
7 Fazit

7.1 Einführung

Einfamilienhausgebiete galten lange Zeit als Selbstläufer und waren deshalb kaum Gegenstand von Stadt- und Dorferneuerungsstrategien. Ausgehend von der Annahme, dass Einfamilienhäuser insbesondere der Nachkriegszeit zukünftig stärker von soziodemographischen Veränderungsprozessen betroffen sein werden und dass sich diese Prozesse je nach Region, Standort und Gebäudetyp höchst unterschiedlich ausprägen werden, sollte im Forschungsvorhaben der Frage nachgegangen werden, wie diese Entwicklung trotz geringer Eingriffsmöglichkeiten der öffentlichen Hand in den betreffenden Bestandstyp positiv begleitet bzw. gesteuert werden kann. Dabei ging es weniger um die Anpassungsbedarfe und -möglichkeiten einzelner Gebäude, sondern um Möglichkeiten zur Entwicklung und Qualifizierung von Einfamilienhausgebieten in städtebaulicher und infrastruktureller Hinsicht. Hauptadressaten der formulierten Handlungsempfehlungen sind dementsprechend Städte und Gemeinden, die künftig in relevantem Umfang mit Nachnutzungsproblemen in älteren Eigenheimbeständen konfrontiert sein werden. Dabei wurde davon ausgegangen, dass Kommunen über ein Repertoire an Handlungsmöglichkeiten verfügen, um Einfamilienhausgebiete entsprechend ihrer Ausgangslage und Perspektiven zu stabilisieren, zu entwickeln oder umzustrukturieren. Die im Projekt aufgeworfenen Forschungsfragen lassen sich drei inhaltlichen Strängen zuordnen:

- Zunächst sollte der Frage nachgegangen werden, ob Regionen in Westdeutschland identifiziert werden können, in denen künftig in überdurchschnittlichem Maß ein Auseinanderfallen von Angebot und Nachfrage im Markt für Einfamilienhäuser zu erwarten ist und ob es innerhalb dieser Regionen auffällige kleinräumige Differenzierungen im potenziellen Problemausmaß gibt.
- Dann sollte anhand von ausgewählten Fallstudien die konkrete Situation vor Ort untersucht und Fragen nach der tatsächlichen Marktsituation, zum Ablauf des Generationenwechsels und zur Bedeutung der Bestandsentwicklung in Einfamilienhausgebieten im Rahmen des kommunalen Handelns beantwortet werden.
- Und schließlich ging es um die Frage, welche konkreten Ansätze für kommunale Qualifizierungsstrategien bereits vorhanden sind oder aus den Befunden entwickelt werden können, um die nachhaltige Nutzung bestehender Einfamilienhausgebiete unter Berücksichtigung lokaler Rahmenbedingungen zu fördern.

Die zentralen Ergebnisse und Erkenntnisse aus dem Forschungsprojekt werden auf Grundlage der Antworten auf diese drei Fragekomplexe zusammengefasst.

7.2 Zentrale Ergebnisse und Erkenntnisse

Mehr als jede fünfte westdeutsche Wohneinheit befindet sich in einem Einfamilienhaus der 1950er bis 1970er Jahre. Im Projekt wurde zunächst auf der Ebene der westdeutschen Kreise versucht, diejenigen Regionen zu identifizieren, die besonders umfangreiche Einfamilienhausbestände aus der Nachkriegszeit bis 1970 und zugleich ungünstige demographische und sozioökonomische Entwicklungsbedingungen aufweisen. Dazu wurden angebotswirksame Faktoren wie der Anteil des Nachkriegsbestands am Wohnungsbestand insgesamt, die Alterungsdynamik der Bevölkerung und das Bodenpreisniveau nachfragewirksamen Indikatoren (etwa eine periphere Lage, Wanderungsbewegungen, Entwicklung der Familienhaushalte, Einkommensdynamik) gegenübergestellt. Die Überlagerung der Ergebnisse für die beschriebenen Indikatoren macht deutlich, dass ein Angebotsüberhangrisiko nicht automatisch dort entsteht, wo rein quantitativ der größte Anteil entsprechender Bestände zu verorten ist (dies betrifft vor allem die suburbanen Gebiete der Agglomerationsräume), sondern dass vor allem peripher gelegene Kreise betroffen sind, so z.B. einige Grenzregionen, aber auch *innere Peripherien* entlang der ehemaligen innerdeutschen Grenze oder im Grenzbereich benachbarter Bundesländer. Insgesamt sind Agglomerationsräume weniger stark von potenziellen Angebotsüberhängen betroffen, während für ländliche Räume größere Probleme zu erwarten sind.

Unmittelbare Rückschlüsse auf die Situation in Kommunen können aus einer allein landkreisbezogenen Analyse nicht gezogen werden, zu differenziert stellen sich Entwicklungen auf Gemeindeebene dar. Ob es in einer Gemeinde oder in einem konkreten Wohngebiet tatsächlich zu Nachnutzungsproblemen kommt, hängt von weiteren Faktoren ab, die mit Daten auf Kreisebene nicht oder nur eingeschränkt abbildbar sind. Um die Auswahl möglicher Fallstudien auf einer gesicherten Grundlage treffen zu können, wurde ein weiterer Durchlauf mit Daten auf kommunaler Ebene durchgeführt. Die Ergebnisse bestätigen im Großen und Ganzen die räumlichen Muster der Kreisanalyse, aber auch die Vermutung, dass sich die Situation unterhalb der Kreisebene deutlich ausdifferenziert. So liegen Kommunen mit höchster und geringer Betroffenheitsbewertung teilweise direkt nebeneinander.

Insofern ist es eine zentrale Erkenntnis aus der quantitativen Analyse, dass sich – anders als ursprünglich erwartet – Regions-, Stadt- oder Gebietstypen, in denen ein höheres Risiko für die Marktgängigkeit von Einfamilienhausbeständen besteht, nur bedingt anhand der gewählten Angebots- und Nachfrageindikatoren identifizieren lassen. Die Begehungen der Bestandsgebiete haben zudem gezeigt, dass auch innerhalb von Gemeinden zum Teil disparitäre Entwicklungen in baulich-physisch ähn-

lichen Wohngebieten anzutreffen sind. Derartige, häufig mit lokalen Lageeigenschaften oder Imageausbildungen erklärbar, Entwicklungen lassen sich mit kommunalstatistischen Indikatoren kaum adäquat erfassen. Nichtsdestotrotz haben die statistischen Analysen dazu beitragen, überschlägige Aussagen über eine höhere oder geringere Wahrscheinlichkeit für zukünftige Marktungleichgewichte auf regionaler und kommunaler Ebene zu generieren. Tatsächliche Vermarktungsprobleme, Preisinbrüche bis hin zum Auftreten struktureller Leerstände hängen im konkreten Einzelfall von zahlreichen zusätzlichen Faktoren ab.

Auch die zu Beginn des Projekts verfolgte Idee, die Vielfalt von Einfamilienhausgebieten anhand von Merkmalen bzw. Rahmenbedingungen zu beschreiben oder gar zu typisieren, musste relativiert werden. Auf der Ebene der Gebiete und Gebäude lassen sich zwar konkrete Unterscheidungsmerkmale benennen, deren Verknüpfung zu synthetischen Typen erschien aber mit Blick auf die in der Realität anzutreffende Heterogenität der Gebiete nicht angemessen. Eine zentrale Erkenntnis aus dem Forschungsprojekt ist daher die, dass sich anhand verfügbarer Daten weder ein gebietstypenspezifisches noch ein allgemeingültiges Konzept zur Qualifizierung von Einfamilienhausbeständen entwickeln lässt. Daher trat im Projektfortschritt die Entwicklung gebietstypenspezifischer Ansätze zugunsten der Erarbeitung eines „Werkzeugkastens“ mit Strategiebausteinen, Handlungsoptionen und Maßnahmen zurück, der es ermöglicht, an orts- und gebietsspezifischen Besonderheiten angepasste Lösungen zu entwickeln.

Die Qualifizierung und Anpassung von Einfamilienhausbeständen, deren Marktgängigkeit auf Dauer nicht sichergestellt ist, ist ein kommunales Handlungsfeld, zu dem bislang noch kaum Erfahrungen vorliegen. Insofern war bei den im Rahmen des Forschungsvorhabens durchgeführten Experteninterviews und Workshops mit kommunalen Vertretern aus den Fallstudienkommunen der Frage nachzugehen, welchen Stellenwert Einfamilienhausbestände der Nachkriegszeit in der Stadt- und Dorfentwicklung haben und wie die Ausgangslage und Entwicklung in den entsprechenden Gebieten eingeschätzt wird. Die Aussagen der örtlichen Experten wurden mit den Ergebnissen der Bewohnerbefragung, einer Befragung von örtlichen Immobilienmarktexperten sowie den Einschätzungen des Forschungsteams abgeglichen, sodass diese verschiedenen Perspektiven einen Vergleich zwischen Innen- und Außenwahrnehmung in den Fallstudiengebieten und damit einen Abgleich individueller Wahrnehmungen ermöglichten.

Grundsätzlich wurde deutlich, dass sich die Entwicklung von Einfamilienhausbeständen stets in Konkurrenz zu anderen

drängenden kommunalen Aufgaben befindet. Das Spektrum der Wahrnehmung des Themenfeldes reichte demnach von Kommunen, die sich bislang noch gar nicht mit der Thematik befasst hatten, bis zu Kommunen, die kommende Probleme schon klar vor Augen sehen. Aber auch bei diesen ließ sich eine eher nüchterne Einschätzung in Bezug auf die kommunalen Steuerungsmöglichkeiten feststellen. Zwar werden *Handlungserfordernisse* in Zukunft keineswegs ausgeschlossen, ja sogar für wahrscheinlich erachtet, die *Handlungsmöglichkeiten* aber werden als äußerst begrenzt bewertet. Häufig wurde auf kommunale Pflicht- und Kernaufgaben verwiesen, die bereits einen großen Teil der personellen und finanziellen Möglichkeiten absorbierten. Auch schätzten viele Gesprächspartner die Konsolidierung oder Attraktivierung der Innenstadt und verdichteter Wohngebiete als drängendere Aufgabe ein. Dabei wurde auch deutlich, dass es Kommunen offenbar an eindeutigen Anzeichen oder Indikatoren fehlt, die präventives Handeln geboten erscheinen lassen.

Sinkende Immobilienpreise oder länger nicht vermarktbar Immobilien könnten grundsätzlich als Hinweise auf Handlungsbedarfe gedeutet werden. Aus Sicht der Kommunen sind sie aber als Frühwarnindikator nur mäßig geeignet, zumal Eigentümer häufig unrealistische Preisvorstellungen haben. Sinkende Preise können aus kommunaler Sicht vielmehr auch den Vorteil haben, dass Käuferschichten angesprochen werden, die sich Eigentumserwerb sonst nicht leisten könnten. Allerdings ist ein Verfall der Immobilienpreise auf breiter Ebene auch mit einer Abwertung des Grundvermögens der öffentlichen Hand verbunden und daher auch aus dieser Sicht nicht erstrebenswert. Planungs- und Immobilienexperten benannten übereinstimmend als Faktoren, die entscheidend für die weitere Vermarktung des Bestands sind, die Lage der Gebiete zur Innenstadt bzw. zu Versorgungseinrichtungen, das Image des Gebiets sowie den baulichen Zustand der Einzelgebäude.

Dass Lagekriterien die höchste Priorität bei der Kaufentscheidung haben, spiegelt sich auch in den Ergebnissen der Bewohnerbefragung wider. An Nachteilen werden offenbar in erster Linie die Eigenschaften der Immobilie in Kauf genommen, die sich nachträglich noch verändern lassen. Die Ergebnisse der Bewohnerbefragung und der Ortsbegehungen belegen, dass es in den befragten Fallstudiengebieten, anders als allgemeinhin vermutet, gänzlich unsanierte Gebäude im Nachkriegsbestand vor 1980 kaum gibt. 85 Prozent der Erstbewohner und 99 Prozent der Zweitbewohner haben bereits energetische Modernisierungs- und weitere Anpassungsmaßnahmen durchgeführt. Wenn auch aufwändigere Dämmmaßnahmen von den Befragten erst in geringem Umfang durchgeführt worden sind, plant

jedoch die Hälfte der Befragten zukünftig das Anbringen einer Wärmedämmung, was auf die hohe Motivation von Eigenheimbesitzern hinweist und Ansatzpunkte für entsprechende Förderprogramme bietet.

Insbesondere die Immobilienexperten präzisierten, dass Reihenhäuser gegenüber freistehenden Einfamilienhäusern Vermarktungsnachteile haben, die sich dann noch verstärken, wenn die Gebäude nur über Wohnwege oder nicht barrierefrei erreichbar sind. Der Stellenwert der Bestandsentwicklung aus kommunaler Sicht ist ebenfalls vielschichtig: Auf der einen Seite sind Kommunen motiviert, durch die Marktgängigkeit und Qualifizierung dieser Bestände die Neuausweisung von Wohnbauland zu vermeiden, auf der anderen Seite beklagen Kommunen das „Kirchturmdenken“, das sie im Rahmen des von ihnen wahrgenommenen Städtewettbewerbs davon abhält, ernsthaft auf Neubaulandausweisungen für Einfamilienhäuser zu verzichten.

Insgesamt ließ sich feststellen, dass sich die Kommunen hinsichtlich dieser Thematik derzeit in einer Art Orientierungsphase mit einem hohen Grad an planungspolitischer Verunsicherung befinden. Die absehbare demographische Entwicklung wird als Herausforderung für die Marktgängigkeit älterer Eigenheimbestände wahrgenommen, ohne aber bereits klare Vorstellungen zu haben, wie sich Probleme konkret äußern werden, welche Intensität diese annehmen könnten und welche präventiven Maßnahmen geeignet wären, krisenhafte Entwicklungen der Gebiete abzuwenden. Ein systematisches „Agenda Setting“, welches über die Erstellung von Informationsgrundlagen und eine öffentlichkeitswirksame Kommunikation des Themas den Boden für weitergehende politische Maßnahmen bestellt, ist im kommunalpolitischen Raum erst in wenigen Gemeinden anzutreffen.

7.3 Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Bestandsentwicklung

Vor dem Hintergrund, dass sich selbstgenutztes Wohneigentum weithin außerhalb staatlicher, kommunaler und wohnungswirtschaftlicher Eingriffsmöglichkeiten befindet, stellt sich die Frage nach der Notwendigkeit und den Möglichkeiten einer nachhaltigen Entwicklung, Stabilisierung oder Anpassung von Einfamilienhausgebieten der Nachkriegszeit. Solange sich Bestandsgebiete stabil entwickeln, ist sicherlich kein Eingreifen geboten, abgesehen von der normalen Steuerung der baulichen Entwicklung. Zeichnen sich aber bereits Vermarktungsschwierigkeiten oder Unternutzungen ab, besteht die Gefahr einer Abwärtsspirale, die auch die Infrastrukturversorgung dieser Gebiete umfasst und die kommunales Handeln erforderlich machen kann.

Im Forschungsprojekt konnte aufgezeigt werden, dass Kommunen mehr Eingriffs- und Steuerungsmöglichkeiten haben als auf den ersten Blick zu vermuten wäre. Dabei können sie ihrem Selbstverständnis nach unterschiedliche Rollen einnehmen: Sie können planend und regulierend Einfluss auf bauliche Veränderungen in Einfamilienhausgebieten nehmen. Als Versorger und Anbieter von Leistungen können sie auftreten, um Angebotslücken beim Rückzug privater Versorgungsträger zu schließen. Sie können als Beobachtungs- und Beratungsinstanz die Gebietsentwicklung begleiten und im Zusammenhang mit Beteiligungsprozessen in der Stadt- und Gebietsentwicklung die Rolle des Moderators einnehmen. Und schließlich – und das dürfte die bedeutendste Rolle sein – können Kommunen initiieren und fördern, um gewünschte Prozesse und Entwicklungen anzustoßen.

Für gefährdete Einfamilienhausgebiete lassen sich drei verschiedene Gebietsentwicklungsstrategien unterscheiden, die sich auch kombinieren lassen: Stabilisierungsstrategien kommen vor allem für Gebiete in Frage, die bislang als Selbstläufer eingestuft werden. Hier geht es im Wesentlichen darum, evtl. auftretende Mängel oder Missstände unter Beibehaltung des Gebietscharakters zeitnah zu beseitigen. Qualifizierungsstrategien bieten sich dagegen für Gebiete an, die aufgrund ungünstiger Rahmenbedingungen oder unattraktiver Gebietseigenschaften bereits erste Probleme in der Nachnutzung aufweisen oder diese in naher Zukunft erwarten lassen, die aber gleichzeitig auch Entwicklungspotenziale haben. Hier kann es um gezielte Aufwertungsmaßnahmen, aber auch um weitere Aufgaben im Bereich der Wohnraumversorgung wie Attraktivierung für neue Nutzergruppen oder Einrichtungen für die alternde Bewohnerschaft gehen. Schließlich sind Umstrukturierungsstrategien als radikalste Maßnahmen für Gebiete denkbar, bei denen negative Rahmenbedingungen bereits heute zu Vermarktungsschwierigkeiten führen, aber auch langfristig keine Besse-

zung der Situation erwarten lassen. Das Spektrum kann vom Abriss einzelner Gebäude über Änderungen der Nutzungsart bis hin zum flächenhaften Rückbau reichen. Diese Strategietypen zeigen prinzipielle Steuerungsmöglichkeiten der Kommunen auf, sind aber keinesfalls geeignet, holzschnittartig auf konkrete Gebiete übertragen zu werden. Je nach Ausgangslage in einer Kommune und individueller Situation in einem Gebiet kann auch die Kombination dieser Strategien angezeigt sein.

Die als Ergebnis des Forschungsprojekts entwickelten Handlungsempfehlungen stellen einen „Werkzeugkasten“ dar, aus dessen Inhalt in Abhängigkeit von den lokal- und gebietspezifischen Rahmenbedingungen, Zielsetzungen und Prioritäten einzelne Werkzeuge ausgewählt und miteinander kombiniert werden können. Das Hauptaugenmerk bei der Entwicklung dieser Handlungsempfehlungen lag auf der kommunalen Ebene, allerdings wurden auch Handlungsoptionen aufgezeigt, die auf den übergeordneten Ebenen von Bund und Ländern liegen. Zwei Schlussfolgerungen aus zentralen Handlungsfeldern, die aus der eingehenden Beschäftigung mit kommunalen Handlungsalternativen im Umgang mit Einfamilienhausgebieten im Bestand resultieren, seien voran gestellt, bevor die Empfehlungen zu weiteren Handlungsfeldern exemplarisch zusammengefasst werden:

1. Das Forschungsprojekt hat die Notwendigkeit herausgearbeitet, dass Kommunen und übergeordnete Ebenen ihre Aufmerksamkeit stärker als bisher auf den Einfamilienhausbestand lenken. Die Entwicklung von Einfamilienhausgebieten kann dabei nicht isoliert von der Gesamtentwicklung der Kommune und ihres Wohnungsmarkts betrachtet werden. Um möglichen Strategien kommunalen Handelns eine verlässliche Grundlage zu geben, ist eine sorgfältige Erfassung und Analyse des Zustands betroffener Einfamilienhausgebiete und ihrer Bedeutung für die lokale Wohnraumversorgung ein erster wichtiger Schritt. Dies kann im Rahmen von integrierten Stadtentwicklungskonzepten oder Wohnungsmarktkonzepten geschehen, hilfreich sind auch Gespräche mit Bewohnern und Maklern, ggf. auch in Form von Befragungen. Wie dies für Kommunen handhabbar gemacht werden kann, ist möglicherweise Ansatzpunkt für weitere angewandte Forschung. Auch für Kommunen, die aktuell noch keinen akuten Handlungsbedarf sehen, ist ein laufendes Gebietsmonitoring eine geeignete Maßnahme, um ungünstige Entwicklungen rechtzeitig zu erkennen und proaktiv tätig zu werden.
2. Die vielerorts zu beobachtende anhaltende Baulandausweisung kann häufig kaum mit einem demographisch oder wirtschaftlich bedingten Bedarf erklärt werden, sondern

stellt häufig ein strategisches Instrument im Wettbewerb der Kommunen um Einwohner und Unternehmen dar. Das gleichzeitig vorhandene Bestandsangebot erscheint nicht attraktiv, nicht mehr zeitgemäß oder in Form von Baulücken oder Brachen nicht zeitnah verfügbar. Vor dem Hintergrund des in vielen Regionen zu erwartenden Rückgangs der Wohnungsnachfrage von Haushalten führt eine flächenexpansive Baulandpolitik zwangsläufig zu einem Überangebot. Ein Ausweg kann eine bestandsorientierte Siedlungsentwicklung sein, für die ein erster Schritt ein klares kommunalpolitisches Bekenntnis zum Vorrang der Innen- und Bestandsentwicklung wäre. Das weitere Maßnahmenbündel bezieht verschiedene Ebenen ein und reicht von Aktivierungsstrategien für Baulücken und Brachen auf der Mikroebene, einer Imagearbeit pro Bestandsquartier zur Stimulierung der Nachfrage auf der Mesoebene bis zu gesamtstädtischen Maßnahmen auf der Makroebene wie Flächenmanagement und schließt Maßnahmen interkommunaler Abstimmung ein.

Diese Erkenntnisse prägen auch weitere Handlungsfelder wie die Bereiche Infrastruktur und Nahversorgung, Verkehr und Mobilität, öffentlicher Raum sowie Gebäude und Wohnraum. So beeinträchtigt das Wegbrechen der sozialen Infrastruktur und von Einrichtungen der Nahversorgung in älteren Einfamilienhausgebieten nicht nur die Versorgung der vorhandenen Bewohner, sondern auch die Entwicklungsperspektiven von Gebieten, da diese auch für potenzielle neue Interessenten nicht mehr attraktiv sind. Auch hier gilt es, als Kommune zunächst fundierte Kenntnisse über die Versorgungssituation und den daraus abzuleitenden Handlungsbedarf zu generieren. Bei möglichen Anpassungsmaßnahmen ist zu unterscheiden zwischen den Anforderungen der jetzigen, in der Regel älteren Bewohnerschaft und den Bedürfnissen neuer, in der Regel jüngerer Bewohner. Hier sind ggf. Zwischenlösungen erforderlich wie z. B. Nachbarschaftsnetzwerke, um allen Anforderungen gerecht zu werden. Die Anpassung der technischen Infrastruktur ist ein Thema, dessen Relevanz bei einer weiteren Abnahme der Einwohnerdichte in ohnehin nur durch geringe Einwohnerdichten geprägten Einfamilienhausgebieten zunehmend in den Fokus öffentlichen Interesses gerät. Allerdings ist hier der kommunale Handlungsspielraum aufgrund des öffentlichen Versorgungsauftrags gering. Allenfalls bei ohnehin anstehenden umfassenden Erneuerungsmaßnahmen stadttechnischer Netze könnten weitergehende Systemanpassungen eine Option darstellen. Im Bereich der Nahversorgung können Kommunen dagegen Maßnahmen anstoßen bzw. moderierend und informierend tätig werden. Auch hier kann die Initiierung von Nachbarschaftsinitiativen helfen, Angebotslücken zu schließen. Ausdrücklich sei

auf die negativen Folgen der Ausweisung großflächiger Verkaufseinheiten verwiesen.

Die Handlungsempfehlungen im Bereich Verkehr und Mobilität zielen darauf ab, wie in Einfamilienhausgebieten angesichts sinkender Schülerzahlen und eines steigenden Anteils älterer Bewohner eine nachfragegerechte und umweltverträgliche Mobilität gesichert oder geschaffen werden kann. Von der Konstellation der ÖPNV-Trägerschaft, aber auch von der finanziellen Situation der Kommune hängen die kommunalen Einflussmöglichkeiten ab. Sie reichen von der Verbesserung vorhandener ÖPNV-Angebote hinsichtlich Angebots- und Bedienqualität über aktivierende Beratungsangebote zur Erhöhung der Nachfrage bis zur Entwicklung alternativer Angebote, wenn die Finanzsituation der Kommune keine kostenwirksame Ausweitung bestehender Angebote erlaubt. Gute Erfahrungen gibt es in vielen Kommunen bereits mit Anrufsammeltaxis, ehrenamtlich betriebenen Bürgerbussen oder privat organisierten Fahrgemeinschaften. Auch kann bereits auf entsprechende Beratungsdienstleistungen zum Aufbau alternativer Konzepte verwiesen werden.

Im Bereich des Gebäudebestandes haben Kommunen hingegen nur äußerst geringe direkte Eingriffsmöglichkeiten. In erster Linie können sie über geeignete Maßnahmen der Bestandsanpassung und -verbesserung informieren, beraten und moderierend tätig werden. Dabei geht es darum, zum einen der bestehenden (älteren) Bevölkerung ein möglichst langes Wohnen in vertrauter Umgebung, ggf. unterstützt durch Anpassungsmaßnahmen, aber auch durch die Initiierung ergänzender altengerechter Wohnformen, zu ermöglichen, und zum anderen gleichzeitig Hemmschwellen potenzieller Neuerwerber gegenüber dem Bestand abzubauen. Das Informations- und Beratungsspektrum ist dementsprechend vielfältig. Trotz zahlreicher (teil)kommerzieller Beratungsangebote können die Kommunen an dieser Stelle ein Garant für anbieterunabhängige Beratung und Qualitätssicherung sein.

Der knappe Überblick über mögliche Handlungsfelder und exemplarische Maßnahmen hat bereits gezeigt, dass kommunales Handeln in Gebieten mit disperser Eigentümerstruktur einer guten Kenntnis vorhandener Problemlagen und Strukturen bedarf. Es ist grundsätzlich ratsam, die Bewohner frühzeitig in kommunale Überlegungen einzubinden, um eine hohe Akzeptanz für zielgerichtete Planungen zu erreichen. Partizipatorische Prozesse stärken in der Regel auch die Identifikation mit dem Gebiet und die Netzwerkbildung der Bewohner, woraus selbsttragende Strukturen und Initiativen entstehen können, was angesichts knapper öffentlicher Kassen äußerst erstrebenswert ist.

Auch auf den übergeordneten Ebenen von Bund und Land können Maßnahmen identifiziert werden, mit denen die Wohnungsnachfrage langfristig vermehrt in den Bestand gelenkt werden kann. Auf Bundesebene zu nennen sind eine Differenzierung von Grunderwerbsteuer und Grundsteuer zugunsten des Bestands als Signal, dass die Innenentwicklung auf allen Ebenen höchste Priorität hat. Erleichterungen von Nutzungsmischungen und Nachverdichtungen im Baurecht in Verbindung mit zielgruppenspezifischen Förder- und Beratungsangeboten für Bestandsanpassungsmaßnahmen sind weitere Möglichkeiten. Auf Ebene der Bundesländer ist in erster Linie die Wohnraumförderung zu nennen, die noch in einigen Bundesländern den Bestandserwerb gegenüber dem Neubau benachteiligt. Thematisiert wurde innerhalb des Forschungsvorhabens auch die Frage, inwieweit die Instrumente und Förderlinien der Stadterneuerung in Einfamilienhausgebieten greifen können. Die Erfahrungen dazu befinden sich erst am Anfang und zeigen auf, dass hier noch erheblicher Forschungsbedarf besteht. Allerdings ist festzuhalten, dass in vielen Kommunen die Problemlagen im verdichteten Bestand virulent sind und daher eine Mittelumschichtung zugunsten des Einfamilienhausbestands unwahrscheinlich erscheint.

7.4 Ausblick

Dem Forschungsziel entsprechend konnte das Projekt aufzeigen, dass die Zukunftsaussichten von Einfamilienhausgebieten im Bestand der Nachkriegszeit teils räumlich deutlich unterschiedlich sein werden. Als bislang „vergessene Räume“ der Stadtentwicklung benötigen sie in Zukunft eine höhere Aufmerksamkeit als bisher. Vielfach wird es ausreichend sein, wenn Einfamilienhausbestände in gesamtstädtischen Konzepten einbezogen und „mitgedacht“ werden. Inwieweit die im Forschungsprojekt aufgezeigten Ansatzpunkte für ein systematisches Monitoring zu einem „Gebietscheck“ operationalisiert werden können, wäre ein möglicher Gegenstand einer vertiefenden Forschung. Entgegen der allgemeinen Auffassung, dass sich der Einfamilienhausbestand dem Einfluss kommunalen Handelns weitgehend entzieht, konnten im Rahmen des Forschungsprojekts nach vertieften Analysen von exemplarischen Gebieten, Bewohnerbefragungen, zahlreichen Gesprächen mit Experten unterschiedlichster Herkunft, vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten im Rahmen kommunalen Handelns aufgezeigt werden. Hilfreich ist dabei die Reflexion des jeweiligen kommunalen Rollenverständnisses. Herausgestellt wurde die zentrale Bedeutung einer bestandsorientierten Siedlungsflächenentwicklung für die Zukunftsfähigkeit dieser Bestände.