

Dr. Brigitte Adam, Andrea Berndgen-Kaiser, Kerstin Jochimsen, Dr. Angelika Münter, Philipp Zakrzewski

Ein- und Zweifamilienhausbestände der 1950er bis 1970er Jahre in NRW

Indikatoren zur Einschätzung der Lage

In Ein- und Zweifamilienhausgebieten der 1950er bis 1970er Jahre steht aufgrund des stattfindenden oder bevorstehenden Generationenwechsels eine Phase des Umbruchs an. Die damals von jungen Familien bezogenen Ein- und Zweifamilienhausgebiete stehen vor der Herausforderung einer kollektiven Alterung ihrer Bewohner. Perspektivisch wird dies zu einem wachsenden Angebot auf dem Wohnungsmarkt führen, dem eine insgesamt sinkende Nachfrage gegenübersteht. Die Bevölkerungsvorausberechnung für Nordrhein-Westfalen schreibt das schon seit mehreren Jahren zu beobachtende Auseinanderdriften zwischen Wachstums- und Schrumpfsregionen fort. Damit werden sich die regionalen Disparitäten weiter verstärken. Zu den Regionen mit rückläufiger wirtschaftlicher und Bevölkerungsentwicklung werden weite Teile Nordrhein-Westfalens zählen, während nur einige wenige Wachstumsinseln verbleiben.

Von sinkenden Bevölkerungszahlen sind gerade auch die Gemeinden betroffen, deren Wohnungsmarkt durch einen hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt ist. Dieser Anteil steigt mit der Entfernung zu den Kernstädten. Viele dieser Häuser, die in den 1950er bis 1970er Jahren im Zuge der ersten Suburbanisierungswelle gebaut worden sind, erfüllen aufgrund ihres Alters nicht mehr die heute üblichen und nachgefragten Qualitäten hinsichtlich des energetischen Zustandes oder der Anforderungen an Größe und Zuschnitt. Damit wird allerdings der Markterfolg der Wohnform „Einfamilienhaus“ nicht grundsätzlich in Frage gestellt, sondern hier ist vielmehr eine Ausdifferenzierung mehr oder weniger erfolgreicher Teilbestände in Abhängigkeit von den jeweiligen Objekteigenschaften und vor allem der groß- und kleinräumigen Lage zu erwarten. So gibt es selbst in wachsenden Großstadtreionen wachsende und schrumpfende Gemeinden, zum Teil in unmittelbarer Nachbarschaft (Adam et al. 2015, Wüstenrot Stiftung 2012).

In diesem Beitrag werden die Ergebnisse einer indikatorengestützten Analyse zur Abschätzung unterschiedlicher Betroffenheiten für möglicherweise krisenhafte Entwicklungen auf Gemeindeebene vorgestellt.

Zunächst werden die ausgewählten Indikatoren erläutert und ihre Auswahl begründet. Es werden sowohl Indikatoren zur demografischen Entwicklung, zum Angebot an Ein- und Zweifamilienhäusern, zur räumlichen Situation der Gemeinden als auch Indikatoren zur Marktlage an Ein- und Zweifamilienhäusern verwendet. Anschließend werden die Analyseergebnisse zu einzelnen Indikatoren kartografisch dargestellt und textlich erläutert. Der Beitrag endet mit einer zusammenfassenden Bewertung der Ergebnisse, den daraus abgeleiteten Schlussfolgerungen zur Einschätzung der aktuellen Lage und einem Ausblick auf weitere Analysen.

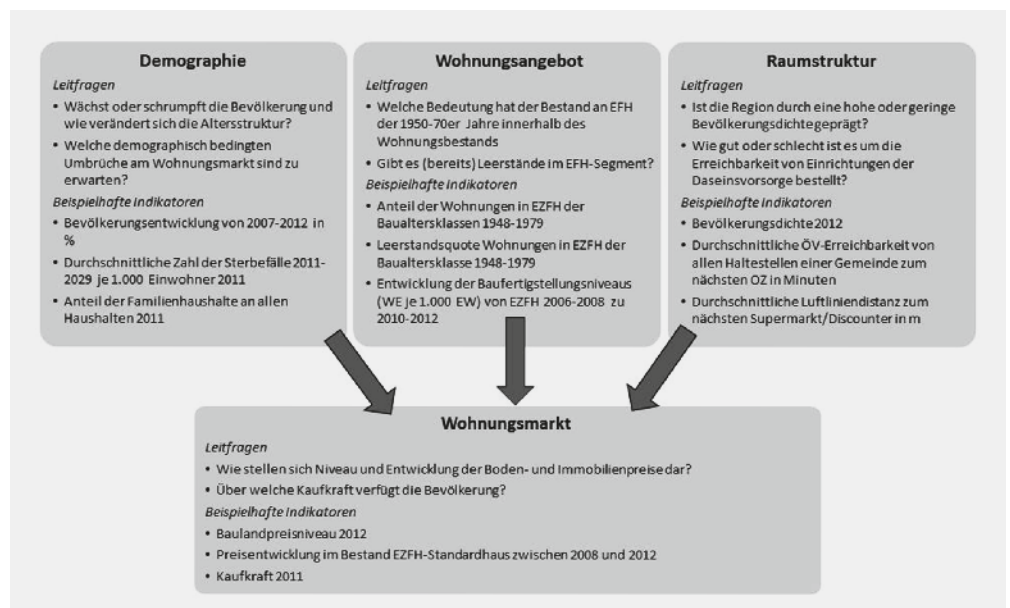


Abb. 1: Leitfragen und Indikatoren zur Abschätzung der Entwicklung des Einfamilienhausbestands der 1950er bis 1970er Jahre in NRW (Quelle: eigene Darstellung [2015])



Identifizierung unterschiedlicher Betroffenheiten auf der Gemeindeebene

Ziel der indikatorengestützten Analyse ist es, die Bandbreite unterschiedlicher Betroffenheiten – also möglicherweise problematischer Entwicklungen und Herausforderungen – in den Einfamilienhausbeständen der 1950er bis 1970er Jahre auf der Gemeindeebene aufzuzeigen. Probleme im Marktsegment dieser Ein- und Zweifamilienhäuser werden vor allem dann erwartet, wenn die Quantität der auf den Markt gelangenden Bestandseinfamilienhäuser die demografisch bedingte Nachfrage nach diesem Objekttyp übersteigt oder wenn ungenügende Lage- und Qualitätsmerkmale der Gebäude einen Wiederverkauf erschweren. Unterschiedliche regionale Betroffenheiten entstehen also durch ein Zusammenspiel von demografischen Faktoren, Angebotsmerkmalen, der Gesamtsituation und raumstrukturellen Faktoren der Gemeinde (vgl. Abb. 1). Für diese vier Themenbereiche wurden Indikatoren identifiziert, die der Abschätzung regionaler Betroffenheiten dienen. Da die Analysen auf der Gemeindeebene durchgeführt werden sollten, wurden nur Indikatoren berücksichtigt, die auf dieser Ebene auch verfügbar, valide (also gültig) und reliabel (also zuverlässig) sind. In den nachfolgenden Themenblöcken werden zunächst die ausgewählten Indikatoren dargestellt und deren Auswahl begründet, zudem werden die Analyseergebnisse für die einzelnen Indikatoren umfassend dargestellt.

Demografisch bedingte Veränderungen der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern

Die Nachfrage am Wohnungsmarkt im Allgemeinen und nach Ein- und Zweifamilienhäusern der 1950er bis 1970er Jahre im Speziellen wird maßgeblich durch die demografische Entwicklung bestimmt und zwar sowohl durch die Bevölkerungsentwicklung insgesamt – schrumpft oder wächst eine Gemeinde? – als auch durch Veränderungen der Altersstruktur – in welchem Umfang und mit welcher Dynamik werden zukünftig Bestandsimmobilien, die heute von älteren Menschen bewohnt werden, neu auf dem Wohnungsmarkt angeboten und wie ist es zukünftig um die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern in einer Gemeinde bestellt?

Indikatoren, um diese demografischen Effekte auf den Markt der Ein- und Zweifamilienhäuser der 1950er bis 1970er Jahre abzubilden, adressieren folgende Aspekte (vgl. Abb. 1): Bevölkerungsentwicklung von 2007 bis 2012, Prognose der Zahl der Sterbefälle von 2011 bis 2029 und der Anteil der Familienhaushalte an allen Haushalten 2011. Obwohl die indikatorengestützte Analyse darauf abzielt, zukünftige Herausforderungen im Marktsegment der Ein- und Zweifamilienhäuser der 1950er- bis 1970er Jahre zu identifizieren, werden für die Analyse der demografischen Effekte überwiegend Indikatoren

verwendet, welche den Status quo oder Entwicklungen in der Vergangenheit beschreiben, denn Bevölkerungsvorausberechnungen sind auf der kleinräumigen Ebene der Gemeinden mit sehr großen Unsicherheiten behaftet. Dies trifft vor allem dann zu, wenn es sich um prognostische Indikatoren handelt, die überwiegend durch Annahmen zu den Wanderungsbewegungen über die Grenzen der jeweiligen Gemeinde beeinflusst sind (vgl. Gatzweiler 1996).

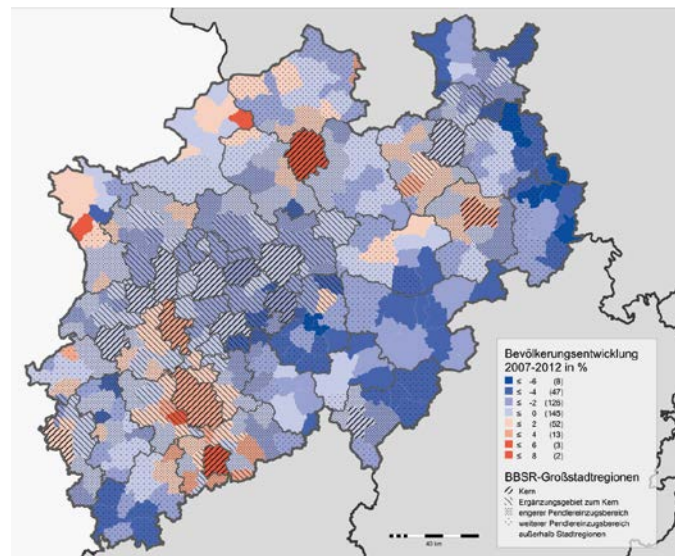


Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung Nordrhein-Westfalen 2007-2012 (Quelle: IT.NRW [Bevölkerungsfortschreibung auf der Basis der VZ87], eigene Darstellung [2015])

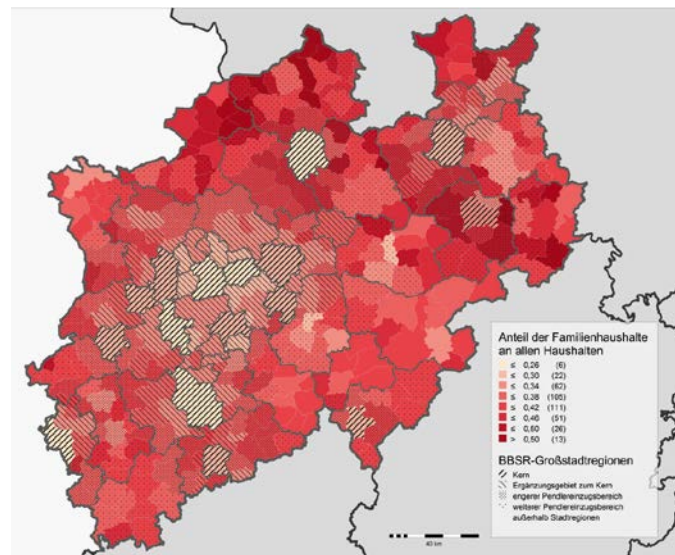


Abb. 3: Anteil der Familienhaushalte an allen Haushalten in NRW 2011 (Quelle: Zensus 2011, eigene Berechnung u. Darstellung [2015])

Auch die zukünftige Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden ist maßgeblich durch kaum auf dieser räumlichen Ebene zu prognostizierende Wanderungsbewegungen beeinflusst. Dies zeigt sich u.a. daran, dass die Bevölkerungsvorausberechnungen unterschiedlicher Institutionen (beispielsweise vom IT.NRW, der Bertelsmann Stiftung oder auch der Kommunen selbst) auf der Gemeindeebene zu sehr unterschied-

lichen Ergebnissen kommen. In Abb. 2 ist daher die relative Bevölkerungsentwicklung von 2007 bis 2012 als grundlegender Entwicklungsindikator für die demografisch bedingte Entwicklung der Wohnungsnachfrage in der Vergangenheit dargestellt. Die Karte verdeutlicht auch, dass die demografische Entwicklung in Nordrhein-Westfalen in den letzten Jahren durch eine Reurbanisierung unter Schrumpfungsbedingungen gekennzeichnet war. Im Landesdurchschnitt verloren die Gemeinden knapp 1% ihrer Einwohner, während nur noch ein Fünftel der Gemeinden Einwohnerzuwächse aufzuweisen hatte. Dies waren vor allem die strukturstarke Kernstädte an der Rheinschiene und die Stadt Münster. Die deutlichsten Bevölkerungsverluste von mehr als - 4% waren in den Gemeinden im weiteren Verflechtungsraum und ländlich geprägten Räumen entlang der östlichen Landesgrenze (Ostwestfalen-Lippe und Südwestfalen) zu verzeichnen.

In Abb. 3 ist der Anteil der Familienhaushalte (Haushaltstypen „Paare mit Kind(ern)“ sowie „Alleinerziehende mit Kind(ern)“ des Zensus 2011 an allen Haushalten dargestellt. Dieser Indikator gibt Auskunft über die potenzielle Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Anteil der Familienhaushalte in Nordrhein-Westfalen liegt im Landesdurchschnitt bei 32% und zeigt ein deutliches Stadt-Land-Gefälle. Er schwankt zwischen 23% in Aachen und knapp 60% in Hopsten im nördlichen Münsterland. Innerhalb der überwiegend ländlich geprägten Regionen ist der Anteil im Münsterland und Teilen Ostwestfalens besonders hoch, während er im Westen des Landes und Südwestfalens eher gering ist.

Identifizierung von Angebotsüberhängen

Die Gefahr von Angebotsüberhängen ist am größten, wenn die älteren EZFH (Ein- und Zweifamilienhäuser) einen erheblichen Anteil des lokalen Wohnungsbestands ausmachen, zugleich erhöhte Leerstandsquoten in diesen Beständen existieren und zusätzlich der Gesamtwohnungsbestand durch Neubau beständig vergrößert wird. Um einen Überblick über den Umfang und die räumliche Verteilung der potenziell betroffenen Ein- und Zweifamilienhausbestände zu bekommen, werden daher drei Indikatoren betrachtet. Erstens der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern der Baujahrsklasse 1949-1978 am Gesamtwohnungsbestand, zweitens die Leerstandsquote in Ein- und Zweifamilienhäusern derselben Baujahrsklasse und drittens die Veränderung des Baufertigstellungsniveaus. Die Leerstandsquote kann dabei als Leitindikator betrachtet werden, denn ein geringer Leerstand bedeutet, dass es keinen Angebotsüberhang gibt. Leerstandsquoten bis 3% werden als Fluktuationsreserve bezeichnet und sind notwendig, um den Wechsel der Bewohner und Renovierungsarbeiten zu ermöglichen.

In NRW gibt es gemäß der im Rahmen des Zensus 2011 erfolgten Gebäude- und Wohnungszählung im Jahr 2011 rund

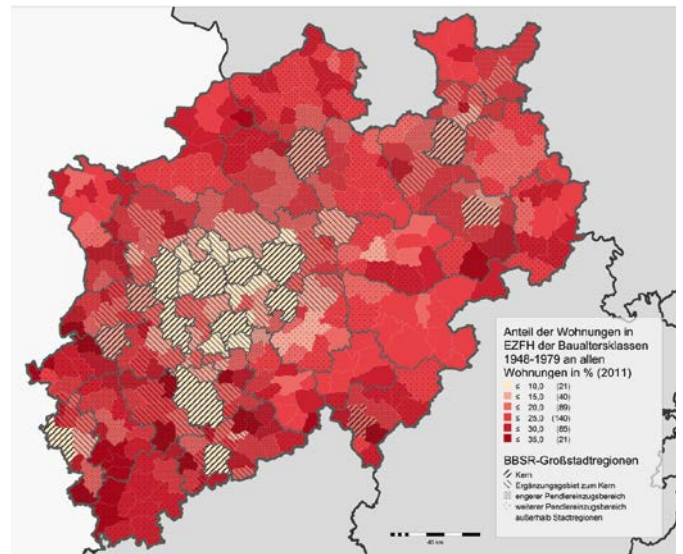


Abb. 4: Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern der Baujahrsklasse 1949-1978 am Gesamtwohnungsbestand im Jahr 2011 (Quelle: Zensus 2011, eigene Berechnung u. Darstellung [2015])

8,7 Millionen Wohnungen, davon 5,2 Millionen (59%) in Mehrfamilienhäusern und 3,5 Millionen (41%) in Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahrsklasse 1949-1978 sind dabei mit 1,5 Millionen Wohneinheiten verhältnismäßig stark vertreten. Sie stellen immerhin 43% aller Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 18% des Gesamtwohnungsbestands. Auf Ebene der Gemeinden gibt es beim Anteil der älteren EZFH am Gesamtwohnungsbestand eine starke Spreizung von 5,1% in Düsseldorf bis 40,1% in Wilnsdorf bei Siegen. Abb. 4 zeigt den prozentualen Anteil der Wohnungen in älteren EZFH in den Gemeinden – je höher der Anteil, desto dunkler der Farbton. Gut zu erkennen sind die räumlichen Schwerpunkte der Kranzgemeinden rund um die Großstädte und der peripheren Lagen.

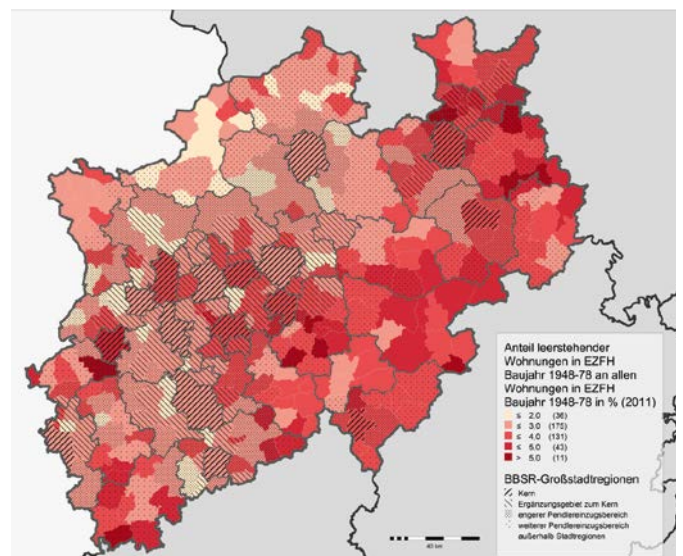


Abb. 5: Leerstandsquote in Ein- und Zweifamilienhäusern der Baujahrsklasse 1949-1978 im Jahr 2011 (Quelle: Zensus 2011, eigene Berechnung u. Darstellung [2015])



Von den 322.000 Wohneinheiten, die in NRW insgesamt leer stehen, entfallen 229.000 (71%) auf den Mehrfamilienhausbestand und 93.000 Wohneinheiten (29%) auf den Ein- und Zweifamilienhausbestand. Rund 46.000 Wohneinheiten oder fast die Hälfte der leer stehenden Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern finden sich in der Baualtersklasse 1949-1978. Dies entspricht einem Anteil von 14% am Gesamt leerstand. Die Leerstandsquote liegt in diesem Segment des Wohnungsbestands mit 3% etwas unterhalb der totalen Leerstandsquote von 3,7% in NRW. Auf Ebene der Gemeinden haben die Leerstandsquoten in EZFH der Baualtersklasse 1949-1978 eine Größenordnung zwischen 1,3% und 7%. In fast der Hälfte der Gemeinden (45,4%) gibt es eine erhöhte Leerstandsquote von mehr als 3%. 128 Städte und Gemeinden (31,8%) weisen dabei eine leichte Erhöhung von bis zu 4% auf, bei den restlichen 54 Kommunen (13,6%) liegt die Leerstandsquote deutlich erhöht (mehr als 4%). Letztere finden sich schwerpunktmäßig im Sauer- und Siegerland sowie Ostwestfalen, aber auch in der Eifel und der Stadt Mönchengladbach (vgl. Abb. 5).

Indikatoren und Ergebnisse zur Marktsituation

Ob und inwieweit die demografisch determinierte Wohnungsnachfrage am Markt mit einem entsprechenden Angebot befriedigt werden kann, kommt durch die Preise und deren Entwicklung zum Ausdruck: Die ausgewählten Indikatoren zur Marktsituation umfassen mit dem Baulandpreisniveau 2012 und der Preisentwicklung des Standard EZFH im Bestand zwei Preisindikatoren. Ein dritter Indikator dieses Themenblocks, die Kaufkraft von Haushalten, beschreibt die ökonomische Leistungsfähigkeit der Nachfrager und damit auch die finanziellen Möglichkeiten, am Wohnungsmarkt als Nachfrager von Wohneigentum aufzutreten.

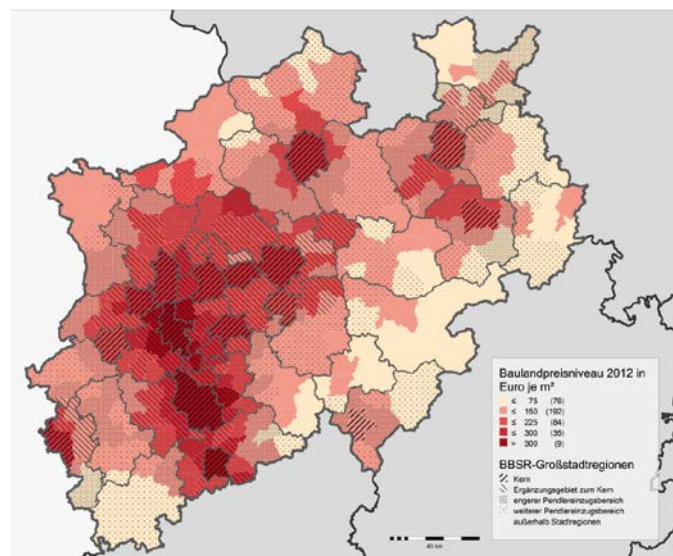


Abb. 6: Baulandpreisniveau 2012 in Euro je m² in NRW 2014 (Quelle: Oberer Gutachterausschuss 2014, eigene Berechnung u. Darstellung [2015])

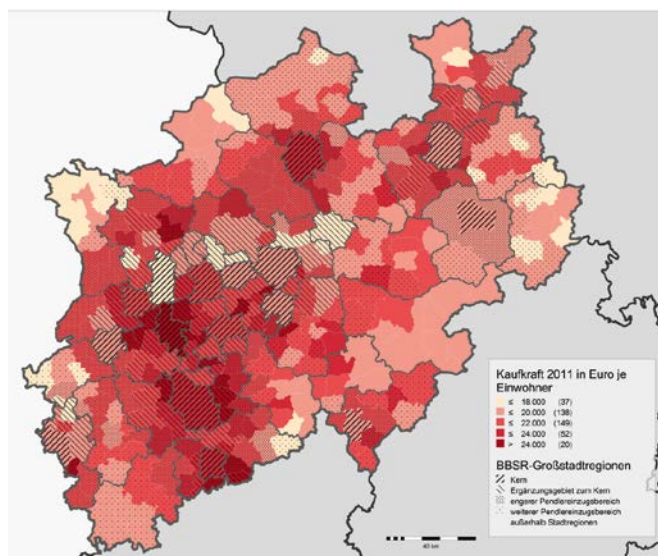


Abb. 7: Kaufkraft 2011 in Euro je Einwohner in NRW 2012 (Quelle: GfK 2012, eigene Berechnung u. Darstellung [2015])

Der Strukturindikator Baulandpreisniveau verweist nicht nur darauf, ob die Nachfrage höher ausfällt als das Angebot oder umgekehrt. Niedrige Baulandpreise geben z.B. einen Hinweis darauf, dass der Wohnungsneubau unter Umständen genauso günstig oder ggf. sogar günstiger ist als der Erwerb und die Modernisierung einer Bestandsimmobilie. Als Preisentwicklungsindikator wurde bewusst das Standard EZFH im Bestand gewählt und das Marktsegment des Wohnungsneubaus ausgeblendet. So haben erste Recherchen ergeben, dass trotz rückläufiger Bevölkerungs- (und Haushalts)zahlen das Preisniveau von neu gebauten Ein- und Zweifamilienhäusern nicht unmittelbar sinkt, da sich die noch bestehende Nachfrage gerade auf dieses Marktsegment richtet. Dagegen ist der Preisindikator des Standard-Ein-und-Zweifamilienhauses im Bestand deutlich sensibler und zeigt frühzeitig eine nachlassende Nachfrage an.

Das Baulandpreisniveau in Nordrhein-Westfalen weist eine große Spannweite zwischen 520 Euro je qm in Düsseldorf und 30 Euro je qm in Marienmünster auf und spiegelt grob das Muster der bisherigen Bevölkerungsentwicklung wider (vgl. Abb. 6). Niedrige Baulandpreise und ein vorhandenes Baulandangebot lenken eine vorhandene Nachfrage nach Wohneigentum in den Wohnungsneubau. Unter Kosten- und Ausstattungsgesichtspunkten stellt sich ein Neubau häufig gleich teuer oder sogar günstiger dar als der Erwerb einer Bestandsimmobilie und die Finanzierung von notwendigen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Regional betrachtet sind die niedrigsten Baulandpreise in Ostwestfalen, dem Sauer- und Siegerland sowie der Nordeifel zu beobachten, also jenen Regionen, in denen mit die höchsten Bevölkerungsverluste zwischen 2007 und 2012 zu beobachten waren. Allerdings zeigen sich eher regionale als kommunale Korrelationen: Demografisch schrumpfende Kommunen im Umfeld von wachsenden Ballungsräumen wie der Rheinschiene verzeichnen überdurch-

schnittlich hohe Niveaus, weil sie weiterhin von der Nachfrage aus den Zentren profitieren. Dagegen ist die Lage vieler peripherer ländlicher Regionen durch überdurchschnittlich hohe Bevölkerungsrückgänge und ein niedriges Baulandpreisniveau gekennzeichnet. Hier finden sich überwiegend auch niedrige Preise für Bestandsimmobilien im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser. Landesweit beschreibt die Preisentwicklung auf Basis der Verkaufspreise für alle Kreise seit 2012 allerdings wieder einen leichten Anstieg für Bestandsimmobilien auf weiterhin niedrigem Niveau, was auch die Befragung der Immobilienvermittler von LBS und Sparkassen durch die Landesbausparkassen für die meisten Kommunen in NRW belegt.

Die Kaufkraft je Haushalt liegt im Rheinland, in Teilen des Niederrheins, des Münsterlandes und Ostwestfalens überdurchschnittlich hoch (vgl. Abb. 7), aber auch viele Kommunen in Südwestfalen weisen aufgrund ihrer Wirtschaftskraft überdurchschnittlich hohe Quoten aus. Eine hohe Kaufkraft in Regionen mit hohen Immobilienpreisen macht den Erwerb von Wohneigentum ein wenig erschwinglicher. In Regionen mit hoher Kaufkraft und niedrigen Baulandpreisen wird eine Wohneigentumsnachfrage (EZFH) eher im Neubau als im Bestand realisiert werden. Ohne eine kommunale Steuerung führt dies zu einer immer schwierigeren Vermarktungssituation von Bestandsimmobilien (EZFH), sinkenden Preisen bis hin zu nicht mehr marktfähigen Wohnungsbeständen und Leerständen.

Indikatoren und Ergebnisse zur Raumstruktur

Auf den Immobilienmärkten sind groß- und kleinräumige Lageeigenschaften maßgebliche Faktoren der Preisgestaltung. Aus der Sicht der räumlichen Planung sind Lageeigenschaften bzw. raumstrukturelle Merkmale vor allem wegen ihres unmittelbaren Einflusses auf die Lebensqualität bedeutend. Wie weit ist es zu Schulen, welche Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten gibt es, wo ist der nächste Arzt und wie erreiche ich die nächste große Stadt?

Zur Beschreibung der räumlichen Eigenschaften werden für die nordrhein-westfälischen Gemeinden die Bevölkerungsdichte, die Entfernung zu Versorgungseinrichtungen (hier: Supermärkte/Discounter) und die Erreichbarkeit des nächsten Oberzentrums im Öffentlichen Verkehr (ÖV) herangezogen. Aus Erreichbarkeits- und Versorgungsdefiziten kann kommunaler Handlungsbedarf erwachsen. Die Aussagefähigkeit der drei einzelnen Indikatoren lässt sich folgendermaßen exemplarisch darstellen:

- Die **Bevölkerungsdichte** deutet auf die theoretischen Möglichkeiten zur Ausstattung der Gemeinde mit Angeboten der sozialen Infrastruktur und des ÖV. Geht eine geringe Bevölkerungsdichte mit sinkenden Bevölkerungszahlen einher, ist damit zu rechnen, dass selbst vorhandene Einrichtungen (Schulen, ÖV, Geschäfte) nicht mehr ausgelastet werden.

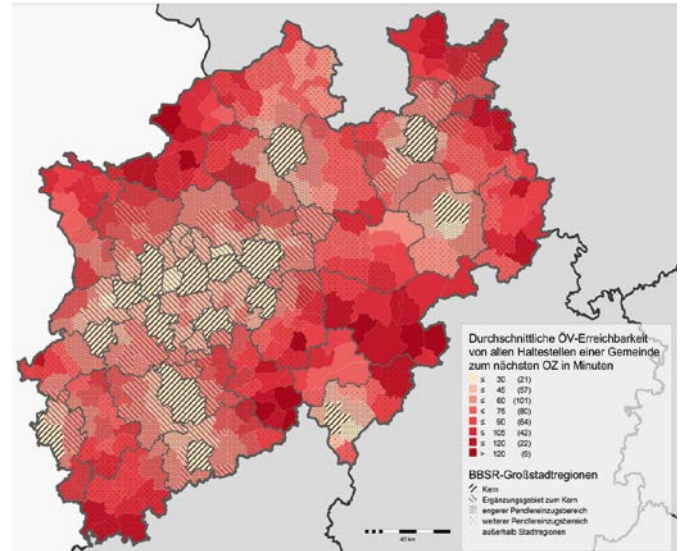


Abb. 8: Erreichbarkeit von Oberzentren im Öffentlichen Verkehr (ÖV) in NRW 2012 (Quelle: Laufende Raumbewertung des BBSR, Fahrplanauswertung der HaCon Ingenieurgesellschaft mbH, eigene Berechnung u. Darstellung [2015])

- **Einkaufsmöglichkeiten** (täglicher Bedarf) vor Ort erhöhen die Gunst einer Gemeinde als Wohnstandort. Das Angebot an Einkaufsmöglichkeiten im näheren Umfeld korreliert mit dem der schulischen Einrichtungen. Sind vor Ort weder Nahversorgungsangebote noch schulische Einrichtungen gut erreichbar, wird der Generationenwechsel in älteren Bestandsgebieten behindert. Somit kann eine Abwärtsspirale in Gang kommen: Jungen Haushalten, selbst wenn sie (selbst) sehr mobil sind, fehlen Angebote für die Kinder. Somit rücken sie nicht in Gebiete nach, wo die alteingesessenen Bewohnerinnen und Bewohner „in die Jahre gekommen sind“ und immer stärker durch fehlende Versorgungsangebote vor Ort beeinträchtigt werden. Gerade dort, wo generationenübergreifende Nachbarschaftshilfe Standortnachteile abschwächen könnte, findet der notwendige Generationenwechsel nicht statt.
- Die **Erreichbarkeit** größerer Städte ist ein wesentliches Kriterium für die Attraktivität. Dies gilt vor allem für kleinere Gemeinden im Umland der Großstädte oder auch außerhalb (davon) in ländlich geprägten Räumen. Somit kommt es in Gemeinden mit schlechter Anbindung im ÖV zur Steigerung des umweltbelastenden Individualverkehrs. Jugendliche und häufig auch ältere (älter gewordene) Menschen sind jedoch auf den ÖV angewiesen, um (eigenständig) das nächstgelegene Oberzentrum zu erreichen.

Beim Vergleich der Abbildungen 8 und 9 ist ersichtlich, dass vielerorts eine schlechte Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten mit einer schlechten Erreichbarkeit des nächsten Oberzentrums im ÖV einhergeht. In Extremfällen beträgt die Reisezeit bis zum nächsten Oberzentrum zwei Stunden und der nächste Supermarkt ist allein an der Luftliniendistanz gemessen mehr als drei Kilometer entfernt. Hier kann sich die Situation in Form der beschriebenen Abwärtsspirale verschärfen. Häufig



sind ältere Menschen in den Bestandsgebieten von einer weiteren Verschlechterung der Wohnqualität besonders betroffen. Problematische Verhältnisse deuten sich besonders für Gemeinden in den Randbereichen Nordrhein-Westfalens an: in der Eifel, im Sauerland, an der Grenze zu den Niederlanden oder in Ostwestfalen. Gleichwohl gibt es darunter Gemeinden, in denen der Generationenwechsel noch funktioniert. Darauf deutet ein hoher Anteil der Familienhaushalte in einzelnen Fällen hin.

Auch wenn es sich bei NRW um ein insgesamt dicht besiedeltes und infrastrukturell gut ausgebautes Bundesland handelt, finden sich Gemeinden mit Einwohnerdichten unter, in einzelnen Fällen weit unter, 100 Einwohnern pro km², deren Bewohner mehr als eineinhalb Stunden im ÖV zum nächstgelegenen Oberzentrum zurücklegen müssen. Allerdings zeigen sich im Vergleich der Gemeinden Heterogenitäten. In den besonders betroffenen Regionen gibt es immer auch Gemeinden, die bei sehr schlechter Erreichbarkeit des nächsten Oberzentrums im ÖV eine weit bessere Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten aufweisen als die Nachbargemeinden. Während die ÖV-Erreichbarkeit der Oberzentren stark mit der Entfernung zu den nächsten Großstädten korrespondiert, zeigt sich, dass mitunter auch im suburbanen Raum die Nahversorgungsmöglichkeiten ungünstig sein können.

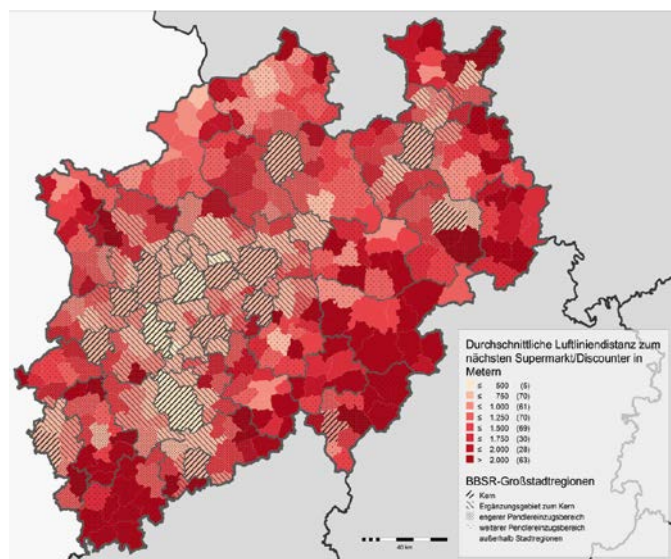


Abb. 9: Erreichbarkeit von Supermärkten und Discountern (Quelle: Laufende Raumbeobachtung des BBSR, eigene Berechnung u. Darstellung [2015])

Fazit und Ausblick

Die gewählten Indikatoren verdeutlichen die unterschiedlichen Einflussfaktoren auf die Entwicklung der Einfamilienhausbestände der 1950er bis 1970er in Nordrhein-Westfalen. Die demografische Entwicklung in Nordrhein-Westfalen verläuft regional und kommunal sehr unterschiedlich. Es gibt wachsende und schrumpfende Städte sowie wachsende und schrumpfende, teils stark schrumpfende ländliche Räume. Im

Landesdurchschnitt haben die Gemeinden knapp 1% ihrer Einwohner verloren, gleichwohl gab es in den strukturstarke Städten an der Rheinschiene und in Münster Zuwächse. Besonders hohe Bevölkerungsverluste gab es vor allem in ländlich geprägten Gemeinden entlang der östlichen Landesgrenze von NRW.



Abb. 10: Typische Siedlungsbauten (Foto: Thomas Wolf © Wüstenrot Stiftung)

Der Bestand an EZFH der Baualterklasse 1949-1978 stellt immerhin 43% aller Wohnungen in EZFH dar. Erhöhte Leerstandsquoten von über 4% der EZFH dieser Baualterklasse finden sich schwerpunktmäßig im Sauer- und Siegerland, in Ostwestfalen, der Eifel und in der Stadt Mönchengladbach. Während schrumpfende Kommunen im Umfeld von wachsenden Ballungsräumen von der Nachfrage aus den Zentren profitieren, sind in peripheren ländlichen Regionen hohe Bevölkerungsrückgänge und deutlich rückläufige Preise für Bestandsimmobilien im Bereich der EZFH zu beobachten. Insgesamt ist jedoch eine starke lokale Ausdifferenzierung der Wohnungsmarktsituationen zu beobachten.

Die groß- und kleinräumigen Lageeigenschaften haben unmittelbaren Einfluss auf die Lebensqualität. In Gemeinden mit geringer Bevölkerungsdichte und sinkenden Bevölkerungszahlen können selbst vorhandene Einrichtungen (wie Schulen, Geschäfte und ÖV) langfristig nicht bestehen. Problematische Verhältnisse lassen sich räumlich wiederum in den Randbereichen Nordrhein-Westfalens wie Eifel, Sauerland, Ostwestfalen und an der Grenze zu den Niederlanden feststellen. Die sehr heterogenen Entwicklungen lassen sich über einen Vergleich der Karten zu den Indikatoren kaum zu einer einheitlichen Aussage verdichten; dennoch wird offensichtlich, dass in einigen ländlich-peripheren Räumen NRW viele für die Marktfähigkeit von Einfamilienhäusern der 1950er bis 1970er Jahre ungünstige Faktoren zusammentreffen. Dies betrifft vor allem die Eifel, das östliche Ostwestfalen und Teile Südwestfalens. Andere ländlich geprägte Regionen, wie z.B. das Münsterland und die westlichen Teile Ostwestfalens, zeigen zwar hinsichtlich der strukturellen Ausgangsbedingungen



(Wohnungsangebot, raumstrukturelle Faktoren) dieselben Ausgangsbedingungen, die demografische Entwicklung und damit auch die Entwicklungen am Wohnungsmarkt sind aber deutlich günstiger.

Allerdings zeigt die Analyse bei einigen Indikatoren auch die Heterogenität auf der regionalen Ebene – also große Unterschiede im Vergleich benachbarter Gemeinden. Ziel der weitergehenden Zusammenarbeit der Autoren ist daher die Verdichtung der Ergebnisse der indikatorengestützten Analyse mittels einer Clusteranalyse. Mit Hilfe der Clusterbildung sollen Räume mit ähnlichen Entwicklungen und Herausforderungen hinsichtlich der Einfamilienhausbestände der 1950er bis 1970er Jahre identifiziert werden, für die dann eine überschaubare Anzahl von Lösungsansätzen entwickelt werden kann. Die weiteren Beiträge in diesem Heft zeigen hierfür bereits einige Lösungsansätze auf.

Dr. Brigitte Adam, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn

Andrea Berndgen-Kaiser, ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung, Aachen

Kerstin Jochimsen, NRW-BANK, Münster

Dr. Angelika Münter, ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung, Dortmund

Philipp Zakrzewski, ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung, Dortmund

Quellen:

Adam, B./Göddecke-Stellmann, J./Sturm, G. (2015): Divergenzen und Konvergenzen in Großstadregionen – kleinräumige Analysen. BBSR-Analysen KOMPAKT, H. 01/2015.

BBSR Immobilienmarktbeobachtung (2015): <http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/Immobilienmarktbeobachtung/ProjekteFachbeitraege/Wohnungsleerstand/wohnungsleerstand.html>

Gatzweiler, H.-P. (1996): Ziele und Wege kleinräumiger Bevölkerungsprognosen: Zusammenfassende Wertung der Diskussion. In: Brandt, M. (Hrsg.): Methodische Ansätze kleinräumig differenzierender Bevölkerungsfortrechnungen. Hannover, S. 4-13.

IT. NRW (2015): https://www.it.nrw.de/presse/pressemitteilungen/2015/pres_101_15.html (letzter Zugriff 14.07.15)

Wüstenrot Stiftung (Hrsg.) (2012): Die Zukunft von Einfamilienhausgebieten aus den 1950er bis 1970er Jahren, Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Nutzung. Ludwigsburg.

Zensus (2011): https://www.zensus2011.de/DE/Home/home_node.html

vhw-Seminar

Integrierte Entwicklungskonzepte – Steuern über Ziele! Wie soll das gehen?

Dienstag, 13. Oktober 2015 in München

Integrierte Entwicklungskonzepte gründen sich auf ein mittel- bis langfristig formuliertes Zielsystem. Die Erarbeitung der Entwicklungskonzepte ist mit einem hohen Engagement sowohl der verantwortlichen Mitarbeiter in der Verwaltung als auch der lokalen und regionalen Akteure verbunden. Die Einbindung einer breiten Öffentlichkeit ist gefordert, zudem werden Nachhaltigkeit und Langfristigkeit in der strategischen Ausrichtung großgeschrieben. Dies erfordert einerseits Ansätze für ein Partizipationsdesign, andererseits müssen sich die Konzepte den Veränderungsdynamiken der Stadt- und Regionalentwicklung anpassen und in ihrer Struktur und Handhabung entsprechend als Prozessdokumente verstanden werden. Evaluation und Monitoring sind dabei wichtige Instrumente, um den eigenen Weg sicher definieren und, wenn nötig, an einer kritischen Kreuzung einen anderen Weg einschlagen zu können.

Im Seminar soll erläutert werden, wie eine Steuerung über Ziele erfolgen kann, wie ein Zielsystem erarbeitet wird und in welchem Verhältnis Ziele zu Handlungsfeldern und Maßnahmen stehen. Weiterhin werden Beteiligungsformate vorgestellt und besprochen, um sowohl Fachexperten als auch die Öffentlichkeit in dem Prozess der Erarbeitung der Integrierten Entwicklungskonzepte einzubinden. Die Referenten werden Beispiele aus der Praxis in das Seminar einbringen sowie auch Ihre bereits gemachten Erfahrungen ins Seminar einbauen. Um Ihnen dies zu ermöglichen, ist die **Teilnehmerzahl auf 20 beschränkt**.

Ihre Referentinnen:

Dipl.-Ing. Sabine Slapa, Gesellschafterin des Büros slapa & die raumplaner gmbh, Stadt- und Regionalplanerin, ausgebildete Moderatorin und Mediatorin; Themenschwerpunkte: Erarbeitung Integrierter Stadt- und Regionalentwicklungskonzepte, Kommunikation als Motor von Planungsprozessen

Nadine Ranft, Projektleiterin beim Büro slapa & die raumplaner gmbh, Themenschwerpunkte Standortentwicklung und Regionalplanung

Veranstaltungsorte:

NH Hotel Deutscher Kaiser
Arnulfstraße 2
80335 München
Telefon: 089 54 53 0

Teilnahmegebühren:

320,00 Euro für Mitglieder des vhw
385,00 Euro für Nichtmitglieder

Weitere Informationen:

E-Mail: gst-by@vhw.de oder www.vhw.de