



Voraussetzung ist in beiden Fällen, dass die Maßnahme Bestandteil der Gesamtmaßnahme eines festgelegten Stadterneuerungsgebietes ist. Für die Förderung bürgerschaftlicher Projekte in den vielen Einfamilienhausgebieten, in denen kein umfassender Erneuerungsbedarf besteht, sondern „nur“ eine Aktivierung der Eigentümer und Bewohner erforderlich ist, wäre jedoch ein Angebot ohne diese Voraussetzung erforderlich. Die Grundlage könnte z.B. ein von der Gemeinde beschlossenes kommunales Handlungsprogramm sein.

Von großer Bedeutung könnte der Ausbau von Beratungsangeboten von Bund und Ländern für die Gemeinden bzw. ein Förderangebot für die externe Beratung von Gemeinden sein. Gerade kleine Gemeinden dürften mit den gestiegenen Anforderungen an die integrierten Handlungsprogramme der Städtebauförderung oft überfordert sein. Aber auch außerhalb der Städtebauförderung wäre angesichts der oft unklaren Perspektiven für Einfamilienhausgebiete ein systematischer Zielfindungsprozess mit Einbeziehung externer Experten eine große Hilfe. Auch bei der Suche nach Finanzierungsmöglichkeiten und beim Prozessmanagement ist die Unterstützung durch Experten von Nutzen. Im Rahmen der energetischen Sanierung gibt es bereits ein entsprechendes Förderangebot der KfW, für

weitergehende – städtebauliche und wohnungswirtschaftliche – Fragestellungen fehlt es dagegen.

Fazit

Während es in Selbstläuferquartieren allenfalls punktuellen Handlungsbedarf gibt und für Quartiere mit schwerwiegenden Funktionsverlusten das Instrumentarium der Städtebauförderung, insbesondere das des Stadtumbaus, prinzipiell anwendbar erscheint, gibt es für die älteren Einfamilienhausgebiete „dazwischen“ nur Förderangebote für Einzelobjekte sowie im Rahmen der energetischen Sanierung. Ein unaufwendiges Förderprogramm für eine integrierte städtebauliche Unterstützung der Gemeinden durch externe Berater sowie für die Aktivierung der Eigentümer und Bürger könnte eine im Endeffekt kostengünstige Möglichkeit sein, einen an die Verhältnisse vor Ort angepassten Modernisierungsprozess von Einfamilienhausgebieten im Umbruch einzuleiten.

Dr. Bernd Mielke
Dortmund

Dr. Frank Jost

Dauerbrenner Einfamilienhaus?

Ein Blick auf die Eigenheimnachfrage aus Milieuperspektive



Sie spielen in den großen Diskussionen um Stadtentwicklung, Stadtumbau und Wohnungsmarktentwicklung nur eine Rolle am Rande: die Einfamilienhausgebiete der fünfziger bis siebziger Jahre, meist am Rande der Städte und auch in peripheren Räumen massenhaft in einfacher bis mittlerer Qualität errichtet. In den alten Bundesländern ist jedes dritte Wohngebäude ein zwischen 1949 und 1978 errichtetes Ein- bzw. Zweifamilienhaus. Die Bestände sind in der Regel von den einstigen Bauherren bewohnt, die – je nach Jahr der Errichtung – mittlerweile das Seniorenalter erreicht haben. Ein Blick auf die Nachfrageentwicklung dieser Bestände offenbart Probleme, die über die Wertentwicklung der Häuser selbst auch auf die gesamte Stadtentwicklung ausstrahlen.

Man trifft sie landauf, landab: die „junge Familie“ als Zielgruppe für alle möglichen Projekte der Stadtentwicklung im Wohnsektor. Sie ist es, die offenbar als Ideal für eine nachhaltige Planung und eine relative Beständigkeit ohne große Fluktuationstendenzen steht. Und der ideale Haustyp steht und stand auch schon immer fest: das freistehende Einfamilienhaus, gerne am Rande der Stadt – nah zur Natur und nicht zu weit von der Innenstadt entfernt. Inzwischen zieht es jedoch immer mehr „junge Familien“ – entgegen diesem langjährigen Trend – in die Innenstädte als Wohnstandort. Dies

ist offenbar mit unterschiedlichen Lebensstilen und Werten zu erklären, wozu uns das „Milieumodell“ wichtige Erkenntnisse liefert. Was bedeutet dies nun für die Nachfrageentwicklung nach Einfamilienhäusern insgesamt und was bedeutet es insbesondere für die Nachfrageentwicklung nach „Gebrauchten“ aus der Zeit der fünfziger bis siebziger Jahre?

Entstehung von Angebotsüberhängen

In einigen Regionen Deutschlands ist die Nachfrage nach den Beständen der fünfziger bis siebziger Jahre sehr gering und

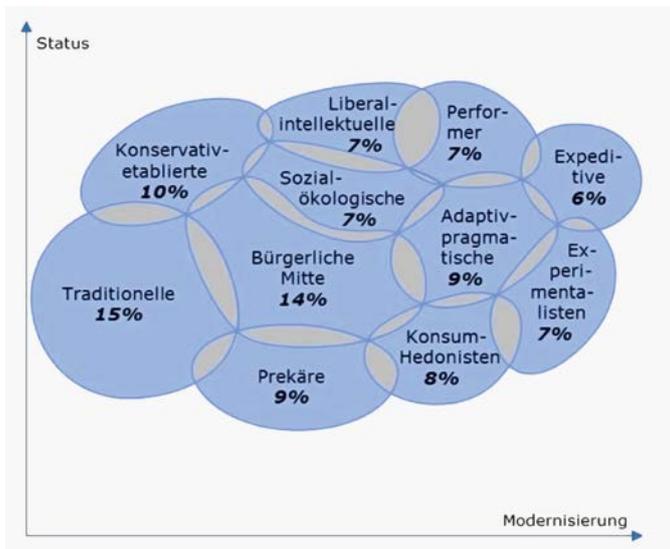


Abb. 1: Milieus beschreiben Gruppen Gleichgesinnter, die sich in Lebensweise und Lebensauffassung ähneln. Quer zur traditionellen Sozialstatistik bilden sie konkrete Lebenswelten der Bürger ab und ermöglichen ein Verstehen von Handlungsmustern. Das Milieumodell beschreibt die deutsche Wohnbevölkerung über 14 Jahre, es umfasst damit auch die Gruppe der Personen mit Migrationshintergrund.

Quelle: vhw/Sinus Institut 2013

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 zieht. Neben dem Lageproblem stellen die Bauform und -qualität, die oft nicht den zeitgemäßen Wohnwünschen entsprechen, ein generelles Manko der Bestände dar. So sind auf dem Eigenheim-

markt Neubauten bei ähnlichen Preisen beliebter, als die „Gebrachten“. Darüber hinaus sind durch die weiter erfolgende Neuausweisung von Bauland in vielen Kommunen attraktive Angebote vorhanden, die in Konkurrenz zu den angebotenen Bestandsobjekten stehen.

Jedoch: Bei fallenden Preisen werden die Bestandsimmobilien für kaufkraftschwächere Haushalte erschwinglich. Bestandeigenheime in peripheren Lagen können demnach immer häufiger ein günstiges „Nischenprodukt“ für kaufkraftschwache Haushalte sein, die günstig Wohneigentum erwerben möchten. Mit dem Verfall der Immobilienpreise geht indes eine Abwertung des Grundvermögens der Kommune einher. Gleichzeitig steigen die Kosten für Sozialleistungen, wenn das Wohneigentum nicht mehr für die Altersvorsorge ausreicht (vgl. Aengevelt 2004, S. 12 ff.). Vor diesem Hintergrund 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.

Milieus und Wohneigentum

Der Anteil des Immobilienbesitzes innerhalb der sozialen Milieus in Deutschland unterscheidet sich sehr. So verfügen knapp ein Drittel der Leitmilieus, der Bürgerlichen Mitte sowie der traditionellen Milieus über Wohneigentum in Form eines Einfamilienhauses. Eigentumswohnungen finden sich vor allen Dingen bei den modernen Leitmilieus. Über einen sehr geringen Eigentumsanteil – mit Ausnahme der Prekären, die aufgrund fehlender Kaufkraft Schlusslicht sind – verfügen vor allen Dingen die Adaptiv-Pragmatischen, die Expeditiven und die Experimentalisten.

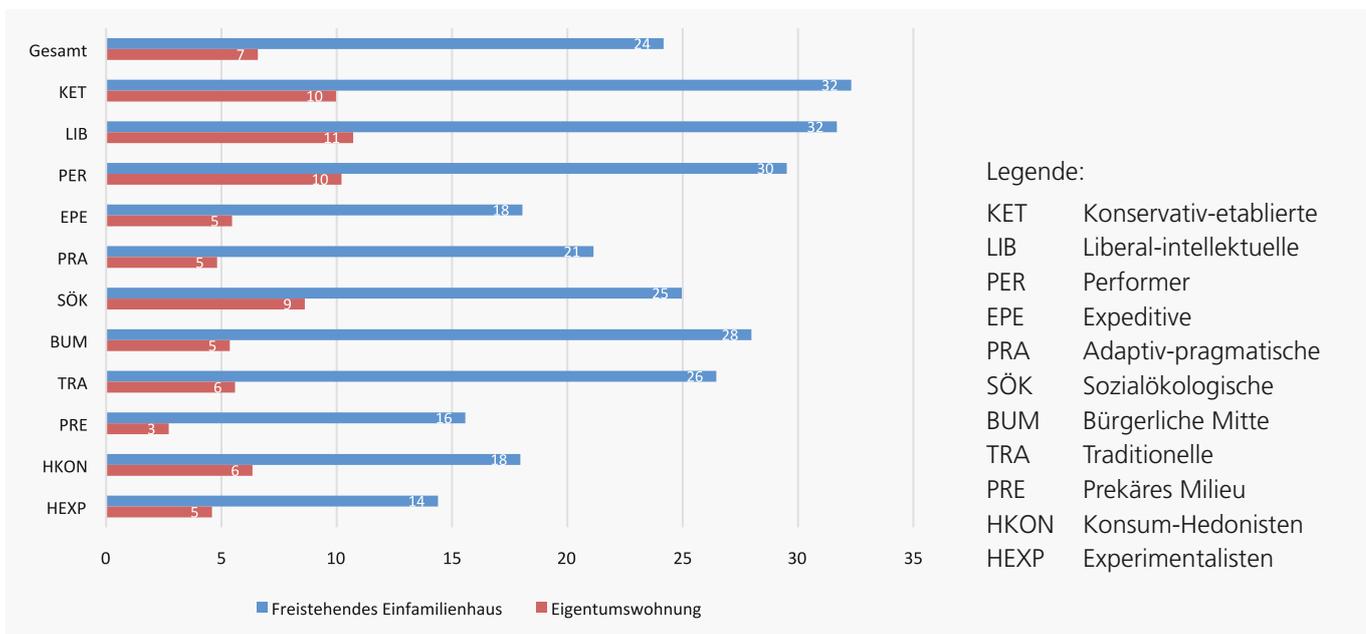


Abb. 2: Besitz einer Immobilie (Verteilung innerhalb des jeweiligen Milieus in %, d.h., 32 aller KET verfügen über ein freistehendes Einfamilienhaus)

Quelle: Best for planning 2014 II



Eigenheimbesitzer nach Milieus

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 Konservativ-etablierten (KET) und von schwerpunktmäßig traditionellen Milieus (TRA). Überdurchschnittlich verfügen auch die Bürgerliche Mitte (BUM) und die Liberal-intellektuellen (LIB) über ein Eigenheim. Leicht überdurchschnittlich sind noch die Sozialökologischen (SÖK) und die Performer (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 3 zeigt, dass insbesondere die Eigenheimbesitzer aus den gesellschaftlichen Leitmilieus (KET, PER, PRA) über Eigenheime in Orten bis 20.000 Einwohnern verfügen. Weiterhin

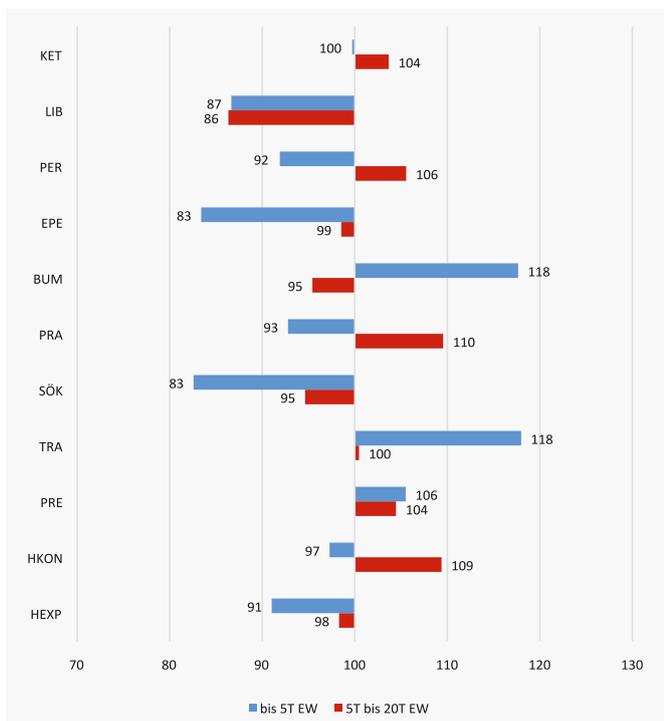


Abb. 3: Eigenheimbesitz (EFH, DHH und RH) und Ortsgröße bis 20T Einwohner, Index (Quelle: Best for planning 2014 II)

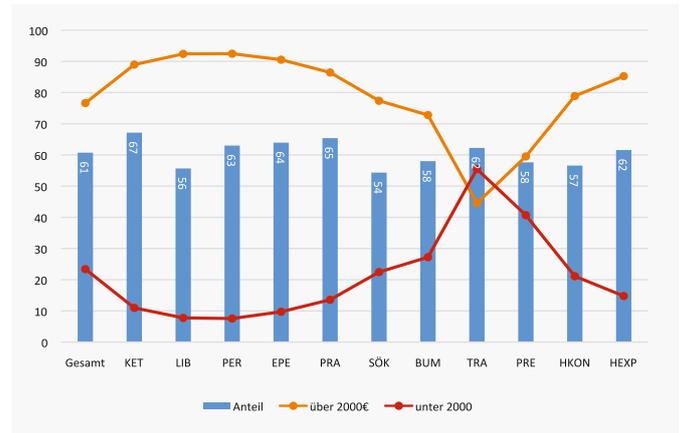


Abb. 4: Eigenheimbesitz (EFH, DHH und RH) und Ortsgröße (bis 20T Einwohner) und monatliches Haushaltsnettoeinkommen des jeweiligen Milieus, Anteil innerhalb des jeweiligen Milieus (Lesart: 62% der Eigenheimbesitzer der TRA wohnen in Orten mit unter 20.000 Einwohnern, innerhalb des Milieus verfügen 55% über ein HH-Nettoeinkommen bis unter 2.000 Euro/je Monat und 45% über mehr) Quelle: Best for planning 2014 II

schlagen hier die Konsum-Hedonisten (HKON) stark aus. Milieus mit geringer Kaufkraft sowie aus der Bürgerlichen Mitte (PRE, BUM, TRA) verfügen vorwiegend im peripheren Raum und Kleinstädten (bis 5.000 Einwohner) über ein Eigenheim. Es lässt sich ein starker räumlicher Schwerpunkt hinsichtlich der Ortsgröße bei den Milieus feststellen.

Eigenheime in peripheren Räumen und Haushaltsnettoeinkommen

Ein Abgleich mit der Kaufkraft zeigt, dass von den hauptsächlich peripher wohnenden Eigenheimbesitzern einige Milieus (BUM, TRA und PRE) über das geringste Haushaltsnettoeinkommen verfügen. 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.

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 Konservativ-etablierten (KET), den Traditionsverwurzelten (TRA) sowie den Prekären (PRE) zu finden.

Knapp 40% – und damit weit über ein Drittel – aller Eigenheimbesitzer sind über 60 Jahre alt. Diesem Wert am nächsten kommen sowohl die Konservativ-etablierten mit 45% als auch die Bürgerliche Mitte mit 38%. Stark überdurchschnittliche



Zahlen weisen jedoch die Traditionellen mit 94% auf, weiterhin die Prekären mit 56%. 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 Traditionellen, die Konservativ-etablierten sowie die Prekären 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 TRA oder PRE auf. Häufig sind diese beiden Milieus auch Nachbarn in den jeweiligen Gebieten.

Milieumuster in Einfamilienhausgebieten

Eigenheimbesitzer sind vor allen Dingen im konservativen Leitmilieu (KET), der Bürgerlichen Mitte (BUM) sowie im traditionellen Milieu (TRA) zu finden. Entsprechende Präferenzen weisen diese Milieus auch in ihren Wohn- und Lagewünschen auf. Im Gegensatz dazu stehen die vorwiegend urbanen Milieus, wie die Exeditiven, Experimentalisten, Konsum-Hedonisten oder Adaptiv-pragmatischen, 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, deren Nachfrageprofile und speziellen Anforderungen die Stadtentwicklung im Blick haben muss.

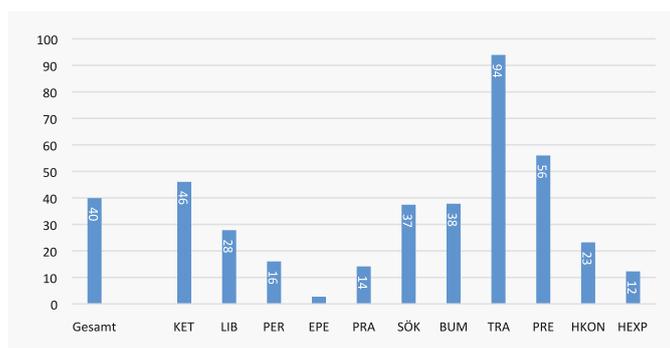


Abb. 5: Eigenheimbesitzer (EFH, DHH und RH) über 60 Jahren, Anteil innerhalb des jeweiligen Milieus (Quelle: Best for planning 2014 II)

In der Peripherie, sprich Orten bis 5.000 Einwohnern, sind die kaufkraftschwachen Milieus – Traditionelle und Prekäre – in Einfamilienhausgebieten überrepräsentiert. Die Gründe dafür liegen vor allen Dingen in der Preisstruktur dieser Lagen. Dabei bewohnen die traditionellen Milieus die Eigenheimgebiete 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 ebenfalls aus diesen Milieus. Hier ist

– wie bei den peripheren Lagen – die Quote der Erstbezieher vermutlich recht hoch. Das Alter korreliert offenbar mit dem vorherigen Muster, demnach ist es auch ein Indikator für Erstbezieher aus den jeweiligen Suburbanisierungswellen.

Ausblick

Die Immobilien der Traditionellen werden mittel- bis langfristig den Wechsel vollzogen haben. Danach ist zu erwarten, dass die Bürgerliche Mitte „am Zug“ ist. Sie verfügen über eine andere Handlungslogik als die Traditionellen und die Prekären. Es lohnt sich, hier einen Ansatz bereitzuhalten, um rechtzeitig auf einen Generationswechsel in den betroffenen Gebieten vorbereitet zu sein und eine sinnvolle, geordnete sowie nachhaltige Stadtentwicklung auch in diesen, bisher noch als „Selbstläufer“ betrachteten Gebieten, zu gewährleisten. Der „Dauerbrenner Einfamilienhaus“ bedarf vor dem Hintergrund der skizzierten Nachfolgeproblematik einer differenzierten Betrachtung. Nur so können die Gebiete mit ihren Phänomenen des Angebotsüberhangs und des Generationswechsels in nachhaltige Stadtentwicklungskonzepte integriert werden.

Dr. Frank Jost

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.
- Drews, Bernhard (2013): Einfamilienhausgebiete der fünfziger bis siebziger Jahre als Gegenstand der Stadtentwicklung, in: Forum Wohnen und Stadtentwicklung, Heft 3/2013, S. 149-152.
- 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.
- Spiegel-Online (2012): Leerstand bei Einfamilienhäusern: Alpträumen im Grünen, 06.11.2012.
- vhw-Schriftenreihe 4-2013: vhw-Kommunikationshandbuch – Praxisbezogene Kommunikation mit den Milieus der Stadtgesellschaft, Bonn.
- Wüstenrot Stiftung (Hrsg.) (2012): Die Zukunft von Einfamilienhausgebieten aus den 1950er bis 1970er Jahren: Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Nutzung, Ludwigsburg.