

# Жилищное строительство в Федеративной Республике Германия и в г. Бергкамен

Германо-Российское муниципальное и региональное  
сотрудничество:  
перспективы партнёрства

г. Москва, 20 февраля 2018 г.

**Роланд Шефер**

Мэр г. Бергкамен

Президент Ассоциации городов и общин федеральной земли Северный Рейн –  
Вестфалия

1-й заместитель Президента Германской ассоциации городов и муниципальных  
образований



[www.bergkamen.de](http://www.bergkamen.de)  
[www.roland-schaefer.de](http://www.roland-schaefer.de)



...natürlich  
**BERGKAMEN**

# Где живут немцы?

70 % - не в  
крупных  
городах

15 % - сёла

27 % - малые  
города

27 % - средние  
города

31 % - крупные  
города

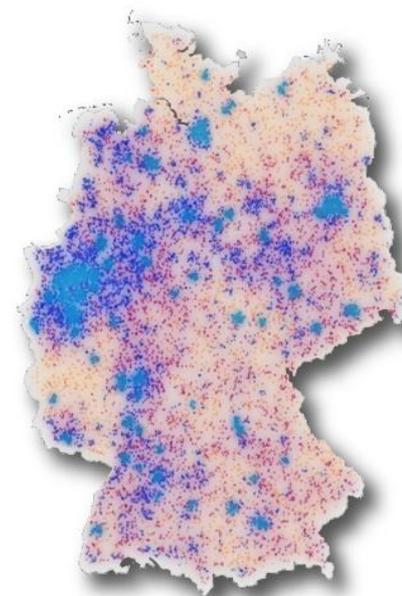
## WO WOHNEN DIE DEUTSCHEN? DORF, STADT, LAND?



70 %  
leben NICHT  
in der  
Großstadt



Fast **70 Prozent** aller  
Deutschen leben in Orten, die  
**weniger als 100.000 Einwohner** haben.



Quelle: ZEIT online (Verzeichnis aller politisch selbständigen Gemeinden (mit Gemeindeverband) in Deutschland; destatis, Stand März 2015; ALLBUS 1992–2016; Sozio-ökonomisches Panel 2015), Grafik DStGB 2017

# Структура предложений на германском рынке арендодателей жилья по данным 2011 г.

плюс 15.000  
ЖЕ в качестве  
временного  
жилья

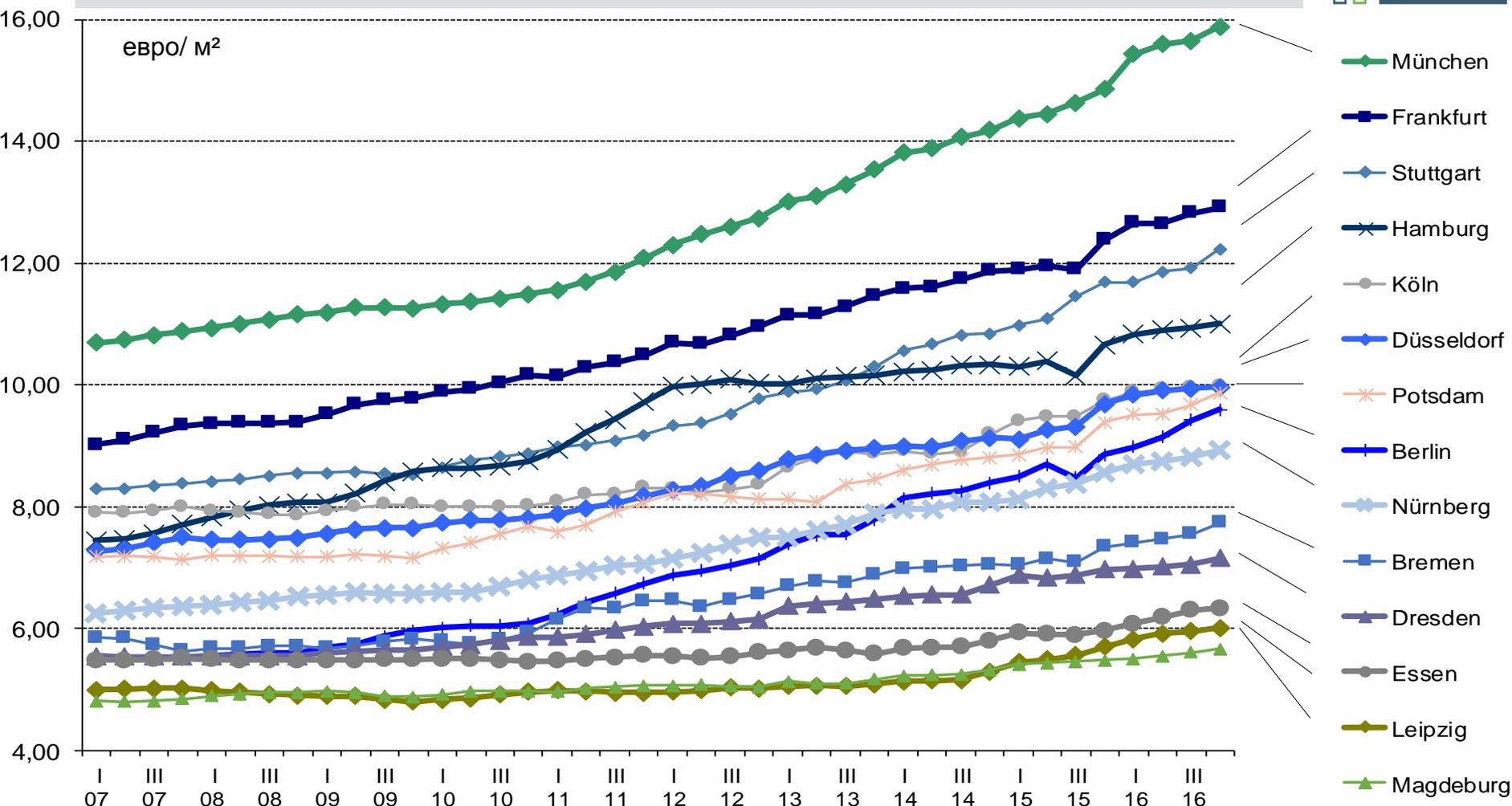


Источник: Данные 2011 г. о ЖЕ в зданиях с жилыми помещениями, в т.ч. об общежитиях и др. зданиях с жилыми помещениями; банк данных за май 2014 г., без квартир дипломатов

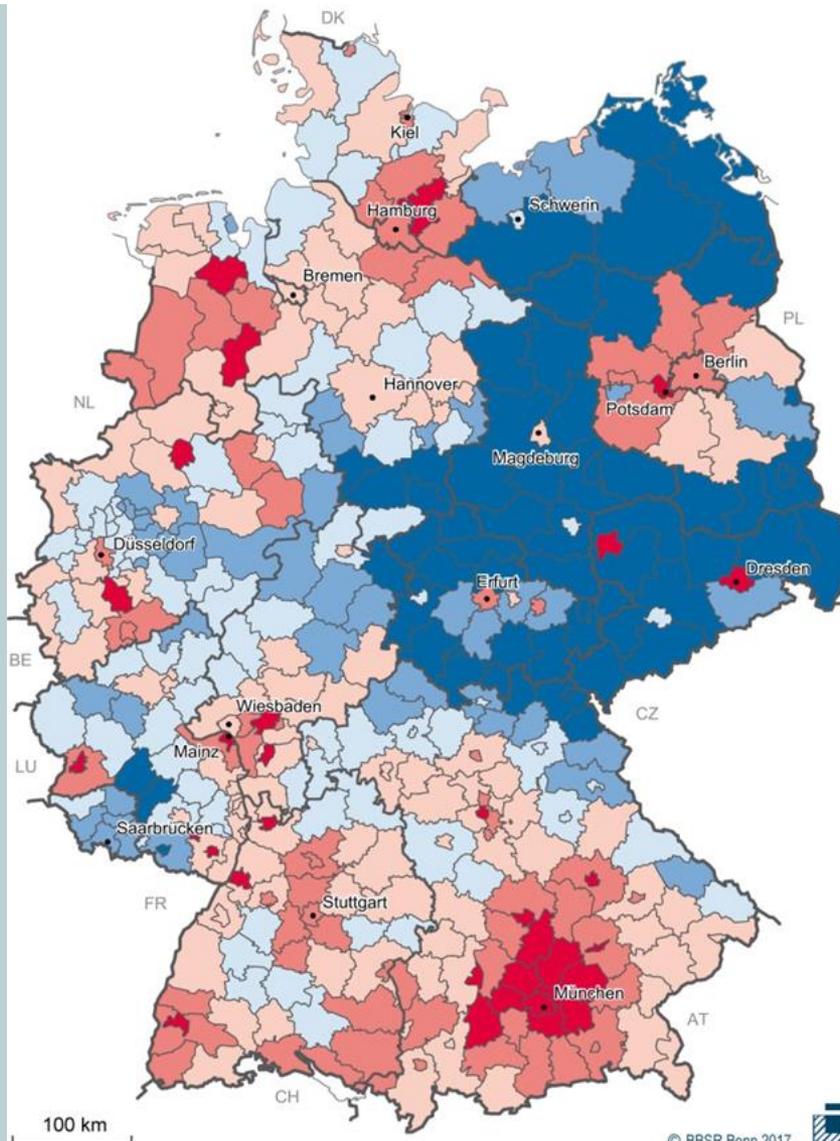
# Динамика аренды в крупных городах

Новая и повторная аренда (без учёта коммунальных услуг)

2007-2016 гг., без учёта коммунальных услуг за м<sup>2</sup> в соответствующем квартале

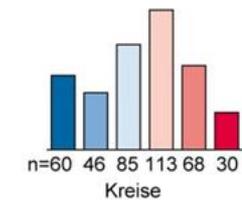


# Спрос на жильё – демографическое развитие в 2000-2015 гг. в %



## Динамика населения

Динамика населения в 2000 – 2015 г. в %

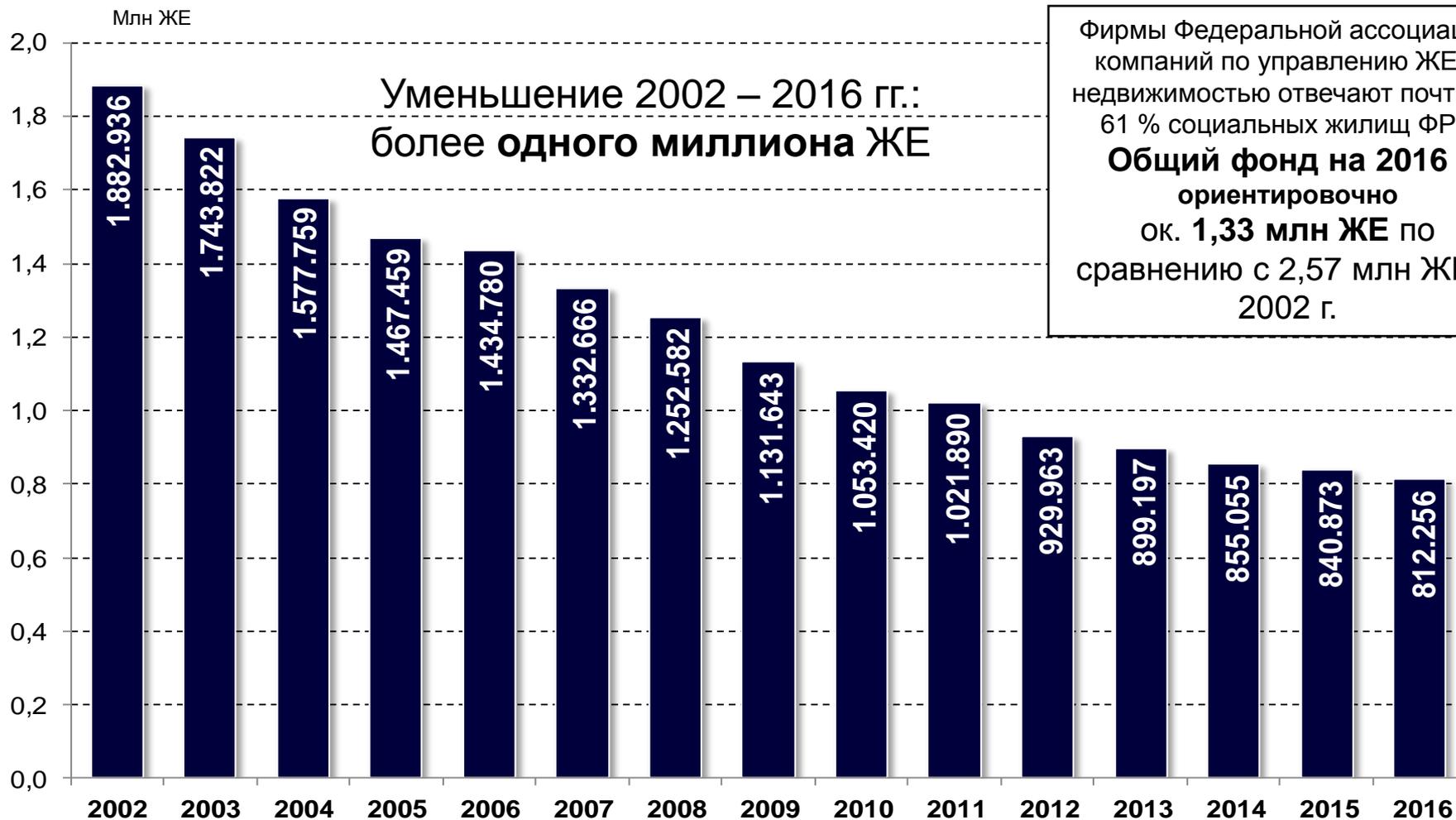


Minimum: -22,1 %  
Maximum: 20,5 %  
Bundeswert: 1,5 %

\* zensuskorrigierte Entwicklungsrate

Datenbasis: Bevölkerungsfortschreibung des Bundes und der Länder, Zensuskorrektur BBSR, Laufende Raubeobachtung des BBSR  
Geometrische Grundlage: Kreise (generalisiert), 31.12.2015 © GeoBasis-DE/BKG  
Bearbeitung: A. Milbert

# Квартиры для сдачи в аренду с обязательной платой за аренду или обязательством аренды в компаниях Фед. ассоциации по управлению ЖЕ и недвижимостью



## **Социальная поддержка по обеспечению ЖЕ Германии:**

**Предметом социальной поддержки по обеспечению ЖЕ является как предоставление в аренду дешёвых ЖЕ, так и поддержка при приобретении жилищной собственности, прежде всего – для домохозяйств с детьми. Получателям поддержки (муниципальным управляющим компаниям, кооперативам и частным инвесторам) предоставляются, например, займы на льготных условиях или безвозвратные ссуды.**

**Также возможно предоставление поручительств, гарантий и др. обеспечения, а также предоставление территории под застройку по льготным ценам.**

**Право требования предоставления такой поддержки отсутствует.**

С 2006 г. федеральные земли отвечают за законотворчество в данной области и финансирование социальной поддержки по обеспечению ЖЕ.

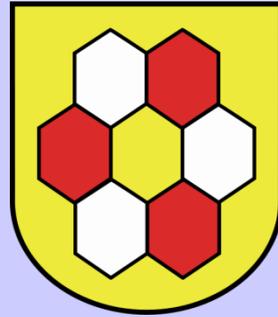
До 2019 г. включительно федерация осуществляет выплаты землям для осуществления социальной поддержки по обеспечению ЖЕ. Сумма поддержки со стороны федерации в настоящее время составляет 1,5 млрд евро в год; в 2020-2021 гг. она будет составлять по 1 млрд евро.

Федеральные земли также предоставляют собственную поддержку.  
Пример – Северный Рейн – Вестфалия:

*Земля Северный Рейн – Вестфалия инициировала многолетнюю программу поддержки по обеспечению ЖЕ на 2018-2022 гг. и предоставляет на формирование и сохранение доступного жилья в этом периоде **в целом 4 млрд евро.***



# Основные сведения о г. Бергкамен



- Находится в центре района Унна, подчинён административному округу Арнсберг, Северный Рейн -Вестфалия
- Ок. 50.000 жителей
- Площадь - 44,8 кв. км

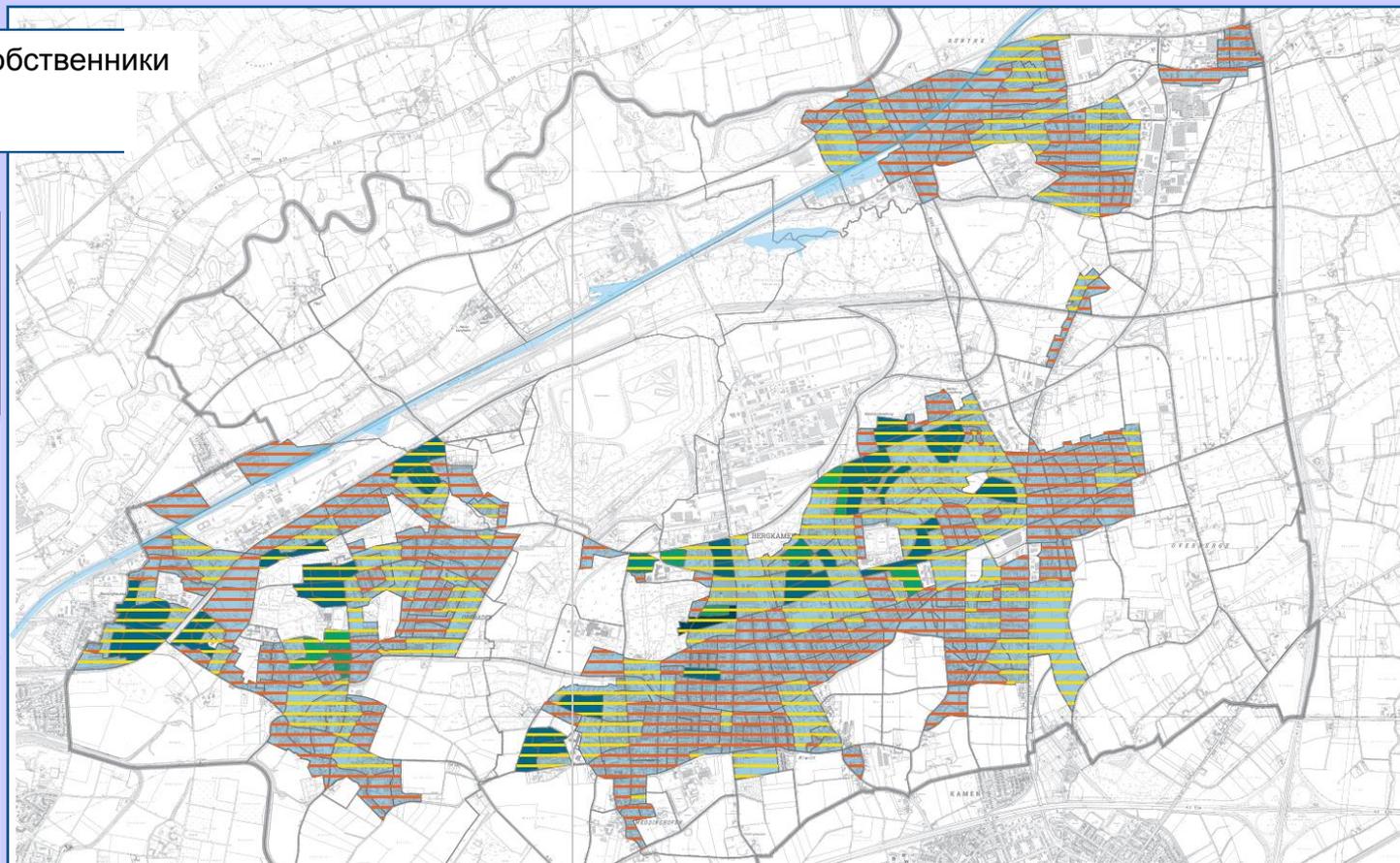


- Образован в 1965 г. за счёт слияния 6 общин, статус города - с 1966 г.
- Промышленность – каменный уголь (до 2001-2011 гг.), химия (Bayer)
- Баланс - 353 млн €
- Городская администрация – 378 полных штатных единиц



# Жилой фонд в Бергкамене

-  Проживают собственники
-  Аренда

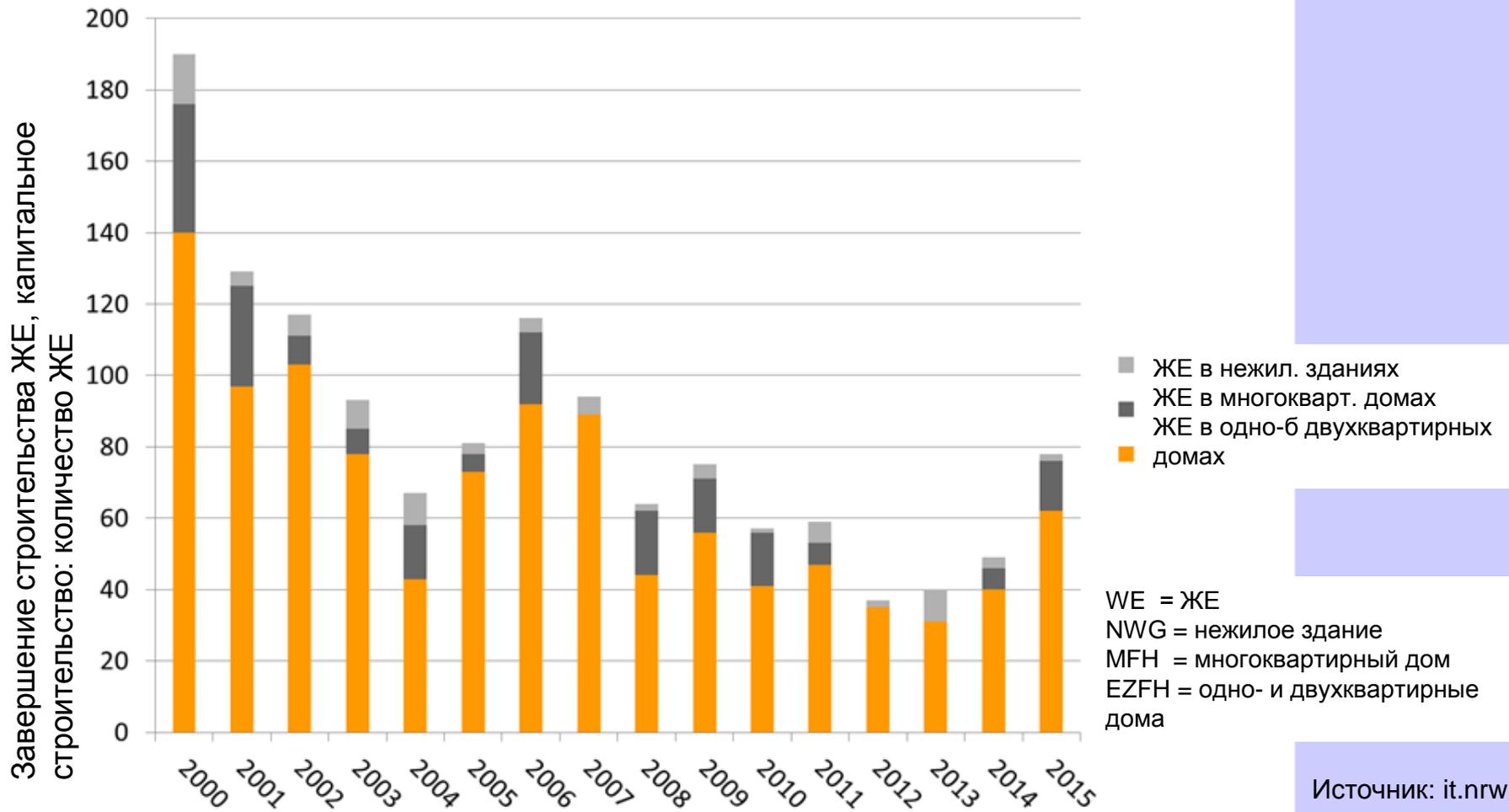


Жилые единицы	Всего	Живут владельцы	Сдаются	ЖЕ для сдачи в аренду	Пустующие ЖЕ
Всего	22.589	9.368	12.366	6	849
Доля в %	100,0%	<b>41,5%</b>	<b>54,7%</b>	0,0%	3,8%

Состояние: 2011 г.  
20.02.2018

Роланд Шефер

# Жилищное строительство в г. Бергкамен (2000-2015 гг.)



Источник: it.nrw

# Цели жилищного строительства в г. Бергкамен

- **Город коротких дорог**
  - Комбинация видов использования
- **Внутреннее развитие важнее внешнего развития**
  - Возобновление горных разработок и промышленности
- **Дифференцированное предложение в зависимости от пользователей**
  - Строительство ЖЕ для сдачи в аренду (финансовая поддержка со стороны государства или финансирование из средств застройщика)
    - социальное обеспечение: доступное для аренды жильё для семей и одиноких людей
  - Недорогие одно- и двухквартирные дома
    - обзаведение широких кругов населения собственностью
  - Особые виды жилья у воды
    - Привлечение групп населения, слабо представленных в Бергкамене (молодые пары, творческие люди, представители свободных профессий, самозанятые лица)
    - Структурные изменения, изменение имиджа

# Пример: Марина Рюнте (причал для яхт в районе Рюнте, г. Бергкамен)

realisiert



Порт Рюнте 1979



Порт Рюнте 2008

- Порт на канале «Даттельн-Хамм» в р-не Рюнте, г. Бергкамен
- 1939 -1993 гг. промышленный порт для сыпучих грузов (последн. предпр-е – АО «Кнёкнер»)
- С 1993 г. - в результате структурных преобразований предназначение территории для:
  - Работа / экономика
  - Образование / культура
  - Строительство / жильё
  - Досуг / природа / ландшафт

# Пример: Марина Рюнте

- Многоцелевое использование:
  - Наибольший причал для яхт / спортивных лодок в Рурской области
  - Жильё, ок. 100 ЖЕ
  - Кафе и рестораны
  - Мелкие предприятия / услуги
  - Популярная парковка автокемперов
- С 1999 г. – ежегодный портовый праздник, до 60 000 посетителей



# Пример: Лесной посёлок Гримберг 3/4

В процессе реализации

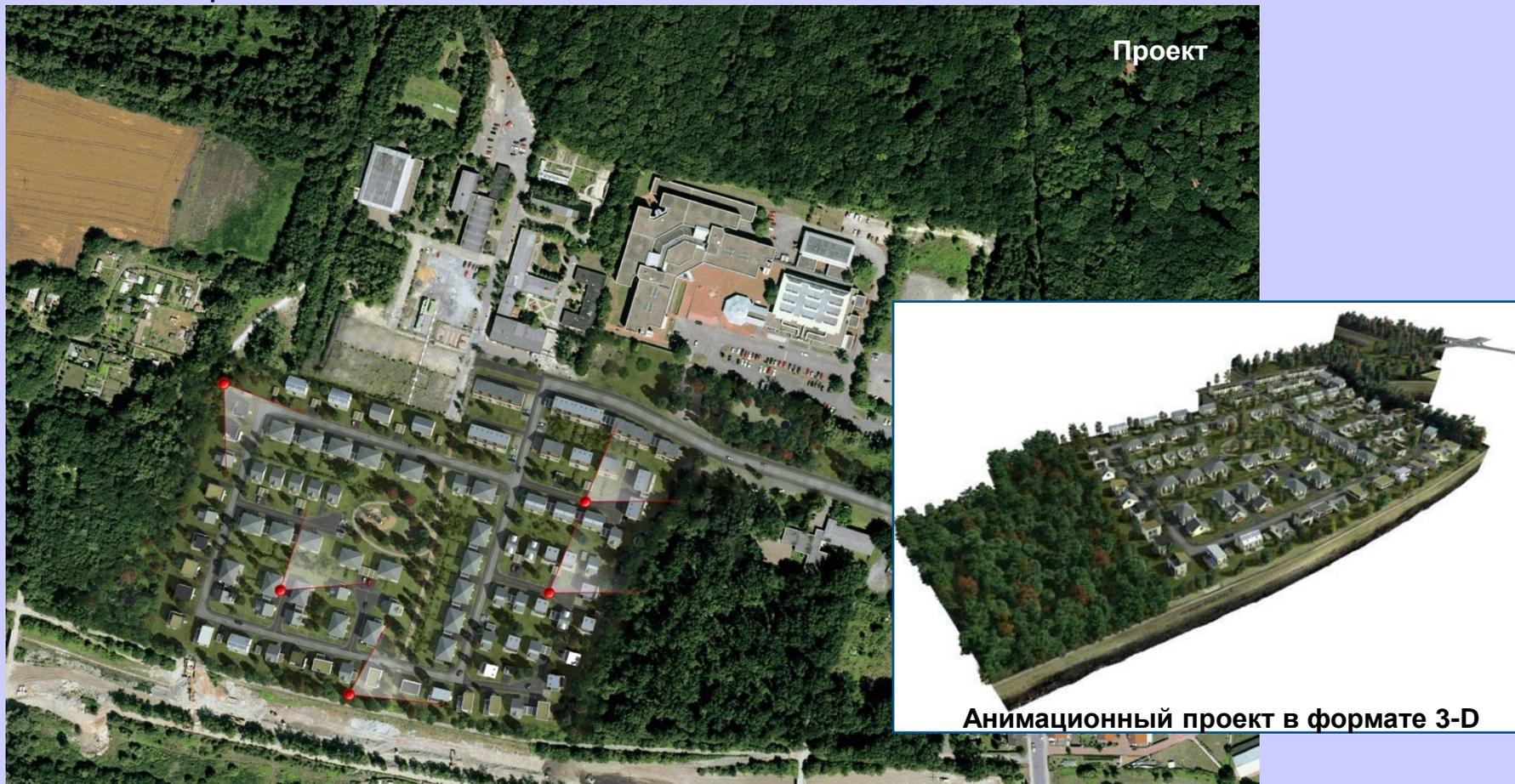
- Бывшая шахта Гримберг 3/4
- Строительство новых жилых кварталов под общим названием «Лесной посёлок»



# Пример: Лесной посёлок Гримберг 3/4

В процессе реализации

- Жилищное строительство высокого качества, 150 ЖЕ в нескольких кварталах
- Начало реализации – 2018 г.



# Пример: Город на воде Аден

В процессе реализации



- Бывшая шахта «Хаус Аден»
- Последняя добыча угля – 2001 г.
- В настоящее время – место расположения насосных станций и центрального водоотлива
- Общая площадь - 54 га

# Пример: Город на воде Аден

В процессе реализации



- Использование воды местного качества на канале «Даттельн Хамм»:
- Составляющие:
  - 300 участков для жилья высокого качества у воды и на воде
  - Работа, услуги
  - Досуг на новом озере с судоходным каналом



**Спасибо**  
за ваше внимание!

**Большое спасибо за внимание!**

Роланд Шефер  
Мэр г. Бергкамен

Тел.: +49 (0) 23 07 / 9 65-221  
Эл. почта: [buergermeister@bergkamen.de](mailto:buergermeister@bergkamen.de)  
Интернет-страница: [www.bergkamen.de](http://www.bergkamen.de)  
Интернет-страница : [www.roland-schaefer.de](http://www.roland-schaefer.de)