



Bernhard Drews

Einfamilienhausgebiete der fünfziger bis siebziger Jahre als Gegenstand der Stadtentwicklung

Ein Blick auf die Eigenheimbesitzer aus Milieuperspektive



In Zeiten des Wirtschaftswunders und der Automatisierung der Bundesrepublik wurden am Rande der Städte und auch in peripheren Räumen massenhaft Einfamilienhäuser einfacher bis mittlerer Qualität errichtet. Aus diesem Zeitraum stammt auch der Großteil der deutschen Eigenheimbestände. In den alten Bundesländern ist daher jedes dritte Wohngebäude ein zwischen 1949 und 1978 errichtetes Ein- bzw. Zweifamilienhaus; das entspricht in etwa einem Fünftel aller Wohnungen Westdeutschlands. Die Bestände sind in der Regel von den einstigen Bauherren bewohnt, die – je nach Jahr der Errichtung – mittlerweile das Seniorenalter erreicht haben. Sukzessive tritt die Generation der Erstbezieher ab und ist damit Teil eines Generationswechsels, der häufig mit dem Verkauf der Häuser durch die Erben endet.

Dies ist ein ganz normaler Marktvorgang, solange sich für die Objekte ein entsprechender Nachfrager findet. In einigen Regionen Deutschlands ist die Nachfrage jedoch sehr gering und die Zahl der Angebote übertrifft bei weitem die der Interessenten. Betroffen sind davon vor allen Dingen peripher gelegene Kreise (vgl. Wüstenrot, S. 290). In diesen Räumen und Lagen kann bei ungünstigen Bedingungen durch die zunehmende Zahl der Kaufangebote ohne entsprechende Käufer ein Angebotsüberhang entstehen, der in bestimmten Konstellationen ganze Quartiere in eine Abwärtsspirale ziehen kann. Neben dem Lageproblem stellen die Bauform und -qualität, die nicht den aktuellen Wohnwünschen entsprechen, ein generelles Manko der Bestände dar. So sind auf dem Eigenheimmarkt Neubauten bei ähnlichen Preisen beliebter. Ferner sind durch die Neuausweisung von Bauland in vielen Kommunen attraktive Angebote vorhanden, die in Konkurrenz zu den angebotenen Bestandsobjekten stehen.

Bei stetig fallenden Preisen werden die Bestandsimmobilien für größere Kreise kaufkraftschwacher Haushalte erschwinglich. Bestandseigenheime in peripheren Lagen können demnach immer häufiger ein günstiges „Nischenprodukt“ für kaufkraftschwache Haushalte sein, die günstig Wohneigentum erwerben möchten. Vielfach wird daher argumentiert, dass sich die Nachfolgeproblematik über den Markt – sprich einer Preisangleichung nach unten – regelt und folglich kein Eingriff von Seiten der Stadtentwicklung erforderlich ist. Dem ist jedoch entgegenzuhalten, dass mit dem Verfall der Immobilienpreise eine Abwertung des Grundvermögens der Kommune einhergeht und die Kosten für Sozialleistungen steigen,

wenn das Wohneigentum nicht mehr für die Altersvorsorge ausreicht (vgl. Aengevelt 2004, S. 12 ff.). Insofern sollten in den betroffenen Kommunen Strategien zur aktiven Steuerung des Generationswechsels und damit für einen nachhaltigen Umgang mit Privat- und Kommunalvermögen in Form von Eigenheimbeständen entwickelt und angewendet werden.

Eigenheimbestände als Gegenstand der Stadtentwicklung

Einfamilienhausgebiete wurden lange Zeit von der Stadtentwicklung als Selbstläufer betrachtet, von daher waren sie kaum Gegenstand von Stadt- und Dorferneuerungsstrategien. Demzufolge befinden sich die Kommunen derzeit in ihrer Auseinandersetzung mit den Gebieten am Anfang mit entsprechender planungspolitischer Verunsicherung (vgl. Wüstenrot 2012, S. 290). Ein Grund dafür ist freilich auch die Tatsache, dass es sich bei den jeweiligen Eigenheimgebieten um selbstgenutztes Wohneigentum handelt. Insofern waren die planungsrechtlichen Grundlagen und Erfordernisse zum Eingriff bislang so gut wie gar nicht vorhanden. Lediglich die Infrastruktur war und ist Aufgabenfeld der Kommune.

Dennoch ist in einigen Kommunen eine erste Sensibilisierung in Bezug auf das Thema feststellbar, und: Es ist eine grundsätzliche Unsicherheit über den Zeitpunkt und das Ausmaß eines kommunalen Eingriffs laut Wüstenrot allgegenwärtig. Es fehlen schlicht Indikatoren für die Beurteilung der Situation. Zum anderen betreten die Kommunalverwaltungen Neuland und müssen ihre generellen planerischen Handlungsmöglichkeiten ausloten.



Einzeleigentümer als unkalkulierbare Größe

Da Einfamilienhausgebiete in der Regel von den Eigentümern selbst bewohnt werden, ist mit unterschiedlichen Handlungslogiken der Besitzer zu rechnen, die gezielte Planungen schwierig bis unmöglich machen. Neben einem kommunalen Indikatorenset zur Bestimmung des richtigen Zeitpunkts von Eingriffen ist in der besonderen Situation der verschiedenen Einzeleigentümer ein vertieftes Wissen über ebendiese unbedingt erforderlich. Dies aus zwei Gründen: (1) können mithilfe von Kenntnissen über die Besitzer mögliche Problemlagen genauer abgeschätzt werden, (2) sind Planungsmaßnahmen im Idealfall in Abstimmung mit den jeweiligen Eigentümern zu ergreifen, da das Gelingen eines Eingriffs in diesem speziellen Fall auch immer von der Mitwirkungsbereitschaft der Einzeleigentümer abhängt. Schließlich kann (3) mit einer gezielten Umgestaltung der wenig marktfähigen Eigenheime nach milieuspezifischen Wohnwünschen ein Umbau zur Erhaltung der Marktfähigkeit der Häuser gesteuert werden.

Da die Bewohner in Bezug auf ihren Sozialstatus und ihr Alter innerhalb der Gebiete sehr homogen sind (vgl. Nierhoff 2008, S. 337), können Planungsmaßnahmen auf einen „Typus“ von Einwohnern abgestimmt werden. Demzufolge kann mit dem Wissen über einige Bewohner im Quartier auf die weiteren Bewohner und deren Handlungslogik geschlossen werden. Für Eingriffe und Planungsmaßnahmen scheint daher eine exakte Beschreibung der Bewohner zielführend. Genauere Informationen kann dabei das Milieumodell (und seine Verortung im Raum) liefern. Ein kurzer milieuoientierter Einstieg in das Thema und eine Spezifizierung des „Eigenheimbesitzer“ in der Bundesrepublik soll die folgende kurze Betrachtung liefern. Weiterhin sollen einige Denkanstöße für die weitere Arbeit im Themenfeld geliefert werden.

Milieuspezifische Charakterisierung der bundesdeutschen Eigenheimbesitzer

Eigenheimbesitz grundsätzlich und nach Baujahren

Deutschland verfügt über eine – im europäischen Vergleich recht geringe – Eigentumsquote von knapp 46%. Davon sind 80,6% ein Einfamilienhaus (EFH) oder eine Doppelhaushälfte (DHH). Demzufolge ist fast jede dritte Wohneinheit ein Eigenheim (EFH, DHH).

Auch wenn der Wunsch nach einem Eigenheim sich augenscheinlich durch alle Bevölkerungsschichten zieht, lassen sich in einer Milieubetrachtung eindeutige Schwerpunkte erkennen. Tendenziell sind es – in Übereinstimmung mit den Wohnwünschen – eher die konservativen Leitmilieus, die bürgerlichen und traditionellen Milieus, die sich für die Wohnform „Eigenheim“ entscheiden. So befinden sich Eigenheime hauptsächlich im Besitz von KET und von schwerpunktmäßig traditionellen Milieus (TVER, TBEW). Überdurchschnittlich verfügen auch die Bürgerliche Mitte (BSTA, BHAR) und LIB über

ein Eigenheim. Leicht überdurchschnittlich sind noch die SÖK und die PER zu erwähnen. Dabei sind die Werte für Besitz und die Aussage „Wohne im eigenen Haus“ in der Regel ähnlich hoch, so dass davon auszugehen ist, dass der Eigentümer sein Objekt selbst bewohnt.

Eigenheimbestände in peripheren Räumen

Wo liegt also der Milieuschwerpunkt von Eigenheimbesitzern im peripheren Raum sowie Klein- und Mittelstädten? Abbildung 1 zeigt, dass insbesondere die Eigenheimbesitzer aus den traditionellen, hedonistischen und Mainstream-Milieus über Eigenheime in Orten bis 20.000 Einwohnern verfügen. Weiterhin schlagen HKON in dörflichen Strukturen bis 5.000 Einwohner stark aus. Demnach verfügen Milieus mit geringer Kaufkraft (PRE, HKON) und die BHAR vorwiegend im peripheren Raum und Kleinstädten über ein Eigenheim. Es lässt sich also ein stark räumlicher Schwerpunkt bei den ersteren Milieus feststellen, wohingegen die BSTA in Orten über 5.000 Einwohnern stark unterrepräsentiert und damit zwiegespalten sind; sie sind demnach eher zu vernachlässigen.

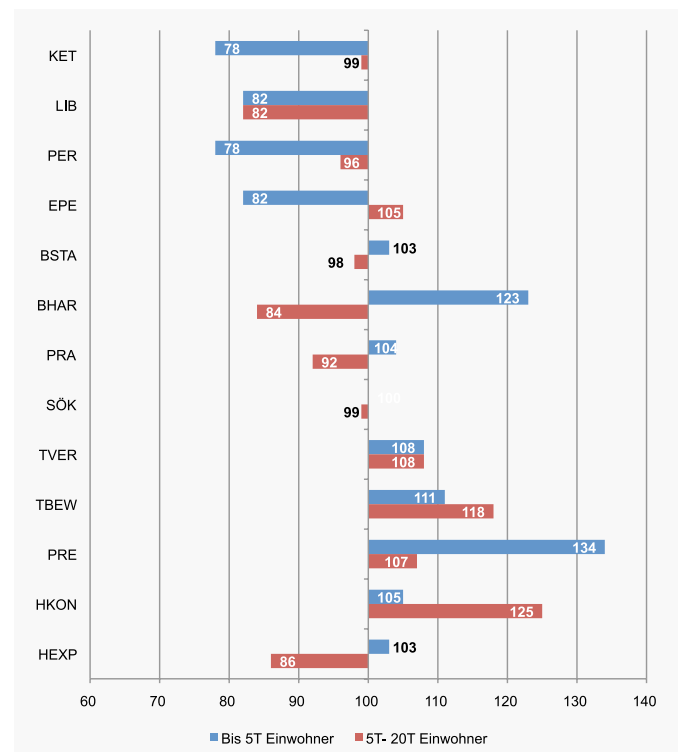


Abb. 1: Eigenheimbesitz (EFH, DHH und RH) und Ortsgröße bis 20T Einwohner, Index (Quelle: TdW 2013, Fallzahl 6.988, deutschsprachige +14 Jahren)

„Leitmilieus“:
KET Konservativ-etablierte
LIB Liberal-intellektuelle
PER Performer
 „Kreative“:
EPE Expeditiv
HEXP Experimentalisten
 „Mainstream“:
BÜM Bürgerliche Mitte
BSTA Statusorientierte

BHAR Harmonieorientierte
PRA Adaptiv-pragmatische
SÖK Sozialökologische
 „Traditionelle“:
TRA Traditionelle
TVER Traditionsverwurzelte
TBEW Traditionsbewusste
 „Prekäre“:
PRE Prekäres Milieu
HKON Konsum-Hedonisten



Eigenheime in peripheren Räumen und Haushaltsnettoeinkommen

Ein Abgleich mit der Kaufkraft zeigt, dass von den hauptsächlich peripher wohnenden Eigenheimbesitzern einige Milieus (TVER, TBEW und PRE) über das geringste Haushaltsnettoeinkommen verfügen, mit Ausnahme der HKON, die eine durchschnittliche Kaufkraft aufweisen. Dabei sind die TRA meist schon im Pensionsalter und haben ein geringes Einkommen durch die Rente. Sie sind die sogenannten „Restanten“ in den peripheren Gebieten. Weiterhin sind die PRE überdurchschnittlich häufig als Eigenheimbesitzer in kleinen Orten anzutreffen. Vermutlich war für den Kauf auch der Preis entscheidend, so dass die Objekte bereits als „Nischenprodukte“ den Besitzer gewechselt haben.

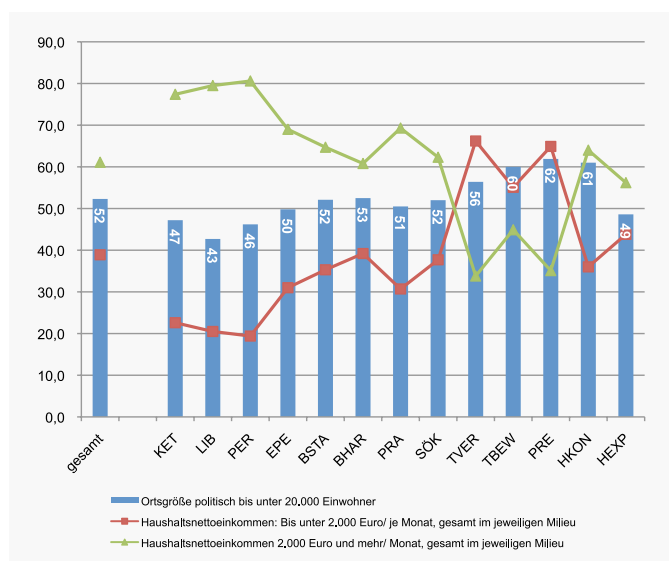


Abb. 2: Eigenheimbesitz (EFH, DHH und RH) und Ortsgröße (bis 20T Einwohner, 20–100 Einwohner) und monatliches Haushaltsnettoeinkommen des jeweiligen Milieus, Anteil innerhalb des jeweiligen Milieus (Lesart: 60% der Eigenheimbesitzer der TBEW wohnen in Orten mit unter 20.000 Einwohnern, innerhalb des Milieus verfügen 55% über ein HH-Nettoeinkommen bis unter 2.000 Euro/je Monat und 45% über mehr) (Quelle: TdW 2013, Fallzahl 6.988, deutschsprachige +14 Jahren)

Eigenheimbesitzer über 60 Jahre

Ursächlich für einen Angebotsüberhang und damit für eine Problemlage in den Eigenheimbeständen ist ein Generationswechsel in Kombination mit geringer Nachfrage. Demzufolge ist das Wissen über die Altersschwerpunkte von Eigenheimbesitzern der jeweiligen Milieus eine essentielle Information. Betrachtet man Eigentümer in der Altersklasse ab 60 Jahren, so sind die höchsten Werte bei den KET, der Bürgerlichen Mitte (hier BSTA und BHAR zusammengefasst) sowie den TVER, TBEW zu finden.

Knapp 35% – und damit ein Drittel – aller Eigenheimbesitzer sind über 60 Jahre alt. Ebendiesen Wert weisen die KET und die Bürgerliche Mitte (BSTA, BHAR) auf. Stark überdurchschnittliche Zahlen weisen jedoch die traditionellen Milieus mit knapp 90% und 72% auf, weiterhin die PRE mit fast 50%.

Die Eigenheimbesitzer aller anderen Milieus sind hingegen jünger und weisen einen wesentlich geringeren Anteil an über 60-Jährigen auf. Demnach werden es in den nächsten Jahren vor allen Dingen die TVER, die TBEW sowie die PRE sein, die ihre Objekte am Markt offerieren oder vererben. So weisen Einfamilienhausgebiete, bei denen aktuell ein Generationswechsel ansteht, in der Regel eine homogene Bewohnerstruktur von TBEW, TVER oder PRE auf. Häufig sind diese beiden Milieus auch Nachbarn in den jeweiligen Gebieten.

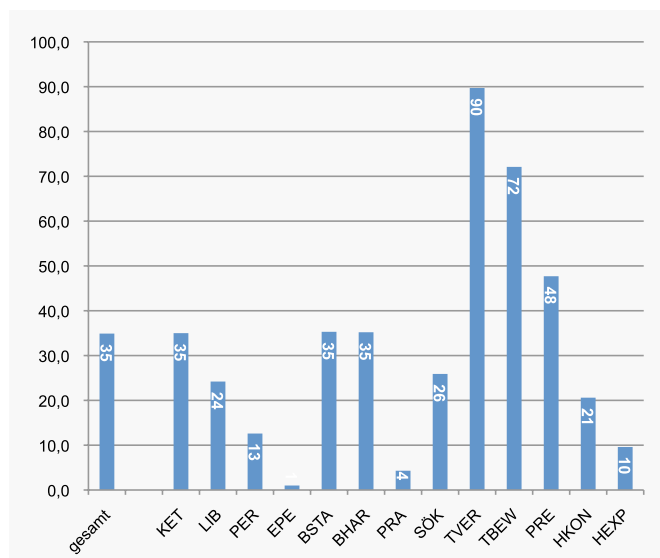


Abb. 3: Eigenheimbesitzer (EFH, DHH und RH) über 60 Jahren, Anteil innerhalb des jeweiligen Milieus (Quelle: TdW 2013, Fallzahl 6.988, deutschsprachige +14 Jahren)

Grundsätzliche Milieumuster in Einfamilienhausgebieten

Eigenheimbesitzer sind vor allen Dingen im konservativen Leitmilieu KET, der Bürgerlichen Mitte sowie den traditionellen Milieus zu finden. Entsprechende Präferenzen weisen diese Milieus auch in ihren Wohn- und Lagewünschen auf. Im Gegensatz dazu stehen die vorwiegend urbanen Milieus, wie die PRE, EPE, HKON, HEXP, die vor allen Dingen Träger der sogenannten „Renaissance der Innenstädte“ sind. Selbige haben einen deutlich jüngeren Altersdurchschnitt und finden in den Städten Arbeit, Ausbildung, Partner sowie Freundschaften und können hier ihre Alltagsorganisation flexibel gestalten. Auf diese Dinge sind „Eigenheimmilieus“ nicht (mehr) angewiesen, sie leben bereits in überschaubaren und bekannten Strukturen. Dementsprechend lassen sich eindeutig „eigenheimaffine“ Milieus ausmachen, auf deren spezielle Anforderungen die Stadtentwicklung auch reagieren muss, nachdem Planung bislang vorwiegend an die Innenstadtbewohner adressiert ist.

In der Peripherie, sprich Orten bis 20.000 Einwohnern, sind die kaufkraftschwachen Milieus TVER, TBEW und PRE in Einfamilienhausgebieten überrepräsentiert. Die Gründe dafür liegen vor allen Dingen in der Preisstruktur dieser Lagen. Dabei bewohnen die traditionellen Milieus die Eigenheimgebiete



Abb. 4: Kassel Warteberg (Luftbild über BING 2013)

schon mehrere Jahrzehnte und sind zumeist Erstbezieher aus der Zeit der Errichtung. Die Gebäude werden auch verhältnismäßig klein und einfach ausgestattet sein.

Eigenheimbesitzer über 60 Jahren kommen auch aus den traditionellen Milieus (TVER, TBEW) und den PRE. Hier ist – wie bei den peripheren Lagen – die Quote der Erstbezieher vermutlich recht hoch. Das Alter korreliert anscheinend mit dem vorherigen Muster, demnach ist es auch ein Indikator für Erstbezieher aus den jeweiligen Suburbanisierungswellen.

Die Zusammenschau zeigt, dass in näherer Zukunft vor allen Dingen TVER, TBEW und PRE Träger eines Generationswechsels sein werden. Auf ihre Wünsche, Handlungslogiken und Verhaltensweisen muss sich Stadtentwicklung in Einfamilienhausgebieten einstellen. Dazu ist ergänzend eine kleinräumige Betrachtung hilfreich¹.

Ausblick und Forschungsbedarf

Mittel- bis langfristig werden die Immobilien der TRA den Wechsel vollzogen haben. Danach ist zu erwarten, dass die Bürgerliche Mitte (BSTA, BHAR) „am Zug“ ist. Sie verfügen über eine andere Handlungslogik als die TRA und PRE. Es lohnt sich, auch hierfür einen Ansatz bereitzuhalten, um rechtzeitig auf Generationswechsel in gefährdeten Gebieten vorbereitet zu sein und eine sinnvolle, geordnete sowie nachhaltige Stadtentwicklung auch in diesen, bisher noch als „Selbstläufer“ betrachteten Gebieten, zu gewährleisten.

Zusatz: Nachgeholte Suburbanisierung, nachgeholter Generationswechsel – Ausblick auf die Situation in den neuen Bundesländern

Obwohl die Nachfolgeproblematik durch die Lage der Bestände mit den betroffenen Baujahren in den nächsten Jahren gegenwärtig ein eher westdeutsches Problem ist, existieren in den neuen Bundesländern in weiterer Zukunft ähnliche Konstellationen – dies jedoch bei anderen Baujahren und La-

¹ Da diese den Rahmen dieser kurzen Skizze überschreitet, ist ein Folgeartikel mit Praxisbeispiel und Handlungsanweisungen in einem der nächsten Hefte geplant.

gen. Die in Ostdeutschland nachgeholte Suburbanisierung der neunziger Jahre produzierte – ähnlich wie 30 Jahre zuvor im Westen – zum Teil immense Mengen an Einfamilienhausgebieten in häufig einfacher Qualität in peripheren Räumen vor den Toren vieler Städte. Sollten diese nicht im Umfeld der Wachstumskerne Ostdeutschlands liegen, kann auch hier ein Angebotsüberhang nach Generationswechsel entstehen. Vielfach sinken die Preise für Immobilien in den wenig gefragten Städten bereits jetzt schon, so dass die Kombination beider Phänomene eine beschleunigte Entwicklung ergeben kann, für die bereits jetzt Antworten gesucht werden müssen; dies auch in Anbetracht der Tatsache, dass Einfamilienhäuser vielfach als Altersvorsorge betrachtet werden und viele andere Anlageformen für Pensionen derzeit kritisch betrachtet und gemieden werden.

Bernhard Drews

Wiss. Referent beim vhw e.V., Berlin

Quellen:

Aengevelt, Wulff (2004): Die Position der Immobilienwirtschaft (in drei Thesen), in: BBR (Hrsg.): Suburbia: Perspektiven jenseits von Zersiedelung, Bonn.

Hallenberg, Bernd (2011): Eine große Herausforderung für Stadt- und Wohnungsplanung: Die künftigen Senioren und die Veränderung der Lebensstile, unveröffentlichtes Papier des vhw.

Immobilien Zeitung (2012): Eigenheime sind doch keine Energieschleudern, Ausgabe vom 15.11.2012.

Nierhoff, Sara (2008): Entwicklungsperspektiven von alternden Einfamilienhausquartieren, in: Schnur, Olaf (Hrsg.) (2008): Quartiersforschung – Zwischen Theorie und Praxis, Wiesbaden.

Fordern Sie das vhw-Verlagsprogramm an

vhw-Verlags GmbH

Hinter Hoben 149, 53129 Bonn

Telefon: 0228/72599-30

Telefax: 0228/72599-19

E-Mail: verlag@vhw.de

