

# Eine gute Zukunft! Welche Wohnungsangebote braucht der Markt?

Wie muss ein Wohnungsbestand in 20 Jahren aussehen?



Stadt- und Ortskerne stärken-  
Plädoyer für Wohnqualität in  
Rheinland Pfalz

Fachtagung am 4.12.2007 in Bad Kreuznach



## Dr. Peter Hettenbach und das IIB

- Geographiestudium an der TH Darmstadt
- Bauingenieur Studium / Promotion an der TH Karlsruhe
- bis 1993 wirtschaftliche Standortüberprüfungen bei Regioplan Ingenieure (MVV Tochter) zuletzt als GF

IIB Fachschwerpunkt: Anwendungsforschung durch die **Verknüpfung wirtschaftlicher, technischer und mikrogeographischer Methoden**; 3 Auftragsbereiche

### -Marktforschung:

ca. 200 Wohnungswirtschaftliche Standortanalysen bundesweit pro Jahr

### - Marktentwicklung:

aktuell Bahnhof Schwetzingen; erstes denkmalgeschütztes Null Heizkosten Gebäude Europas

### - Marktbearbeitung:

Vermietungskonzepte für die Wohnungswirtschaft

## [ Einführung ]

- Im Jahr **2050** in den Ballungsräumen  
etwas **höhere Haushaltszahl** als heute + 10-15 % mehr Wohnfläche  
Prognose Bundesregierung mittlere Variante
- Altersstruktur im Bestand zeigt Schwerpunkt im  
Jahrgangsbereich 1950-1970  
(nicht nur energetisch sinnvoll – **Abriss aufgrund  
nicht zeitgerechter Grundrisse**)  
in Holland Staatsprogramm Abriss 600.000 Reihenhäuser
- 1% / Jahr Verlust durch Abgänge  
stehen <0,5% **Ersatzbau** gegenüber  
Neubau = Ersatzmarkt
- **Gebäudebestand ist „falsch“ verteilt** / muss neu geordnet werden  
(Häuser statt Wohnungen / suburban statt urban)  
ohne exogene Störung / „Krieg“ findet in Friedenszeiten im Geldbeutel statt

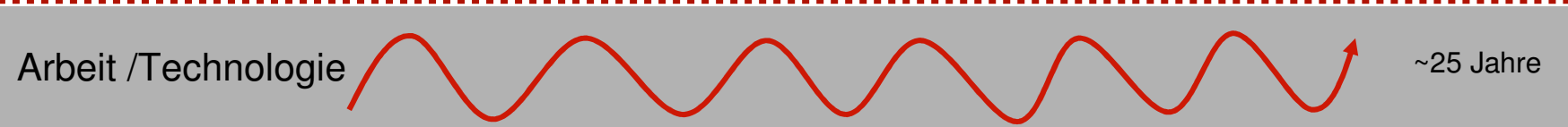
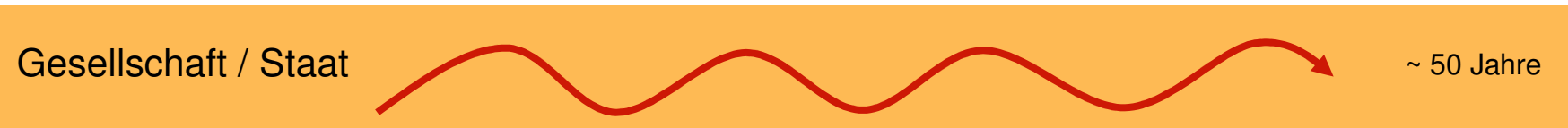
Wie muss ein Wohnungsbestand in 20 Jahren aussehen?  
Bei Neubauquoten von 0,5 % pro Jahr



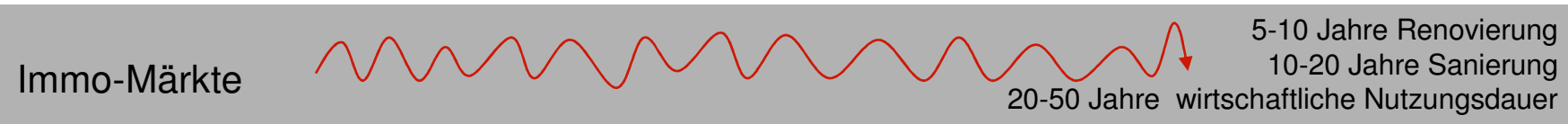
## 1. Globale Trends: Ökologie



## 2. Megatrends: Wirtschaftliche Rahmenbedingungen



## 3. Markt-Trends, Produkt-Moden: Konsum/Konjunktur





## Fazit bis 2020

- Dämmung
- Austausch der Heizungsanlage
- Gebäudemanagementsysteme (MSR),
- effiziente Elektrogeräte
- effiziente Energiespar-, LED Beleuchtung

Ca. 90 Prozent der Maßnahmen sind aus Entscheidersicht wirtschaftlich aber,

- Gesamthöhe der Investition,
- langen Amortisationszeiten von über 10 Jahren
- unterschiedliche Verteilung von Kosten und Nutzen (Mieter / Vermieter)

**-CO<sub>2</sub> Senkung um 20 Prozent wirtschaftlich möglich?**

## [ Ergebnis 1: Kosteneffizienz und Preissteigerungen ]

- | ■ Wohnkosten steigen stark |   | Lösungen   |
|----------------------------|---|--|
| ■ Grundstück               | > | keine Knappheit!!!<br>Modell Bad Vilbel ?  |
| ■ Baukosten                | > | Quartiere statt Einzelhäuser ?   |
| ■ Finanzierung             | > | staatl. Bürgschaften<br>für professionelle Konzepte ?<br>Anreiz für Langzeitinvest |
| ■ Nebenkosten              | > | Null Heizkosten Häuser ?   |
| ■ Einkommen kaum           | > | Was kann die<br>Wohnungswirtschaft zu<br>Einkommenssteigerungen beitragen?         |

## [ Ergebnis 2: Wohnungsmarkt und Einkommenssteigerungen durch Marketing Masterpläne ]

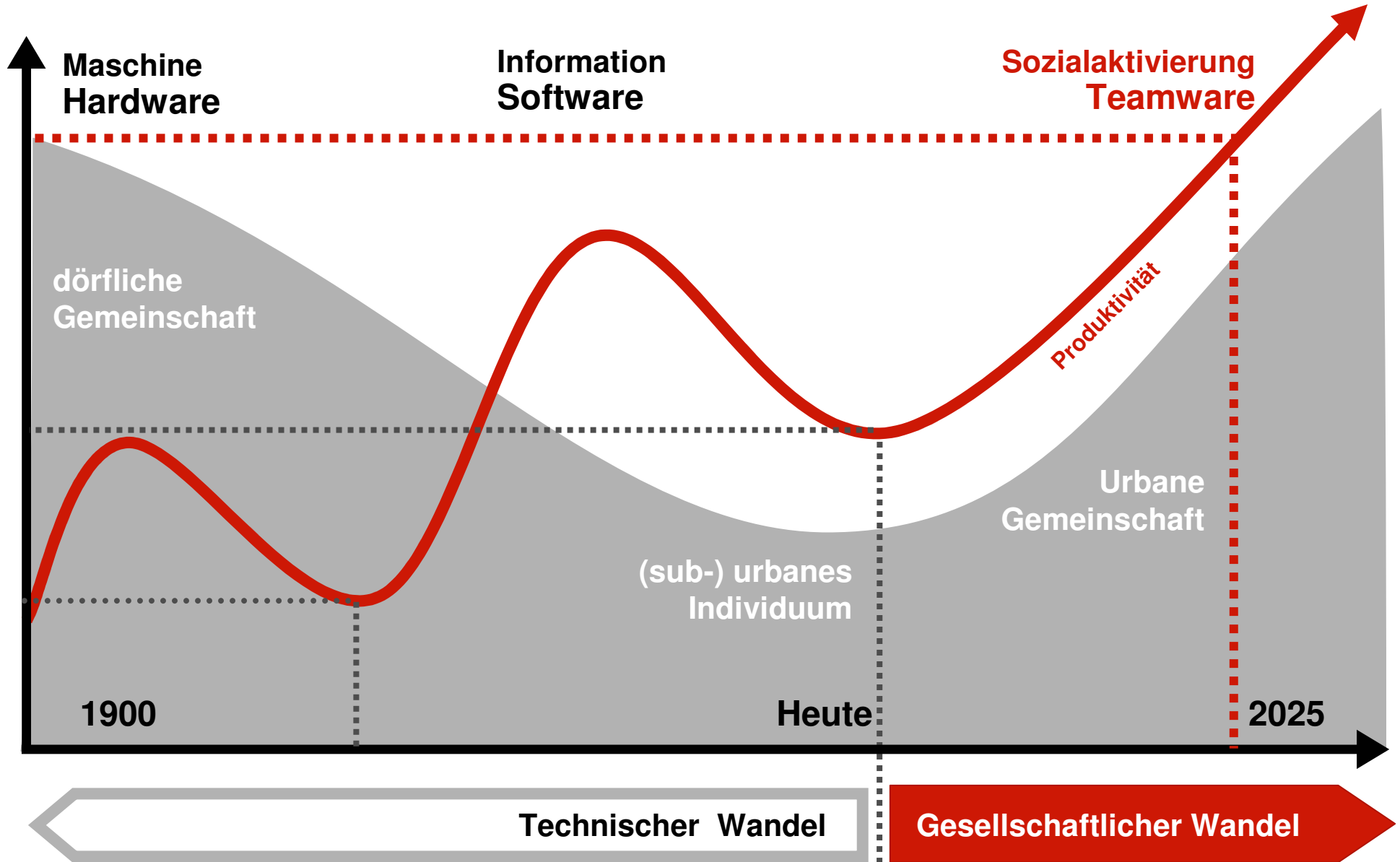
- Einkommenssteigerungen in einer Region erfordern **bestmögliche Verkehrssysteme und eine prosperierende Wirtschaft.**
- Jede Region, jeder **Stadt- und Ortskern** braucht seine „**Alleinstellung (USP) / einen Masterplan**“ vor dem Hintergrund folgender Fragestellung



**Welcher Beitrag wird für Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum geleistet?**

- Alle, auch die Wohnungsbauunternehmen und die Bewohner müssen hierzu ihren Beitrag leisten.

# Die Evolution der Kooperation



## [ Ergebnis 3: Sozialaktivierung ]

Aktivierung der **privaten Vermögen**

### **Eigentümer, Erben, Topverdiener**

Energiepass / Erbschafts- u. Grundsteuer nach CO2 Ausstoß  
Bau-Invests durch Core Investitionen / Globalinvests

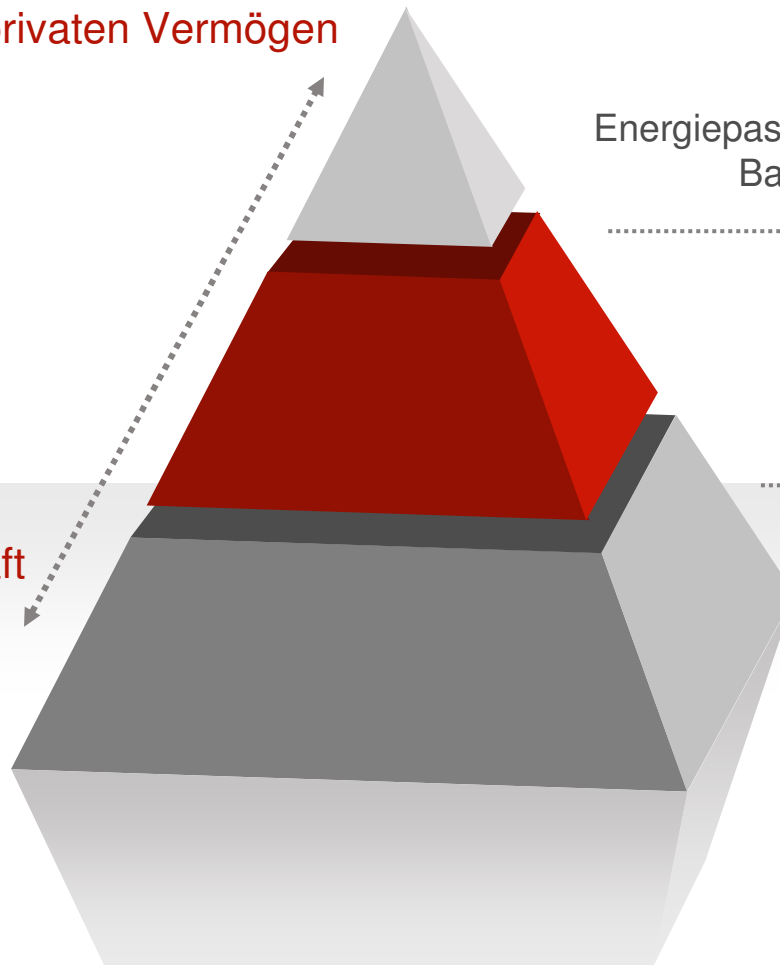
### **Schwellenhaushalte**

Förderung Privat-Bau-Investitionen  
z.B: Projekt-Baugenossenschaften

Aktivierung der **privaten Arbeitskraft**

### **Basisgruppen**

Realisierung bezahlbarer Sanierungen  
Lösung sozialer Brennpunkte  
( 1 € JobberBoxclub Marzahn)  
Charity Projekte der „neuen Reichen“



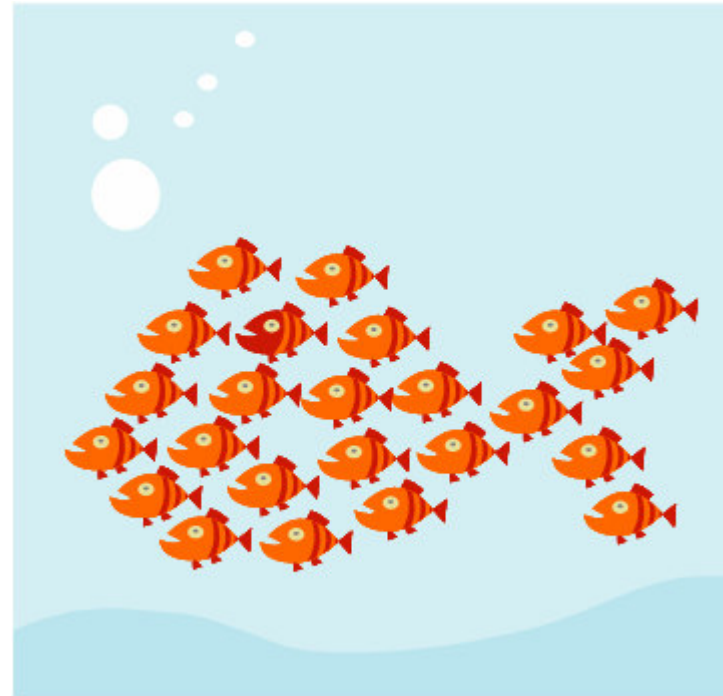
### [ Umsetzung, Tit for Tat? ]

Die wissenschaftliche Spieltheorie zeigt folgende Bedingungen für eine erfolgreiche Strategie:

- I) Die Strategie muss freundlich sein, wer nicht mitspielt muss sofort bestrafbar sein
- II) Die Strategie muss aus den Handlungen des Gegners lernen und sich dessen Züge merken können. Der Rückschlag soll deutlich, aber deeskalierend sein.
- III) Sei nicht zu raffiniert, d.h. die Strategie muss für den Gegner durchschaubar sein

(das IIB entwickelt mit Ihnen entsprechende Umsetzungen in konkreten Projekten)

## Kräfte bündeln



... wir sehen uns in der Zukunft

Dr. Peter Hettenbach und das IIB Team