



Stadtplanung unter den Bedingungen des demografischen Wandels

Dr. Heike Liebmann

Leibniz-Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung

Suhl, 10. Oktober 2011

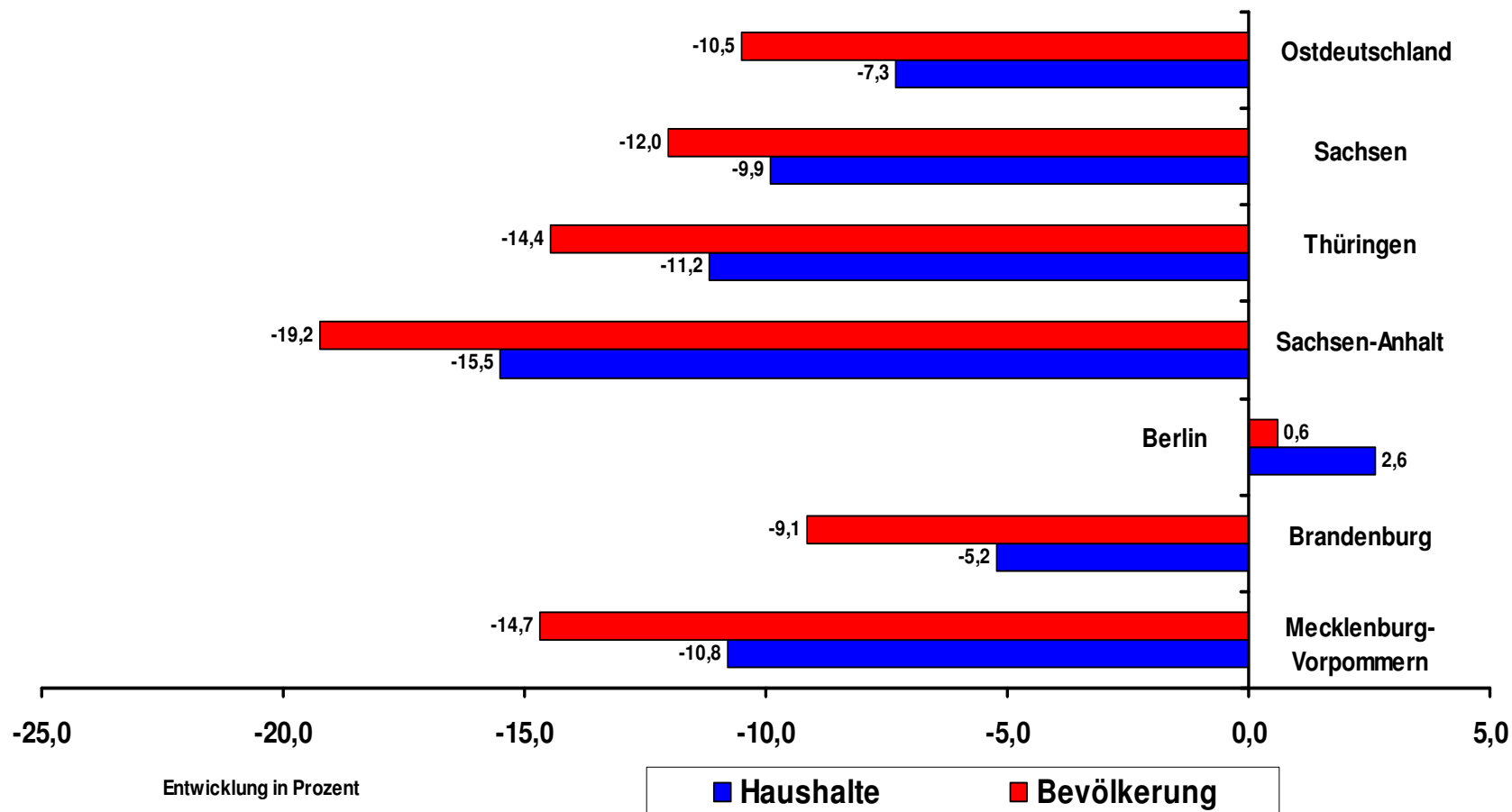
Stadtsanierung als Erfolgsgeschichte ca. 70 % der Bausubstanz seit 1990 saniert



ca. 300.000 Wohnungen seit 2002
in Ostdeutschland abgerissen



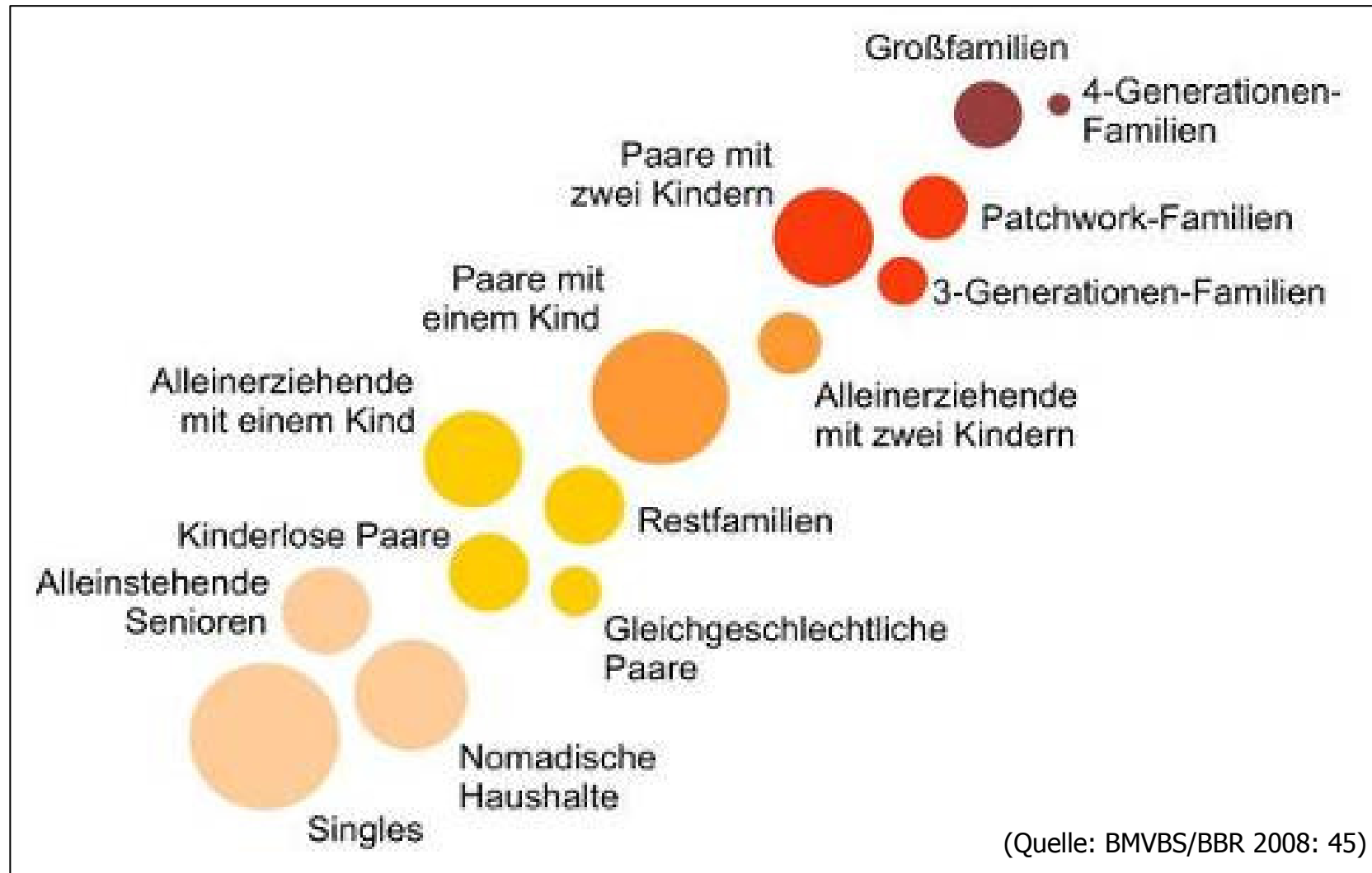
Bevölkerungs- und Haushaltsprognose nach Bundesländern 2010-2025



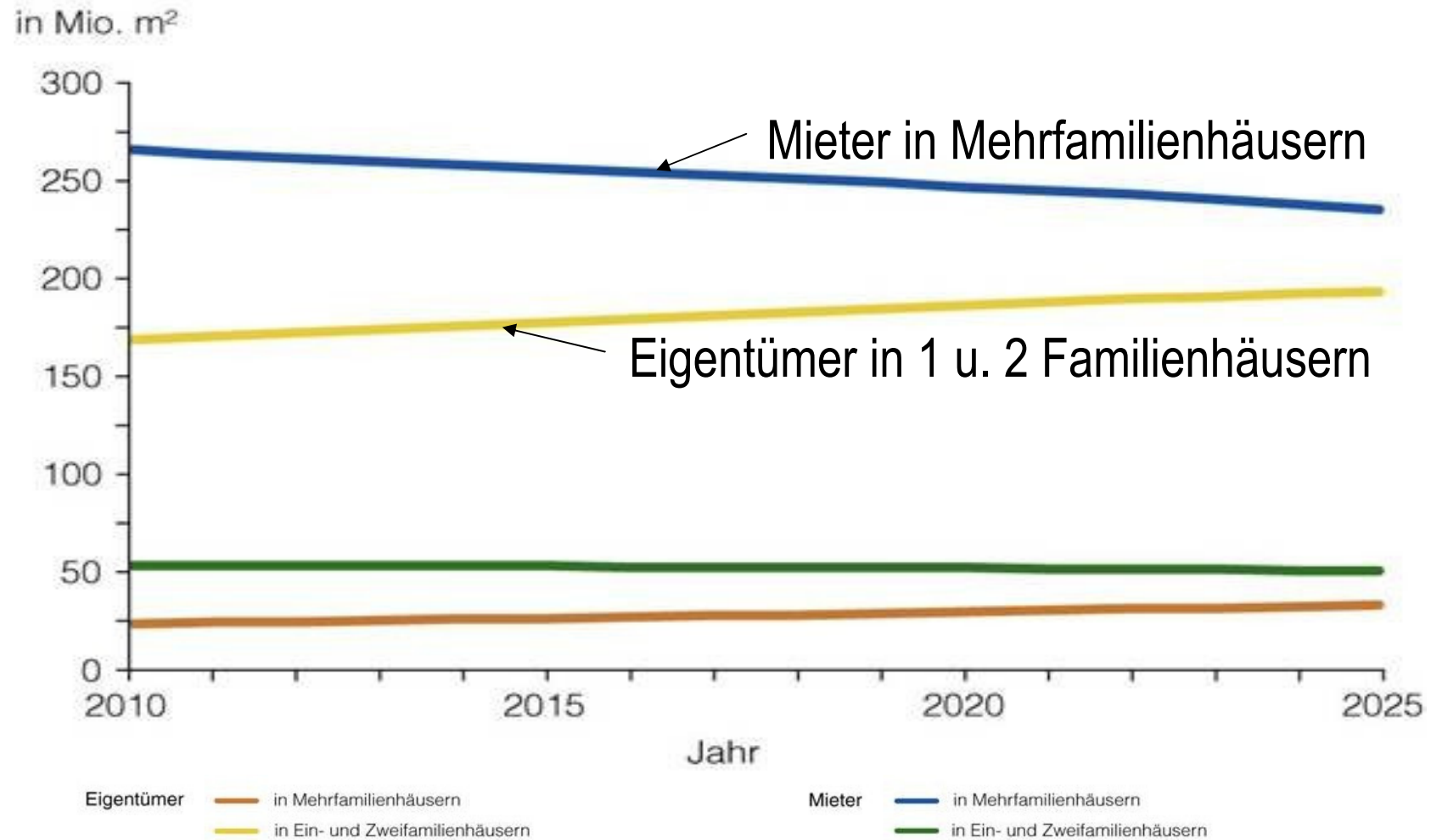
Quelle: BBSR 2010: Wohnungsmarktprognose 2025

Haushaltsprognose 2010-2025: Deutschland gesamt: - 0,1%;
Ostdeutschland: - 7,3 %; Westdeutschland: + 1,7%

trotz sinkender Haushaltszahlen zunehmende Ausdifferenzierung der Haushaltsstrukturen



Differenzierte Wohnflächennachfrage bis 2025 in Ostdeutschland



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktprognose 2025

© BBSR Bonn 2010

Steigende Wohnflächennachfrage allein durch Eigentümerhaushalte

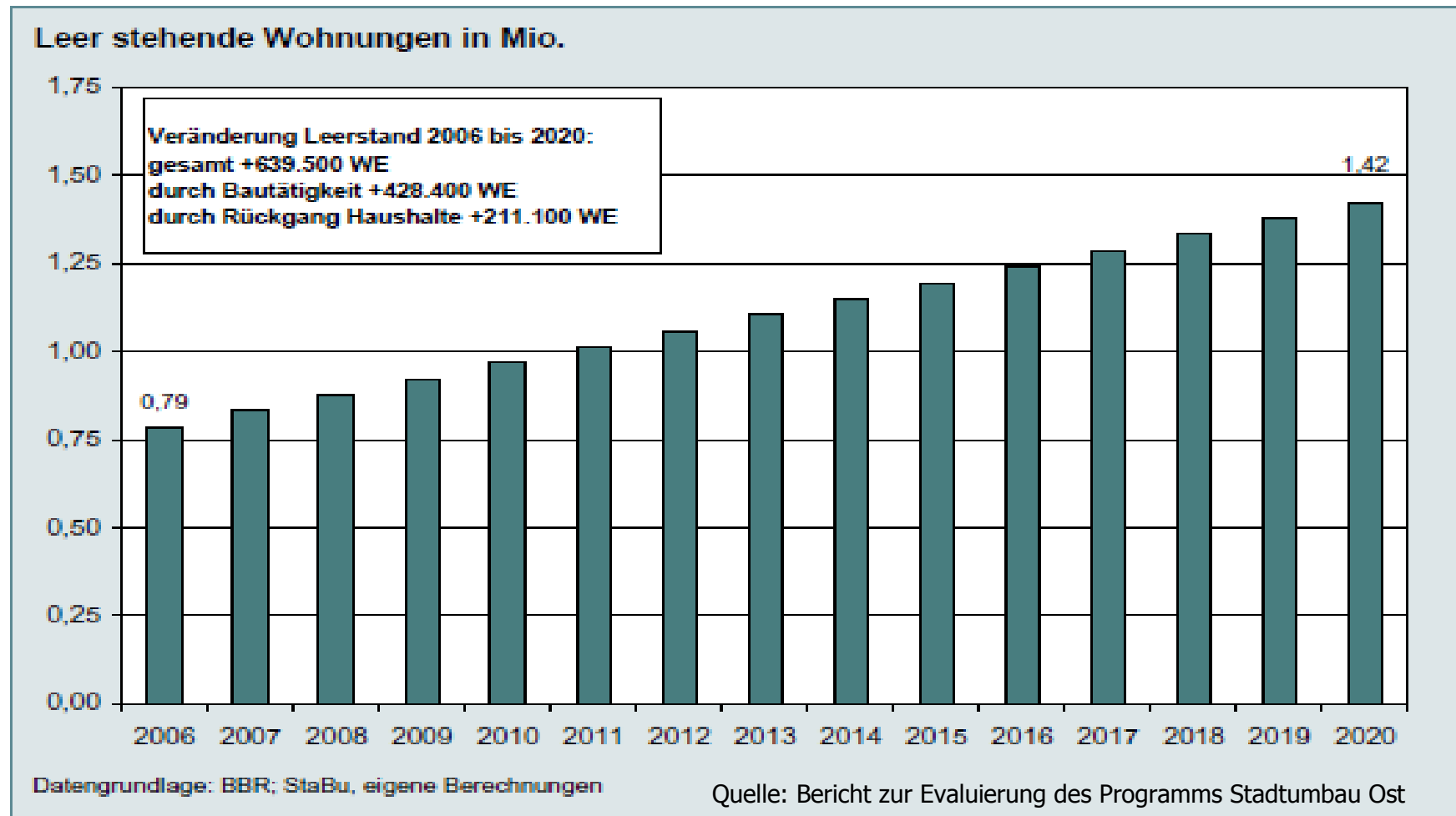
Stadtplanung unter den Bedingungen des demografischen Wandels

- Stadtplanung muss reagieren auf Nachfragerückgänge einerseits und Ausdifferenzierung der Nachfrage andererseits
- Bedeutet neben weiteren Bestandsreduzierungen, den weiteren Umbau des vorhandenen Bestandes und punktuellen Neubau (möglichst ausschließlich in Kernstädten)

Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Neubautätigkeit

- deutlich erhöhte Wohnungsneubautätigkeit in den nächsten Jahren nicht zu erwarten
- Nachfrage konzentriert sich auf Eigentumsbereich
- Mietwohnungsbau erhält von der Nachfrageseite keine weiteren Impulse
- an sehr guten Standorten kann Mietwohnungsbau dennoch sinnvoll sein, jedoch zu Lasten des bestehenden Wohnungsangebotes

Entwicklung des Wohnungsleerstandes in Ostdeutschland ohne Fortsetzung des Rückbaus



Anstieg des Leerstandes auf bis zu 1,42 Millionen Wohnungen in 2020

Umbau: Bestandsstrukturen mit besonderem Handlungsbedarf



Nebenlagen historischer Stadtzentren



Einfache Gründerzeitquartiere



Bestände an Hauptverkehrsstraßen



Stadtbildprägende „dicke Brocken“



Folgerungen für die Stadtplanung (1)

1. Fokussierung von Aufwertung und künftigem Neubau auf die Stärkung der Innenstädte als Wohn- und Lebensort
2. Potenziale / Ressourcen für einen quantitativen Zugewinn an Bewohnern, Nutzungen, Kapital für Investitionen sind begrenzt => Prioritätensetzungen erforderlich
3. Stärkung der Innenstädte braucht u.a.:
 - Anreize für Engagement (neuer) Eigentümer
 - Moderation und Beratung (Altbaumanagement)
 - Mut zu ‚anderen‘ Strategien



Folgerungen für die Stadtplanung (2)

4. Weiterhin Wohnungsrückbau notwendig => 200.000-250.000 Wohnungen in Ostdeutschland bis 2020
5. Differenzierter Umgang mit Großsiedlungsbeständen
6. Soziale Wohnraumversorgung sichern – sozialen Zusammenhalt stärken
7. Klimagerechte und energetische Stadtsanierung als neue Herausforderung
8. Integrierte Stadtentwicklungskonzepte als Basis des Stadtumbaus weiterentwickeln

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!





Dr. Heike Liebmann
Leibniz-Institut für Regionalentwicklung
und Strukturplanung, Erkner (b. Berlin)

Tel.: 03362/793-230
E-Mail: liebmann@irs-net.de
www: stadtumbau-ost.info