



INFORMATIONEN

aus der Forschung des BBSR

Regionale Auswirkungen der Wirtschaftskrise

Informationen zur Raumentwicklung, Heft 2/2011

Der Zusammenbruch der amerikanischen Investmentbank Lehmann Brothers, die dadurch ausgelöste Vertrauenskrise im internationalen Finanzsektor und die milliardenschweren Rettungspakete der einzelnen Staaten bis hin zur Verstaatlichung einzelner Großbanken sind besondere Kennzeichen der Wirtschafts- und Finanzkrise 2008/2009. Allerdings wird oft übersehen, dass es bereits im Laufe des Jahres 2007 erste Anzeichen für ein Abklingen der Weltkonjunktur und ein Abrutschen der amerikanischen Wirtschaft in eine Rezession gab. Diese Gefahr wurde zusätzlich durch die immer größer werdenden Probleme auf dem amerikanischen Immobilienmarkt und der in 1980er Jahren eingeleiteten Deregulierung der Finanzmärkte forciert.

Das vorliegende Heft beschreibt die regionalen Auswirkungen der internationalen Wirtschafts- und Finanzkrise im nationalen und europäischen Kontext und thematisiert ausgewählte wirtschafts- und regionalpolitische Aspekte. Zu Beginn steht eine Analyse der Entwicklung der deutschen Regionen in den langfristigen Konjunkturzyklen. Diese haben nicht nur gesamtwirtschaftliche Auswirkungen, sondern auch räumliche Effekte, da sich die konjunkturanfälligen Branchen in der Regel nicht gleich im Raum verteilen, sondern in einzelnen Regionen stärker oder schwächer vertreten sind. Was für die deutschen Regionen in einer eher kleinräumigen Perspektive gilt, trifft natürlich auch auf die europäischen Länder im großräumigen Maßstab zu. Bedingt durch Unterschiede in ihrer wirtschaftsstrukturellen Spezialisierung und Einbindung in den Welthandel sind sie unterschiedlich von der internationalen Wirtschafts- und Finanzkrise betroffen.

Wie das Heft dokumentiert, war Deutschland im internationalen Vergleich zwar besonders stark von der internationalen Wirtschafts- und Finanzkrise betroffen. Dennoch waren die arbeitsmarktpolitischen Auswirkungen dank des Einsatzes konjunkturbedingter Kurzarbeit begrenzt. Auch sind im Zuge der Wirtschafts- und Finanzkrise erfreulicherweise nicht mehr Bevölkerungsgruppen auf ein Einkommen „abgesackt“, das für sie ein Armutsrisiko bedeutet hätte. Vielmehr deutet sich eine leichte Abnahme der Armutsrisikoquote an, wozu wesentlich die anziehende Konjunktur und die daraus resultierende Entspannung auf dem Arbeitsmarkt beitragen.

Die Probleme der internationalen Wirtschafts- und Finanzkrise haben die Politik und das staatliche Handeln vor besondere Herausforderungen gestellt. Gefordert waren vor allem die Ordnungs- sowie die Geld- und Fiskalpolitik, um das Funktionieren der internationalen Finanzmärkte zu sichern. Dabei zeigt das Heft auch, dass gerade regional orientierte Banken und Sparkassen eine wichtige stabilisierende Funktion auf regionale Entwicklungsverläufe ausüben können.

Diskutiert werden schließlich auch die Auswirkungen der internationalen Wirtschafts- und Finanzkrise auf die kommunalen Steuereinnahmen. Denn im Zuge des historisch einmaligen Wirtschaftseinbruchs im Jahre 2009 erlitten die deutschen Kommunen bei der Gewerbesteuer, aber auch beim Gemeindeanteil an der Einkommensteuer erhebliche Einbußen, die überdies regional sehr differenziert ausfielen.



Die Veröffentlichung ist zu beziehen beim
Selbstverlag des BBSR
Postfach 21 01 50
53156 Bonn
Fax: + 49 228 40199-2292
E-Mail:
selbstverlag@bbr.bund.de
zum Preis von 6,00 Euro
(zzgl. Versand)

Inhalt:

- Regionale Auswirkungen der Wirtschaftskrise
- Neue Perspektiven für Flughafen und Stadt
- Beispielhaft! Projekte zur transnationalen Zusammenarbeit in Europa
- Mehrfachverkäufe von Mietwohnungsbeständen
- Better City – Better Life. Eindrücke von der EXPO 2010 in Shanghai
- Zurück in die Stadt – oder: Gibt es eine neue Attraktivität der Städte?
- Ein- und Zweifamilienhäuser – fit fürs Alter
- Raubeobachtung.de um interaktive Kartogramme erweitert
- *Neues aus der Forschung*



Die Veröffentlichung ist zu beziehen beim Selbstverlag des BBSR Postfach 21 01 50 53156 Bonn Fax: +49 228 99401-2292 E-Mail: selbstverlag@bbr.bund.de zum Preis von 6,00 Euro (zzgl. Versand)

Neue Perspektiven für Flughafen und Stadt

Informationen zur Raumentwicklung, Heft 1/2011

Eine gute Verkehrsinfrastruktur ist für die Funktionsfähigkeit von Wirtschaft und Gesellschaft unverzichtbar. Sie bestimmt maßgeblich die Wettbewerbsfähigkeit der Wirtschaftsstandorte und die Entwicklung von Lebensqualität und Wohlstand, beeinflusst dabei jedoch auch die Lebensqualität. Durch die zunehmende Globalisierung und die damit verbundene Abhängigkeit von weltwirtschaftlichen Entwicklungen entstehen besonders für die hochvernetzten Bereiche rund um die Flughäfen der Metropolen weltweit neue Herausforderungen.

Die bisher vom steten Wachstum verwöhnten Flughafenregionen sehen sich im Zuge der aktuellen Wirtschafts- und Finanzkrise und deren prognostizierter Auswirkung auf das luft- und landseitige Wachstum mit Problemen konfrontiert, die in anderen Bereichen der Stadtentwicklung schon länger das Alltagsbild prägen. Verstärkt durch die anhaltende Verknappung der Ressourcen und den weltweiten Klimawandel stellt sich zunehmend die Frage, inwieweit Robustheit und Flexibilität zu Schlüsselkriterien für eine zukunftsfähige Entwicklung von Flughäfen und deren Standortregionen werden. Welche Rolle spielt das Thema Robustheit und Flexibilität sowohl in der Bewertung bestehender Entwicklungen und Projekte als auch bei der Formulierung von Anforderungen für Planung, Gestaltung und Governance im Flughafenumfeld? Themen wie die Handhabung und Validität von Prognosen, der Umgang mit Stagnation oder gar Schrumpfung im Flughafenumfeld und die nachhaltige Anpassung von Entwicklungsszenarien drängen in den Vordergrund.

Das Heft widmet sich daher der Frage, ob und inwieweit aus den aktuell stark veränderten ökonomischen Rahmenbedingungen neue Anforderungen für die Entwicklung von Flughafenregionen im Allgemeinen und für die einzelnen Flughafen-Fallbeispiele im Besonderen abzuleiten sind. Dies betrifft zum einen die praktische Planung, deren Umsetzung sowie die mittelfristige Konzeptionierung. Zum anderen sind generell die Leistungsfähigkeit bisheriger Planungsansätze und die Notwendigkeit neuer Planungsprinzipien zu prüfen.

Nationale und internationale Fallbeispiele

Robustheit und Flexibilität in Form von Vielfalt, Qualität und Vernetzung werden dabei als Schlüsselkriterien für eine nachhaltige Stadtentwicklung im Flughafenumfeld beleuchtet und als planerische Möglichkeit der Umset-

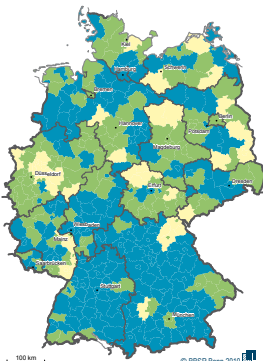
zung von ökonomischer, sozialer, ökologischer und städtebaulich-gestalterischer Nachhaltigkeit aus verschiedenen Perspektiven hinterfragt. Neben der Region Berlin-Brandenburg liefern die Beiträge zu nationalen und internationalen Fallbeispielen wie München, Frankfurt, Zürich, Wien und Amsterdam einen Einblick in die regional unterschiedlichen Entwicklungen.

Angesprochen werden sowohl Aspekte der Steuerung und Ansiedlung beispielsweise von wirtschaftlichen Clustern und wissensintensiven Dienstleistungen, des kommunalen Ausgleichs, der regionalen Kommunikationsstruktur, des Planungsrahmens und der gouvernementalen Strukturen als auch Fragen der Dichte und des Städtebaus im Flughafenkorridor. Da die Kompetenzverteilung im Rahmen der Flughafenpolitik großen Einfluss auf die Robustheit und Flexibilität hat, steht am Anfang eine ökonomisch geprägte Analyse.

Einen wichtigen Anstoß für dieses Themenheft bildete das im November 2009 veranstaltete Fachforum „Robustheit und Flexibilität. Neue Perspektiven für die FlughafenStadt Berlin Brandenburg International?“. Es wurde vom „Planungslabor FlughafenStadt BBI“ und dem „Kompetenzzentrum Stadt und Region in Berlin-Brandenburg“ durchgeführt und fand in der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow im Süden Berlins statt, eine der am meisten betroffenen Kommunen in unmittelbarer Nachbarschaft zum neuen Flughafen Berlin Brandenburg International (BBI).

Auf dieser Tagung stellten Experten aus Wissenschaft und Praxis, darunter auch viele Autoren dieses Hefts, ihre Erfahrungen aus den verschiedenen Flughafenregionen in Deutschland, der Schweiz, Österreich und den Niederlanden mit Blick auf den im Ausbau befindlichen Flughafen BBI vor. Neben diesem IzR-Heft wurde durch das Fachforum 2009 auch eine wissenschafts- und praxisübergreifende Kooperation mit der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow initiiert. Unter dem Arbeitstitel „fAIR leben“ hat sie das Ziel, modellhaft die nachhaltige Entwicklung einer Kommune im Umfeld eines Großflughafens wissenschaftlich zu unterstützen, zu begleiten und praktisch zu erproben.

Entwicklung des Passagier-Luftverkehrs



Entwicklung des Luftverkehrsaufkommens im Personenverkehr 2004 bis 2025 in Prozent

bis unter 75
 75 bis unter 100
 100 und mehr

Datenbasis: Laufende Raumbearbeitung des BBSR, Verkehrsprognose 2025 des BMVBS Geometrische Grundlage: BKG, Kreise, 31.12.2008

Kontakt:

Bernd Buthe
Referat I 5
Verkehr und Umwelt
Tel.: +49 228 99401-2332
E-Mail:
bernd.buthe
@bbr.bund.de

Beispielhaft! Projekte zur transnationalen Zusammenarbeit in Europa

Auf die räumliche Dimension kommt es an. Das ist die zentrale Botschaft der Territorialen Agenda der EU (TAEU), die mit dem Lissabon-Vertrag zusätzliches Gewicht bekommen hat: Der territoriale Zusammenhalt ist nun ein allgemeines Ziel der Europäischen Union. Spezifische regionale Eigenarten, besondere Ressourcen von Städten und Regionen – das ist es, was jeden einzelnen Ort so besonders macht. Und das ist es auch, was es bei der Gestaltung und Umsetzung von Politiken zu berücksichtigen gilt. Transnationale Zusammenarbeit, wie sie im Rahmen des EU-Förderprogramms INTERREG IV B stattfindet, setzt genau hier an.

Deutschland ist besonders intensiv in die europäische transnationale Zusammenarbeit eingebunden. Im Rahmen von INTERREG IV B ist Deutschland an fünf Programmräumen zur transnationalen Zusammenarbeit beteiligt: Mitteleuropa, Nordwesteuropa, Alpenraum, Ostseeraum und Nordseeraum. Jeder dieser fünf Programmräume weist spezifische Charakteristika auf und steht vor besonderen räumlichen Herausforderungen, die gemeinsamer Lösungen bedürfen. Die projektorientierte Zusammenarbeit im Rahmen von INTERREG B will hierzu beitragen und übertragbare, beispielhafte Lösungen erarbeiten. Inhaltliche Schwerpunkte sind

- die Förderung von Innovationen und der Wissensgesellschaft,
- eines zukunftsfähigen Umwelt- und Risiko-Managements,
- die Verbesserung der internen und externen Erreichbarkeit der Kooperationsräume
- sowie die Förderung attraktiver und wettbewerbsfähiger Städte und Regionen.

Die Broschüre „Beispielhaft! Projekte zur transnationalen Zusammenarbeit in Europa“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) zeigt anhand von Beispielprojekten, wie facettenreich die Herausforderungen und Lösungsstrategien der INTERREG-Partner sind. So verfolgen beispielsweise die Projekte SoNorA und SCANDRIA das Ziel, die Verkehrsinfrastruktur zwischen Ostsee und Adria zu verbessern und multimodale Transportketten zu entwickeln. Bei dem Projekt LABEL („LABE-ELBE Adaptation to flood risk“) geht es um das Thema Hochwasser. Hier wird eine gemeinsame Strategie zur Harmonisierung der Risikomanagementsysteme und -instrumente entwickelt, und Lösungen werden beispielhaft umgesetzt. Diese und die anderen in der Broschüre prä-

sentierten Projekte haben eines gemeinsam: Sie integrieren wie selbstverständlich Facettenreichtum und Einzigartigkeiten in ihre Arbeit.

INTERREG B stärkt Europakompetenz von Städten und Regionen

Die Auswertung der Vorläuferprogramme hat bestätigt, dass gerade die Tiefe und Intensität den besonderen Erfolg transnationaler Zusammenarbeit ausmachen. Diese ermöglicht es nationalen, regionalen und lokalen Behörden und Institutionen – über Fachgrenzen hinweg – Erfahrungen auszutauschen, erfolgreiche Arbeitsmethoden und -instrumente zu übertragen und Modelllösungen zu entwickeln. Über die jeweiligen projektspezifischen Ergebnisse und Wirkungen hinaus trägt INTERREG B auch dazu bei, die Europakompetenz von Städten und Regionen zu stärken.

Die Bundesregierung befürwortet daher in ihrer Stellungnahme zu dem 5. Kohäsionsbericht, in dem die EU-Kommission ihre Vorstellungen zur Zukunft der EU-Kohäsionspolitik vorgestellt hat, die Fortführung der Förderung der Europäischen Territorialen Zusammenarbeit nach 2013 in ihren drei Dimensionen, der grenzübergreifenden, transnationalen und interregionalen Zusammenarbeit.

Für die künftige Zusammenarbeit spielt dabei die Strategie „Europa 2020“ eine wichtige Rolle. Sie wurde 2010 verabschiedet und wird den maßgeblichen Rahmen für die gesamte EU-Politik bis zum Jahr 2020 abstecken. Die Strategie umfasst unter anderem Ansätze zum Umgang mit aktuellen Herausforderungen aus den Themenbereichen „Demographischer Wandel“, „Bekämpfung der Arbeitslosigkeit“, „Steigerung von Energieeffizienz“, „Förderung des sozialen Zusammenhalts“ und „Sparsamer Umgang mit Ressourcen“. Die INTERREG-Programme können beim Erreichen der „Europa 2020“-Ziele zur „Verortung“ beitragen: Durch ganz konkrete Umsetzungsprojekte kann in Kommunen und Regionen gezeigt werden, wie man sich den Herausforderungen aus „Europa 2020“ stellen kann und wird.

Das BBSR unterstützt im Auftrag des BMVBS diese transnationale Zusammenarbeit durch die Steuerung der Programme im Rahmen der transnationalen und der deutschen Ausschüsse, durch kooperationsraumübergreifende Aktivitäten, Ergebnistransfer und Öffentlichkeitsarbeit sowie durch die Unterstützung von Leitprojekten von besonderem Bundesinteresse.



Die Veröffentlichung ist kostenfrei unter dem Stichwort Beispielhaft! zu beziehen bei beatrice.thul@bbr.bund.de

Kostenfreier Download:
<http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Sonderveroeffentlichungen/2011/Beispielhaft.html>

Kontakt:

Brigitte Ahlke
Referat I 3
Europäische Raum- und Stadtentwicklung
Tel.: +49 228 99401-2330
E-Mail: brigitte.ahlke@bbr.bund.de



Die Veröffentlichung ist kostenfrei und kann bezogen werden bei forschung.wohnen@bbr.bund.de
Stichwort: Forschungen 146

Aufnahmer:

Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH, Berlin (IfS)

Zum Themenkomplex Verkäufe großer Wohnungsportfolios siehe auch unter BBSR-Berichte KOMPAKT 3/2011

Kontakt:

Christoph Zander
Referat II 13
Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Tel.: +49 228 99401-1585
E-Mail:
christoph.zander@bbr.bund.de

Mehrfachverkäufe von Mietwohnungsbeständen

Forschungen Heft 146

Ziel des Forschungsvorhabens

Wesentliches Ziel des Forschungsprojekts „Mehrfachverkäufe von Mietwohnungen“ war es, aktuelle und differenzierte Informationen zu den bereits gehandelten und in der Zwischenzeit weiterveräußerten Wohnungsbeständen zu gewinnen. Das Phänomen der kurzfristig wiederholten Eigentümerwechsel bei großen Wohnungsportfolios war bis dato in dieser Form für Deutschland neu, sodass es bislang nur wenige Erkenntnisse auch zu den Auswirkungen gab.

Zentrale Ergebnisse in Kurzform

Quantitativ haben die Mehrfachverkäufe in den Jahren 1999 bis einschließlich 2008 (Untersuchungszeitraum) mit mehr als 500.000 Einheiten und einem Anteil von insgesamt rund 27 % an allen großen Transaktionen mit mehr als 800 Wohnungen einen hohen Stellenwert. In einzelnen Jahren hatten die Wiederverkäufe sogar eine höhere Bedeutung für das Transaktionsgeschehen als die erstmalig verkauften Bestände.

Neben der quantitativen Betrachtung wurde in Verbindung mit den ausgewählten acht Fallstudien, aber auch mit Expertengesprächen zu überregionalen Zusammenhängen zu den folgenden zentralen Themenbereichen, vertiefende Aussagen getroffen: „Motive und Vorgehen der Verkäufer und Käufer beim Verkauf“, „Strategien und Maßnahmen der Käufer und deren Auswirkungen“ sowie „Auswirkungen auf das Handeln der Kommunen“. Aus diesen übergeordneten Aspekten wurden Überlegungen zu künftigen Entwicklungen der Bestände, der jeweiligen Stadtentwicklungs- bzw. Wohnungspolitik sowie Auswirkungen auf die Mietwohnungsmärkte (einschließl. Nachfrageseite) abgeleitet. Diese Schlussfolgerungen sind Grundlage der formulierten Handlungsbedarfe und Empfehlungen für die Politik.

Insgesamt ergab sich ein vergleichsweise heterogenes Bild der Akteure auf Käufer-/Verkäuferseite und ihrer jeweiligen Vorgehensweisen und den hiermit verbundenen Auswirkungen. Nichtsdestotrotz können verallgemeinernde Aussagen über die aktuellen und möglichen zukünftigen Entwicklungen abgeleitet werden. So zeigte sich, dass nahezu alle Käufer die Bestandsinvestitionen spürbar senkten bzw. sie auf niedrigem Niveau hielten. Der Zustand der Bestände insgesamt hat sich dadurch bislang zwar wenig verändert, in einzelnen Teilbeständen ergaben sich jedoch deutliche Verschlechterungen, vereinzelt mit

dem Auftreten offenkundiger Mängel, wodurch sich dort die Leerstände erhöhten. Einige der aktuellen Eigentümer verstärken zwar offenbar die Bestandsmaßnahmen, dennoch liegen diese unter dem Umfang zu Zeiten der Ursprungseigentümer. Derzeit ist somit offen, ob die Maßnahmen auf längere Sicht für einen Erhalt der Bestandsqualität ausreichen.

Die anfangs in der Regel unterdurchschnittlichen Mieten der Wohnungen wurden von den Käufern meist an das ortsübliche Niveau herangeführt. So hatten die Mieter dieser Bestände im Durchschnitt etwas stärkere Mieterhöhungen hinzunehmen als die Gesamtheit der örtlichen Mieter. Aufgrund der überwiegend entspannten Wohnungsmarktlage und der Gefahr wachsender Leerstände erfolgten die Erhöhungen meistens in nur kleinen Stufen. Da nur selten Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, erhöhten sich die Mietpreise, ohne dass sich der Wohnwert wesentlich verbesserte.

Im Bereich der sozialen Wohnungsversorgung zeigte die Mehrheit der Käufer wenig Interesse an einer engen Zusammenarbeit mit den Kommunen. Sie beteiligten sich überdies größtenteils nicht an der Erarbeitung von wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Konzepten. Aufgrund des geringen Interesses an einer Kooperation wird die Arbeit der Kommunen bei der Umsetzung wohnungs- und stadtentwicklungspolitischer Themen deutlich erschwert.

In Bezug auf die zukünftige Entwicklung des Transaktionsgeschehens größerer Portfolios wird erwartet, dass die künftigen Transaktionen von eher kleinen bis mittleren Wohnungspaketen geprägt sein werden. Ebenso dürften sich demnach die Finanzierungs- und Käuferstrukturen ändern: die Finanzierungspraxis wird voraussichtlich von einem höheren Eigenkapitalanteil gekennzeichnet sein und der Anteil der strategischen, in erster Linie an Bestandshaltung orientierten Investoren mit eher niedrigen Renditezielen wird gegenüber den handels- und opportunistisch orientierten Investoren steigen. Dabei dürften Bewirtschaftungsstrategien an Bedeutung gewinnen, die auf einen stabilen Cash Flow aus Mieteinnahmen gerichtet sind.

Die Studie kommt zum Ergebnis, dass bei den Mehrfachverkäufen wie bei den großen Transaktionen im Allgemeinen der wesentliche Handlungsbedarf in erster Linie bei den Kommunen und weniger bei Bund und Ländern zu sehen ist.

Better City – Better Life. Eindrücke von der EXPO 2010 Shanghai

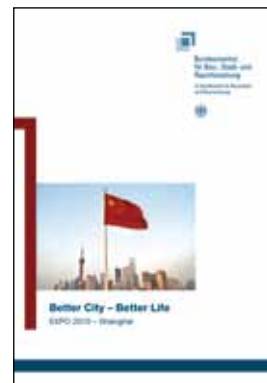
Ein halbes Jahr lang, von Mai bis Oktober 2010, stand Shanghai mit der Weltausstellung EXPO 2010 Better City – Better Life im Zentrum der Weltaufmerksamkeit. Im Mittelpunkt der EXPO stand die Suche nach innovativen Modellen für ein besseres Leben in einer zunehmend verstädterten Welt. Martina Kocks und Dr. Karl Peter Schön haben die EXPO besucht und ihre Eindrücke in einer Broschüre des BBSR festgehalten.

Nach Angaben der UN lebten im Jahr 2008 erstmals mehr als die Hälfte der Weltbevölkerung in Städten. Und das rapide Wachstum geht weiter: Von 3,3 Mrd. im Jahr 2008 wird die Stadtbevölkerung weltweit auf fast 5 Mrd. im Jahr 2030 anwachsen. Ein großer Teil dieses Wachstums wird in Asien und Afrika stattfinden, besonders in China und Indien. Allein in China wird die Stadtbevölkerung in den nächsten 20 Jahren nach Expertenschätzungen um mehr als 300 Mio. anwachsen. Wie das weltweite Wachstum der Städte energie- und ressourcenschonend, umwelt- und sozialverträglich bewältigt werden kann, stand im Mittelpunkt der Beiträge zu dieser EXPO.

Zum ersten Mal standen damit die Entwicklung der Städte und das Leben in den Städten im Mittelpunkt einer Weltausstellung. In fünf

thematischen Bereichen stellte die EXPO Ideen und Konzepte einer nachhaltigen, integrierten Stadtentwicklung vor. Erstmals waren nicht nur Nationen und Organisationen eingeladen, sondern auch Städte und Regionen, die ihre Modelllösungen der Stadtentwicklung auf einem eigens dafür eingerichteten Gelände (Urban Best Practices Area) vorstellten. Deutschland war auf der EXPO stark vertreten: Mit dem deutschen Pavillon *balancity – Stadt im Gleichgewicht*, dem deutsch-chinesischen Haus, mit dem die dreijährige Veranstaltungsserie „Deutschland und China – Gemeinsam in Bewegung“ abgeschlossen wurde, dem Hamburg House sowie Ausstellungen von Bremen, Düsseldorf, Freiburg und weiteren deutschen Städten und Regionen.

Insgesamt, so das Resümee der Autoren, macht eine Weltausstellung auch in Zeiten globaler Informationsnetze noch Sinn, wenn sie sich als weltweites Innovations- und Ideenforum präsentiert, das sich drängenden Fragen der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Entwicklung der Weltgesellschaft widmet. In diesem Sinne konnte die EXPO 2010 in Shanghai neue Impulse geben, für die nachhaltige Stadtentwicklung wie auch für die Umsetzung der EXPO-Idee im 21. Jahrhundert.



Die Broschüre kann kostenfrei bezogen werden bei
beatrix.thul@bbr.bund.de

Mehr Informationen unter www.bbsr.de > Raumentwicklung > Raumentwicklung in Europa > Internationale Zusammenarbeit > Deutschland und China

Kontakt:

Dr. Karl Peter Schön
Referat I 3
Europäische Raum- und
Stadtentwicklung
Tel.: +49 228 99401-2329
E-Mail:
peter.schoen
@bbr.bund.de

Zurück in die Stadt – oder: Gibt es eine neue Attraktivität der Städte?

BBSR-Berichte KOMPAKT 2/2011

In zahlreichen deutschen Großstädten wächst die Bevölkerung gegen den allgemeinen Trend. Welche Faktoren das Wachstum beeinflussen und was die Anziehungskraft der Städte ausmacht, untersucht das BBSR in einem Forschungsprojekt. In der Reihe BBSR-Berichte KOMPAKT wird über Zwischenergebnisse informiert.

Zehn wachsende deutsche Großstädte werden in dem Projekt miteinander verglichen: Aachen, Bonn, Dresden, Freiburg, Ingolstadt, Jena, Karlsruhe, Köln, München und Potsdam. Vor allem ein sich positiv entwickelnder lokaler Arbeitsmarkt sowie die Universitäten und Fachhochschulen ziehen neue Einwohner an. In den untersuchten Städten überwiegt deshalb der Zuzug junger Menschen zwischen 18 und 29 Jahren. Als weiteren Attraktivitätsfaktor macht die Studie eine Infrastruktur mit vielen Zentren aus, in denen Bildungs- und Kulturangebote, Betreuungs-, Gesundheits- und Serviceleistungen schnell erreichbar sind. Daneben verstärken ein Image prägen-

des historischen Stadtbild sowie Natur- und Erholungsräume im Umland die Anziehungskraft der Stadt.

Die an dem Forschungsprojekt teilnehmenden Kommunen haben gezielt neuen Wohnraum erschlossen – etwa durch das Schließen von Baulücken oder die Umnutzung von Industriebauwerken. Kehrseite des Bevölkerungswachstums ist dennoch der zunehmend angespannte Wohnungsmarkt: Es mangelt an preisgünstigem Wohnraum. Vor allem in studentisch geprägten, innenstadtnahen Quartieren steigen die Mieten. Studentische Wohngemeinschaften sind in der Konkurrenz oft zahlungsfähiger als Familien mit Kindern.

Voraussichtlich im Herbst 2011 legt das BBSR die Endergebnisse der Forschungsarbeit vor. Die Erklärungsmuster für die Anziehungskraft der Städte sollen noch näher beleuchtet und mit Blick auf die Anforderungen an eine ausgewogene, sozialverträgliche und Ressourcen sparende Stadtentwicklung bewertet werden.



Die Veröffentlichung der Zwischenergebnisse kann kostenfrei angefordert werden bei:
silvia.wicharz@bbr.bund.de
und unter www.bbsr.bund.de
in der Rubrik „Veröffentlichungen“ heruntergeladen werden.

Kontakt:

Dr. Brigitte Adam
Referat I 2
Stadtentwicklung
Tel.: +49 228 99401-2325
E-Mail:
brigitte.adam
@bbr.bund.de



Ein- und Zweifamilienhäuser – fit fürs Alter
Veränderungen für ein selbstständiges Leben durch Wohnungsanpassung

Forscher:

Niedersächsische Fachstelle für Wohnberatung, Hannover
Bearbeiterin: Katrin Hodler

Der Bericht wurde im Rahmen der Bauforschungsförderung mit Mitteln des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung gefördert.

Die Langfassung des Forschungsberichts ist erhältlich über das Informationszentrum Raum und Bau Nobelstraße 12 70567 Stuttgart

irb@irb.fraunhofer.de
www.irb.fraunhofer.de

Kontakt:

Guido Hagel
Referat II 3
Forschung im Bauwesen,
Techn. Gebäudemanagement
Tel.: +49 228 99401-1482
E-Mail:
guido.hagel
@bbr.bund.de

Ein- und Zweifamilienhäuser – fit fürs Alter

Ein- und Zweifamilienhäuser stellen in Deutschland die wohl nachfragestärkste Wohnform dar. Sie machen mit 10,4 Mio. Wohnungen einen Anteil von 46 % der bewohnten Einheiten aus. Nicht selten werden für den Bau Kredite in beträchtlichem Umfang aufgenommen. Im Alter, wenn alle Darlehen abgelöst sind, können Ein- und Zweifamilienhäuser ihren Bewohnern in der Regel kostengünstiges Wohnen bieten. Gleichwohl sind sie – aufgrund ihrer spezifischen Merkmale wie Eingangsstufen, der Zweigeschossigkeit mit den im Obergeschoss liegenden Bade- und Schlafzimmern – oftmals wenig für ein Leben im Alter geeignet. Viele Bewohner befinden sich heute im Seniorenalter und erleben altersbedingt körperliche oder kognitive Einschränkungen.

In der vorliegenden Studie werden für unterschiedliche Problemfälle verschiedene Lösungen zur baulichen und technischen Anpassung von Ein- und Zweifamilienhäusern vorgestellt. Die Beispiele werden bewertet und durch weitere Anpassungshinweise ergänzt. Darüber hinaus enthält der Bericht Angaben zu Kosten und Finanzierungsmöglichkeiten sowie Informationen zu Förderbedingungen.

Die Arbeit ist das Ergebnis einer Untersuchung von 20 altersgerecht angepassten Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Häuser wurden besucht, ihre Bewohner befragt und typische Problembereiche identifiziert, die mit unterschiedlichen Veränderungsvarianten entschärft werden konnten. Ziel war, nicht nur organisatorische und technische Veränderungen zu beleuchten, sondern auch deren Tauglichkeit für den Lebensalltag im Alter. Bei der Wohnungsanpassung sollen sowohl eine bessere Benutzbarkeit der Wohnung als auch eine größere Sicherheit durch das Beseitigen von Gefahrenquellen erreicht werden. Daneben sind lebenspraktische Tipps zur Ausstattung und zu organisatorischen Umgestaltungen zur Erleichterung des Wohnens wesentlicher Inhalt.

Die vorgestellten Maßnahmen stellen häufig einen Kompromiss zwischen dem Wünschenswerten und dem Machbaren dar. Sie sind orientiert an den individuellen Vorlieben, Wohnvorstellungen und Gestaltungswünschen der Bewohner. Aber auch an der Finanzierbarkeit wird mit einbezogen.

Alle untersuchten Häuser wiesen vor den Anpassungen unüberwindbare Barrieren für ein selbstständiges Leben im Alter auf. Die Hauptprobleme lagen, wie erwartet, im Zugangsbereich, in der Zweigeschossigkeit und in falsch ausgestatteten Bädern. Bei vielen Verände-

rungsmaßnahmen erwiesen sich diese regelmäßig anzutreffenden Eigenschaften der Häuser als Ressourcen für Anpassungsmaßnahmen. So ermöglichten die großen Grundstücke den Bau von Rampen oder Anbauten. Überzählige Zimmer machten die Umorganisation von Lebensbereichen möglich. Die notwendigen Bewegungsflächen konnten in allen Wohnräumen geschaffen werden.

Fast alle Bewohner haben Eigenmittel zur Anpassung ihres Hauses eingesetzt. Lediglich in zwei Häusern wurden die notwendigen Veränderungsmaßnahmen vom Sozialamt bezahlt. Wichtig für den Einsatz des eigenen Geldes war der Anreiz, den ein möglicher Zuschuss bot – von einer Pflegekasse oder aus einem Förderprogramm. Dieses verstärkte das Gefühl, die eigenen Mittel für eine gute Sache zu investieren und eine richtige Entscheidung für die Zukunft getroffen zu haben. Keiner der Bewohner nahm Kredite oder zinsverbilligte Förderkredite zur Finanzierung der Maßnahmen auf. Standen nicht ausreichend Eigenkapital oder Zuschüsse zur Verfügung, wurde auf Anpassungsmaßnahmen verzichtet.

In allen Häusern zeigte sich ein hohes Maß an Wohnzufriedenheit und Lebensqualität sowie die Identifikation der Bewohner mit ihrer Wohnumgebung. Diese wirkte sich zudem positiv auf den Genesungsprozess aus.

Damit mehr Ein- und Zweifamilienhausbewohner von den Möglichkeiten der Wohnungsanpassung Gebrauch machen, sind verschiedene Maßnahmen notwendig:

- Öffentlichkeitsarbeit zu Möglichkeiten und Nutzen von Anpassungsmaßnahmen, um die Bewohner frühzeitig zu Anpassungsmaßnahmen zu animieren,
- Flächendeckender Ausbau qualifizierter Wohnberatung,
- Zuschüsse auch für nicht-pflegebedürftige Bewohner, um die Finanzierung der Maßnahmen zu erleichtern und Anreize zu bieten,
- Fortbildungen für Planer und Handwerker.

Die Informationen sollen dazu anregen, frühzeitig sinnvolle Investitionen in das eigene Haus vorzunehmen. Eventuell geplante Veränderungen, z. B. nach dem Auszug der Kinder oder aufgrund einer energetischen Sanierung des Hauses, können so einen Doppelnutzen erhalten, wenn die Aspekte des altengerechten Wohnens dabei berücksichtigt werden.

Raumbeobachtung.de um interaktive Kartogramme erweitert

Neue Möglichkeiten der Visualisierung bietet das interaktive Kartenmodul auf der Internetseite www.raumbeobachtung.de. Mehr als 80 Indikatoren können nun sowohl als Karte als auch als Kartogramm dargestellt werden. Themen sind unter anderem Arbeitsmarkt, Bevölkerung und Sozialstruktur, Finanzen, Wirtschaft und Wohnen.

Was sind die Unterschiede zwischen Karte und der neuen Darstellung als Kartogramm? Bei der Interpretation der gewohnten flächenproportionalen Karten ist zu berücksichtigen, dass große Flächen den Gesamteindruck dominieren, auch wenn dort unter Umständen die Fallzahlen nur sehr gering sind. Das kann den Betrachter möglicherweise zu falschen Schlüssen führen.

Das Besondere an dem bevölkerungsproportionalen Kartogramm ist, dass die einzelnen Gebiete proportional zu ihrer Einwohnerzahl skaliert werden. Mit diesem kartografischen „Trick“ wird jedem Einwohner das gleiche Maß an Platz in der Karte eingeräumt. So wird nicht nur deutlich, wo die Menschen leben, sondern auch, wie viele Menschen vom dargestellten Sachverhalt betroffen sind.

Zwei weitere interaktive Anwendungen ergänzen das Kartenmodul:

- In **Regionalprofilen** können sich Nutzer Indikatoren für einen Stadt- oder Landkreis ihrer Wahl zusammenstellen. Ein Diagramm veranschaulicht, inwieweit die Werte für bis zu 30 Indikatoren – beispielsweise Steuereinnahmen je Einwohner, Anteil der Schulgänger mit Hochschulabschluss oder Wanderungssaldo – vom jeweiligen Landes- und dem Bundesdurchschnitt abweichen.
- Mit dem **„Gender-Index“** können darüber hinaus Unterschiede in den regionalen Lebensbedingungen von Frauen und Männern in Deutschland analysiert und grafisch dargestellt werden.

Die Kartendarstellungen aus der Raumbeobachtung gibt es aber nicht nur online: Das BBSR hat jüngst im Atlas **„Deutschland anders sehen“** Karten und Kartogramme zu 40 Indikatoren veröffentlicht.

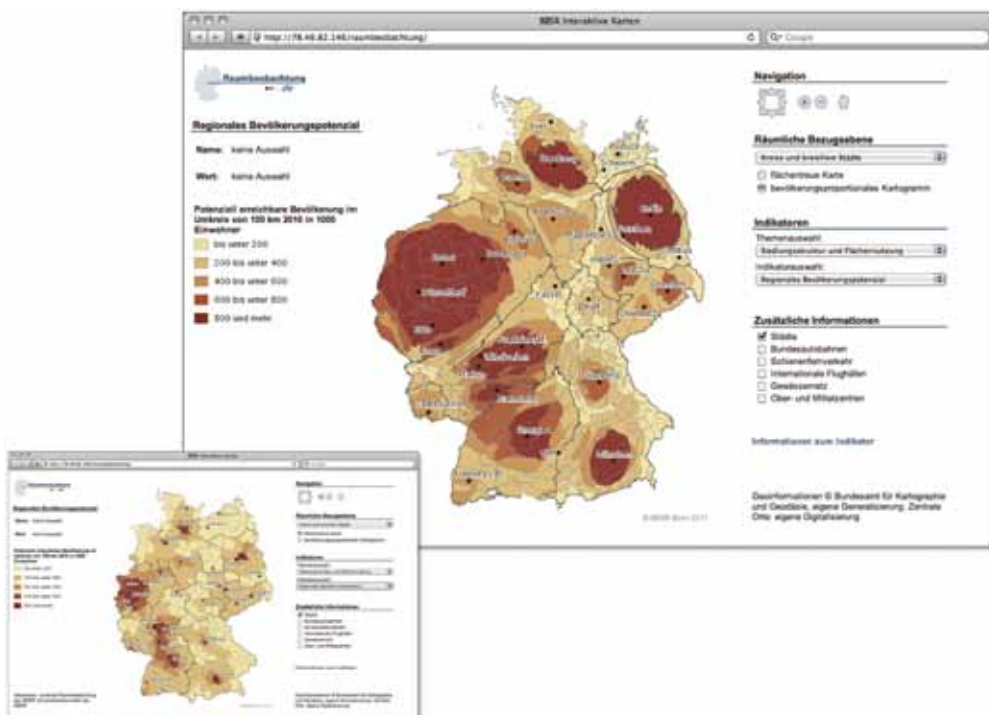


www.raumbeobachtung.de
>> interaktive Anwendungen



Die Veröffentlichung ist zu beziehen beim Selbstverlag des BBSR Postfach 21 01 50 53156 Bonn Fax: +49 228 99401-2292 E-Mail: selbstverlag@bbr.bund.de zum Preis von 10,00 Euro (zzgl. Versand)

Neue Funktion zur Darstellung von Kartogrammen im Kartenmodul www.raumbeobachtung.de



Kontakt:

Gesine Krischausky
Referat I 6
Raum- und
Stadtbeobachtung
Tel.: +49 228 99401-2367
E-Mail:
gesine.krischausky@bbr.bund.de

Herausgeber, Herstellung und Selbstverlag

Bundesinstitut für Bau-, Stadt-
und Raumforschung
im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung

Selbstverlag des BBSR, Postfach 21 01 50, 53156 Bonn

G 7718 F

Verantwortlich

Elke Pahl-Weber, Hans-Peter Gatzweiler, Robert Kaltenbrunner

Redaktionelle Bearbeitung

Gabriele Bockschecker

Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn

Die INFORMATIONEN aus der Forschung des BBSR
erscheinen in unregelmäßiger Folge sechsmal im Jahr.

Interessenten erhalten sie kostenlos.

Frei zum Nachdruck. Belegexemplare erbeten.

Zitierweise:

Informationen aus der Forschung des BBSR 2/2011 – April

ISSN 1868 – 0089



Neues aus der Forschung – www.bbsr.bund.de

Im Folgenden die Internetbeiträge, die seit dem letzten BBSR-Info veröffentlicht wurden:

Forschungsprogramme / Allgemeine Ressortforschung / Wohnungs- und Immobilienmarkt

- Mehrfachverkäufe von Mietwohnungsbeständen im deutschen Wohnungsmarkt
- Finanzierungsstrategien wohnungswirtschaftlicher Akteure unter veränderten Rahmenbedingungen auf den Finanzmärkten

Forschungsprogramme / Allgemeine Ressortforschung / Stadtentwicklung

- Städtebauförderung außerhalb von Stadtregionen
- Verfügungsfonds im Rahmen der Städtebauförderung

Forschungsprogramme / ExWoSt / Forschungsfelder

- Jugendliche im Stadtquartier (Jugend macht Stadt – Videobeiträge der Tagung verfügbar; Freiräume für Kinder und Jugendliche)

Forschungsprogramm / MORO / Studien

- Erreichbarkeiten und Mobilitätsansprüche innerhalb großräumiger Verantwortungsgemeinschaften

Forschungsprogramme / Zukunft Bau / Auftragsforschung

- Aktualisierte und erweiterte Testreferenzjahre (TRY) von Deutschland für mittlere und extreme Witterungsverhältnisse
- Übertragung des Bewertungssystems Nachhaltiges Bauen für Bürogebäude auf den Bestand
- Ganzheitliches Planungskonzept für energieeffizientes Bauen im Bestand mit Blick auf die Auswirkungen auf das architektonische Erscheinungsbild. Leitfaden „energetisch sanieren gestalten“

Veranstaltungen

- 24. Mai 2011: Immobilienpreise mehr wert! Lokale Kompetenz der Gutachterausschüsse regional und national nutzen, Berlin
- 25. Mai 2011: Transferwerkstatt Stadtumbau West, Hamburg

Der monatliche Newsletter BBSR-Forschung-Online informiert über neue Internetbeiträge, Veranstaltungen, Veröffentlichungen sowie Stellen und Ausschreibungen. Abonnieren Sie ihn unter www.bbsr.bund.de / Aktuell.

Kontakt:

Dr. Karin Veith
Referat SWD
Stab Wissenschaftliche
Dienste
Tel.: + 49 228 99401-2297
E-Mail:
karin.veith
@bbr.bund.de