

Perspektiven der Bestandsentwicklung – Einführung in die Thematik

**Dr. Anja Szypulski, Fakultät Raumplanung,
TU Dortmund**

**Herausforderung Bestandsentwicklung, Fachveranstaltung
am 9. April 2013 in Unna**

Was bedeutet Bestandsentwicklung?

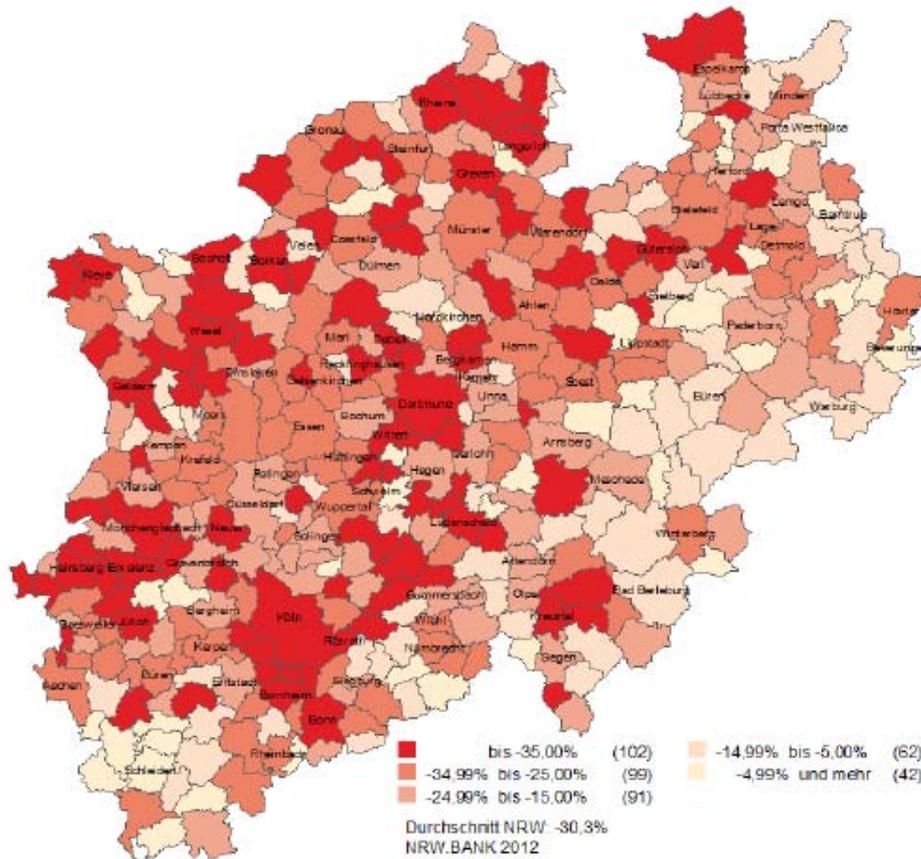
- Modernisierung oder Umbau vorhandener Altbauten
- Energieeffiziente Bestandsentwicklung
- Nachhaltige Anpassungsstrategien: umfassen auch Freiräume, Infrastruktur, kulturelle und soziale Strukturen
- Nachhaltige Anpassungsstrategien: beinhalten unterschiedliche räumliche Dimensionen: Region, Stadt, Stadtteil, Quartier und Nachbarschaften
- Denkmalschutz
- Mieterbeteiligung, Einbindung von bürgerschaftlichem Engagement, Koordinierung privater Träger
- ...

Wohnungsbestand NRW

- 2011 8,618 Mio. Wohnungen
- 43,3 % Ein- und Zweifamilienhäuser
- 56,7% Mehrfamilienhäuser
- Konzentration des Mietwohnungsbaus in Mehrfamilienhäusern überwiegend im Bereich der Großstädten
- Schwerpunkt der Bautätigkeit in den vergangenen Jahren EZH
- Insgesamt Baufertigstellung 2011 34.400 Wohnungen deutlich unter dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre (IT NRW)

Preisgebundener Mietwohnungsbau

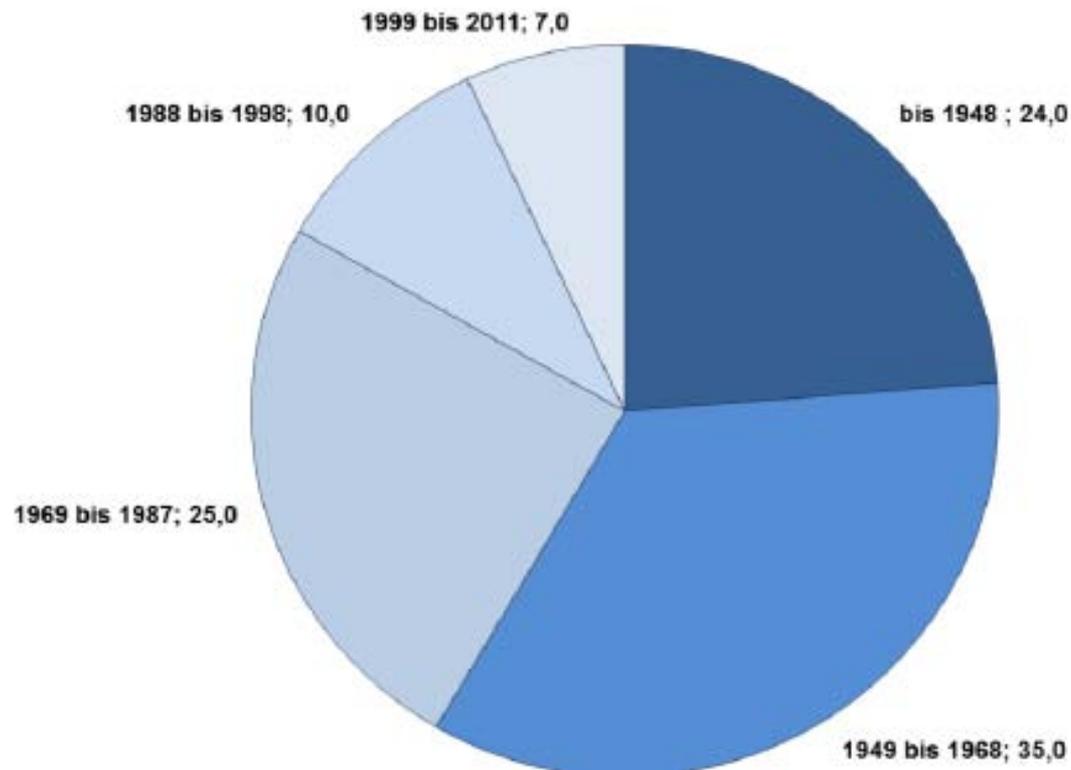
Karte 2: Veränderung des preisgebundenen Wohnungsbestandes 2011 bis 2039



- Seit 80er Jahren stetige Reduzierung der Mittel, jährliche Neubauvolumen stark rückläufig
- Auslaufen der Sozialbindungen
- 2011 gab es in NRW noch 527.300 preisgebundene Mietwohnungen
- Das entspricht 11 % des Mietwohnungsbestands
- Rückgang um 23 % bis 2029 und um weitere 30 % bis 2039 (NRW.BANK)

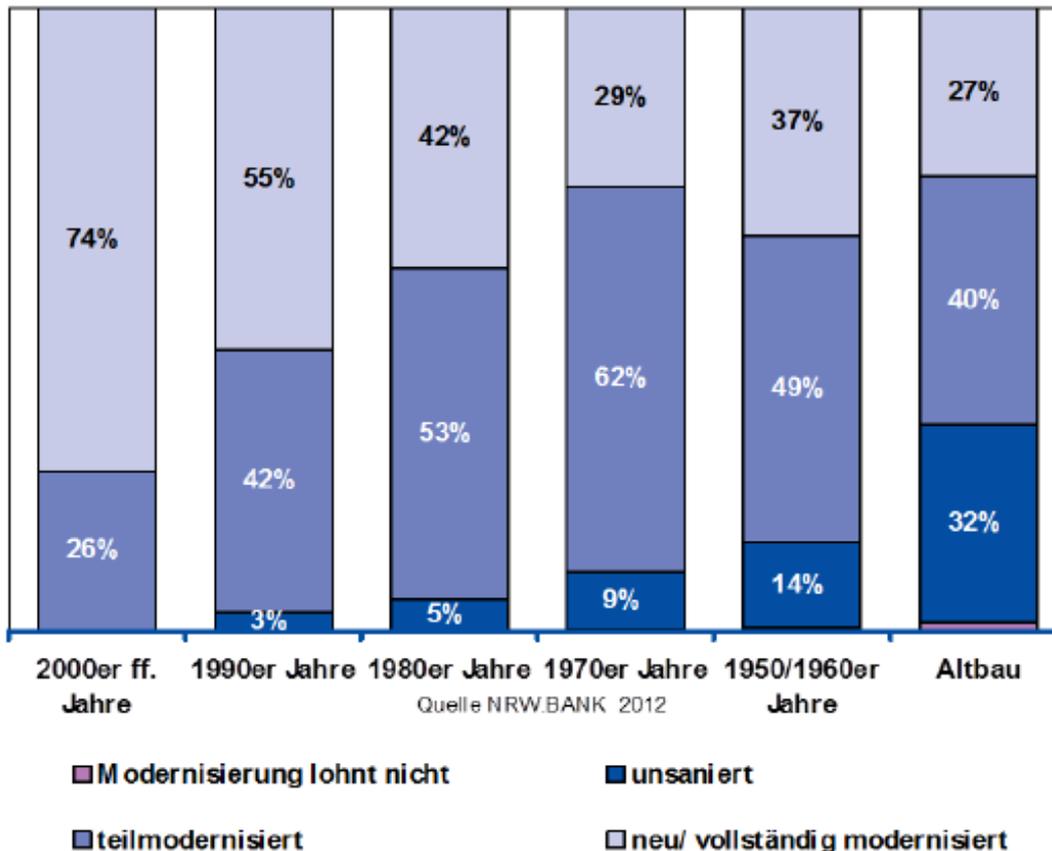
Baualter

Wohnungsbestand nach Baualtersklassen in NRW in Prozent zum Gesamtwohnungsbestand (Fortschreibung)



Modernisierungsbedarf

Abb. 3 Modernisierungszustand der Wohnungsbestände der Wohnungsunternehmen in 2010



- In den Beständen der 50/60er Jahre,
- aber auch in den der 70/80er Jahre besteht teilweise ein erheblicher Modernisierungs- und Investitionsbedarf

Hemmnisse der Bestandsentwicklung in der Einschätzung der Experten

- Private Vermieter zu wenig eingebunden – Veränderung der Kommunikationsstrukturen notwendig
- Mietniveau lässt keine Investitionen zu
- Geringe finanzielle Spielräume der Wohnungsunternehmen

Problem energetische Sanierung:

Wirtschaftlichkeit ist nicht immer gegeben, Diskussion darüber, dass Vollkosten einer energetischen Sanierung die eingesparten Energiekosten u. U. übersteigen

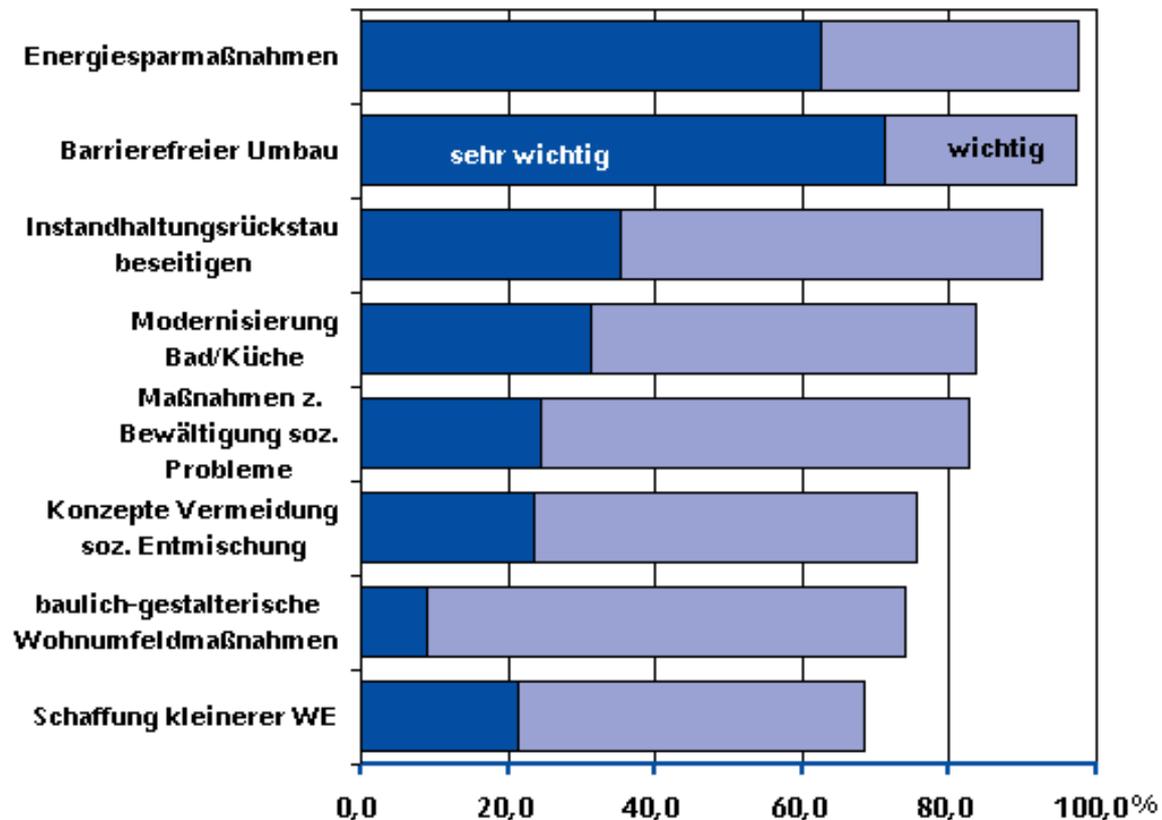
(Quelle: NRW.BANK Wohnungsmarktbarometer 2012)

Ziele der Bestandsentwicklung

Ziele der Bestandsentwicklung:

Welche Handlungsfelder halten Sie vor Ort für relevant?

(Nur Maßnahmen mit mindestens 50 % Nennungen durch die befragten Experten.)



(Quelle: NRW.BANK Wohnungsmarktbarometer 2012)

Wer ist Eigentümer?

- Wohnungsunternehmen
- Kommunale Wohnungsunternehmen
- Genossenschaften
- Baugemeinschaften/Gemeinschaftliche Wohnprojekte
- Private Vermieter/Einzeleigentümer
- Finanzinvestoren

Einzeleigentümer



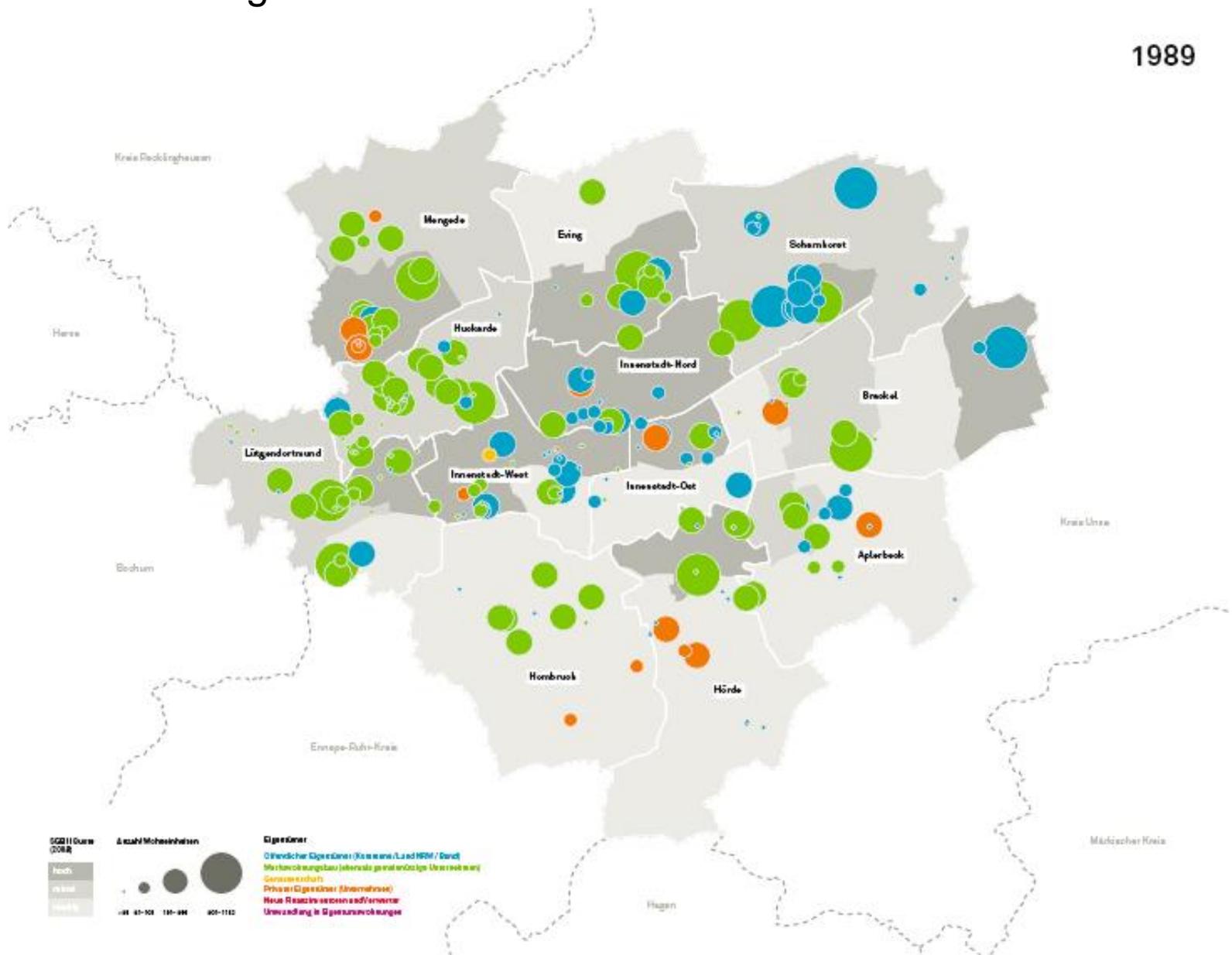
- Innovation durch EinzelEigentümer, Landesinitiative seit 2009, Ziel stabile Vermietungssituation und Wertentwicklung



- KIQ Kooperation im Quartier mit privaten Eigentümern zur Wertsicherung innerstädtischer Immobilien, BBSR Forschungsfeld

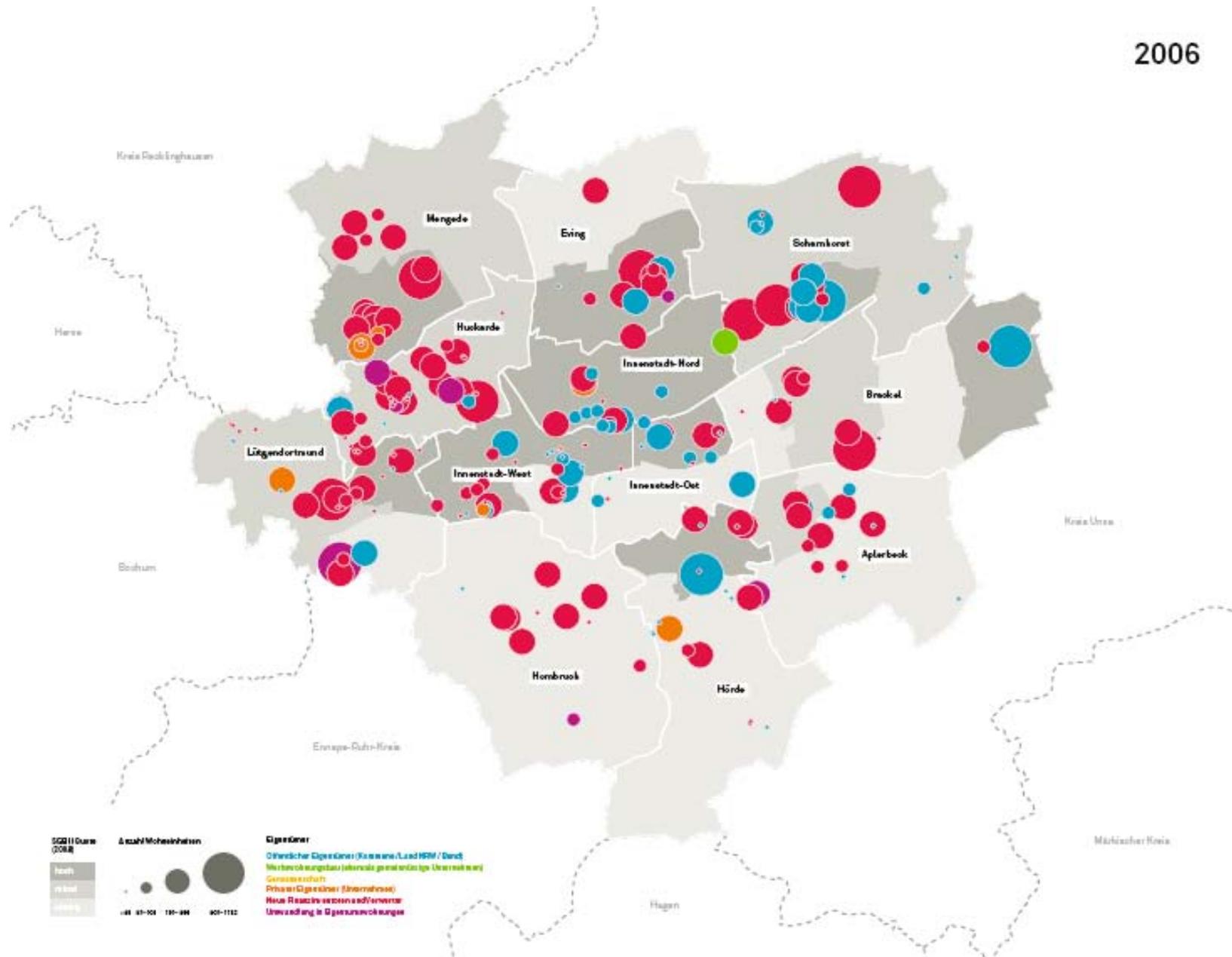
Verkaufte Wohnungsbestände in Dortmund

1989



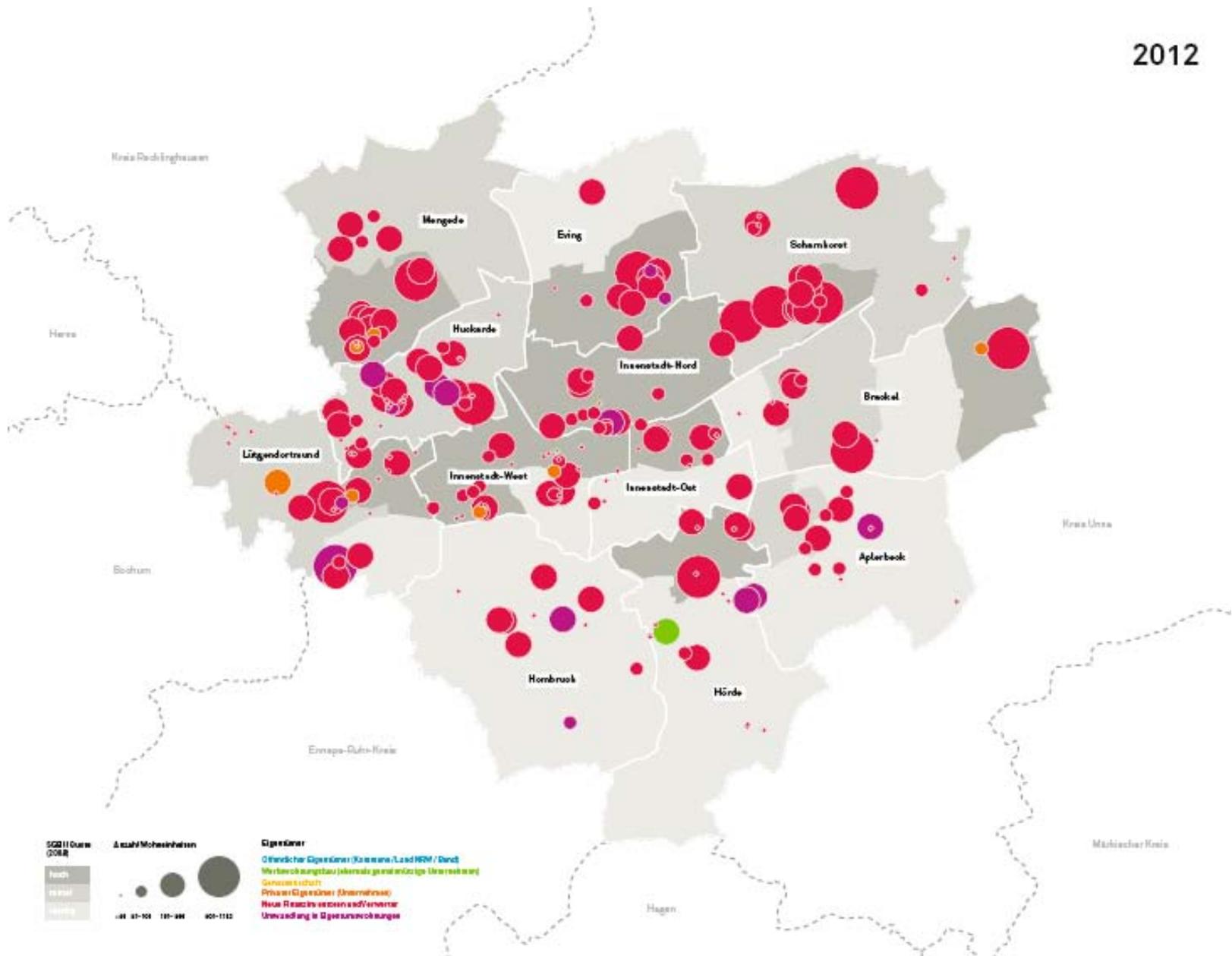
Verkaufte Wohnungsbestände in Dortmund

2006



Verkaufte Wohnungsbestände in Dortmund

2012



Ergebnisse des Empirica-Gutachtens

Entwicklung der quantitativen und qualitativen Neubaunachfrage auf den Wohnungsmärkten in NRW bis 2030

- Haushaltsentwicklung (= demographischer Neubaubedarf)
- Bei Schrumpfung oder Stagnation ist keine demographische Neubaunachfrage vorhanden
- Schrumpfung = demographisch bedingter Wohnungsüberhang
- auch die sog. „qualitative Neubaunachfrage“

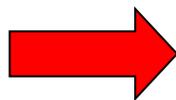
Ergebnisse des Empirica-Gutachtens

Entwicklung der quantitativen und qualitativen Neubaunachfrage auf den Wohnungsmärkten in NRW bis 2030

Ergebnisse in Zahlen:

Neubaunachfrage bis 2030 in NRW (Basismodell)

2010 bis 2030	NRW	wachsende Regionen	schrumpfende Regionen
Haushalte (in 1.000)	120	270	-160
Neubaunachfrage (in 1.000 WE)	710	390	330
Wohnungsüberhänge (in 1.000 WE)	600	140	460

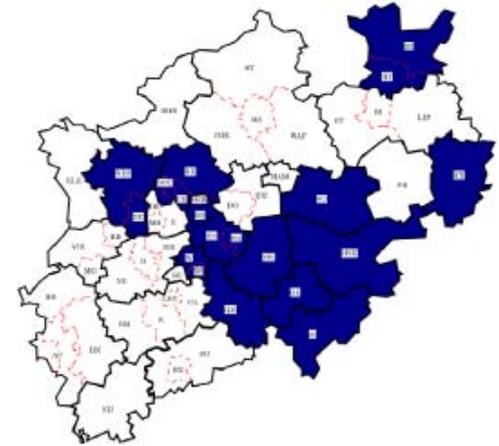


Parallelität von Neubau und Leerstand, Wohnungsüberhänge in NRW gesamt in einem nie erlebten Ausmaß

Schrumpfende Regionen mit wachsenden Wohnungsüberhängen

Typische Problemlagen:

- Wachsende Wohnungsleerstände führen zur Abwertung ganzer Quartiere und damit zu gravierenden Wertverlusten
- Deutliche Wertverluste auch bei Ein- und Zweifamilienhäusern, an peripheren Standorten im ländlichen Raum
- Beschleunigung sozialer Segregationsprozesse
- Im ländlichen Raum erhebliche Versorgungsprobleme für alte Menschen mit sozialen Dienstleistungen/Pflege



(Quelle: Empirica 2010)

Wachsende Regionen mit Wohnungsknappheit

Typische Problemlagen:

- Fehlender Wohnraum für einkommensschwache Haushalte
- In Städten fehlendes Bauland, hohe Baulandpreise
- In ländlichen Räumen fehlender altengerechter Wohnraum, kaum Wohnungsangebote in Verbindung mit wohnungsbezogener Serviceinfrastruktur/ ambulante Pflege



(Quelle: Empirica 2010)

Zwischenfazit

- Der vorhandene Wohnungsbestand ist nicht nachfragegerecht
- Unterschiedliche Eigentübertypen, unterschiedliche städtebauliche Situationen – erfordern angepasste Instrumente und Maßnahmen
- Bestandsentwicklung ist Thema in wachsenden und schrumpfenden Märkten, in schrumpfenden Märkten wird es eine höhere Bedeutung haben
- Vernachlässigte Immobilien können zu Problemimmobilien werden

Qualitäten

- Qualitätskriterien Grün und Ruhig
- Offene Grundrisse
- Identifikation
- Grün- und Wegevernetzung, Erholungsflächen
- Mobilität und Gesundheit in der Stadt – Bewegung im Alltag / Walkability
- Barrierefreie Wohnungen und Stadtteile
- Nachbarschaftliches/Gemeinschaftliches Wohnen

Ausblick

- Relevanz kommunaler wohnungspolitischer Handlungskonzepte nimmt zu, dabei wird die regionale Dimension immer wichtiger
- Vermeidung von sozialer Segregation
- Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum in Wachstumsregionen eine entscheidende Aufgabe der kommunalen und staatlichen Wohnungspolitik
- Konzentration auf Innenentwicklung / Orts- und Stadtkerne

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

**Anja Szypulski,
Fachgebiet Stadt- und Regionalsoziologie
Fakultät Raumplanung, TU Dortmund
anja.szypulski@tu-dortmund.de**