

B.Sc. Stadtplanung | Wintersemester 2012/2013

Studien- und Arbeitstechniken

## HAUSAUFGABE 3 - Beispiel

Name, Vorname:

Matrikel-Nummer:

Fachsemester: 1

## **Aufgabe 1 - Zusammenfassung**

Die Studie untersucht die Auswirkungen auf die Immobilienpreisentwicklung in den fünf Londoner Bezirken, in welchen Olympische Disziplinen ausgetragen und dafür neue Stadien gebaut wurden.

Der Autor betrachtet die Entwicklung ab dem 06. Juli 2005, als verkündet wurde, dass London Austragungsort der Olympischen Spiele 2012 sein würde.

Basierend auf den Forschungen anderer, in der Studie zitierter Fachleute stellt der Autor die These auf, dass verschiedene Umgebungsbedingungen die Preisentwicklung von Wohnimmobilien beeinflussen und zu einer Preissteigerungen oder -senkung dieser führen können.

In den vorherigen Studien wurden Faktoren wie die Erreichbarkeit des öffentlichen Nahverkehrs, Parks, Schulen, Industriegebieten, die Kriminalitätsrate, Lärm- oder Umweltbelastung herangezogen und in einen Bezug zur Preisentwicklung der hiervon betroffenen Immobilien gebracht.

Bisher gab es jedoch nur wenige empirische Untersuchung über die Auswirkungen des Baus von Sportstadien, zur Austragung sportlicher Großevents, auf die Preise in der Umgebung liegender Immobilien.

Deshalb befasst sich die Studie mit der Immobilienpreisentwicklung in den fünf Londoner Bezirken, welche als Austragungsorte der Olympischen Spiele („host boroughs“) ausgewählt wurden. Dies sind Greenwich, Hackney, Newham, Tower Hamlets und Waltham Forest, welche alle, bis auf Greenwich, in Londons Osten im so genannten Lea Valley liegen.

Des Weiteren wurde auch die Wohnimmobilienpreisentwicklung in den weiter von den Olympischen Stadien entfernt liegenden Bezirken untersucht.

Da es bisher keine Datenbank mit Informationen zu Wohnimmobilienverkäufen, sowie den Eigenschaften der Immobilien in Großbritannien gab, hat der Autor eine eigens konstruierte Datenbank erstellt. Die Daten und Eigenschaften über die verkauften Wohnimmobilien wurden von der Datenbank „MousePrice“ und vom Britischen Grundbuchamt („Land Registry“) bezogen.

Außerdem hat der Autor eine Postleitzahlen Suchfunktion, die Entfernung der verkauften Immobilien zur nächst gelegenen U-Bahn Station, sowie die prozentuale Kriminalitätsrate des Bezirkes (bezogen vom „Office for National Statistics“) in seine Datenbank integriert. Mit den erhobenen, empirischen Daten wurde eine semi-logarithmische Funktion basierend auf dem hedonischen Preisbildungsmodell für Immobilien erstellt.

In der Studie werden hiermit drei verschiedene Modelle aufgestellt.

Hierdurch konnte eine Immobilienpreissteigerung von 2,1 bis 3,3 Prozent in den „host boroughs“ durch die Bekanntgabe, dass London Olympische Austragungsstadt sein würde, festgestellt werden.

Für Häuser innerhalb eines 3 Meilen Radius um die Olympischen Stadien wurde eine Preissteigerungsrate von 5 Prozent, für bis zu 9 Meilen entfernt gelegene Immobilien eine Rate von 2 Prozent gemessen.

Außerdem hat jede weitere Meile, die einer Immobilie von den Olympischen Stadien entfernt liegt, eine Preissenkungsrate von 0,4 Prozent zur Folge.

Schlussfolgernd wird erwähnt, dass auch bereits schon vorher durch Erneuerungsmaßnahmen im Osten Londons, wie der Belegung des Lea Valley, den Bau des „Stratford Tunnel“ Terminals oder der Erweiterung des „Dockland Light Railway“ Immobilienpreissteigerungen stattgefunden haben. Londons Immobilienpreise folgen zudem seit Jahren einem allgemeinen Aufwärtstrend.

Eine weitere post-Olympia 2012 Studie wird vom Autor in Erwägung gezogen, um die Immobilienpreisveränderungen im Osten Londons nach vollkommener Fertigstellung der Olympischen Stadien zu untersuchen.

Quelle:

G. Kavetsos: „*The Impact of the London Olympics*

*Announcement on Property Prices*“, *Urban Studies* May 2012 vol. 49, no. 7: 1453

(published online 22.08.2011); URL: <http://usj.sagepub.com/content/49/7/1453>

## **Aufgabe 2 - Gliederung**

Gisela Schmitt: „Die Stadt als Wohnort für alle - Bestands- und Wohnungspolitik unter neuen Vorzeichen“

### **1. Einleitung**

#### **1.1. Strukturwandel der Städte**

1.1.1. Bedarfsgerechte/nachfrageorientierte Entwicklung der Bestände

#### **1.2. Suburbanisierung**

#### **1.3. Trend der Reurbanisierung**

#### **1.4. Maßnahmen, Strategien, Konzepte**

#### **1.5. Programme des Bundes & lokale Initiativen**

### **2. „Stadt erneuern - die Stärkung Innenstädtischen Wohnens“**

#### **2.1. Die Entwicklung der Europäischen Stadt - Paris, Hamburg**

#### **2.2. „Geld & Recht“ in der Nachkriegszeit**

#### **2.3. Angemessene Wohn- und Lebensqualität in Städten sichern**

2.3.1. Staatliche Intervention in Stadterneuerung- /Wohnungspolitik

2.3.2. Demographischer Wandel und Schrumpfung der Städte

#### **2.4. Innenstädtisches Wohnen: Paradigmenwechsel**

##### **2.4.1. „Schrumpfung“**

2.4.1.1. Wirtschaftlicher- & demographischer Strukturwandel

2.4.1.2. Angebot- & Nachfrage auf Wohnungsmärkten

##### **2.4.2. „Umbruch auf dem Wohnungsmarkt“**

2.4.2.1. Vom Anbieter- zum Nachfragemarkt

2.4.2.2. „Alte/Neue Wohnungsfrage“

##### **2.4.3. „Deregulierung“**

2.4.3.1. Rückzug/Verlagerung des Staates in der Wohnungspolitik

### **3. „Daueraufgabe in gesamtstädtischer Perspektive“**

#### **3.1. Phänomene in der Stadtentwicklung**

#### **3.2. Bestandsentwicklung als Daueraufgabe der Stadtentwicklung**

#### **3.3. Strategien der Nachbarländer - Handlungsansätze?**

##### **3.3.1. Niederlande: „Präventiver Stadtumbau“**

3.3.1.1. Kennzeichen des Wohnungsmarktes

3.3.1.2. Präventive Maßnahmen

##### **3.3.2. Basel: „Stadtwohnen als ein Schwerpunkt der Stadtentwicklung“**

3.3.2.1. Verbesserung/Vitalisierung des Wohnungsangebotes

3.3.2.2. Impulsprojekt „5000 Wohnungen“

3.3.2.3. „Logis Bâle“

##### **3.3.3. Wien: „Qualitätsoffensive Wohnungs(neu)bau“**

- 3.3.3.1. Sanfte Stadterneuerung
- 3.3.3.2. Wohnungsneubau/-umbau
- 3.3.3.3. Qualitätsverbesserung öffentlich geförderter Wohnungsbaus

### 3.4. „Strategische Wohnstandortentwicklung“

- 3.4.1. Wandel in der Wohnungspolitik
- 3.4.2. Soziale Wohnungsversorgung
- 3.4.3. Attraktivitätssteigerung des Wohnungsangebotes

### 3.5. „Kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung“

- 3.5.1. Wohnungsmarktbeobachtung durch Bündnisse/Kooperation
  - 3.5.1.1. Bundesebene
  - 3.5.1.2. Länderebene

### 3.6. „Integrierte Stadtentwicklungskonzepte“

- 3.6.1. Stadtumbauprogramm Ost
  - 3.6.1.1. Rückbau
  - 3.6.1.2. Aufwertung
  - 3.6.1.3. Verbindung von Städtebau und Wohnungswirtschaft
  - 3.6.1.4. Anwendung & Stand des Programms

## 4. „Quartiere als Lebensraum und Handlungsfeld“

### 4.1. Wohnquartiere

- 4.1.1. Handlungsansätze/Aufgaben
- 4.1.2. Lebensraum/Wohnform

### 4.2. „Strategien des Stadtumbaus und der Quartiersentwicklung“

- 4.2.1. Handlungsbedarf
  - 4.2.1.1. Stadtumbau
  - 4.2.1.2. Quartiersentwicklung
- 4.2.2. „Stadtumbau - Entwicklung innenstädtischer Wohnquartiere“
  - 4.2.2.1. Trend der Revitalisierung von Brachen durch Umnutzung
  - 4.2.2.2. „Brachflächenrecycling“
  - 4.2.2.3. „Aufwertungsinseln“
- 4.2.3. „Quartiersentwicklung“
  - 4.2.3.1. Geförderte Wohnentwicklungsprogramme
    - 4.2.3.1.1. „Soziale Stadt“
    - 4.2.3.1.2. Umbau von Plattenbausiedlungen in Ostdeutschland
  - 4.2.3.2. Imageverbesserung der Quartiere

## 5. „Städtisches Wohnen für wen? Die Pluralisierung der Nachfrage“

### 5.1. Erhöhte Qualitätsansprüche an den Wohnungsmarkt

### 5.2. „Urban Wohnen“

#### 5.2.1. „Lifestyle“

5.2.1.1. Urbanes, qualitatives Wohnen

5.2.1.2. Innovative Architektur

5.2.1.3. Hoher Freizeitwert

5.2.1.4. Marketing

#### 5.2.2. „urbane Einfamilienhaus-Qualität“

5.2.2.1. Suburbanisierung

5.2.2.2. Familiengerechtes Wohnen

#### 5.2.3. „Mehrgenerationenwohnen“

5.2.3.1. Bestandsgebäude/innenstadtnahe Lage

5.2.3.2. Möglichkeit des Wohnens im Alter

5.2.3.3. Qualitative Bauvorhaben

5.2.3.4. Nachbarschaft/Beteiligung der Bewohner

### 5.3. „Stadtwohnen für alle?“

5.3.1. Aktuelle Wohnungspolitik für Mittelschicht

5.3.2. Vernachlässigung sozial schwächerer Stadtbewohner

5.3.2.1. Wohnungsversorgungsauftrag rückt in den Hintergrund

## 6. Schlussbemerkung/Fazit

### 6.1. Immer noch viele Handlungsfelder in der Bestandsentwicklung

6.1.1. „Wohnungsfrage“ noch nicht abgearbeitet

6.1.2. Schrumpfungproblematik

6.1.3. Kommunen als Beobachter des lokalen Wohnungsmärkte

6.1.4. Struktureller Wandel der Wohnungsmärkte durch private Akteure

6.1.5. Einbindung der Wohnungsbauunternehmen

6.1.6. Verbessertes Wohnungsangebot durch höhere Qualitätsansprüche der Bewohner

6.1.7. Vermittelbarkeit von Massenwohnsiedlungen erhöhen - Innovative Konzepte

#### Quelle:

G. Schmitt: „Die Stadt als Wohnort für alle - Bestands- und Wohnungspolitik unter neuen Vorzeichen“, S. 237-256; erschienen in: „Bestand? : Perspektiven für das Wohnen in der Stadt“; Dortmund: Rohn, 2008; hrsg. von Gisela Schmitt und Klaus Selle