



Was wird aus den Traumhäusern?

A black and white portrait of a middle-aged man with short, dark hair, wearing thick-rimmed glasses and a light-colored collared shirt. He is smiling and looking directly at the camera. The background is a plain, light color.

Die demografische Alterung lässt allerdings erwarten, dass sich die Leerstandsproblematik in den nächsten Jahren verschärfen wird. So stieg das Durchschnittsalter in Altena zwischen 2002 und 2013 von 42,2 auf 45,5 Jahre und liegt damit rund zwei Jahre über dem Landesmittel NRW. Bereits heute sind ein Großteil aller selbstgenutzten Häuser unterbelegt und zumeist nur noch durch ein oder zwei Personen der Genera-



Abb. 1: Wohngebiet „Am Rimberg“ in Altena-Evingsen (Foto: M. Meyer/WWU Münster)

tion 65+ bewohnt, während die jüngere Generation im Laufe der Zeit das Elternhaus verlassen hat („empty nest“). Dass in den letzten zehn Jahren die demografische Entdichtung der Siedlungen bereits deutlich zugenommen hat, zeigt sich auch an der Zunahme der Wohnfläche pro Person: Diese stieg in Altena zwischen 2002 und 2011 von 41 auf 49 qm.

Reaktionen der Bewohner

Wie die im Rahmen der Untersuchung durchgeführte Haushaltsbefragung gezeigt hat, wird der existierende Leerstand von der Mehrheit der Bevölkerung bereits als negative Veränderung wahrgenommen, ebenso wie ein Abbau der Versorgungsinfrastruktur (insbesondere die anstehende Schließung der Grundschule und fehlende Einkaufsmöglichkeiten in Evingsen), die demografische Entwicklung allgemein und die Abwanderung v.a. von jungen Menschen und Familien im Besonderen. Während die Wohnungsmarktsituation im Ortsteil in Dahle – nicht zuletzt aufgrund einer besseren Ausstattung mit Einkaufsmöglichkeiten sowie mit Bildungs- und Freizeiteinrichtungen – von einer Mehrheit der Befragten noch positiv bewertet wird, überwiegen in Evingsen vor dem Hintergrund der Ausstattungsdefizite die negativen Einschätzungen.

Als Gründe für skeptische Urteile werden neben dem Genannten insbesondere der Preisverfall von Immobilien oder Leerstände angeführt. So glaubt auch nur jeder fünfte Befragte, dass sich das Eigenheim zu den eigenen Preisvorstellungen problemlos verkaufen ließe – die Mehrheit der Bevölkerung hat die entspannte Wohnungsmarktsituation mit Angebotsüberhängen bereits antizipiert. Tatsächlich spiegelt sich die Marktsituation in gesunkenen Wiederverkaufspreisen bei EZFH wider. So erzielten Häuser der Baualtersklasse 1950-77 in den Jahren 2012-2014 im Mittel nur noch 156.000 Euro (Mittelwert im Zeitraum 2002-2004: 167.000 Euro) bei einer kontinuierlichen Zunahme der Verkaufsfälle; die Abschläge gegenüber den ermittelten Sachwerten sind im 10-Jahres-Vergleich von 4% auf 10% gestiegen (Sonderauswertung des Gutachterausschusses des Märkischen Kreises, bezogen auf die Stadt Altena insgesamt).

Wohndauer und Generationswechsel

Für die Zukunftsfähigkeit von Wohnstandorten sind eine funktionale, soziale und demografische Mischung bedeutend. Aus planerischer Sicht stellt sich die Frage, inwiefern sich in den

EZFH-Gebieten bereits ein Generationswechsel vollzogen hat. Zunächst einmal lässt sich festhalten, dass das durchschnittliche Alter der erfassten Wohngebäude rd. 50 Jahre beträgt, in diesen haben die Bewohner im Durchschnitt 32 Jahre (Dahle) bzw. 30 Jahre (Evingsen) gelebt.

Aus der Aufschlüsselung nach Alter und Wohndauer der Bewohner für die einzelnen Baualtersklassen von EZFH lassen sich Rückschlüsse auf die demografische Alterung sowie auf den Generationswechsel ziehen. Die höchste Quote an Erstbewohnern in älteren EZFH lässt sich in der Baualtersklasse 1970-79 feststellen: Seit Bezug wohnen hier noch 74% (Evingsen) bzw. 60% (Dahle) der Hausbesitzer der ersten Generation, gefolgt von der Baualtersklasse 1960-69 (Anteil Erstbewohner: jeweils 50%). In diesen beiden Baualtersklassen liegt auch der Anteil älterer Menschen (Generation 60+) am höchsten. In den Wohngebäuden aus den 1950er Jahren lebt nur noch in jedem vierten (Dahle) bzw. fünften Haus (Evingsen) jemand aus der ersten Bewohnergeneration, ungefähr ebenso viele sind erst nach dem Jahr 2000 in diese Objekte gezogen. In der Baualtersklasse 1950-59 findet sich auch – bezogen auf ältere EZFH – der kleinste Anteil über 60-Jähriger, zugleich gibt es dort die meisten Kinder und Jugendlichen. In diesen Objekten ist demnach die demografische Durchmischung am höchsten und der Generations- und Bewohnerwechsel am weitesten fortgeschritten ist.

Fazit und Ausblick

Abschließend bleibt festzuhalten, dass in Schrumpfungskommunen wie Altena auch ältere EZFH-Gebiete von einem strukturellen Wandel betroffen sind. Diese weiterzuentwickeln, kann nicht allein den Eigentümern überlassen werden, die Kommune als Moderator und Lotse ist hier ebenso gefragt wie bürgerschaftliches Engagement. In den Ortsteilen existiert dieses und wurde in der Vergangenheit beispielsweise durch das Bundesmodellvorhaben „Altersgerecht umbauen – Infrastruktur“ gefördert. Empfehlenswert ist eine strategische Steuerung durch siedlungsbezogene Handlungskonzepte und Vor-Ort-Ansätze wie beispielsweise ein Quartiersmanagement. Als Haushaltssicherungskommune ist Altena dabei auf externe finanzielle und personelle Ressourcen angewiesen, um den Umbruch in den durch ältere Einfamilienhausbestände gekennzeichneten Siedlungen zukunftsfähig gestalten zu können.

Dr. Christian Krajewski

Akademischer Rat am Institut für Geographie, Westfälische Wilhelms-Universität Münster

Quellen:

Krajewski, C. (Hrsg.) (2014): Was wird aus den Traumhäusern? Teil 1: Zum Umgang mit Einfamilienhaussiedlungen. Analysiert am Beispiel von Altena und Finnentrop in Südwestfalen. Münster (= Projektbericht am Institut für Geographie, WWU Münster).

Krajewski, C. (Hrsg.) (2015): Was wird aus den Traumhäusern? Teil 2: Strategien und Handlungsmöglichkeiten für Einfamilienhausgebiete in schrumpfenden Kommunen. Das Beispiel der Ortsteile Evingsen und Dahle/Stadt Altena. Münster (= Projektbericht am Institut für Geographie, WWU Münster).