



Dr. Stefan Krämer, Prof. Dr. Christina Simon-Philipp

# Die Zukunft von Einfamilienhausgebieten aus den 1950er bis 1970er Jahren

## Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Nutzung



Ein- und Zweifamilienhäuser sind eine beliebte Wohnform, die fest in der Geschichte des deutschen Wohnungsbaus verankert ist. Besonderen Anteil daran haben die in den 1950er bis 1970er Jahren in Westdeutschland entstandenen Ein- und Zweifamilienhausgebiete. Sie trugen wesentlich zur Verbesserung der Wohnsituation in den Nachkriegsjahrzehnten bei und heute noch ist jedes dritte Wohngebäude in den alten Bundesländern ein zwischen 1949 und 1978 errichtetes Ein- oder Zweifamilienhaus. Inzwischen verlieren immer mehr dieser „Meilensteine der Wohneigentumsbildung“ ihren langjährigen Status als Selbstläufer, d.h. als sozial stabile, nachgefragte Gebiete, die sich weitgehend ohne Unterstützung von Bund, Ländern und Kommunen entwickeln. Stattdessen mehren sich Berichte über Leerstände, Wertverluste und Imageprobleme in vielen Regionen.

### Der Blick zurück

Um die Ursachen und Bedingungen dieser Veränderungen zu verstehen, ist ein Blick auf die Erfolgsgeschichte der Ein- und Zweifamilienhäuser hilfreich. Der wirtschaftliche Aufschwung in den 1950er Jahren öffnete finanzielle Spielräume für die Verwirklichung neuer Vorstellungen vom Wohnen, sowohl in der Wohnungspolitik als auch in der Bevölkerung. Das vorherrschende Leitbild einer Trennung von Arbeit und Freizeit führte einerseits zu Entwürfen eines „modernen“ Wohnens in neuen, verdichteten Siedlungen und Stadterweiterungen; andererseits erlaubte die wachsende Motorisierung großer Bevölkerungsgruppen, dass sich das Wohnen aus den inneren Bereichen der Städte an deren Ränder und in deren Umland verlagerte.

In den 1960er und 1970er Jahren wurden Ein- und Zweifamilienhäuser zum prägenden Merkmal der Suburbanisierung. Die Wanderung in das Umland vollzogen vor allem junge Haushalte mit kleinen Kindern, die sich in den neu ausgewiesenen Baugebieten ansiedelten. Sie befanden sich in vergleichbaren Lebensphasen und folgten ähnlichen Lebensentwürfen, in deren Mittelpunkt die von der Frau umsorgte Kleinfamilie und die Erwerbstätigkeit des Mannes als ökonomische Grundlage von Wohlstand und gesellschaftlicher Teilhabe standen. Für dieses Lebensmodell bot das Wohnen in den neuen Ein- und Zweifamilienhausgebieten am Rande der Städte oder in deren Umland eine attraktive Alternative zum Wohnen in den Städten oder in den verdichteten Stadterweiterungen.

### Die Situation heute

Die in den 1950er bis 1970er Jahren in großer Anzahl entstandenen Ein- und Zweifamilienhäuser bilden in Westdeutschland heute noch einen wichtigen, auf absehbare Zeit nicht ersetzbaren Gebäudebestand. Inzwischen haben sich jedoch die Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung und die vorherrschenden Strukturen von Arbeit und Freizeit ebenso verändert wie die Bandbreite und Verteilung der Haushaltstypen oder die präferierten Wohnformen. Viele dieser Bestände geraten deshalb unter hohen Anpassungsdruck. Allerdings sind nicht nur die Gebäude selbst in die Jahre gekommen; auch für ihre Bewohner steht oft ein umfassender Generationswechsel an. Aufgrund des soziodemografischen Wandels – darunter vor allem die rückläufige Zahl junger Familien – und des traditionell hohen Anteils an Selbstnutzern wird dieser Wechsel über Verkauf und Vererbung zu erheblichen Veränderungen in der Bewohnerstruktur führen. Zugleich zeichnet sich eine qualitativ veränderte Nachfrage ab, denn die Pluralisierung von Lebensmodellen und Wohnwünschen, die veränderten Haushaltsstrukturen und der heute deutlich höhere individuelle Bedarf an Wohnraum erfordern eine Anpassung der unter anderen Bedingungen errichteten Gebäude (zur Vereinbarkeit des suburbanen Lebensmodells mit den gegenwärtigen Entwicklungstendenzen s. Menzl 2007).

### Die Handlungsebenen

In vielen Ein- und Zweifamilienhausgebieten aus den 1950er bis 1970er Jahren dominiert die Selbstnutzung durch private



Eigentümer. Ihre Handlungsmöglichkeiten und die damit verbundenen Ziele orientieren sich in erster Linie an der eigenen Lebenssituation, den finanziellen Möglichkeiten und der erwarteten weiteren persönlichen oder familiären Nutzung des Gebäudes. Entsprechend wurden in den vergangenen Jahren viele Ein- und Zweifamilienhäuser zumindest teilweise modernisiert (z.B. Fenster, Heizung) oder umgebaut (z.B. Barrierefreiheit, Sanitärbereich, Erweiterung). In der Regel handelt es sich dabei um Einzelentscheidungen, die weder in nachbarschaftlicher Abstimmung noch als Teil eines Gesamtkonzeptes zur Entwicklung des Gebietes oder als Baustein einer generativen Erneuerung der Bevölkerung umgesetzt werden.



Abb. 1: Typische Siedlungslandschaft von Ein- und Zweifamilienhäusern (Foto: Thomas Wolf © Wüstenrot Stiftung)

Einen sehr wesentlichen Einfluss auf die zukünftigen Entwicklungspotenziale der Gebiete haben jedoch weniger die Maßnahmen an einzelnen Gebäuden, sondern vor allem die städtebauliche und infrastrukturelle Anpassung und Qualifizierung der Gebiete insgesamt. Sie stehen deshalb im Fokus dieses Beitrages, der zu wesentlichen Teilen, insbesondere bei Abbildungen und Tabellen, auf Ergebnissen eines Forschungsprojektes der Wüstenrot Stiftung beruht. Das Forschungsprojekt wurde im Auftrag der Wüstenrot Stiftung gemeinsam von der Hochschule für Technik Stuttgart (HFT, Masterstudiengang Stadtplanung), dem Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung Dortmund (ILS, Forschungsfeld Gebaute Stadt) und dem Institut für Raumordnung und Entwicklungsplanung der Universität Stuttgart (IREUS) bearbeitet.<sup>1</sup>

## Zentrale Einflussfaktoren

In der insgesamt spärlichen Forschung zu den Ein- und Zweifamilienhausgebieten aus den 1950er bis 1970er Jahren – vor allem angesichts ihres Anteils am Wohnungsbestand – werden die erwarteten Auswirkungen des soziodemografischen Wandels auf die zukünftige Nachfrage nach diesen Bestän-

den unterschiedlich eingeschätzt. Während einige Studien einen anhaltenden Mangel an Ein- und Zweifamilienhäusern konstatieren, gehen andere Untersuchungen eher von einem rückläufigen Bedarf aus. Mehr Übereinstimmung gibt es dahingehend, dass sich die Nachfrage regional sehr unterschiedlich entwickeln wird. In Regionen, die demografisch und wirtschaftlich vor eher problematischen Entwicklungen stehen, geht es oft darum, die vorhandene Infrastrukturversorgung der Wohngebiete und deren ökonomische Tragfähigkeit zu sichern, um einer negativen Spirale aus Leerstand und Entwertung entgegenwirken zu können. Selbstgenutztes Wohneigentum befindet sich jedoch weitgehend außerhalb staatlicher, kommunaler und wohnungswirtschaftlicher Einflussphären; ein aktives und frühzeitiges Gegensteuern unter ökologischen, ökonomischen, sozialen und städtebaulichen Kriterien macht es deshalb erforderlich, dass hierfür auch private Einzeleigentümer gewonnen werden können.

Die städtebauliche, infrastrukturelle und energetische Qualifizierung vorhandener Wohngebiete ist eine zentrale Voraussetzung dafür, dass gebrauchte Immobilien auch zukünftig als attraktive Angebote bestehen können (vgl. Jacobs 2014). Die Anstrengungen und Maßnahmen zum Stadttumbau beziehen sich in Deutschland bislang vor allem auf den städtischen Geschosswohnungsbau; für die mit Ein- und Zweifamilienhausgebieten verbundene planungs- und baukulturelle Herausforderung gibt es bisher nur wenige Erfahrungen und Forschungserkenntnisse. Die wichtigsten Einflussfaktoren können wie folgt skizziert werden:

### ■ Der Altersaufbau der Bevölkerung verändert sich.

In Deutschland wächst der Anteil der Älteren bei insgesamt zurückgehenden Bevölkerungszahlen. Der Anteil der Jüngeren nimmt ab, auch in den absoluten Zahlen, und zugleich wächst die Anzahl der Paare, die keine Kinder bekommen. Dies bedeutet, dass es immer weniger Haushalte in der Familiengründungsphase gibt, die bisher die wichtigsten Interessenten für Ein- und Zweifamilienhäuser waren, sowohl im Neubau wie im Bestand. Die Nachfrage für dieses Segment geht entsprechend zurück, was inzwischen nicht nur in Regionen erkennbar wird, in denen sich die Auswirkungen des demografischen Wandels bereits besonders deutlich zeigen.

### ■ Klein- und Mittelstädte sind besonders betroffen.

Es gibt eine Reihe von Gründen, weshalb der demografische Wandel auf der räumlichen Ebene von Klein- und Mittelstädten in der Regel stärker wirksam wird als in den großen Städten und Agglomerationen. Dazu gehören die Ausbildungs- und Arbeitsplatzwanderungen der Jüngeren, die Konzentrationsprozesse als Ausdruck wirtschaftsstruktureller Veränderungen und die teilweise Entleerung der ländlichen und peripheren Räume in Verbindung mit weiteren Ausdifferenzierungen der Siedlungsstrukturen.

### ■ Die interkommunale Konkurrenz um Arbeitsplätze und Bevölkerung wächst.

<sup>1</sup> Die Autoren des Forschungsberichtes sind: Andrea Berndgen-Kaiser, Kerstin Bläser, Rainer Danielzyk, Runrid Fox-Kämper, Karin Hopfner, Stefan Siedentop, Christina Simon-Philipp und Philipp Zakrzewski. Eine ausführliche Dokumentation ist bei der Wüstenrot Stiftung erhältlich (info@wuestenrot-stiftung.de).



Zu den wichtigsten Faktoren für die zukünftige Entwicklung von Städten und Regionen gehören das Angebot an Arbeitsplätzen und der Anteil junger Bevölkerung. Deshalb ist die Konkurrenz zwischen Regionen, Agglomerationen und Städten um Arbeitsplätze, Ausbildungsinstitutionen und jüngere, qualifizierte Bevölkerung gewachsen.

## ■ Kleinteilige Differenzierung und zeitgleiche, gegenläufige Entwicklungen.

Der demografische Wandel führt in Deutschland zu einer kleinteiligen Differenzierung der Entwicklungen. Es gibt immer mehr Regionen, in denen es in unmittelbarer Nähe zeitgleich gegenläufige Entwicklungen gibt. Diese Parallelität unterschiedlicher Prozesse reicht bis auf die Ebene benachbarter Stadtquartiere; eine einheitliche Einschätzung ist deshalb ebenso unmöglich geworden wie standardisierte Handlungsmuster.

## ■ Der Wettbewerb zwischen Städten und ihrem Umland verschärft sich

Viele Städte in Deutschland haben vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung in den vergangenen Jahren begonnen, auch den Wettbewerb mit ihrem Umland aktiv und offensiv anzugehen. Sie werben um die in ihrer Infrastruktur ausgebildete jüngere Bevölkerung mit gezielten Angeboten für ein attraktives, oft auch familienfreundliches Wohnen im urbanen Kontext und versuchen, deren Abwanderung in das Umland zu verhindern. Diese Situation ist verhältnismäßig neu in Deutschland und bedeutet für die Umlandgemeinden das Ende der früheren Akzeptanz einer Trennung von Wohnen und Arbeiten.

## ■ Re-Urbanisierung und Renaissance des Wohnens in der Stadt.

Das Wohnen in der Stadt ist insgesamt attraktiver geworden; steigende Mobilitätskosten, verändertes Freizeitverhalten, kulturell interessierte Ältere als Rückwanderer aus dem Umland sowie freigewordene Flächen innerhalb der Städte ergeben vielfältige neue Chancen und Angebote für das Wohnen in der Stadt (Wüstenrot Stiftung 2012).

## ■ Paradigmenwechsel in der Stadtentwicklung.

Die demografische Entwicklung hat einen wesentlichen Anteil daran, dass in Deutschland ein Paradigmenwechsel in der Stadtentwicklung stattgefunden hat. Konnten viele Aufgaben in den vorhergehenden Jahrzehnten über die Verteilung von Wachstum geregelt werden, so haben rückläufige Entwicklungspotenziale nicht nur in den schrumpfenden Regionen und Städten, sondern auch in stagnierenden Kommunen dazu geführt, dass über neue Instrumente, Optionen und Strategien nachgedacht wird.

## ■ Neues Profil der Kommunalverwaltung.

Der Paradigmenwechsel in der Stadtentwicklung führt zugleich dazu, dass sich das Profil und das Selbstverständnis der Kommunalverwaltungen ändern. Ausgehend von der früher eher administrativen Grundhaltung stehen heute

Partizipation und zunehmend auch Moderation im Sinne einer Organisation und Zusammenführung unterschiedlicher Interessen im Vordergrund.

## ■ Quartiere, Stadtteile und kleine Gemeinden als Handlungsebene.

Quartiere und Stadtteile gelten heute als zentrale Handlungsebene. Integrierte Konzepte, Quartiersmanagement und die Stärkung lokaler Infrastruktur verbessern das Wohnen in den städtischen Quartieren. Die parallele Entwicklung in kleinen Gemeinden stärkt dort meistens das Ortszentrum, während peripher gelegene Einfamilienhausgebiete nur schwer in solche Prozesse eingebunden werden können.

## ■ Schlüsselfaktoren: Infrastruktur, Lebensqualität, Teilhabe, Chancengleichheit.

Die demografischen Entwicklungen verstärken die in den letzten Jahren gewachsene Erkenntnis, dass zu den Schlüsselfaktoren für die zukünftige Entwicklung von Städten und Gemeinden das Angebot lokaler Infrastruktur, die örtliche Lebensqualität, die Chancen der älteren Bevölkerung auf Teilhabe und eine umfassende Chancengleichheit für alle Bevölkerungsgruppen, insbesondere auch für Jugendliche, gehören.

Aus diesen Entwicklungen sind zwei Punkte besonders festzuhalten. Zum einen führt die demografische Entwicklung in vielen Regionen zu einer rückläufigen Nachfrage im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser; dies kann infolge einer kleinteiligen Differenzierung auch in Wachstumsregionen gelten. Zum anderen ist die Aufmerksamkeit der Stadtentwicklung selten auf solche Gebiete gerichtet, die sich bisher weitgehend selbstständig entwickelten.

Angesichts einer insgesamt nachlassenden Nachfrage besteht sowohl für die Gebäude als auch für die Gebiete die Herausforderung, ihre Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit zu

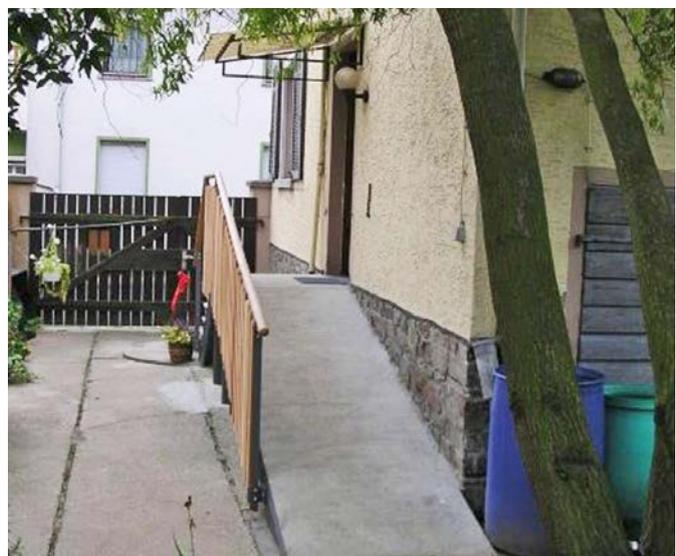


Abb. 2: Nachbesserung für behindertengerechten Zugang (Foto: Thomas Wolf © Wüstenrot Stiftung)



stärken. Wirft man einen Blick auf ihre spezifischen, endogenen Bedingungen, so sind in erster Linie folgende Aspekte zu nennen:

## ■ **Erneuerung und Modernisierung vieler Gebäude erforderlich.**

Für die Mehrzahl der Gebäude gilt, dass für ihre zukünftige Nutzung eine umfassende energetische Optimierung, eine Anpassung der Grundrisse an heutige Bedürfnisse sowie eine Modernisierung und Verbesserung der Ausstattung erforderlich sind.

## ■ **Präferenzmuster wandeln sich.**

Die Präferenzmuster der Bevölkerung hinsichtlich des suburbanen Wohnens haben sich geändert. Die Individualisierung als gesellschaftliches Phänomen, eine neue Bewertung lokal vorhandener Infrastruktur und veränderte Lebensentwürfe führen dazu, dass die Anziehungskraft des Wohnens im Umland oder am Rande der Städte abgenommen hat.

## ■ **Wertbeständigkeit infrage gestellt.**

Die nachlassende Nachfrage, der anstehende Generationenwechsel und die teilweise kaum einzuschätzenden Perspektiven der zukünftigen Entwicklung führen dazu, dass die Wertbeständigkeit von Gebäuden in betroffenen Gebieten infrage gestellt wird. Dies erschwert zusätzlich eine Erneuerung der Bevölkerung in Form des Zuzuges junger Familien, die sich für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser interessieren.

## ■ **Bewusstsein bisher gering.**

In den Kommunen, unter den überwiegend privaten Eigentümern und in der öffentlichen Wahrnehmung ist die Auseinandersetzung und das Bewusstsein über die Notwendigkeit einer Ertüchtigung der Einfamilienhausgebiete aus den 1950er bis 1970er Jahren bisher gering (Wüstenrot Stiftung und Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2012). Präventive Strategien sind selten, was auch an den zeitgleichen, teilweise stärker drängenden Problemen in vielen Kommunen liegt.

## ■ **Integrierte Konzepte kompliziert.**

Die in der Fachwelt zur Entwicklung städtischer Quartiere favorisierten integrierten Konzepte lassen sich nur schwer auf Ein- und Zweifamilienhausgebiete anwenden. Dies liegt an der Zersplitterung der Eigentumsverhältnisse und an der individuellen Modernisierung und Erneuerung, die ein kooperatives Vorgehen komplizieren, sowie an der oft fehlenden Ausdifferenzierung unterschiedlicher Quartiersmerkmale.

## ■ **Standortqualitäten werden wichtiger.**

Infolge des zunehmenden Wettbewerbs gewinnen die Standortqualitäten der Gebiete im Vergleich zu ihrer Entstehungszeit an Bedeutung. Vielerorts sind die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, die Infrastrukturangebote innerhalb der Gebiete, die soziale und die räumliche Kohäsion sowie die städtebauliche Qualität verbesserungsbedürftig.

## ■ **Paradigmenwechsel erforderlich.**

Letzten Endes bedarf es für eine Sicherung der zukünftigen Entwicklungschancen dieser Einfamilienhausgebiete eines weiteren Paradigmenwechsels. Hierzu gehört nicht nur eine präventive Ausrichtung in den Handlungsoptionen und Strategien, sondern auch eine gemeinsame Verantwortungsübernahme von öffentlichen und privaten Akteuren bis hin zu einer Konzentration der vorhandenen Möglichkeiten auf die dringendsten Aufgaben in einem offenen, gemeinsam gesteuerten Prozess.

Als zentraler Einflussfaktor erweisen sich in vielen Gebieten die kleinteiligen, überwiegend privaten Eigentumsverhältnisse. Sie führen dazu, dass zu übergeordneten Fragen ihrer Entwicklung, die von Anpassungen in der Infrastruktur, der Erschließung und der lokalen Energieversorgung bis zu Schwerpunkten bei der Modernisierung und der Ausstattung der Gebäude reichen, ein koordiniertes Handeln und gemeinsame Entwicklungsstrategien nur schwer erarbeitet und vereinbart werden können. Die unterschiedlichen Interessen und Lebenslagen der Nutzer erfordern es, dass die Kommunen sich als Moderatoren, Unterstützer und Mentoren der weiteren, nicht nur städtebaulichen Entwicklung dieser Gebiete engagieren. Ihr Ziel muss es sein, durch präventives Handeln zu verhindern, dass für diese Gebiete akuter Reparaturbedarf oder kumulierte Problemlagen entstehen, aus denen zu einem späteren Zeitpunkt wachsende Belastungen für die Kommunen resultieren.

## **Indikatoren und Grad der Betroffenheit**

Der naheliegende Versuch, mit Hilfe von Indikatoren aus statistischen Kennzahlen einen kommunalen oder regionalen Handlungsbedarf zu analysieren, liefert nur begrenzt zuverlässige Ergebnisse. Zwar ist in Regionen mit ungünstigen soziodemografischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen die Wahrscheinlichkeit eines Angebotsüberhangs gebrauchter Ein- und Zweifamilienhäuser aus den 1950er bis 1970er Jahren größer als in Agglomerationsräumen und wirtschaftlich prosperierenden Regionen mit deutlichem Zuzug von jungen Personen und Haushalten. Dennoch stellen sich die Entwicklungen in vielen Kommunen so kleinteilig differenziert dar, dass die Frage, ob es in einem konkreten Wohngebiet tatsächlich zu Nachfrageproblemen kommt, nicht oder nur eingeschränkt aus Daten auf Kreis- oder sogar Gemeindeebene beantwortet werden kann.

Ergebnisse aus Bewohnerbefragungen und Fallstudien zeigen, dass von den veränderten Wettbewerbsbedingungen vor allem solche Gebiete und Gebäude betroffen sein werden, die ungünstige Lageeigenschaften, bauliche und energetische Mängel oder ernste Imageprobleme aufweisen. Häufig sind hier zunächst die Qualität und die Differenzierung der zukünftigen Infrastrukturversorgung gefährdet, weil sich die altersbezogenen Nachfrageschwerpunkte verändern und weil die ökonomische Tragfähigkeit der Gebiete oft ohnehin wenig



robust ist. Diese Schwäche liegt an der geringen Bebauungsdichte und der mit dem Auszug der erwachsen gewordenen Kinder in den vergangenen Jahren noch weiter zurückgegangenen Einwohnerdichte. Ältere Ein- und Zweifamilienhausgebiete haben deshalb häufig nicht nur mit Entwertung, sondern auch mit Leerstand zu kämpfen.

Das Forschungsprojekt der Wüstenrot Stiftung zielte auf eine umfassende Untersuchung der Nutzungs- und Anpassungsfähigkeit von Ein- und Zweifamilienhausgebieten in Westdeutschland. Ausgehend von einer statistischen Analyse regionaler Bedingungen, einer gebietsbezogenen Bestands-typisierung und verschiedenen Szenarien zur Entwicklung der zukünftigen Nachfrage in quantitativer und qualitativer Hinsicht wurden auf der Grundlage von 29 untersuchten Gebieten in 14 Kommunen aus fünf (alten) Bundesländern verschiedene städtebauliche, infrastrukturelle und konzeptionelle Anpassungsoptionen identifiziert. Diese Analyseergebnisse wurden ergänzt durch Interviews mit Experten vor Ort zu den Perspektiven dieser Gebiete aus kommunaler und aus immobilienwirtschaftlicher Sicht, durch mehrere Workshops mit weiteren Experten zu rechtlichen, gesellschaftlichen und konzeptionellen Fragen hinsichtlich verschiedener möglicher Entwicklungsstrategien sowie durch eine umfangreiche Befragung der Bewohner in den untersuchten Gebieten, um deren

individuelle Erwartungen und Handlungsabsichten betreffend ihrer Einfamilienhäuser in Erfahrung zu bringen.

Die ausführliche Diskussion der verschiedenen Anpassungsmöglichkeiten mündete in der Formulierung von möglichen Handlungsempfehlungen für potenziell gefährdete Bestände. Diese Handlungsempfehlungen im Sinne einer Instrumentensammlung – „Tool-Box“ – bilden das Grundgerüst der Möglichkeiten, mit denen einer baulichen, ökonomischen, sozialen und städtebaulichen Entwertung entgegengetreten werden kann.

Die Hauptadressaten des Forschungsvorhabens waren Städte und Gemeinden mit Einfamilienhausgebieten, die heute oder in absehbarer Zukunft eine nachlassende Nutzungsattraktivität aufweisen und die im Falle ausbleibender Handlungsansätze und Strategien einen problematischen Entwicklungsverlauf nehmen könnten.

## Differenzierte Instrumente und Strategien erforderlich = Tool-Box als Ergebnis

Ein allgemein gültiges Konzept zur Qualifizierung und zur nachhaltigen Entwicklung von Einfamilienhausgebieten aus den 1950er bis 1970er Jahren kann es aufgrund der unterschiedlichen Merkmale, Ausgangsbedingungen und Chancen

nicht geben. Wie so oft bei komplexen Aufgaben sind stattdessen jeweils eigene Lösungsansätze erforderlich, die an die gebietsspezifischen Besonderheiten angepasst werden. Die Handlungsempfehlungen auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse sind deshalb in Form einer Sammlung unterschiedlicher Instrumente und Maßnahmen entstanden. Eine auf mehreren Szenarien beruhende Beschreibung möglicher Entwicklungswege hilft bei der Auswahl und Zusammenstellung der geeigneten Werkzeuge aus der „Tool-Box“ für spezifische Konzepte und Strategien.

Grundsätzlich können drei Szenarien für die zukünftige Entwicklung der Gebiete betrachtet werden. Im Falle von Wachstum (A) bedeutet dies den Zuzug jüngerer Bevölkerungsgruppen, eine umfangreiche Modernisierung der Gebäude, gegebenenfalls in Verbindung mit einer Nachverdichtung, und ein allgemeiner Wertzuwachs der Gebäude. Stagnation (B) beschreibt eine geringe Fluktuation, die zur Tendenz einer Überalterung der Bevölkerung führt, nur punktuelle oder sukzessive Erneuerungen und zumindest für die nähere Zukunft eine Wertstabilität der Gebäude. Im dritten Szenario einer Schrumpfung (C) kann man vom Wegzug von Bevölkerung ausgehen, was zu einer starken Überalterung führt,

Fallstudien-Kommunen	EW 12/2009	BBSR Raumtypen ROB 2010
Kassel (HE)	194.800	sehr zentral, überwiegend städtisch
Arnsberg (NW)	74.800	zentral, überwiegend städtisch
Garbsen (NI)	61.800	sehr zentral, überwiegend städtisch
Erkrath (NW)	46.000	sehr zentral, überwiegend städtisch
Backnang (BW)	35.400	zentral, überwiegend städtisch
Meppen (NI)	34.800	peripher, teilweise städtisch
Mosbach (BW)	24.600	zentral, überwiegend städtisch
Sulzbach-Rosenberg (BY)	19.800	peripher, überwiegend städtisch
Beverungen (NW)	14.300	peripher, teilweise städtisch
Lauterbach (HE)	14.000	peripher, teilweise städtisch
Rehau (BY)	9.500	peripher, teilweise städtisch
Bad Sachsa (NI)	7.700	peripher, teilweise städtisch
Gundelsheim (BW)	7.200	zentral, überwiegend städtisch
Pressig (BY)	4.200	sehr peripher, ländlich

Tab. 1: Kommunen und Raumtypen



Abb. 3: Maßnahmenbalken zur Umsetzung gebietsspezifischer Handlungsoptionen

von geringen privaten Investitionen in den Bestand und von einem wachsenden Wertverlust der Gebäude.

Diesen Szenarien können Handlungsoptionen und Strategien zugeordnet werden:

#### ■ **Qualifizierung**

Dieser Ansatz umfasst Maßnahmen, die den Generationenwechsel unterstützen und das Gebiet für neue Zielgruppen attraktiver machen.

#### ■ **Stabilisierung**

Hier stehen Maßnahmen zur Anpassung des Gebiets an die Bedürfnisse einer alternden Bewohnerschaft im Vordergrund.

#### ■ **Umstrukturierung/Rückbau**

In diesem Szenario geht es um Maßnahmen, die eine grundlegende Veränderung des Gebiets in baulicher und nutzungsstruktureller Hinsicht einleiten können.

Die Entwicklung des Maßnahmenbalkens zur Umsetzung gebietsspezifischer Handlungsoptionen enthält folgende Elemente (vgl. Abb. 3).

## Fazit

Entscheidende Bedeutung für die Entwicklung von Ein- und Zweifamilienhausgebieten der 1950er bis 1970er Jahre hat ein grundlegender Strategiewechsel, durch den präventive Orientierungen in den Aufgaben und Handlungsfeldern der Stadtentwicklung mehr Gewicht als bisher erhalten. Es geht darum, früh- und damit rechtzeitig gemeinsam die Weichen zu stellen, um die Dynamik einer negativen Abwärtsspirale zu verhindern und über adäquate Konzepte und Unterstützungsmaßnahmen das eigenständige Entwicklungspotenzial betroffener Gebiete zu stärken, auch unter veränderten Rahmenbedingungen und Nachfrageparametern.

Mit dem heutigen Stand der Forschung können noch nicht alle Fragen beantwortet oder Lösungsvorschläge für alle Pro-

blemstellungen gefunden werden. Die im Forschungsprojekt der Wüstenrot Stiftung erstellte, praxisbezogene Analyse von Rahmenbedingungen, Voraussetzungen und möglichen Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Nutzung von Ein- und Zweifamilienhausgebieten ist nur ein erster Schritt für die bevorstehenden Aufgaben, die gemeinsam von allen Beteiligten zu lösen sind.

Konkrete Fortsetzung findet diese Forschung inzwischen in einem neuen Projekt, in dessen Mittelpunkt die Analyse bereits eingeleiteter Strategien für eine nachhaltige Entwicklung solcher Gebiete steht. Diese Strategien setzen an unterschiedlichen Punkten und Ebenen an, um die Attraktivität und Zukunftsfähigkeit der Gebiete verbessern zu können. Hier zeigt sich ein weiteres Mal, dass es nicht die Rahmenbedingungen alleine sind, die über die Chancen und Perspektiven der Ein- und Zweifamilienhausgebiete entscheiden.

Dr. Stefan Krämer

Wüstenrot Stiftung, Ludwigsburg

Prof. Dr. Christina Simon-Philipp

Hochschule für Technik, Stuttgart

## Quellen:

Menzl, Marcus (2007): Leben in Suburbia, Frankfurt/Main 2007.

Jacobs, Bernd (2014): Der Wohnungsbau der Baujahre 1949 bis 1979 – Bestandsaufnahme und Wege zu einem Transfer in die Zukunft. In: Wüstenrot Stiftung (Hrsg.), Zukunft der Vergangenheit – Die Erneuerung von Gebäuden der Baujahre 1945 bis 1979, Stuttgart, S. 76-115.

Wüstenrot Stiftung (Hrsg.) (2012): Neues Wohnen in der Stadt, Stuttgart.

Wüstenrot Stiftung und Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2012): Vergessene Stadtteile? Herausforderung und Chance für eine strategische Stadtentwicklung. Ludwigsburg.