

Pressefrühstück zum Tag der Wohnungswirtschaft

14. November 2017, Capital Club Berlin



Stadt, Land,... Flucht?

Wohnen und Baukultur – nicht nur in Metropolen

Axel Gedaschko

Präsident

Spitzenverband der

Wohnungswirtschaft GdW

Reiner Nagel

Vorstandsvorsitzender

Bundesstiftung Baukultur

*Wann kommt die
neue Landlust auch
in der Politik an?*

bauKULTUR

BUNDESSTIFTUNG



Bevölkerungsentwicklung

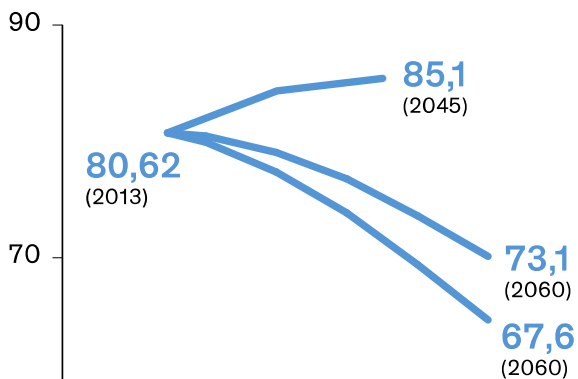
Deutschland

Szenarien der Bevölkerungsentwicklung

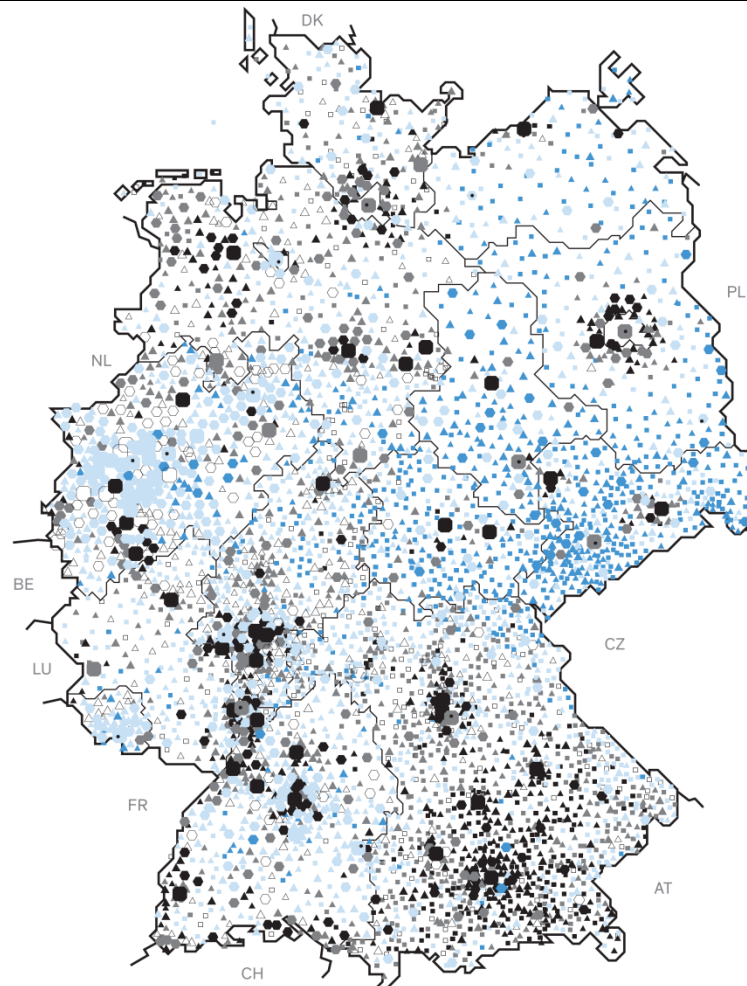
13. koord. Bevölkerungsvorausberechnung des statistischen Bundesamtes bis 2060 (Ober- und Untergrenze) sowie eine Prognose von Prognos für 2045

Quelle: Destatis 2015a; Prognos 2016

Einwohner
(in Millionen)



© Bundesstiftung Baukultur, Design: Heimann und Schwantes



60,18 %
Landgemeinden

Stadt- und Gemeindetyp

- Großstädte
- Mittelstädte
- △ Größere Kleinstädte
- △ Kleinere Kleinstädte
- Landgemeinden

Wachsende und schrumpfende Gemeinden

- stark wachsend
- wachsend
- stabil
- schrumpfend
- stark schrumpfend

Baukulturbericht 2016/17

Fokus auf Mittel- und Kleinstädte und Ländliche Räume



Abwärtstrend durch Donut Effekt

Wie wird gewohnt?

Wohnungszählung Zensus 2011
aufgeschlüsselt nach Gebäudetyp

83%

der Wohngebäude
in Deutschland sind
Einfamilienhäuser



nur 46%

der Wohnheiten sind
darin untergebracht

Gibt es in Ihrer Gemeinde neu entstehende Einfamilienhausgebiete?

Ja
84%

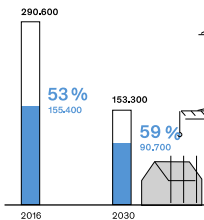
Gemeinden gesamt

Ja
64,7%

in stark schrumpfenden
Gebieten

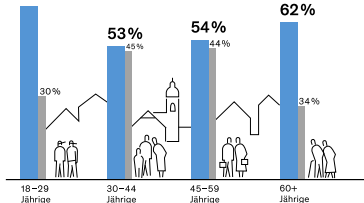
Prognose Neubaubedarf

Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser (BBSR)



Treffpunkt Ortskern – Die soziale Bedeutung des Zentrums

70%



Unser Ortskern ist ein **zentraler Treffpunkt** für Jung und Alt.

Ja
Nein

Der Donut-Effekt

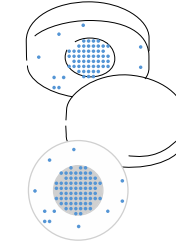
Wachsende Einfamilienhausgebiete und Handelsstandorte am Ortsrand führen zu Leerstand im Ortskern

Quelle: BBSR 2015; BBSR 2016; Destatis 2014b; Destatis 2013; Kommunalbefragung zur Baukultur 2015; Bevölkerungsbefragung zur Baukultur 2015

Aussterbende Gemeinde
(Donut-Effekt)



Vitale Gemeinde
(Krapfen-Effekt)



Gibt es in Ihrer Gemeinde nennenswerten Leerstand?

Ja
33%

Wenn ja, wo gibt es eine räumliche Konzentration von Leerstand?

Ortskern **60%**

Ortsnahe Lage **39%**

Ortsrand **20%**

Separate Ortsteile **32%**

Helgoland alle drei Tage ↑ komplett beplant

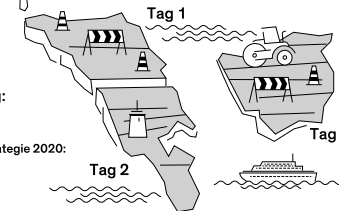
Planerisch in Anspruch genommene Fläche pro Tag in Deutschland (Schnitt 2011–2014)

Flächenzuwachs/Tag:

69 ha

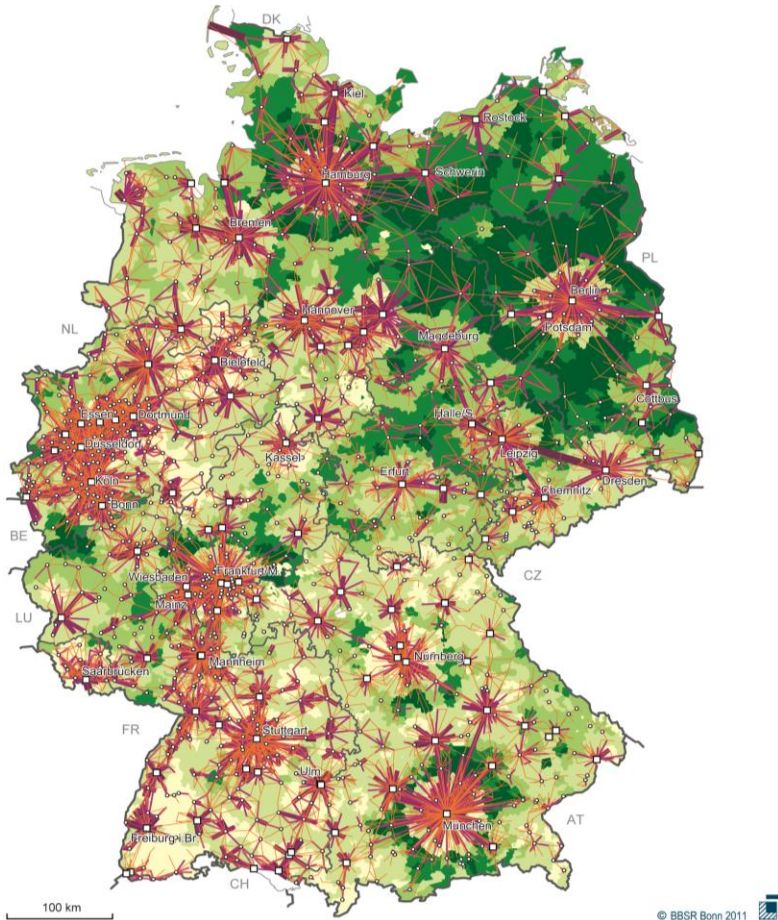
Ziel der Nachhaltigkeitsstrategie 2020:

30 ha

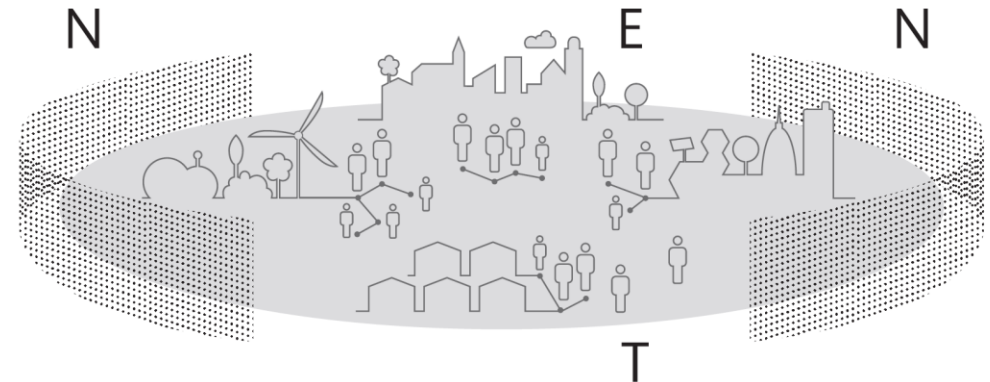


Polyzentralität baukulturell stärken

Stadt und Land



N - Nachhaltigkeit
T - Teilhabe
E - Eigenart:
Diversität, Selbstwirksamkeit, Lebensqualität,
Ortsidentität, Konnektivität (ortsgebundene Interaktion)



Quelle WBGU Gutachten 2016

Quelle: Laufende Raubeobachtung des BBSR; Datengrundlage: Pendlermatrizen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung in der Bundesagentur für Arbeit; Geometrische Grundlage: BKG, Kreise, Gemeindeverbände, 31.12.2009

Ortsmitte baulich beleben

Vitale Gemeinde Das Gegenteil des Donut-Effekts

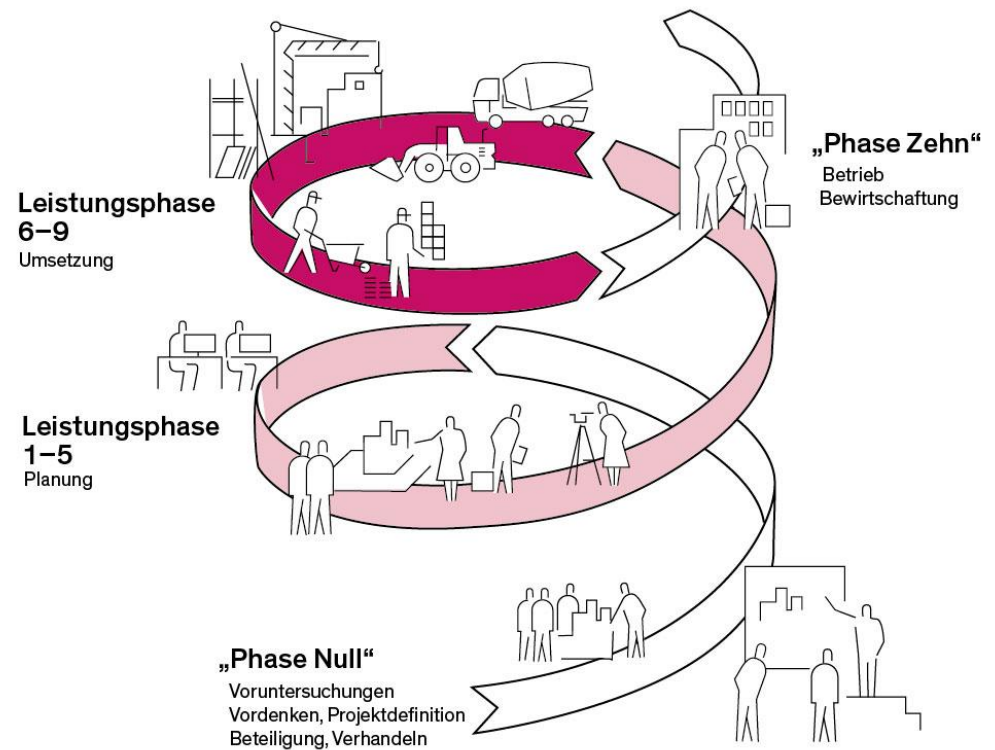


Zukunft aktiv baulich gestalten

Bodenpolitik als Instrument

Ergänzung der Leistungsphasen nach der HOAI durch „Phase Null“ und „Phase Zehn“

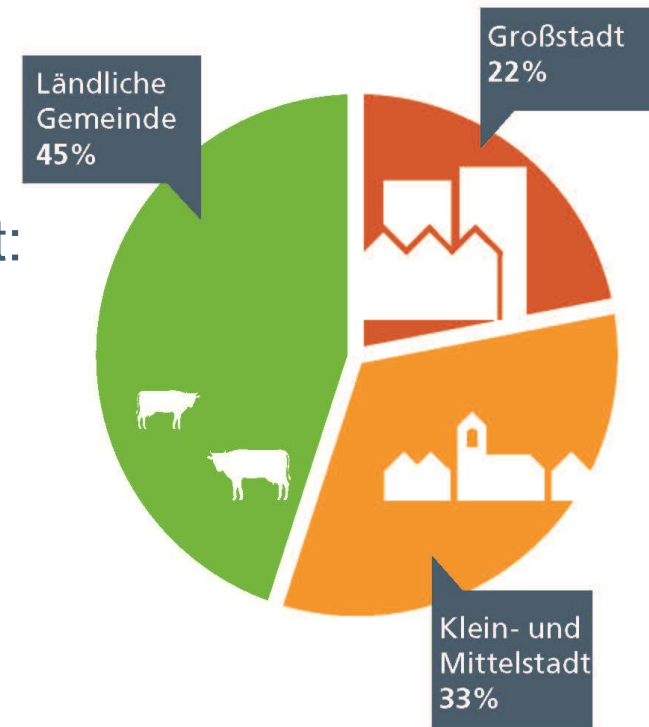
Quelle: Bundesstiftung Baukultur 2014



Großstädte nicht für alle sexy!

Wo wollen wir wohnen?

- 78 % würden lieber auf dem Land, in einer Klein- oder Mittelstadt leben
- vor allem Junge wollen in die Großstadt: 40 % der 18- bis 29-Jährigen.
- Wohnwünsche ändern sich mit Alter: 55 % der über 30-Jährigen zieht es in Landgemeinden

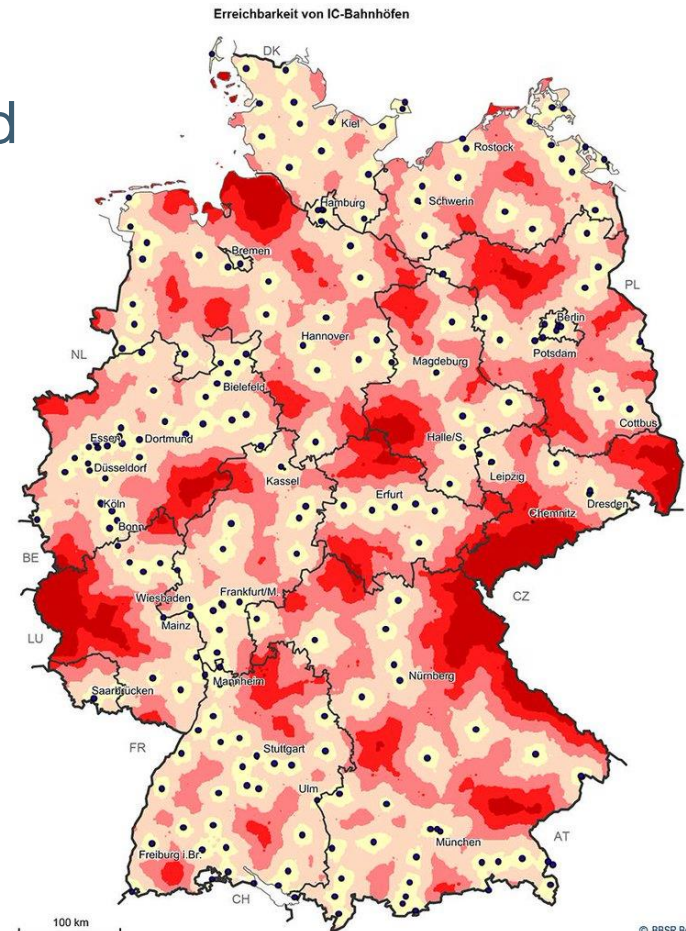


Aber: Viele ländliche Regionen sprichwörtlich abgehängt!

- **fehlende Infrastruktur** auf dem Land auf allen Ebenen

Die Folge: Kultur, Vielfalt, Lebensart – und das grundgesetzlich zugesicherte Recht auf gleichwertige Lebensbedingungen – stehen auf dem Spiel

- Gleichgewicht aus den Fugen: **Städte ersticken** an ihrem eigenen Erfolg



Pkw-Fahrzeit zum nächsten IC-, ICE- oder EC-Halt 2015 in Minuten



Datenbasis: Erreichbarkeitsmodell des BBSR
Geometrische Grundlage: BKG, Länder, 31.12.2013
Bearbeitung: T. Pütz

Von Smart City zu Smart Country

- **langsames Internet = Turbo für die Landflucht**
- dauerhafte digitale Spaltung Deutschlands droht gerade bei höheren Bandbreiten
- Ausbau der digitalen Infrastruktur in den ländlichen Räumen ist Voraussetzung für Bedeutung von Klein- und Mittelstädten als Arbeitsplatzzentren

Verfügbarkeit von Breitbandanschlüssen in Dtl., Mitte 2017

Bandbreite	Städtisch	Halbstädtisch	Ländlich
≥ 1 Mbit/s	100,0	99,8	98,8
≥ 2 Mbit/s	100,0	99,7	98,4
≥ 6 Mbit/s	99,9	98,2	93,1
≥ 16 Mbit/s	97,8	85,6	67,6
≥ 30 Mbit/s	94,4	77,5	55,1
≥ 50 Mbit/s	90,3	67,7	36,2

Wir brauchen einen nationalen Plan: Für eine neue Gemeinschaftsaufgabe „Ländliche Räume“

- neue Raumordnung, Steuer- und Förderpolitik, Infrastrukturentwicklung und digitale Anwendungen **auf Basis eines schnellen Internets**
- **ungleiche Maßnahmen** zur Herstellung gleichwertiger Lebensbedingungen notwendig (z.B. Bürgerbusse etc.)
- **Öffnungsklauseln** für bestehende Vorschriften und Regulierungen in strukturschwächeren Regionen nötig
- bürgerschaftliches Engagement in der **Nachbarschaftshilfe** als eigenständigen gemeinnützigen Zweck steuerlich anerkennen

Stadt und Land neu & gemeinsam denken!

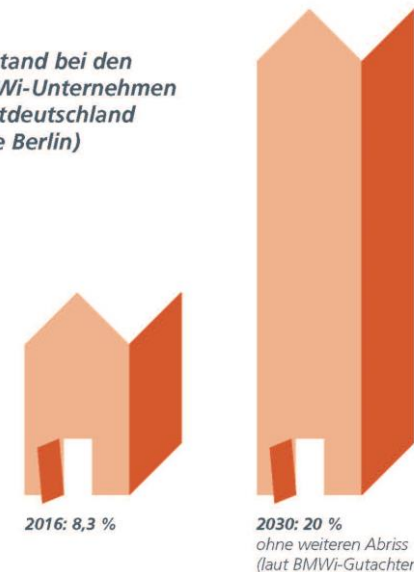
- **Polyzentralität muss zum Leitbild werden**
- Lebendige Zentren in ländlichen Räumen erhalten
- Erreichbarkeit und Infrastruktur in strukturschwachen Regionen sichern

- **Raumordnung & Regionalplanung stärken**
- gleichwertige Lebensverhältnisse nur durch ein ausbalanciertes Siedlungssystem

- **geeignete Förderstrukturen**
- Attraktivität der Abwanderungsregionen steigern
- Programm „Kleine Städte und Gemeinden“

Zweite Leerstandswelle
spätestens ab 2030

Leerstand bei den
WohWi-Unternehmen
in Ostdeutschland
(ohne Berlin)



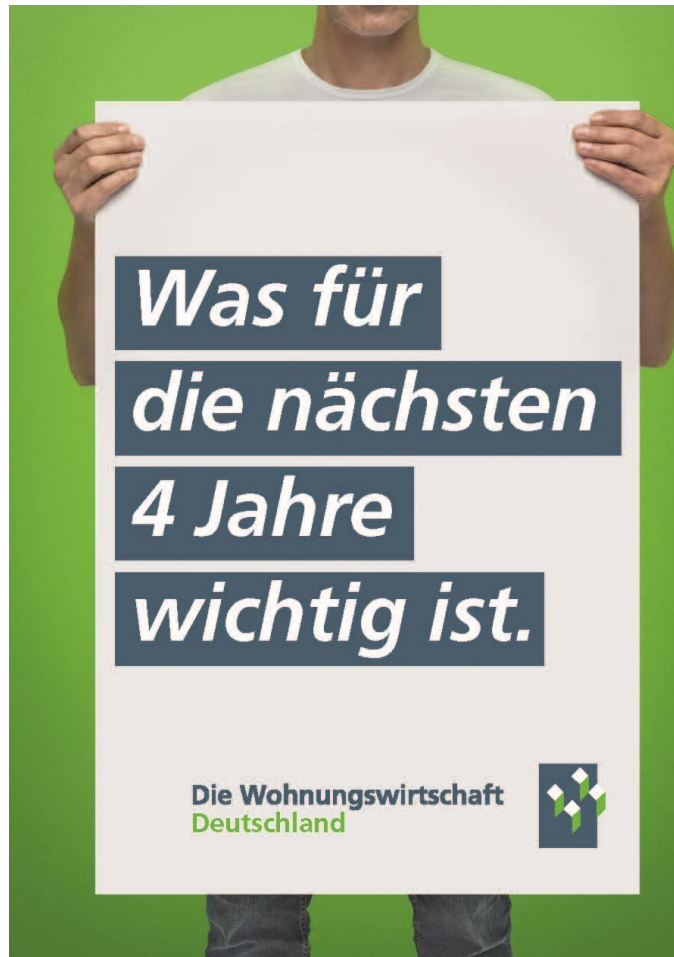
Wir fordern von einer neuen Bundesregierung für bezahlbares, attraktives Wohnen in Stadt und Land

1. **regionale Konzentration** zweckgebundener Fördermittel auf zukunftsfähige Kommunen mindert Druck auf Wachstumsregionen
2. Eigentumsförderung nur für Erwerb/Umbau/Sanierung/Ersatz von **selbstgenutztem** Wohneigentum statt Neubau am Stadtrand – **Donut-Effekt** in der Ortsmitte vermeiden!
3. in Großstädten mit akutem **Wohnungsmangel**: soziale Wohnraumförderung über 2019 hinaus UND Wohngeld, Ankauf von Belegungsbindungen

14 Punkte für eine neue Wohnungspolitik

- 1. Bundesbauministerium mit Gewicht**
- 2. Vorfahrt für den Wohnungsbau**
- 3. Baukosten senken**
- 4. Gutes Bauklima schaffen**
- 5. Ausgewogenes Mietrecht wahren**
- 6. Soziale Verantwortung fördern**
- 7. Steuerliche Förderung der Realität anpassen**
- 8. Förderung ermöglicht bezahlbares Wohnen**
- 9. Ländliche Räume stärken**
- 10. Integration: langfristige Aufgabe**
- 11. Bezahlbarer Klimaschutz**
- 12. Mieter an Energiewende beteiligen**
- 13. Rückbau: bundesweites Thema**
- 14. Zuhause im Alter ermöglichen**

Sondierungs- & Koalitionsgespräche – Die Strategie der Wohnungswirtschaft



GdW-Fakten-Booklets unter: www.wohnungswirtschaft.de

gut und sicher wohnen Wohnungsunternehmen WohWi Services

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland

- Vielfalt im Wohnquartier
- Zuwachs durch Zuwanderung
- Zuwanderung im Wandel
- Wanderung verändert Städte
- Konkurrenz um bezahlbaren Wohnraum
- WohWi – starker Partner der Städte
- „Ohne Moos nix los“
- Große Wohnsiedlungen besonders gefordert
- Ein Zuhause – mehr als ein Dach über dem Kopf
- Kooperation im Quartier ist ausbaufähig
- Zehn Erfolgsfaktoren für die Stabilisierung multi-ethnischer Quartiere

WohWi-Fakten-Booklet als Download (390 KB)

10 Fakten zum Wohnen jenseits der Metropolen Boomende Großstädte vs. ländlicher Raum?

- Großstädte nicht für alle sexy
- Die Bevölkerung wächst, aber nicht überall
- Deutschland zieht um
- Landlust der Familien nimmt wieder zu
- Die Mehrheit lebt in Dörfern und kleineren Städten
- „Der Mensch lebt nicht vom Brot allein.“
- Lahmes Internet – Turbo für die Landflucht
- Raum für Innovation
- Kein Dorf ohne Kern
- Rückbau weiterhin auf der Agenda

WohWi-Fakten-Booklet als Download (320 KB)

