

# **Zukunft des Wohnens**

## **Perspektiven für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Rheinland und Westfalen**

Ein Gutachten im Auftrag des VdW Rheinland Westfalen

### **Inhaltsverzeichnis**

- 1 Kurzfassung**
- 2 Veränderungen des Wohnungsmarktes**
- 3 Bevölkerungsentwicklung in Deutschland**
- 4 Die ergrauende Gesellschaft:  
Wohnangebote für ältere Menschen**
  - 4.1 Alt ist nicht gleich alt – Lebenslagen und Lebensstile älterer Menschen
  - 4.2 Wohnmobilität älterer Menschen – eine unterschätzte Größe
  - 4.3 Altersgerechtes Wohnen zwischen Normalwohnung und Pflegeheim
  - 4.4 Konsequenzen für die Wohnungswirtschaft:  
Neue Aufgaben und Marktsegmente
- 5 Suburbanisierung**
  - 5.1 Phasen der Suburbanisierung
  - 5.2 Demographie, Suburbanisierung und die räumliche Verteilung der Bevölkerung
  - 5.3 Erfolgsfaktoren für Innenstädte und Ortskerne
  - 5.4 Fazit Suburbanisierung
- 6 Haushaltstypen und Lebensstilgruppen**
  - 6.1 Individualisierung
  - 6.2 Lebensstile
  - 6.3 Neue Haushaltstypen – Neue Lebensstile – Neue Wohnungstypen?
- 7 Demographie und die neue Rolle der Zugewanderten  
auf dem Wohnungsmarkt**
  - 7.1 Entwicklung des Ausländeranteils
  - 7.2 Wohnverhältnisse und berufliche Position von Ausländern in Deutschland
  - 7.3 Die Segregationsproblematik von Ausländern im Wohnbereich
  - 7.4 Schlussfolgerung: Integriertes Wohnen und kritische Schwellen
- 8 Einkommenspolarisierung und ihre Folgen  
im Bestand**
  - 8.1 Einkommen, Armut und deren Einfluss auf die Wohnraumversorgung
  - 8.2 Folgen der ökonomischen Polarisierung für die Entwicklung von Wohnquartieren
  - 8.3 Die Zukunft der Wohnungspolitik liegt im Bestand

- 9 Stadtentwicklung und Gesellschaft**
  - 9.1 Verschärfung von sozialräumlicher Segregation in deutschen Städten
  - 9.2 Die Großsiedlungsproblematik
  - 9.3 50er-Jahre-Siedlungen
  - 9.4 Gentrification
  - 9.5 Freizeitorientiertes Wohnen und urbane Erlebniszentren
  - 9.6 Neue Urbanität – New Urbanism
  - 9.7 Die nachhaltige Stadtentwicklung (Sustainable Development)
  - 9.8 Zusammenfassung: Die Stadt der Gegenwart – die Stadt der Zukunft
  
- 10 Konsequenzen für die Wohnungswirtschaft**
  - 10.1 Leerstände zwingen zum Strukturwandel
  - 10.2 Individualisierung und Pluralisierung der Lebensstile
  - 10.3 Steigerung des Kundennutzens durch Zusatzleistungen
  - 10.4 Kundenorientierung durch Organisationsentwicklung
  - 10.5 Soziales Management
  - 10.6 Marketing auf rezessiven Märkten
  - 10.7 Portfoliomanagement
  
- 11 Zusammenfassung und Schlussfolgerungen**
  
- 12 Konsequenzen für die Politik**
  - 12.1 Herausforderungen an die Wohnungspolitik
    - 12.1.1 Zur strategischen Ausrichtung der Wohnungspolitik
    - 12.1.2 Die wohnungspolitische Strategie seit den siebziger Jahren
    - 12.1.3 Die strategische Orientierung des Entwurfs eines Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts
  - 12.2 Integrierte Zukunftskonzepte
    - 12.2.1 Gründe für integrierte Zukunftskonzepte
    - 12.2.2 Der Beitrag der verschiedenen Politikfelder
    - 12.2.3 Ressortkoordination für die integrierten Zukunftskonzepte: Für einen neuen Typ von Förderung
  
- 13 Literaturverzeichnis**
  
- 14 Abbildungsverzeichnis**
  
- 15 Tabellenverzeichnis**