



GESELLSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG UND WOHNEN

HERAUSFORDERUNGEN FÜR STÄDTE UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN

*DR. DIETER KRAEMER
SPRECHER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG DER
VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH*

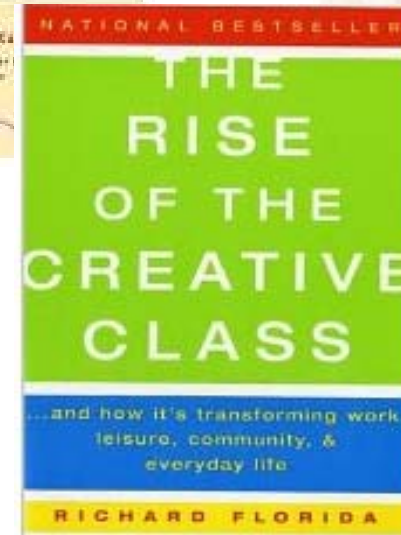
Fachforen zur Konversation in Darmstadt

1. Fachforum: Zukunftsorientierte Stadtplanung – 24.09.2010

- ▶ Dr. Dieter Kraemer
- ▶ Diplom-Ökonom, Dr. rer. oec. Sprecher der Geschäftsführung der VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH, Bochum und Sprecher des Vorstands von WIR – Wohnen im Revier.
- ▶ Zuvor u.a. Oberstadtdirektor der Stadt Hamm, Beigeordneter für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung der Stadt Hamm, Städtebauförderungsdezernent der Bezirksregierung Arnsberg. Mitglied in der Kommission „Ökonomisierung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft“, Mitglied im Verbandsrat des VdW Rheinland-Westfalen, Mitglied im Kuratorium der Landesinitiative StadtBauKultur des Landes NRW.

WELCHE TRENDS BESTIMMEN DIE ENTWICKLUNG AUF DEN IMMOBILIENMÄRKTEN?

- ▶ Es gibt Trends für alles!
- ▶ Nicht jeder Trend ist überall
- ▶ Mancher Trend hat ein kurzen Atem
- ▶ **Also: Vorsicht mit den Trends!**
- ▶ **Deshalb im Folgenden einige Orientierungspunkte zu Nachfrage, Angebot und politisch-institutionellen Rahmenbedingungen der Wohnungsmärkte in der Zukunft**



WELCHE TRENDS BESTIMMEN DIE ENTWICKLUNG AUF DEN IMMOBILIENMÄRKTEN?

„Grummer Karree“ – 1920er-Jahre Siedlung in Bochum



vorher



nachher



WELCHE TRENDS BESTIMMEN DIE ENTWICKLUNG AUF DEN IMMOBILIENMÄRKTEN?

„Im Hole“ – Niedrigenergiehaus im Bestand in einer 1950er- Jahre-Siedlung



vorher



nachher

Ausgezeichnet!

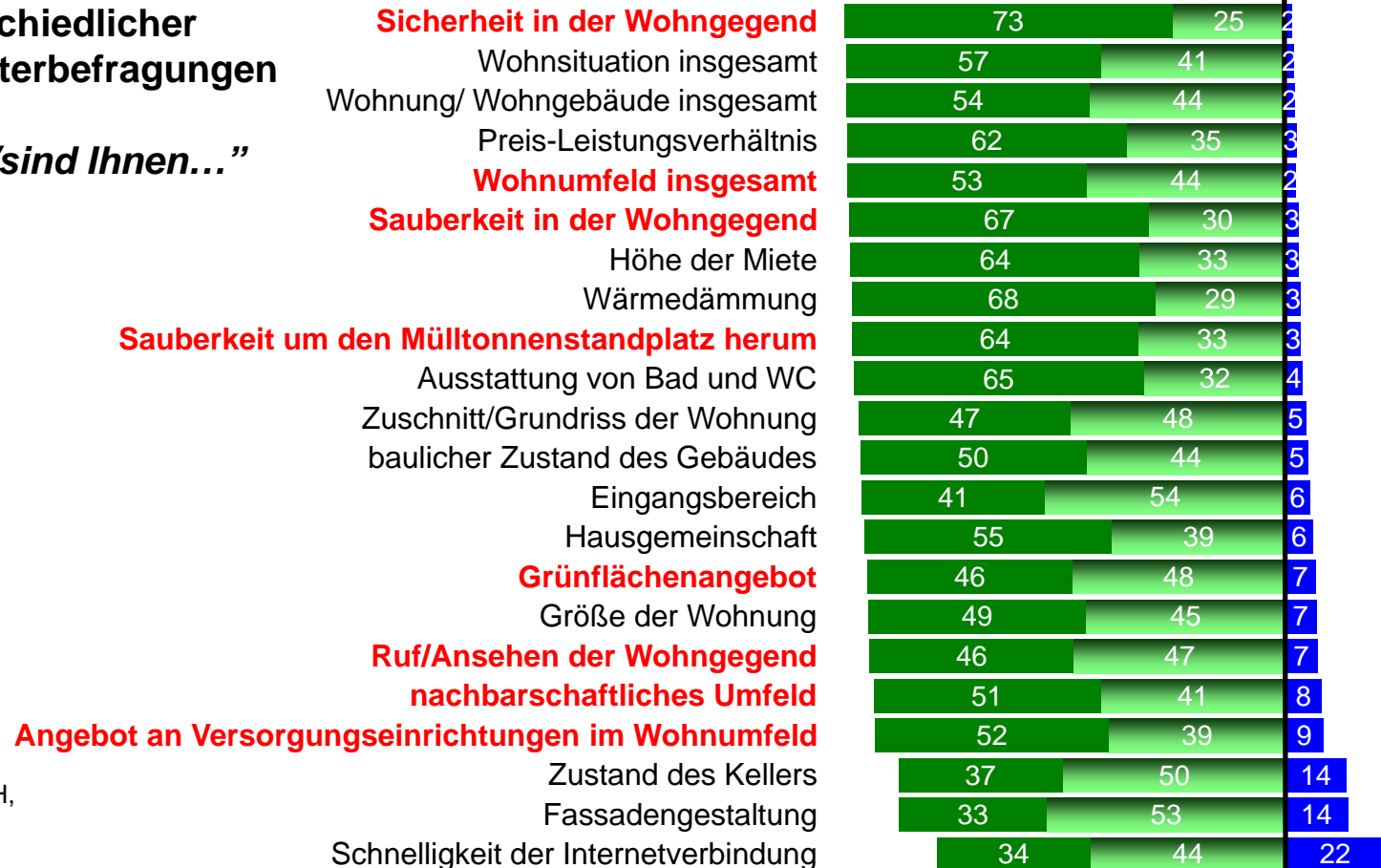


Relevanz unterschiedlicher Merkmale in Mieterbefragungen

“Wie wichtig ist/sind Ihnen...”

- sehr wichtig
- wichtig
- weniger wichtig

Angaben in %



Quelle: InWIS F&B GmbH,
div. Mieterbefragungen in
den letzten Jahren

► **Die Erkenntnis muss lauten: Das Produkt ist nicht die Wohnung, sondern das Wohnen und Leben im Quartier**

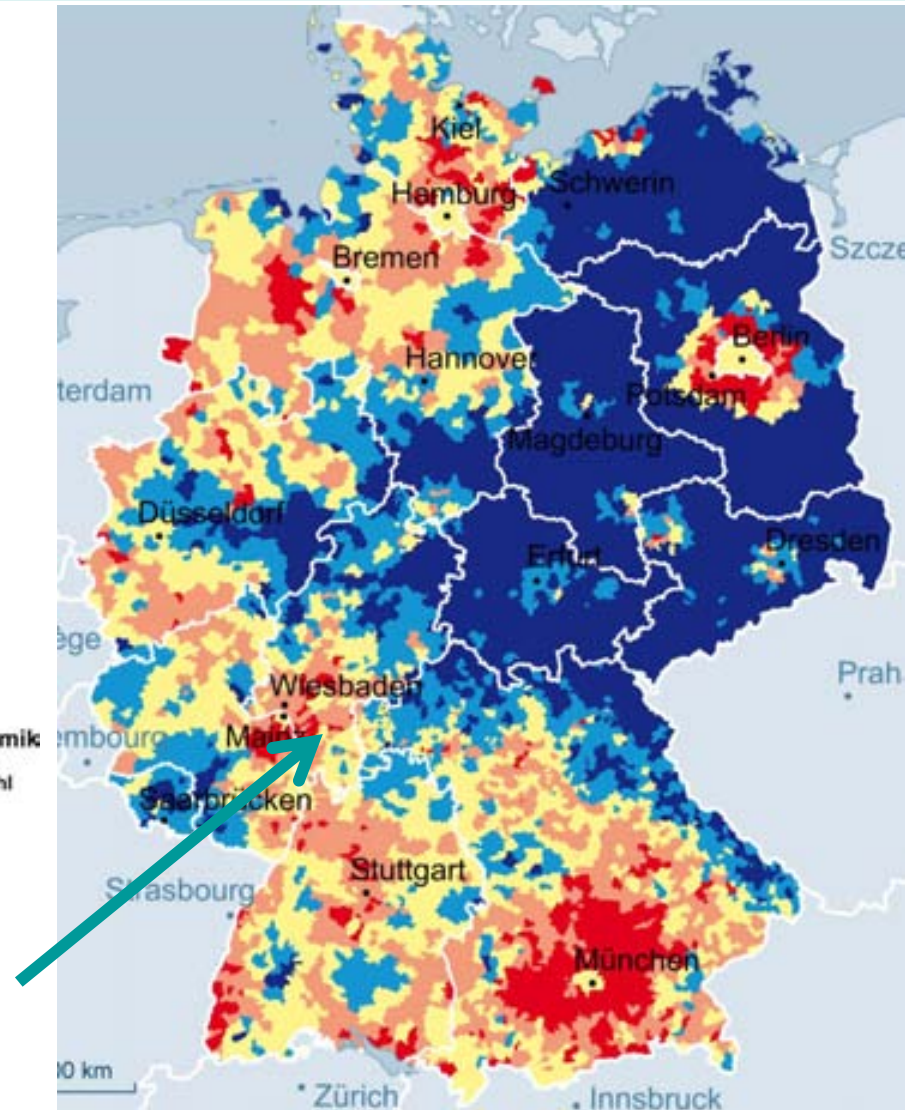
- ▶ Schrumpfung und Wachstum geschehen auch zukünftig gleichzeitig
 - ▶ Wachstumsregionen um die Metropolen
 - ▶ Schrumpfung in der Fläche – v.a. im Osten und im Zentrum
 - ▶ Der Süd-Westen Hessens gehört zu den wachsenden Regionen

Künftige Bevölkerungsdynamik

Veränderung der Bevölkerungszahl
2005 bis 2025 in %



Quelle: BBR-Bevölkerungsprognose
2005-2025/bbw





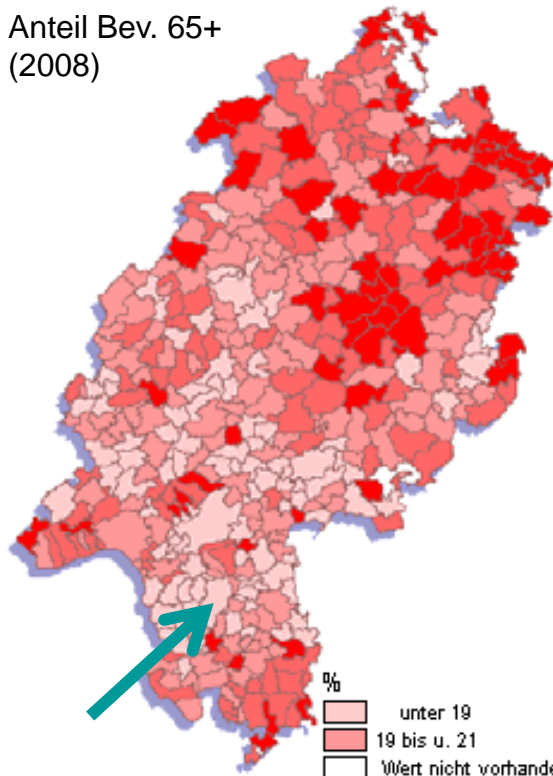
Walking House N 55 (EmscherKunst im Rahmen der Kulturhauptstadt 2010)

- Wir würden gerne unsere Immobilien aus dem Ruhrgebiet zu Ihnen ins Rhein-Main-Gebiet bringen!

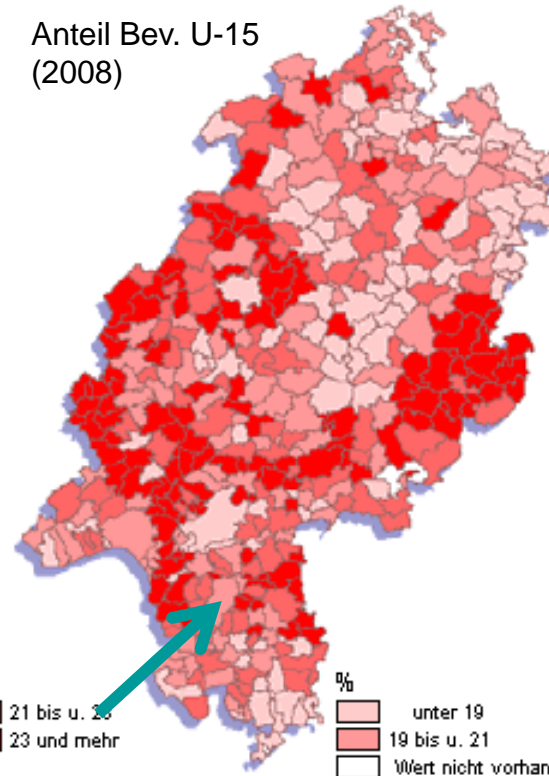
► Überalterung und Unterjüngung in Hessen:

- Auch hier gibt es große regionale Unterschiede
- Darmstadt: Stadt der Alten? Stadt der Jungen?
- Letztlich holt das Thema alle ein!

Anteil Bev. 65+
(2008)



Anteil Bev. U-15
(2008)



Anteil der Über-65-
Jährigen (2008):

Hessen: 19,8 %

Darmstadt: 18,5 %

Anteil der Unter-15-
Jährigen (2008):

Hessen: 14 %

Darmstadt: 13,3 %

- ▶ Nach allen Befragungen wollen (fast) alle Menschen zu Hause (in ihren Quartieren) alt werden
- ▶ Es sind kaum überzeugende Antworten auf diesen Kundenwunsch gefunden
- ▶ Großstrukturen und Experimente mit Wohngruppen kennzeichnen die Lage!

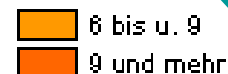
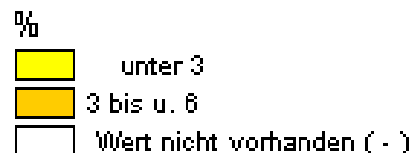
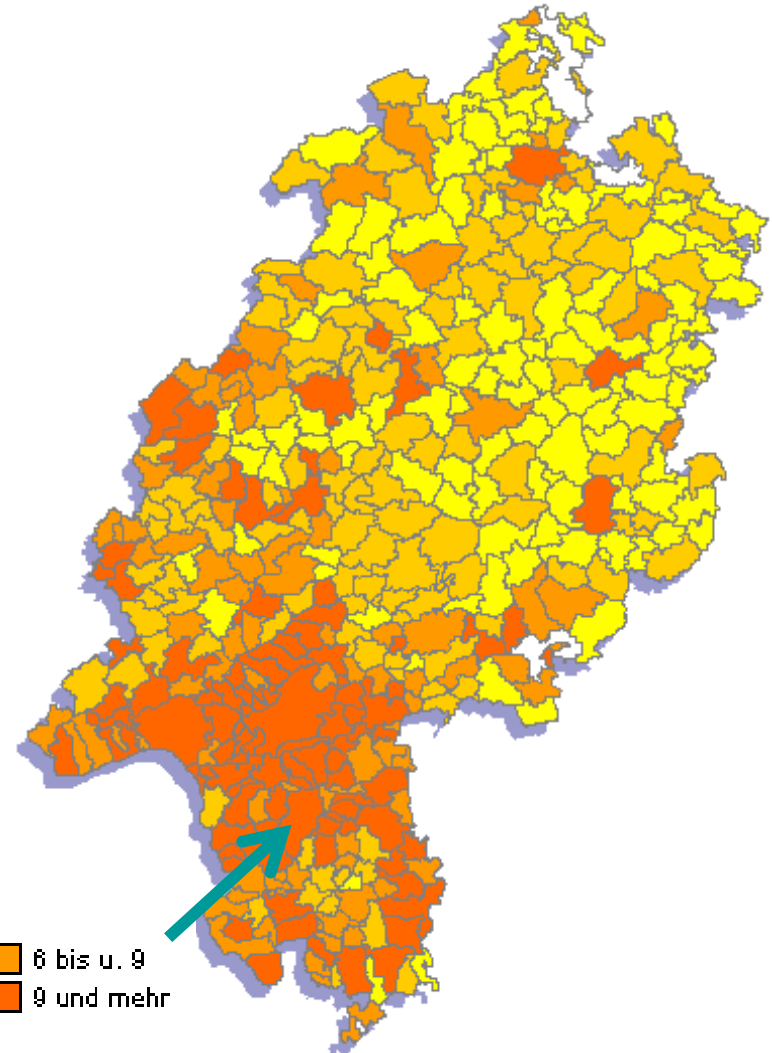


► Wirtschaftlich erfolgreiche Regionen sind traditionell attraktiv für Zuwanderung aus dem In- und Ausland

► Ausländeranteil 2008

Hessen: 11,1 %

Darmstadt: 15,0 %



► „Bunt“ hat viele Facetten:

- Klassische Migration mit hohem Anteil an Arbeitslosigkeit, geringem Einkommen, Bildungsferne → **Nachfrage nach preiswerten Wohnungen**
- Insbesondere an Hochschul-, Wissenschafts- und Forschungsstandorten wie Darmstadt (TU, TH, Eumetsat, ESOC etc.): hochqualifizierte Wissenschaftler aus vielen Ländern mit hoher Kaufkraft → **Nachfrage nach anspruchsvollen Wohnungen**

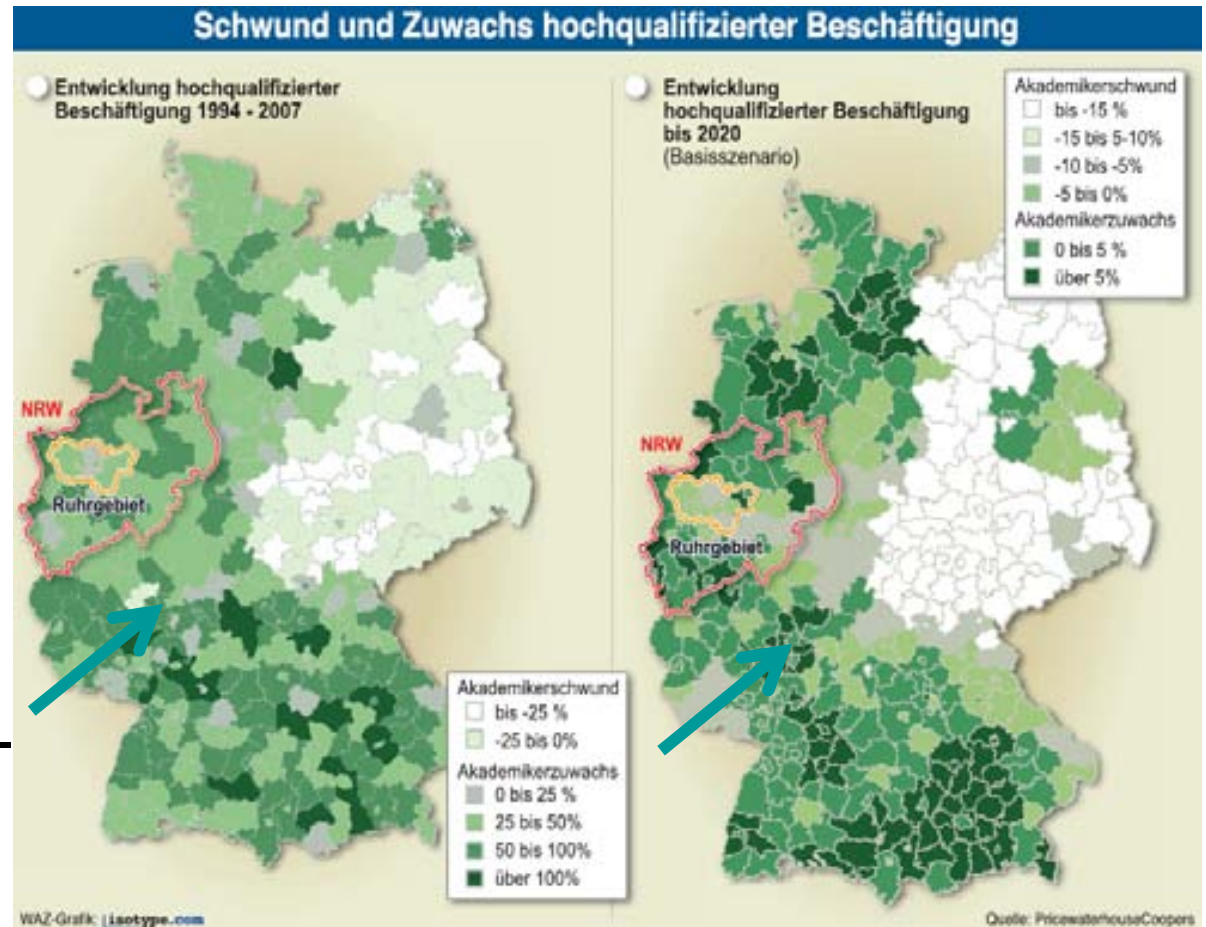


„Die Zeit“



esa/ESOC

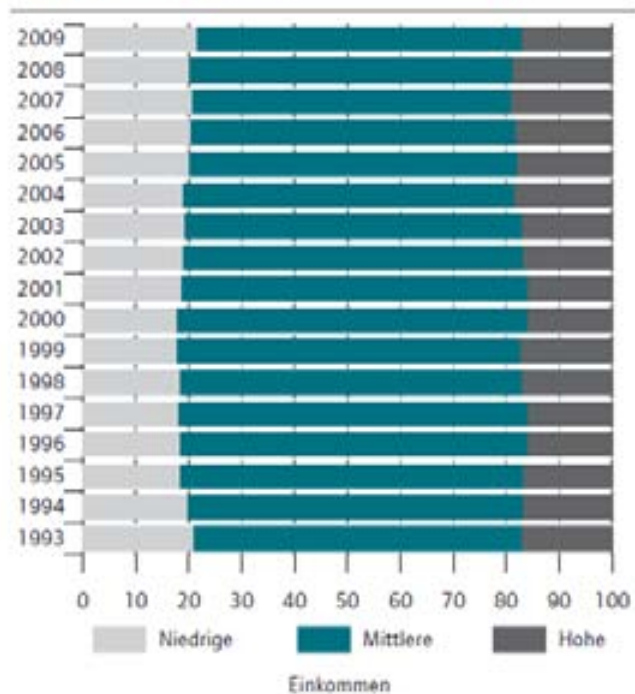
- ▶ Darmstadt gehört zu den „Gewinnern“ bzgl. hochqualifizierter Beschäftigung
- ▶ Gibt es das dazu passende Angebot auf dem Wohnungsmarkt



- ▶ ...und verschärft die regionalen Unterschiede
- ▶ Perspektivisch wird ein Rückgang der Mittelschicht befürchtet
- ▶ Regional unterschiedliche Kaufkraft

Einkommensgruppen in Deutschland

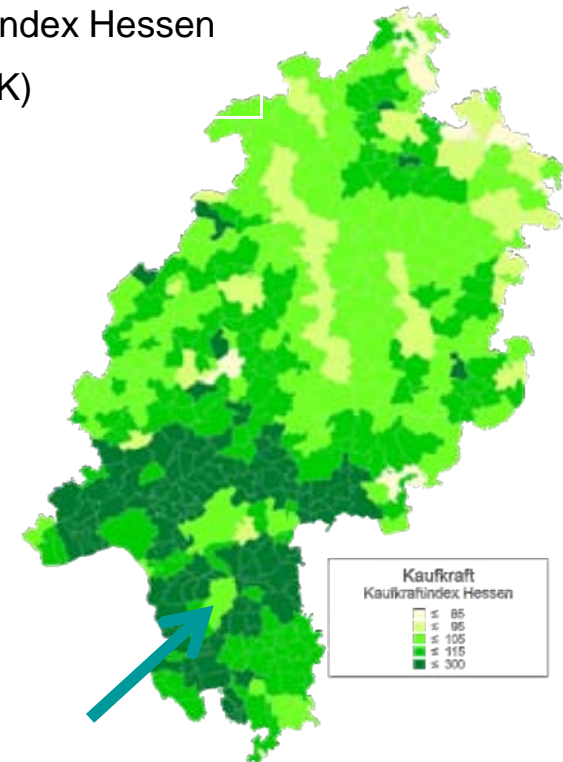
Anteile in Prozent



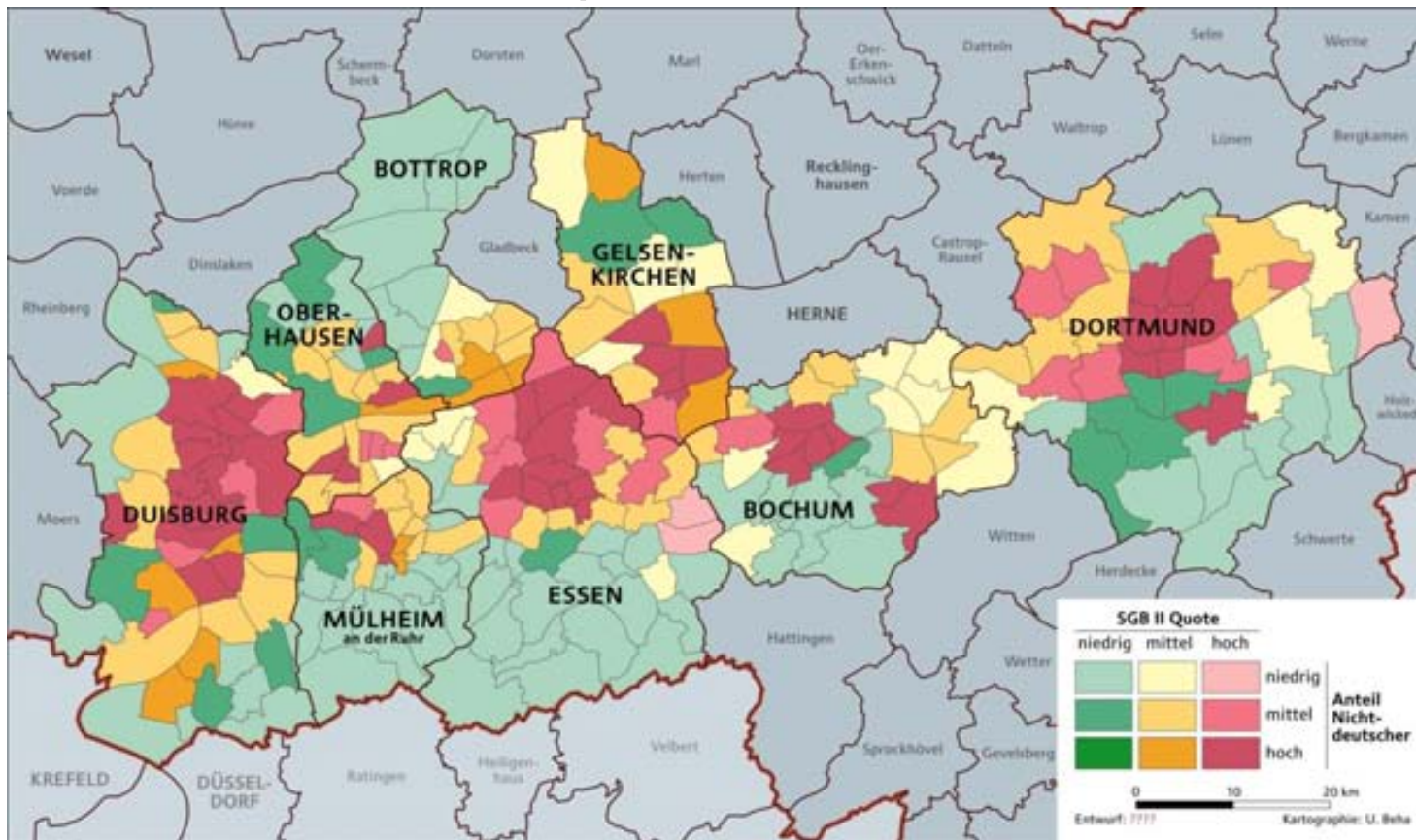
Quellen: SOEP; Berechnungen des DIW Berlin.

DIW Berlin 2010

Kaufkraftindex Hessen
(2008, GfK)

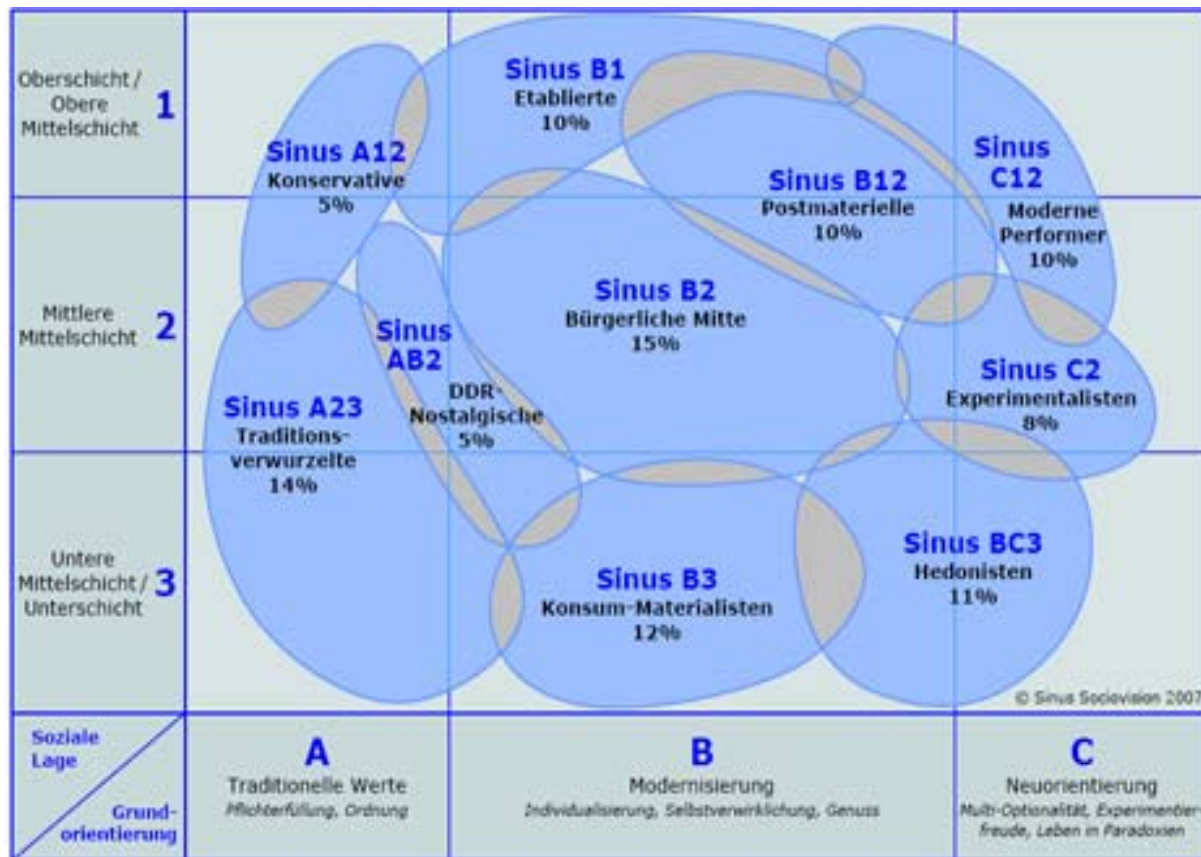


► ...wie auch die Disparitäten in den Städten



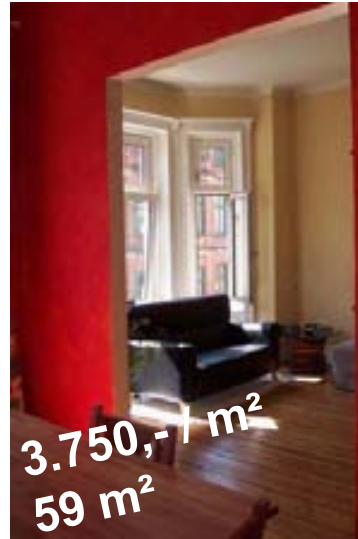
► Armut erzeugt auch andere Nachteile z.B. bzgl. des Gesundheits- und Bildungsniveaus

- Sich ausdifferenzierende Lebensstile prägen zunehmend die Nachfrage nach Wohnungen und Wohnstandorten



- Was heißt das für die Produktentwicklung?

...und suchen dafür Räume: Gentrifizierung!



3.750,- / m²
59 m²

Aktuelle Immobilienangebote in Hamburg St.-Georg:

Modernisierter Altbau

Lofts



Straßenszene Berlin Prenzlauer Berg

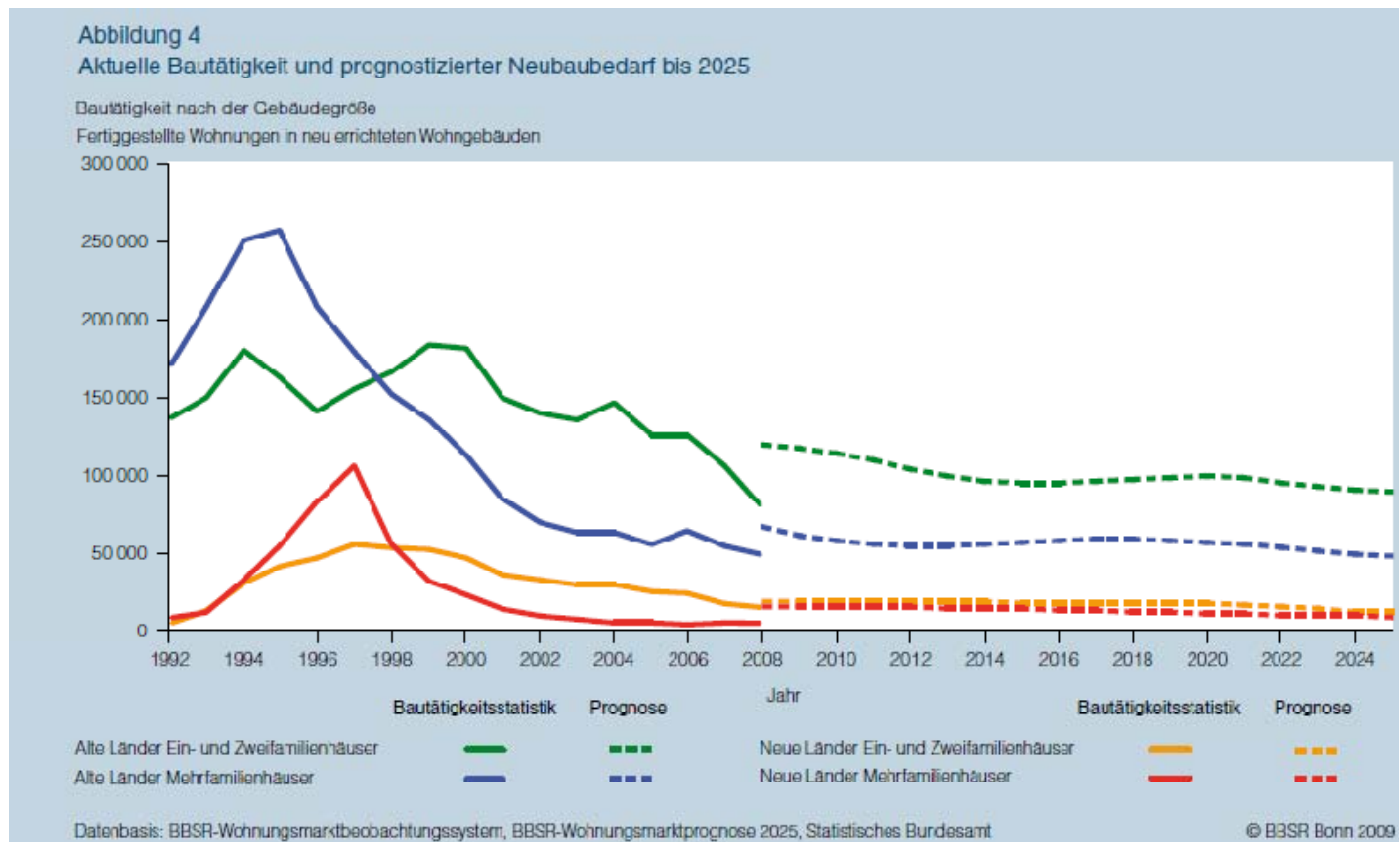


2.850,- / m²
262 m²

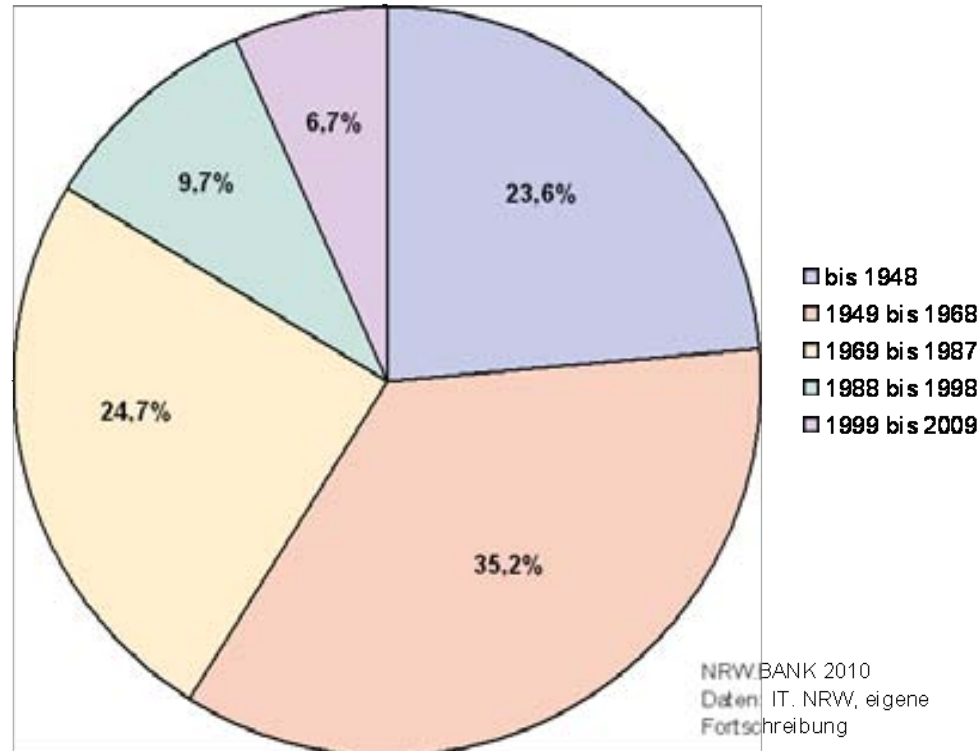


► Aber: Wo bleiben die bisherigen Bewohner?

- ▶ Die Wohnungsproduktion ist seit vielen Jahren rückläufig
- ▶ Der Bau von Mehrfamilienhäusern ist nahezu zum Erliegen gekommen



Anteil der Baualtersklassen am Gesamtwohnungsbestand 2009

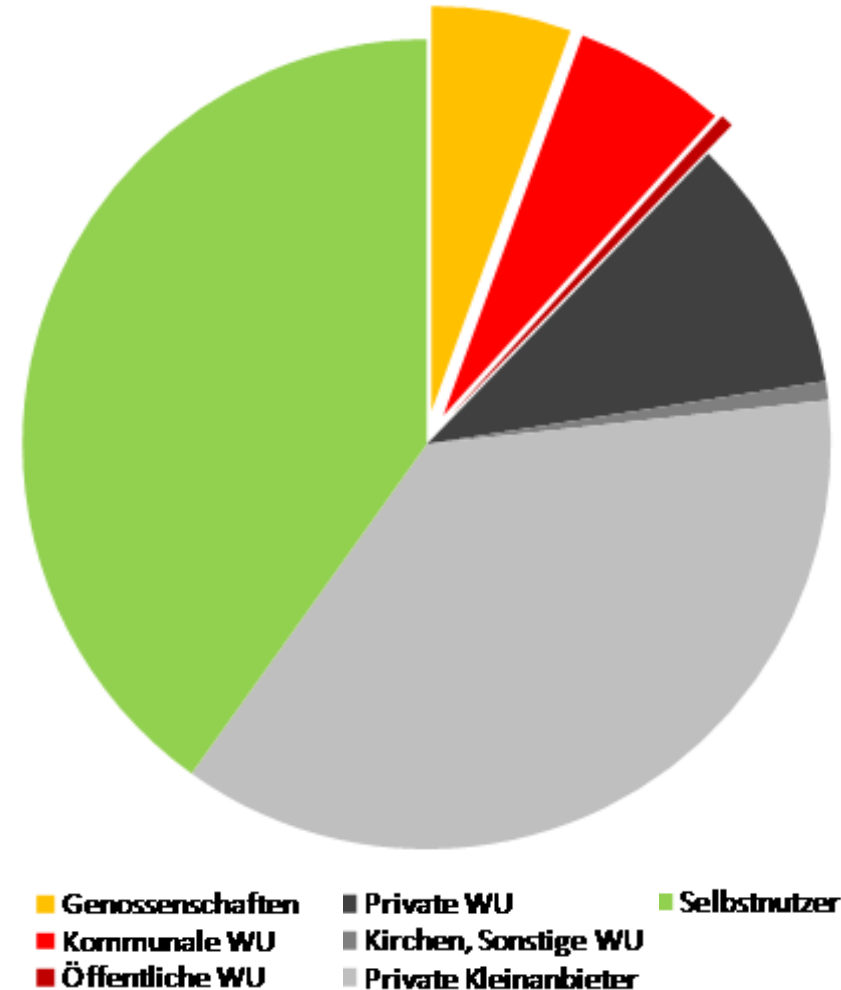


► Differenzierte Nachfrage trifft auf homogene Bestände

► „Die Wohnungswirtschaft“
ist sehr heterogen

- Nicht alle Marktakteure haben dasselbe Interesse oder die gleichen Möglichkeiten, auf die Trends zu reagieren
- Private Amateurvermieter sind die größte Eigentümergruppe
- Unter Cash-Flow-Gesichtspunkten agierende Finanzinvestoren scheiden als Investoren aus
- Der Anteil der strategisch und langfristig handelnden, investierenden Akteure schrumpft

Akteurskonstellation in Deutschland (unter Berücksichtigung der GdW-Unternehmen)



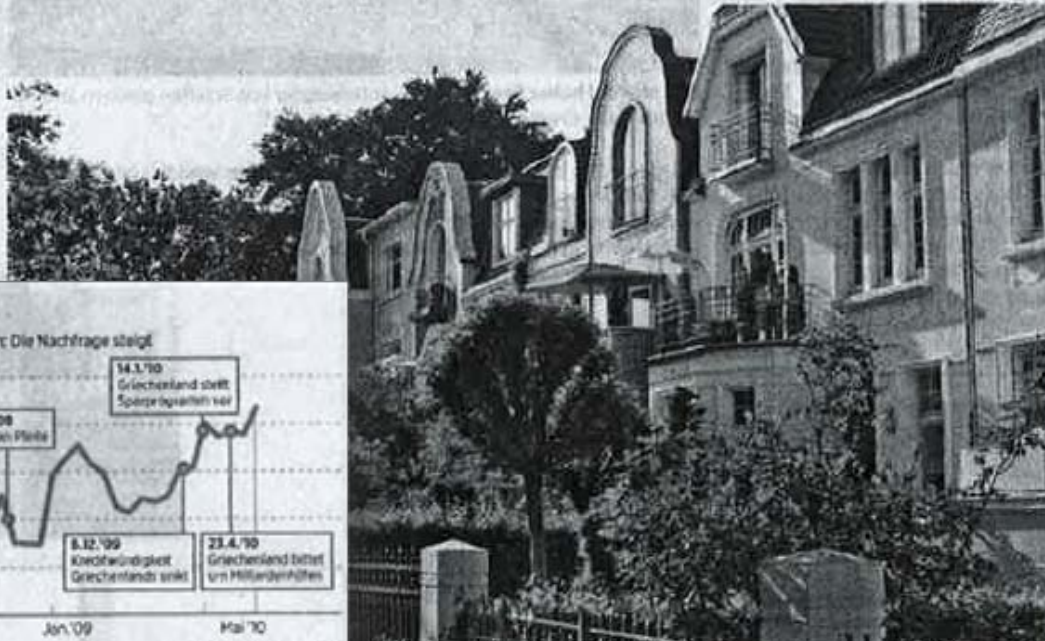
Jens Hagen
Düsseldorf

Wenn Finanzmärkte in die Krise rutschen, zählen reale Werte. Anlagen, die vermeintlich sicher waren, verlieren plötzlich einen großen Teil ihres Wertes. Hoffnungsträger mutieren an den Börsen innerhalb weniger Tage zu Pennystocks. Wenn - wie in der Finanzkrise - die Aktienkurse fallen, Renditen für Staatsanleihen in den Keller gehen und auch Gold und Öl an Wert verlieren, geraten Investoren in einen Anlagenotstand.

Auf der Suche nach einem sicheren Platz für das Ersparte stieg deshalb das Interesse der Deutschen an Wohnimmobilien während der vergangenen Jahre massiv an. Das belegt eine Auswertung von Immobilienscout24 für das Handelsblatt. Das Immobilienportal analysierte mehr als sechs Millionen Inserate für Wohnimmobilien, die seit

In der Not zählen reale Werte

Seit der Lehman-Pleite sind Wohnimmobilien gefragt wie selten. Vor allem in westdeutschen Großstädten übertrifft die Nachfrage das Angebot um ein Vielfaches. Das zeigt eine Auswertung im Auftrag des Handelsblatts.



Auch bei den Preisen hat Düsseldorf die Nase vorn: Der Quadratmeter Neubauwohnung verteuerte sich seit 2007 um 16 Prozent auf 3208 Euro.

» **Frankfurt am Main:** Deutschlands Finanzmetropole liegt bei den Preisen auf dem Niveau Düsseldorfs. Durchschnittlich mussten Käufer in Frankfurt 3324 Euro pro Quadratmeter in einer Neubauwohnung auf den Tisch legen, 14 Prozent mehr als noch 2007. Die Nachfrage steigt stärker als die Preise: 139 Interessenten kamen im Schnitt auf ein Angebot in Frankfurt. Im Städtevergleich bedeutet das den zweiten Platz (2009: 91).

» **Köln:** In der Domstadt wird Wohnraum zunehmend knapp. Hier kommen auf jedes Immobilienangebot 122 Interessenten (2009: 82; 2008: 49; 2007: 37). Damit liegt die Dom-

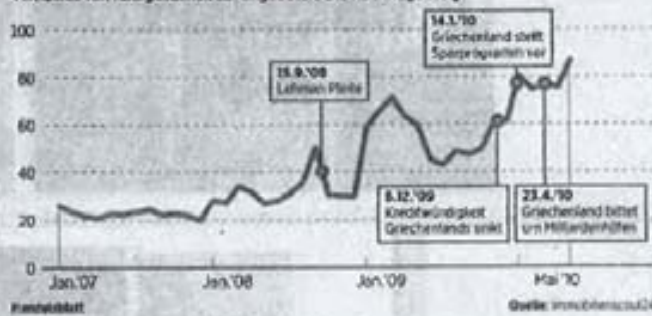
„Kaufinteressenten achten heute weniger auf die Rendite und mehr auf Sicherheit.“

Matthias Conze
Engel & Völkers

stadt auf Platz vier im Deutschlandvergleich. Die Quadratmeterpreise liegen zwischen 1706 Euro für eine Wohnung aus dem Bestand und 2517 Euro für eine Neubaueinheit. Tendenz steigend.

Suche nach Sicherheit

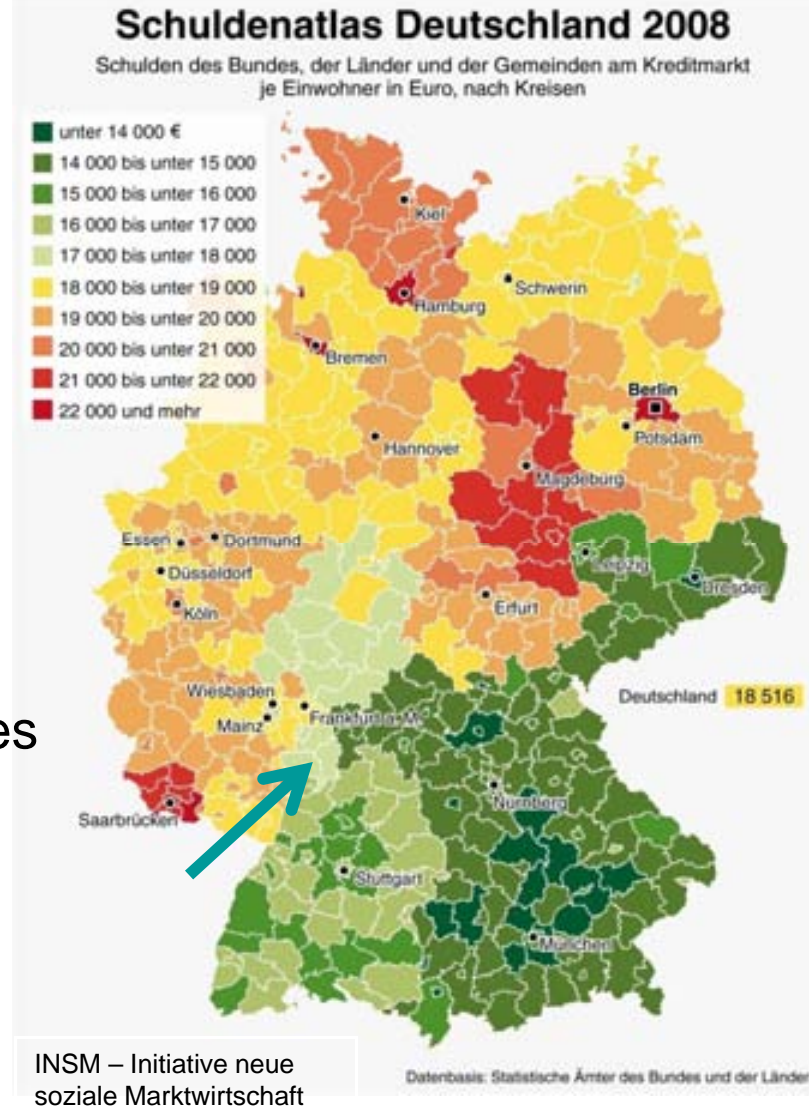
Verhältnis von Kaufgesuchen zu Angeboten: Die Nachfrage steigt



- ▶ Wohnungs- und Städtebaupolitik gelten nicht als „lohnendes“ Handlungsfeld
- ▶ Grund:
 - ▶ Der frühere Versorgungsengpass ist weitgehend abgebaut
 - ▶ Die komplexen Zusammenhänge zwischen Wohnungspolitik, Sozial- und Bildungspolitik werden nicht verstanden
- ▶ Folgen:
 - ▶ Der Bund sieht die „Mengenpolitik“ im Wohnungsbau nicht als Priorität und hat den sozialen Wohnungsbau auf Bundesebene weitgehend „abgeschafft“
 - ▶ Städtebauförderungsmittel werden voraussichtlich halbiert!
- ▶ Die Ko-Finanzierung von Bund und Ländern macht auch Länder-Flügel lahm!

- ▶ Die wohnungspolitischen Interventionen beschränken sich auf partielle Elemente
 - ▶ Eine neue EnEV nach der anderen: Ökologische Offensive durch ständige Heraufsetzung der energetischen Standards bedroht die Investitionen in Mietwohnungen wegen des steigenden Investoren-Nutzer-Dilemmas.
 - ▶ KfW-Programme mit kurzem Atem – die laufende Konditionsänderung bei den finanziellen Förderprogrammen der KfW widerspricht der langfristigen Planbarkeit von Investitionen
 - ▶ Die Offensiven zum barrierefreien Wohnungsbau sind kein Ersatz für eine umfassende Neuorientierung der baulichen und organisatorischen Strukturen für das Leben im Alter
 - die „Heimgesetze der Länder“ präferieren weiter die Errichtung von Altenwohn- und –pflegeheimen
- ▶ Alle Ansätze sind nicht konsistent mit andern Politikbereichen (z.B. „Pendlerpauschale“)

- ▶ Kommunen sind in akuter Finanznot!
 - ▶ Der kommunale Handlungsspielraum verengt sich auf Pflichtaufgaben
 - ▶ Eigenanteile für Quartiersprogramme können nicht finanziert werden
 - ▶ Freiwillige Leistungen an private Akteure und Netzwerke werden gestrichen
- ▶ Gesamtstädtische oder gar quartiersbezogene Analysen und Handlungskonzepte für wohnungswirtschaftliches Handeln fehlen häufig
- ▶ Kooperatives Handeln innerhalb der Gesamtverwaltung und mit externen Akteuren muss eingeübt werden



- ▶ Zur Orientierung: Nicht „Wohnung“, sondern „Wohnen im Quartier“ ist die Zielgröße!
 - ▶ Divergenzen und kleinräumige Disparitäten in unseren Städten wachsen und ziehen soziale und Bildungsprobleme nach sich
 - ▶ Angebot und Nachfrage klaffen räumlich und qualitativ immer weiter auseinander
 - ▶ Die Produktion von Wohnungen ist teuer und nur für einen kleinen Teil der städtischen Gesellschaft bezahlbar
 - ▶ Bund und Länder verschärfen das Problem durch opportunistischen Interventionismus anstelle langfristiger Rahmenbedingungen
- **Nur wenige Städte haben Wohnungspolitik als komplexes Analyse- und Handlungsfeld erkannt und nutzen ihre Ressourcen entsprechend!**

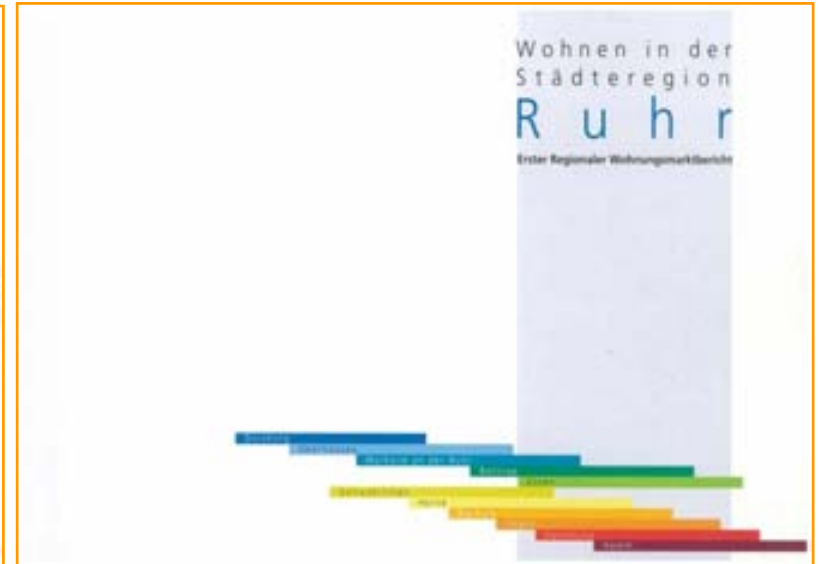
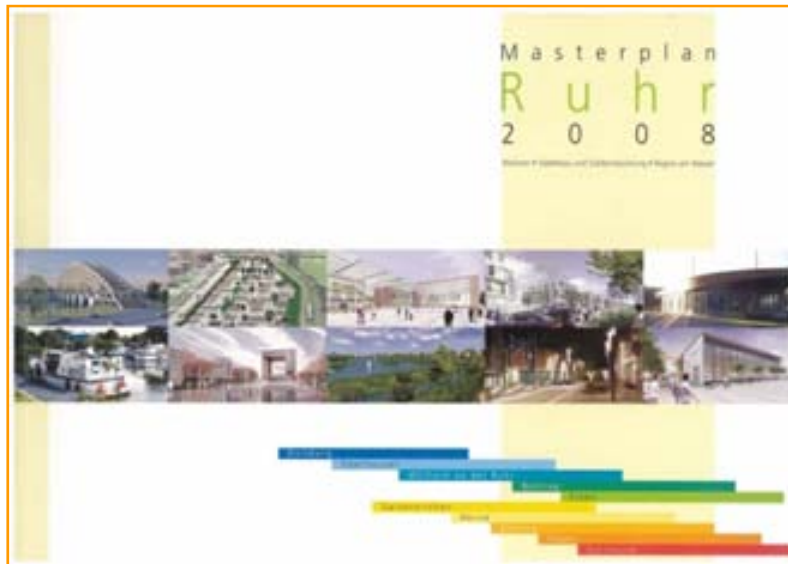
- ▶ Bauen Sie die schöne und vielfältige, soziale und gerechte Stadt der Zukunft!
- ▶ Sorgen Sie deshalb...
 - ▶ ...gemeinsam mit den Menschen ...
 - ▶ ...für lebendige Wohnquartiere...
 - ▶ ...mit einem differenzierten Wohnangebot...
 - ▶ ...zur Miete und im Eigentum...
 - ▶ ...mit preislich und organisatorisch großer Bandbreite für ein möglichst breites Nutzerspektrum ...
 - ▶ ... und für stabile Nachbarschaften und Infrastrukturen bereits in der Planungsphase!
- ▶ Wie kann Darmstadt diesen Anforderungen gerecht werden?

- ▶ Darmstadt hat große Chancen, diese anspruchsvollen Ziele zu erreichen:
 - ▶ ...weil nur wachsende Städte die großen Dimensionen der Angebotszuwächse von Wohnbauflächen verkraften (vgl. die Diskussion in Gießen bei der Mobilisierung von Konversionsflächen)
 - ▶ ...weil sich die Flächenpotenziale weitgehend in städtebaulich integrierten Lagen befinden (jedenfalls sieht das auf den Bildern so aus!)
- ▶ Insbesondere die Konversionsflächen bieten eine Chance, auf die skizzierten zukünftigen Trends durch strategische und präventive Planung zu reagieren!

FAZ 2007: „Kasernen in schönster Villenlage“



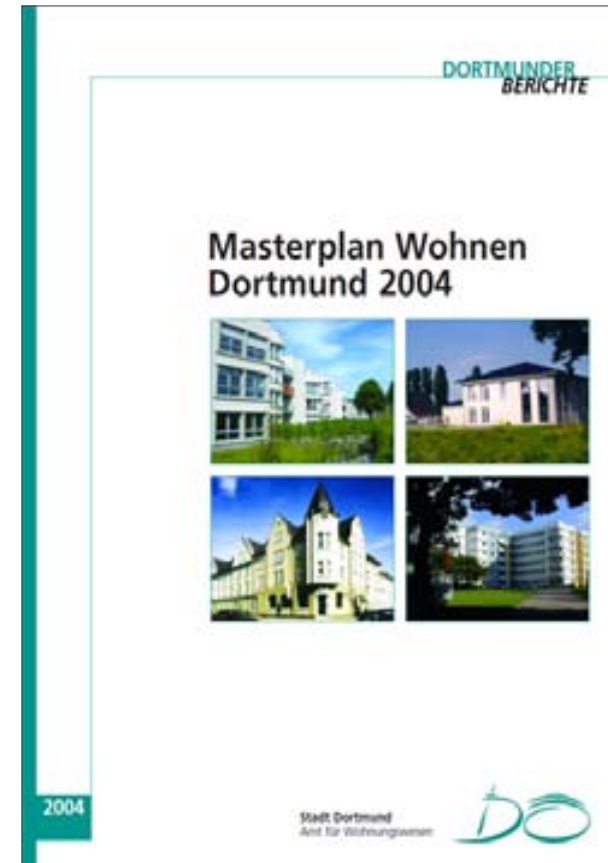
1. Ein **regionaler Handlungsrahmen für die Wohnungs- politik** in einem hochverdichteten und vernetzten Ballungsraum wie dem Rhein-Main-Gebiet wäre mit Blick auf die akquisitorische Wirkung neuer Wohnstandorte der geplanten Dimension äußerst nützlich!



- ▶ Aber: Darmstadt gehört nicht zum gesetzlich verfassten Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main

2. Städte brauchen ein aussagefähiges kommunales Entwicklungs- und daraus abgeleitetes **wohnungspolitisches Handlungskonzept** als Grundlage für eine kleinteilige Analyse, sachgerechte Bedarfs-einschätzung und strategische Verortung der Wohnungsbedarfe (basierend auf laufender Wohnungsmarktbeobachtung und einem kooperativen, offenen Prozess)

► Darmstadt...?

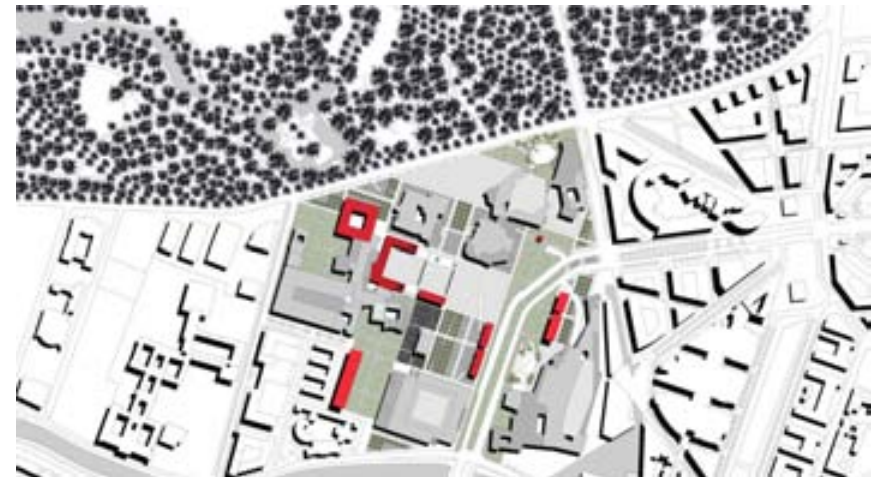


3. Quartiersprofile schärfen durch kooperative, offene Verfahren

- ▶ Nachfrager
- ▶ Anbieter; Investoren
- ▶ Stadt / ressortübergreifende Beteiligung der Ämter
- ▶ Fachkompetente Moderation und ggf. wissenschaftliche Begleitung
- ▶ Profile enthalten Aussagen zu...
 - ▶ Bedarfs- / Wohnungsmix auf Ebene der einzelnen Quartiere unter Berücksichtigung der spezifischen Standortpotenziale und Zielgruppeneignung
 - ▶ Mängeln und Potenzialen der lokalen (Versorgungs-) Infrastruktur
 - ▶ Möglichkeiten zur Anpassung an demographische Entwicklung – vgl. „Bielefelder Modell“ (quartiersbezogene multidimensionale Angebots- und Versorgungsstruktur für ältere Menschen in der ganzen Stadt)

4. Erst dann:

Anforderungsprofil an städtebauliche und architektonische Qualitäten im „Wettbewerb“ der Ideen für Bestand und Neubau sicherstellen (zusammen mit allen Akteuren)



Entwürfe: Blauimoser / Goldhagen

5. Umsetzung

- ▶ Viele Verfahren sind denkbar
- ▶ Nachhaltige Akteure (in Planung und Umsetzung) einbeziehen



Quelle: 3fach.ch

- ▶ ...und wenn Sie das alles richtig machen, dann...
- ▶ ...wird demnächst bei der erfolgreichen Konversion keiner mehr von Freiburg oder Baden-Baden, sondern nur noch von Darmstadt reden
- ▶ ...knüpft die Stadt an ihre lange Tradition des Bauens mit der Mathildenhöhe als Schauplatz der ersten internationalen Bauausstellung der Welt an