



Prof. Dr. Jürgen Aring

Zwischen Traum und Albtraum?

Perspektiven älterer Einfamilienhäuser im Umland von Kassel



Einfamilienhäusern und Einfamilienhausgebieten wird seit einiger Zeit keine gute Zukunft prognostiziert, denn – so wird gesagt – die Nachfrage nach ihnen gehe zurück. Die existierenden Einfamilienhäuser seien im beginnenden 21. Jahrhundert zunehmend die falschen Objekte am falschen Ort. Das Interesse an vorstädtischen, suburbanen, kleinstädtischen oder dörflichen Einfamilienhausgebieten sinke angesichts der quantitativen und qualitativen Veränderungen auf der Nachfrageseite. Die empirische Befundlage ist allerdings noch dünn. Es gibt bisher keine großen systematischen Studien, die Veränderungen in Einfamilienhausgebieten mit ihrer kleinteiligen Eigentumsstruktur dokumentieren. Und dort, wo es erste Leerstände oder einen Preisverfall gibt, wird auch nicht viel darüber gesprochen.

Nordhessen gilt in Westdeutschland als eine exemplarische Region, in der der demografische Wandel mit Schrumpfung und Alterung früh spürbar wird. In den ländlichen Gebieten der Region dünnt das Angebot der Daseinsvorsorge aus. Modellvorhaben suchen nach Lösungen für ortsnahe Einzelhandel, Schulversorgung, Hausärzte und den öffentlichen Nahverkehr. Hier, im weiteren Umland der Stadt Kassel, müsste die vermutete Krise der Einfamilienhäuser und Einfamilienhausgebiete früh spürbar werden. Im Sommersemester 2012 fand sich deswegen eine studentische Arbeitsgruppe von angehenden Stadtplanern der Universität Kassel zu einem Projekt mit dem Titel „Zwischen Traum und Albtraum – Perspektiven älterer Ein- und Zweifamilienhäuser in der Region Kassel“. Das Projekt wurde vom Verfasser dieses Aufsatzes gemeinsam mit Christian Piek betreut.

Das Projekt formulierte drei zentrale Fragen: (1) Was passiert in Einfamilienhausgebieten im Umland von Kassel? (2) Wie wird aus einer privaten Angelegenheit (Einfamilienhausbesitz) durch die Häufung von Problemen eine gesellschaftliche Herausforderung und damit eine stadtplanerische Herausforderung? (3) Welche Konzepte und Instrumente kann die Stadtplanung für diese Aufgabe einsetzen oder entwickeln? Der vorliegende Beitrag geht auf die Erkenntnisse zur ersten Frage ein.

Als Untersuchungsregion wurde der Raum definiert, der durch die Stadt Kassel und das Hexagonal der sechs umgebenden Klein- und Mittelstädte (Witzenhausen, Hessisch Lichtenau, Melsungen, Fritzlar, Wolfhagen, Hofgeismar) gebildet wird. In diesem Raum leben 516.000 Einwohner. Differenziert man den Raum in vier Teilräume (Stadt Kassel, 1. Umlandring, 2. Umlandring, sechs äußere Klein- und Mittelstädte), so war zu vermuten, dass im 2. Ring in einer Distanz von 10-25 km zu Kassel die Perspektiven für Einfamilienhäuser am ungünstigsten seien. Gleichzeitig sind Ein- und Zweifamilienhäuser in die-

sem Teilraum der absolut dominante Gebäudetyp. In diesem 2. Ring mit rund 110.000 Einwohnern ging die Bevölkerungszahl schon zwischen 2000 und 2010 um fast 5% zurück. Und Prognosen der Bertelsmann Stiftung sagen für diese Kommunen bis 2030 einen weiteren Rückgang um etwa 10-20% voraus. In den 2000er Jahren ist allerdings durch den Ausbau der Regiotram in der Region Kassel die Anbindung von Teilen des Umlandes an Kassel verbessert worden. Dies trifft auch für einige ländliche Kommunen im zweiten Ring zu. Auf diese Kommunen mit ihren Dörfern und Ortsteilen fokussierten sich die Studierenden in ihrem Projekt, denn sie mussten ihre Untersuchungsorte immer wieder aufsuchen und waren dabei auf den ÖV angewiesen. Insofern widmete sich die Untersuchung in einer demografisch schwierigen Region den Dörfern und Ortsteilen, die zumindest einen ÖV-Bonus hatten.

In ihrer Studie analysierten die Studierenden zunächst alle Dörfer und Ortsteile mit Haltepunkten entlang der Achsen von Regiotram und Regionalbahn, um einen umfassenden Eindruck von der Siedlungsstruktur zu bekommen. Dabei zeigte sich, wie sehr Ein- und Zweifamilienhäuser in ihren Architekturmoden durch die Jahrzehnte das Wachstum der Dörfer geprägt haben. Um einen kleinen historischen Ortskern herum sind Siedlungen gruppiert, die zwar nicht vollkommen homogen sind, aber ihren Entwicklungsschwerpunkt in unterschiedlichen Perioden hatten. Abbildung 1 zeigt am Beispiel des Städtchens Immenhausen die entsprechende Siedlungsstruktur.

In fünf ausgewählten Orten wurden von kleineren Arbeitsteams jeweils ein Quartier mit 40 bis 160 Gebäuden ausgewählt, das mehrere Straßenzüge umfasste und von Einfamilienhäusern der 1950er bis 1970er Jahre geprägt ist. Angestrebt und erreicht wurde für diese vier Gebiete eine Totalerhebung. In einem ersten Schritt wurde der Bauzustand

der Gebäude (sehr gut, gut, mäßig) eingeschätzt, soweit dies von außen aufgrund der Eindrücke vom Dach, von Fenstern und Türen, dem Verputz und dem Gesamtbild möglich war. In einem zweiten Schritt wurden hausweise die Bewohnerstruktur (Haushaltsgröße, Alter) bzw. Leerstand erhoben. Ergänzend wurden „Hausgeschichten“ gesammelt, bei denen Bewohner in Gartenzaungesprächen von ihrer Lebenssituation und der Bedeutung des Hauses für sie berichteten. Im dritten Arbeitsschritt, wurden dann Häuser näher betrachtet, die in den letzten Jahren verkauft wurden. Insgesamt gingen fünf räumliche Cluster mit zusammen 479 Gebäuden, davon der allergrößte Teil Ein- und Zweifamilienhäuser, in die Untersuchung ein. Die Fallzahl erscheint groß genug, um aus den Ergebnissen generelle Aussagen ableiten zu können. Da die Studierenden allerdings jeweils eigene Forschungswege ausprobiert haben, sind die Teilergebnisse nicht komplett statistisch aggregierbar.

Der Bauzustand der Häuser, die überwiegend aus den 1950er und 1960er Jahren stammten, war überwiegend gut bis mäßig. Eigentümer – und das ist der dominante Bewohnertypus auf den Dörfern – halten ihre Objekte in Schuss, wenngleich mit dem zunehmenden Alter der Bewohner die Möglichkeiten zu Eigenleistungen schwinden und auch Investitionen nicht mehr vollzogen werden. Zitat: „Das sollen demnächst die Kinder machen.“ Insofern baut sich in älteren Häusern mit älteren Bewohnern ein Investitionsstau auf. Immer wieder fanden sich in den Gebieten aber auch einzelne jüngst modernisierte oder durchsanierte Häuser, was im Allgemeinen mit einem Bewohnerwechsel oder einer Eigentumsübergabe verbunden war.

Senioren dominieren die Bewohnerschaft

Leerstand war in den vier Untersuchungsbereichen nur in Einzelfällen anzufinden. Insgesamt wurden 16 leerstehende Wohngebäude erfasst, was einem Anteil von 3,3% entspricht. Ansonsten zeigen sich zwei Bilder: Überalterung und eine Vielfalt der Nachfrage. Häufig leben Rentnerehepaare oder alleinstehende Rentner in den Häusern. Im Untersuchungsgebiet in Immenhausen wurden 40% der Gebäude von Rentnern bewohnt und 6% von alleinstehenden Senioren. Im Untersuchungsgebiet in Felsberg wurden 47% Seniorenhaushalte gezählt, davon knapp die Hälfte Alleinstehende (21%). Diese Zahlen machen deutlich, in welcher großen Zahl in den kommenden Jahren ältere Einfamilienhäuser an die jüngere Generation vererbt oder direkt an den Gebrauchtimmobiliemarkt kommen werden. Mit jedem Jahr, das ein alter Mensch – und überwiegend sind es Witwen – ein Haus noch allein bewohnt, wird dieser Umbruch allerdings hinausgeschoben. Als Externer kommt man schnell zu dem Schluss, die älteren Bewohner seien mit dem großen, alten Gebäude plus Garten überfordert. Das wird im Leben irgendwann zutreffen, doch für lange Zeit bieten Haus und Garten eine sinnvolle Beschäftigung, auch wenn es anstrengend wird. Bei der Wahl zwischen Anstrengung und Langeweile entscheiden sich sehr viele Senioren für die Anstrengung.

Zitat Rentnerehepaar: „*Meine Frau und ich haben 1956 begonnen, das Haus hier zu bauen, zwei Jahre später sind wir eingezogen. Unsere Kinder sind schon seit 20 Jahren aus dem Haus, haben ihr eigenes und auch kein Interesse, unser Haus später einmal zu übernehmen. Aktuell wohne ich mit meiner Frau hier, das Haus ist uns aber fast zu groß. Das Grundstück hat um die 600 m², der Garten hat genau die richtige Größe. Man ist beschäftigt, aber es wächst einem nicht über den Kopf.*“

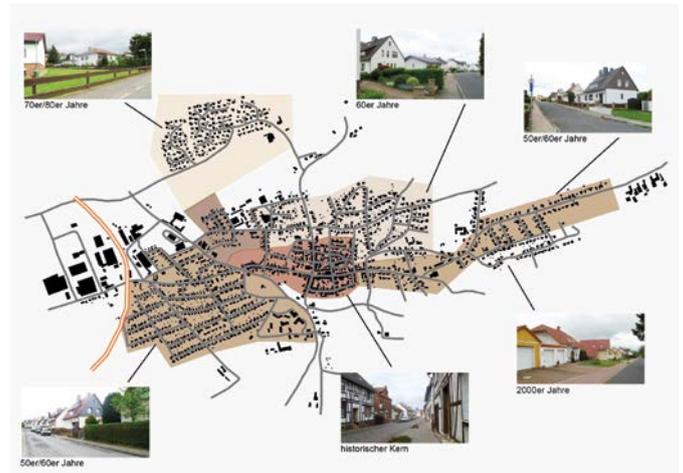


Abb. 1: Siedlungsstruktur Immenhausen

Ein langes Leben im eigenen Haus führt zu einer starken Bindung an das Wohnobjekt. Deswegen halten viele Nutzer ihre Immobilie, solange es irgend geht. Und selbst wenn sie einen Auszug rational für sinnvoll halten, liegen Gedanken und Umsetzung weit auseinander.

Zitat Rentnerwitwe: „*Seitdem mein Mann vor sieben Jahren gestorben ist, wohne ich alleine in dem Haus. Wir haben es vor 50 Jahren selber gebaut. Mein Sohn ist schon vorher ausgezogen und hat mittlerweile ein eigenes Haus im Nachbarort. Das Haus gehört mir aber nicht mehr, ich habe es schon an ihn vererbt. Wenn es nach mir geht, sollte er die Immobilie besser heute verkaufen als morgen, da es schon viel Arbeit macht. Um den Garten kümmert sich meine Schwiegertochter, denn mit 80 Jahren fällt einem eben alles schwer.*“

Wie die weiteren Untersuchungen zu vollzogenen Verkäufen der letzten Jahre zeigen, gibt es zwar schon einen stetigen Umbruch in den Gebieten, doch das Volumen wird angesichts der Altersstruktur noch zunehmen. Einerseits bedeutet dies zunächst *kein Leerstand* und *kein neues Objekt am Gebrauchtmarkt*, das die Preise drückt. Andererseits bedeutet es auch *Unternutzung* und *ein Verzicht auf Investitionen*.

Die früher für Einfamilienhäuser typische Eltern-Kind-Konstellation ist hingegen in den alten Einfamilienhausgebieten die Minderheit geworden. In den Untersuchungsgebieten in Immenhausen waren es 15% und in Felsberg 10% der Haushalte, in denen Kinder lebten, teils in Kleinfamilien und teils in Dreigenerationenhaushalten. Wenn Objekte im Generationenwechsel an den Markt kommen, dann werden sie seit



langem auch von Paaren ohne Kinder(wunsch) und sogar von Alleinstehenden übernommen. Die Nachfrage hat sich ausdifferenziert. Ein großzügiges Raumangebot, Gestaltbarkeit der eigenen Immobilie und ein Garten ums Haus sind schlagkräftige Argumente, die Einfamilienhäuser gleichermaßen für Haushalte mit wie auch ohne Kinder attraktiv machen. Die Lage auf dem Lande oder ein etwas altbackenes Umfeld in der Straße werden dafür durchaus in Kauf genommen.

Zitat Familie mit Kindern: *„Wir, mein Mann und ich, haben das Haus vor zehn Jahren gekauft. Ich wohne allerdings schon seit 20 Jahren in XY. Da mein Freund auch aus XY kommt, wollten wir hier wohnen bleiben. Seitdem wir zwei Kinder haben, fühlen wir uns hier richtig wohl. Das Haus hat außerdem die ideale Größe für eine Familie mit Kindern. Die Möglichkeit, dass eins meiner Kinder als Erwachsener später im Dachgeschoss wohnt, besteht zwar, aber da dort nur zwei Zimmer und ein Bad vorhanden sind, könnte es eng werden. Die Immobilie haben wir in den ersten Jahren in erster Linie von innen umgestaltet und nach unseren Wünschen modernisiert. Die Fassade wurde erst vor zwei Jahren renoviert. Mit dem modernen Anstrich wollen wir uns bewusst von den eintönigen Häusern in der Straße abheben.“*

Mit ihren ersten Analysen haben die Studierenden die Strukturen der untersuchten Gebiete erfasst. Offensichtliche Krisensituationen, die die Einfamilienhausgebiete zu einer öffentlichen Herausforderung machen, gab es noch nicht. Der Leerstand beschränkte sich auf wenige Objekte, und offensichtlichen Verfall, der öffentliche Sicherungsmaßnahmen erzwingt, gab es nicht. Insofern wird man aus einer kommunalen Planungsperspektive bisher eher von unscheinbaren Gebieten sprechen. Gleichzeitig gilt aber auch: Aufgrund der Alters- und Haushaltsstruktur der Bewohner sind viele Objekte – gemessen an ihren Flächenpotenzialen – untergenutzt, und es bauen sich Investitionsstaus auf. Doch bisher hat der Markt freiwerdende Angebote absorbiert und neben die alternden Alteigentümer neue Nutzer in die alten Häuser gebracht.

Hohe Dynamik bei Verkaufsfällen

Vor diesem Hintergrund haben drei Studierendengruppen für ihre Untersuchungsquartiere in einem nächsten Schritt die Verkaufsfälle der letzten Jahre untersucht. Der Fokus richtete sich auf den Familienstand und das Alter der neuen Nutzer, ihre Motive, den Kaufpreis und auf die Modernisierungen an den Gebäuden. Im Ergebnis zeigt sich zunächst eine erstaunliche Dynamik. Ständig werden Häuser verkauft, zumeist von Erben. Für ein Untersuchungsbeispiel wurden sechs Fälle in zwei Jahren registriert, was 6% der Gebäude entspricht. In einem anderen Beispiel wurden 30 Fälle über einen Zeitraum von fünf Jahren erhoben, was 19% der Gebäude in dem Untersuchungsgebiet entsprach. Im dritten Fall wurden acht Fälle, allein aus dem letzten Jahr vor der Untersuchung gezählt. So sind je nach Gebiet zwischen 3,5% und 6,5% p.a. in neue Hände gegangen.

Die Neuerwerber bilden eine breite Mischung an Nachfragern ab. Dazu zählen natürlich einige Familien mit kleinen Kindern, doch auch Paare unterschiedlichen Alters und Alleinstehende. Überraschend ist geradezu, dass auch Personengruppen gebrauchte ältere Einfamilienhäuser erwerben, von denen man eher den Auszug aus solchen Objekten vermuten würde. Nämlich ältere Paare an der Grenze zum Rentenalter oder auch Rentner. Im sogenannten dritten Lebensabschnitt werden hier Wohnwünsche verwirklicht, sei es erstmalig Eigentum oder ein ruhiger Wohnstandort mit eigenem Garten oder etwas zum Bewirtschaften und Basteln.

Mit Informationen zu den Kaufpreisen hielten sich viele Gesprächspartner zurück. Die von den Studenten gewonnenen Informationen deuten aber in der untersuchten Region auf ein Kaufpreinsniveau von 90.000 bis 150.000 Euro für ein typisches EFH der fünfziger und sechziger Jahre mit 90 bis 100 qm Wohnfläche und 600 bis 700 qm Grundstück hin. Es gibt einzelne Aussagen, dass die Preiserwartungen der Verkäufer zunächst höher lagen und dass dann den Preisvorstellungen der Käufer entgegengekommen wurde. Bei diesem Preisniveau und den günstigen Hypothekenzinsen zum Verkaufszeitpunkt waren die Objekte auch für Schwellenhaushalte finanzierbar. Junge Familien mit durchschnittlichen Einkommen, Aussiedlerfamilien oder auch Rentnerpaare zählen dazu. Zum Schwellenhaushalt passt auch, dass Modernisierungen schrittweise nach Zahlungsfähigkeit angegangen werden und vieles in Eigenleistung umgebaut und modernisiert wird. Ein gebrauchtes Haus wird dann zum Projekt, an dem immer etwas zu tun ist, ohne dass es den Eigentümer finanziell überfordert.

Zitat Käufer – Familie mit Kindern: *„Meine Frau und ich haben das Haus erst vor kurzem gekauft. Der Vorbesitzer wollte die Immobilie aus familiären Gründen schnellstmöglich verkaufen. Daher haben wir das Haus zum Schnäppchenpreis von 90.000 Euro bekommen. An dieser Immobilie gefällt uns vor allem, dass man vieles machen und verändern kann. Wir sind schon seit mehreren Wochen damit beschäftigt, Wände rauszunehmen und das Haus nach unseren Vorstellungen umzubauen. Insgesamt hat das Grundstück eine Größe von 600 m². Problematisch ist allerdings die energetische Aufwertung. Eine Außendämmung nachträglich aufzusetzen ist an vielen Stellen nicht möglich, beispielsweise würde der Hauseingang dadurch zu eng werden. Aber mit dem Geld, was uns eine energetische Sanierung kosten würde, können wir auch erst einmal ein paar Jahre heizen.“*

Fazit/Ausblick

Ohne Zweifel sind die untersuchten Einfamilienhausgebiete in einer Phase des Übergangs. Die Dynamik der Vererbungen und Verkaufsfälle ist schon hoch und angesichts der Altersstruktur der Bewohner wird diese Dynamik anhalten. Die klassischen Nachfrager (junge Familien) nach Einfamilienhäusern werden zwar quantitativ weniger und sind tendenziell urbaner



Familienstand, Alter der Neuzugezogenen	Wann gekauft?	Warum?	Preis	Vorgenommene Modernisierungen?	Herkunft der Bewohner?	Verkäufer/ Verkaufsgrund?
Junge Familie mit Kindern, Eltern ca. 25-30 Jahre	2010	Wunsch nach Eigenheim, gestiegener Platzbedarf	130.000 €	nur das Nötigste	Mann vom Ort, Frau von außerhalb	Erben, die das Haus verkauft haben
Älteres Ehepaar, Rentner ca. 55-60 Jahre	2011	Haus als Geldanlage	120.000 €	Stromleitungen	vom Ort	k.A.
Älteres Ehepaar, Rentner ca. 65 Jahre	2011	ruhige Lage des Hauses	150.000 €	Anpassungen im Inneren	vom Ort	Erben, die das Haus verkauft haben
Alleinstehende Frau, ca. 50 Jahre	2011	ideale Größe des Hauses für eine Person	k.A.	noch keine Modernisierungen	vom Ort	Erben, die das Haus verkauft haben
Paar, ca. 35 Jahre	2011	von der Miete ins Eigentum	k.A.	im Inneren modernisiert	Spätaussiedler aus Polen	Vorbesitzerin zog zur Tochter
Junge Familie mit Kindern, Eltern ca. 30 Jahre	2012	eigene Hausgestaltung; keine Mietkosten	90.000 €	stehen erst am Anfang, Beginn im Inneren	vom Ort	Erben, die das Haus verkauft haben

Abb. 2: Verkaufsfälle in zwei Jahren in einem Untersuchungsgebiet mit 87 Gebäuden

orientiert als ihre Elterngenerationen, doch die Ausdifferenzierung der Nachfrage nach Einfamilienhäusern schließt in den untersuchten Gebieten bisher den Nachfragerückgang seitens der Mittelschichtfamilie. Auch der Verkaufspreis spielt offensichtlich eine gewichtige Rolle. Im Untersuchungsraum hat sich für die älteren Einfamilienhäuser ein Preisniveau etabliert, das in Verbindung mit günstigen Hypothekenzinsen auch Schwellenhaushalte anspricht. Wenn Umfragen immer wieder ergeben, dass in Deutschland viel mehr Menschen das Leben im Eigenheim attraktiv finden als es Eigenheime gibt, dann eröffnet die laufende Transformation der Eigenheimgebiete neue Möglichkeiten zur Realisierung von Wohnwünschen. Das zeigt sich eindeutig in den untersuchten Gebieten. Dort kann man derzeit noch festhalten: Der Umbruch der Gebiete organisiert sich über den Markt mit Preisanpassungen einerseits und der Erschließung neuer preissensibler Nachfrager andererseits. Mit der langsamen Transformation geht möglicherweise ein leichtes Downgrading der Gebiete einher, doch das ist nicht grundsätzlich bedenklich.

Unklar bleibt allerdings, ob in den untersuchten Gebieten eine Marktbalance auch in den nächsten fünf bis fünfzehn Jahren beibehalten werden kann, wenn in großer Zahl weitere Eigenheime vererbt und am Gebrauchtmart angeboten werden. Was würde passieren, wenn Preisanpassungen nach unten keine zusätzlichen Käufer mehr mobilisieren können? Damit würden Leerstände in größerer Zahl entstehen, die eine eigene negative Dynamik entfalten können. Denn wenn sich die Leerstände zufällig an bestimmten Punkten häufen, dann dürfte das auch für die dazwischen liegenden und benachbarten Objekte die Attraktivität reduzieren. Kleine unattraktive Zonen könnten sich in ansonsten funktionierenden Quartieren

bilden und für eine weitere Nachfrage trotz geringer Preise unattraktiv machen. Das könnte der Punkt sein, an dem Kommunen stadtplanerisch und wohnungspolitisch aktiv werden könnten. Bis dahin reicht jedoch eine regelmäßige Marktbeobachtung.

Unklar bleibt auch, inwiefern die Ergebnisse der Studie aus fünf Gebieten aus den zweiten Ring um Kassel in Orten mit Regiotram oder Bahnanschluss verallgemeinert werden können. Was vollzieht sich in weiter entfernt liegenden Orten? Was passiert in Dörfern mit einer schlechteren Anbindung an die große Stadt im Kern der Region? Man kann vermuten, dass bei größeren Distanzen und einer schlechteren ÖV-Anbindung an das städtische Zentrum die Perspektiven für Einfamilienhausgebiete ungünstiger sind. Wie eingangs gesagt, ist die empirische Befundlage bisher sehr mager. Die Aussagefähigkeit von einzelnen Fallbeispielen, wie man sie inzwischen häufiger in Bachelor- oder Masterarbeiten findet, bleiben begrenzt, wenn mit dem Studiendesign nicht systematisch Siedlungen in unterschiedlichen Raumtypen verglichen werden. Auch Wiederholungsuntersuchungen nach fünf oder zehn Jahren in Siedlungen, die schon einmal untersucht wurden, könnten über den Zeitvergleich die Erkenntnislage verbessern.

Prof. Dr. Jürgen Aring
Vorstand vhw e.V., Berlin