Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888

Soziale Marktwirtschaft im gesellschaftlichen Wandel

- Unser Umgang mit Unterstützungsbedürftigen -

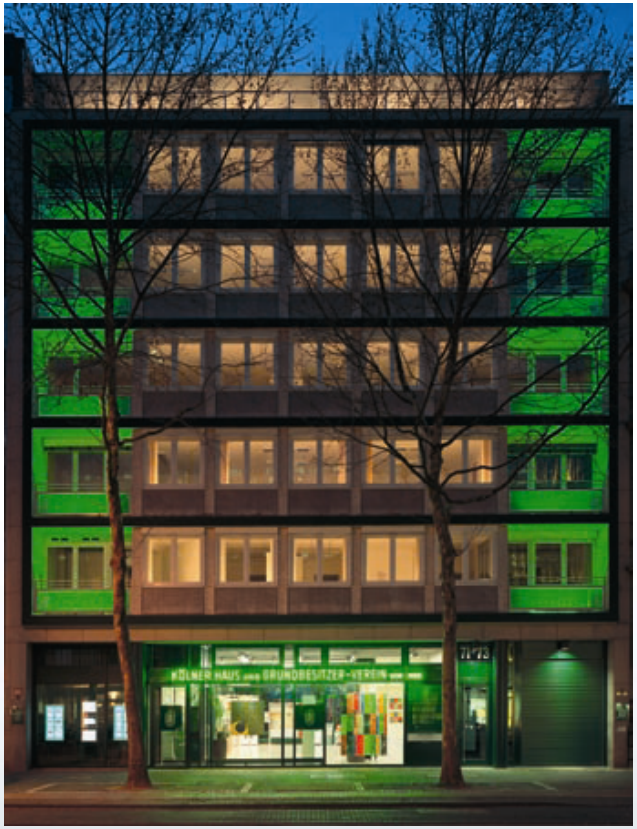
22. Mai 2013

Demographische und soziale Strukturen als Herausforderung an die Wohnungswirtschaft

Dipl. Volkswirt Thomas Tewes

Hauptgeschäftsführer

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888



In Zahlen:

- 25.000 Mitglieder
- 4 Geschäftsstellen
- ca. 75 Mitarbeiter
- davon 20 Rechtsanwälte
- 2 Dipl. Ingenieure
- 2 Steuerberater
- ca. 70.000 Beratungen im Jahr
- ca. 200 Presseveröffentlichungen
- ca. 30 Auftritte in Hörfunk und Fernsehen

Organisationsform

- Eingetragener Verein
- Erwerb der Mitgliedschaft durch Beitritt
- Satzung als Vertragsgrundlage
- alle zwei Jahre Mitgliederversammlung
- Führung des Vereins durch Vorstand und Geschäftsführung

Interessenvertretung

- Vertretung der Interessen von Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern
- Außergerichtliche Wahrnehmung der Rechte für den einzelnen Eigentümer
- Artikulation der Interessen gegenüber Politik, Verwaltung und Medien

Hilfe im Alltag

Unterstützung des Eigentümers

- Hausverwaltung
- Immobilienbewertung /-vermittlung
- Nebenkostenabrechnung
- Durchführung von Baumaßnahmen
- Verkauf von Formularen / Literatur
- Verlag einer Zeitung

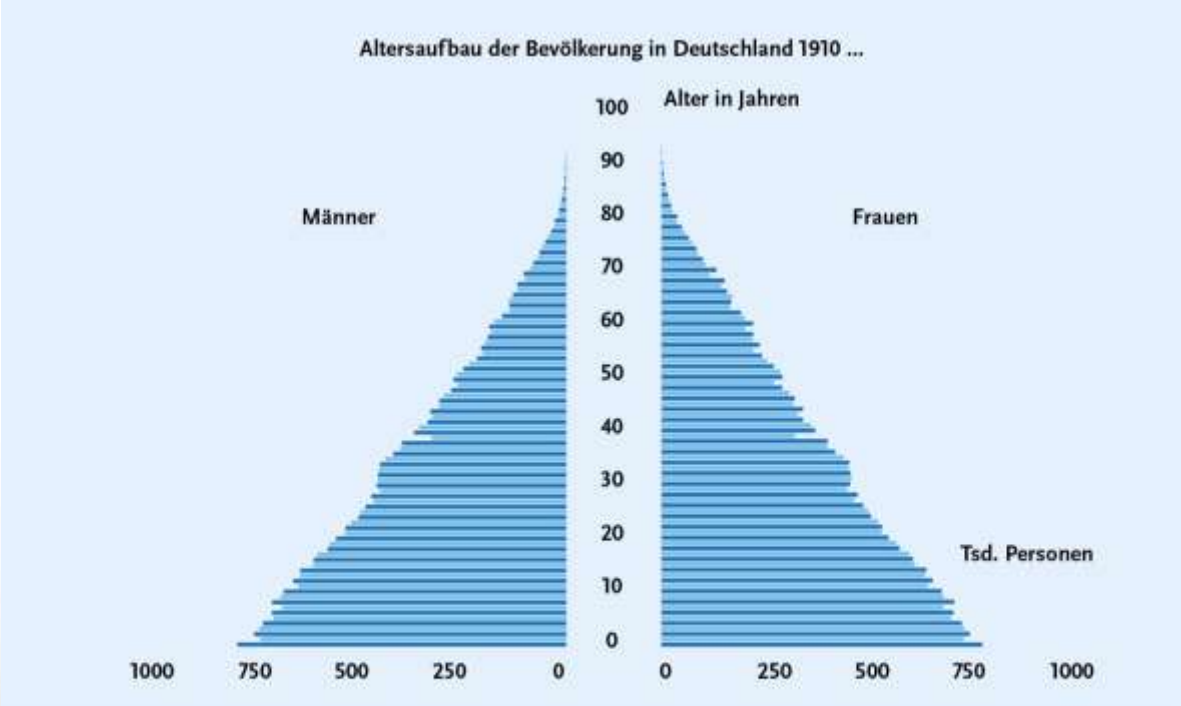
Mitsprache

Mitsprache bei Themen von Stadtgestaltung, Verkehr, etc.

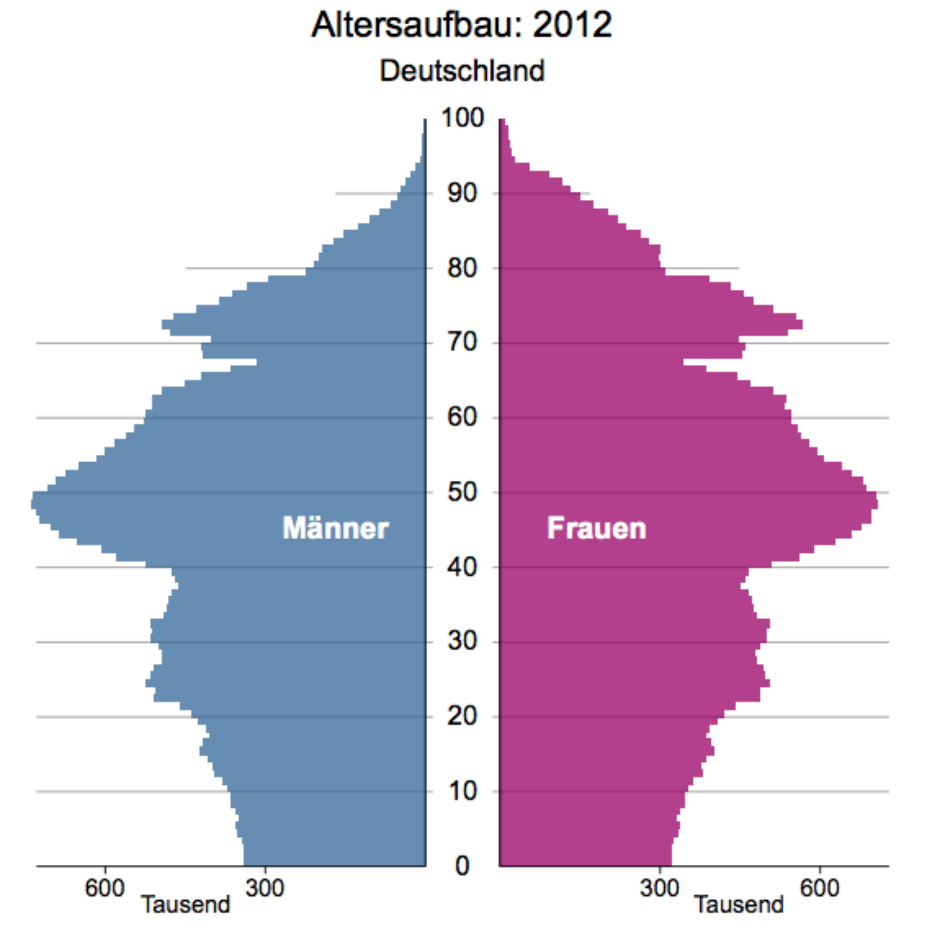
Demographischer Wandel und seine Herausforderungen

Dipl. Vw. Thomas Tewes
Hauptgeschäftsführer

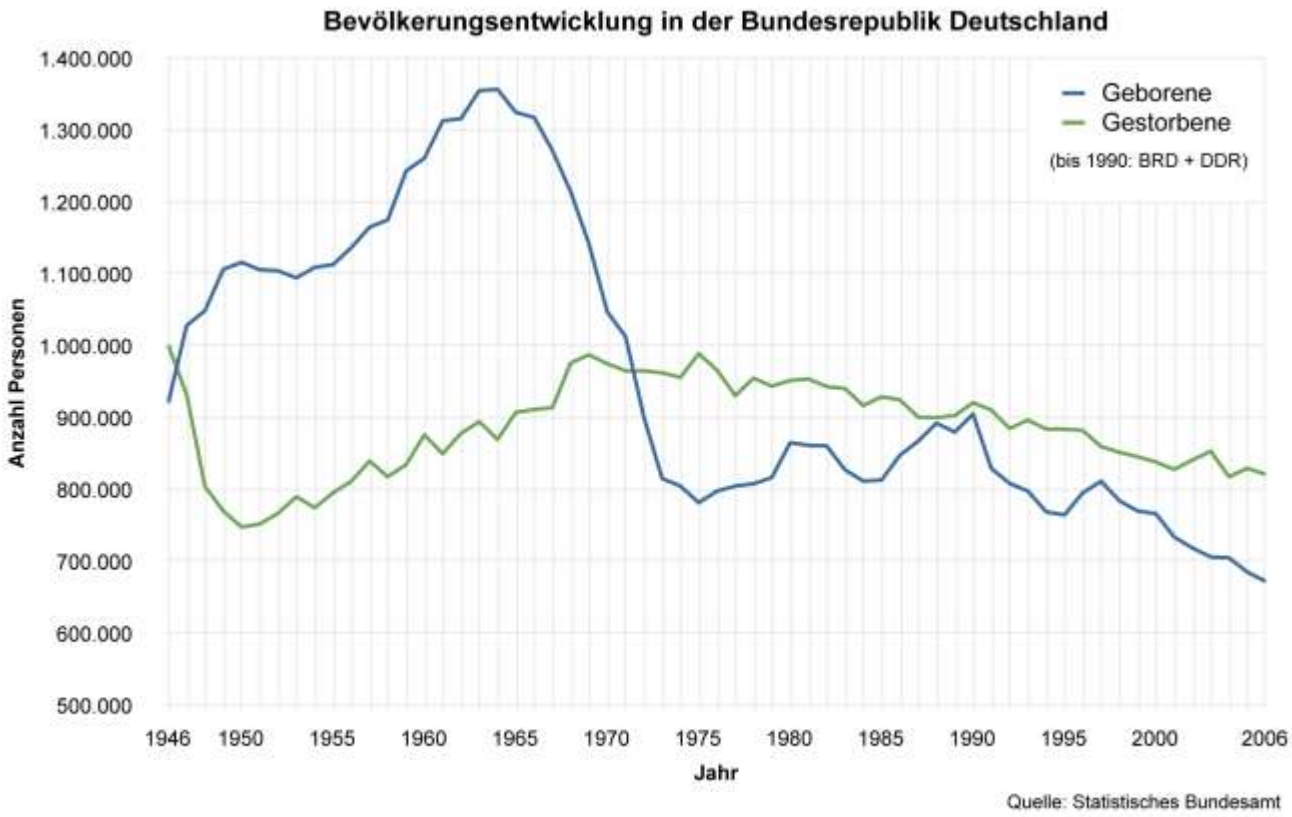
Altersaufbau 1910



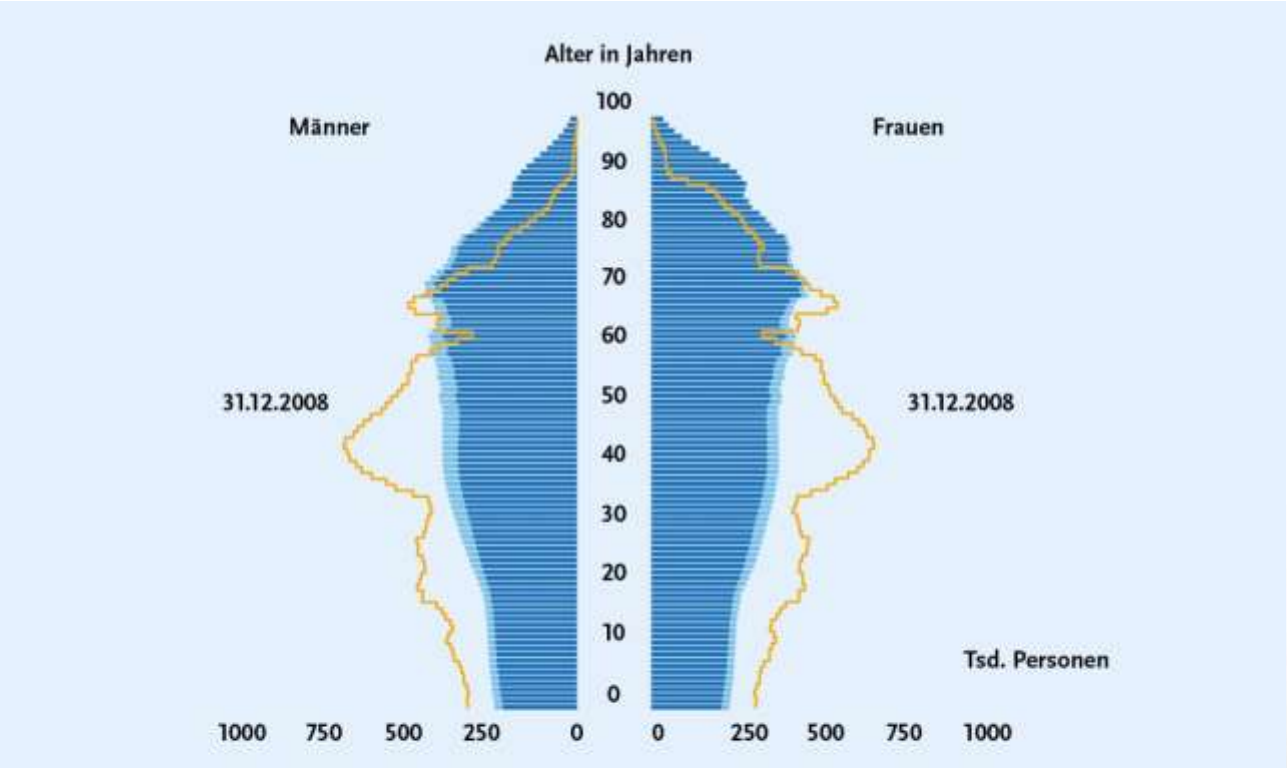
Altersaufbau 2012



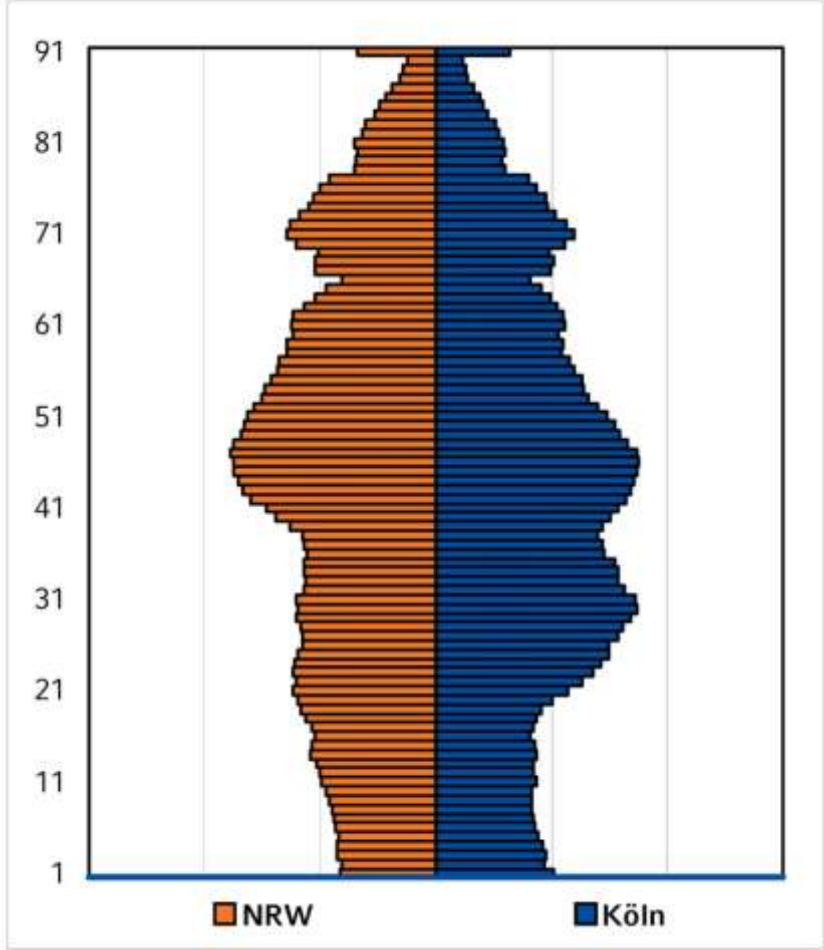
Geburten- und Sterberaten



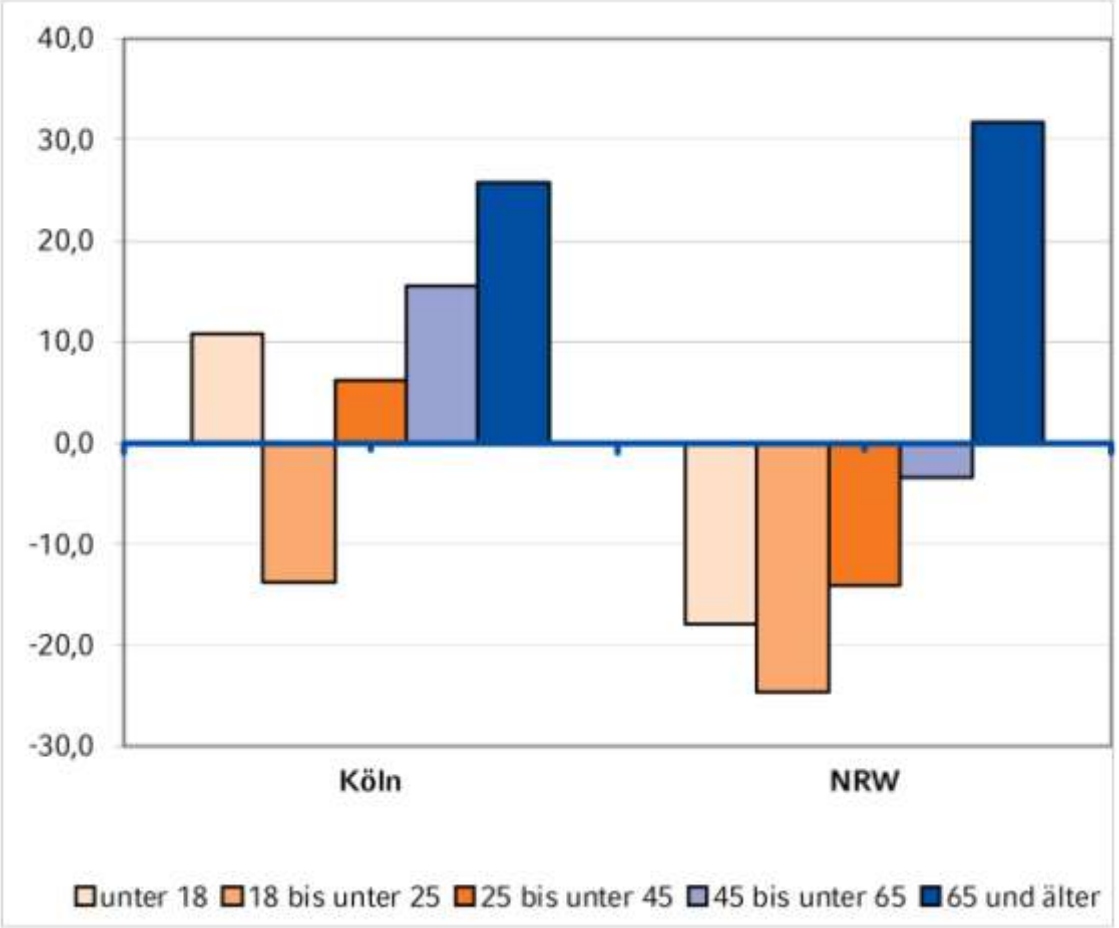
Alterspyramide 2008 / 2060

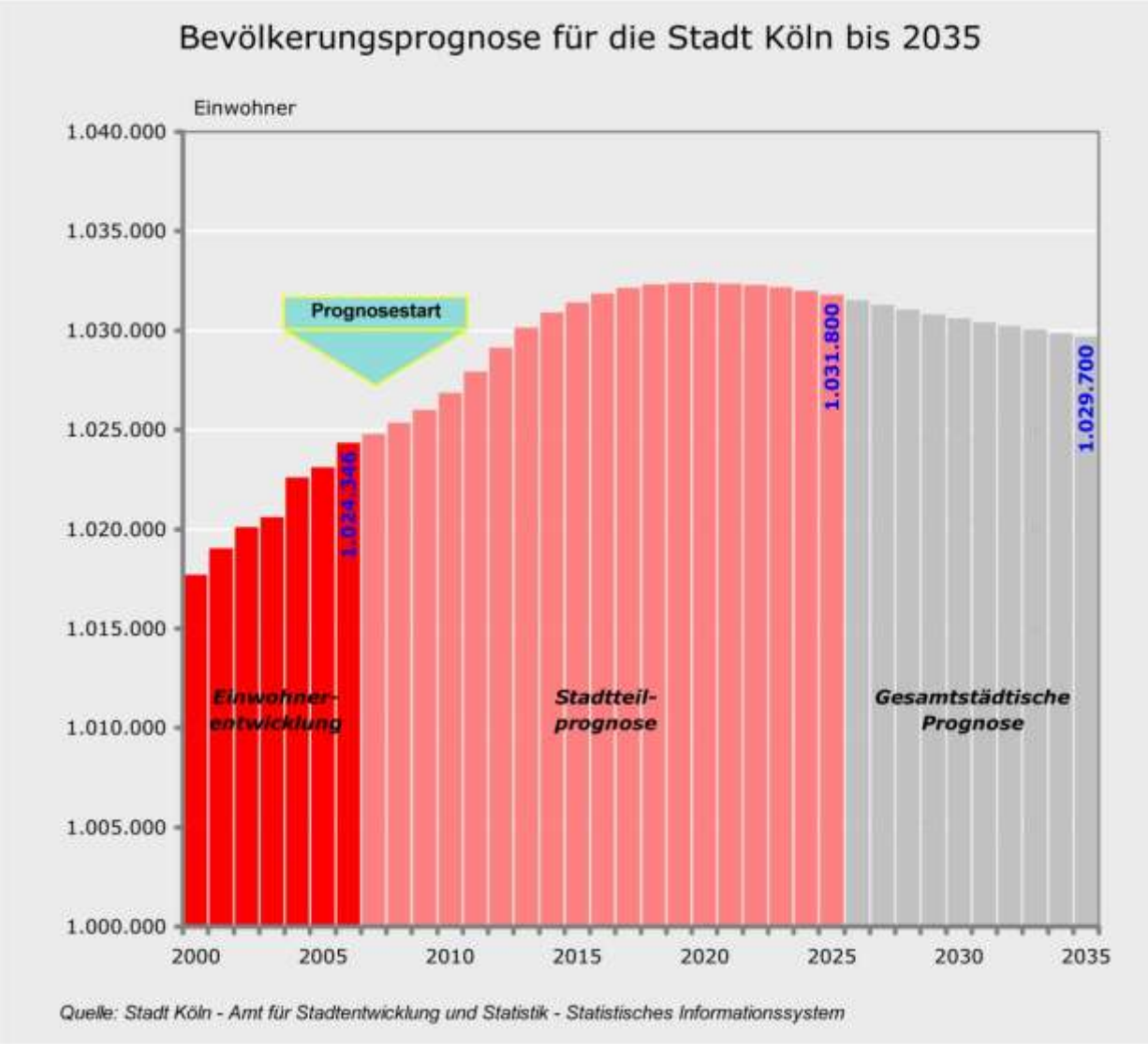


Vergleich NRW / Köln 2011

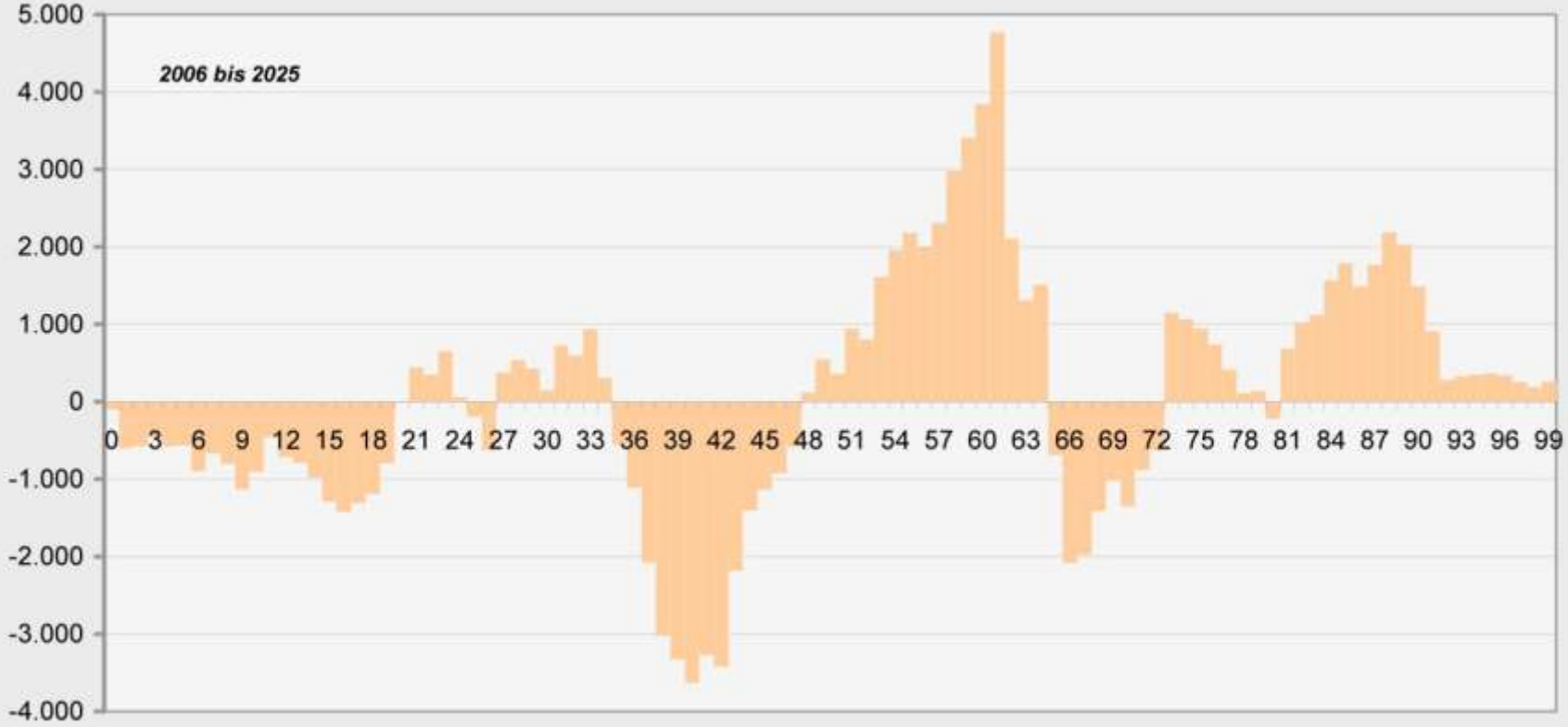


Veränderung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen 2008 / 2030

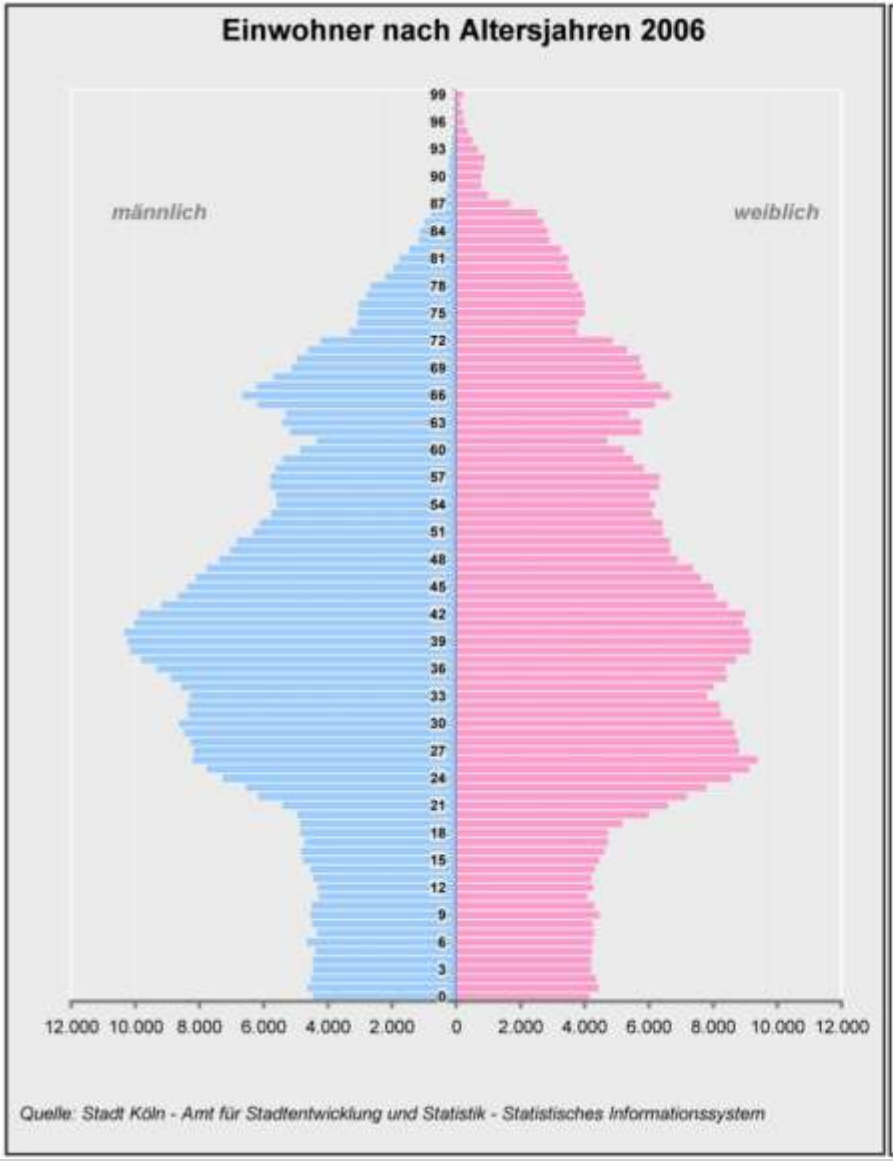


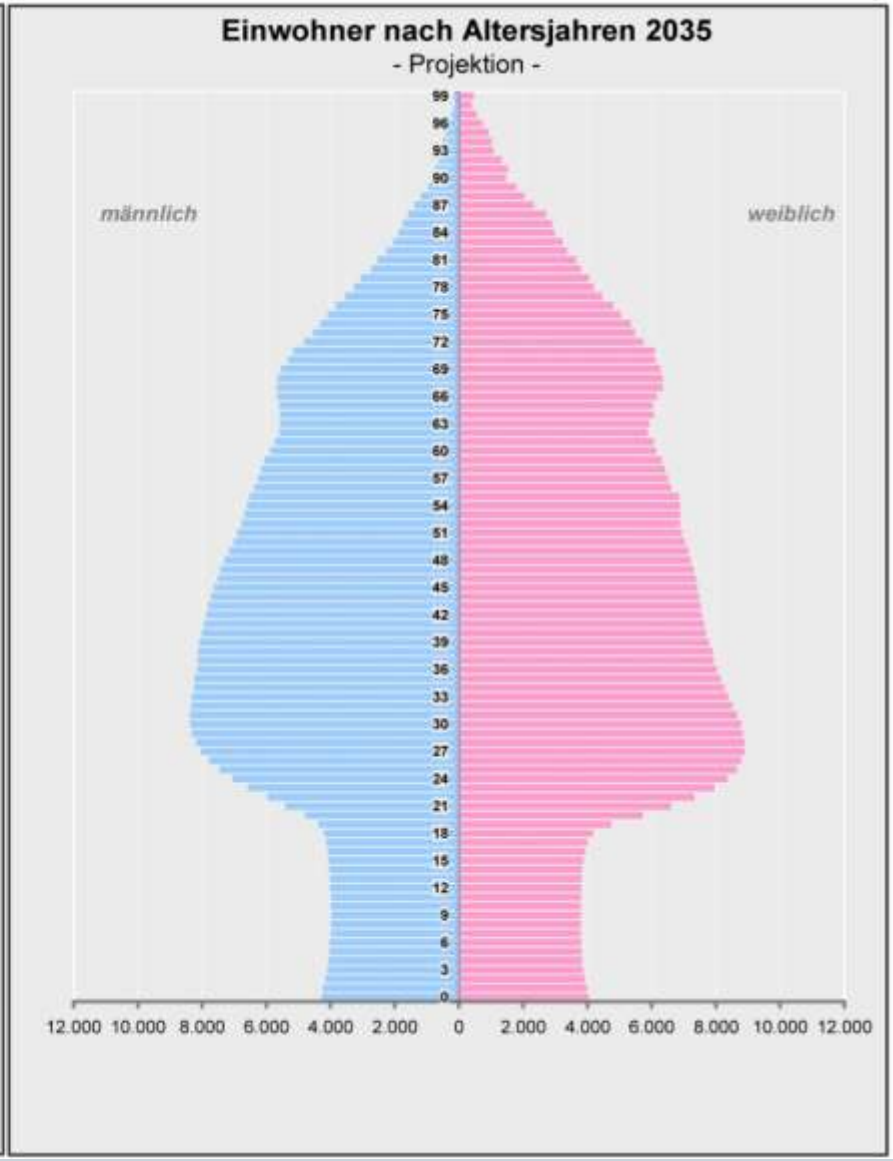

Bevölkerungsprognose für die Stadt Köln bis 2035
Einwohner
1.040.000
1.035.000
1.030.000
1.025.000
1.020.000
1.015.000
1.010.000
1.005.000
1.000.000
2000
2005
2010
2015
2020
2025
2030
2035
Prognosestart
1.024.346
1.031.800
1.029.700
Einwohner-entwicklung
Stadtteil-prognose
Gesamtstädtische Prognose
Quelle: Stadt Köln - Amt für Stadtentwicklung und Statistik - Statistisches Informationssystem

Zu- und Abnahme der Kölner Bevölkerung nach Altersjahren - Prognosen 2006/2025 -

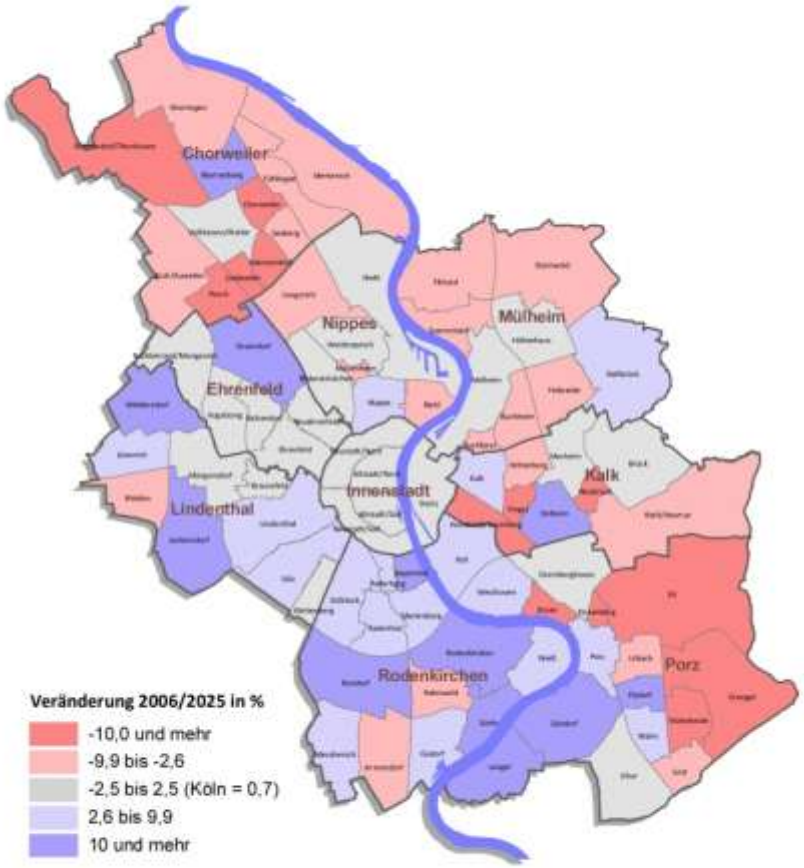


Quelle: Stadt Köln - Amt für Stadtentwicklung und Statistik - Statistisches Informationssystem


Einwohner nach Altersjahren 2006
männlich
weiblich
99
96
93
90
87
84
81
78
75
72
69
66
63
60
57
54
51
48
45
42
39
36
33
30
27
24
21
18
15
12
9
6
3
0
12.000 10.000 8.000 6.000 4.000 2.000 0 2.000 4.000 6.000 8.000 10.000 12.000
Quelle: Stadt Köln - Amt für Stadtentwicklung und Statistik - Statistisches Informationssystem


Einwohner nach Altersjahren 2035
- Projektion -
männlich
weiblich
99
96
93
90
87
84
81
78
75
72
69
66
63
60
57
54
51
48
45
42
39
36
33
30
27
24
21
18
15
12
9
6
3
0
12.000 10.000 8.000 6.000 4.000 2.000 0 2.000 4.000 6.000 8.000 10.000 12.000

Einwohnerentwicklung in Köln 2006 - 2025



Stadt Köln

Der Oberbürgermeister - Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Zwischenfazit:

- wir werden immer weniger und älter
- die demographische Entwicklung ist nicht überall gleich
- vor allem die Ballungszentren verzeichnen erheblichen Zuwachs
- dieser Zuwachs besteht zu einem großen Teil aus älteren Menschen
- die Bevölkerungsentwicklung in einer Stadt ist sehr unterschiedlich

Schlussfolgerung:

- regionale Unterschiede erfordern oft auch regional unterschiedliche Steuerungsmechanismen

Bundesministerium
für Verkehr, Bau
und Stadtentwicklung

Altersgerecht Umbauen

Ein Projekt des Bundesregierung zur altersgerechten Ertüchtigung von Bestandsimmobilien

Projektpartner: GAG und Kölner Haus- und Grundbesitzerverein

Umbau statt Umzug

Chance im Bestand

- Großteil aller Wohnungen ist schon gebaut
- Beibehaltung eines selbstbestimmten Lebens
- Erhalt von sozialen Strukturen

Barrierearmut für Jung und Alt

Barrierearmut

-kommt jedem zugute

- ist heute ein Ausdruck von Luxus

- kommt auch Menschen mit Behinderung entgegen

Wer ist angesprochen ?

Der Staat fördert den Umbau über die eigene Kreditanstalt für Wiederaufbau KfW mit zinsgünstigen Darlehen

Durch Angebote für

- Vermieter
- selbstnutzende Eigentümer
- Mieter

Vermieter

Barrierefreiheit

- hält Bestandsmieter (ein Drittel aller Mieter über 60 Jahre alt)
- eröffnet neue Nutzergruppen
- ist ein zusätzliches Vermarktungsinstrument
- stößt auf wenig Interesse

Selbstnutzer im Eigenheim

Barrierefreiheit

- ermöglicht den Verbleib im Eigenheim und in der vertrauten Umgebung

- kann im Wohnungseigentum auf Probleme stoßen

- lässt sich nicht bei allen Immobilien verwirklichen

Auch Mieter können umbauen

Mieterumbauten

- können helfen, wenn der Vermieter nicht tätig wird
- bedürfen der Zustimmung des Vermieters
- müssen nach Auszug wieder rückgängig gemacht werden
- Behinderte haben Recht auf Zustimmung

Anwendungsbespiele

Vorher: Stufen zum Hauseingang mit Stufenkanten-unterschneidungen.

Nachher: Rampe mit Handlauf und Radabweiser.

Radabweiser erhöhen die Sicherheit.

Wohnqualität beginnt im Detail: Fenstergriff in gut erreichbarer Höhe.

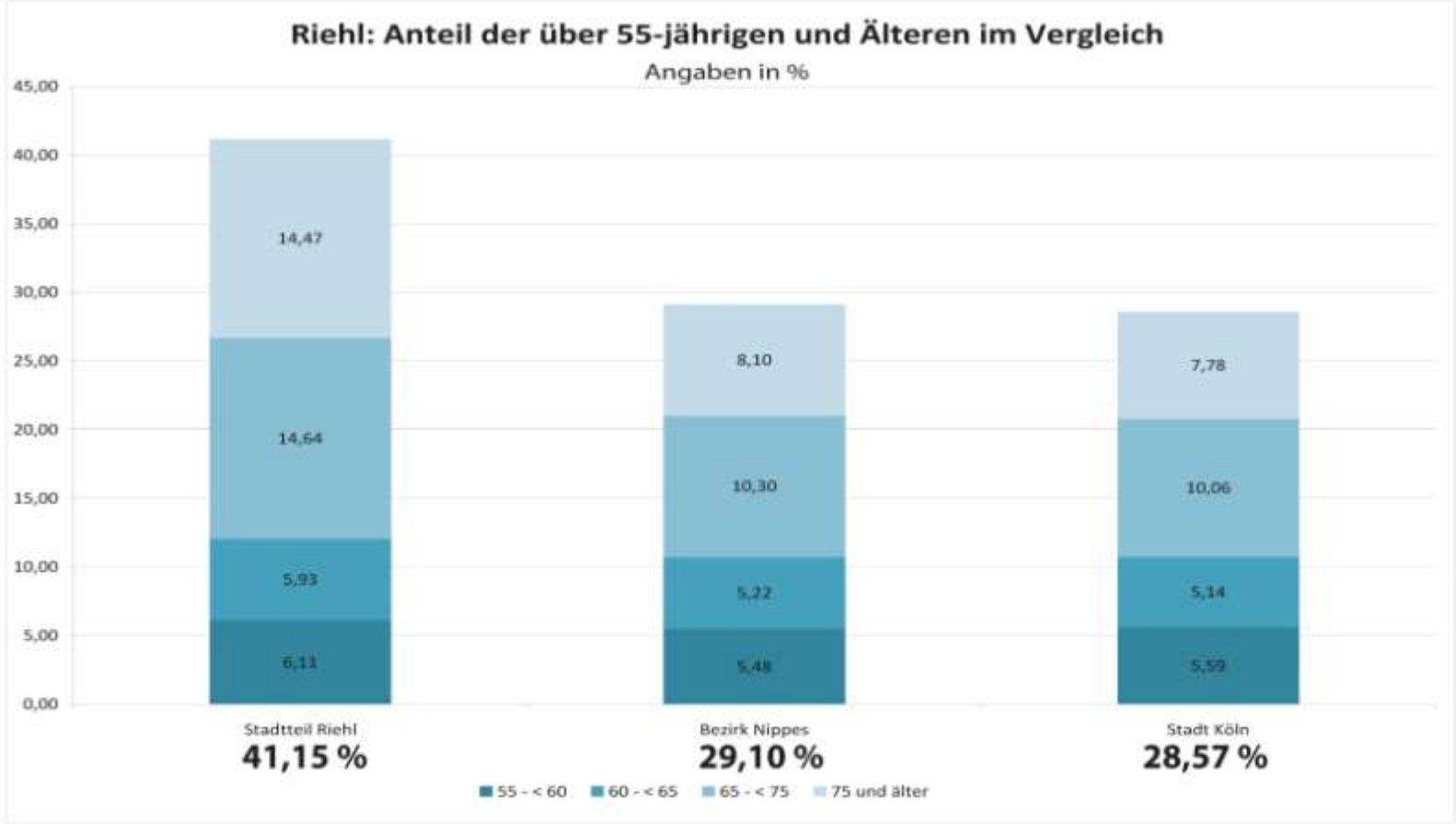
Damit das „zusätzliche Zimmer im Sommer" auch genutzt werden kann, ist der Abbau von Schwellen an der Balkon- oder Terrassentür förderfähig.

Schwellen dürfen nicht höher sein als 2 cm, damit der Umbau förderfähig bleibt.

Ein elektrischer Hub überwindet den Höhenunterschied, wo ehemals Stufen den Aktionsraum in der Wohnung einschränkten.

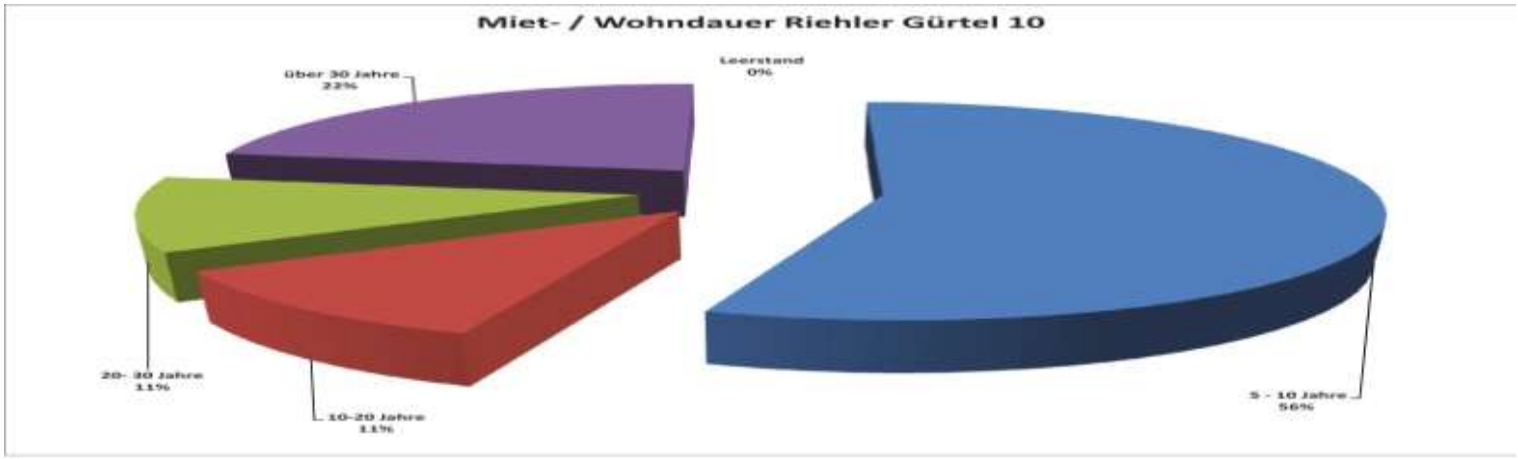
Modellvorhaben in der Praxis

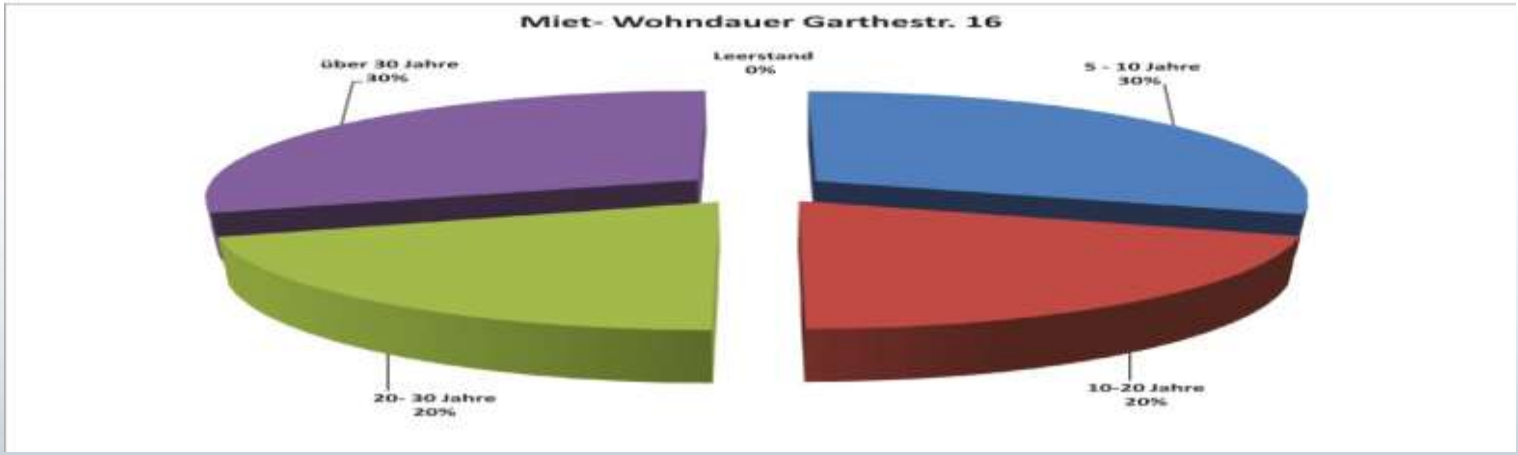
Demographie im Stadtteil



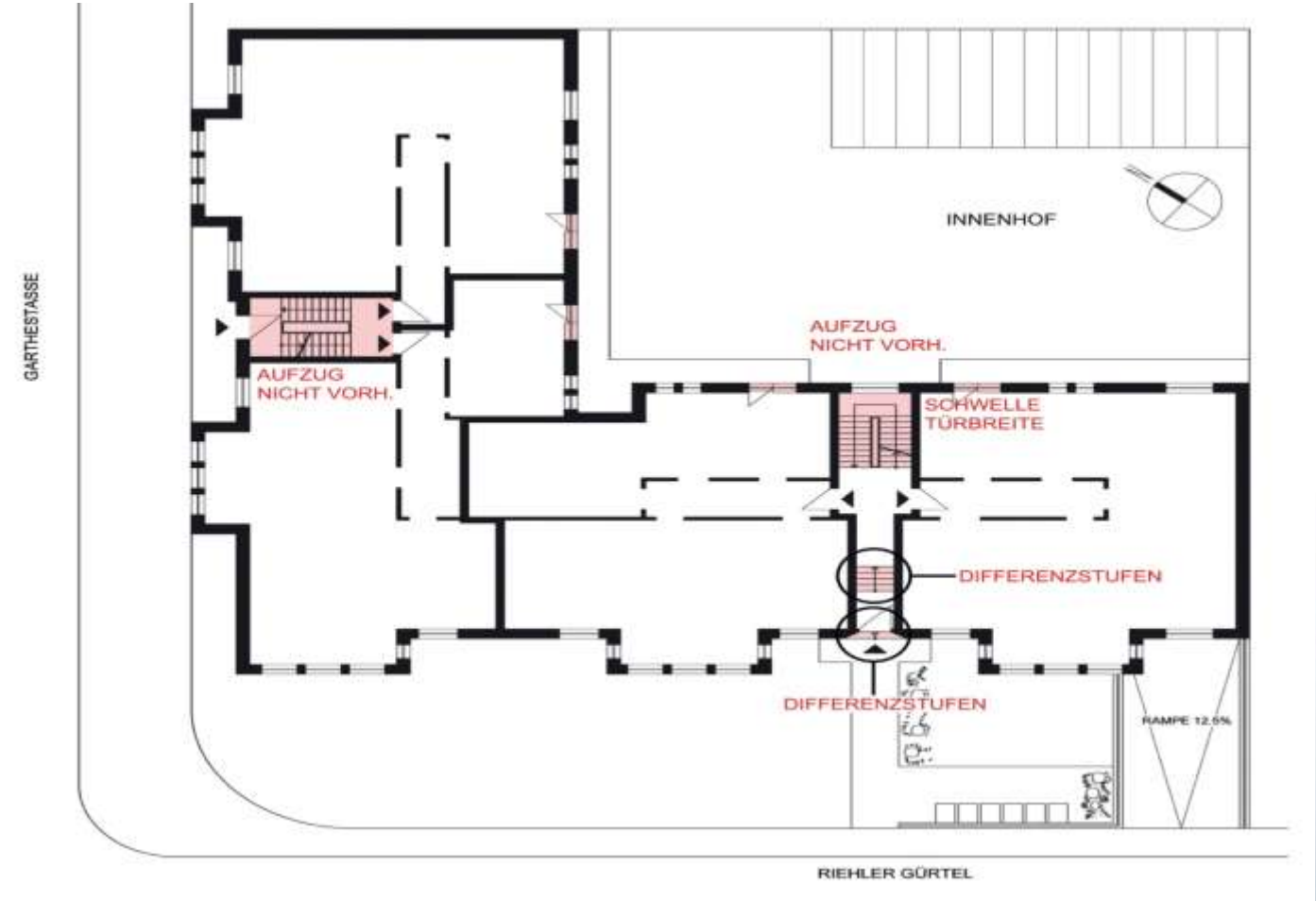
Quelle: Stadt Köln; Stand 31.12.2010

Mietdauer im Objekt





Barrieren im Objekt



Treppen als größtes Hindernis

Treppe

Balkone

Gebäudezugang

Garagenzufahrt

Wenig Bewegungsspielraum

Balkone

Türbreite

Balkonaustritt

Bad

Problembereich Badezimmer

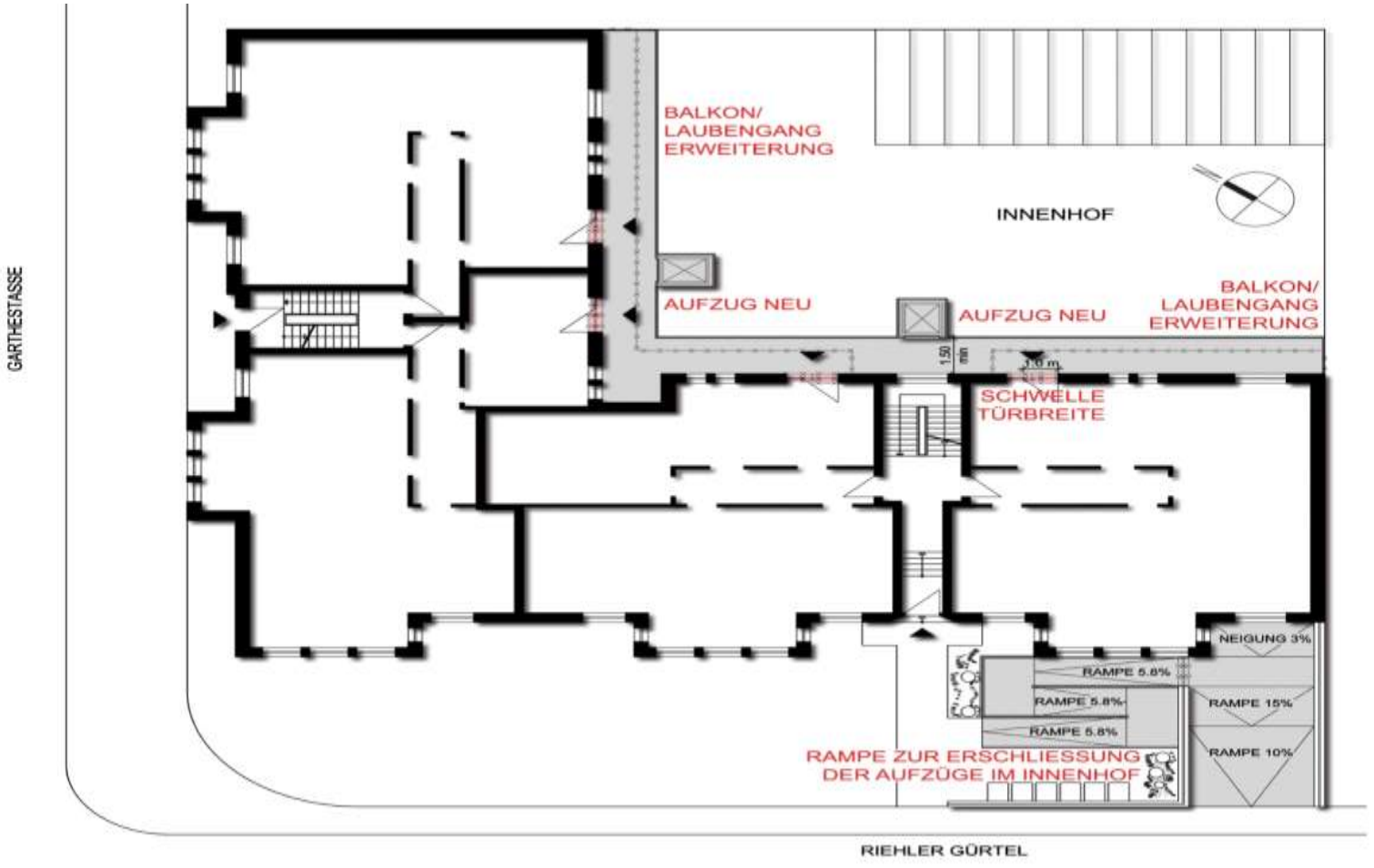
Balkonaustritt

Bad

Balkonaustritt

Bad

Lösungsvorschläge



Kosten der Maßnahmen

Beispielhaft:

Gebäudezugang:	ca. 42.000 Euro
Wohnungszugang:	ca. 190.000 Euro
Aufzugseinbau:	ca. 310.000 Euro
Umbau der Wohnungen:	ca. 41.000 Euro

Gesamtvorhaben:	ca. 600.000 Euro / ca. 30.000 Euro pro. WE
Finanzierung:	100 % / 20 % Mietsteigerung bei Neuvermietung

Schlussfolgerungen

Abschließendes Fazit aus dem Projekt und der Beteiligten:

- der barrierearme Umbau ist eine Investition in die Zukunft
- Umbaumaßnahmen lassen sich oft gut mit der energetischen Sanierung verbinden
- Barrierearmut reicht oft aus, Barrierefreiheit ist nicht unbedingt erforderlich
- der Bestand lässt sich oft nur mit erheblichem Aufwand umbauen
- in Märkten mit erhöhter Nachfrage nach Wohnraum bringt der Umbau dem Vermieter keinen Zusatznutzen
- Akzeptanz für das Programm zur Zeit nur bei Selbstnutzern und Mietern

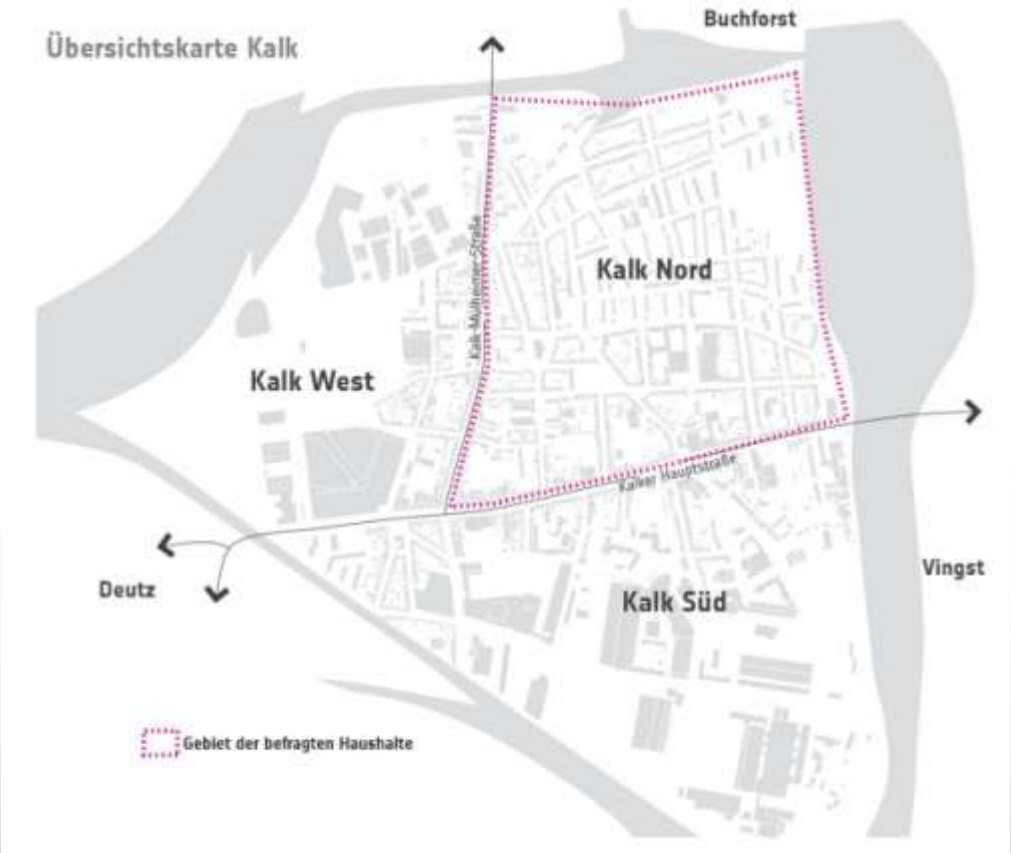
Soziale Strukturen als Chance zur Entwicklung von Quartieren

Dipl. Vw. Thomas Tewes
Hauptgeschäftsführer

Kalk Nord –
Ein Problemviertel im Wandel

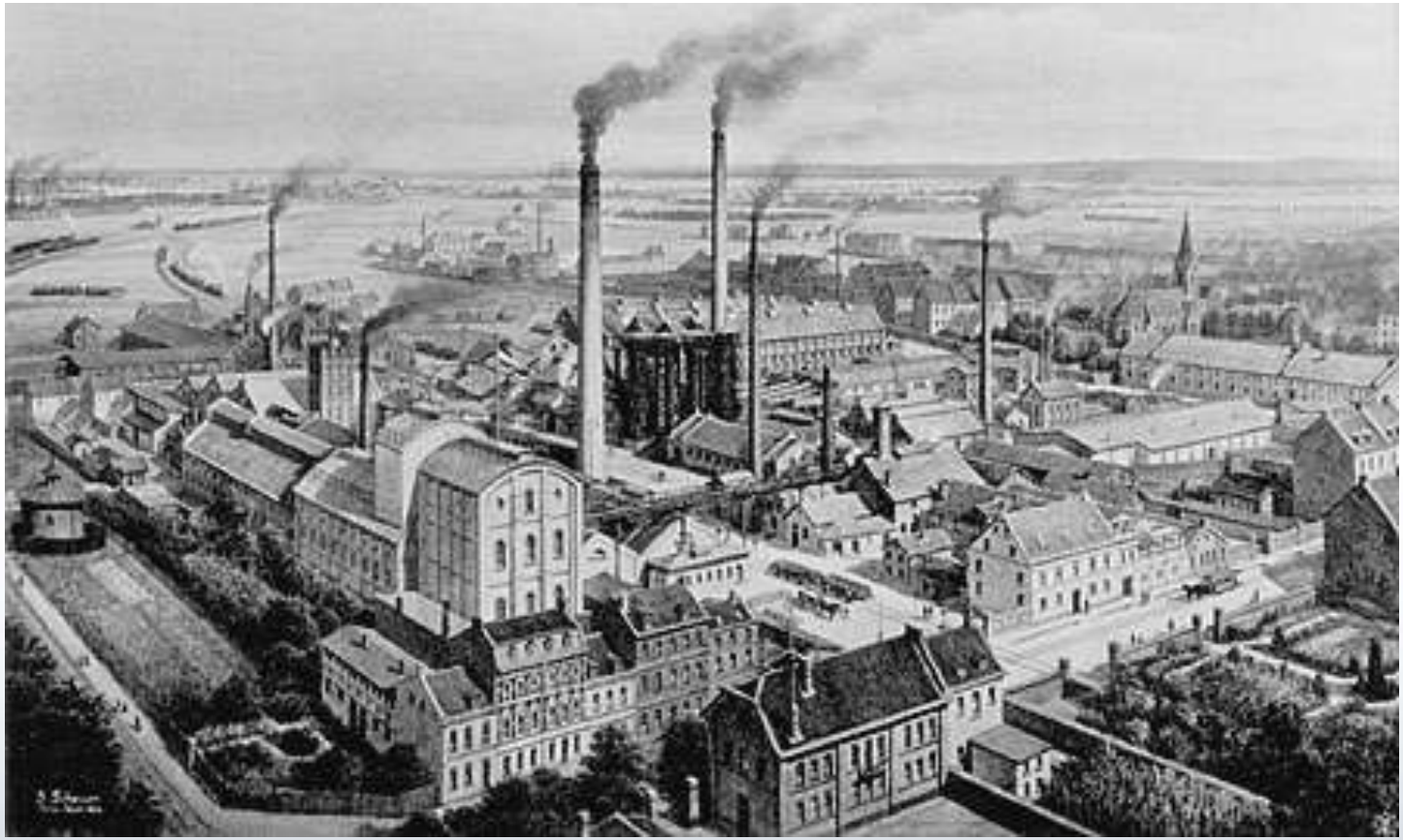
Dipl. Vw. Thomas Tewes
Hauptgeschäftsführer

„Abgehängt“


Übersichtskarte Kalk
Buchforst
Kalk Nord
Kalk West
Kalk Süd
Deutz
Vingst
Geblet der befragten Haushalte

Blühendes Kalk um 1900

Chemische Fabrik Kalk 1892



Der Niedergang seit 1970

- Verlust von ca. 9.000 Arbeitsplätzen seit 1970
- ca. 25 % Arbeitslosenquote

Köln ist schön…

… aber nicht überall

Sanierungsstau …

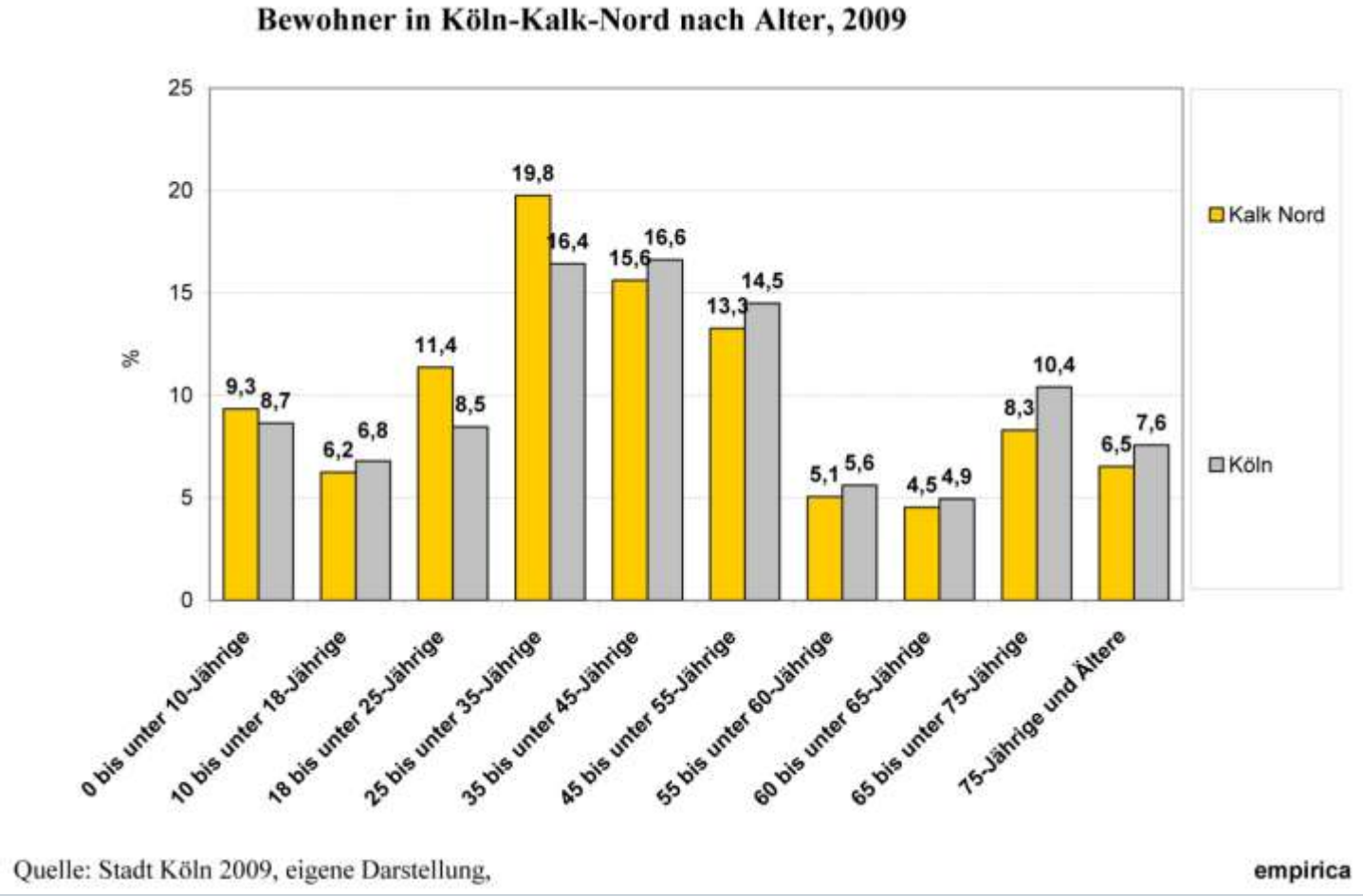
… in Verbindung mit billigen Mieten…

Wir wollen etwas ändern

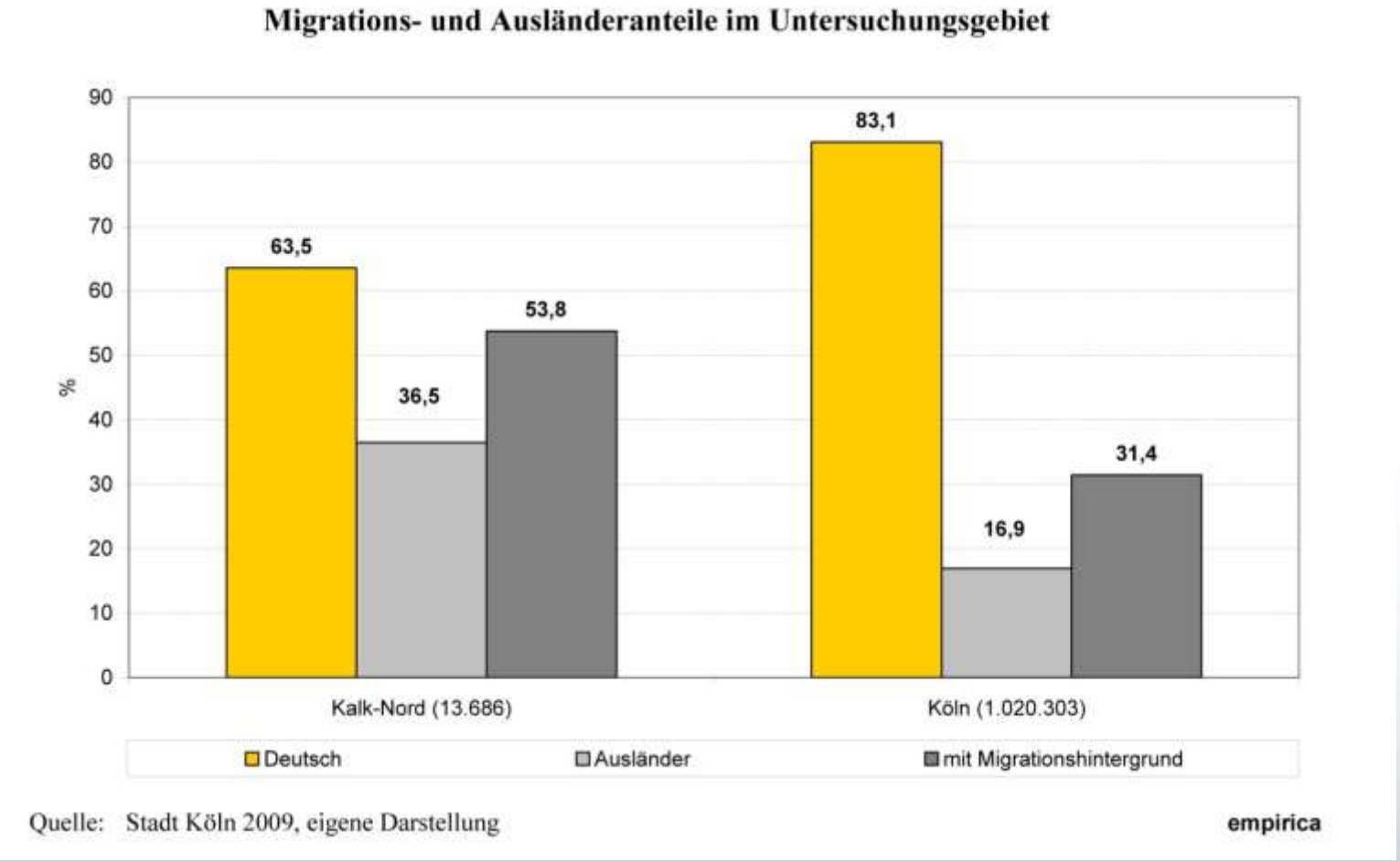
Die Wohnungswirtschaft Köln Kalk-Nord:

- GAG
- Deutsche Annington
- GWG zu Köln
- Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888
- unter Moderation der Kalk-Schmiede

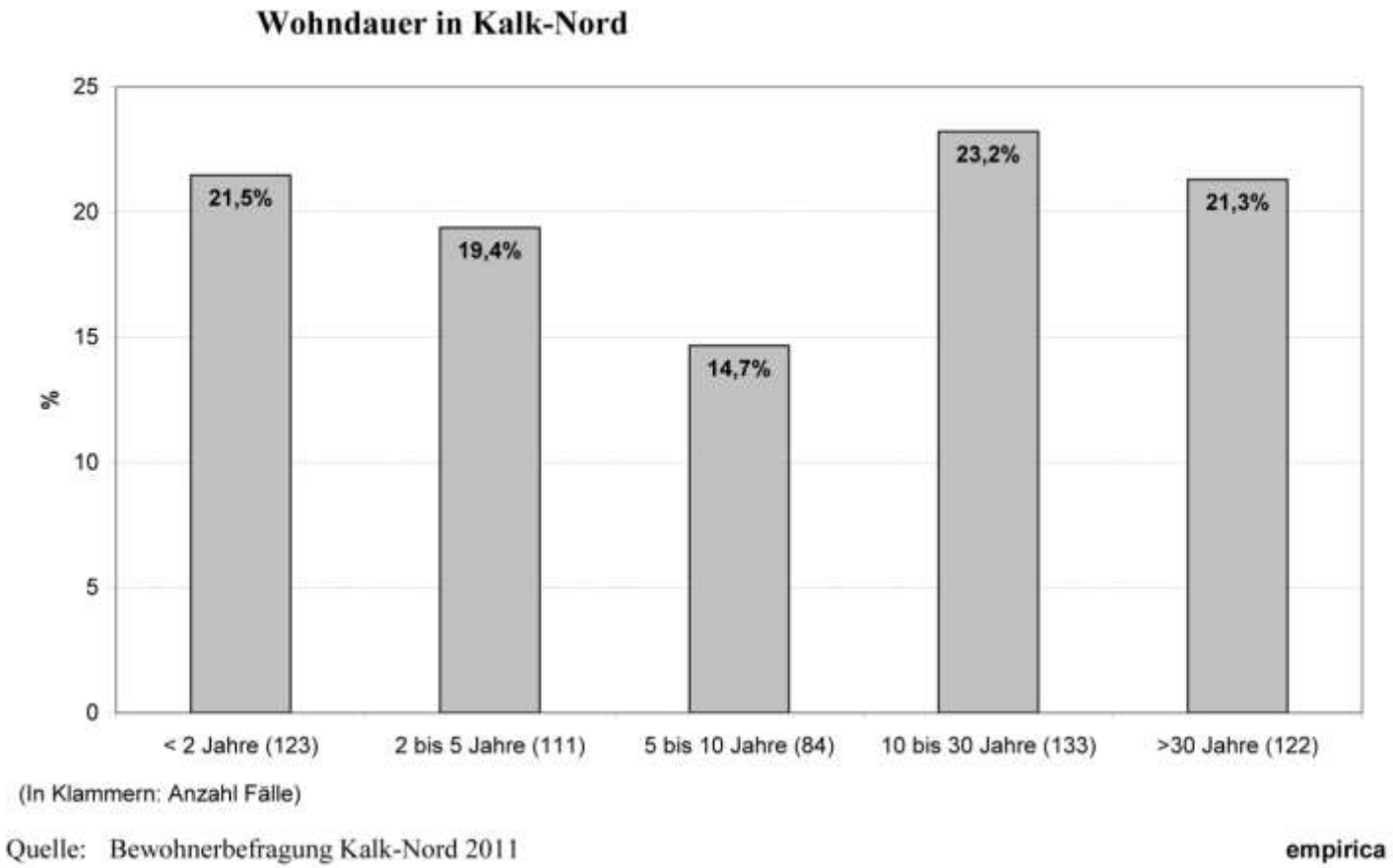
Wie sieht die Bevölkerung aus?



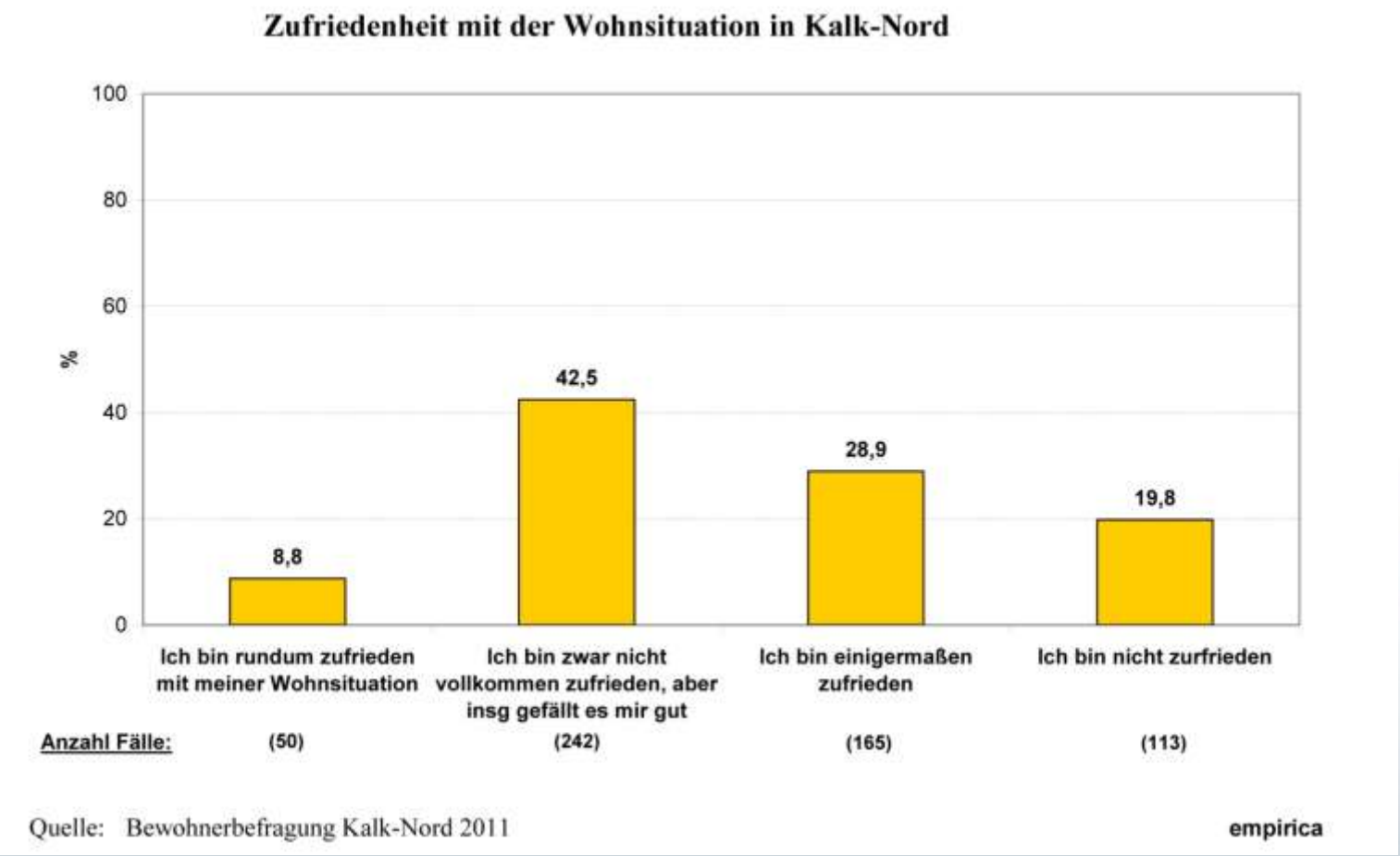
Ausländeranteil in Kalk-Nord



Schnell weg hier?

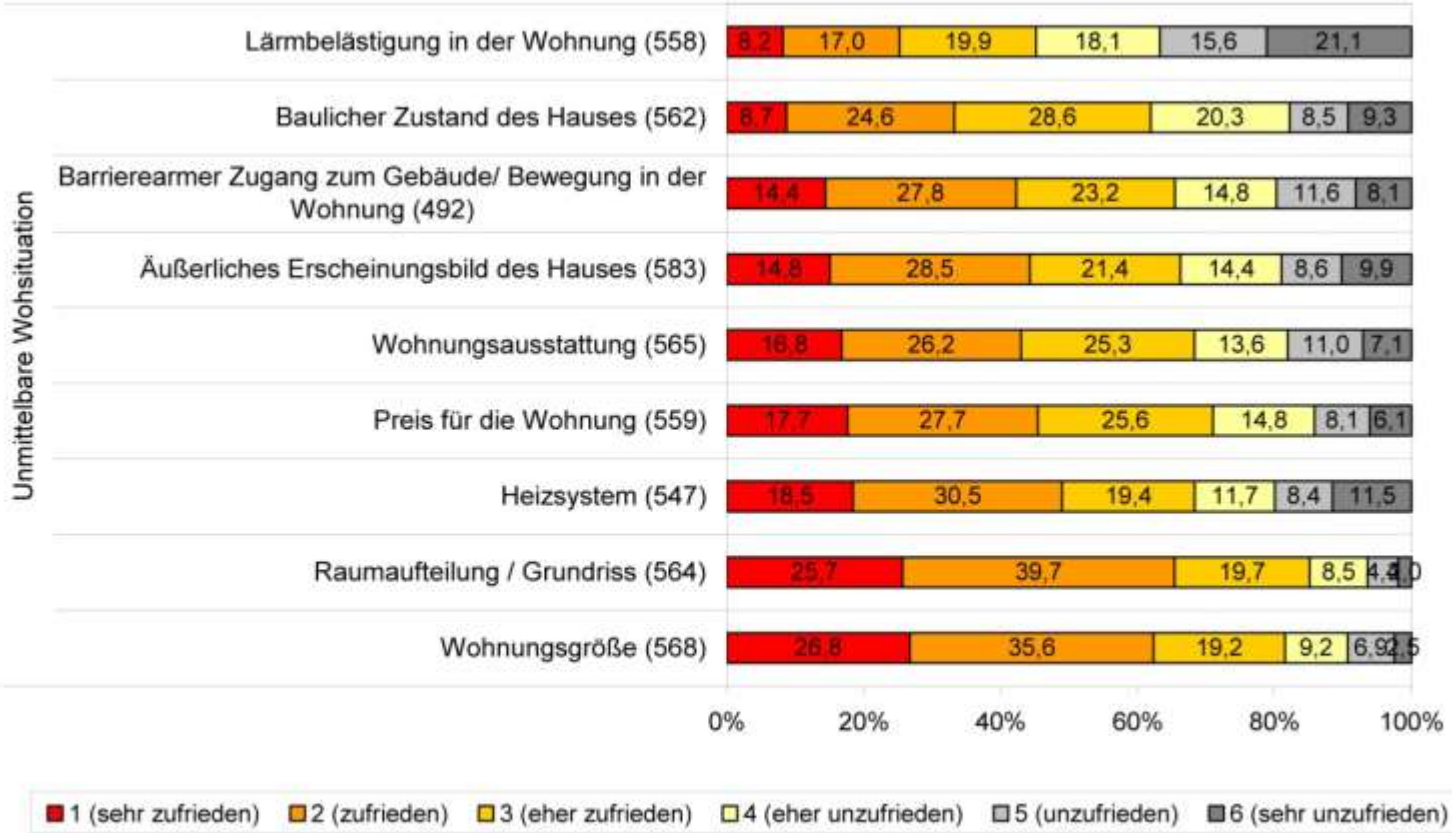


Was denken die Bewohner …



… über ihre Wohnungen?

Zufriedenheit mit der Wohnung/dem Gebäude

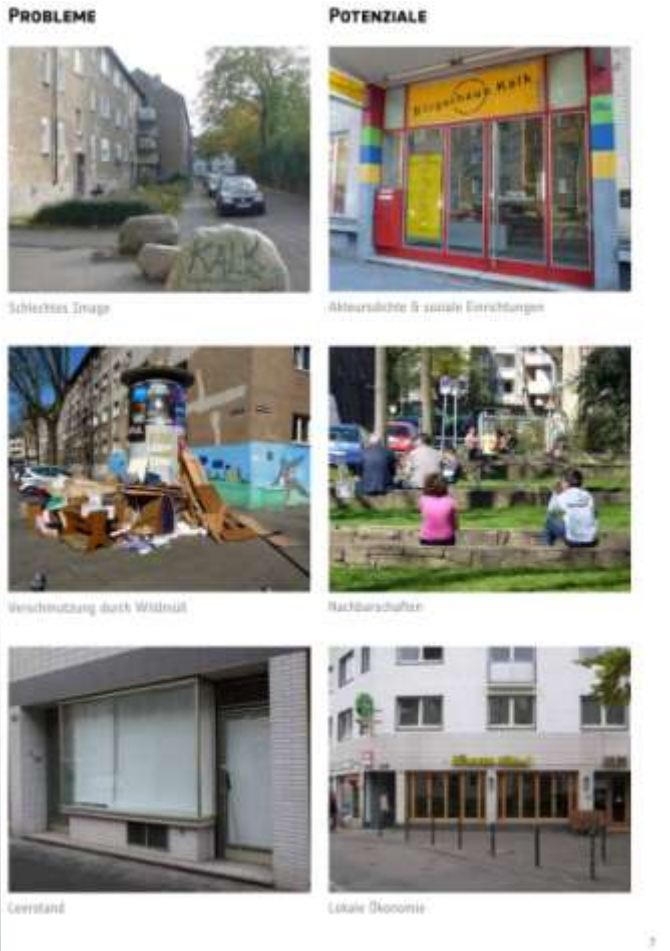


(In Klammern: Anzahl gültiger Fälle)

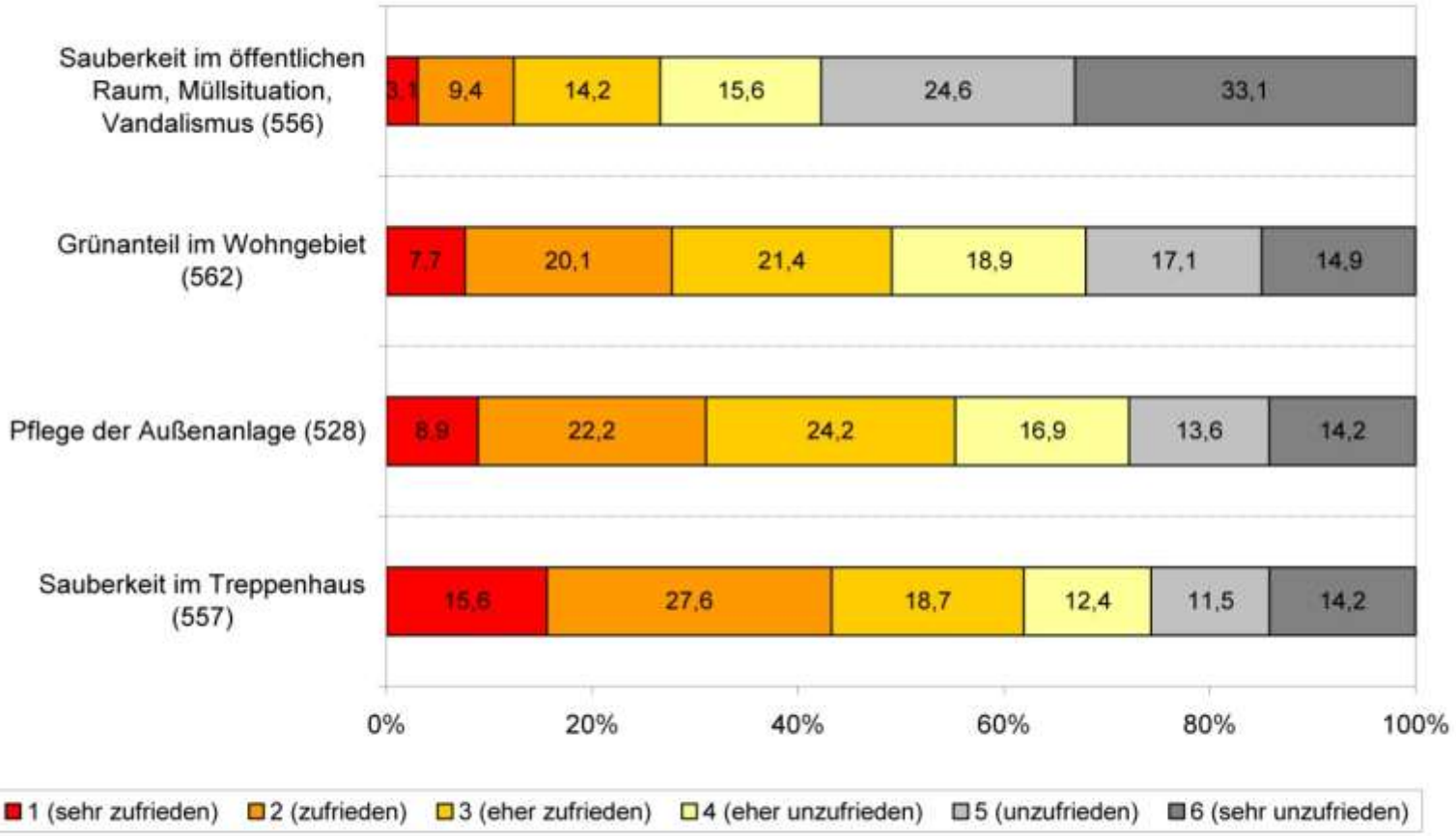
Quelle: Bewohnerbefragung Kalk-Nord 2011, eigene Darstellung

empirica

… über ihr Wohnumfeld?



Zufriedenheit mit dem Wohnblock und dem Wohnumfeld



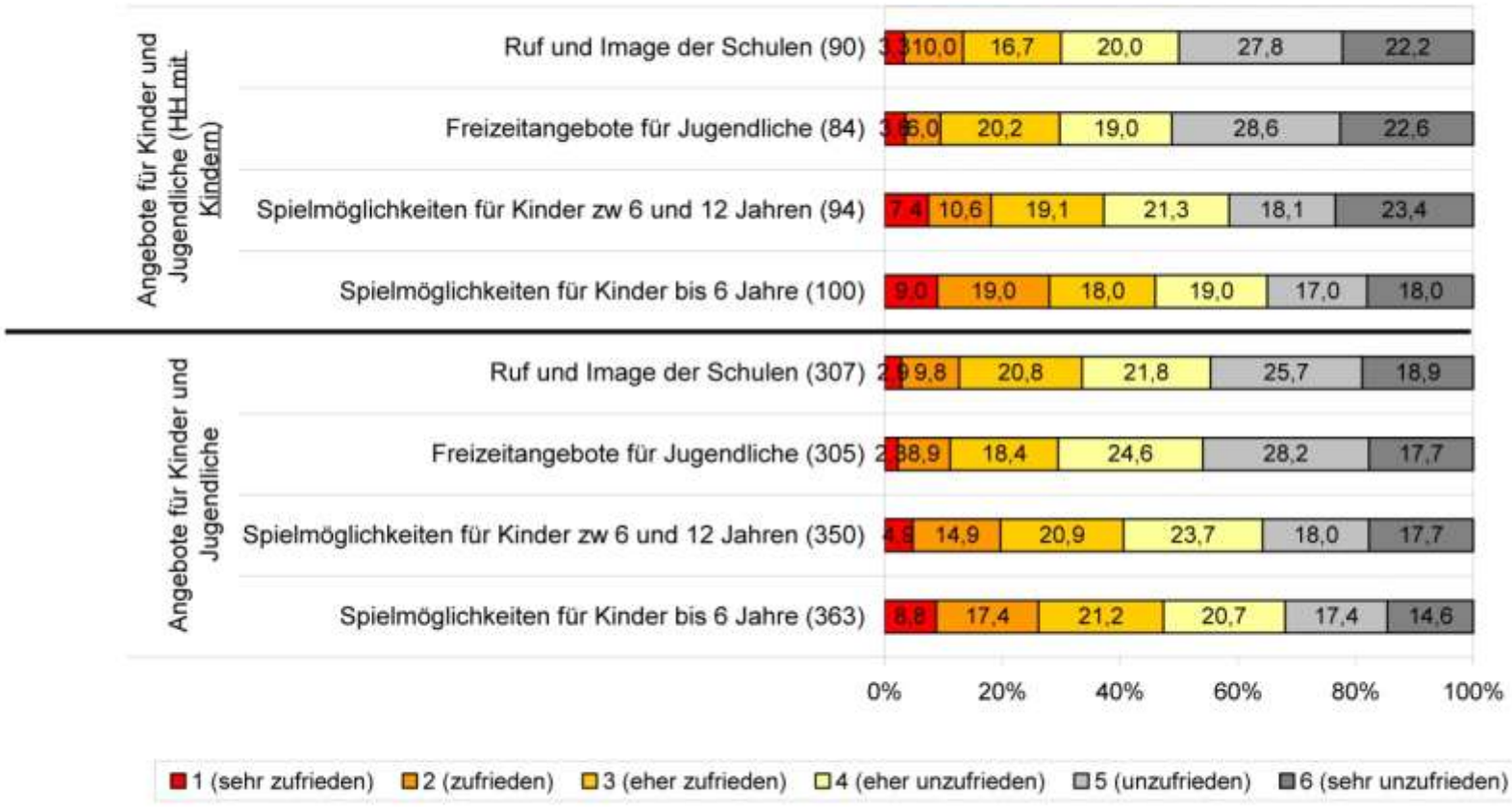
(In Klammern: Anzahl gültiger Fälle)

Quelle: Bewohnerbefragung Kalk-Nord 2011

empirica

… über die Zukunft ihrer Kinder?

Zufriedenheit mit den Angeboten für Kinder und Jugendliche



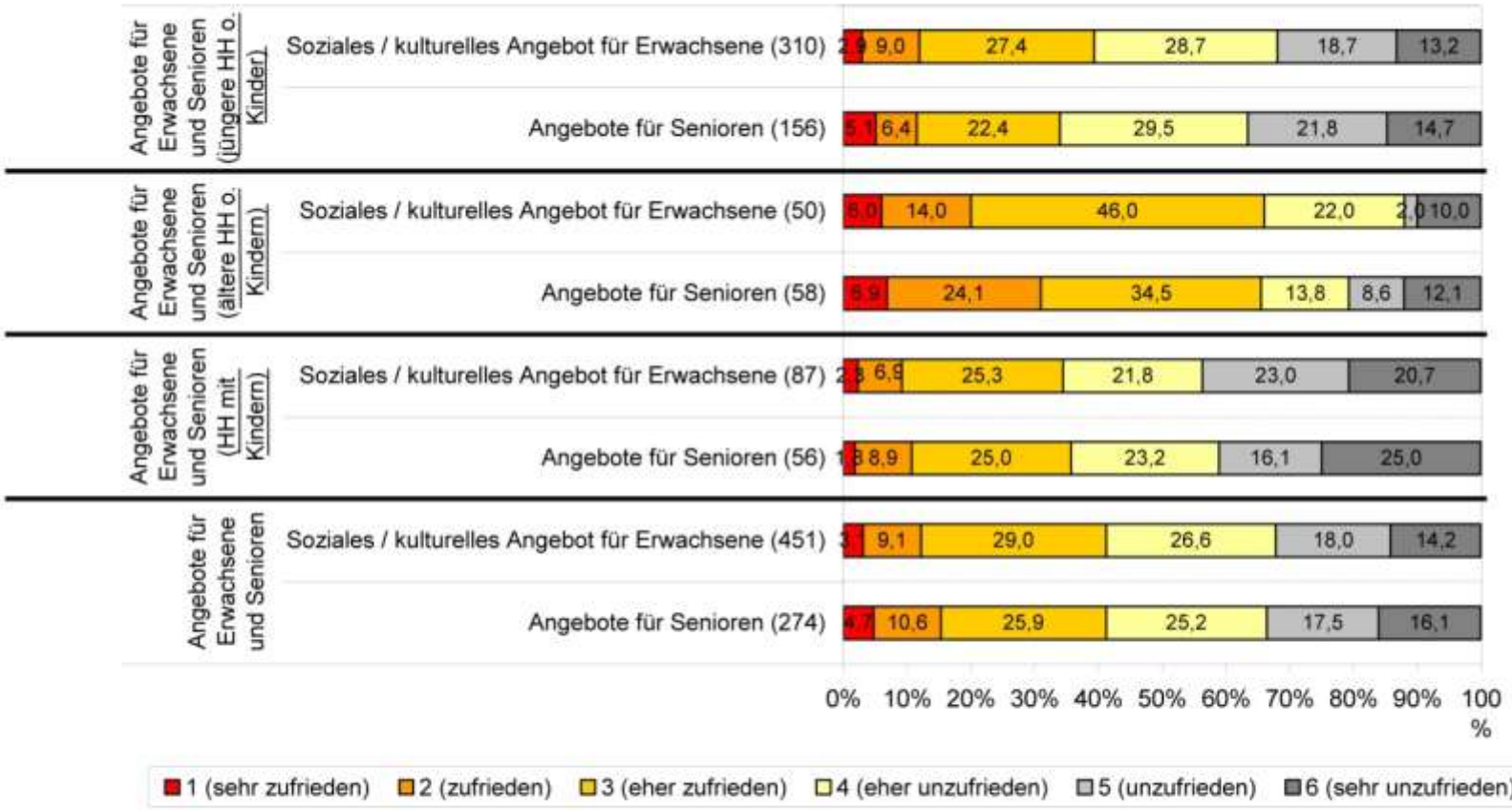
(In Klammern: Anzahl gültiger Fälle)

Quelle: Bewohnerbefragung Kalk-Nord 2011

empirica

… über den Lebensabend in Kalk?

Zufriedenheit mit den Angeboten für Erwachsene und Senioren



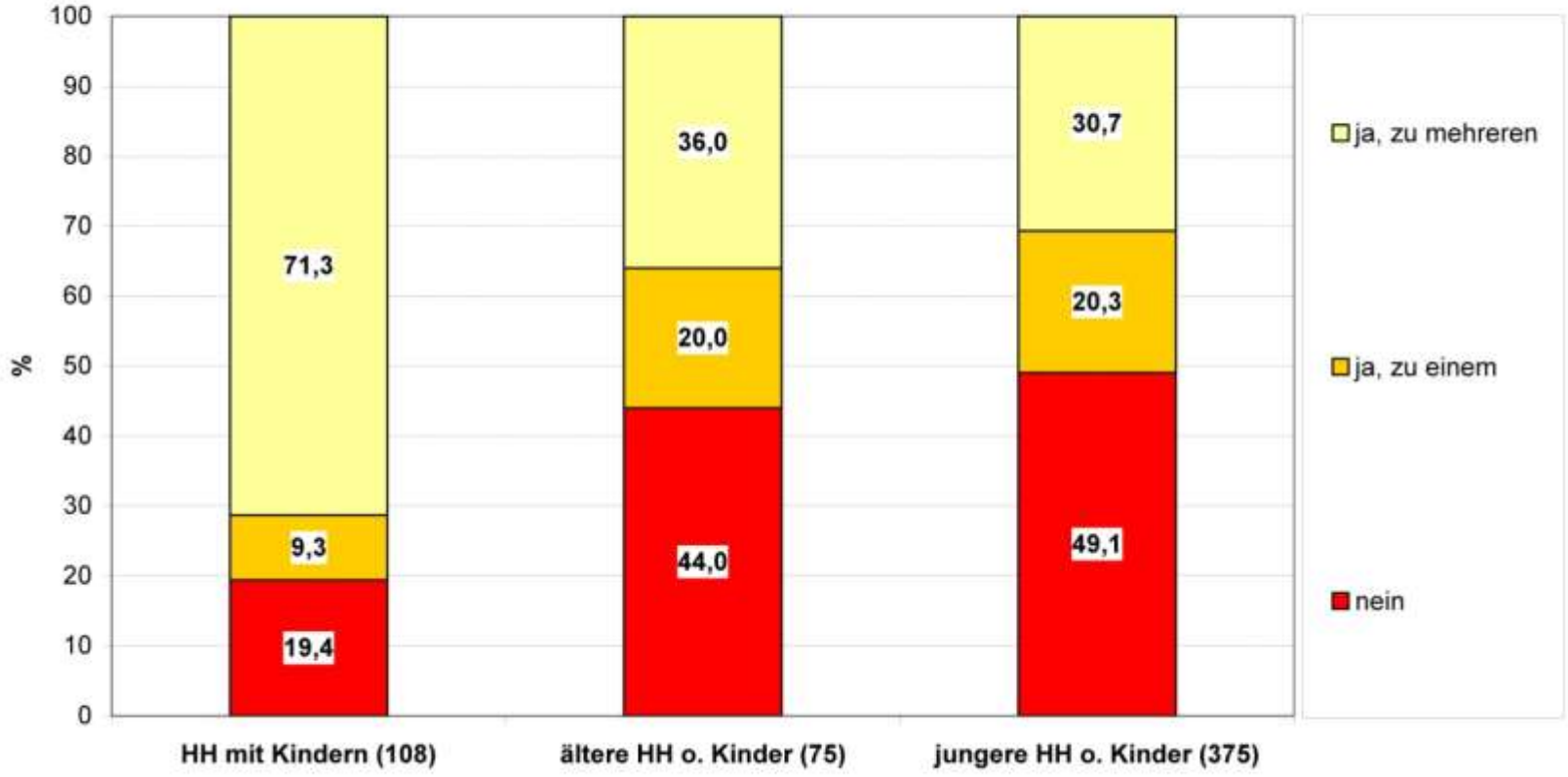
(In Klammern: Anzahl gültiger Fälle)

Quelle: Bewohnerbefragung Kalk-Nord 2011

empirica

Kontakte zwischen verschiedenen Nationalitäten

Intensität der Kontakte



(In Klammern: Anzahl gültiger Fälle)

Verabschiedung eines Handlungskonzeptes

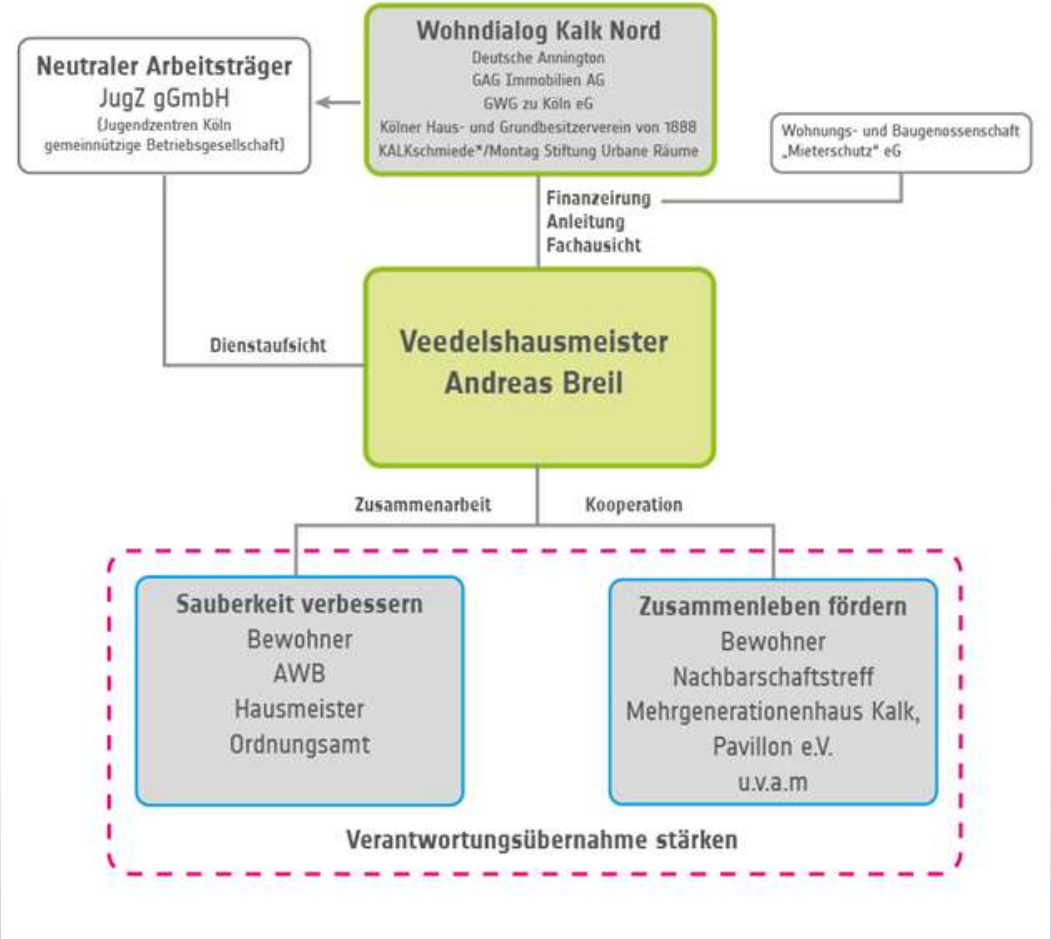
Verzahnung aller Akteure

Diskutieren und Handeln

Bekanntmachung bei den Anwohnern

1. konkretes Ergebnis: der „Veedelshausmeister“

Einer muss sich kümmern



Sichtbare Spuren hinterlassen

Bekannt werden!

Ohne Presse geht es nicht!

… und dann kommt sogar der Minister persönlich!

Schlussfolgerungen

- Quartiersentwicklungen lassen sich nicht kurzfristig umkehren
- Veränderungen können nicht „von oben“ verordnet werden
- alle Akteure vor Ort sollten vernetzet und am Geschehen beteiligen werden
- privates Engagement findet Nachahmer
- Kommunikation und Pressearbeit sind wesentliche Bestandteile
- Projekte bedürfen immer eines Moderators und „Motors“
- es muss einen nachhaltigen Aktionsplan geben
- viel zu oft wird die Ergebniskontrolle vergessen

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!

Diskussion

Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888
Dipl. Volkswirt Thomas Tewes
Hohenzollernring 71-73
50672 Köln
Tel: 0221-5736-0
Fax: 0221-5736-203
E-Mail: tewes@koelner-hug.de
www.koelner-hug.de