

Zukunftsfähige Stadtregion! Wohnen – Arbeiten – Mobilität

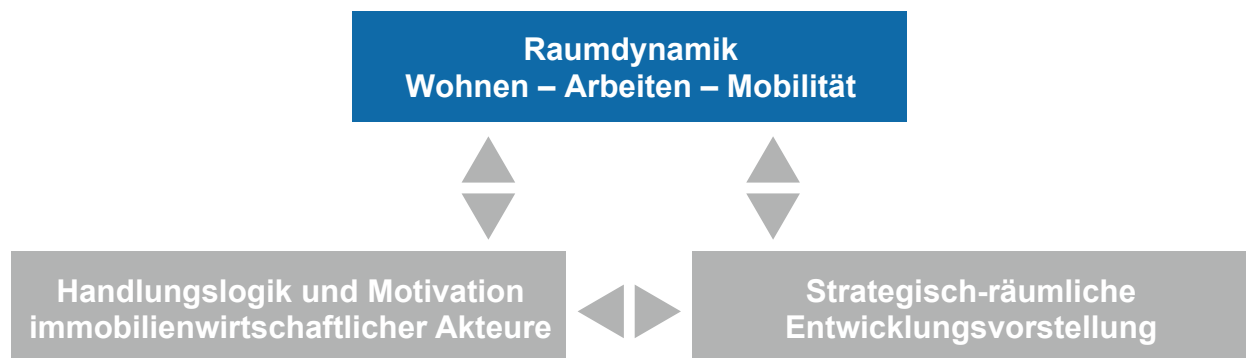
**Forum B: Region, Flächenvorsorge, Mobilität
4. Hochschultag der Nationalen
Stadtentwicklungspolitik
Berlin, 21.-22.11.2014**

Technische Universität München
Fakultät für Architektur

Lehrstuhl für Raumentwicklung
Prof. Dr. Alain Thierstein, Dr. Agnes Förster

Fachgebiet Immobilienwirtschaft und Stadtentwicklung
Prof. Dr. Matthias Ottmann

Zukunftsfähige Stadtregion! Wohnen – Arbeiten – Mobilität



Ablauf Forum B

14:00 Begrüßung

14:10 Input Wissenschaft

*Prof. Dr. Alain Thierstein, Dr. Agnes Förster
Lehrstuhl für Raumentwicklung, TU München*

14:40 Statement Praxis

Prof. Dr. Matthias Ottmann, Südhausbau München

14:50 Diskussion

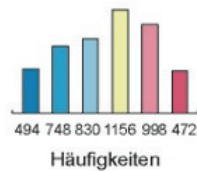
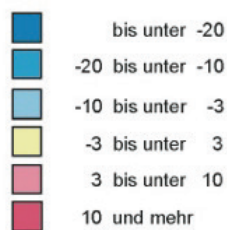
17:00 Ende

3

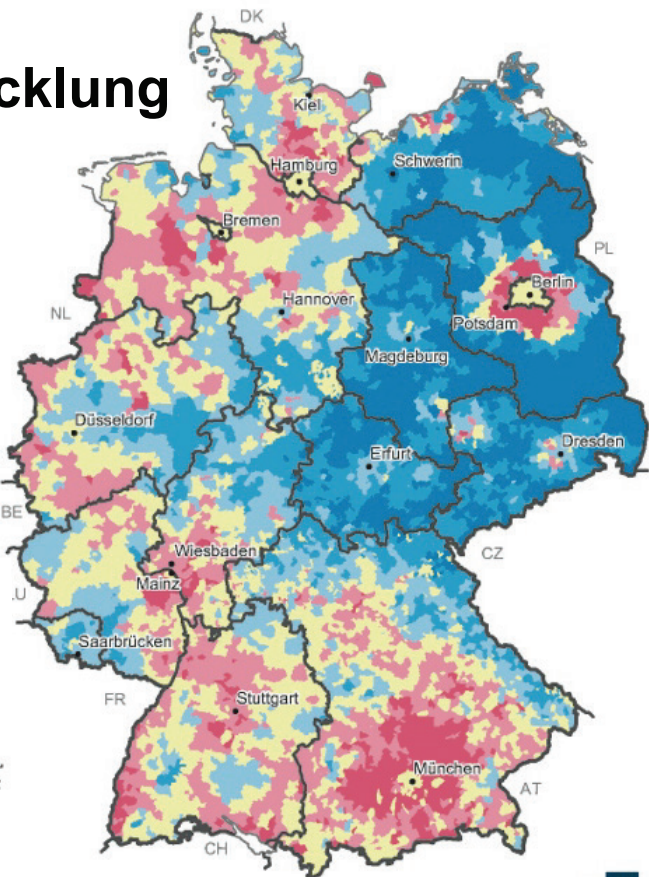
4

Bevölkerungsentwicklung 2005 bis 2025

Veränderung der Bevölkerungszahl 2005 bis 2025 in %



Datenbasis: Laufende Raumbeobachtung des BBSR,
BBSR-Bevölkerungsprognose 2005-2025/bbw
Geometrische Grundlage: BKG/BBSR, Gemeindeverbände, 31.12.2005

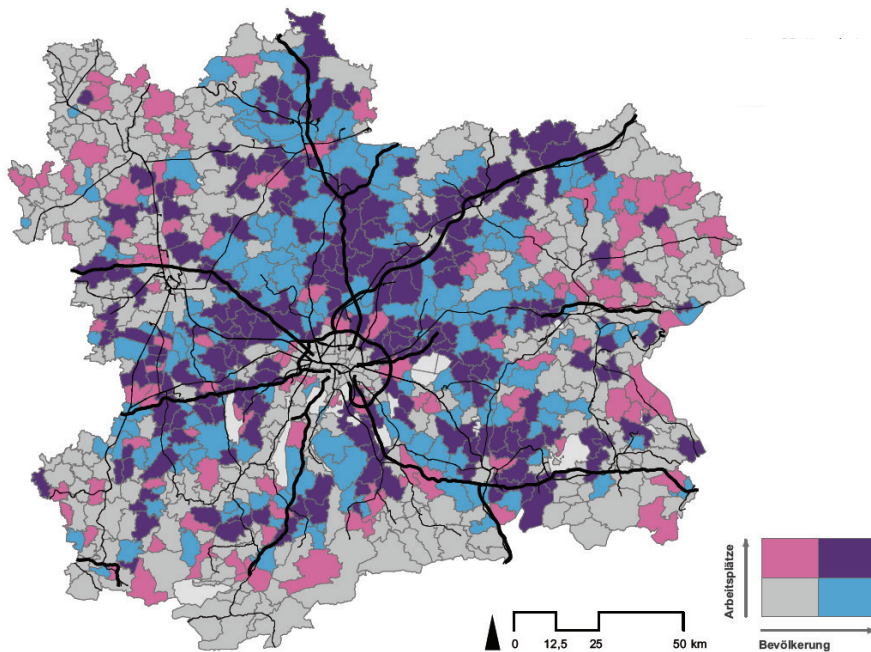


100 km

© BBSR Bonn 2011

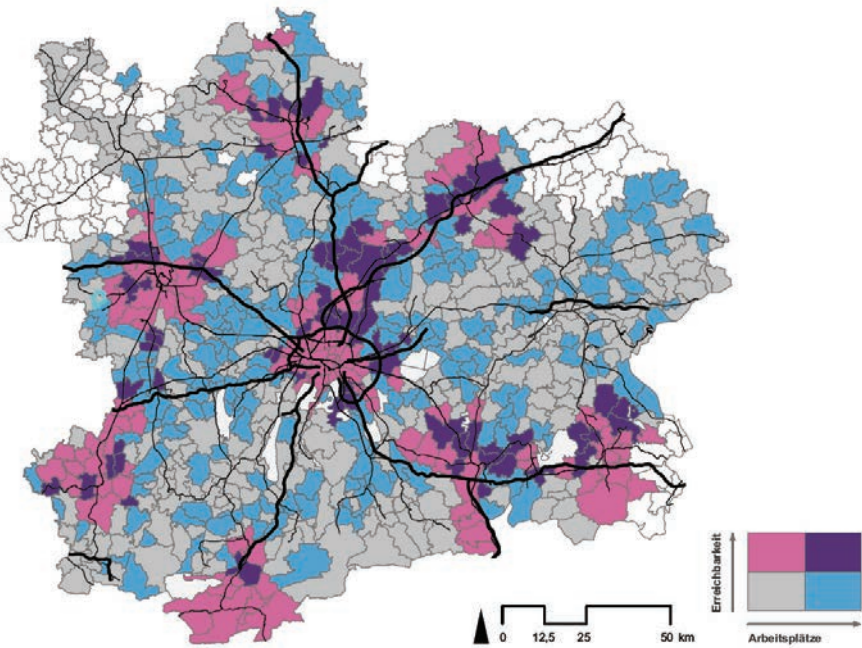


Bevölkerungs- zu Arbeitsplatzentwicklung (1980-2010)



Quelle: Sterzer 2013

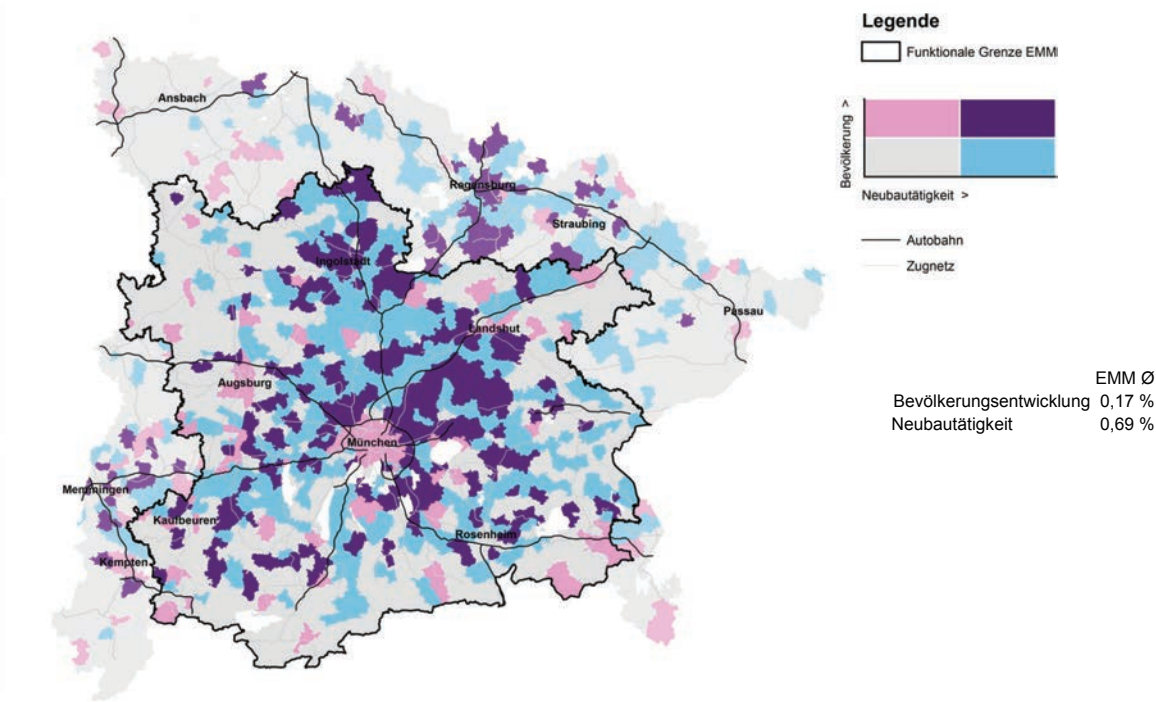
Arbeitsplatzentwicklung zu ÖV-Erreichbarkeit (1980-2010)



Quelle: Sterzer 2013

7

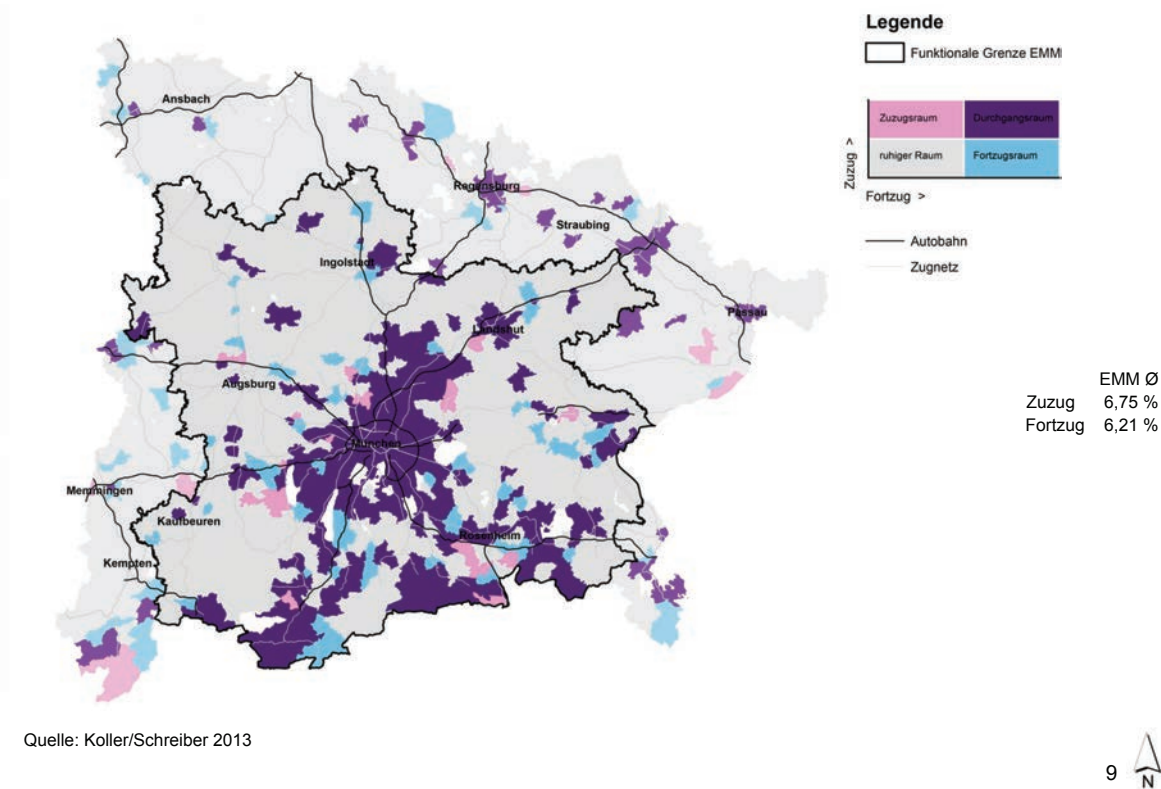
Bevölkerungsentwicklung zu Neubautätigkeit (2007-2011)



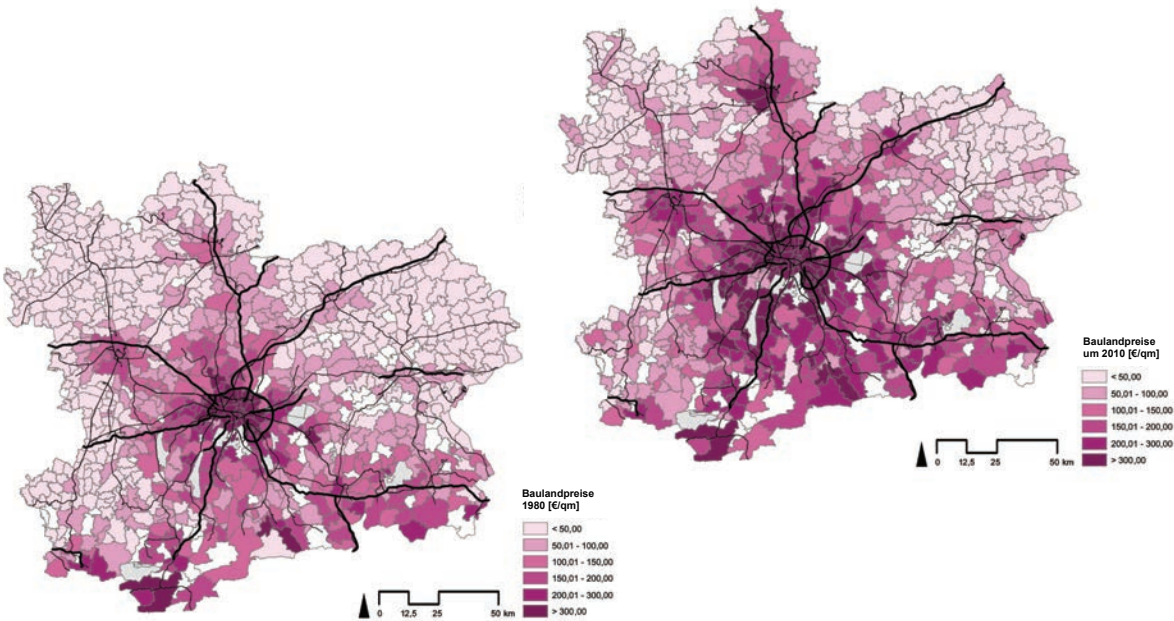
Quelle: Koller/Schreiber 2013

8

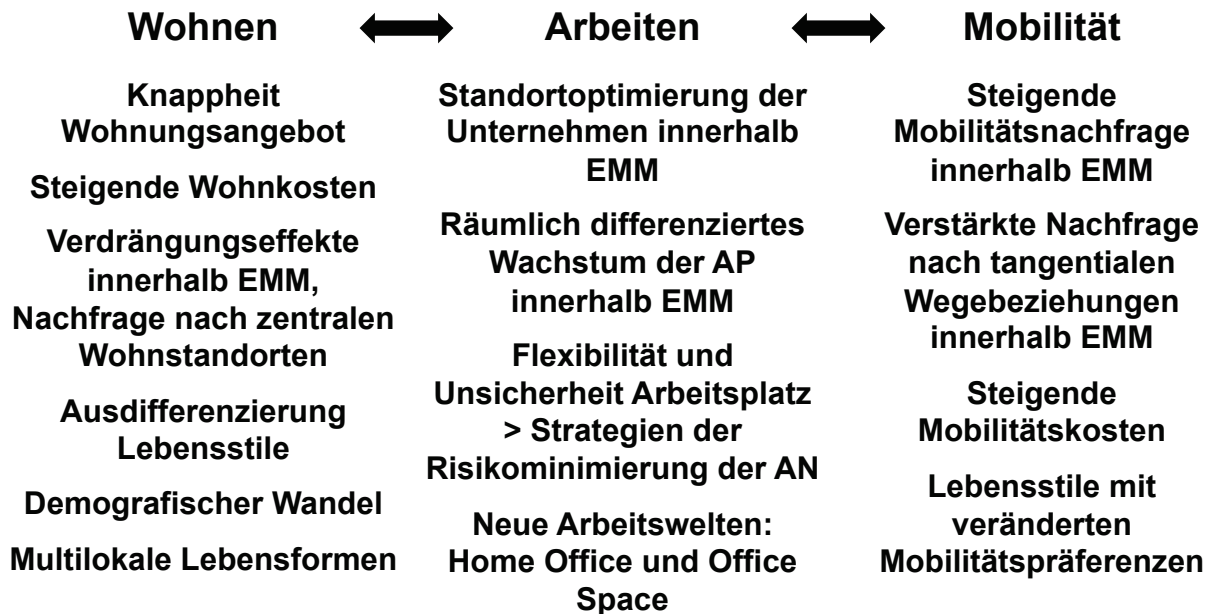
Zuzug zu Fortzug (2007-2011)



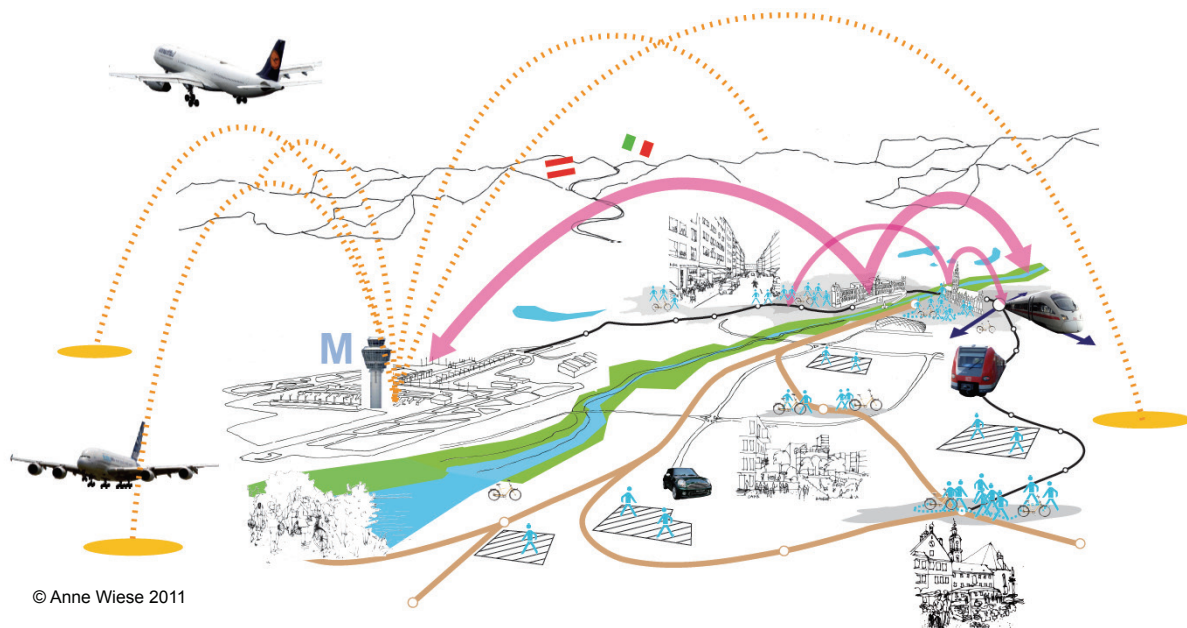
Baulandpreise (1980er und um 2010)



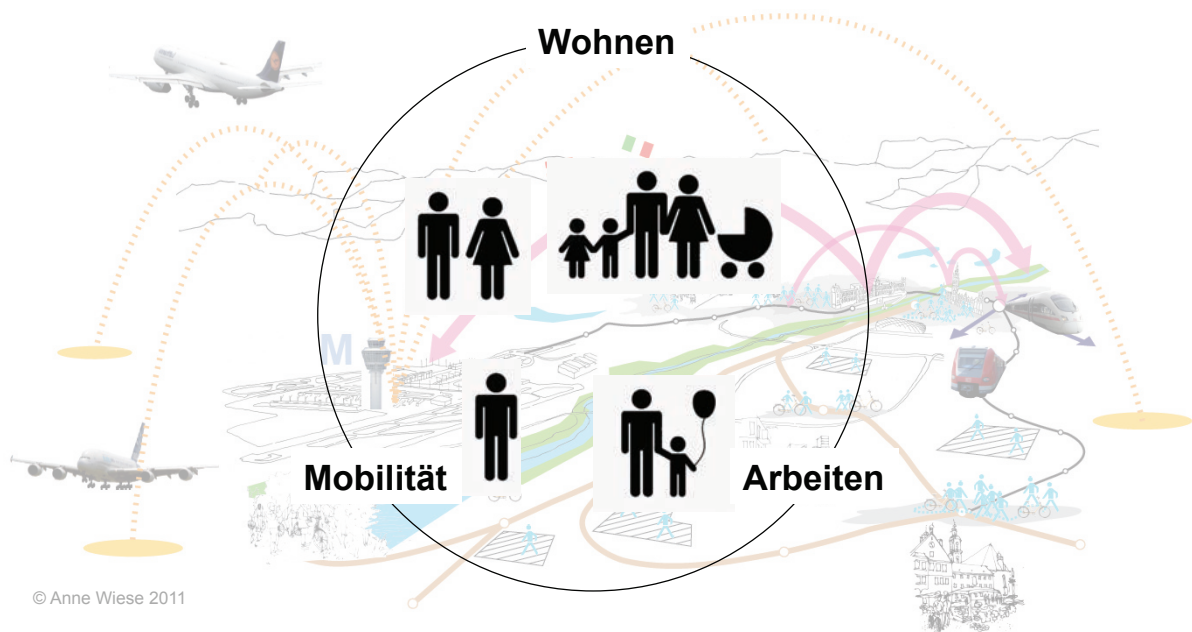
Räumliche Entwicklungstrends: Verstärkte wechselseitige Abhängigkeit



Die Metropolregion als räumliches System



Individuelle Entscheidungen in der Metropolregion



13

WAM: Studie zu Wohnen, Arbeiten, Mobilität in der EMM

Die Studie untersucht die **Dynamik** und **wechselseitige Abhängigkeit** der **Entscheidungen zu Wohnstandort, Arbeitsplatz und Mobilität** privater Haushalte in der EMM. Die Untersuchung erfasst die **räumlichen Veränderungsprozesse** der Organisation von Wohnen, Arbeiten und Mobilität für ausgesuchte Teilräume und Wirtschaftsbranchen der EMM.

Adressaten der Studie

- Unternehmen
- Kommunen und Landkreise
- Bereitsteller von Mobilitätsinfrastruktur
- Wohnungsbauunternehmen

Empfehlungen für Angebotsstrategie WAM in der EMM

- Grundlage für **strategisch-räumliche Diskussion**
- Kenntnis der Nachfragegruppen und Entscheidungsmotive zu Wohnen, Arbeiten, Mobilität in der EMM als **Grundlage für räumlich spezifischere und selektivere Angebotsplanung**
- Ableiten von **Handlungsempfehlungen für Angebotsstrategien** zu Wohnen, Arbeiten, Mobilität
- **Diskussion** der Forschungsergebnisse und Handlungsempfehlungen **mit den Akteuren der EMM**

Untersuchungsdesign

Standortentscheidungen privater Haushalte in der EMM

- Erfassen des **Moments der Veränderung** der **räumlichen Organisation** des Lebensalltags **privater Haushalte**
- Erhebung von **Wohn- und Arbeitsplatzentscheidungen privater Haushalte** in der EMM mit ihren Wechselwirkungen zum **Mobilitätsverhalten** als „revealed preferences“
- Gegenüberstellung **vorheriger, gewünschter und gefundener Standorte** des Wohnens und Arbeitens sowie Mobilitätsverhalten vor und nach Standortentscheidung
- Aussagen zu **Rekonzentration** und **Dekonzentration** von Wohnen und Arbeiten für Teilräume der EMM und für Nachfrager verschiedener Branchen und sozioprofessioneller Profile
- Ermitteln der relativen Bedeutung von **Zentralität, Wohnkosten, Mobilitätsangeboten** und **Mobilitätskosten** für Standortentscheidungen privater Haushalte

Erhebung der Veränderungsdynamik

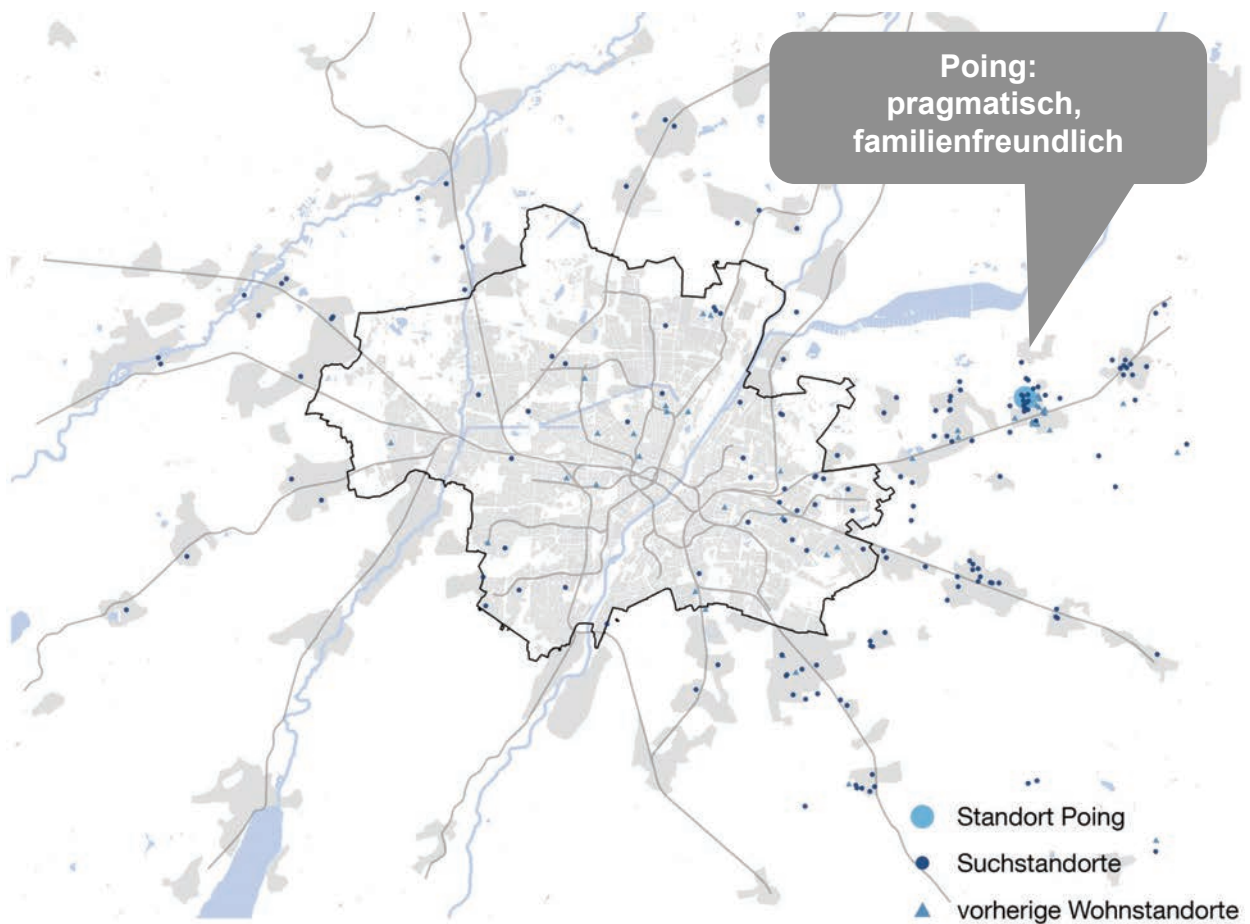
> relationale Perspektive

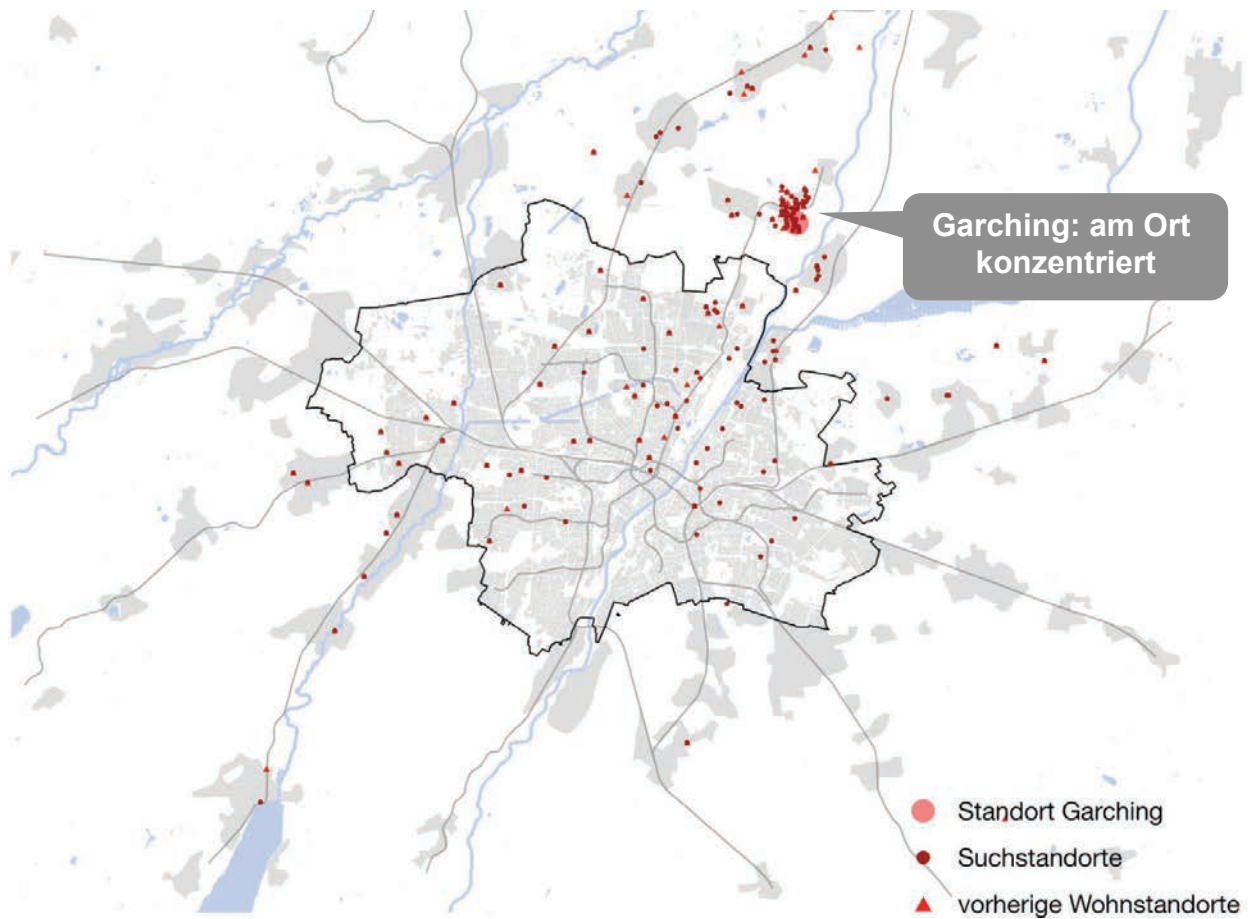
Zeit- verlauf			
	Wohnen	Arbeiten	Mobilität
	Umzug mit gefundenem Standort innerhalb EMM	Arbeitsplatz stabil oder verändert	Mobilitätsverhalten vor / nach Umzug
t ₁	Vorheriger Wohnstandort	Eventuell abweichender vorheriger Arbeitsplatz	Vorheriges Mobilitätsverhalten
t ₂	Gesuchter Wohnstandorte	Eventuell gesuchter Arbeitsplatz	
t ₃	Gefundener Wohnstandort	Standort Arbeitsplatz	Jetziges Mobilitätsverhalten

**WOHNST DU SCHON
ODER SUCHST DU NOCH?**

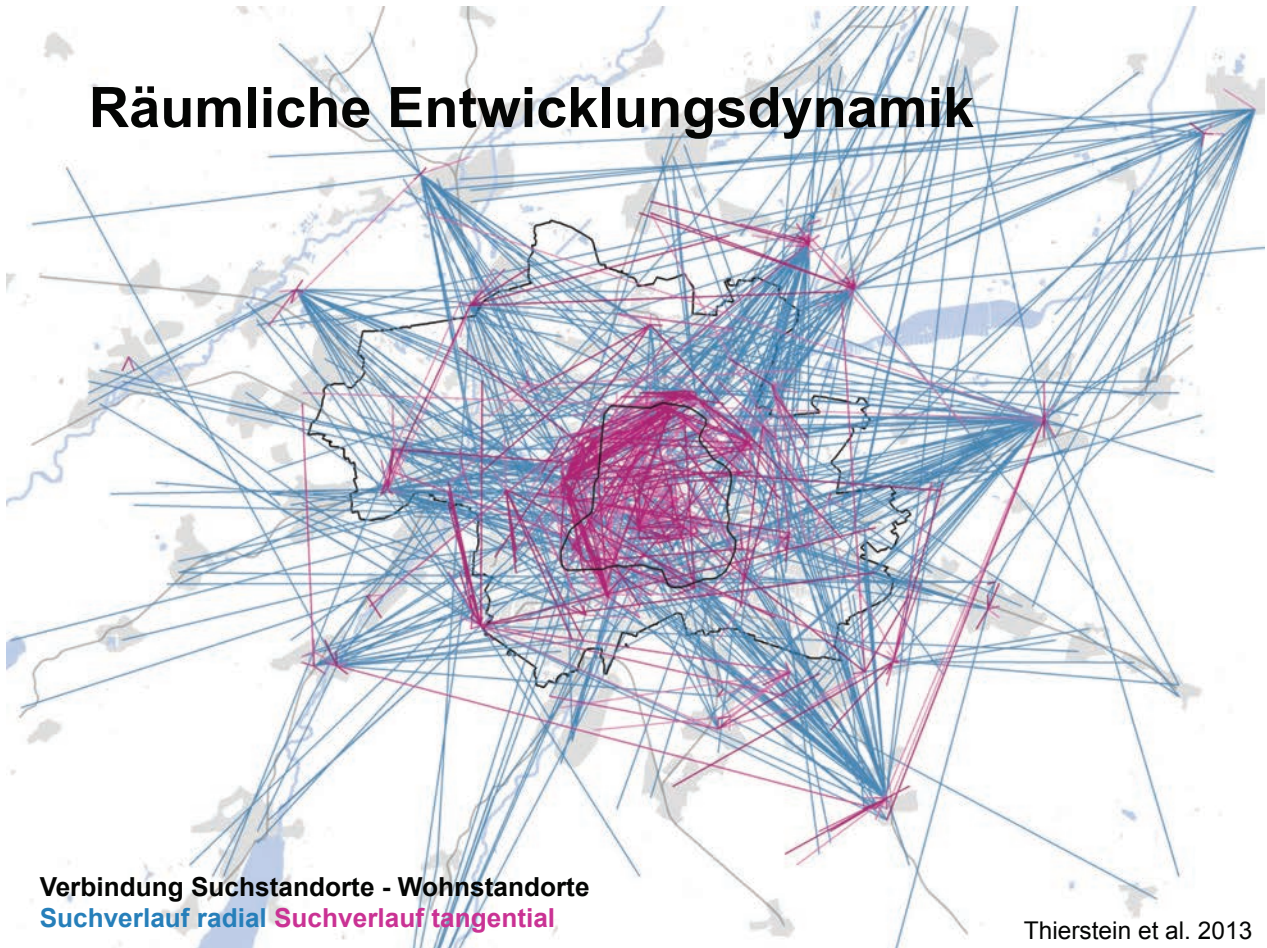
Technische Universität München **TUM**
 Forschungsprojekt zum Wohnungsmarkt in der Region München
www.tum-wohnungsbauforschung.de
 Fakultät für Architektur, Institut für Entwerfen Stadt und Landschaft
 Lehrstuhl für Raumentwicklung
 Fachgebiet Immobilienwirtschaft und Stadtentwicklung
 Prof. Dr. Alain Thierstein, Prof. Dr. Matthias Ottmann
 Agnes Förster, Sven Conventz, Kristina Erhard







Räumliche Entwicklungsdynamik



Hypothesen

Wohnen – Arbeiten – Mobilität

Vier räumliche Entwicklungstendenzen

Ausbreitung in der Fläche

Wachstum entlang von Achsen

Herausbildung einer polyzentrischen Struktur

Konzentration an zentralen Standorten

Entscheidungsprozess 1

BEWEGGRUND

Zugang zur Natur

Zugang zu privaten Freiräumen (Garten / Balkon)

Ruhigere Wohnlage

Vergrößerung des Haushalts

PKW-Affinität

VERÄNDERUNG

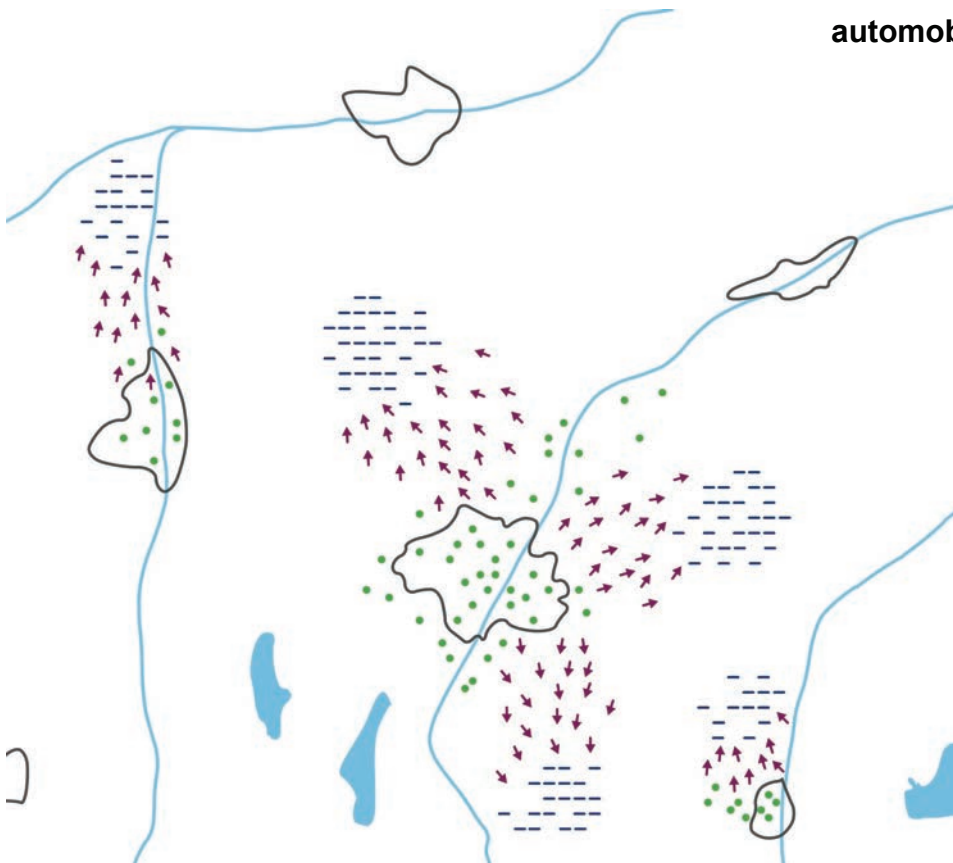
Erwerb / Anmietung eines Reihen- / Doppel- / freist. EFH

RÄUMLICHE FOLGE

Ausbreitung in der Fläche

25

Abwägung
automobil, familiär, peripher



Entscheidungsprozess 2

BEWEGGRUND

Angebot eines vergünstigten ÖPNV-Tickets

Wegfallen der PKW-Verfügbarkeit

Senkung der Mobilitätskosten

Wechsel des Arbeitsplatzes zu zentralerer Lage

VERÄNDERUNG

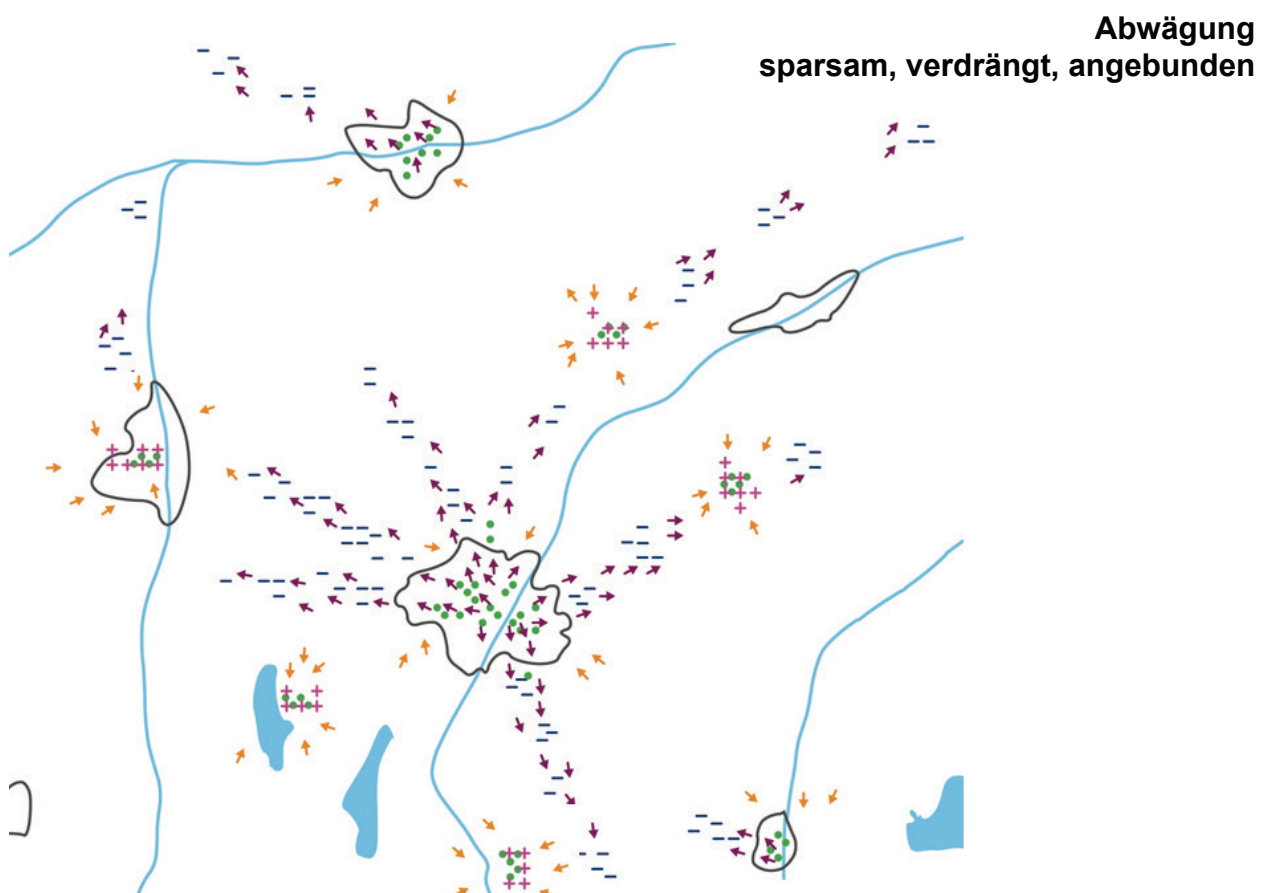
Wechsel der Mobilitätswahl von IV zu ÖV

RÄUMLICHE FOLGE

Emergenz polyzentrischer Struktur

Wachstum entlang von Achsen

27



Entscheidungsprozess 3

BEWEGGRUND

Verzicht auf motorisierten Verkehr ("Grüner Lebensstil")

Erhöhter Reisebedarf im Beruf

VERÄNDERUNG

Präferenz für hohe Erreichbarkeit

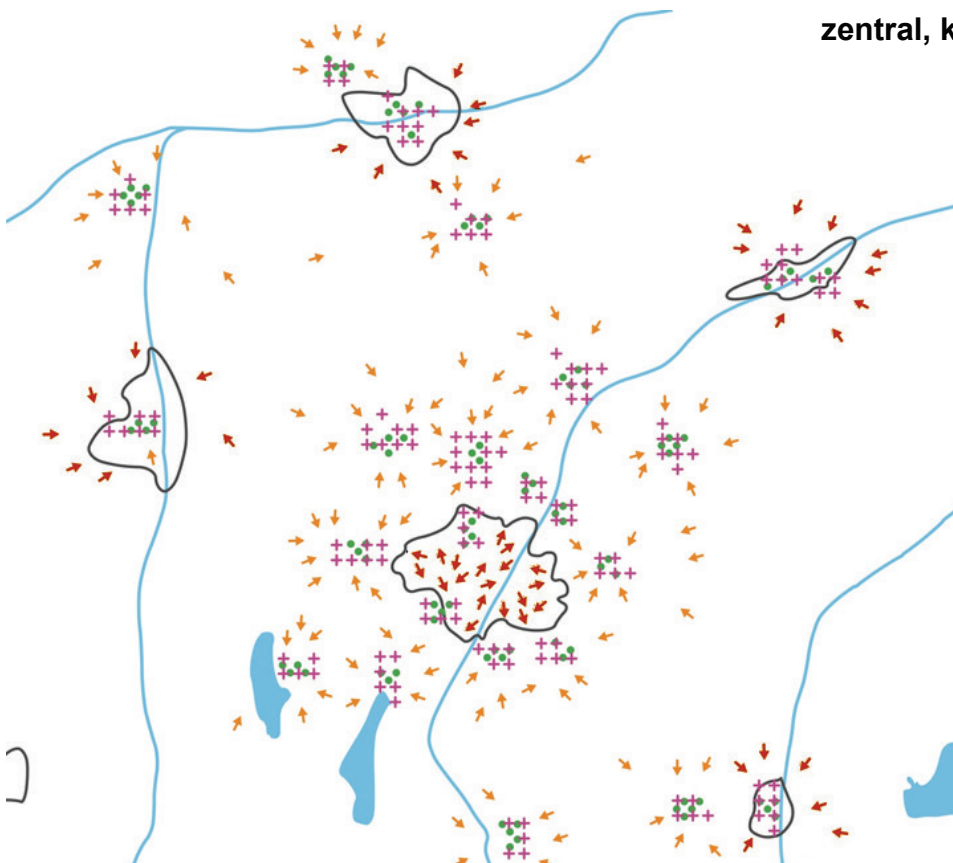
RÄUMLICHE FOLGE

Konzentration an den zentralsten Orten

Emergenz polyzentrischer Struktur

29

Abwägung
zentral, kurze Wege, vernetzt



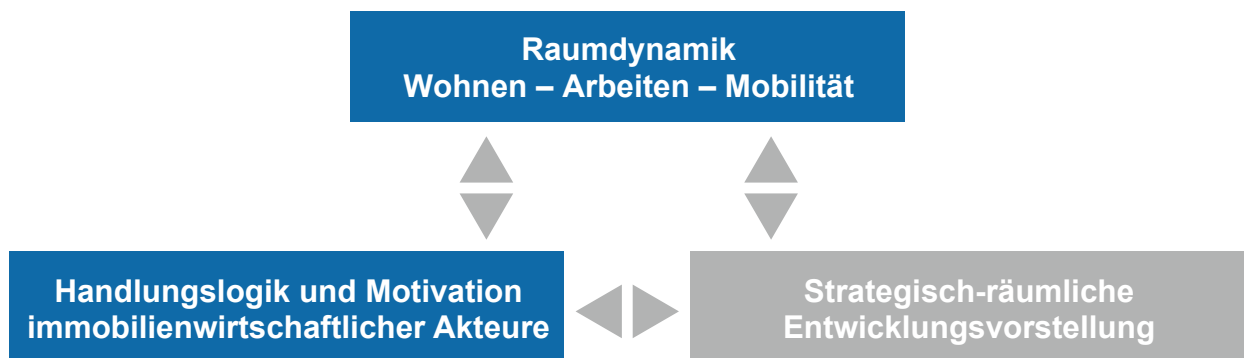
Online-Befragung

www.wam.tum.de



31

Zukunftsfähige Stadtregion! Wohnen – Arbeiten – Mobilität



32

B Handlungslogik und Motivation immobilienwirtschaftlicher Akteure

33

Akteure der Transformation Motivationslagen der Investierenden in den Wohnungsbau und ihre räumlichen Konsequenzen in Bayern

Welche **immobilienwirtschaftlichen Akteure** sind geeignete **Partner**, um wesentliche **Zukunftsaufgaben in bayerischen Städten und Regionen** zu bewältigen?

- **Räumliche Transformation bestehender Raumstrukturen** hin zu nachhaltigeren Wirtschaftsweisen und Lebensstilen, Umsetzung der Energiewende, Gestaltung des demographischen Wandels
- **Anpassung der Wohnungsbestands** an die Wohnanforderungen einer vielgestaltigeren und älter werdenden Gesellschaft
- **Schaffung ausreichenden Wohnraums** in angespannten Wohnungsmärkten wachsender Städte und Regionen
- **Ergänzung des bestehenden Wohnangebots** und Sicherung der Attraktivität der Wohnstandorte in mittleren und kleinen Städten



Transformation der Stadtregion: Wer sitzt morgen mit am Tisch?

Herausforderung > veränderte Akteure

Veränderungen der Akteure im Wohnungsbau

- Spezialisierung und Ausdifferenzierung entlang der Wertschöpfungskette
- Neue Investitionsvolumina kommen an den Markt
- Schleichende, aber stetige Umwandlung von Mietwohnungen in WEG
- Städte und Regionen suchen neue Partner
 - Wichtige Rolle öffentlicher Wohnungsbaugesellschaften
 - Genossenschaften und Baugruppen als neue Zielgruppen
 - Suchen nach Konzepten für eine stärkere Förderung von Mietwohnungsbau

Akteure im Wohnungsbau als Akteure der Transformation

Akteure

- Bestandshalter privatwirtschaftlich
- Bestandshalter öffentlich
- Bauträger
- Genossenschaft
- Baugemeinschaft
- WEG

Aktionsmodi

- Neubau
- Umbau

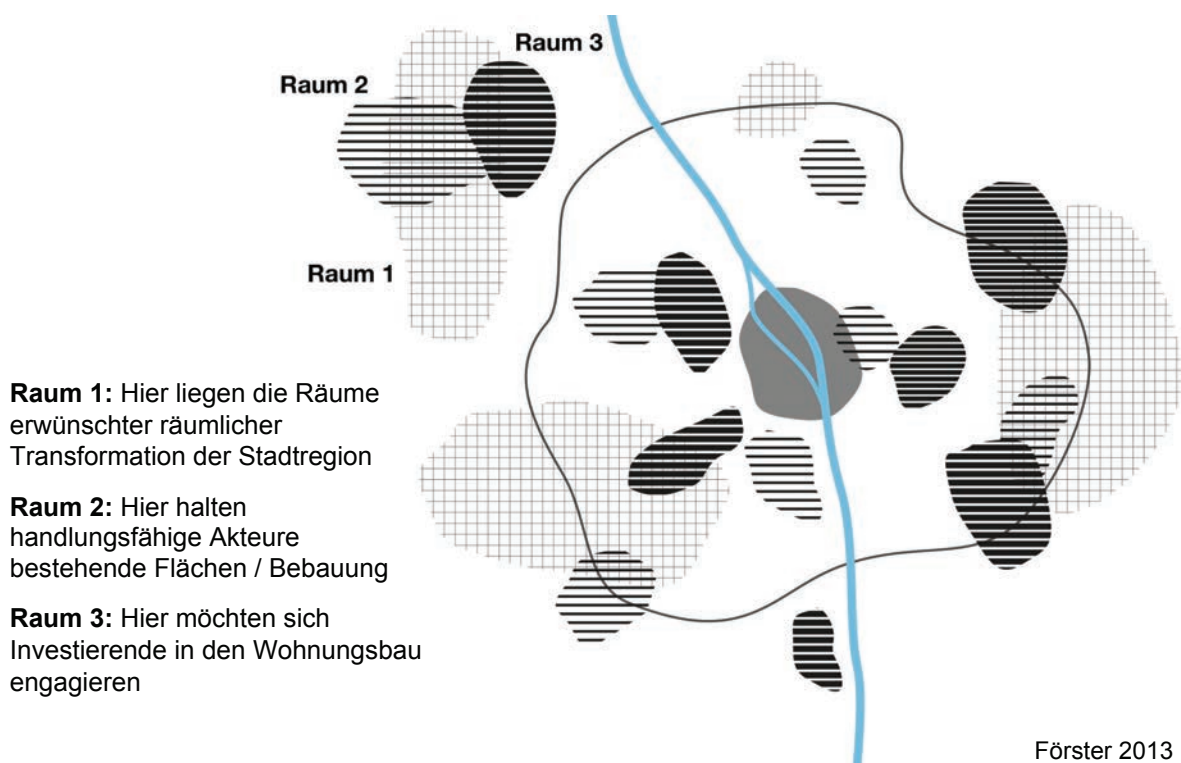
Raum

- Wohnung
- Wohnanlage
- Quartier
- kleine, mittlere, große Stadt
- wachsend, stagnierend, schrumpfend

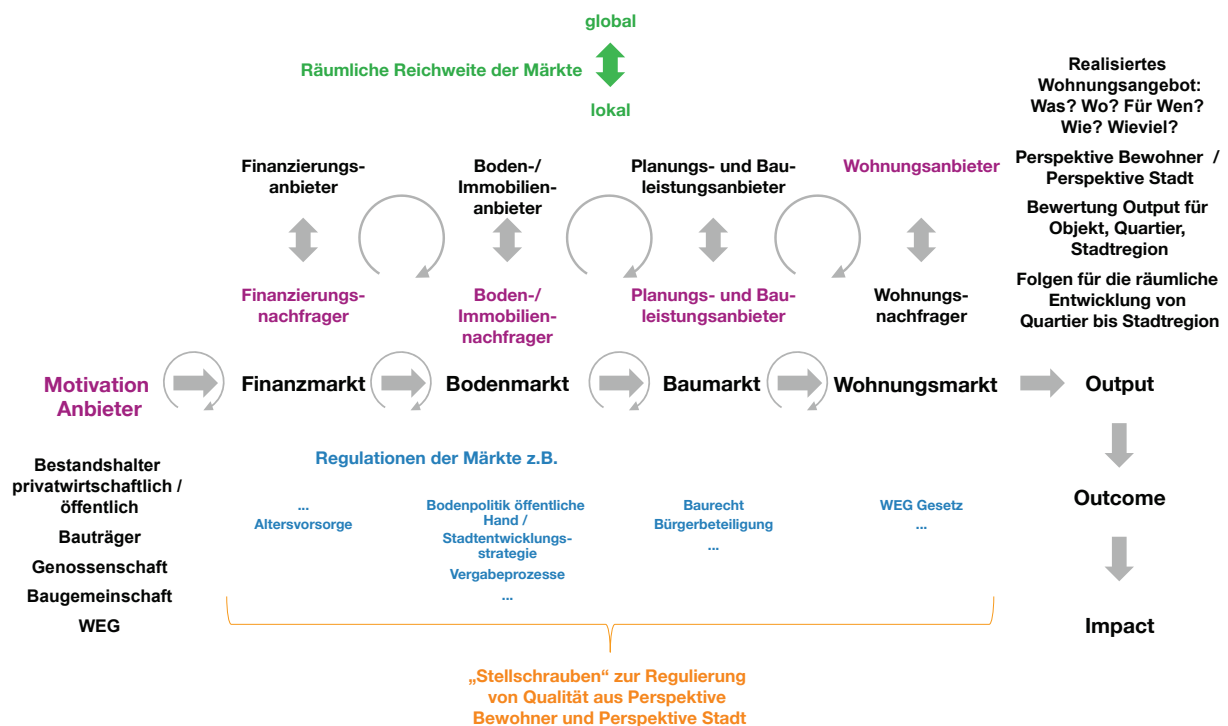


Spezialisierung der Akteure entlang
Wertschöpfungskette: Dienstleister, Betreiber, ...

Herausforderung > räumlicher Mismatch



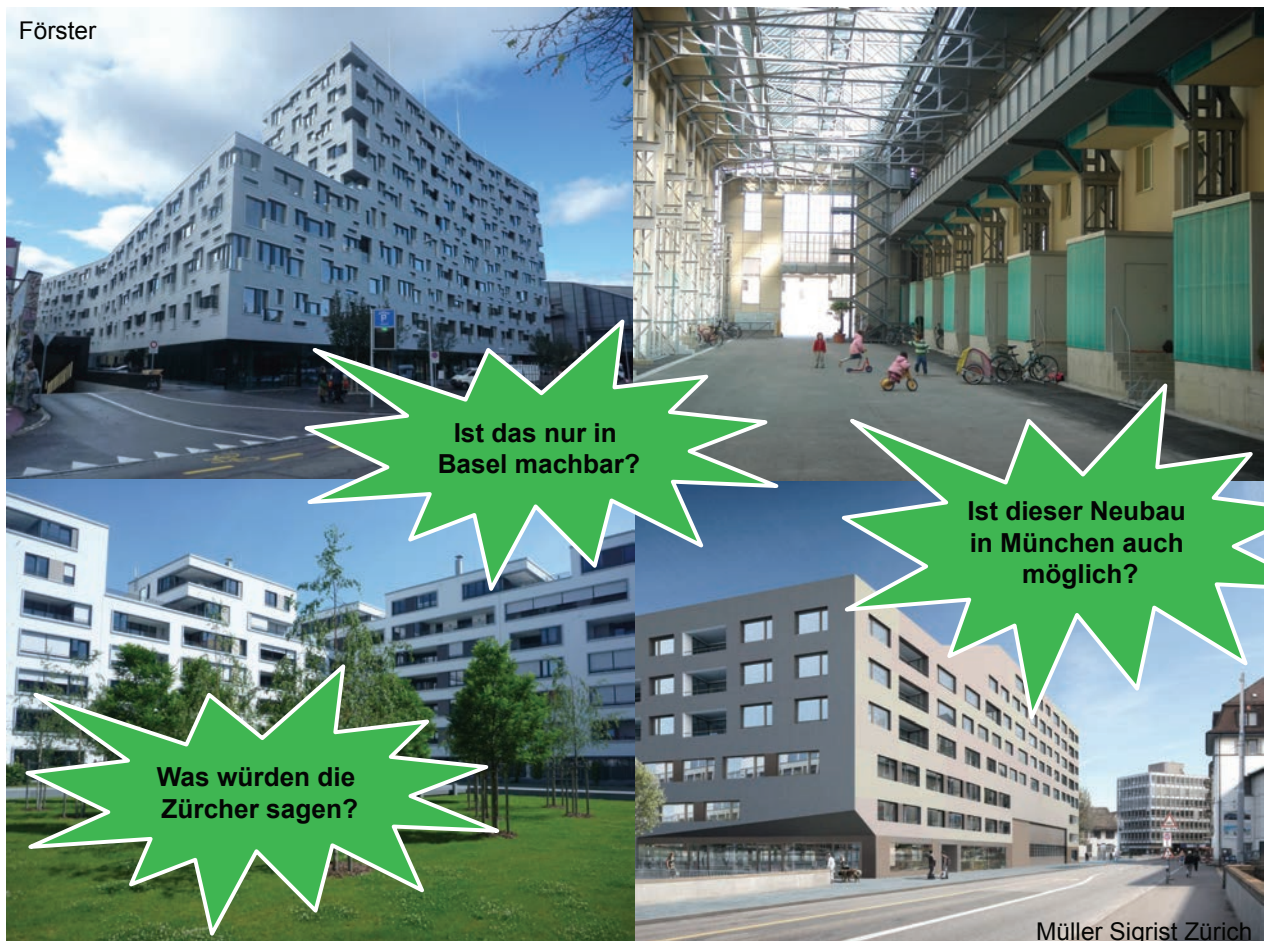
Wertschöpfungskette von der Motivation des Wohnungsanbieters zum realisierten Wohnungsangebot und der Wirkung auf die Stadtentwicklung



Akteure der Transformation:

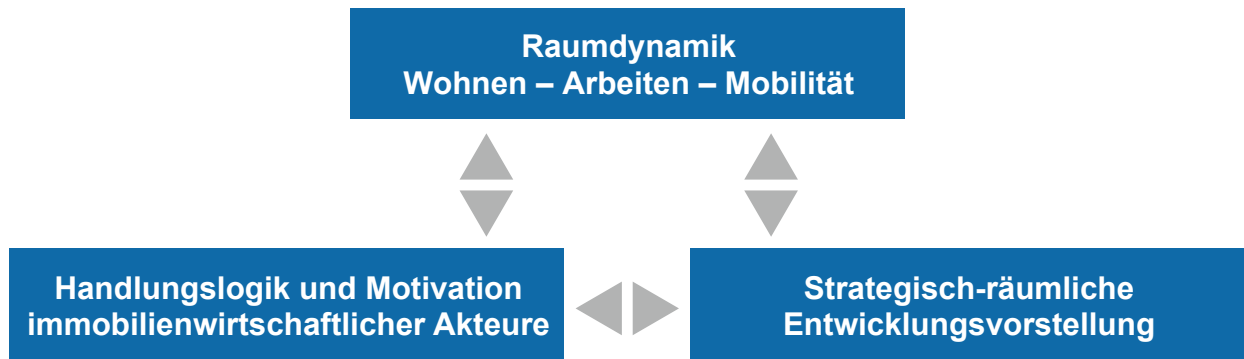
Wie äußern sich unterschiedliche Motivationslagen unter den jeweiligen Marktbedingungen **räumlich**?

- Wer engagiert sich für welche **Räume**?
- Welche **räumlichen Ansprüche** – an Lage- und Umfeldqualitäten – haben verschiedene Akteure?
- Wie äußern sich die beiden Aktionsmodi Neubau und Umbau **räumlich**?
- Welche **räumlichen Konsequenzen** hat das Handeln unterschiedlicher Akteure für Wohnumfeld, Quartier, Stadt und Region?



Zukunftsfähige Stadtregion!

Wohnen – Arbeiten – Mobilität



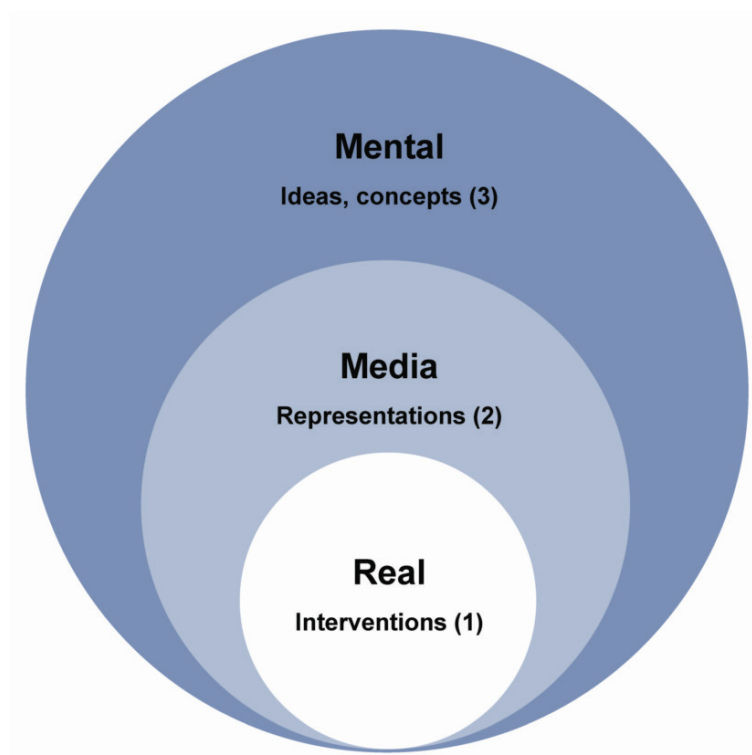
43

C Strategisch-räumliche
Entwicklungsvorstellung

45

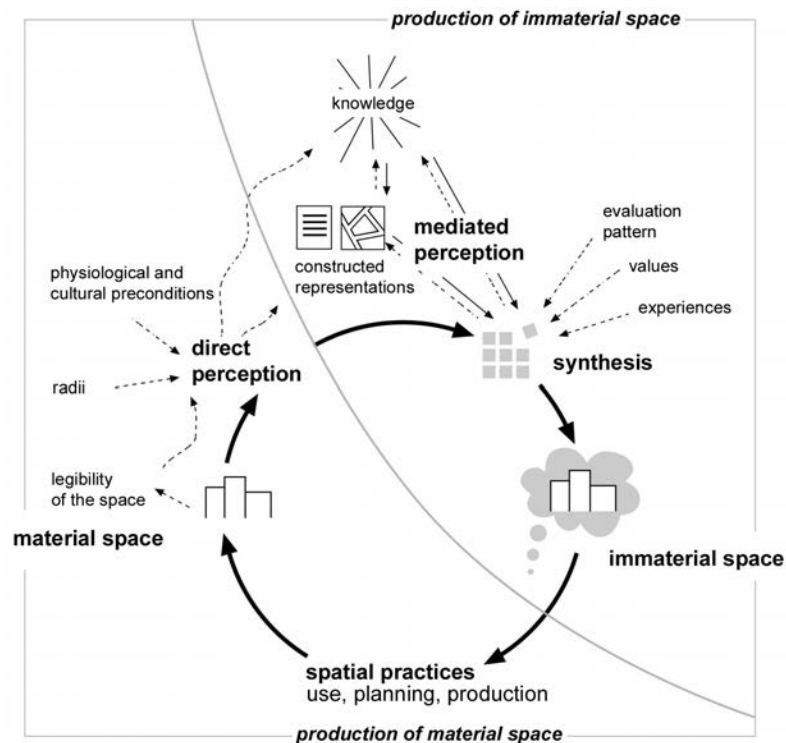


Zukunftsbild



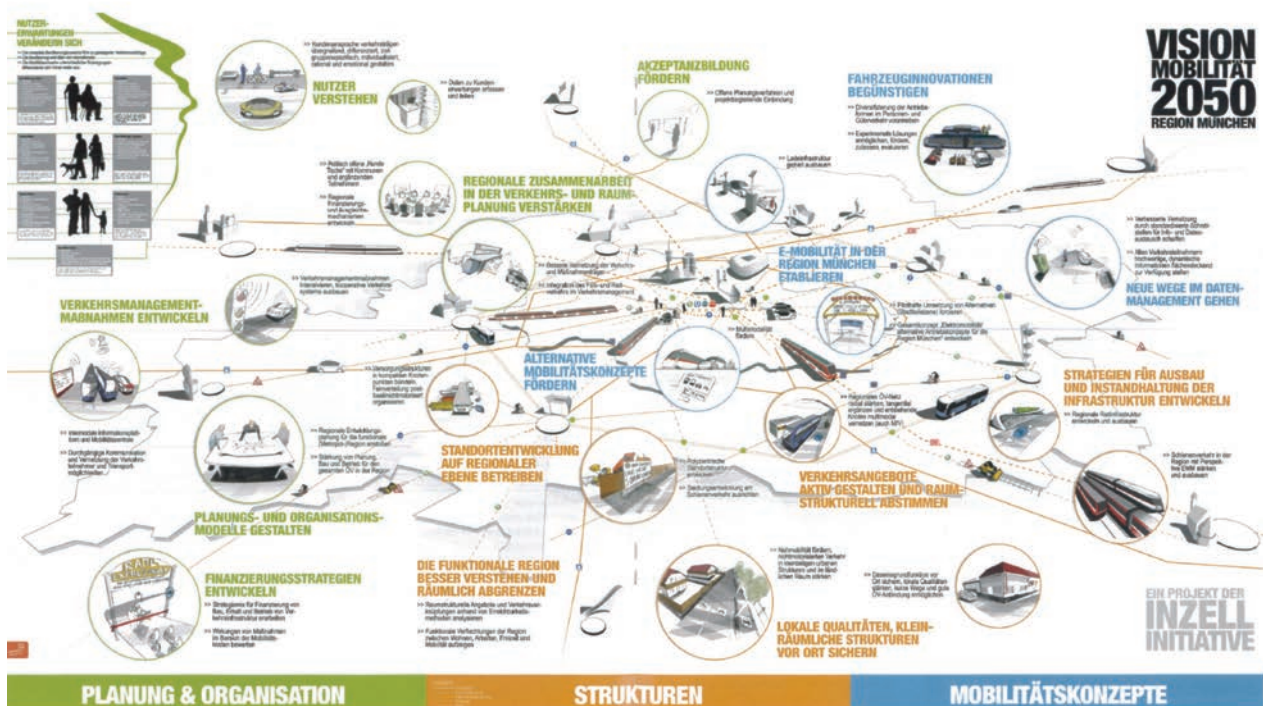
Quelle: Förster, Thierstein 2008

Raumproduktion



Quelle: Petrin 2008

Strategisch-räumliche Entwicklungsvorstellung



<http://www.inzellinitiative.de>

Strategisch-räumliche Entwicklungsvorstellung



Quelle: Urban Catalyst Studio, BerchtoldKrass, Integral Ruedi Baur



Förster, Thierstein 2009



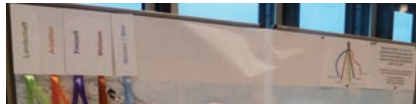
mentale Landkarten



Skizze im Workshop



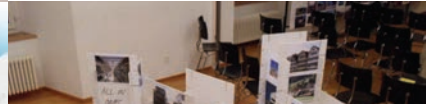
Fremdwahrnehmung



Kreativitätstechnik



Bild der Region



interaktiver Modellbau



funktionale Netze



Broschüre



Selbstwahrnehmung

Förster, Abegg, Thierstein 2011

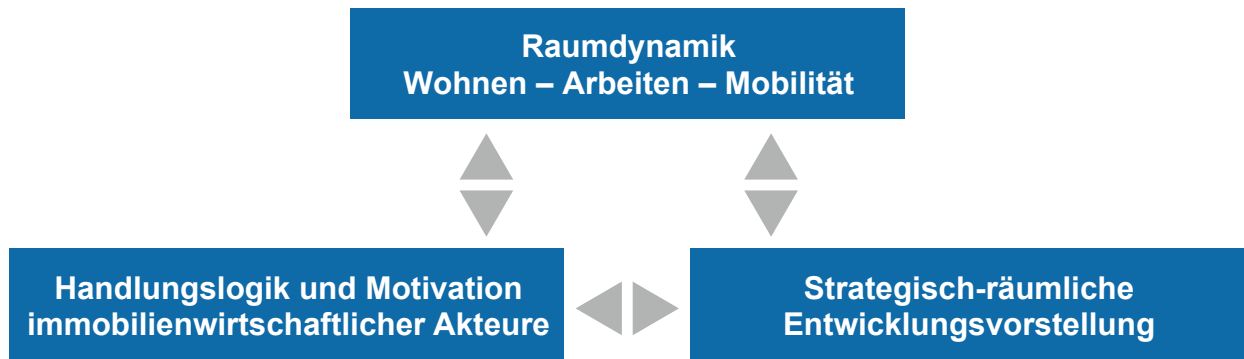


Strategisch-räumliche Entwicklungsvorstellung

Förster, Abegg, Thierstein 2011

Zukunftsfähige Stadtregion!

Wohnen – Arbeiten – Mobilität



54

Diskussion

A Raumdynamik
Wohnen – Arbeiten – Mobilität

B Handlungslogik und Motivation
immobilienwirtschaftlicher Akteure

C Strategisch-räumliche
Entwicklungsvorstellung

55

Dokumentation der Diskussion

56

MERKMALE VON STANDORTEN,
DIE NICHT AM MARKT GEHANDELT
WERDEN ?!

↓

WIE BERÜCKSICHTIGT MAN DAS IN
STADTENTWICKLUNG ?

→ INSTRUMENTELLE EBENE !

REVEALED PREFERENCES

✶ KOMMUNE → DER PLAYER !

RUHRGEBIET: RUINÖSER
WETTBEWERB

KOMMUNALE PLANUNGSHOHEIT

57

Alte Menschen / Pensionisten

AGGLOMERATION
= RÄUMLICHE VERSICHERUNGSPRÄMIE!
agglomeration economies

Mieten müssen nicht steigen!

KAPITALMARKT → MORGEN!
ZINSNIVEAU STEIGT
↓
WAS PASST AM
WOHNUNGSMARKT!?
→ FORSCHUNG

STANDORTENTSCHEIDUNGEN
→ BLACK BOX!
→ BLINDFLUG!
↓
ENTSCHEIDUNGSPROZESSE IN GESAMTER
REGION!

58

SCHRUMPFENDE UND
STAGNIERENDE
STADTENTWICKLUNG
MITTELDEUTSCH-
LAND

WOHNUNGSMARKT IN LÄNDL. / SCHRUMPFENDEN
REGIONEN

NÄHE ZUM ARBEITSPLATZ!

GUTE ORTE IM BESTAND
ALS NUCLEI FÜR ZUKUNFT } STRATEGIEN
HEUTE!

↓
FÜR STANDORTWETTBEWERB KÜNSTEN

VERZICHTS-/SELEKTIONSPROZESS
DURCH PLANUNG GESTALTEN

59

WAS MACHT PLANUNG!?

STEUERND EINGREIFEN

PLANUNG FUNKTIONIERT NICHT
OHNE WIRKUNGSZUSAMMENHÄNGE

+ BESTAND → WIRD NICHT ÜBER
MARKT GELAST

↓
SICHT DER
NACHFRAGER?

BAULEITPLANUNG ↔ STADTENTWICKLUNG

INFORMELLE PLANUNGEN

+ INTERDISZIPLINARITÄT

PLÄNER GEHEN ZU DEN MENSCHEN!

60

LEBEN VOR ORT
QUALITÄTEN VOR ORT!

→ MOTIVLAGEN
ROLLE DER ANGEBOISPLANUNG!

↓
FUNKTIONIER!
ZH

+ MOTIVLAGEN → ALS RAUMDATEN

ATTRAKTIVITÄT → MARKTMECHANISMUS

METROPOLREGIONEN → WENIG ATTRAKTIVES WOHNEN

→ LEBENSSTILGRUPPEN → ÜBERREGIONALE
MUSTER

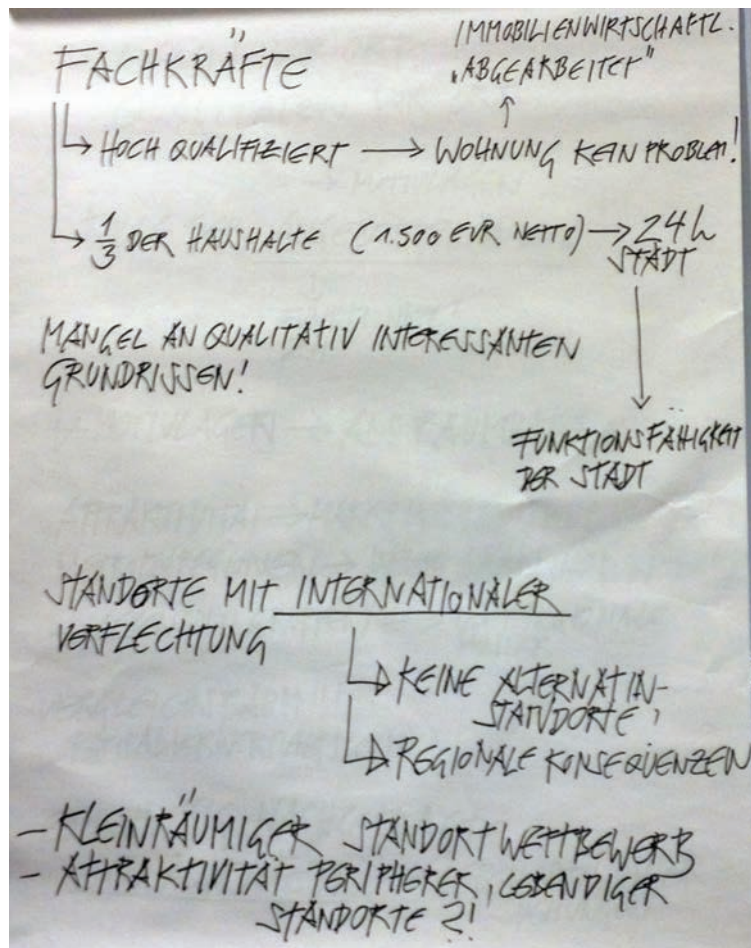
VERGLEICHSRÄUM!!!

KAPITALVERWERTUNGLOGIK

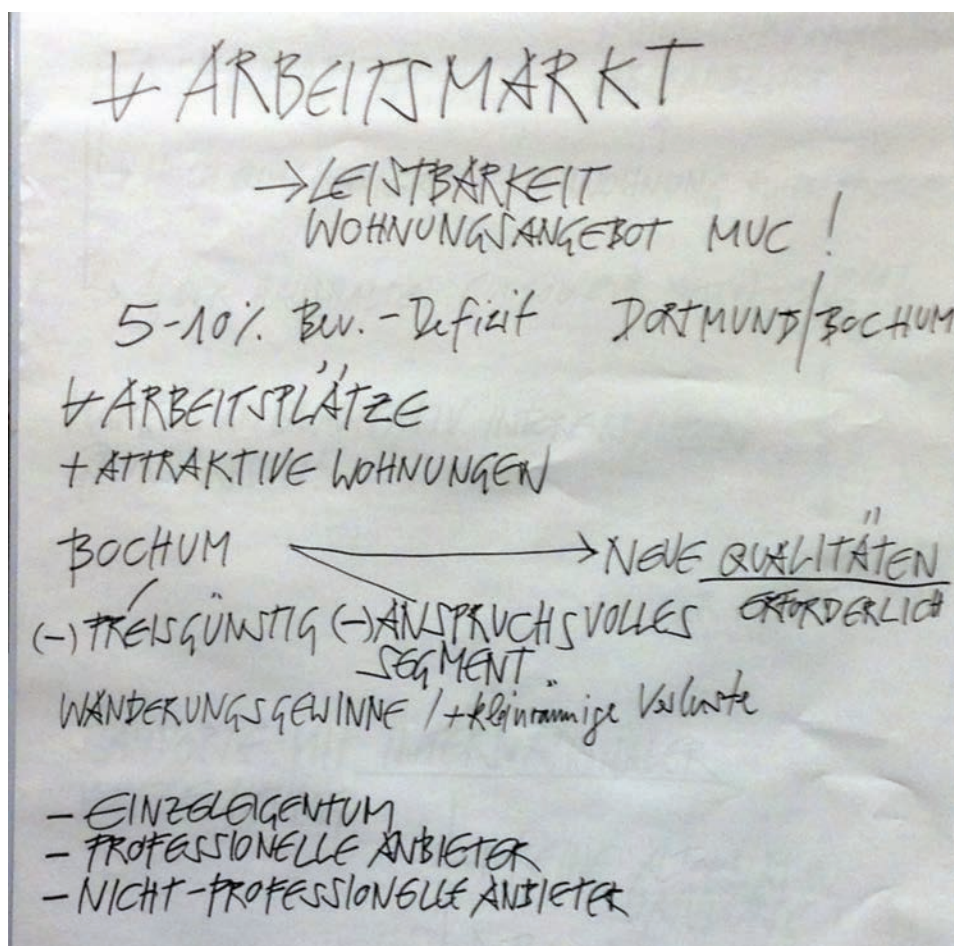
ZUKÜNFTIG NACHGEFRAGTE

QUALITÄTEN → LEBENSSTILUNTER-
SUCHUNGEN

61



62



63

170.000 WOHNUNGEN SOFORT!

→ AUSGEWIESENE FLÄCHEN

| „IRRATIONALE“ ANBIETER

| "WIR WÜRDEN ABER, ABER KÖNNEN NICHT!"

→ FEHLENDE FLÄCHENMOTIVATION FÜR
REGIONALEN RAUM

KUWGEBIET

„WER BEKOMMT DIE BEVÖLKERUNG!?“

KLEINTEILIGER STANDORTWETTBEWERB
DURCH NEUE FLÄCHENZUWEISUNG

BOCHUM: REURBANISIERUNG INNERHALB DER STADT
AUFWERTUNG IST POSITIV!

WO IST DIE PLANUNG IM MODELL?

WO KANN PLANUNG ANSETZEN?