



Prof. Dr. Guido Spars, Michael Heinze

Optionen für bezahlbaren Wohnraum in den Großstädten



Die Debatte um die steigenden Mieten und Immobilienpreise in den deutschen Städten reißt nicht ab. Die Politik hat – beflügelt vom begonnenen Bundestagswahlkampf – inzwischen das Thema für sich entdeckt und diskutiert unter anderem auch Instrumente der Begrenzung von Mietpreissteigerungen, nicht nur – wie gerade geschehen – im Bestand, sondern auch bei Neuverträgen. Viel wesentlicher allerdings als die Mietenpolitik ist es, die kommunale Baulandpolitik auf den Prüfstand zu stellen und alle noch vorhandenen Spielräume zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums in den Städten zu nutzen. Hier muss weitaus mehr als bislang in den Städten geschehen.

Preisentwicklungen am deutschen Wohnungsmarkt

Schaut man auf die langfristige Entwicklung der Indizes für die Mieten- und die Preisentwicklung seit 2004, so wird für Gesamtdeutschland deutlich, dass die meisten Indizes nach 2004 zunächst wieder unter das Niveau dieses Ausgangsjahres abgesackt sind, bevor sie dann mit unterschiedlich starker Dynamik dieses Niveau wieder überstiegen haben (Abb. 1). So erreichen die Neuvertragsmieten erst 2007 und die Preise für Eigentumswohnungen sogar erst 2010 wieder das Ausgangsniveau von 2004. Allerdings steigen diese beiden Indizes seitdem sehr deutlich; die Preise für Eigentumswohnungen sind seit 2010 und die Neuvertragsmieten seit 2007 um jeweils annähernd 10% angestiegen. Die Bestandsmieten

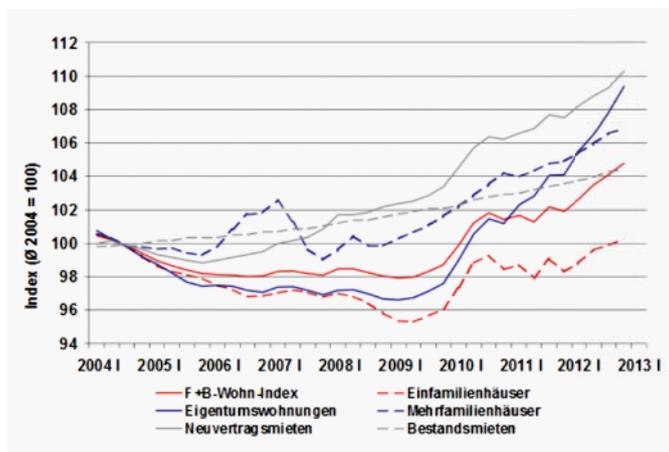


Abb. 1: Entwicklung verschiedener Preisindizes auf dem deutschen Wohnungsmarkt (Quelle: F+B 2013)

entwickeln sich seit 2004 kontinuierlich aufwärts und zwar insgesamt um etwas mehr als 4%, was jedoch deutlich unter der Inflationsrate liegt. Bei der Bewertung gesamtdeutscher Indizes sollte allerdings ins Kalkül gezogen werden, dass es sich um Durchschnittswerte handelt und somit naturgemäß zwischen schrumpfenden Städten und Räumen mit sinkenden Preisen und wachsenden Großstädten mit steigenden Preisen und Mieten gemittelt wurde.

Somit hilft bereits ein Blick auf die Preisentwicklung in einzelnen Großstädten, um die Dimension des Problems genauer zu erkennen, denn es sind insbesondere die vier Großstädte über 1 Mio. Einwohner – also Berlin, Hamburg, München und Köln – die hier als wesentliche „Treiber“ bei den Neuvertragsmieten ausgemacht werden können (s. Abb. 2).

So haben sich die Neuvertragsmieten in Hamburg und Berlin in den letzten fünf Jahren um mehr als 20% gesteigert, in München und Frankfurt waren es immerhin um die 14% und in Stuttgart annähernd 11%. Auch die Steigerungsraten für das letzte Jahr lagen in fast allen Großstädten (bis auf Hamburg) zwischen 3 und 4% (Abb. 3).

Trotz erster Erholungsanzeichen deutlicher Mangel an bezahlbarem Wohnraum

Seit Jahren wurde ein erlahmter Wohnungsbau – insbesondere in den Großstädten – beklagt. Es war absehbar, dass in vielen Großstädten – gemessen an der Entwicklung der Haushaltszahlen – zu wenige neue Wohnungen errichtet wurden. Vergleicht man die Entwicklung des Wohnungsbestandes von 2000 bis 2010 mit der Rate der Veränderung der Haus-



halte in den sieben großen Städten in Deutschland, wird deutlich, dass der Wohnungsbau in der letzten Dekade um mehr als die Hälfte hinter der Haushaltsentwicklung zurückbleibt (s. Abb. 4).

Inzwischen sieht man die Neuvertragsmieten als deutlichen Signalgeber für die steigende Knappheit, die sich am Wohnungsmarkt aus unterschiedlichen Gründen ausgebildet hat. Nachfrageseitig sind hier sicherlich die starke Zuwanderung ausbildungsorientierter junger Leute, die sinkende Anzahl der Mitglieder pro Haushalt, ein steigender Flächenkonsum pro Kopf und generell der Trend zur Reurbanisierung zu nennen. Auf der Angebotsseite schlagen steigende Baukosten und höhere Kosten für die energetische Modernisierung zu Buche sowie steigende Grundstückskosten aufgrund immer enger werdender Flächenreservoirs für die bevorzugte Innenentwicklung in den meisten Städten.

Die Politik hat bereits eine strengere Deckelung für das Ansteigen von Bestandsmieten durchgesetzt. Bislang konnten Vermieter alle drei Jahre die Miete um bis zu 20% erhöhen. Diese Grenze wird durch das neue **Mietrechtsänderungsgesetz von Union und FDP**, das am 1. Mai 2013 in Kraft getreten ist, nun auf 15% gesenkt – allerdings nur in Regionen, für die dies vorher vom jeweiligen Bundesland festgelegt wurde. Man kann davon ausgehen, dass es sich hierbei eher um die wachsenden Ballungsgebiete handeln wird. Die SPD schlägt in ihrem Wahlkampf-Konzept auch eine Begrenzung der Neuvermietungsmieten vor: Sie sollen nicht mehr als 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen dürfen.

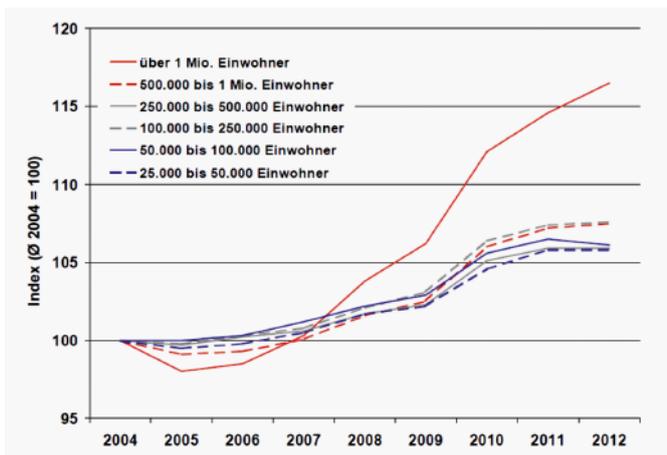


Abb. 2: Entwicklung der Neuvertragsmieten in deutschen Städten (Quelle: F+B 2012)

Zunächst ist es wichtig zu erkennen, dass das Problem vieler städtischer Wohnungsmärkte darin besteht, dass in den letzten Jahren eher Neubauwohnungen für das obere Segment der Nachfrage errichtet wurden und dass Grundstücke in guten Lagen zunehmend knapper und damit teurer werden. Da es einen Zusammenhang zwischen der Wirtschaftlichkeit der Wohnungsbauinvestition und den erzielbaren Mieten gibt, sind die steigenden Mieten auch als ein Indiz dafür zu

sehen, dass sich bei diesen Miethöhen der Bau von Wohnungen wieder gelohnt hat. Viel zu wenige Wohnungen werden jedoch im unteren (und mittleren) Segment der Wohnungsmärkte errichtet und angeboten. Da immer mehr sogenannte Sozialwohnungen aus der Bindung herausfallen, entsteht hier zusätzlicher Handlungsbedarf. So kann man z.B. für NRW an der Karte in Abb. 5 die durchschnittliche jährliche Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes von 2001–2011 ablesen. Nur wenige Landkreise/Kommunen weisen – hier durch eine blaue Färbung dargestellt – auf einen wachsenden Bestand mietpreisgebundener Wohnungen hin, insbesondere in den großen Städten überwiegt der z.T. starke Rückgang.

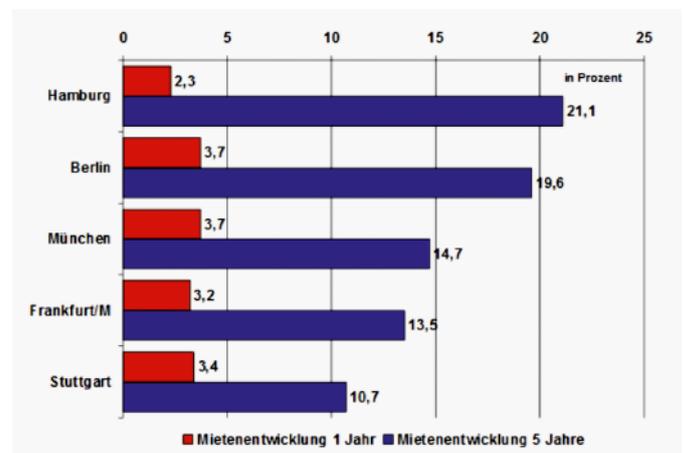


Abb. 3: Mietenentwicklung in deutschen Großstädten in den letzten 5 Jahren (Quelle: F+B 2013)

Die Städte unternehmen inzwischen wieder mehr in Bezug auf die Schaffung neuen geförderten Wohnraums. So haben z.B. München, Frankfurt am Main, Stuttgart und Köln eigene Förderprogramme aufgelegt. In Köln und München greifen diese Programme, wenn Landesmittel aufgebraucht sind. In Stuttgart und Frankfurt am Main werden die Fördermittel der Länder durch die kommunalen Gelder ergänzt (Faller 2012). Inwieweit diese Förderprogramme geeignet sind, um ausreichend bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, bleibt fraglich, da die zur Verfügung stehenden Fördermittel überschaubar sind. Hier müssten in jedem Fall mehr Anstrengungen unternommen werden.

Faller (2012) weist im Rahmen eines vergleichenden Forschungsprojektes in sieben ausgewählten deutschen Städten darauf hin, dass sich in den meisten Konstellationen zwar eine Rentabilität für die Investoren im geförderten Wohnungsbau ergibt. In der Konkurrenz um die entsprechenden Grundstücke setzt sich der frei finanzierte Wohnungsbau in mittleren und guten Lagen aufgrund einer besseren Rentabilität allerdings durch.

Die (stärkere) Deckelung von Neuvertragsmieten ist jedoch an dieser Stelle nicht der richtige Ansatz. Zu stark wäre eine negative Signalwirkung für den gerade angesprungenen Woh-



nungsbau in den Großstädten. Aufgrund der zurückliegenden langen Phase rückläufiger Bautätigkeit kann dieser gerade erst beginnende Aufschwung eine hohe Dynamik aufweisen und in den nächsten Jahren eine Menge neuer Wohnungen schaffen, wenn man ihn nicht durch eine symptomorientierte Mietenpolitik wieder begrenzt. Es sollte nicht vergessen werden, dass es gerade auch staatliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt (z.B. steuerliche Förderung im Osten) waren, die zu einer „Überbauung“ in den neunziger Jahren geführt haben, die dann in einer Erlahmung des Wohnungsbaus mündeten.

Die Erholung des deutschen Wohnungsbaus, die seit 2010 zu beobachten ist, wird sich laut ifo-Prognose in den nächsten vier Jahren fortsetzen (Dorffmeister/Gluch 2013). So gab es 2011 und 2012 zweistellige Steigerungsraten der Wohnungsfertigstellungen und das ifo-Institut prognostiziert, dass sich dieses Wachstum bis 2016 auf durchschnittlich knapp 7% pro Jahr einpendelt. Für das Jahr 2016 gehen die Autoren somit von der Fertigstellung von rund 246.000 Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden aus, was verglichen mit dem Niveau von 2009 einer Steigerung um 136.000 Wohneinheiten und einer Rate von über 80% entspricht. Insgesamt sollen dann bis 2016 rund 1 Mio. neue Wohnungen entstanden sein. Insbesondere bei den Mehrfamilienhäusern soll der Neubau mit 106.000 Fertigstellungen im Jahr 2016 um 65% höher liegen als 2011 (Dorffmeister/Gluch 2013). Die Neubautätigkeit wird den Wohnungsmarkt mittelfristig entlasten.

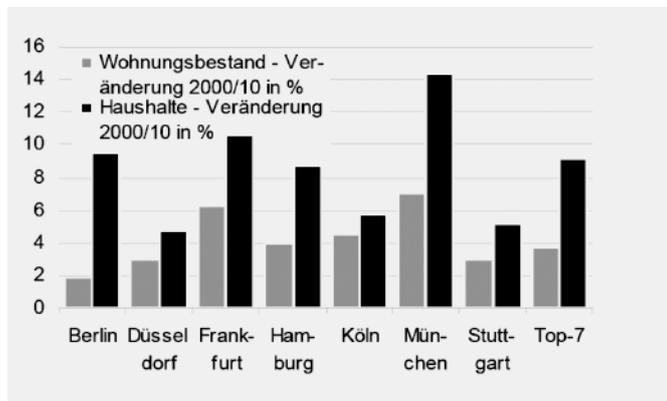


Abb. 4: Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Haushalte von 2000–2010 in 7 deutschen Städten (Quelle: Feri, DGHyp 2012)

Wichtigstes Politikfeld: Kommunale Baulandpolitik

Um allerdings mehr Wohnraum für untere Einkommensklassen zu schaffen, muss eine Analyse erfolgen, welche Konzepte und welche Lagen an „bezahlbarem“ Wohnraum in den Städten möglich waren und zukünftig sind. Wo befinden sich gute Beispiele für integrierte Projekte und was sind ihre Erfolgsfaktoren? Nicht selten wird die Bereitstellung von vergleichsweise günstigen Grundstücken ein wichtiger Schlüssel zum Erfolg gewesen sein. Es sind somit anstatt einer Deckelung von Neuvertragsmieten eher die Instrumente des kom-

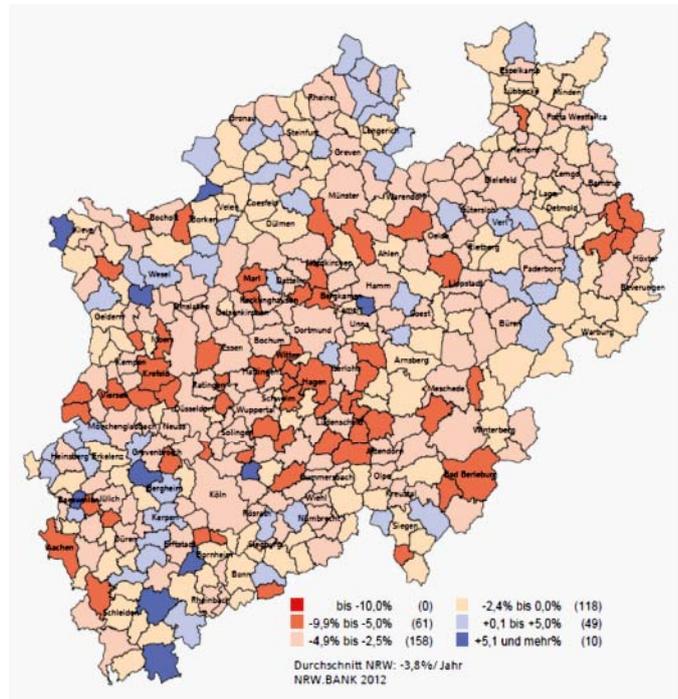


Abb. 5: Durchschnittliche jährliche Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes von 2001–2011 in NRW (Quelle: NRW.Bank 2012)

munalen Grundstücksmarktes, die hier die größte Relevanz haben, um entsprechende Projekte zu befördern.

Um für den geförderten Wohnungsbau den Zugang zu Grundstücken zu gewährleisten, sehen einige Städte entsprechende Quoten (meist in Kombination mit Grundstücksvergünstigungen) auf kommunalen Grundstücken vor. Allerdings gibt es in vielen Städten nur noch ein kleines Reservoir an kommunalen Grundstücken, das eine Belebung bringen könnte. Vor diesem Hintergrund gewinnen bodenpolitische Grundsatzbeschlüsse in den Städten zunehmend an Bedeutung. München hat dies mit der „sozialgerechten Bodennutzung“ schon vor Jahren vorgemacht. Das „Stuttgarter Innenentwicklungsmodell“ zielt in eine vergleichbare Richtung und in Köln diskutiert man ebenfalls – allerdings seit jetzt bereits sechs Jahren – eine entsprechende Regelung.

Auch in Düsseldorf besteht nunmehr die Chance, einen Vorschlag der Stadtverwaltung zur Einführung einer „flexiblen Standardquote“ im Sommer umzusetzen. Die Idee hierbei ist es, neben den kommunalen Grundstücken auch private Grundstücke mit der Pflicht zu belegen, „bezahlbaren Wohnraum“ zu errichten. Die Stadt Düsseldorf hat vor, eine generelle Regelung zu etablieren (Handlungskonzept Wohnen), aufgrund derer Investoren mit einem Bauvolumen von mehr als 100 WE auch auf privaten Grundstücken mindestens 20% der Wohnungen öffentlich gefördert bzw. 20% der Wohnungen mietpreisgedämpft (max. 10 Euro/qm kalt) errichten sollen. Man räumt den Investoren jedoch hierbei ein, das betreffende Volumen auch an anderen Standorten im Stadtgebiet erbringen zu können.

Es ist in jedem Fall für den Vorlauf solcher Planungsprojekte sinnvoll, mit Grundsatzbeschlüssen oder ähnlichen Instrumenten frühzeitig die „Spielregeln“ für alle festzulegen. Dass hierbei solche Regeln durchaus auch von privaten Investoren begrüßt werden, mag den einen oder anderen Politiker überraschen. Aber die Erfahrungen zeigen, dass solche „Spielregeln“ für Investoren Planungssicherheit schaffen, da sie davon ausgehen können, dass diese für alle gelten und nicht im Einzelfall – wie z.B. bei Quoten für mietpreisbegrenztem Wohnraum – immer wieder neu verhandelt werden. Die Vergabe von Planungsrecht kann dann z.B. an einen städtebaulichen Vertrag gekoppelt werden, so dass die Kommune die Möglichkeit bekommt, notwendige Infrastrukturen und (soziale) Maßnahmen durch den privaten Investor erstellen zu lassen und so an der planungs- und entwicklungsbedingten Bodenwertsteigerung zu partizipieren (Spars/Mrosek 2010).

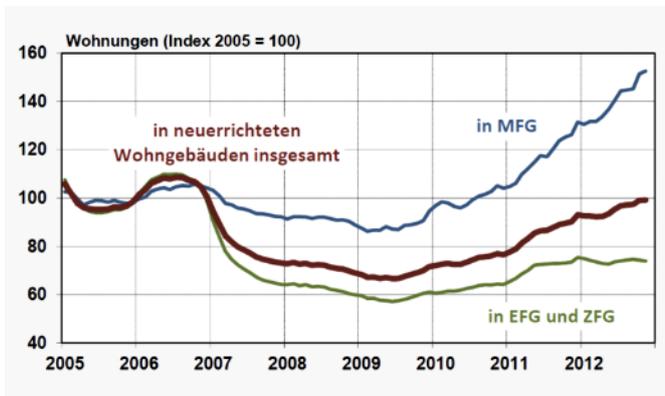


Abb. 6: Entwicklung der neu errichteten Wohnungen von 2005–2013 in Deutschland (Quelle: Dorffmeister/Gluch 2013)

Die Reform der Grundsteuer ist notwendig

Neben den kommunalen Grundsatzbeschlüssen kann aber auch auf Bundes- und Länderebene mithilfe einer längst überfälligen Grundsteuerreform das Bauland in den Städten stärker mobilisiert werden. Hierbei wird seit Jahrzehnten – nicht zuletzt vom Bundesverfassungsgericht – kritisiert, dass die Einheitswerte für die Grundstücke längst überholt sind, da sie einen mangelhaften Bezug zum heutigen Verkehrswert der Grundstücke aufweisen. Insofern wirkt die Grundsteuer so oder so verzerrend und ist damit sicherlich in dieser Form nicht sinnvoll. Wenn es gelänge, die Grundsteuer als echte Boden(wert)steuer so zu gestalten, dass sie den Marktwert von Grundstücken auch tatsächlich als Bemessungsgrundlage heranzieht, könnte es viel besser gelingen, „gute“ Grundstücke für den Wohnungsbau zu mobilisieren, weil ein reines „Halten“ der Liegenschaften quasi mit einer entsprechend hohen „Strafsteuer“ belegt wäre (Spars 2001).

Es wird höchste Zeit, dass man sich zwischen den Gebietskörperschaften auf ein Reformmodell zur Grundsteuer einigt. Die beschlossene Erhöhung der Grunderwerbssteuer (auf die man

sich relativ problemlos geeinigt hatte) kann hingegen für den Wohnungsbau als eher kontraproduktiv eingeschätzt werden. Sollten sich Grundstückseigentümer über die höhere Grund- bzw. Boden(wert)steuer beschweren und hier ebenfalls einen Zusammenhang mit höheren Mieten und Kaufpreisen herstellen, so stellt dies nur die halbe Wahrheit dar. Es kann gut argumentiert werden, dass die Korrektur dieser verzerrenden Steuer langfristig zu besseren Allokationsergebnissen am Bodenmarkt führen wird und dass die Mehreinnahmen durch diese Steuerreform von den Kommunen zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum eingesetzt werden können.

Ein erfolgversprechenderer Umgang mit dem Boden in unseren Städten könnte auch aus dem Einsatz sogenannter revolvierender Bodenfonds resultieren. Der Bodenfonds als Steuerungsinstrument kann helfen, eine langfristige Strategie für bezahlbaren Wohnraum in den Städten aufzubauen. Es können wichtige Grundstücke dem Bodenfonds zugeführt und dann zu gegebenem Zeitpunkt für Wohnungsbauprojekte bereitgestellt werden. Ziel sollte es sein, die Bodenwertzuwächse, die aus Planung und Infrastruktur resultieren, in den Dienst der Schaffung bezahlbaren Wohnraums zu stellen. Überdies kann es mithilfe solcher Fonds gelingen, antizyklisch zu kaufen und damit ebenfalls unabhängiger von manchen Spitzen am Grundstücksmarkt zu werden. Das revolvierende Element der Fonds hilft überdies, immer wieder neue Grundstücke und Projekte zu finanzieren und somit auch in Zukunft noch Projekte zu ermöglichen.

Die kommunale Wohnungswirtschaft spielt eine wichtige Rolle

Bei der Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums ist auch die kommunale Wohnungswirtschaft gefordert. Voraussetzung dafür ist, dass die Städte sich flexible und potente kommunale Wohnungsunternehmen erhalten und diese nicht – wie in der Vergangenheit geschehen – veräußern. Dafür muss sich die kommunale Wohnungswirtschaft wieder verstärkt der Wohnraumversorgung für untere Einkommensgruppen und neue Zielgruppen (z.B. Studierende) zum Ziel machen. Die Politik muss im Gegenzug in Kauf nehmen, dass die betriebswirtschaftlichen Ergebnisse der kommunalen Wohnungsunternehmen ggf. schwächer ausfallen, aber durch eine Stadtdenote aufgewogen werden (Spars/Heinze/Mrosek 2008).

Der Neubau von Wohnungen für einkommensschwache Haushalte kann als Kompensation eines temporären Marktversagens aufgefasst werden: Private Wohnungsunternehmen sehen in diesem Teilmarktsegment oftmals keine attraktiven Renditeaussichten. Erst wenn ein akzeptables Verhältnis zwischen Rendite und Risiko angenommen wird, sind private Investoren zu einem Engagement bereit, welches dann erst zeitverzögert am Markt wirksam wird. Durch frühzeitige oder kontinuierliche Neubaumaßnahmen können kommunale Wohnungsunternehmen also marktmanente oder immobi-



lienmarktzyklische Versorgungsempässe ausgleichen und so eine wohlfahrtsökonomische Stadttrendite generieren.

Nichtwohngebäude bieten Potenziale für Wohnraum

Die Umwandlung ungenutzter Nichtwohngebäude in Wohnimmobilien bietet insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten eine gute Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und z.B. ungenutzte Büroimmobilien wieder einer Nutzung zuzuführen. In den Städten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart stieg zum Ende des Jahres 2010 die durchschnittliche Leerstandsrate bei Bürogebäuden auf mehr als 10% an. Die höchste Leerstandsrate mit 18,5% hat Frankfurt am Main, gefolgt von Düsseldorf mit mehr als 12% (Clamor et al. 2011).

Gerade die innenstadtnahen Lagen könnten von einem neuen Wohnraumangebot in ehemaligen Nichtwohngebäuden profitieren. Gleichwohl muss kritisch diskutiert werden, welchen Beitrag Nichtwohngebäude in angespannten Wohnungsmärkten tatsächlich leisten können. In Frankfurt am Main wurden im Jahr 2010 ca. 21% der neu hinzugekommenen Wohnungen in ehemaligen Bürogebäuden realisiert (FAZ 2011).

Allerdings bietet die Umwandlung von Nichtwohngebäuden bei akut auftretender Wohnungsnachfrage, wie dies z.B. durch die doppelten Abiturjahrgänge bei den Studierenden in Universitätsstädten der Fall ist, selten eine geeignete Lösung, da die Umwandlung von Nichtwohngebäuden einen längeren Planungs- und Bauprozess erfordert, weshalb der Wohnraum nicht kurzfristig zur Verfügung stehen kann. Mittelfristig kann die Umwandlung in Wohngebäude durchaus einen Beitrag leisten, in bestimmten Wohnungsmarktsegmenten Nachfragespitzen auszugleichen und innovative Wohnungsangebote in scheinbar obsoleten Gebäuden zu schaffen. Ebenso bieten Nichtwohngebäude – mit ihren unterschiedlichen Gebäudetypologien – vielfältige Chancen verschiedenen Lebensstilgruppen einen originellen Spielraum zur Entfaltung und Realisierung ihrer individuellen Wohnwünsche zu geben. Vor dem Hintergrund der Ausdifferenzierung der Wohnwünsche sind somit auch Gebäude mit per se nicht wohntypischen Strukturen geeignet, um die entsprechenden Nachfragen zufrieden zu stellen.

Nachverdichtung im Bestand

Es ist zwar fast schon „ein alter Hut“, aber die intensivere Nutzung von Baulücken, unterausgenutzten Flächen sowie Dachausbauten für den Wohnungsbau stellt eine weitere wichtige Strategie in den Städten dar. Der Architekt Hans Drexler hat für ein vier Quadratkilometer großes Teilgebiet im Frankfurter Nordend ermittelt, dass allein in diesem Gebiet durch den Bau von Mini-Häusern, Hof-Häusern und Dachaufbauten ein Volumen an Wohnfläche entstehen könnte, das

ein Drittel des für die nächsten zehn Jahre für Frankfurt am Main prognostizierten Bedarfs decken könnte. Es ist zwar davon auszugehen, dass bei derartigen Projekten in der Regel anspruchsvolle Architekturösungen benötigt werden, doch dürften sich zumindest die Bodenkosten in Grenzen halten. Bei weiter steigenden Bodenkosten und Immobilienpreisen bzw. -mieten dürften sich in Zukunft etliche dieser Projekte „rechnen“. Häufig stellen jedoch die Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften der bereits bestehenden Gebäude, auf die sich der Nachverdichtungsbau aufbaut oder an den er sich anlehnt, das Problem dar. Hier könnten ökonomische Anreize geschaffen werden um die Eigentümer von einer Nachverdichtung zu überzeugen.

In einigen Städten existier(t)en bereits sogenannte „Baulückenprogramme“, doch werden diese Programme in den Stadtplanungsämtern häufig in Abhängigkeit von personellen Ressourcen „gefahren“. Fehlen Mitarbeiter, werden solche Themen auch schnell mal vernachlässigt. Es sollten somit in den betreffenden Städten mehr Anstrengungen unternommen werden, eine Nachverdichtungsstrategie zu entwickeln und mit den Eigentümern gemeinsam umzusetzen.



Abb. 7: Im einstigen Warenhaus am Anton-Saefkow-Platz in Berlin-Lichtenberg sind 86 Wohnungen entstanden – alle mit Balkon (Foto: Christian Schulz)

Reizthema Wohnturm

Mit einer gewissen Regelmäßigkeit werden sogenannte Wohntürme als weiteres Instrument zur Entlastung des Wohnungsmarktes in die Diskussion gebracht. Dieser vor allem in Asien und Nordamerika zu beobachtende Trend findet aber in der Bundesrepublik (bisher) selten Anklang. Zu stark sind die baukulturellen Bedenken gegenüber diesen stark stadt-bildprägenden Bautypen. Ohne eine grundsätzliche Trendumkehr zu erwarten, wurden aber in jüngster Zeit solche Bauprojekte auch in Deutschland projektiert. Allein in Frankfurt am Main sollen ab 2013 fünf Wohntürme realisiert werden (FAZ 23.10.2012) und auch in Köln wurde in den letzten Jahren ein Krankenhaus mit Wohnnutzung im Rheinauhafen errichtet und werden Pläne für ein weiteres Wohnhochhaus am Rhein er-



örtert. Allerdings richten sich diese Wohntürme insbesondere an eine wohlhabendere Klientel, d.h., es wären hieraus keine Entlastungen für das untere Wohnungsmarktsegment zu erwarten.

Prof. Dr. Guido Spars

Lehrstuhlinhaber Ökonomie des Planens und Bauens, Fachbereich D, Abt. Architektur der Bergischen Universität Wuppertal

Michael Heinze

Wissenschaftlicher Mitarbeiter, Lehrstuhl Ökonomie des Planens und Bauens, Fachbereich D, Abt. Architektur der Bergischen Universität Wuppertal

Quellen:

Clamor, Timm/Haas, Heide/Voigtländer, Michael (2011): Büroleerstand – ein zunehmendes Problem des deutschen Immobilienmarktes, IW-Trends – Vierteljahresschrift zur empirischen Wirtschaftsforschung aus dem Institut der deutschen Wirtschaft Köln, 38. Jahrgang, Heft 4/2011.

Dorffmeister, Ludwig/Gluch, Erich (2013): Entwicklung des Wohnungsbaus in Deutschland bis 2016 – eine Studie des Ifo-Instituts für die Wüstenrotstiftung, München.

Faller, Bernhard (2012): Strategien für eine soziale Ausrichtung des Wohnungsmarktes, in: BMVBS (Hrsg.): Werkstattgespräch: „Wohnungspolitik in Wachstumsregionen“ (S.20-21), Berlin.

Feri, DGHyp (2012): Immobilienmarkt Deutschland, Frankfurt.

Frankfurter Allgemeine Zeitung: Büroleerstand macht erfinderisch, 25.05.2012.

Frankfurter Allgemeine Zeitung: Pläne für Wohnturm in der Innenstadt, 23.10.2012.

NRW.Bank (Hrsg.) (2012): Preisgebundener Wohnungsbestand 2011. Entwicklung geförderter Wohnungen in Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf.

Spars, Guido/Heinze, Michael/Mrosek, Holger (2008): Stadttrendite kommunaler Wohnungsunternehmen – Abschlussbericht. BBR-Online-Publikation 01/2008, Bonn.

Spars, Guido (2001): Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft im Licht der Neuen Institutionenökonomik, in: Gondring, Hanspeter/Lammel, Eckard (Hrsg.): Handbuch Immobilienwirtschaft, Gabler-Verlag, Stuttgart.

Spars, Guido/Mrosek, Holger (2010): Perspektiven der Flächenentwicklung durch private Entwickler in den Städten, in: Klemme, Marion/Selle, Klaus (Hrsg.) Siedlungsflächen entwickeln. Akteure, Interdependenzen, Optionen, Detmold, S. 228-242.

Stadt Frankfurt (Hg.) (2007): Chancen zur Umnutzung von Büroflächen zu Wohnraum in Frankfurt am Main. Baustein 2/07 Untersuchung im Auftrag des Magistrats der Stadt Frankfurt am Main, Stadtplanungsamt 2006, Auftragnehmer: Baasner, Möller & Langwald Büro für Stadt- und Regionalplanung.

VISIONEN STATT ILLUSIONEN

70. Jahrestagung Interdisziplinäre Studiengesellschaft

27.9. bis 29. September 2013 in Halle/Saale

Welche Visionen haben wir am Beginn des 21. Jahrhunderts? Wie spiegelt sich in Visionen die globale Realität wider? Eine Woche nach der Bundestagswahl werden auf der **70. Jahrestagung** der Interdisziplinären Studiengesellschaft Visionen zu verschiedenen Lebensbereichen vorgestellt und entwickelt. Die Tagung konzentriert sich auf wünschens- und lebenswerte Stadtentwicklungen, eine zukunftsfähige Mobilität, eine humane Arbeitswelt, eine bezahlbare Gesundheitsversorgung für alle und besonders auf die digital vernetzte Gesellschaft. Zentral ist hierbei die Frage, ob eine neue Vorstellung von der „Natur des Menschen“ notwendig ist, um Individuen, Gruppen und Gesellschaften in den Stand zu setzen, die Herausforderungen der Zukunft (welche das auch immer sein werden) zu bewältigen. Das sind Themen, zu denen Thomas Morus bereits 1516 im Band „Utopia“ Vorstellungen entwickelt hat – von den Städten, von den Obrigkeiten, vom Verkehr untereinander, von den Reisen –, die nichts von ihrem visionären Potenzial eingebüßt haben.

Ihre Referenten:

Dieter Korczak, Vorsitzender der ISG

Gunnar Berg, Prof. Dr. rer. nat. habil Dr.-Ing., Vizepräsident der Leopoldina (Nationale Akademie der Wissenschaften)

Prof Dr. Richard Saage, Politikwissenschaftler, Universität Halle-Wittenberg

Prof. Dr. Talja Blokland, Humboldt-Universität zu Berlin

Prof. Dr. Helmwart Hierdeis, Erziehungswissenschaftler und Psychoanalytiker

Thilo Becker, Graduiertenkolleg, Technische Universität Dresden

Julia Schramm, Doktorandin im Fach Politologie an der Humboldt Universität Berlin

Christoph Schneider, Institut für Technikfolgenabschätzung und Systemanalyse, Karlsruhe

Prof. Dr. Jörg Baltzer, Mediziner, Krefeld

Dr. med. Andreas Hofmann, FA Allgemeinmedizin, Dozent TU München

Tagungsort:

Hotel Dorint Charlottenhof

Dorotheenstraße 12, 06108 Halle (Saale)

Tel.: +49 345 2923-0, Fax: +49 345 2923-100

E-Mail: info.halle-charlottenhof@dorint.com

Tagungsgebühren:

70,00 Euro für Mitglieder – 140,00 Euro für Gäste –

70,00 Euro für Rentner – 20,00 Euro für Studenten und

Schüler – 25,00 Euro Tageskarte Freitag oder Sonntag

Veranstalter und Anmeldung:

Interdisziplinäre Studiengesellschaft e.V. (gegr. 1947)

Nymphenburger Str. 47, 80335 München

Tel. 089-54344974, E-Mail: info@studiengesellschaft.de