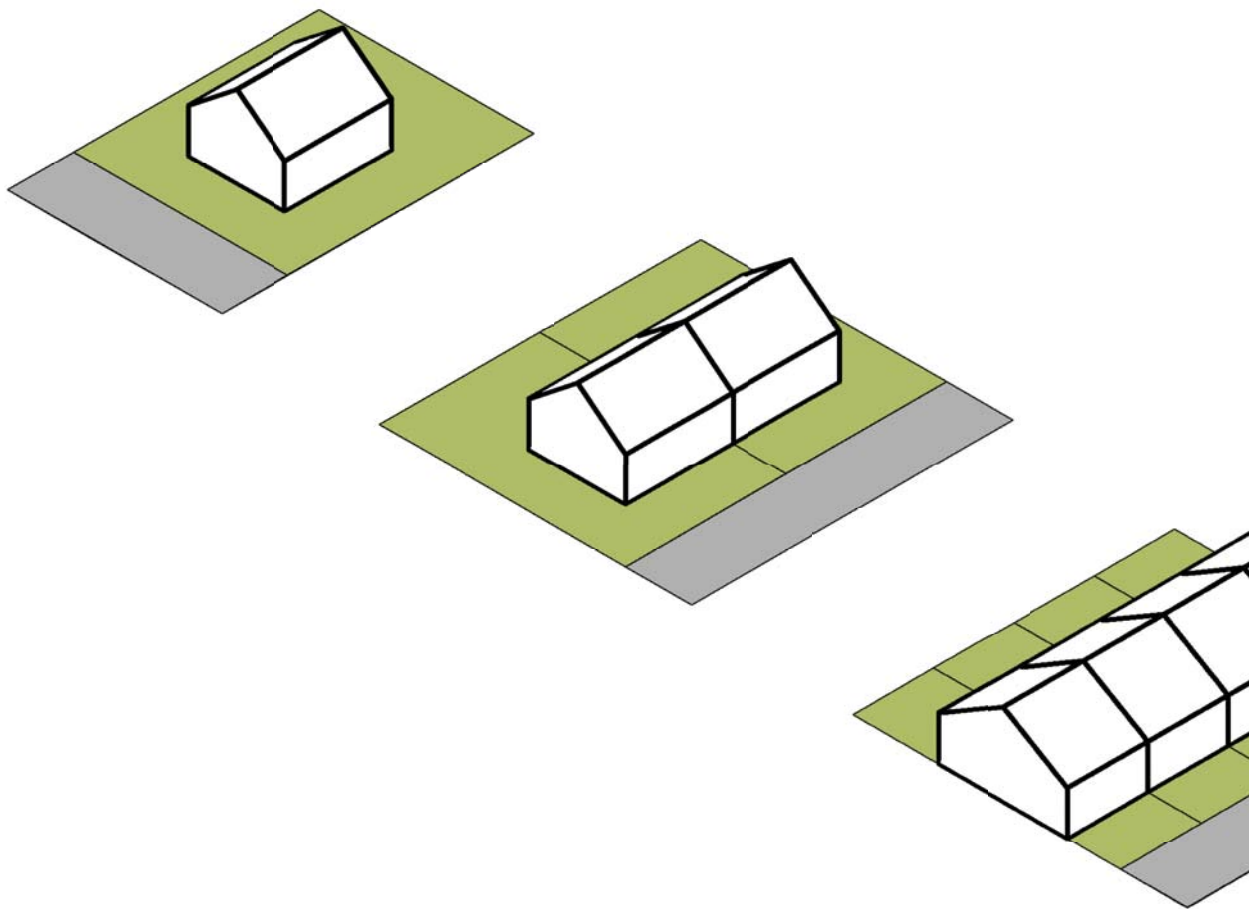

1 Einführung

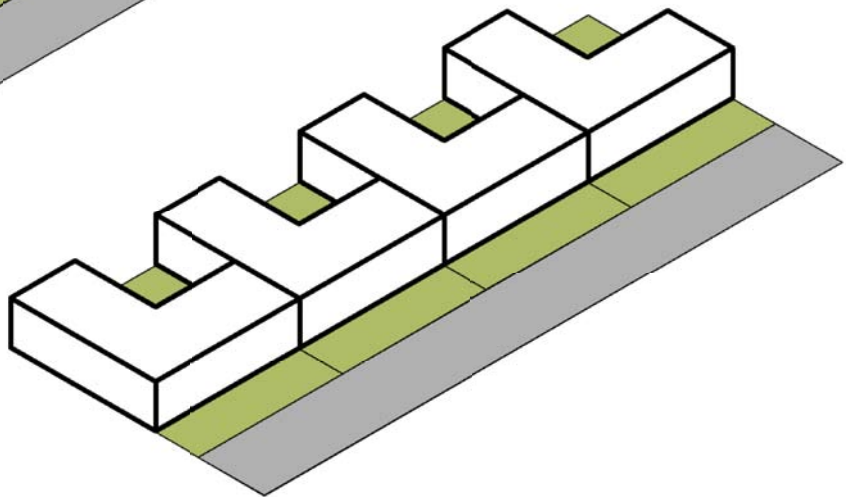
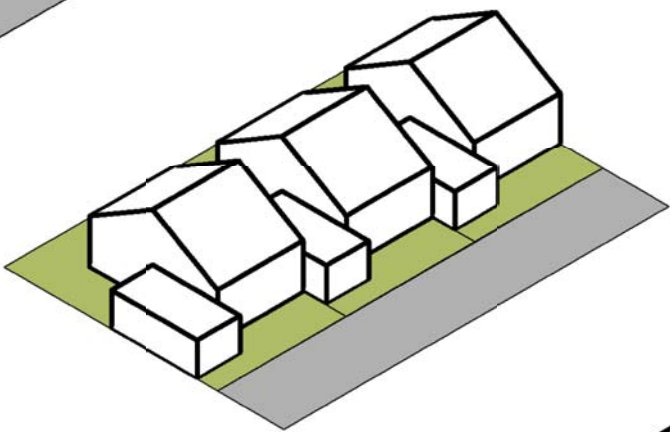
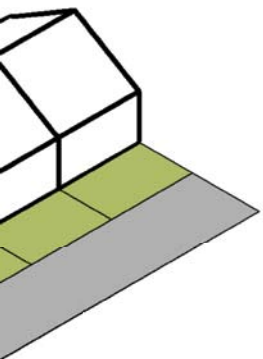
1.1 Einleitung

1.2 Forschungsstand

1.3 Forschungsdesign



Im Lebenszyklus vieler Einfamilienhausgebiete der 1950er bis 1970er Jahre steht aktuell ein Generationenwechsel bevor. Die zukünftige Entwicklung dieser Bestände, die sich teilweise außerhalb staatlicher, kommunaler und wohnungswirtschaftlicher Einflussphären befinden, wird durch verschiedene Faktoren bestimmt. Zu den wichtigsten Faktoren gehört, dass sich das Nachfragepotenzial für diese Gebiete demographisch bedingt in den nächsten Jahren in vielen Regionen verringern wird und dass aufgrund der allgemeinen Pluralisierung von Lebensmodellen und Wohnwünschen urbane Wohnformen zunehmend an Bedeutung als alternative Angebote gewinnen.



1.1 Einleitung

In den alten Bundesländern ist jedes dritte Wohngebäude ein zwischen 1949 und 1978 errichtetes Ein- bzw. Zweifamilienhaus.⁽¹⁾ Etwa ein Fünftel aller Wohnungen Westdeutschlands sind diesem Gebäudebestand zuzuordnen. Angesichts der unbrochenen Wertschätzung gering verdichteter Wohnformen in breiten Kreisen der Bevölkerung und der in vielen Prognosen erwarteten anhaltenden Nachfrage nach Einfamilienhäusern war bislang nicht davon auszugehen, dass der bevorstehende oder bereits einsetzende Generationenwechsel in Einfamilienhausgebieten der 1950er bis 1970er Jahre zum Gegenstand wissenschaftlicher wie politischer Aufmerksamkeit würde. Da die Gebiete als *Selbstläufer* galten, gerieten sie auch kaum in das Blickfeld von Stadterneuerungsstrategien. Das hier dokumentierte Forschungsvorhaben geht davon aus, dass sich dies aufgrund gewandelter Rahmenbedingungen in naher Zukunft ändern wird. Vor diesem Hintergrund soll der Frage nachgegangen werden, wie die Entwicklung der Einfamilienhausbestände trotz geringer Eingriffsmöglichkeiten der öffentlichen Hand positiv begleitet bzw. gesteuert werden kann. Dabei stellt die Untersuchung nicht das einzelne Gebäude, sondern die Ebene des Gebiets in den Mittelpunkt der Betrachtung.

In der Forschung gibt es bisher nur wenige Untersuchungen, die fundierte Kenntnisse über die Problemstellungen und Entwicklungen dieses Gebietstyps liefern. In der jüngeren Vergangenheit weisen indes verschiedene Studien darauf hin, dass auch Einfamilienhausgebiete von einer qualitativ gewandelten und quantitativ rückläufigen Wohnungsnachfrage betroffen sein könnten.⁽²⁾ Der Markt alleine – so eine mittlerweile verbreitete Einschätzung – könne die nachhaltige Nutzung älterer Eigenheimbestände nicht gewährleisten. Als ein Indiz einer solchen Entwicklung gilt die bereits feststellbare rückläufige Wertentwicklung gebrauchter Einfamilienhäuser in einigen Regionen.⁽³⁾ Die Befürchtung einer heraufziehenden Krise älterer Eigenheimbestände speist sich bislang nur wenig aus einer empirischen Auseinandersetzung mit aktuellen Tendenzen der Immobilien- und Wohnungsmärkte. Verwiesen wird vielmehr auf die Plausibilität einer mehr und mehr divergierenden Entwicklung von Angebot und Nachfrage im Zuge des demographischen und soziokulturellen Wandels. Dies mag die Diskrepanz zwischen den zunehmend skeptischen Bewertungen der Zukunftsfähigkeit älterer Einfamilienhausbestände – so fragt Koll-Schretzenmayr⁽⁴⁾ gar nach der Möglichkeit eines „Aussterbens“ des Einfamilienhauses – und der empirischen Feststellung von derzeit eher geringen Nachnutzungsproblemen in den diesbezüglich relevanten Beständen⁽⁵⁾ erklären. Dennoch wird die Anpassung des Bestands an eine veränderte Nachfrage als eine immer wichtiger werdende Herausforderung für die

Stadtentwicklung begriffen. Aufgrund des sozialen und demographischen Wandels sowie insbesondere aufgrund funktionaler, infrastruktureller und energetischer Mängel ist ein städtebaulicher Erneuerungsbedarf vieler Einfamilienhausgebiete unzweifelhaft gegeben.

Durch den Generationenwechsel in Eigenheimgebieten der 1950er bis 1970er Jahre gelangen verstärkt Bestandsobjekte auf den Markt, während gleichzeitig diejenigen Haushalte, die bislang als Hauptnachfragegruppe nach Einfamilienhäusern anzusehen waren, in ihrer Anzahl zurückgehen. Schon heute lebt nur noch jeder zweite Deutsche in einer Eltern-Kind-Gemeinschaft. Zudem führt der gesellschaftliche Wandel zu qualitativen Veränderungen der Wohnungsnachfrage.⁽⁶⁾ Die allgemeine Pluralisierung von Lebensmodellen und Wohnwünschen äußert sich in veränderten Haushaltsstrukturen sowie in der räumlichen Verschiebung der Wohnungsnachfrage zugunsten stärker verdichteter Räume.⁽⁷⁾ Urbane Wohnformen haben in der jüngeren Vergangenheit spürbar an Bedeutung gewonnen. Ob dies jedoch in eine Entwicklung einmünden wird, die sich durch einen breiten Wertrückgang und längerfristig auch in Form von Destabilisierungsproblemen ganzer Quartiere äußert, kann derzeit aufgrund vieler offener Fragen kaum seriös eingeschätzt werden.

Sicher ist allerdings, dass mögliche Angebotsüberhänge teils räumlich sehr unterschiedlich ausgeprägt sein werden. Überdurchschnittlich gefährdet erscheinen Einfamilienhausgebiete der 1950er bis 1970er Jahre in Regionen mit ungünstigen demographischen, wirtschaftlichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen.⁽⁸⁾ Aber auch in prosperierenden Regionen könnte es mittelfristig Teilräume, d. h. einzelne Kommunen, Stadt- und Ortsteile mit gefährdeten Beständen geben.⁽⁹⁾ Anzunehmen sind daher nicht in erster Linie eine Polarisierung auf regionaler Ebene, eher dagegen kleinräumliche Fragmentierungsprozesse in Abhängigkeit von gebietsspezifischen Merkmalen wie der Infrastrukturversorgung und Erreichbarkeit, der Lage- und Gebäudequalität sowie der Handlungsbereitschaft der Hauseigentümer. Dies bedeutet, dass sich unter den bestehenden Wohngebieten ein und desselben Ortes stabile Gebiete als „Gewinner“ und instabile Gebiete als „Verlierer“ herausbilden können.

Für selbstgenutztes Wohneigentum, das sich weitgehend außerhalb staatlicher, kommunaler und auch wohnungswirtschaftlicher Einflussphären befindet, stellen sich komplexe Fragen nach Erneuerungs- und Weiterentwicklungsmöglichkeiten, für die es bisher so gut wie keine übertragbaren Erfahrungen gibt. Ab einer gewissen Schwelle von Unternutzung besteht die Gefahr einer Abwärtsspirale. Gefährdet ist auch die Infra-

strukturversorgung dieser Gebiete, deren ökonomische Tragfähigkeit aufgrund der geringen Bebauungs- und Einwohnerdichte ohnehin oft wenig robust ist. Im ungünstigsten Fall drohen Vernachlässigung, Wertverlust und Verfall – Entwicklungen, die im Einfamilienhaussektor in Deutschland bisher weitgehend unbekannt sind und die aus ökologischen, ökonomischen, sozialen und städtebaulichen Gründen ein aktives und frühzeitiges Gegensteuern erfordern. Die Qualifizierung älterer Einfamilienhausbestände muss somit als eine bedeutende Herausforderung für die Stadtplanung und die Immobilienwirtschaft angesehen werden. Sie ist eine wichtige Voraussetzung dafür, dass gebrauchte Immobilien als adäquate Alternative zum Neubau bestehen können.⁽¹⁰⁾ Dabei geht es keineswegs primär um die Bewahrung der Werthaltigkeit suburbaner oder ländlicher Wohnimmobilien. Die Stabilisierung und Qualifizierung von Bestandsgebieten ist vielmehr in einen breiteren Rahmen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung einzuordnen, in welchem neben ökonomischen auch soziale, ökologische und zunehmend auch energetische Belange von Bedeutung sind. Stadtbau, der sich bislang nur auf den Geschosswohnungsbau bezogen hat, wird in Zukunft daher auch in Einfamilienhausgebieten der Nachkriegsepoche ein relevantes Aufgabenfeld einer nachhaltigkeitsorientierten Stadt- und Gemeindeentwicklung werden.

Das Forschungsvorhaben verfolgte vor diesem Hintergrund das Ziel, die Möglichkeiten einer nachhaltigen Entwicklung, Stabilisierung und Anpassung von Einfamilienhausgebieten der 1950er, 1960er und 1970er Jahre an eine veränderte Nachfrage und damit die Marktgängigkeit dieser Bestände umfassend zu untersuchen. Es wurde ein strategisch-operativer Handlungsrahmen für die kommunale Planung und Steuerung erarbeitet. Grundlage war eine Bestandsanalyse auf Ebene der Kreise und Gemeinden für Westdeutschland sowie die Auswertung von 14 kommunalen Fallstudien aus fünf Bundesländern mit 29 untersuchten Gebieten. Die Spannweite der diesbezüglichen Maßnahmenvorschläge reicht von der Beratung von Eigentümern über die Anpassung der sozialen und technischen Infrastruktur, die Einführung eines kommunalen Flächenmanagements bis hin zur stadtplanerischen Gestaltung von Rückbaumaßnahmen. Hauptadressaten des vorliegenden Buches sind diejenigen Städte und Gemeinden, die sich im Rahmen der Stadtentwicklung mit ihren Einfamilienhausbeständen auseinandersetzen möchten, weil sie bereits mit Nachnutzungsproblemen konfrontiert sind oder absehbare Entwicklungen in diese Richtung durch proaktives Handeln verhindern wollen. Die Arbeit richtet sich aber auch an die übergeordneten politischen Ebenen, auf denen die Rahmenbedingungen der Wohnungs- und Immobilienmärkte in wesentlichem Maße beeinflusst werden. Die städtebauliche Anpassung älterer Einfamilienhausbestände wird in diesem Sinne als gesamtgesellschaftliche Aufgabe gesehen, welche nur durch das Zusammenwirken staatlicher und kommunaler Politiken sowie integrierter und fachbezogener Planung unter Mitwirkung der Betroffenen bewältigbar ist.

1 Gegenstand der vorliegenden Untersuchung sind Gebiete mit Ein- und Zweifamilienhäusern aus den Jahren 1950 bis 1970. Diese werden im Folgenden vereinfachend als Einfamilienhaus- oder Eigenheimgebiete bezeichnet.
 2 Payk, 2011; Beirat für Kommunalentwicklung Rheinland-Pfalz, 2010; Dransfeld, 2010; Eduard Pestel Institut für Systemforschung, 2006
 3 NBank, 2009
 4 Koll-Schretzenmayr, 2011

5 Aehnelt/Winkler-Kühlken, 2010; Krings-Heckemeier et al., 2009; Dransfeld, 2010
 6 Siebel, 2008; Häußermann, 2009
 7 Herfert/Osterhage, 2012; Siedentop, 2008
 8 Eduard Pestel Institut für Systemforschung, 2006; Dransfeld, 2010; Siedentop/Gornig/Weis, 2011
 9 Dransfeld, 2010
 10 Beirat für Kommunalentwicklung Rheinland-Pfalz, 2010; Dransfeld et al., 2010

1.2 Forschungsstand

In den 1950er Jahren setzte in Deutschland eine umfassende Wohnsuburbanisierung ein. Die neuen Einfamilienhausgebiete am Rande und im Umland der Städte waren nicht mehr, wie noch vor dem Zweiten Weltkrieg, an ortsnahe Lagen und die Schienenverkehrskorridore gebunden, sondern konnten sich im Zuge der beginnenden Massenmotorisierung flächenhaft ausbreiten. Dieser massenhafte suburbane Eigenheimbau wirkte von Anbeginn polarisierend in Politik, Presse und Fachöffentlichkeit. Während die Förderer des Eigenheimgedankens, wie der als „Eigenheim-Apostel“ titulierte Wohnungsbauminister Paul Lücke, den Fleiß, die Sparsamkeit und den Fortpflanzungswillen der Häuslebauer lobten⁽¹¹⁾, monierte die Gegenseite die im Vergleich zum Mietwohnungsbau immensen haushaltsbezogenen Erschließungs- und Folgekosten, die resultierende Verkehrsbelastung sowie die Monotonie und den Landschaftsverbrauch der Eigenheimsiedlungen.⁽¹²⁾

Der heutige Stand der Diskussion hat sich nicht allzu weit von den hier angerissenen Positionen aus den 1950er und 1960er Jahren entfernt. Wohneigentumsbildung wird immer noch als eine familienpolitische Maßnahme aufgefasst. Gemäß dem aktuell gültigen Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) aus dem Jahr 2001 erfolgt „die Förderung der Bildung selbst genutzten Wohneigentums [...] bevorzugt für Familien und andere Haushalte mit zwei und mehr Kindern“.⁽¹³⁾ Diese Wohneigentumsförderung bezieht sich zwar nicht exklusiv auf die Form des Eigenheims, aber unzählige Umfragen und Untersuchungen belegen, dass das – möglichst freistehende – Einfamilienhaus, insbesondere für Familien mit Kindern, die beliebteste Wohnform darstellt. So ergab eine in den Jahren 2001 bis 2004 in den Städten Köln, Leipzig, Münster und Magdeburg durchgeführte Untersuchung des Umzugsverhaltens von Stadt-Umland-Wanderern, dass 44 Prozent der Paare mit Kind(ern) in ein freistehendes Einfamilienhaus gezogen waren und weitere 41 Prozent ein Doppel-, Reihen- oder Zweifamilienhaus gewählt hatten. Mit einem Anteil von zusammengekommen 85 Prozent war das Ein- oder Zweifamilienhaus bei Familienhaushalten mit Kindern erwartungsgemäß das dominierende Umzugsziel. Aber auch immerhin 63 Prozent der Paarhaushalte ohne Kinder und 40 Prozent der Einpersonenhaushalte wählten diese Wohnform. In ein freistehendes Einfamilienhaus zogen allerdings nur acht Prozent der Singles und ein Drittel der kinderlosen Paare. Besonders bei letzteren erscheint es jedoch plausibel, dass diese Entscheidung in nicht wenigen Fällen auch von einem noch nicht realisierten Kinderwunsch motiviert war.⁽¹⁴⁾

Die Kritik am Flächen- und Ressourcenverbrauch der gering verdichteten Wohnformen hat sich in den letzten Jahren verstärkt.⁽¹⁵⁾ Zum einen hat das in der Nationalen Nachhaltig-

keitsstrategie seit 2002 enthaltene Ziel der Flächenverbrauchsreduktion („30 ha-Ziel“) die Fachdebatte angeheizt. Zum anderen hat das Hochschnellen des Ölpreises im Sommer 2008 auf fast 150 Euro pro Barrel und die damit verbundene Erwartung eines dauerhaften und deutlichen Anstiegs der Mobilitätskosten diesem Thema Schubkraft verliehen.⁽¹⁶⁾ Auch die Problematik der Erschließungs- und Infrastrukturfolgekosten wurde in letzter Zeit häufiger thematisiert.⁽¹⁷⁾ Andererseits wird aber auch auf die sozialen und ökologischen Folgen einer gegenläufigen Politik der Baulandverknappung hingewiesen: steigende Immobilien- und Grundstückspreise und zunehmende Pendeldistanzen. Die Schonung der Ressource Boden bewirkt eine Verschlechterung der Marktzugangsmöglichkeiten für finanziell schlechter gestellte Haushalte, so dass sich im Extremfall „nur noch Spitzenverdiener ein Einfamilienhaus leisten können“.⁽¹⁸⁾

Neben der lange Zeit dominanten Debatte um den Einfamilienhausneubau auf der ‚grünen Wiese‘ tritt zunehmend die Frage nach der Zukunft älterer Einfamilienhausgebiete in den Fokus.⁽¹⁹⁾ Diese Diskussion wird vor allem von drei Überlegungen bestimmt. Erstens wird der Einfluss des demographischen Wandels auf den Markt gebrauchter Einfamilienhäuser diskutiert. Da die Bestandseigenheime von Angehörigen relativ stark besetzter Bevölkerungskohorten gebaut wurden und heute überwiegend noch bewohnt werden, die nachfolgenden Generationen potenzieller Erwerber jedoch zunehmend geburten schwachen Jahrgängen angehören, ergeben sich möglicherweise *quantitative Diskrepanzen*, wenn eine wachsende Menge freier werdender Häuser auf eine abnehmende Zahl nachfragender Haushalte trifft.⁽²⁰⁾ Zweitens wird diskutiert, ob Veränderungen der Gesellschaft und der Arbeitswelt wie die Pluralisierung der Lebensstile, der Bedeutungsverlust traditioneller Familienmodelle, der Anstieg der Frauenerwerbsquote, die Erosion des Normalarbeitsverhältnisses oder die Zunahme prekärer Beschäftigungen zu einem generellen Attraktivitätsverlust der Eigentumsform Eigenheim und somit zu *qualitativen Diskrepanzen führen*.⁽²¹⁾ Die dritte Argumentationslinie bezieht sich auf räumliche Polarisierungen einerseits zwischen Wachstums- und Schrumpfungregionen und andererseits zwischen zentralen und peripheren Standorten. Demnach ist bei älteren Einfamilienhausgebieten in zentralen städtischen Bereichen und in Stadtrandlagen von prosperierenden Regionen langfristig mit wachsender Nachfrage und steigenden Preisen zu rechnen.⁽²²⁾ Dagegen können Eigenheime an peripheren Standorten in Schrumpfungregionen in Zukunft mit Nachfrageproblemen und Wertverfall konfrontiert sein.⁽²³⁾ Das bedeutet, dass in einigen Regionen weiterhin eine Unterversorgung im Einfamilienhaus-Sektor besteht, während andere Gebiete auf ein

Überangebot zusteuern, so dass es zu *räumlichen Diskrepanzen* kommt.

Die Überlagerung dieser drei Entwicklungen kann ausgleichend wirken, aber auch zur Kumulation negativer Tendenzen führen. Die Einschätzung der Zukunftsperspektive dieser Wohnstandorte fällt in der Literatur dementsprechend in Abhängigkeit von der großräumigen Lage und den allgemeinen Rahmenbedingungen sowie der Lage- und Gebäudequalität unterschiedlich aus. Bundesweit betrachtet wird derzeit noch eine Unterversorgung mit Einfamilienhäusern konstatiert – alle Autoren gehen jedoch von einem langfristig abnehmenden Mehrbedarf aus.⁽²⁴⁾ Als gesichert kann gelten, dass sich die Nachfragesituation in Zukunft regional höchst unterschiedlich entwickeln wird, was sich schon heute in der Wertentwicklung von Einfamilienhausbeständen der 1950er und 1960er Jahren bemerkbar macht.⁽²⁵⁾ Erika Spiegel bescheinigt suburbanen Einfamilienhausgebieten dennoch insgesamt ein eher geringes Gefährdungspotenzial:

„Für die äußere Stadt gilt, dass zur Zeit die Einfamilienhausgebiete unmittelbar diesseits und jenseits der Stadtgrenzen nur wenig gefährdet erscheinen. Dies gilt auch für die Gebiete, die bereits kurz nach 1950 entstanden sind und in denen die Häuser nach Größe, Zuschnitt und Ausstattung der Wohnungen nicht mehr heutigen Ansprüchen genügen. Wo die Eigentümer nicht für eine laufende Modernisierung gesorgt haben, erweisen sich viele dieser Häuser denn auch als schwer verkäuflich, dies allerdings vor allem dann, wenn die Eigentümer oder ihre Erben unrealistische Vorstellungen über die zu erzielenden Preise haben. Sofern die Preise jedoch die Umbau- oder Abrisskosten berücksichtigen, die ein Käufer aufzubringen hätte, um dort seinen Vorstellungen entsprechend wohnen zu können, so finden die Häuser in der Regel auch Abnehmer.“⁽²⁶⁾

Auch Empirica/Bayern LB prognostizieren für die meisten westdeutschen Regionen mittelfristig noch eine stabile Einfamilienhaus-Nachfrage. Nur in schrumpfenden Regionen mit einem sehr hohen Einfamilienhausanteil am Wohnungsbestand werden demnach Angebotsüberhänge erwartet. Dort könne es dann in schlechten Lagen auch vereinzelt zu strukturellen Leerständen kommen. Nachnutzungsprobleme bei Bestandseigenheimen können gemäß dieser Studie darüber hinaus aber auch in Regionen mit steigender Nachfrage entstehen, wenn sich Gebäude in einem so schlechtem Zustand befinden, dass sie nicht mehr erfolgreich am Markt platziert werden können.

„Insbesondere kleine Objekte mit kleinen Grundstücken und langjährigem Instandhaltungsstau können auch vollkommen wertlos werden, wenn die Neubaukosten niedriger als die Sanierungskosten sind und das Baulandangebot hoch ist.“⁽²⁷⁾

11 Der Spiegel, 1958, 26–27

12 Der Spiegel, 1958, 26–34;

Der Spiegel, 1969, 38–63;

Mitscherlich, 1965;

Harlander, 1999

13 §1 Abs. 2 Nr. 2 WoFG

14 Adam/Driessen/Münter, 2008

15 Penn-Bressel, 2003;

Erdmenger, 2007

16 Albrecht, 2008;

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2009 b

17 Suter et al., 2000;

Sidentop et al., 2006;

Dittrich-Wesbuer et al., 2008

18 Empirica AG/Bayern LB,

2009, 79

19 Rosenbohm, 2005;

Schöfl et al., 2005;

Temple, de, 2006;

Nierhoff, 2008;

Dransfeld et al., 2010;

Zakrzewski, 2011

20 Dransfeld et al., 2010;

Eichener, 2003;

Temple, de, 2006;

Zakrzewski, 2011, 56

21 Dransfeld et al., 2010;

Häußermann, 2007;

Zakrzewski, 2011, 57

22 Aehnelt et al., 2008;

Empirica AG/Bayern LB, 2009

23 Aehnelt et al., 2008;

Hahne, 2010;

Spehl (Hg.), 2011

24 Empirica AG/Bayern LB,

2009;

Waltersbacher, 2006;

Braun, 2007;

Banse et al., 2006;

Möller, 2006

25 Aehnelt et al., 2008

26 Spiegel, 2007, 77

27 Empirica AG/Bayern LB,

2009, 79

Für Nordrhein-Westfalen kommen Dransfeld et al. zu dem Ergebnis, dass sich die Marktchancen der Bestände in Abhängigkeit von großräumiger und kleinräumiger Lage sowie der Gebäudequalität ausdifferenzieren werden.

„Hochwertige Immobilien in besten Lagen [werden] kaum Vermarktungsprobleme aufweisen [...]. Beste Lagen weisen jedoch vielfach auch Bestandsimmobilien insbesondere der 1950er und 1960er Jahre auf, so dass auch hierfür generell gute Prognosen bezüglich ihrer Vermarktungsfähigkeit gelten. Die ‚Verlierer‘ auf dem Einfamilienhausmarkt werden tendenziell die peripher gelegenen Bestände minderer bis mittlerer Qualität sein.“⁽²⁸⁾

Ähnlich schätzen auch Spehl et al. die Lage in Hessen, Rheinland-Pfalz und dem Saarland ein. Inkongruenzen von Angebot und Nachfrage erwarten sie aber nicht nur in entlegenen Schrumpfungsräumen, auch in einem stagnierenden oder wachsenden Umfeld können demnach problematische Konstellationen auftreten.⁽²⁹⁾

„Betroffen sind dabei nicht nur periphere ländliche Regionen, sondern auch spezifische Ortsteile in stagnierenden oder auch boomenden Gemeinden, d. h. insbesondere Wohngebiete der 50er bis 70er Jahre, in denen die Menschen in ihren Häusern gealtert sind.“⁽³⁰⁾

Gleichwohl konzentrieren sie sich in ihrer Untersuchung auf künftig zu erwartenden Wohnungsleerstand in Einfamilienhausgebieten der 1960er bis 1980er Jahre im ländlichen Raum der drei genannten Bundesländer und weisen dabei auf ein verbreitetes Wahrnehmungsproblem hin.

„Die mit vorhandenen und zukünftigen Leerständen verbundenen Probleme sind vielfach noch nicht erkannt oder werden nicht als gravierend eingeschätzt. Leerstände von Wohnungen in diesen Siedlungsbereichen werden oft als Problem der privaten Eigentümer angesehen und nicht als Aufgabe der Gesellschaft.“⁽³¹⁾

Im Rahmen einer Analyse der Wohnungsmarktentwicklung in einem peripher gelegenen, teils ländlich, teils altindustriell geprägten Landkreis im Nordosten Bayerns kommt Standl zu dem Ergebnis, dass derzeit auf den Markt kommende gebrauchte Einfamilienhäuser noch problemlos Käufer finden, wenn dem Sanierungszustand entsprechende Preisnachlässe gewährt werden. Jedoch folgert er aus der absehbaren Angebots- und Nachfrageentwicklung, dass die Weiternutzung dieser Bestände mittelfristig gefährdet ist und spricht sogar von zukünftigen „postmodernen Wüstungserscheinungen“⁽³²⁾.

„Da [...] eine sehr große Anzahl dieser Häuser der Baujahre 1955–1970 durch das Ableben der Bewohner den Immobilienmarkt überschwemmen wird, werden auch ganze, bislang bevölkerungs- und siedlungsstrukturell intakte Siedlungen von massivem Leerstand betroffen sein.“⁽³³⁾

Die hier erwähnten Arbeiten belegen, dass für Teile des westdeutschen Einfamilienhausbestands der 1950er bis 1970er Jahre künftig Vermarktungs- oder Leerstandsprobleme erwartet werden – und zwar überwiegend, jedoch nicht ausschließlich, in ländlich-peripheren oder strukturschwachen Abwanderungsregionen. Darüber hinaus kann festgehalten werden, dass für das Marktgeschehen, abgesehen von den oben beschriebenen quantitativen, qualitativen und räumlichen Diskrepanzen, die jeweilige Wohnlage und das Image eines Gebiets sowie die spezifi-

schen Wohnumfeld- und Gebäudequalitäten entscheidend sind. Zudem sind die Zukunftschancen älterer Einfamilienhausgebiete auch vom Unterhaltungszustand der Gebäude und damit von den Investitionsentscheidungen und dem Engagement der Eigentümer abhängig.

Neben den bisher genannten Arbeiten, die einen Überblick über das Forschungsfeld geben, gibt es auch einige, teils umfangreichere Studien, die mit unterschiedlichen disziplinären Zugängen und Untersuchungsschwerpunkten stärker in die Tiefe gehen und verschiedene Handlungsoptionen aufzeigen. Eine erste umfassende fallstudienbasierte Untersuchung, die neben Geschosswohnbauten auch freistehende Einfamilienhaus- sowie Reihenhausbestände der Nachkriegszeit betrachtet, ist die „Pilotstudie zur nachhaltigen Entwicklung von Nachkriegssiedlungen (1945–65) unter besonderer Berücksichtigung von Flächenökonomie und Flächenmanagement“ von Schöfl et al. aus dem Jahr 2005.⁽³⁴⁾ Aufbauend auf elf Fallstudien und einer quantitativen Befragung von Planungsbehörden und Wohnungsbau-gesellschaften in Baden-Württemberg wurden „Grundlagen zur Strukturierung des kommunalen Flächenmanagements als Instrument der Revitalisierung von Nachkriegssiedlungen erarbeitet“.⁽³⁵⁾ Im Rahmen der Untersuchung wird dabei auf die besondere Bedeutung der Phase des Generationenwechsels für die Durchführung von Qualifizierungsmaßnahmen hingewiesen.

In einer Reihe von Diplomarbeiten werden ebenfalls auf Basis von Fallstudien die Situationen einzelner Untersuchungsgebiete abgebildet und mögliche Anpassungsoptionen und Handlungsmöglichkeiten der kommunalen Akteure diskutiert.⁽³⁶⁾ Nierhoff stellt heraus, dass die Gebiete insbesondere mit Blick auf Gebäude und Infrastruktur heutigen Wohnansprüchen vielfach nicht mehr entsprechen. Notwendige Qualifizierungsstrategien sowohl für die dort lebenden älteren Bewohner als auch für neue Nachfragegruppen sollten dabei über Formen der öffentlichen-privaten Kommunikation umgesetzt werden. Insbesondere „weichen“ Instrumenten wie Information, Kooperation und Marketing käme dabei besondere Bedeutung zu. Um neue Nachfragegruppen für die Gebiete zu gewinnen, ist nach Krampulz ein „vielschichtiges Vorgehen“ notwendig. Dies beinhaltet ein Bestandmarketing, um neue Zielgruppen anzusprechen, solle aber flankiert werden von einer Verminderung der Baulandausweisung. Eine Leistung der Temples besteht darin, dass sie ein Indikatorenset zur Einschätzung der Stabilität und Dynamik der Wohnbevölkerung entwickelt, „um Hinweise auf den Stand des Generationenwechsels in Siedlungen gleichen Baualters zu erhalten“.⁽³⁷⁾ Ihr gelingt es, für die 15 von ihr untersuchten Einfamilienhaussiedlungen im Stadtgebiet Dortmund bauphasentypische Stadien des Generationenwechsels zu identifizieren. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass die von ihr untersuchten Siedlungen der 1950er Jahre eine „extrem hohe (Noch)Stabilität in ihrer Bevölkerungszusammensetzung aufweisen“.⁽³⁸⁾ Weiterhin hebt die Temple hervor, dass die Siedlungen der 1950er Jahre kurz vor einem Bewohnerwechsel stünden. Die Haushalte in den betrachteten 1960er-Jahre-Gebieten befänden sich inmitten der familiären Schrumpfungphase; in diesem Zusammenhang spricht sie von einer „altersspezifischen ‚Aussiebung‘ der Siedlungen“.⁽³⁹⁾ Leister gelingt es mit Hilfe

qualitativer Befragungen der Erstbewohner und neu Zugezogener in einem Bonner Einfamilienhausgebiet der 1960/70er Jahre die individuellen Hintergründe der Wohnstandortwahl zu ergründen und so die Funktionsweise des ablaufenden Generationenwechsels offenzulegen. Sie stellt fest, dass die Bestandserwerber im Vergleich zur Erstbezugsgeneration eher statusniedrigeren Gruppen angehören, die sich erst aufgrund der fallenden Preise den Schritt ins Wohneigentum leisten konnten. Weiterhin konnte Leister die Pluralisierung der Familienformen und Lebensstile in Form *neuer Erwerbertypen* im Untersuchungsgebiet nachweisen:⁽⁴⁰⁾

„Neben die ‚klassischerweise‘ vorhandenen jungen Familienhaushalte treten mittlerweile auch ‚neuere‘ Haushaltstypen wie ältere Paare, Paare ohne Kinder, Alleinerziehende, Patchworkfamilien und Mehrgenerationenfamilien, die das Wohnmodell des Einfamilienhauses als attraktiv empfinden.“⁽⁴¹⁾

Eine Untersuchung, die insbesondere wegen ihrer ähnlich konzipierten sekundärstatistischen Analyse wichtige Ergänzungen bzw. Vergleichsmöglichkeiten für die vorliegende Arbeit liefert (vgl. Kapitel 2.1), ist die von Empirica im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) erarbeitete Studie „Strategien für Wohnstandorte an der Peripherie der Städte und in Umlandgemeinden“.⁽⁴²⁾ Im Rahmen der Untersuchung wird der Frage nachgegangen, inwieweit die suburbane Wohnbebauung der 1960er und 1970er Jahre, die einfache städtebauliche Qualitäten aufweist, in Zukunft mit Nachfrageproblemen konfrontiert sein wird und welche Qualifizierungsstrategien für diese Standorte verfolgt werden können.⁽⁴³⁾ Für Gebiete in strukturschwachen Regionen werden in Zukunft problematische Entwicklungen erwartet, wenn die allgemeine Nachfrage sinkt und zugleich günstiges Bauland zur Verfügung steht. Familien würden sich dann eher für ein Neubaugebiet als lebensphasenhomogenes Wohnumfeld entscheiden als in ein möglicherweise überaltertes Bestandsgebiet zu ziehen.⁽⁴⁴⁾

„Die neuen Wohnquartiere im Umland bieten Familien darüber hinaus einen zusätzlichen Vorteil, weil wegen der hohen Familiendichte in der Nachbarschaft das Alltagsleben besser organisiert werden kann (informelle gegenseitige Hilfe). Wenn [...] der Generationenwechsel nur schleppend verläuft, so hat das Nachteile für die jungen Familien, die als Erste zuziehen. Dies betrifft die mangelnde Ausstattung mit familienorientierten Angeboten und die der gemeinsamen Lebensphase mit Familie entsprechenden nachbarschaftlichen Netzwerke.“⁽⁴⁵⁾

Auch wird darauf hingewiesen, dass in finanzschwachen Kommunen die beschränkten Ressourcen für die drängendsten Probleme reserviert sind und daher kaum Spielraum für proaktive Maßnahmen in anderen Bereichen bleibt.⁽⁴⁶⁾ Als Lösungsansätze für Wohngebiete mit dominierender Einfamilienhausbebauung in Suburbanisierungsgemeinden werden unter anderem der familiengerechte Neubau als Ergänzung bzw. Nachverdichtung und die Sicherung der (sozialen) Infrastruktur für alle Bewohnergruppen diskutiert.⁽⁴⁷⁾

In dem ExWoSt Forschungsfeld „Kostengünstige und qualitätsbewusste Entwicklung von Wohnungsobjekten im Bestand“ wurden unter anderem Strategien und Maßnahmen zur Bestandsentwicklung von Einfamilienhäusern und insbesondere

28 Dransfeld, 2010, 57

29 Spehl, 2011

30 Ebenda, 1

31 Ebenda, 75

32 Standl, 2006, 310–311

33 Ebenda, 311

34 Schöfl et al., 2004

35 Ebenda

36 Leister, 2008; Temple, de, 2005;

Nierhoff, 2006;

Krampulz, 2003;

Büchting, 2007;

Rösch, 2007

37 Temple, de, 2005, 64

38 Ebenda, 80

39 Ebenda, 81

40 Leister, 2008, 108

41 Ebenda, 108

42 Krings-Heckemeier et al., 2009

43 Ebenda, 14–15

44 Ebenda, 125–126

45 Ebenda, 125–126

46 Ebenda, 125–126

47 Ebenda, 125–126

die Möglichkeiten zur Sensibilisierung und Aktivierung der Eigentümer untersucht.⁽⁴⁸⁾ Zusätzlich zu insgesamt sechs Modellvorhaben wurden Sondergutachten zu den Marktchancen, zu Beratungsleistungen sowie zu Erfahrungen aus dem europäischen Ausland erstellt.⁽⁴⁹⁾ Eine Befragung von Akteuren aus dem Bereich der Immobilienwirtschaft kommt in dem Sondergutachten zu „Marktchancen von Reihenhäusern, Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern aus den 1950er und 1960er Jahren“ zu folgendem Ergebnis:

„In schrumpfenden Regionen erweist sich dieser Gebäudetypus [Einfamilienhaus mit 100 bis 130 m² Wohnfläche] als ebenso marktgängig wie in wachsenden, wobei vielleicht gerade die geringere Fläche und der unterdurchschnittliche Standard einen positiven Faktor darstellen, da sie die Gesamtkosten senken.“⁽⁵⁰⁾

Im Rahmen des Sondergutachtens zur „Sicherstellung der Neutralität von Beratungsinstanzen für die Anpassung von Bestandsimmobilien“ wird ebenfalls auf das Thema der Aktivierung privater Einzeleigentümer abgestellt. Ergebnis ist, dass sich für die Trägerschaft entsprechender Angebote jene Formen besonders eignen, in denen Kompetenzen der kommunalen Verwaltung mit Kompetenzen externer Beratungsangebote zusammengeführt werden.⁽⁵¹⁾

Das Thema der Aktivierung privater Einzeleigentümer im Kontext von Stadtumbauprozessen findet sich in weiteren Studien, wie einem Sondergutachten im Rahmen des ExWoSt Forschungsfelds „Stadtumbau West“ mit dem Titel „Private Eigentümer im Stadtumbau. Viele einzelne Eigentümer und unterschiedliche Eigentumsverhältnisse: Chance oder Hemmnis beim Stadtumbau West?“⁽⁵²⁾ oder der Veröffentlichung „Möglichkeiten des familienfreundlichen Stadtumbaus bei kleinteiliger Eigentümerschaft“ aus der ExWoSt-Studie „Strategien und Aktionsfelder für städtisches Wohnen von Familien“.⁽⁵³⁾ Im Zuge letztgenannter Veröffentlichung wurden auch Kooperationsformen zwischen Eigentümern – im Sinne sogenannter „Housing Improvement Districts“ – diskutiert. Dort erarbeitete Verfahrensvorschläge für die Begleitung entsprechender Kooperationsformen dienen im Rahmen der vorliegenden Untersuchung auch als Grundlage, um diese Ansätze für spezifische Eigentümerstrukturen in Nachkriegseigenheimsiedlungen zu erweitern (vgl. Kapitel 5).

Im Kontext der Diskussion um die Verminderung der Flächenausweisung stehen Konzepte der Weiterentwicklung und Nachverdichtung im Bestand. In diesem Sinne geht es in der österreichischen Studie „Bau-Land-Gewinn ohne Erweiterung“ darum, unbebaute Flächen und ungenutzten Wohnraum in entsprechenden Siedlungen zu aktivieren.⁽⁵⁴⁾ Auch in dieser Arbeit wird die Bedeutung einer neutralen fachlichen Beratung herausgestellt. Diese diene als Grundlage, wenn es darum geht, Nachverdichtungspotenziale von Einfamilienhausbeständen gemeinsam mit den Hauseigentümern zu entwickeln und entsprechende Maßnahmen umzusetzen. In dem Planungs- und Beteiligungsprojekt „Dichtedialog“ im Raum Graz (Österreich) wird praxisnah in vier Einfamilienhausgebieten untersucht, wie die Qualitäten von Gebieten erhalten werden können und wie zusätzlicher Wohnraum für neue Bedürfnisse geschaffen werden kann. Die Gebiete werden detailliert analysiert und Fragebogenerhebungen durchgeführt.⁽⁵⁵⁾

Unter einem anderen Vorzeichen steht das im Rahmen des Schweizerischen Nationalen Forschungsprogramms „Nachhaltige Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung“ (NFP 54) von der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften durchgeführte Projekt „Strategien für eine nachhaltige Entwicklung von Einfamilienhaussiedlungen“.⁽⁵⁶⁾ Hier wurden unterschiedliche Szenarien zur Qualifizierung bestehender Einfamilienhausgebiete durchgespielt, die von der baulichen Nachverdichtung bis hin zur Bewahrung und Weiterentwicklung vorhandener Freiraumqualitäten reichen. Die Strategien wurden anschließend durch studentische Testentwürfe auf ihre Anwendbarkeit in realen Raumsituationen hin überprüft.

Ein umfangreiches Set an Handlungsempfehlungen wird in der bereits weiter vorne erwähnten Studie „Boden 2030“ von Dransfeld et al. diskutiert. Die Autoren verweisen darauf,

„dass Entwicklungen auf dem Einfamilienhausmarkt [...] nicht ‚erlitten‘, sondern erkannt und gezielt gelenkt werden [sollen]! Deshalb ist es erforderlich, dass die Kommunen verstärkt ihre Bestände an älteren Einfamilienhausgebieten analysieren, um Problemgebiete zu erkennen. Jede Kommune und jedes Einfamilienhausgebiet hat hierbei seine eigenen individuellen Schwierigkeiten und Potenziale.“⁽⁵⁷⁾

Das Projekt „Wohneigentum für Generationen – Siedlungen zukunftsfähig gestalten und entwickeln“ beschäftigte sich mit Eigenheimsiedlungen in Rheinland-Pfalz, die von Siedlergemeinschaften errichtet worden sind. Fünf Gebiete wurden hinsichtlich sozialer, städtebaulicher und energetischer Qualifizierungsmöglichkeiten untersucht. Eine wichtige Erkenntnis war, dass trotz der im Vergleich zu *normalen* individualisierten Einfamilienhausgebieten gut entwickelten Organisations- und Kommunikationsstrukturen die Sensibilisierung der Bewohner und die Erneuerung der Siedlungen ein sehr langwieriger Prozess ist. Des Weiteren existiert eine Reihe von Arbeiten, die sich mit der Frage der baulichen Anpassung der Bestände beschäftigen und die mit der Betrachtung einzelner Gebäude die kleinräumigste Betrachtungsebene der Studien einnehmen. Da es im Rahmen der vorliegenden Untersuchung nicht um die Betrachtung einzelner Gebäude geht, seien entsprechende Arbeiten daher nur kurz erwähnt. Neben eher allgemeinen Berichten zur Modernisierung älterer Einfamilienhäuser⁽⁵⁸⁾ gibt es noch speziellere Arbeiten zur altengerechten Anpassung der Bestände und Siedlungen⁽⁵⁹⁾ sowie zu Themen der energetischen Modernisierung⁽⁶⁰⁾.

Das Thema Bestandsentwicklung von Einfamilienhausgebieten formiert sich derzeit als ein Forschungsfeld. Besonders beachtete Aspekte sind dabei die Rolle der selbstnutzenden Eigentümer, das Thema Nachverdichtung und mögliche Angebotsüberhänge bzw. Nachfragedefizite. Da sich die betroffenen Gebäude fast ausschließlich in kleinteiligem Einzeleigentum befinden, gestaltet sich die Bestandserneuerung hier um ein vielfaches komplizierter und langwieriger als bei den großen zusammenhängenden Gebäudebeständen der Wohnungswirtschaft. In der Literatur wird daher die besondere Bedeutung von kommunikativen, partizipativen und kooperativen Instrumenten zur Sensibilisierung und Aktivierung der Eigentümer hervorgehoben. Unter stabilen Nachfragebedingungen wird die Qualifizierung von Einfamilienhausgebieten vor allem als

städtebauliche Aufgabe verstanden. Innenentwicklungs- und Nachverdichtungsstrategien spielen dabei eine große Rolle, aber auch Überlegungen zur Nutzungsdiversifizierung und zur Verbesserung der Infrastrukturversorgung. Obwohl aktuell kaum struktureller Leerstand in Einfamilienhausgebieten feststellbar ist, werden für die Zukunft jedoch – wie oben ausgeführt – Vermarktungsprobleme, Wertverfall und wachsender Leerstand für bestimmte Teilbestände erwartet. Zu beachten ist dabei, dass ein Ungunsthfaktor alleine noch nicht problematisch ist – wohl aber die Akkumulation von Nachteilen wie eine periphere inter- und/oder intraregionale Lage, eine geringe Attraktivität des Wohnstandorts und ein schlechter Gebäudezustand. Wenn zugleich auf dem Immobilienmarkt attraktive Alternativen wie günstiger Baugrund oder sanierte Etagenwohnungen in guter Lage angeboten werden, können Angebotsüberhänge auftreten. Jedoch werden in der Fachliteratur auch gegenläufige Prozesse und Maßnahmen zur Stimulierung der Nachfrage aufgezeigt. Zum Beispiel wird durch fallende Preise die Eigentumsbildung von Schwellenhaushalten erleichtert. Auch werden neben der klassischen Kleinfamilie weitere Familienformen und Lebensstilgruppen identifiziert, die als „neue“ Erwerbtypen auftreten.

Gegenüber anderen Arbeiten, die meist regional oder thematisch begrenzt ausfallen, erweitert die vorliegende Studie den bisherigen Forschungs- und Erkenntnisstand, indem die Einfamilienhausbestände sowohl einer großräumigen Analyse als auch einer fallstudienbasierten Untersuchung unterzogen werden, und mit der Perspektive der Kommune, der Immobilienwirtschaft sowie der Bewohner die wichtigsten Betrachtungsebenen berücksichtigt sind. Im folgenden Abschnitt werden der Aufbau und der methodische Ansatz der Untersuchung genauer vorgestellt.

48 Aehnelt et al., 2010, 7
 49 Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, 2008
 50 Aehnelt et al., 2008, 18
 51 Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, 2008, 19
 52 Karsten, 2007
 53 Faller et al., 2009
 54 Gutmann/Pletzer/Schweizer, 2003
 55 Dichtedialog [<http://dichtedialog.geobeteiligung.at/>] (letzter Zugriff 19.08.2011)
 56 Bosshard/Kurath/Weiss, 2009; Kurath, 2007

57 Dransfeld et al., 2010, 57
 58 Kompetenzzentrum „kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“ im Institut für Erhaltung und Modernisierung von Bauwerken e.V., 2005; Ornetzeder/Suscsek-Berger, 2005; Haselsteiner/Havel/Guschlbauer-Hronek, 2005
 59 Hodler, 2009; Nuissl/Bigalke, 2006; Weeber et al., 2010
 60 Stieß et al., 2010; Weiß/Dunkelberg, 2010; Kammerhofer/Ferle/Köppl, 2005

1.3 Forschungsdesign

1.3.1 Ziele und Forschungsfragen

Im Rahmen des Forschungsvorhabens wurde die Anpassungsfähigkeit von Einfamilienhausbeständen der 1950er, 1960er und 1970er Jahre an eine veränderte Nachfrage untersucht. Dabei standen weniger die Anpassungsbedarfe und -möglichkeiten einzelner Eigentümer und Gebäude im Mittelpunkt des Forschungsinteresses, sondern es sollten Möglichkeiten zur Qualifizierung von Einfamilienhausgebieten insbesondere in städtebaulicher und infrastruktureller Hinsicht primär aus Sicht der Kommunen aufgezeigt werden. Dem Projekt lag die Annahme zugrunde, dass Kommunen ein hohes Interesse haben, im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung dem Ressourcenverbrauch durch Einfamilienhausneubau an nicht integrierten Standorten und volkswirtschaftlichen Schäden durch Immobilienwertverfall entgegenzuwirken, aber auch einen Beitrag zur Befriedigung des verbreiteten Wunsches nach dem Wohnen im Einfamilienhaus zu leisten. Vor diesem Hintergrund sollten typische Handlungsfelder identifiziert werden, bei denen Qualifizierungsbedarfe und zugleich hinreichende Einflussmöglichkeiten der Kommune bestehen, die geeignet sind, die Attraktivität älterer Einfamilienhausgebiete für potenzielle Nachnutzer zu verbessern und die Bestände damit zukunftsfähiger zu machen. Am Anfang des Projektes standen unter anderem folgende Forschungsfragen:

- In welchen Regionen in Deutschland (West) ist eine überdurchschnittliche Betroffenheit durch quantitative und/oder qualitative Diskrepanzen von Angebot und Nachfrage nach Einfamilienhäusern der betreffenden Entstehungszeit zu erwarten? Welche kleinräumigen Differenzierungen bestehen innerhalb der Regionen bezüglich einer möglichen Ungleichverteilung von Angebot und Nachfrage? Lassen sich Regions-, Stadt- und Gebietstypen identifizieren, bei denen eine höhere Wahrscheinlichkeit für derartige Diskrepanzen bestehen?
- Wie erscheint derzeit die Marktsituation von Einfamilienhausbeständen und wie vollzieht sich der Generationenwechsel in den betreffenden Gebieten?
- Welche Bedeutung kommt dem Thema Bestandsentwicklung von Einfamilienhausgebieten aus Sicht der kommunalen Verwaltung zu? Gibt es bereits Ansätze von kommunalen Qualifizierungsstrategien für ältere Einfamilienhausgebiete?
- Welche Maßnahmen sind geeignet, die nachhaltige Nutzung von bestehenden Einfamilienhausgebieten unter Berücksichtigung der lokalen Rahmenbedingungen zu fördern?

1.3.2 Aufbau

Das Forschungsvorhaben gliederte sich in drei Arbeitsphasen. In der ersten Arbeitsphase wurden Angebots- und Nachfrage-merkmale von Einfamilienhausbeständen der 1950er, 1960er und 1970er Jahre basierend auf bundesweiten (sekundär-) statistischen Erhebungen und einer umfassenden Auswertung verfügbarer Dokumente analysiert. Wesentliches Ziel der Analyse aller westdeutschen Stadt- und Landkreise war es, eine erste noch überschlägige Identifizierung von Regionen zu erarbeiten, in denen sich zukünftig besondere Handlungsbedarfe ergeben (weiterführend dazu siehe Kapitel 2.2). Zusätzlich wurde eine Charakterisierung des Einfamilienhausbestands auf regionaler, Gebiets- und Gebäudeebene erstellt. In diesem Zusammenhang wurden auf den verschiedenen Betrachtungsebenen Merkmale identifiziert, die eine übergeordnete Bedeutung für die Entwicklung der Quartiere haben. Anhand dieser Merkmale wurden die Besonderheiten der Einfamilienhausgebiete herausgearbeitet.

Zu Beginn der zweiten Arbeitsphase wurden die Länder Baden-Württemberg, Bayern, Hessen, Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen für eine nähere Untersuchung ausgewählt (zur Fallauswahl siehe Kapitel 3.1). Für die ausgewählten Bundesländer wurde zunächst eine an der Kreisanalyse orientierte Gemeindeanalyse durchgeführt, um die potenzielle Betroffenheit auch auf kommunaler Ebene abschätzen zu können. In der Folge wurden insgesamt 14 Fallstudienkommunen ausgewählt, um die bislang erzielten quantitativen Ergebnisse auf kommunaler Ebene empirisch zu vertiefen und auszuweiten (zu den Auswahlkriterien der Fallstudien siehe Kapitel 3.1). Ziel der Fallstudien war eine detaillierte Untersuchung der eingangs beschriebenen Phänomene und Fragestellungen sowohl in der Wahrnehmung kommunaler Akteure auf gesamtstädtischer Ebene als auch durch die Analyse konkreter Einfamilienhausgebiete in den jeweiligen Kommunen vor Ort. Insgesamt wurden 29 Einfamilienhausgebiete ausgewählt. Die Fallstudienphase lieferte u. a. durch Interviews mit kommunalen und immobilienwirtschaftlichen Experten erste Hinweise auf mögliche Anpassungsoptionen wie auch -restriktionen, die unter Einbeziehung von planungsrechtlichen und sozialwissenschaftlichen Experten in einem ergänzenden Expertenworkshop im Februar 2011 in Stuttgart einer ersten Bewertung unterzogen wurden.

In der dritten Arbeitsphase wurden – aufbauend auf den Erkenntnissen aus den Fallstudien – allgemeine Handlungsempfehlungen für Kommunen mit solchen Beständen entwickelt, deren dauerhafte Funktionsfähigkeit bzw. positive Entwicklung durch das Marktgeschehen nicht gewährleistet ist oder die aufgrund ihrer strukturellen Rahmenbedingungen zukünftig mit Problemen konfrontiert sein könnten. Erarbeitet wurde ein Katalog von sieben kommunalen Handlungsfeldern sowie einem übergeordneten Handlungsfeld, das sich auf Aspekte bezieht, die sich außerhalb der kommunalen Handlungssphäre befinden. Diese Handlungsempfehlungen wurden in einem Workshop im Mai 2011 in Dortmund mit Experten aus den teilnehmenden Kommunen diskutiert. Dabei wurde auch Fragen nach den Grenzen kommunaler Steuerungsfähigkeit in Siedlungsbeständen nachgegangen. Um die Wirkungsweise der vorgeschla-

genen Maßnahmen und die möglichen Folgen des Verzichts auf steuerndes Eingreifen zu illustrieren, wurde die Entwicklung eines fiktiven Modellgebiets skizziert. Es wurden für zwei unterschiedliche Ausgangslagen jeweils wiederum zwei Szenarien beschrieben, bei denen einmal eine reaktiv und einmal eine proaktiv handelnde Kommune vorausgesetzt wurde.

1.3.3 Forschungsansatz und methodische Grundlagen

Um Qualifizierungsstrategien für Einfamilienhausbestandsgebiete diskutieren zu können, galt es, die Situationen der Bestände vor Ort umfassend zu analysieren. Folglich wurde ein Fallstudienansatz gewählt, der es ermöglicht, spezifische Gegebenheiten vor Ort ganzheitlich zu untersuchen und dabei Faktoren und Zusammenhänge zu identifizieren, die die Entwicklung der Gebiete prägen. Mit Blick auf das Ziel der Untersuchung – die Entwicklung von Handlungsoptionen – war es dabei elementar, Handlungsbedingungen und Handlungslogiken der lokalen Akteure zu rekonstruieren. Daher wurden verschiedene akteurspezifische Perspektiven auf die Gebiete erhoben, um ein möglichst ganzheitliches Bild der gegenwärtigen Situation vor Ort abbilden zu können. Dieser Ansatz ermöglicht es, einzelne Aussagen in einen breiteren Kontext zu stellen, Brüche und widersprüchliche Einschätzungen offenzulegen sowie vorgefundene Zusammenhänge zu präzisieren. Die konkrete Ausgestaltung des Fallstudienansatzes orientierte sich zunächst daran, eine dem qualitativen Ansatz entsprechende Offenheit sicherzustellen. Um die erhobenen Daten in einem nächsten Schritt auch vergleichend auswerten zu können, galt es aber zugleich, zentrale Komponenten des Untersuchungsablaufs konstant zu halten. Diese Anforderung führte zur Auswahl der nachfolgend beschriebenen Erhebungs- und Auswertungsverfahren.

Auswertung der kommunalen Einwohner- und Katasterdaten

Zu Beginn der Untersuchung wurden von den Kommunen die aggregierten Einwohnermeldedaten für die ausgewählten Gebiete ermittelt sowie entsprechende Auszüge aus dem Liegenschaftskataster zur Verfügung gestellt. Somit konnten die demographischen und geographischen Informationen verknüpft und GIS-basierte Gebietsanalysen durchgeführt werden. Entsprechende Ergebnisse bilden die Grundlage der Gebietsanalyse, die durch die Begehungen vor Ort fortgesetzt bzw. ergänzt wurden.

Leitfadengestützte Experteninterviews

In allen 14 Kommunen wurden leitfadengestützte Experteninterviews mit kommunalen Vertretern der Planungsbehörden, meist Planungsamtsleiter bzw. Bürgermeister, geführt. Zudem wurden Akteure der örtlichen Immobilienwirtschaft befragt, darunter fielen Mitarbeiter der Immobilienabteilungen örtlicher Kreditinstitute oder vor Ort ansässige Makler. In einigen Fällen wurden auch Mitarbeiter von Wohnungsunternehmen sowie Gutachter befragt. Die Interviews mit den Planungsamtsleitern stellen die Schlüsselinterviews der gesamten Erhebung

dar, daher wurden sie vollständig transkribiert und systematisch ausgewertet.

Begehungen

Um Aussagen der befragten Akteure reflektieren zu können und konkrete bauliche und siedlungsstrukturelle Eigenschaften der Gebiete zu erfassen, wurden mit Hilfe eines einheitlichen Leitfadens Vor-Ort-Begehungen aller Gebiete durchgeführt. Die Begehungen zielten darauf ab, wesentliche Merkmale und Besonderheiten der Siedlungs- und Baustruktur, des öffentlichen Raums sowie der Infrastrukturausstattung der Gebiete zu erfassen.

Bewohnerbefragung

Zur Erfassung der Bewohnersicht wurde im Zeitraum von Herbst 2010 bis Frühjahr 2011 eine standardisierte schriftliche Bewohnerbefragung durchgeführt. Ziel war es, spezifische Vorteile, Defizite und Problemlagen der Gebiete sowohl aus Sicht Neuhinzugezogener als auch aus Sicht der Erstbewohner zu erfassen. Damit sollten die Ergebnisse Einblicke in den Ablauf des Generationenwechsels in den Gebieten ermöglichen. Die Befragung war als „Stellvertreterbefragung“ konzipiert: Im Rahmen einer Vollerhebung wurden in insgesamt zehn Gebieten die Bewohner befragt (zu den Kriterien der Auswahl siehe Kapitel 4.3). Die Kombination der gewählten Methoden sollte gewährleisten, dass die Aussagen der örtlichen Experten, die demographischen Daten sowie die Ergebnisse der Bewohnerbefragung durch die systematische Begehung der Gebiete abgeglichen werden konnten. Die verschiedenen Perspektiven ermöglichten damit einen Vergleich zwischen der Innen- und der Außenwahrnehmung der Gebiete und trugen zu einem Abgleich subjektiver Wahrnehmungen bei.

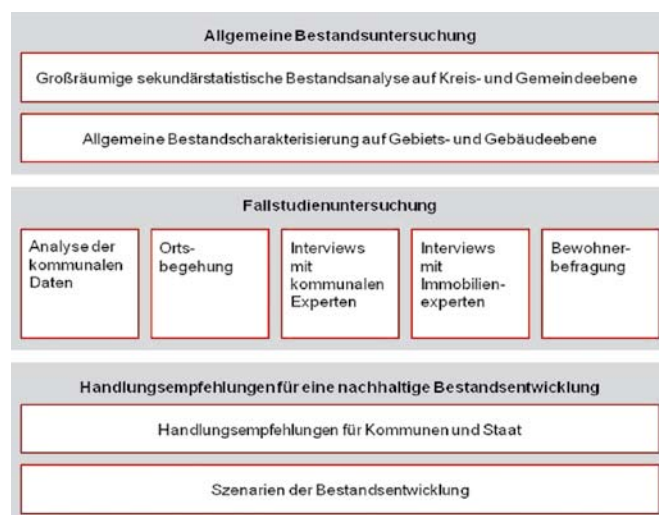


Abb. 1 Aufbau des Forschungsprojekts