

Wohnungsmarktprognose 2020

für die Kreise und kreisfreien Städte Sachsens

Studie der TU Bergakademie Freiberg
im Auftrag von SMI, VSWG und VSWU

Bearbeitet von Britta Herrmann

Wiss. Betreuung: Prof. Dr. Dieter Jacob, Ute Lohse



Einleitung

Bundesland	Wohnungsbestand in 1000 WE	Leerstand in 1000 WE	davon Leerstand in %
Berlin-Ost	659	86	13,1
Brandenburg	1.258	165	13,1
Mecklenburg-Vorp.	865	102	11,8
Sachsen	2.365	414	17,5
Sachsen-Anhalt	1.398	227	16,2
Thüringen	1.180	120	10,2
NBL, insgesamt	7.725	1114	14,4

Quelle: Statistisches Bundesamt 2002

- 57 % der Leerstände in Sachsen
- Aber 2000 - 2002 Landesrückbauprogramm
- Seit 2002 Stadtumbau Ost

Ziele der Studie

- Entwicklung einer Wohnungsmarktprognoserechnung zur quantitativen Abschätzung des Wohnungsbedarf und der Wohnungsnachfrage
- in Sachsens und für die sächsischen Kreise
- bis zum Jahre 2020.
- **Schlüsselfrage:** Können durch den Rückbau von Wohnungen im Rahmen des Stadtumbaus Ost die katastrophalen Leerstandszahlen nachhaltig gesenkt werden?

Methodik

- Prognosen = „bedingte Behauptungen zu künftigen Ereignissen es gibt dabei 3 wesentliche Bestandteile:
 - (1) ein **theoretisches Modell** zur Beschreibung der kausalen Zusammenhänge,
 - (2) eine **Datenbasis**, die das Modell mit Realitätsgehalt versieht
 - (3) ein intuitiver/ spekulativer Teil, in dem **Annahmen** über die zukünftige Entwicklung der strategischen Parameter des Modells getroffen werden.

→ **Nahtstelle zwischen Theorie und Empirie**

Parameter des verwendeten Modells

Vergleich bestehender Modelle

- Wohnungsbedarf nach Höbel
 - Kommunale Wohnflächenmodell des IÖR
 - Wohnflächenmodell für Regionen des IÖR
 - Unterschiedliche Disagrierungsgrade (Bebauungsgrad, Besitzverhältnisse, Raumebene)

Das verwendete Modell lehnt sich eng an das Modell von Höbel (InWIS) und das Wohnflächenmodell für Regionen des IÖR an

Die verwendeten Parameter sind dabei unter den Gesichtspunkten der Modelltransparenz und der Annahmeneingrenzung, einfach gewählt.

Die verwendeten Daten basieren auf den Untersuchungen des Statistischen Landesamtes Sachsen (öffentlich zugänglich).

Basisjahr: 2003

Prognosemodell

Bevölkerungsprognose

- Personen in Anstalten
- / Personen je Haushalt
- = Anzahl der Privathaushalte
- gewollte Untermietverhältnisse
- + Zweitwohnsitz
- = Wohnungsbedarfsträger
- + Mobilitätsrate
- = Wohnungsbedarf
- * Wirtschaftsindikator

Anteil Eigentumsquote und Aufteilung der
Nichtwohngebäude auf Besitzumsform

Wohnungen in Eigentum

Wohnungen in Miete

Bestand 01.01
EZH

- Abgang
- + Zugang

Bestand 31.12

Bestand 01.01
MFH

- Abgang
- Abriss
- + Zugang

Bestand 31.12

Bestand 01.01
Nichtwohngeb.

- Abgang
- + Zugang

Bestand 31.12

Aufteilung der Nichtwohngebäude auf Besitzumsform

Bestand Wohnungen EZH

- Wohnungsnachfrage
EZH

= Leerstand EZH

Bestand Wohnungen MFH

- Wohnungsnachfrage
MFH

= Leerstand MFH

Leerstand EZH + Leerstand MFH
= gesamter Wohnungsbestand

**Wohnungs-
bedarf**

**Wohnungs-
nachfrage**

**Wohnungs-
angebot**

**Wohnungs-
markt-
simulation**

Modellannahmen - Wohnungsbedarf

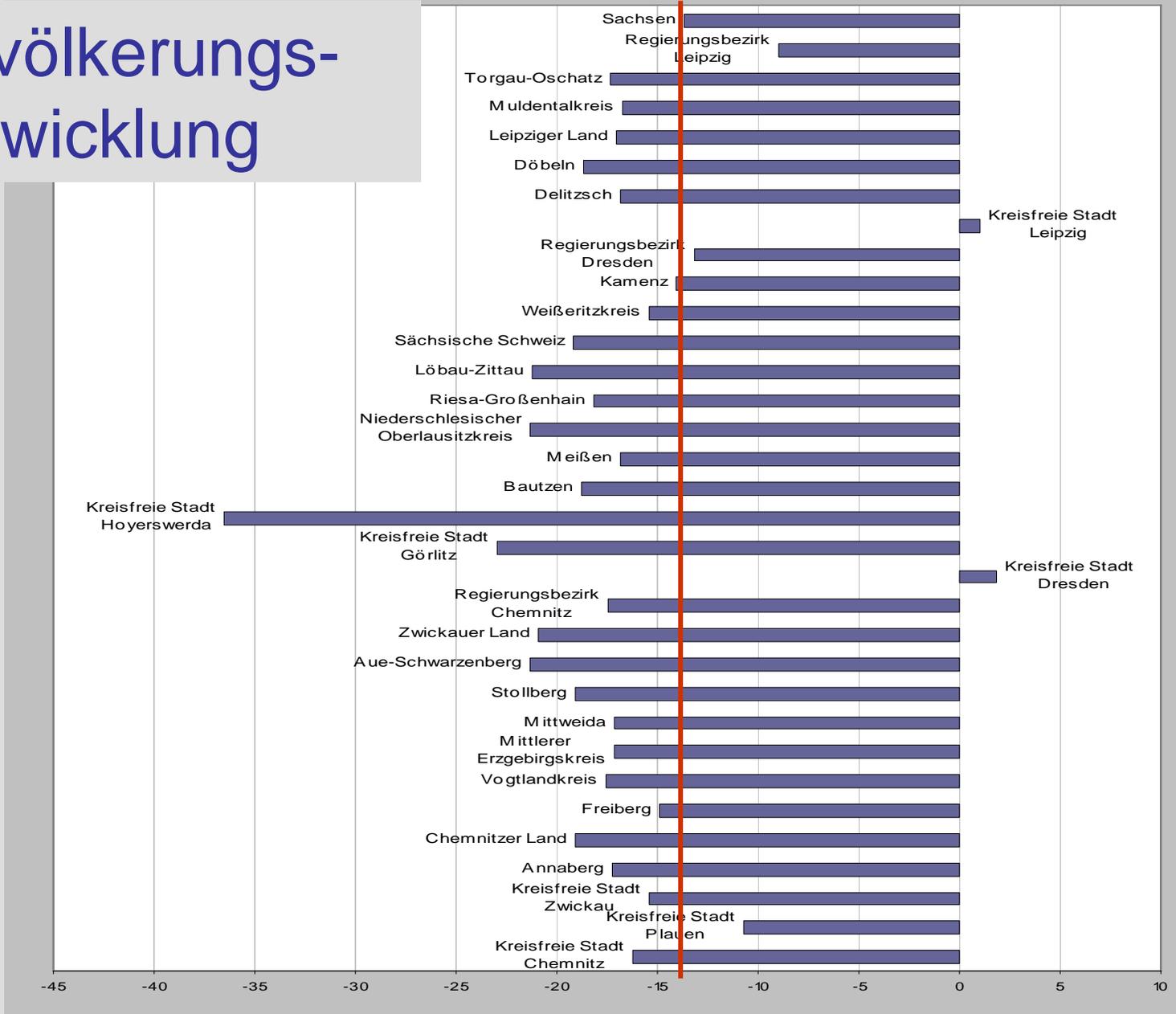
Die Bestimmung des Wohnungsbedarfs hat grundsätzlich normativen Charakter, da von den Trägern der Wohnungs- und Sozialpolitik eine bedarfsgerechte Wohnungsversorgung angestrebt wird.

Als allgemein anerkannte Versorgungsnorm gilt der Grundsatz:
„für jeden Haushalt eine Wohnung“.

Bestimmung der Datenbasis:

- Bevölkerungsentwicklung Statistisches Landesamt, Prognose von 2002
- Haushaltsentwicklung (HHP des BBR)

Bevölkerungs- entwicklung



Modellannahmen - Haushaltsprognose

Wohnungen werden von Haushalten und nicht von einzelnen Personen nachgefragt.

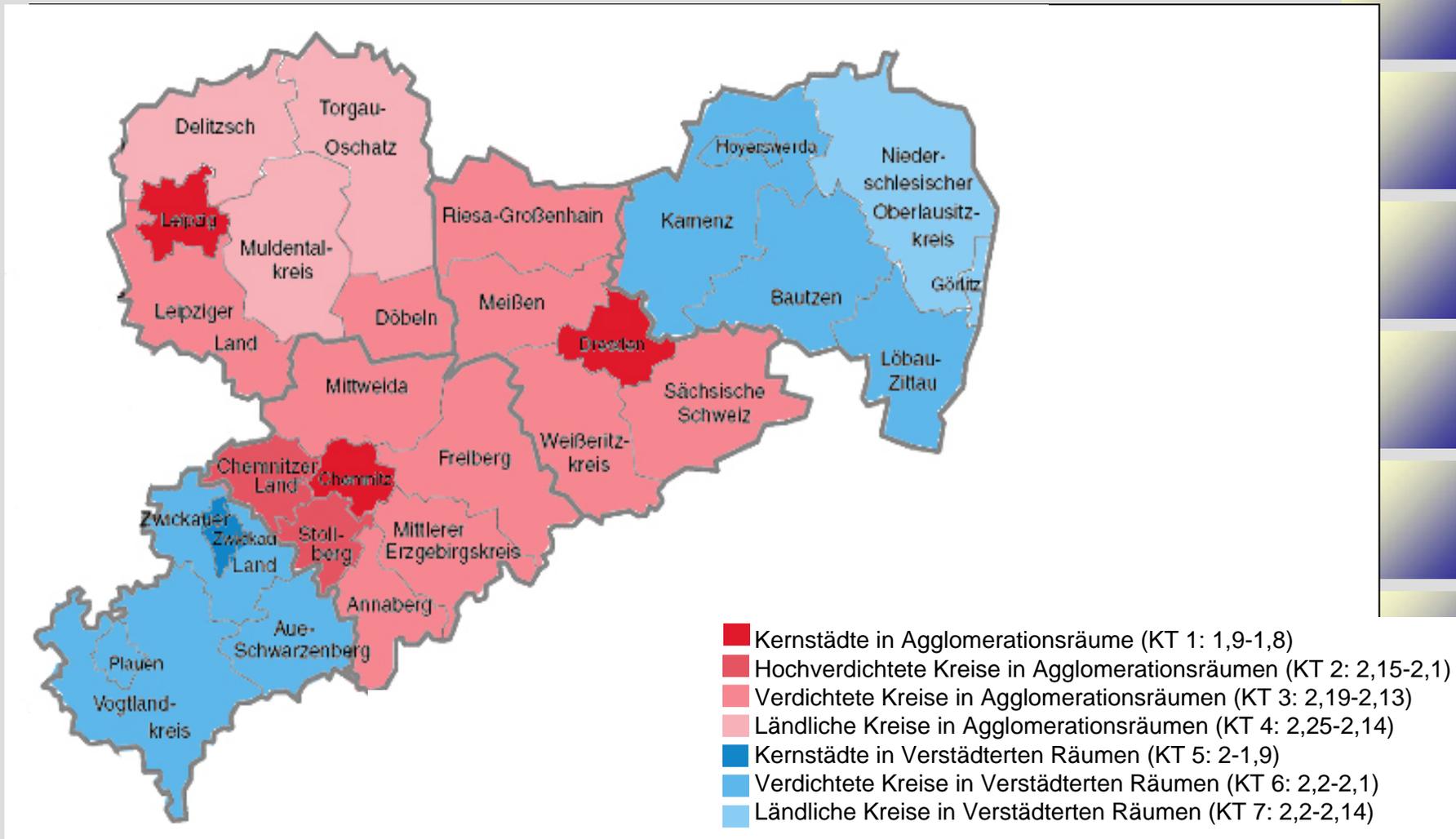
Die Haushaltsentwicklung wird durch eine **kontinuierliche Verkleinerung** der durchschnittlichen Haushaltsgröße bestimmt. Eine geringfügiger Veränderung in der Entwicklung der **Haushaltsgröße** hat einen **starken Effekt** auf die Höhe des Wohnungsbedarfs.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße sank von 1990 mit 2,3 Personen je Haushalt auf 2,1 Personen je Haushalt und liegt damit unter dem bundesweiten Durchschnitt.

Der BBR prognostiziert das durchschnittliche Absinken der Haushaltsgröße in Sachsen von **2,1** Einwohner pro Haushalt auf **2,04** Einwohner pro Haushalte bis zum Jahr 2020.

Die **Ausdifferenzierung der Quote für Kreistypen**, zeigt Quoten von 1,9-1,8 (Städte) bis 2,2-2,1 (ländlichere Regionen)

Siedlungsstrukturelle Kreistypen zur Bestimmung der Haushaltsquote



Modellannahmen - Mobilitätsreserve

Für die Funktionstüchtigkeit des Wohnungsmarktes sollte aufgrund von Wohnungswechseln und Modernisierungen ein Wohnungsüberhang bestehen. Dieser wird in einer Vielzahl von Untersuchungen mit 2-3 % (hier 2,5%) angesetzt.

→ Man erhält den Wohnungsbedarf mit Reserve.

Der Wohnungsbedarf ist dabei eine **rein quantitative und normative** Größe. Aussagen zur Nachfrage nach bestimmten Wohnqualitäten, Bautypen und Stadtlagen sind auf der Basis dieser Berechnung nicht möglich.

Wohnungs- bedarfsträger

Wohnungsbedarfsträger				
Jahr	2003	2010	2020	Entwicklung 2003-2020
Freistaat Sachsen				
Sachsen	2.049.135	1.953.986	1.848.296	-200.839 -9,80%
Regierungsbezirk Chemnitz				
Chemnitz, Stadt	130.945	124.747	118.564	-9,46%
Plauen, Stadt	31.643	30.808	30.125	-4,80%
Zwickau, Stadt	49.797	47.639	45.122	-9,39%
Annaberg	38.801	36.463	33.748	-13,02%
Chemnitzer Land	63.500	59.138	53.668	-15,48%
Freiberg	67.698	64.143	60.316	-10,90%
Vogtlandkreis	88.818	84.253	78.381	-11,75%
Mittlerer Erzgebirgskreis	41.630	39.140	36.212	-13,01%
Mittweida	60.865	57.362	52.955	-13,00%
Stollberg	42.232	39.346	35.697	-15,47%
Aue-Schwarzenberg	61.002	56.936	51.624	-15,37%
Zwickauer Land	59.064	54.997	50.151	-15,09%
Regierungsbezirk Dresden				
Dresden, Stadt	253.366	261.546	269.696	6,45%
Görlitz, Stadt	26.324	23.639	21.604	-17,93%
Hoyerswerda, Stadt	20.312	16.933	14.434	-28,94%
Bautzen	68.802	64.350	59.919	-12,91%
Meißen	67.661	63.609	59.119	-12,62%
Niederschlesischer Oberlausitzkreis	45.583	41.716	37.864	-16,93%
Riesa-Großenhain	53.407	49.817	46.150	-13,59%
Löbau- Zittau	66.882	61.642	56.897	-14,93%
Sächsische Schweiz	64.490	59.771	54.971	-14,76%
Weißeritzkreis	55.665	52.553	49.361	-11,32%
Kamenz	69.106	66.142	63.166	-8,60%
Regierungsbezirk Leipzig				
Leipzig, Stadt	260.556	267.175	275.488	5,73%
Delitzsch	55.152	52.469	49.195	-10,80%
Döbeln	34.003	31.787	29.156	-14,25%
Leipziger Land	68.325	64.175	59.239	-13,30%
Muldentalkreis	59.032	55.967	52.473	-11,11%
Torgau-Oschatz	43.533	41.248	38.632	-11,26%

Wohnungsnachfrage

- Aufbauend auf der Wohnungsbedarfsermittlung fließen in die Nachfrageprognose Indikatoren ein, die die **individuellen Konsumententscheidungen** der Privathaushalte bestimmen.
- Die Frage nach Wohneigentum wird hier vereinfacht als Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern angenommen.
- Die Nachfrage nach Wohneigentum (hier die Eigentumsquote) wird weiter steigen, für Sachsen von **31 %** 2003 bis auf **38 %** im Jahre 2020 (Zuwachs von rund 34.000 Nachfragern). Diese fragen dann keine Mietwohnungen mehr nach
- Für die Kreise wurde die gleiche Steigerungsrate angenommen, die Ausgangsbasis ist der Anteil von EZH am Wohnungsbestand

Modellannahmen - Wohnungsangebot

Entwicklung des Wohnungsbestandes:

- Statistisches Landesamt
- Angaben der SAB sowie von VSWG und VSWU zu den Rückbauzahlen

Wohnungsbestand (Grundlage 01.0.1.2003)

+ Zugang/ Fertigstellungen

Annahmen: EZH: 0,74 %,

MFH: 0,09 %

(abzügl. 20 % Bauen im Bestand)

Nichtwohngebäude: 0,25 %

- Abgang/ Rückbau (Annahmen)

Annahmen: EZH: 0,09 %

MFH: 0,11 %

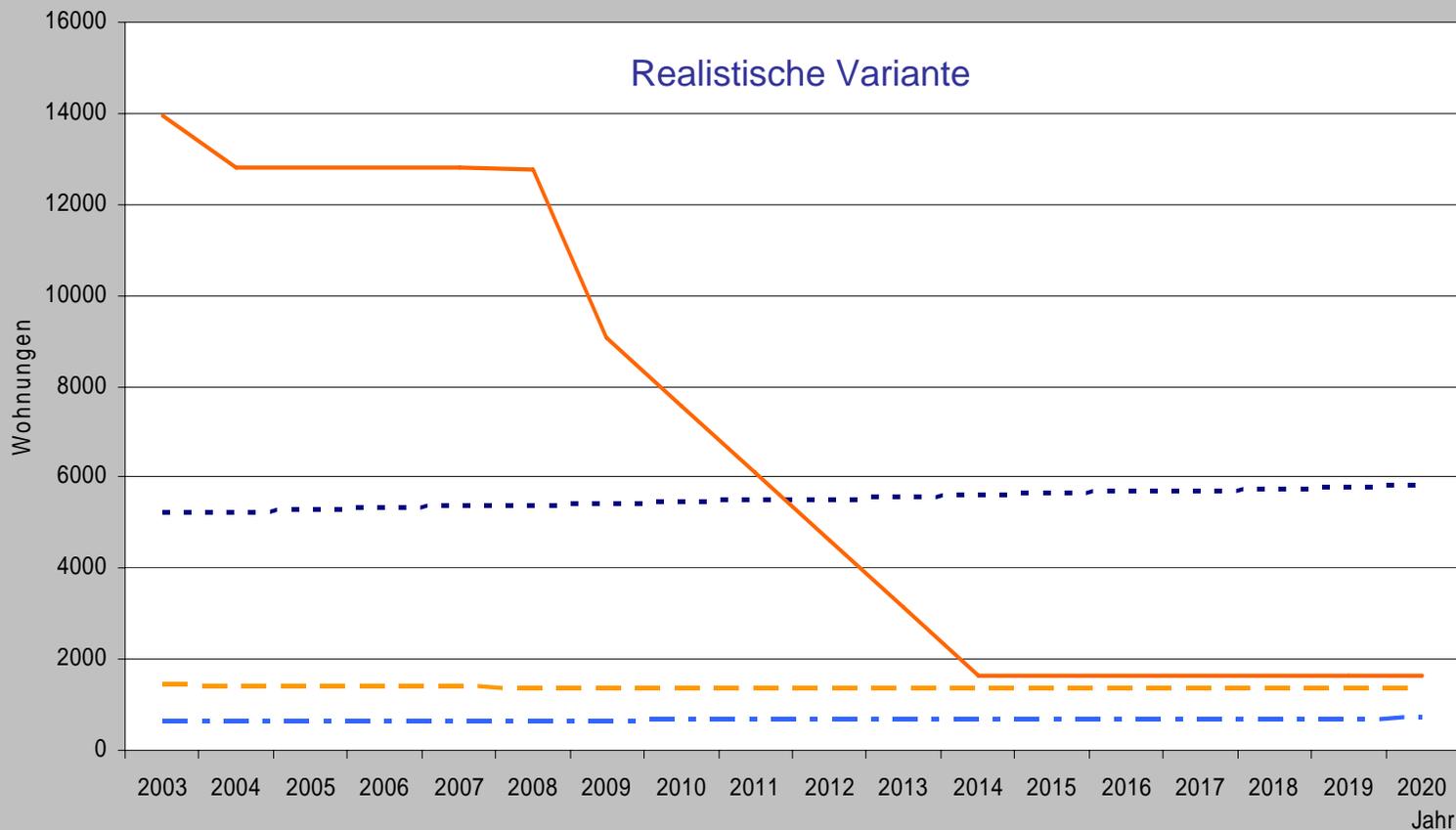
Nichtwohngebäude: 0,8 %

zzgl. Abriss durch Stadtumbau Ost

Abrisse durch Stadtumbau Ost

- **Szenario 1 und 2- die realistische Variante:**
 - 2004-2009 jeweils 11.000 WE (extrapoliert aus den bereits beantragten und bewilligten Rückbaumaßnahmen insb. von Kommunalen Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften)
 - 2010-2013 stufenweiser Rückgang der Abrisszahlen.
Das Programm läuft allmählich aus. Bewilligte Rückbaumaßnahmen werden aber noch umgesetzt.
 - Ab 2014 kein Rückbau mehr.
- **Szenario 3 – die optimistische Variante I**
 - jährlichen Abrisse von 11.000 WE bis zum Jahre 2020.
Das Programm Stadtumbau Ost müsste verlängert und von den Wohnungsunternehmen und Kommunen in gleichem Umfang fortgesetzt werden.
- **Szenario 4 – die Nulllinie**
 - es gab und gibt keinen Stadtumbau Ost
 - Keine zusätzlichen Abrisse im Rahmen des Stadtumbaus
- **Szenario 5 – die optimistische Variante II (nur Sachsen)**
 - 2004 – 2009 jeweils 18.000 WE (volle Ausschöpfung der verfügbaren Mittel im Rahmen des Stadtumbaus Ost)
 - 2010-2013 stufenweiser Rückgang der Abrisszahlen.
Das Programm läuft allmählich aus. Bewilligte Rückbaumaßnahmen werden aber noch umgesetzt.
 - Ab 2014 kein Rückbau mehr.

Wohnungszu- und abgänge von 2003-2020 in Sachsen



- - - Wohnungszunahme EFH
 - - - Wohnungsabgang EFH
 - - - Wohnungszugang MFH
 — Wohnungsabgang MFH



Wohnungsmarktsimulation - Nachfrage

- **Variante 1** (Basisszenario)
Variante 1 der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen (STALA 1).
- **Variante 2** (negativere Bevölkerungsprognose)
Variante 2 der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen (STALA 2).
Sie gibt 97.600 Einwohner weniger an als die Variante 1 des STALA. Dies führt zu einer Verringerung der Wohnungsbedarfsträger von rund 47.700.
- **Variante 3 – 5** verwenden
Variante 1 der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen (STALA 1)
und variieren die Rückbauzahlen im Rahmen von Stadtumbau Ost.

Vergleich der Szenarien für Sachsen

Anmerkungen	2003	2010	2020	Steigerung Leerstandsquote und der leer stehenden Wohneinheiten 2003-2020	Differenz der Leerstandsquote zum Basisszenario im Jahre 2020 in Prozentpunkten
V1: Basisszenario (Annahmen: STALA Variante 1, HHP-BBR, mit Rückbauprogramm bis 2010 (ab 2009 bis 2013 abgestuft))					
Wohnungen leer stehend (incl. Mobilitätsrate)	348.346	399.483	535.312	186.966	
Leerstandsquote incl. Mobilitätsrate	15,16%	17,71%	23,43%	8,26%	0,00
V2: Negative Bevölkerungsprognose (Annahmen: STALA Variante 2, HHP-BBR, mit Rückbauprogramm bis 2010 (ab 2009 bis 2013 abgestuft))					
Wohnungen leer stehend (incl. Mobilitätsrate)	349.986	413.743	581.787	232.601	
Leerstandsquote incl. Mobilitätsrate	15,20%	18,35%	25,46%	10,26%	2,00
V3: Fortführung Rückbauprogramm bis 2020 (Annahmen: STALA Variante 1, HHP-BBR, mit Fortführung des Rückbauprogramms)					
Wohnungen leer stehend (incl. Mobilitätsrate)	348.346	390.618	424.686	76.340	
Leerstandsquote incl. Mobilitätsrate	15,16%	17,39%	19,50%	4,59%	-3,93
V4: Ohne Rückbauprogramm (sonstige Annahmen: Basisszenario)					
Wohnungen leer stehend (incl. Mobilitätsrate)	360.537	496.512	624.625	264.088	
Leerstandsquote incl. Mobilitätsrate	15,16%	20,59%	26,34%	10,72%	2,91
V5: Ausschöpfung des Förderprogramms (Annahmen: STALA Variante 1, HHP-BBR, mit Rückbauprogramm voll ausgeschöpft bis 2010 (ab 2009 bis 2013 abgestuft))					
Wohnungen leer stehend (incl. Mobilitätsrate)	348.346	356.647	487.123	138.777	
Leerstandsquote incl. Mobilitätsrate	15,16%	16,11 %	21,76%	6,60%	-1,66

Auswertung

Grundsätzlich ist mit den derzeitig geplanten Rückbauzahlen ein Ausgleich von Angebot und Nachfrage am Wohnungsmarkt und damit ein nachhaltiger Rückgang der Leerstände nicht zu erreichen!

Ursachen:

- Der Rückgang der Bevölkerung und damit der Rückgang der Wohnbedarfsträger ist wesentlich höher als die durch Stadtumbau Ost erzielbaren Angebotsrückgänge.
- Die Überschlagsrechnung belegt die Plausibilität der errechneten Leerstandsprognosen:
Leerstand 2003
– Abrisse (2003-2020)
+ Abnahme Wohnbedarfsträger (2002-2020)
= Leerstand 2020

Szenario	Rückbauzahlen in 1000 WE	Abnahme der Wohnungsbedarfsträger in 1000	Leerstand in 1000 WE
Szenario 1	84	201	531
Szenario 2	84	249	579
Szenario 3	187	201	428
Szenario 4	0	201	615
Szenario 5	126	201	489

Vergleich Prognosen Kreise

01 Basisszenario

Leerstandsquoten	Wohnungsbe:	2003	2010	2020	Entwicklung
Chemnitz, Stadt	158.659	19,87%	17,24%	21,13%	1,26%
Plauen, Stadt	44.450	30,26%	27,16%	29,38%	-0,88%
Zwickau, Stadt	62.297	29,09%	31,20%	35,96%	6,87%
Annaberg	44.240	14,50%	20,64%	28,19%	13,69%
Chemnitzer Land	73.902	16,07%	21,23%	29,86%	13,79%
Freiberg	72.681	9,17%	13,06%	19,80%	10,63%
Vogtlandkreis	105.114	17,50%	23,18%	31,21%	13,71%
Mittlerer Erzgebirgskreis	44.251	8,08%	14,61%	23,17%	15,09%
Mittweida	68.273	13,22%	17,97%	26,19%	12,96%
Stollberg	46.911	11,92%	18,68%	27,86%	15,94%
Aue-Schwarzenberg	71.194	14,92%	18,72%	28,15%	13,23%
Zwickauer Land	70.549	16,91%	21,95%	31,12%	14,22%
Dresden, Stadt	287.414	13,94%	9,50%	6,80%	-7,15%
Görlitz, Stadt	39.297	34,18%	36,03%	40,71%	6,53%
Hoyerswerda, Stadt	25.541	15,04%	8,85%	16,78%	1,74%
Bautzen	72.597	2,08%	6,27%	11,38%	9,30%
Meißen	74.959	11,54%	16,85%	24,37%	12,82%
Niederschlesischer Oberlausitzkreis	46.770	3,73%	9,09%	19,23%	15,51%
Riesa-Großenhain	58.074	11,40%	17,64%	25,47%	14,08%
Löbau-Zittau	76.276	10,10%	14,92%	20,08%	9,97%
Sächsische Schweiz	75.025	16,38%	22,08%	29,68%	13,30%
Weißeritzkreis	57.661	5,45%	10,65%	18,05%	12,60%
Kamenz	68.866	-3,16%	0,00%	3,56%	6,72%
Leipzig, Stadt	316.341	19,74%	14,74%	11,90%	-7,84%
Delitzsch	60.458	10,73%	13,94%	21,30%	10,57%
Döbeln	39.216	15,73%	19,84%	27,78%	12,05%
Leipziger Land	75.359	11,74%	17,50%	25,57%	13,83%
Muldentalkreis	62.942	8,35%	14,18%	22,21%	13,86%
Torgau-Oschatz	47.091	9,76%	14,94%	22,96%	13,19%

**Später Beginn des
Stadtumbaus**

**→ Zunahme des
Leerstands**

**Früher Beginn des
Stadtumbaus**

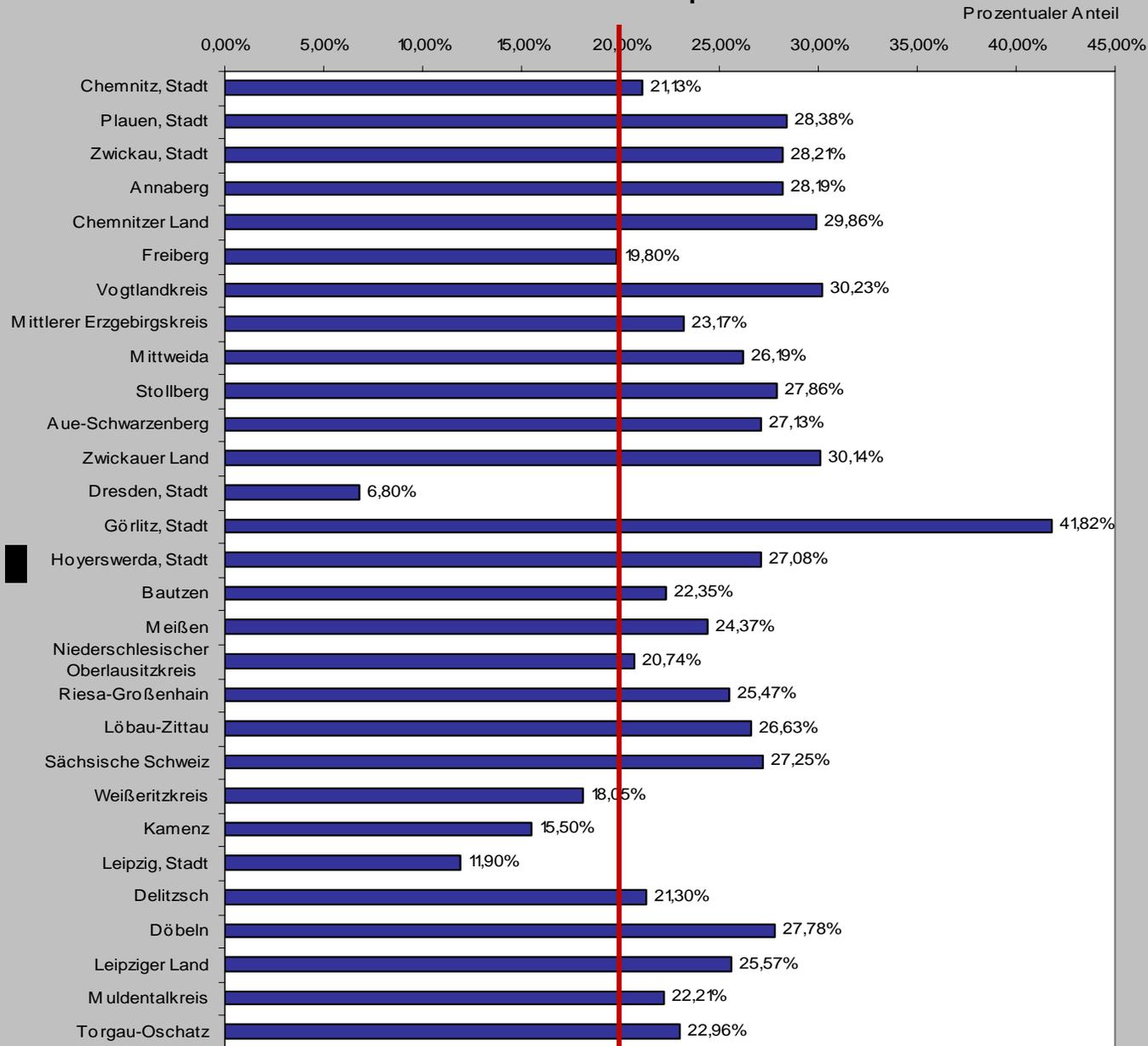
**→ zumindest temporär
Minderung des
Leerstandes**

**Früher Beginn des
Stadtumbaus und
positive
Bevölkerungsprognose**

**→ Dauerhaftes
Abnehmen Minderung
der Leerstandsquoten**



Variante 1: Leerstandsquoten 2020

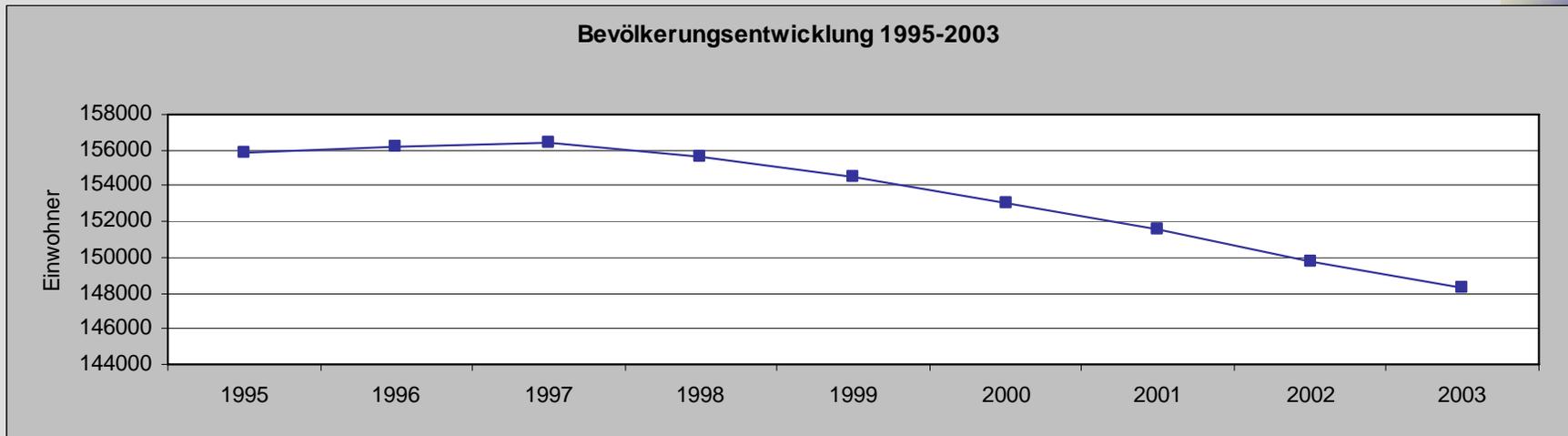
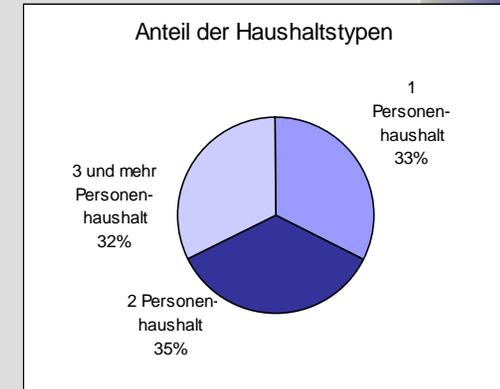


Leerstandsquoten der Kreise (incl. MR)		Ausgang		Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4
Jahr	2003	2020	Entwicklung 2003-2020 in Prozentpunkten	2020	2020	2020	2020
Sachsen	15,16 %	23,48 %	-8,32	25,46 %	19,50 %	24,73 %	
Regierungsbezirk Chemnitz							
Chemnitz, Stadt	20,12%	21,13%	1,02	23,63%	8,13%	29,20%	
Plauen, Stadt	30,58%	28,38%	-2,20	30,28%	16,81%	35,22%	
Zwickau, Stadt	22,36%	28,21%	5,85	29,54%	24,78%	31,88%	
Annaberg	14,50%	28,19%	13,69	29,83%	27,86%	28,44%	
Chemnitzer Land	16,07%	29,86%	13,79	31,25%	27,33%	31,76%	
Freiberg	9,17%	19,80%	10,63	21,54%	16,51%	22,05%	
Vogtlandkreis	17,87%	30,23%	12,35	31,47%	29,39%	30,90%	
Mittlerer Erzgebirgskreis	8,08%	23,17%	15,09	24,91%	22,29%	24,16%	
Mittweida	13,22%	26,19%	12,96	28,19%	23,56%	27,99%	
Stollberg	11,92%	27,86%	15,94	29,30%	27,12%	28,48%	
Aue-Schwarzenberg	15,31%	27,13%	11,82	28,69%	21,61%	31,88%	
Zwickauer Land	17,28%	30,14%	12,86	31,55%	26,24%	33,80%	
Regierungsbezirk Dresden							
Dresden, Stadt	13,94%	6,80%	-7,15	9,60%	3,52%	9,06%	
Görlitz, Stadt	34,35%	41,82%	7,47	43,81%	33,59%	46,72%	
Hoyerswerda, Stadt	19,49%	27,08%	7,60	30,53%	-23,74%	47,17%	
Bautzen	7,21%	22,35%	15,14	24,48%	21,16%	23,60%	
Meißen	11,54%	24,37%	12,82	26,00%	22,48%	26,04%	
Niederschlesischer Oberlausitzkreis	3,98%	20,74%	16,76	23,40%	14,32%	26,63%	
Riesa-Großenhain	11,40%	25,47%	14,08	27,71%	23,89%	26,54%	
Löbau-Zittau	14,60%	26,63%	12,02	27,80%	25,20%	27,71%	
Sächsische Schweiz	16,23%	27,25%	11,02	29,41%	24,86%	28,93%	
Weißeritzkreis	5,45%	18,05%	12,60	19,96%	15,62%	20,11%	
Kamenz	2,24%	15,50%	13,26	16,96%	15,17%	15,97%	
Regierungsbezirk Leipzig							
Leipzig, Stadt	19,74%	11,90%	-7,84	14,65%	6,22%	15,55%	
Delitzsch	10,99%	21,30%	10,31	23,26%	17,34%	24,19%	
Döbeln	15,73%	27,78%	12,05	29,24%	23,91%	30,55%	
Leipziger Land	11,74%	25,57%	13,83	27,42%	24,23%	26,66%	
Muldentalkreis	8,62%	22,21%	13,60	24,14%	21,10%	23,14%	
Torgau-Oschatz	10,02%	22,96%	12,93	24,79%	20,92%	24,63%	

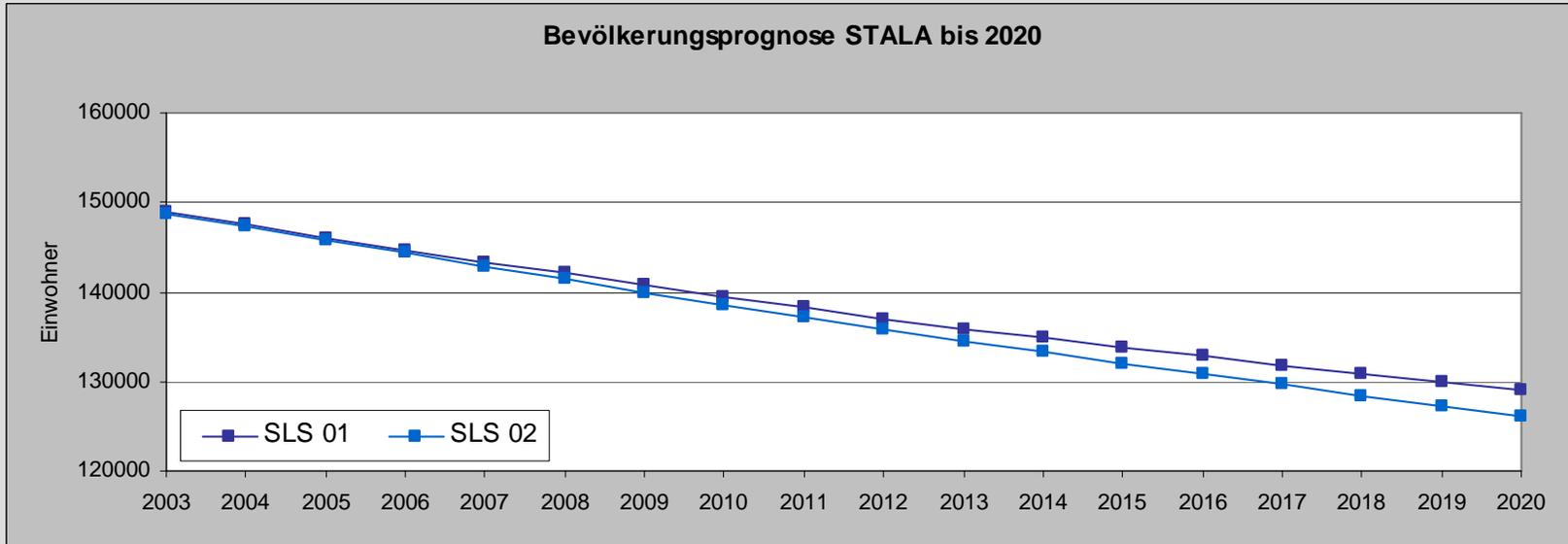


Die Kreise in der Wohnungsmarktprognose (Bsp. Freiberg)

Größe:	914 km ²
Siedlungsstruktureller Kreistyp:	3
Anzahl der Gemeinden:	28
Davon Städte:	8
Einwohnerzahl am 31.12.2003	148.322 Einwohner
Bevölkerungsveränderung 1990-2003	-7,6%
Bevölkerungsdichte je km ²	162 Einwohner/ km ²
Haushalte nach STALA	69.800 (100,00%)
Haushaltstyp 1 Personenhaushalt	22.700 (32,52%)
2 Personenhaushalt	24.500 (35,10%)
3 und mehr Personenhaushalt	22.600 (32,38%)



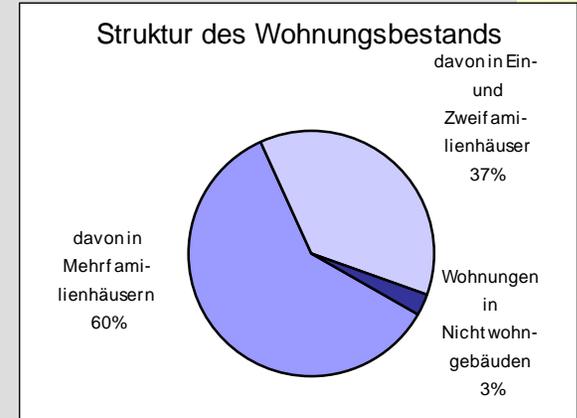
Bsp. Freiberg



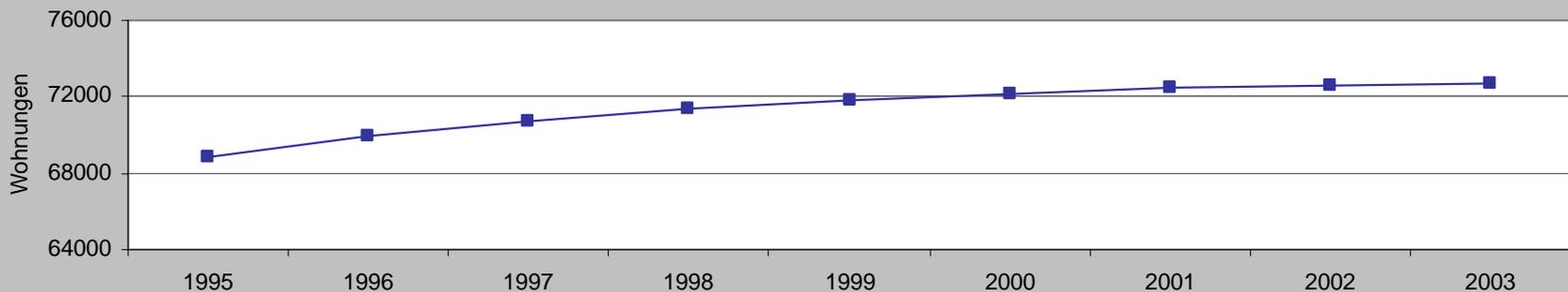
Bevölkerung	2003	2010	2020	Entwicklung 2003 - 2020
STALA V1	148.855	139.448	128.989	-13,35%
STALA V2	148.794	138.515	126.182	-15,20%
durchschn. HH-Größe	2,19	2,17	2,13	-0,06
Privat-HH	67.654	63.532	59.741	-11,70%

Bsp. Freiberg

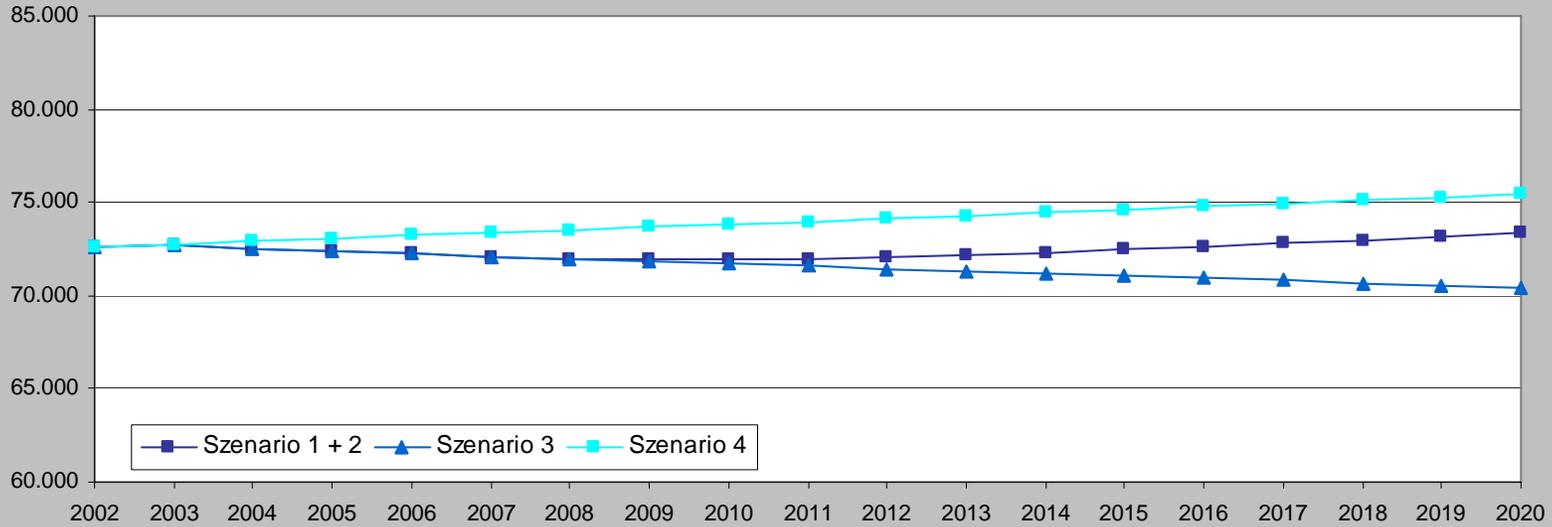
Arbeitslosenquote:	15,80%
Beschäftigte am Wohnort:	51.894 Einwohner
am Arbeitsort:	42.962 Einwohner
Nettoeinkommen pro Monat Ø:	1.541 Euro je Haushalt 916 Euro je Erwerbstätigen
Bruttowertschöpfung 2002 in Mio.	2.077 Mio.
Bruttowertsteigerung 1995-2002	13,75%
Wohnungsbestand am 31.12.2003	72.681 Wohneinheiten
Wohnungen in Wohngebäuden	70.565 Wohneinheiten
davon in MFH	43.652 Wohneinheiten
davon EZH	26.913 Wohneinheiten
Wohnungen in Nichtwohngebäuden	2.116 Wohneinheiten



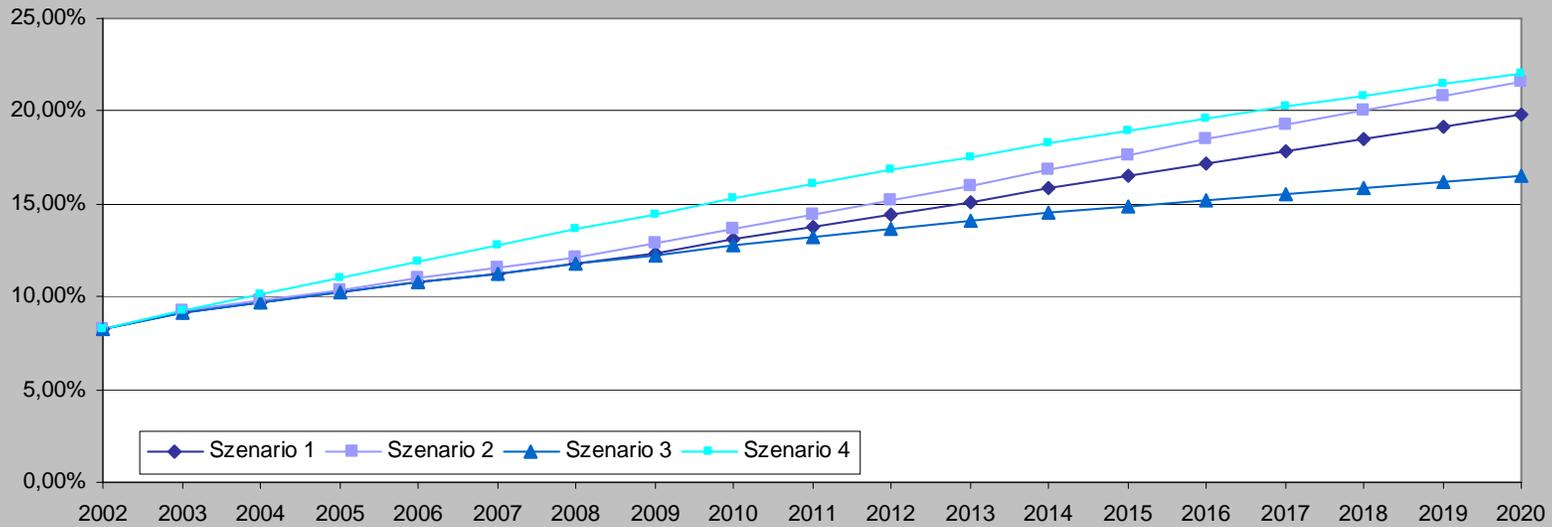
Entwicklung des Wohnungsbestand 1995-2003



Entwicklung des Wohnungsbestand bis 2020



Entwicklung der Leerstandsquote bis 2020



Zusammenfassung

Bereits die rein quantitative Prognoserechnung zeigt, dass das Instrument Stadtumbau Ost in der derzeitigen Ausprägung die gesetzten Ziele, nämlich den Rückgang der Wohnungleerstände auf ökonomisch vertretbare Quoten in Sachsen nicht leisten kann.

Konsequenzen für Bund und Landesregierung:

- Innenminister Buttolo fordert den Abriss von mindestens 250.000 Wohnungen! (Freie Presse 30.12.05)
- Überdenken der Eckpunkte des Förderprogramms (z.B. Aufwertung : Rückbau \Leftrightarrow 50% ?, Förderquoten)
- Innovative Folgenutzungen für „Wohnbrachen“, die ökonomische Anreize zum Rückbau für die Eigentümer gewähren
- Trittbrettfahren verhindern
- Einbezug von Privaten Eigentümer größerer und kleinerer Bestände

Zusammenfassung

Konsequenzen für die Kommunen:

- Schrumpfung und Wohnungsleerstand sind keine vorübergehenden Phänomene!
- Eine strategische Neuorientierung der Stadtentwicklung ist gerade in den zahlreichen schrumpfenden und alternden Städten (Demografietypen vgl. www.aktion2050.de) unumgänglich.
- Hierzu ist der kooperative Umgang mit den großen Bestandshaltern unumgänglich.
- Der Verkauf kommunaler Wohnungsbestände erscheint kontraproduktiv. Investoren betreiben keinen Rückbau.
- Einbezug von Privaten Eigentümer größerer und kleinerer Bestände! → Ökonomische Anreize???
- Denkmalschutz versus Rückbau?!

Zusammenfassung

Konsequenzen für die Wohnungsunternehmen:

- Qualifiziertes Portfoliomanagement, welches die demografischen Rahmenbedingungen auf die einzelnen Standorte herunterbricht.
- Trittbrettfahrerproblem:
 - Kooperation statt Konkurrenz,
 - Interessenausgleich wagen,
 - Diskussion, was ist am Standort möglich.

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!

