

# AUFTRAG ZUKUNFT

Demografiestrategien für Heimat im Wandel

Deutschlands Bevölkerung schrumpft, altert und wandert. Regional ist dieser Trend allerdings sehr unterschiedlich ausgeprägt. Während die großen Ballungszentren besonders stark wachsen, profitieren zunehmend auch kleinere Städte und Gemeinden von ihrer günstiger Lage und attraktiven Infrastrukturen. Gleichwohl werden sich zwei Drittel der Regionen Deutschlands auf das Wenigersein einstellen müssen. Beide Entwicklungsrichtungen bieten enorme Gestaltungspotenziale, die mit kreativen, nachhaltigen Konzepten gehoben werden können.



# DEMOGRAFIESTRATEGIEN FÜR HEIMAT IM WANDEL

# Heimat schaffen – den Wandel gestalten

Die Städte und Gemeinden sind seit jeher die Zentren unserer Lebens- und Arbeitswelten. Sie sind der eigentliche Kern von Heimat und stiften Identität, Geborgenheit und Impulsgeber für Entwicklung und Fortschritt. Die verschiedenen Ausgangsbedingungen und mitunter sehr unterschiedlichen Entwicklungen vor Ort erfordern jeweils auch immer individuelle Strategien für eine auch künftig lebenswerte Gestaltung unserer Heimatorte. Das kleinteilige Nebeneinander von Wachstum und Schrumpfung verdeutlicht die enormen und komplexen Aufgaben der aktuellen Kommunalentwicklung für eine auch künftig hochwertige Daseinsvorsorge und gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Regionen Deutschlands.

Gleichwohl zeigt dies auch, dass sich ein erweiterter Blick lohnt – zu den Nachbarn, in die Regionen und darüber hinaus. Digitalisierung, Mobilitäts- und Energiewende, neue Arbeitswelten, Netzwerke und gemeinsames Arbeiten halten auch zahlreiche Potenziale für die Städte und Gemeinden bereit, die als richtig eingesetzte Werkzeuge lokal neue Lebensqualitäten schaffen können.

Das Ziel ist, die Entwicklung vor Ort aktiv zu gestalten, lokale Potenziale aufzugreifen, zu unterstützen und zukunftsfähige, passfähige Lösungen zu erarbeiten und zur Umsetzung zu bringen – Heimat schaffen im eigentlichen Wortsinn. Dank jahrzehntelanger Erfahrung kann die DSK Sie in vielfältiger Weise bei der Umsetzung dieser komplexen Prozesse unterstützen. Selbstverständlich mit breiter Bürgerbeteiligung, einer effektiven Durchführung und stimmigen Förderkonzepten.

## Veränderungen bieten Chancen

Neue Freiräume „auf dem Land“ und „in der Stadt“ ermöglichen individuelle Entfaltung ebenso wie gemeinschaftliches Weiterentwickeln in gewachsene Nachbarschaften. Verstärkte Urbanisierung bietet bei intelligenter Gestaltung der Siedlungsgefüge Chancen, u. a. der energetischen Optimierung. Zuwanderung kann neben kultureller Vielfalt auch Inspiration für neue Siedlungs- und Arbeitsstrukturen liefern. Lebensqualität zeigt sich in der funktionalen Ausstattung, aber auch in gelebter Toleranz. Genossenschaftliches Wohnen und Wirtschaften rückt wieder stärker in den Fokus – in Stadt und Land.

Passfähige immobilienwirtschaftliche Konzepte sichern altengerechtes, barrierefreies Wohnen ebenso wie Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für junge Familien und Senioren. Der Mobilitätsmix wird sich verändern, Verkehr als Funktion unserer Siedlungen wird neu bewertet.

Optimierte und weiterentwickelte Angebote der Daseinsvorsorge sichern gleichwertige Lebensverhältnisse und Teilhabe. Hochwertige, zielgerichtete und funktional flexible infrastrukturelle Ausstattung wird zum prägenden Entwicklungsfaktor.

Interkommunale Kooperation gewinnt weiter an Bedeutung, um in gemeinsamer Verantwortung Gemeindegrenzen überschreitend nachhaltige Siedlungsstrukturen zu entwickeln. Neue Konzepte der Integration können dabei helfen zukünftige Migrationsbewegungen besser zu lenken.

**Die DSK bietet für jede Lage eine maßgeschneiderte Entwicklungsperspektive, die mit einer schlüssigen Demografiestrategie gemeinsam gestaltet und umgesetzt werden kann – für eine lebens- & liebenswerte Heimat.**

# Die Zukunft aktiv planen

**Die DSK hat zur Bewältigung der Herausforderungen des demografischen Wandels einen integrierten, modular konzipierten Lösungsansatz entwickelt, der konkret auf Ihre individuelle Ausgangssituation vor Ort eingeht.**

**Sie haben sich mit den Herausforderungen des demografischen Wandels für Ihre Kommune noch nicht vertiefend befasst aber wollen Ihre Zukunft aktiv gestalten?**

Wir unterstützen Sie mit unseren komplexen Analyse- und Prognose-tools für Demografie und Daseinsvorsorge DEMUDAS. Sie erhalten fundierte Grundlagen für die weitere Entscheidungsvorbereitung.

**Die Ausgangslage ist klar, aber die Vision fehlt?**

Wir erschließen Fördermöglichkeiten und erarbeiten lokal und regional passfähige Planungsgrundlagen – als Voraussetzung für die spätere Umsetzung nach Ihren Vorstellungen und finanziellen Möglichkeiten.

**Sie verfügen über detailliert aufbereitete statistische Kennwerte zur zukünftigen Entwicklung Ihrer Kommune?**

Ihre Planungsgrundlagen sind aktuell, Ihre Konzepte neu oder fortgeschrieben? Dann bieten wir Ihnen vielfältige Umsetzungsmodule mit innovativen Ideen aus unserer langjährigen Erfahrung.

**In jedem Fall gilt:**

Der demografische Wandel betrifft uns alle – in unterschiedlichster Ausprägung, immer mit Handlungs- und Steuerungserfordernissen. Starten Sie mit der Bewältigung der anstehenden Herausforderungen – wer wartet vergisst eine große Gestaltungschance. Die DSK begleitet Sie auf dem richtigen Kurs.





## Auftrag Zukunft – Ihr Erfolg

### **Phase 1: Analysieren**

Bestandsaufnahme und Zieldefinition

Der demografische Wandel ist vielfältig. Es geht um die Verschiebung der Altersstrukturen, um Zuwanderung und Schrumpfung, um Anpassung der kommunalen Infrastruktur, um immobilienwirtschaftliche Themen, aber auch um betriebswirtschaftliche Wertverluste durch Rückbau, um soziale Spannungsfelder und zukünftige Beschäftigung. Dieses Bündel von Faktoren kann in seinen lokalen und regionalen Auswirkungen nur auf Basis einer komplexen Analyse der individuellen Ausgangssituation erfasst werden.

#### **Unsere Produktbausteine:**

- Kleinräumige Analyseergebnisse und Prognosewerte
- Benchmarkvergleich

### **Phase 2: Konkretisieren**

Konzepte, Lösungsansätze, Umsetzungsvorbereitung

Auf Basis der analysierten Ausgangssituation erstellen wir komplexe Konzepte für die jeweiligen Entwicklungserfordernisse. So können als passfähige Strategien Modelle entwickelt werden, die auch unter schwierigen Rahmenbedingungen eine zukunftsfähige Entwicklung Ihrer Kommune befördern.

#### **Unsere Produktbausteine:**

- Integrierte Entwicklungskonzepte
  - Strategien für Quartiere, Kommunen, Regionen unter Beachtung weiterer Schwerpunktthemen wie Energie, Klimafolgenanpassung, Wachstums- & Schrumpfungstendenzen etc.
- Siedlungsfokus – Rückbau als Alternative

### **Phase 3: Umsetzen**

Projektkoordination und Maßnahmenbegleitung

Demografischer Wandel ist viel mehr als die Subsummierung von Begriffen wie älter, ärmer, weniger, bunter. Er ist vor allem auch eine Chance zur Gestaltung passfähiger Lösungen für jede einzelne Kommune. Vielfalt statt Einfalt lautet die Antwort auf die komplexen Herausforderungen im verdichteten städtischen Siedlungsgebiet ebenso wie im ländlichen Raum.

#### **Unsere Produktbausteine:**

- Aktives Leerstandsmanagement
- Interkommunale Kooperation
- Prozess- & Changemanagement
- Regionalmanagement

# Demografiestrategien für Heimat im Wandel

## Aktives Leerstandsmanagement

Lösungen und Leben statt Leere und Lücke.

## Siedlungsfokus

Konzentriert in die Zukunft.

## Interkommunale Kooperation

Erfolgreiche Projektumsetzung durch kommunenübergreifende Zusammenarbeit.

## Standortbestimmung und Aktivierung

Den Wandel aktiv gestalten.

## Integrierte Entwicklungskonzepte

Strategien für Quartiere, Kommunen, Regionen.

## Heimat miteinander stärken

Prozess- & Changemanagement

## Privates Invest – Zukunftsfonds

Neues Kapital für die Stadt- und Regionalentwicklung.

## Integriertes Stadtentwicklungskonzept mit Schwerpunkt Integration

Handlungsgrundlage für die gezielte Integration.

## Objektbezogenes Rückbaumanagement

Der Umgang mit Schrottimmobilien.

## Demografische Quartiersstrategien

Die Zukunft planen.

## Analysen & Prognosen mit DEMUDAS

Das Prognosetool für DEMografie Und DASEinsvorsorge.

## Daseinsvorsorgestrategien

Zukunftsfähig – finanzierbar – konkret.

# Eine Auswahl unserer Referenzen



Mittleres Werratal / Hessen



Naumburg (Saale) / Sachsen-Anhalt



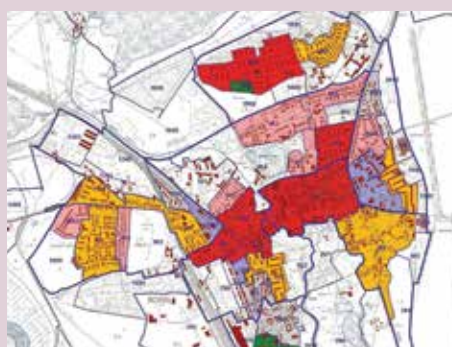
Ohrdruf / Thüringen



Allianz Nördliches Fichtelgebirge / Bayern



Bad Salzungen / Thüringen



Borna / Sachsen



Region Wittgenstein / Nordrhein-Westfalen



Lemgo / Nordrhein-Westfalen



Die DSK ist u. a. Mitglied in den folgenden Verbänden:



Deutscher Verband für Wohnungswesen,  
Städtebau und Raumordnung e.V.



Die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH ist der einzige bundesweit tätige Stadtentwickler. Mit der Erfahrung von über 60 Unternehmensjahren und Experten in ganz Deutschland verbinden wir langjährige Stadtentwicklungskompetenz mit wohnungswirtschaftlichem Fachwissen. Wir unterstützen als Treuhänder, Entwicklungsträger und Dienstleister öffentliche sowie private Auftraggeber bei allen Herausforderungen in Stadt und Land.