooperation

Beispiel: Landkreis Gifhorn,
Forschungsprojekt des BMBF
Verbund mehrerer Kommunen hat sich
gegründet, um Eigenmittel für einen Fonds
zu generieren. Ziel: Innenentwicklung.

Frage: Welche Strategien und Wohnmodelle sind darüber hinaus zur
Stärkung der Innenstadt als Wohnort bekannt, empfehlenswert?

JUNG KAUF T ALT!

Sie besitzen eine Altbauimmobilie
und möchten diese verkaufen?

- Wir laden Sie zu einem kostenlosen Beratungsgespräch ein.
- Wir ermitteln den bestmöglichen Preis für Sie
- Wir planen den Verkauf für Sie
- Wir sind bis zum Umzug ins neue Heim für Sie da



Sie möchten eine
Altbauimmobilie kaufen?

- Wir planen mit Ihnen eine Hausbesichtigung (auch an Wochenenden)

Stellen Sie Ihre Kaufentscheidung auf eine solide Basis. Unsere Technische Beratung rund um die Immobilie umfasst:

- Werteschätzung
- Vorschläge zur Energieeinsparung
- Notwendige Renovierungsmaßnahmen
- Ihre Modernisierungswünsche
- Förderprogramm zur Finanzierung



PVF Immobilien GmbH
Poststraße 21, 32139 Spenge

Tel. 0 52 25 / 8 75 0-5
Fax 05225 / 8750-40

www.jungkauftalt.de

