



Andrea Berndgen-Kaiser, Dr. Christian Krajewski

# Ältere Ein- und Zweifamilienhausgebiete in Westdeutschland im Umbruch

## Status quo, Probleme und Herausforderungen



Durch den Generationenwechsel in den Ein- und Zweifamilienhausgebieten der 1950er bis 1970er Jahre gelangen verstärkt Bestandsobjekte auf den Markt, während die Anzahl an Familienhaushalten als traditioneller Nachfragegruppe deutlich zurückgeht. Die Pluralisierung von Lebensstilen und Familienstrukturen sowie weitreichende Veränderungen der Arbeitswelt führen zu gewandelten Wohnpräferenzen mit einem Bedeutungsverlust des Wohnens im suburbanen Einfamilienhausgebiet. Die Auswirkungen des demografischen und gesellschaftlichen Wandels und die damit verbundene veränderte Marktsituation, aber auch die technischen Anforderungen und Ansprüche an ein zeitgemäßes Wohnen führen dazu, dass sich immer mehr Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen der 1950er bis 1970er Jahre in einer Umbruchsituation befinden.

### Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

Mit einem Bestand von über 15 Mio. Ein- und Zweifamilienhäusern prägt dieser Wohnungstyp Wohnungsmarkt und Siedlungsstruktur in Westdeutschland in besonderem Maße. Dabei schwankt der Anteil an Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) am Gesamtwohnungsbestand in Städten und Gemeinden je nach Lage (von sehr zentral bis sehr peripher) und Prägung (von ländlich bis überwiegend städtisch) deutlich und kann bis zu 80% des Wohnungsbestandes betragen (durchschnittlicher Anteil in Niedersachsen: 58%, in NRW: 42%). Sowohl im Umland von Großstädten als auch an der Peripherie von Mittel- und Kleinstädten setzte im Westdeutschland der Nachkriegszeit mit Zunahme des wirtschaftlichen Wohlstandes und der Individual-Motorisierung durch aktive Förderung von Politik und Planung eine umfassende Wohnsuburbanisierung ein. Insbesondere die staatliche Eigenheim- und Steuerpolitik (z.B. Eigenheimzulage, Pendlerpauschale) beförderten den Bau von Einfamilienhäusern, welche den dominierenden Wohnwünschen einer wachsenden Mittelschicht entsprachen.

Während die stark gewachsenen Dörfer in Agglomerationsnähe zunehmend – durch suburbane Wohnsiedlungen geprägt – zu städtischen Wohnvororten transformierten, erfuhren auch weniger zentral gelegene Dörfer Siedlungserweiterungen in Form von Einfamilienhausgebieten außerhalb der alten Ortskerne. Diese weitläufigen, flächenhaft ausgedehnten und

häufig monostrukturierten Einfamilienhausareale wurden seit den 1950er Jahren entsprechend der jeweiligen Baulandnachfrage oft als Ergebnis von unkoordinierten Teilplanungen entwickelt (Dransfeld et al. 2010, S. 44). Bei hoher Nachfrage entstanden recht homogene Siedlungen wie „Jahresringe“ um die gewachsenen Ortslagen, wohingegen ein längerer Auf siedlungsprozess zu stärker durchmischten Baualtersklassen führte. Insgesamt erfüllten solche EZFH-Gebiete einen wichtigen Beitrag zur quantitativen und qualitativen Verbesserung der Wohnsituation. Das freistehende Einfamilienhaus an der Stadtperipherie oder im ländlichen Raum stellt auch weiterhin das mehrheitlich erwünschte Wohnideal der Deutschen dar.

EZFH-Gebiete galten als unproblematische ‚Selbstläufer‘ (Aring 2012, S. 69) und wurden in der Regel nach der ursprünglichen Aufsiedelung nicht weiter zum Gegenstand von Stadtentwicklungs- oder -erneuerungsstrategien. Vor diesem Hintergrund wurde ihnen in der Vergangenheit kaum wissenschaftliche oder politische Aufmerksamkeit gewidmet. Aufgrund der größeren Eigeninitiative und -verantwortung der Hauseigentümer darf vermutet werden, dass der Problemdruck in älteren Einfamilienhausquartieren verglichen mit anderen Quartieren wie Mehrfamilienhausvierteln nach wie vor niedriger ist. Aufgrund gewandelter demografischer und gesellschaftlicher Rahmenbedingungen befinden sich jedoch auch ältere EZFH-Gebiete derzeit in einem Umbruch. Zu den zentralen Herausforderungen zählt dabei der Generationswechsel. Entsprechend dem Lebenszyklus ihrer Besitzer gelangen immer mehr Bestandsobjekte der 1950er bis 1970er Jahre



jetzt bzw. in naher Zukunft verstärkt auf den Markt, sofern nicht bereits ein Eigentümerwechsel vollzogen wurde. Der Angebotsausweitung steht vielerorts eine sinkende Nachfrage gegenüber, insbesondere auch deshalb, da Familienhaushalte als bisherige Hauptnachfragegruppe nach Einfamilienhäusern in ihrer Anzahl deutlich abnehmen.

### Einflussfaktoren auf die Nachfrage nach dem Wohnungstyp Einfamilienhaus

Grundsätzlich bestimmen demografische und gesellschaftliche Veränderungsprozesse, wirtschaftliche und förderpolitische Rahmenbedingungen sowie technische Errungenschaften als zentrale Einflussgrößen die Wohnungsnachfrage – auch nach EZFH (vgl. Abb. 1). Die demografische Entwicklung wird nicht nur durch die natürliche Bevölkerungsbewegung (weniger Geburten, mehr Sterbefälle; insgesamt kleinere Kohorten in jüngeren Altersklassen) oder die Veränderung der Altersstruktur beeinflusst, sondern gerade auch das Wanderungsverhalten und die Relation von Zu- zu Fortzügen tragen zu einer räumlich differenzierten Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt bei.



Abb. 1: Determinanten der Wohnungsnachfrage (Quelle: Krajewski 2014, verändert nach Schmitz-Veltin 2007)

Der Trend der Haushaltsverkleinerungen (Zunahme an Ein- und Zweipersonenhaushalten) bei gleichzeitigem Anstieg der Haushaltszahlen hängt ursächlich mit den gesellschaftlichen Veränderungen bei den Beziehungs- und Familienformen und Geschlechterverhältnissen zusammen. Die Pluralisierung von Lebensstilen und Familienstrukturen, verbunden mit dem Bedeutungsverlust traditioneller Familienmodelle, sowie Veränderungen der Arbeitswelt tragen dazu bei, dass die Wohnformpräferenzen nicht mehr so klar auf das Eigenheim am Stadtrand fokussiert sein müssen. Auch hinsichtlich der Besitzverhältnisse haben sich Veränderungen ergeben: Schnellere oder häufigere berufliche oder Beziehungsform-Veränderungen lassen die Nachfrage nach Mietobjekten steigen, die im EFH-Segment gerade in ländlichen Gebieten bisher kaum vorgehalten werden. Die Diskrepanzen zwischen den gewandelten Wohnpräferenzen und den Eigenschaften vieler Bestandsgebiete können als qualitativer Mismatch bezeichnet werden (Zakrzewski et al. 2014).

Die Pluralisierung von Lebensmodellen und Wohnwünschen führt auch zu einer räumlichen Verschiebung der Wohnungs-

nachfrage zugunsten stärker verdichteter Räume (Siedentop 2008, S. 193 ff.; ‚Reurbanisierungsdiskurs‘). In zentralen städtischen Bereichen und in Stadtrandlagen von prosperierenden Regionen ist demnach langfristig mit wachsender Nachfrage und steigenden Preisen – auch im Einfamilienhaussektor – zu rechnen. Das bedeutet, dass in diesen Regionen weiterhin eine Unterversorgung im Einfamilienhaus-Sektor besteht, während andere Gebiete auf ein Überangebot zusteuern, so dass es hinsichtlich Wohnungsnachfrage und -angebot zu räumlichen Polarisierungen einerseits zwischen Wachstums- und Schrumpfungsregionen und andererseits zwischen zentralen und peripheren Standorten kommen wird. Zwar kann die Überlagerung dieser Entwicklungen ausgleichend wirken, als problematisch ist aber insbesondere die Kumulation verschiedener negativer Tendenzen anzusehen.<sup>1</sup> Vor dem Hintergrund veränderter Wohnansprüche (Raumprogramm, Wohnflächengrößen und -zuschnitte, technische Ausstattung z.B. hinsichtlich Energieeffizienz) steht das ältere Bestandsangebot in qualitativer Hinsicht zudem in Konkurrenz zu Neubauimmobilien.

### Probleme und Herausforderungen für ältere Einfamilienhausgebiete

In Abhängigkeit von Lage und Siedlungstyp sowie von kommunalen bzw. regionalen Wachstums- oder Schrumpfungsprozessen – in wirtschaftlicher wie demografischer Hinsicht – ergeben sich für Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen der 1950er bis 1970er Jahre die unterschiedlichsten Herausforderungen und Probleme. Die wesentlichsten lassen sich nach den folgenden vier Teilkomponenten differenzieren (vgl. Krajewski 2014, S. 17ff.):

#### Nachfrageseite

- Im Kontext des gesellschaftlichen Wandels sinkt – wie bereits thematisiert – die relative Beliebtheit von klassischen Einfamilienhäusern am Ortsrand. Bevölkerungsrückgang und veränderte Lebensstile führen somit zu einer Reduzierung der quantitativen Nachfrage nach EZFH.
- Eine verringerte Nachfrage auf schrumpfenden regionalen Wohnungsmärkten führt zu einem dauerhaften quantitativen Angebotsüberhang. Hiervon sind vor allem ländlich-peripher gelegene oder strukturschwache Regionen in Westdeutschland betroffen.
- Andererseits kann die Angebotsausweitung, verbunden mit Preisrückgängen im EFH-Segment auch eine Nachfrage durch neue Nutzergruppen wie Migrantenhaushalte oder finanzschwächere ‚Schwellenhaushalte‘ entstehen lassen.
- Veränderte Wohnansprüche bewirken auch eine Änderung der qualitativen Nachfrage. Ohne Anpassungsmaßnahmen werden die älteren EFH neuen Erwerbertypen, „die ein Ei-

<sup>1</sup> Vgl. Beitrag von Adam/Berndgen-Kaiser/Jochimsen/Münter/Zakrzewski in diesem Heft



genheim nicht mehr als ‚Lebenswerk‘, sondern vielmehr pragmatisch als lebensabschnittsorientierte Wohnform betrachten“ (Dransfeld et al. 2010, S. 49), nicht genügen können. EZFH bieten andererseits ein flexibles Raumprogramm, um gewandelten Ansprüchen begegnen zu können.

### Angebotsseite

- Gebäude von Hausbesitzern ohne Investitionsbereitschaft, die den Bau oder den Kauf eines Hauses als einmalige, lebenslang wirksame Investition betrachten, stellen durch fehlenden Substanzerhalt, Sanierungsstau und Anpassungsbedarfe nicht mehr marktgerechte Angebote dar.
- Insbesondere bei ausbleibender energetischer Sanierung (Wärmedämmung, Einbau von moderner Heizung und neuen Fenstern) kommt es aufgrund eines geringen energetischen Zustandes zu erhöhten Energiekosten. Bei langem Verbleib der Alteigentümer in der Bestandsimmobilie stellen sich zudem Fragen des barrierefreien Umbaus und nach der Notwendigkeit von haushaltsnahen Hilfssystemen („Wohn-Services“).
- Insbesondere wenn auf schrumpfenden lokalen Märkten der Erwerb eines Baugrundstücks mit der Möglichkeit eines Neubaus weiterhin vorhanden ist und möglicherweise durch die Kommune sogar planerisch forciert wird, wächst angebotsseitig die Konkurrenz mit Bestandsimmobilien. Die Ausweisung immer neuer Baugebiete führt daher nicht nur zu immensen Folgekosten für alle Einwohner, sondern auch zu einer rückläufigen Innenentwicklung durch Ausdünnung des Bestandswohnens.



Abb. 2: Leerstehendes Zweifamilienhaus aus den 1960er Jahren in Altena/Südwestfalen (Quelle: Institut für Geographie, WWU Münster/ F. Sewald)

### Marktentwicklung

- Zunehmender Angebotsüberhang (auch in Kombination mit der Schaffung von Neubaupotenzialflächen) auf schrumpfenden Märkten führt zu sinkenden Immobilienpreisen und letztlich zu Preisverfall – insbesondere in den weniger marktgängigen Segmenten (lage- und ausstattungspezifisch).

- Fortschreitende Bevölkerungsrückgänge und Alterungsprozesse lassen eine Beschleunigung des Preisverfalls erwarten, da immer mehr Gebäude auf den Verkaufsmarkt gelangen und sich die Leerstandsproblematik verstärkt. Besonders betroffen sind hiervon demografisch recht homogene EZFH-Baugebiete der 1950er bis 1970er Jahre, in denen noch eine hohe Quote an ‚Erstbesitzern‘ existiert.
- Viele Eigenheimbesitzer möchten möglichst lange in ihrer gewohnten Umgebung bleiben, mentale Hürden der Eigentümer vor einer Veräußerung des ‚Lebenswerk Eigenheim‘ sind weit verbreitet. Aufgrund der langen Wohndauer gibt es kaum Bevölkerungsaustausch und Fluktuation in diesen Quartieren, der Generationswechsel wird verzögert. Das Wohnraumangebot steht so über einen zu langen Zeitraum dem Markt nicht zur Verfügung und erzielt bei einem späteren Verkauf möglicherweise nicht mehr die erwünschten Gewinne – zumal wenn die Kommune mit Baulandausweisung auf der grünen Wiese reagiert hat.
- Hier besteht ein enger Zusammenhang zu häufig überhöhten, unrealistischen Wert- und Preisvorstellungen gerade bei älteren, verkaufswilligen Hauseigentümern, die trotz nicht oder nur kaum vorhandener Renovierungs- und Standardanpassungsinvestitionen ihre Immobilie als emotional aufgeladene, finanzielle Wertanlage und Altersvorsorge betrachten.
- Real erzielte Verkaufspreise von EFH im Bestand bleiben in entspannten Märkten häufig hinter den Alt-Eigentümergewartungen zurück, der Verkehrswert liegt somit deutlich unter dem Sachwert. Modernisierungsinvestitionen müssen in dieser Situation die Vermarktungschancen nicht unbedingt verbessern. Es kann zu erheblichen Wertverlusten kommen, so dass sich ein Verkauf kaum noch verwirklichen lässt und solche Gebäude „als Versicherung für die letzten Lebensjahre nicht mehr herangezogen werden können“, sie ihre „klassische Bedeutung als Vorsorge für das Alter“ somit verlieren (Kötter 2014, S. 292, 325).
- Bei steigendem Angebot und rückläufiger Nachfrage gewinnen in Angebotsmärkten Lagegesichtspunkte als Vermarktungsfaktor an Bedeutung. Hinsichtlich der Makrolage ergeben sich insbesondere bei ländlich-peripher gelegenen EFH Markthemmnisse durch Mängel in der Erreichbarkeit von Erwerbs- und Versorgungsmöglichkeiten. Auch innerhalb eines gewachsenen Ortsgefüges spielt die Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, ärztlicher Versorgung, Bildungs- und Kulturinstitutionen oder anderen Dienstleistungen eine immer größere Rolle. Während die EFH-Gebiete der 1950er Jahre häufig noch in zentraleren Lagen lokalisiert sind, wurden die Gebiete der 1960er, 1970er und 1980er Jahre häufig in Ortsrandlagen errichtet, was eine fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen – gerade für ältere Bewohnern – meist unmöglich macht.



### Gebietsentwicklung und Steuerungsbedarfe

- Eine attraktive Umgebung ergibt sich nicht nur aus den Besonderheiten von Standort, Ortsbild und Landschaft, sondern auch aus attraktiven und aktiven Nachbarschaften. Durch Investitionen in die Immobilie kann der eigene Wohn- und Eigentumswert gesteigert werden. Demgegenüber lassen „das Warten und Spekulieren auf mögliche Aktivitäten der Nachbarn“ Immobilienwert und Verkaufsbereitschaft sinken, „zugleich wirkt das eigene Ensemble mit mangelnder Investitionsbereitschaft wiederum wie eine Investitionsbremse für die Nachbarn“ (Hahne 2010, S. 13). Diese gegenseitige Blockadehaltung kann zum Einläuten einer Abwärtsspirale eines solchen Gebietes beitragen.
- Während für die Instandhaltung der EFH-Objekte die Eigenheimbesitzer zunächst selbst verantwortlich sind, fällt die Aufrechterhaltung, Instandsetzung und mögliche Attraktivierung von Infrastruktur und Wohnumfeldgestaltung in die Zuständigkeit der Kommune. Diese Art von Bestandspflege stellt entsprechend den Zielen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung eine Notwendigkeit dar.
- Monotone und monofunktionale EZFH-Gebiete sind ein Auslaufmodell. Insbesondere in noch nicht (stark) schrumpfenden Märkten stellen die Mobilisierung und Realisierung von Nachverdichtung eine Chance zur Diversifizierung sowie zur städtebaulichen Innenentwicklung, Ressourcenschonung und haushälterischen Flächenmanagementpolitik dar – insbesondere auch, um Neuausweisungen von Baugebieten zu vermeiden.
- Problematisch sind solche Quartiere, in denen bisher kaum ein Bevölkerungsaustausch stattgefunden hat, da diese Gebiete in baulicher wie in demografischer Hinsicht eine gemeinsame Alterung erleben. Häufig sind von den ‚Gründungswohnern‘ einer EZFH-Siedlung der 1950er bis 1970er Jahre nur die ‚Alten‘ geblieben, die nachfolgende Generation ist ausgezogen, da sie selbst einen Haushalt gegründet hat – aufgrund von Bildungs- oder Arbeitsplatzmigration mitunter weit entfernt vom Elternhaus (‚empty nest‘). Nicht selten lebt nur noch ein verbliebener Partner im dann viel zu großen Haus, da ein Wegzug aus gewohnter Umgebung gescheut wird. Aufgrund von Desinvestition kann es zu Verfallserscheinungen kommen, die wiederum zu Imageproblemen oder gar Stigmatisierungen (‚Altenquartier‘) und letztlich zu einer Abwärtsspirale führen.
- Eine demografische Entdichtung der Siedlung, eine nicht mehr adäquate soziale Infrastruktur (Kindergärten versus Altenbegegnungsstätten), infrastrukturelle Defizite sowie eine Unterauslastung der Ver- und Entsorgungsstrukturen sind die Folge.
- Vor diesem Hintergrund kann es seitens der Kommune erforderlich sein, die Organisation des Generationswechsels in einem homogen gealterten EZFH-Gebiet nicht allein den Alteigentümern oder Erben zu überlassen, sondern diese

aktiv zu fördern und bei der Suche von Nachfolgenutzungen im Sinne einer quartiersbezogenen Governance eine vermittelnde Rolle einzunehmen.

- Insbesondere sobald Leerstände nicht mehr nur als objektbezogenes Phänomen auftreten, sondern als wachsende räumliche Problematik in Ortslagen Problemzonen hervorbringen, „ganze Quartiere in eine Niedergangspirale geraten“ oder wenn ein „mit Leerstand verbundener Schrumpfungsprozess die kommunale Handlungsfähigkeit gefährdet“ (Aring 2012, S. 82), wird öffentliches Eingreifen erforderlich.

### ARL-Arbeitsgruppe untersucht „Einfamilienhausgebiete im Umbruch“ in NRW

Die zuletzt genannten Aspekte ebenso wie die vorherigen Ausführungen machen deutlich, dass die Weiterentwicklung älterer Einfamilienhausquartiere am Stadt- bzw. Ortsrand auf die Agenda der kommunalen Planung und Steuerung gehört. Auch für NRW lässt sich festhalten, dass das Thema „Ein- und Zweifamilienhausgebiete der 1950er bis 1970er Jahre“ insbesondere aufgrund der städtebaulichen und infrastrukturellen Folgen eine hohe Relevanz für viele NRW-Kommunen bereits hat und noch haben wird. Vor diesem Hintergrund sowie der Erkenntnis, dass in Wissenschaft und Planungspraxis bisher kaum Erfahrungen zum Umgang mit diesem Siedlungstypus vorliegen, wurde 2013 in der Landesarbeitsgemeinschaft Nordrhein-Westfalen der Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL) die Arbeitsgruppe „Einfamilienhausgebiete im Umbruch“ gegründet, die sich zum Ziel gesetzt hat, die „Governance des Umgangs mit Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen und deren Herausforderungen“ zu untersuchen (Krajewski/Beilein/Aring 2013, S. 2). Dazu erfolgte ein mehrstufiges Vorgehen: Vor dem Hintergrund von demografischem, gesellschaftlichem und Wohnungsmarktwandel wurden zunächst – wie oben dargestellt – Rahmenbedingungen, Problemlagen, Handlungsbedarfe sowie Qualifizierungsstrategien für EZFH-Gebiete analysiert. Eine indikatorengestützte Klassifizierung von Regionen und Kommunen sollte Betroffenheiten hinsichtlich der Problematik „Einfamilienhausgebiete im Umbruch“ identifizieren. Da gerade auf der kommunalen, ebenso wie auf der subkommunalen Ebene deutliche Wissensdefizite bestehen und im Wesentlichen nur sporadische und exemplarische kleinräumige Analysen vorliegen, waren – vor allem NRW-bezogen – systematische Sekundärauswertungen vorliegender Arbeiten und Fallstudien-Analysen erforderlich. Hierzu sind vorliegende Studien (z.B. Wüstenrot Stiftung 2012), Abschlussarbeiten von Studierenden, Fall- und Projektstudien und sonstige Quellen zu NRW bezogen auf die Schwerpunkte „ältere Einfamilienhausgebiete“, „ältere Einfamilienhausgebiete und Wohnungsmarktentwicklung“ und „Einfamilienhausgebiete in peripheren, ländlichen Regionen“ systematisch ausgewertet und für den weiteren Arbeitsprozess aufgeschlossen worden.





Schwerpunkt einer problem- und handlungsorientierten Analyse war darüber hinaus, die Praktikabilität bestehender und möglicherweise neuer Konzepte, Steuerungs- und Handlungsansätze für lokale Problemlagen zu bewerten und hierauf basierend Handlungsempfehlungen zu diskutieren und zu entwickeln. Das Verstehen von Veränderungsprozessen und deren Bewertung soll(te) dabei auch durch die gezielte Einbindung von Experten, Multiplikatoren, Entscheidern und immobilienmarktnahen Akteuren unterstützt werden.

### Analyseebenen von Ein- und Zweifamilienhausgebieten und abgeleitete Untersuchungsschwerpunkte

Die aufgeführten, forschungsleitenden Arbeitsziele zeigen, dass auf verschiedenen angesprochenen Betrachtungsebenen relevante und miteinander verknüpfte Fragestellungen bestehen. Ein systematischer Blick auf die unterschiedlichen thematischen Zugänge und fachlichen Diskurse (vgl. u.a. Aring 2012, S. 71 ff.) führte zur Identifizierung von fünf wesentlichen Untersuchungs- und Analyseebenen von Einfamilienhäusern bzw. Einfamilienhausgebieten, welche den Arbeitsprozess strukturierten (vgl. auch im Folgenden Krajewski/Beilein/Aring 2013, S. 3 ff.; Abb. 3).

#### Ebene 1: Einfamilienhausangebot und -nachfrage als raumanalytischer Gegenstand für das gesamte Nordrhein-Westfalen

Die für Nordrhein-Westfalen durchgeführte, indikatorengestützte Metaanalyse richtet sich vor allem darauf, auf Ebene der Einzelgemeinden regionale oder gemeindetypbezogene Unterschiede und damit mögliche Hinweise auf Problemschwerpunkte im Sinne von Verdachts- oder Risikoräumen zu eruieren, um möglicherweise problematische Entwicklungen und Herausforderungen in den Einfamilienhausbeständen der 1950er bis 1970er Jahre auf der Gemeindeebene aufzuzeigen. Dies lässt sich auch als Ansatz für ein kontinuierliches Monitoring auf Gemeindeebene verstehen. In die Analyse wurden sowohl Indikatoren zur demografischen Entwicklung, zum Angebot an Ein- und Zweifamilienhäusern, zur räumlichen Situation der Gemeinden als auch Indikatoren zur Marktlage von Ein- und Zweifamilienhäusern einbezogen.<sup>2</sup>

#### Ebene 2: Das Segment Bestandseinfamilienhäuser in der Entwicklungsdynamik von Wohnungsmarktregionen

Die Betrachtung von Wohnungsmärkten auf regionaler Ebene dient als relevanter Erklärungshintergrund. Mit der angesprochenen Metaanalyse lassen sich wachsende und schrumpfende Räume hinsichtlich zentraler Marktdeterminanten (z.B. Nachfrageentwicklung, Preisniveau) und Wirkungen (z.B. Leerstände) für das Einfamilienhaussegment gegenüberstellen.

<sup>2</sup> Der Beitrag von Brigitte Adam et al. in diesem Heft stellt die Ergebnisse dieser indikatorengestützten Analyse zur Abschätzung unterschiedlicher Betroffenheiten für möglicherweise krisenhafte Entwicklungen auf Gemeindeebene vor ('Betroffenheitstypisierung').

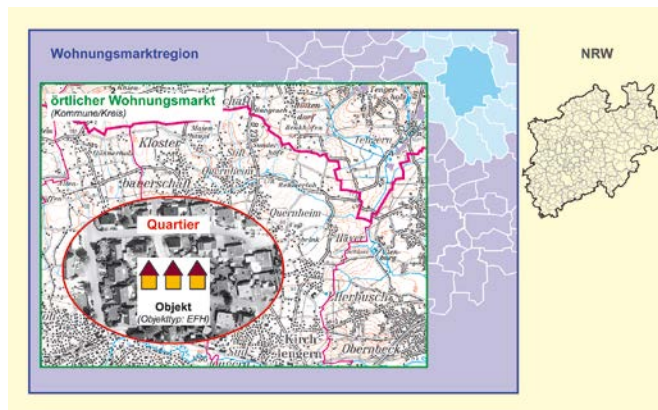


Abb. 3: Untersuchungs- und Analyseebenen von Einfamilienhäusern bzw. Einfamilienhausgebieten (Quelle: Entwurf Krajewski 2013)

#### Ebene 3: Einfamilienhausstandorte auf der kommunalen bzw. Kreisebene: örtlicher Wohnungsmarkt und Akteur Kommune

Diese Untersuchungsperspektive rückt den vergleichenden und typisierenden Blick auf Einfamilienhausstandorte im kommunalen Kontext in den Mittelpunkt und richtet sich auf Entwicklungsunterschiede und -muster. Untersucht werden die politische Wahrnehmung, der Umgang mit dem – nicht nur planerischen – instrumentellen Spektrum sowie der Einsatz übergreifender strategischer Ansätze (kommunale Planungs-/ Steuerungsebene). Hierzu diente insbesondere die systematische Quellenauswertung vorliegender Untersuchungen.

#### Ebene 4: Einfamilienhausbestände im Quartierskontext

Die Quartiersebene bildet den zentralen Analyse- und Handlungskontext. Im Vordergrund steht hierbei, Veränderungen, Entwicklungen und Dynamiken auf Ebene einzelner Siedlungen zu verstehen und Phänomene wie Leerstand, Umbau/Modernisierung, neue Nachfragegruppen, neue Nachbarschaften, Generationenwechsel im Sinne einer Problemdiskussion und -strukturierung einordnen zu können. Gleichzeitig stellt das Quartier die zentrale Handlungsebene für Umbau-, Anpassungs- oder Modernisierungsmöglichkeiten dar. Für stabile und zukunftsfähige Siedlungen sind dabei auch Fragen der Nahversorgung und Infrastrukturauslastung essentiell. Bestehenden Wissensdefiziten wurde hier insbesondere mit der angesprochenen systematischen Auswertung vorliegender Untersuchungen und Fallstudien begegnet. Ergebnisse aus quartiersbezogenen, exemplarischen Fallstudien, wie jene vom Institut für Geographie der Universität Münster in zwei Ortsteilen von Altena in Südwestfalen, werden im vorliegenden Themenheft vorgestellt.<sup>3</sup> Ergänzt wird hier der NRW-Fokus um Erkenntnisse aus einem Studienprojekt mit Stadtplanern der Universität Kassel zu Perspektiven älterer Ein- und Zweifamilienhäuser in der Region Kassel in Nordhessen.<sup>4</sup>

<sup>3</sup> s. Beitrag von Christian Krajewski zu Altena

<sup>4</sup> s. Beitrag von Jürgen Aring in diesem Heft



### Ebene 5: Das Einfamilienhaus als Objekt und Wohnungsbestandstyp

Mit der objektbezogenen Perspektive auf das ältere Einfamilienhaus als Wohnungstyp verknüpft sind vor allem Umbau- und Anpassungsmöglichkeiten (z.B. Grundriss, Raumprogramm, Barrierefreiheit und Altengerechtigkeit, Verbesserung der energetischen Qualität), welche an anderer Stelle ausführlich beschrieben wurden und hier nicht weiter vertieft werden.



Abb. 4: Zu klären: Fragen der Nahversorgung (Foto: Jürgen Bitter)

### Strategische Steuerung, Governance und Zukunft von EZFH-Quartieren im Umbruch

Insbesondere in Verbindung mit der angesprochenen kommunalen Ebene stellt sich für EZFH-Gebiete im Umbruch die Frage nach dem Einsatz kommunaler Steuerungsinstrumente und strategischer Handlungsansätze auf der Quartiersebene als konkretem Handlungsraum. Dabei liegt die besondere Herausforderung in der Problematik der kleinteiligen Eigentümerstruktur begründet, für die das typische Instrumentarium planerischer Intervention und Steuerung nicht geeignet scheint. Die Studie der Wüstenrot Stiftung (2012) hat hier bereits in Abhängigkeit von Ausgangs- und jeweiliger Problemlage einen Werkzeugkasten mit Handlungsfeldern und Handlungsmöglichkeiten entwickelt. In der genannten Arbeitsgemeinschaft der ARL in NRW wurde ebenfalls eine breite Instrumentendiskussion geführt. Demnach muss sich die strategische Steuerung aus hoheitlichen, kooperativen und fiskalischen Instrumenten zusammensetzen, in einem mehrstufigen Verfahren umgesetzt werden und auf die spezifischen Rahmenbedingungen von Quartier und Kommune abheben. Aus der Analyse vorliegender Quellen, Fallstudien und empirischer Untersuchungen wurden vier möglicherweise typische, aber fiktive Gebietsszenarien skizziert und hinsichtlich Problemen, Handlungsbedarfen und Steuerungsmöglichkeiten charakterisiert: Leerstand und Verödung im ländlichen Raum, Filtering Down und Sozialer Abstieg von Suburbia, Überalterung und Unterauslastung sowie Überformung und Nachverdichtung im Ballungsraum. Die abgeleiteten „Governanceansätze zur

Stabilisierung und Anpassung von Einfamilienhausgebieten“ werden in diesem Heft im Beitrag von Theo Kötter und Dominik Weiß diskutiert. Der Frage, inwieweit bereits bestehende Förderansätze für den Einsatz in EZFH-Siedlungen im Umbruch geeignet sein könnten, geht Bernd Mielke in diesem Heft nach.

Aus der Erkenntnis heraus, dass sich monofunktionale EZFH-Gebiete aus der „Homogenitätsfalle“ (Menzl 2010) befreien und offen für Veränderungen werden müssen, entwickeln Uta Hohn und Yasemin Utku in einem weiteren Beitrag in diesem Heft anhand von zehn Thesen „Optionen für Einfamilienhausgebiete der 1950er bis 1970er Jahre“. Im Rahmen von quartiersbezogener Governance können sich diese zum multifunktionalen Lebensraum weiterentwickeln.

### Fazit und Ausblick

Demografischer wie gesellschaftlicher Wandel haben die Nachfrage nach Einfamilienhäusern im Grünen verändert. Der Generationswechsel sowie Preisverfall und Leerstand in Schrumpfungregionen befördern zunehmend die Erkenntnis, sich seitens der Stadt- und Regionalforschung und der Raumplanung mit im Umbruch befindlichen Ein- und Zweifamilienhausgebieten und deren Herausforderungen zu beschäftigen. Auch wenn im Sinne eines Perspektivwechsels zu mehr Governance die Eigenverantwortung der Bürger bzw. Hauseigentümer immer stärker erforderlich scheint, kann der Umgang mit älteren Einfamilienhausgebieten nicht allein den einzelnen Eigentümern überlassen werden, denn in Schrumpfungregionen werden sich die Herausforderungen nicht mehr marktseitig regulieren lassen. Vor diesem Hintergrund sollten Kommunen eine (pro)aktivere Rolle beim Umgang mit dem Thema einnehmen („Agenda Setting“), denn durch klassische, formelle Planungsinstrumente wie die Bauleitplanung ist keine ausreichende Steuerung mehr möglich. Um den aktuellen Herausforderungen begegnen zu können, sind daher sowohl ein Perspektivwechsel zu mehr integrierter Quartiersentwicklung als auch neue konzeptionelle und strategische Antworten zur Problembewältigung erforderlich. Hierzu zählen insbesondere dialog-, beteiligungs- und prozessorientierte Instrumente wie kommunale, wohnungsmarktbezogene Handlungskonzepte oder auch regionale Entwicklungsprozesse wie beispielweise das Denklabor zur Zukunft von Ein- und Zweifamilienhausgebieten der 1950er bis 1970er Jahre im Rahmen der REGIONALE 2016 im Westmünsterland.<sup>5</sup>

Auch die Erfahrungen aus dem Westmünsterland zeigen, dass bei der planerischen Beschäftigung mit Wohngebieten der 1950er bis 1970er Jahre eine sensible Ansprache und Kommunikation im Vorfeld und der Aufbau einer intensiven und vertrauensvollen Zusammenarbeit mit der Quartiersbevölkerung von essentieller Bedeutung sind. Die damit verbundene Aufgabe, Eigentümer zu sensibilisieren, zu aktivieren und Gemeinschaftssinn zu generieren, hat die Arbeitsgruppe „Ein-

<sup>5</sup> Vgl. Beitrag von Führs/Niekamp/Schneider in diesem Heft



familienhausgebiete im Umbruch“ der ARL in NRW, deren Mitglieder verschiedene Beiträge zu diesem Themenheft beigesteuert haben, als ein wichtiges und noch zu ergründendes Themenfeld identifiziert und auf die Agenda eines geplanten Expertenworkshops gesetzt. Auch Fragen nach Möglichkeiten und Grenzen des kommunalen Handelns gilt es noch zu untersuchen: Welche Instrumente und Strategien eignen sich, wenn Stabilisierungsstrategien nicht mehr greifen? Welche hierfür geeigneten rechtlichen, informellen und kommunikativen Instrumente existieren? Damit verbunden geht es außerdem um den Umgang mit „Problemgebieten“: Was bedeutet Schrumpfung und Rückbau für eine Kommune? Für immer mehr Schrumpfungskommunen in NRW und anderen Bundesländern wird sich bei fortschreitendem demografischem und gesellschaftlichem Wandel mittelfristig die Frage stellen, unter welchen Bedingungen punktueller oder flächenhafter Abriss im EZFH-Segment eine Option sein kann, um älteren EZFH-Gebieten eine zukunftsfähige Perspektive zu eröffnen.

Andrea Berndgen-Kaiser

ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung gGmbH, Aachen

Dr. Christian Krajewski, Dipl.-Geogr.

Akademischer Rat am Institut für Geographie der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster im Bereich Stadt-, Regional- und Landesentwicklung/Raumplanung, Leiter des ARL-Arbeitskreises „Einfamilienhausgebiete im Umbruch“ in NRW

### Quellen:

Aring, Jürgen (2012): Einfamilienhäuser der 1950er bis 1970er Jahre in Westdeutschland: Eine neue Herausforderung für die Stadtentwicklung. In: Alexander Eichenlaub und Thomas Pristl (Hrsg.): Umbau mit Bestand. Berlin, S. 68-85.

Dransfeld, Egbert/Pfeiffer, Petra/Platzek, Carola (2010): Boden 2030 – Anforderungen an die kommunale Bodenpolitik und den Umgang mit Einfamilienhausgebieten der 1950er, 1960er und 1970er Jahre. Dortmund (= Forum Baulandmanagement NRW).

Hahne, Ulf (2010): Wertverlust und Eigenheim – Motivation und Ortsbindung. In: vhw Forum Wohnen und Stadtentwicklung, H. 1/2010, S. 13-17.

Kötter, Theo (2014): Weiterentwicklung von Einfamilienhausgebieten. In: Kummer/Klaus/Frankenberger/Kötter (Hrsg.) (2014): Das deutsche Vermessungs- und Geoinformationswesen 2014. Heidelberg, S. 289-334.

Krajewski, Christian (2014): Ältere Einfamilienhausgebiete am Stadtrand – Probleme und Herausforderungen aus der Sicht der Stadtforschung. In: Drews, A. (Hrsg.) (2014): Umbau am Stadtrand? Perspektiven für Einfamilienhaus-Gebiete in schrumpfenden Klein- und Mittelstädten.

Rehburg-Loccum. (=Reihe Loccumer Protokolle Band 60/13). S. 9-32.

Krajewski, Christian/Beilein, Andreas/Aring, Jürgen (2013): Arbeits- und Konzeptpapier der Arbeitsgruppe „Einfamilienhausgebiete im Umbruch“ der Landesarbeitsgemeinschaft Nordrhein-Westfalen der Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL). Münster/Dortmund (unveröffentlicht).

Menzl, Marcus (2010): Zwischen lang geplanter Selbstverwirklichung und unterwarteten Kontexteffekten – Wohnen im suburbanen Eigenheim. In: Dittrich-Wesbuer, A./Knapp, W./Osterhage, F. (Hg.): Postsuburbanisierung und die Renaissance der (Innen-)Städte. Neue Entwicklungen in der Stadtregion. Detmold. Metropolis und Region, Bd. 6, S. 141-157.

Sidentop, Stefan (2008): Die Rückkehr der Städte? Zur Plausibilität der Reurbanisierungshypothese. In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 3/4 2008, S. 193-210.

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

Zakrzewski, Philipp et al. (2014): Herausforderungen westdeutscher Einfamilienhausgebiete der Nachkriegszeit – Bestandsentwicklung als neues Handlungsfeld für Kommunen. In: Comparative Population Studies, Jg. 39,2 (2014), S. 247-284.

## Ordentliche Mitgliederversammlung des vhw-Bundesverbands für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.

**Der Verbandsrat hat die ordentliche Mitgliederversammlung auf Donnerstag, den 12. November 2015, 11:00 Uhr festgelegt.**

**Ort: Berliner Freiheit Potsdamer Platz  
Berliner Freiheit 2, 10785 Berlin**

### Tagesordnung:

1. Bericht des Vorstandes  
Der Tätigkeitsbericht 2. Halbjahr 2014/1.  
Halbjahr 2015 liegt zur Mitgliederversammlung vor.
2. Bericht des Verbandsrates
3. Bericht des Rechnungsprüfungsausschusses
4. Feststellung des vom Vorstand und vom Verbandsrat aufgestellten Jahresabschlusses 2014
5. Entlastung des Verbandsrates für das Geschäftsjahr 2014
6. Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2014

7. Bericht des Vorstandes über den Arbeits- und Wirtschaftsplan 2015/2016
8. Anträge an die Mitgliederversammlung
9. Wahl des Verbandsrates gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 1 der Satzung
10. Wahl des Kuratoriums gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 2 der Satzung
11. Wahl des Rechnungsprüfungsausschusses gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 4 der Satzung
12. Verschiedenes

Dr. Peter Kurz, Verbandsratsvorsitzender

Prof. Dr. Jürgen Aring, Vorstand

Zur Wahrnehmung des Stimmrechts auf der Mitgliederversammlung wird auf § 9 Abs. 2 und 3 der Satzung verwiesen. Anträge und Wahlvorschläge müssen gemäß § 8 Abs. 2 der Satzung mindestens vier Wochen vor dem Tag der Mitgliederversammlung, am **Donnerstag, dem 14. Oktober 2015**, beim Verbandsrat (Bundesgeschäftsstelle, Fritschestraße 27/28, 10585 Berlin) eingegangen sein.