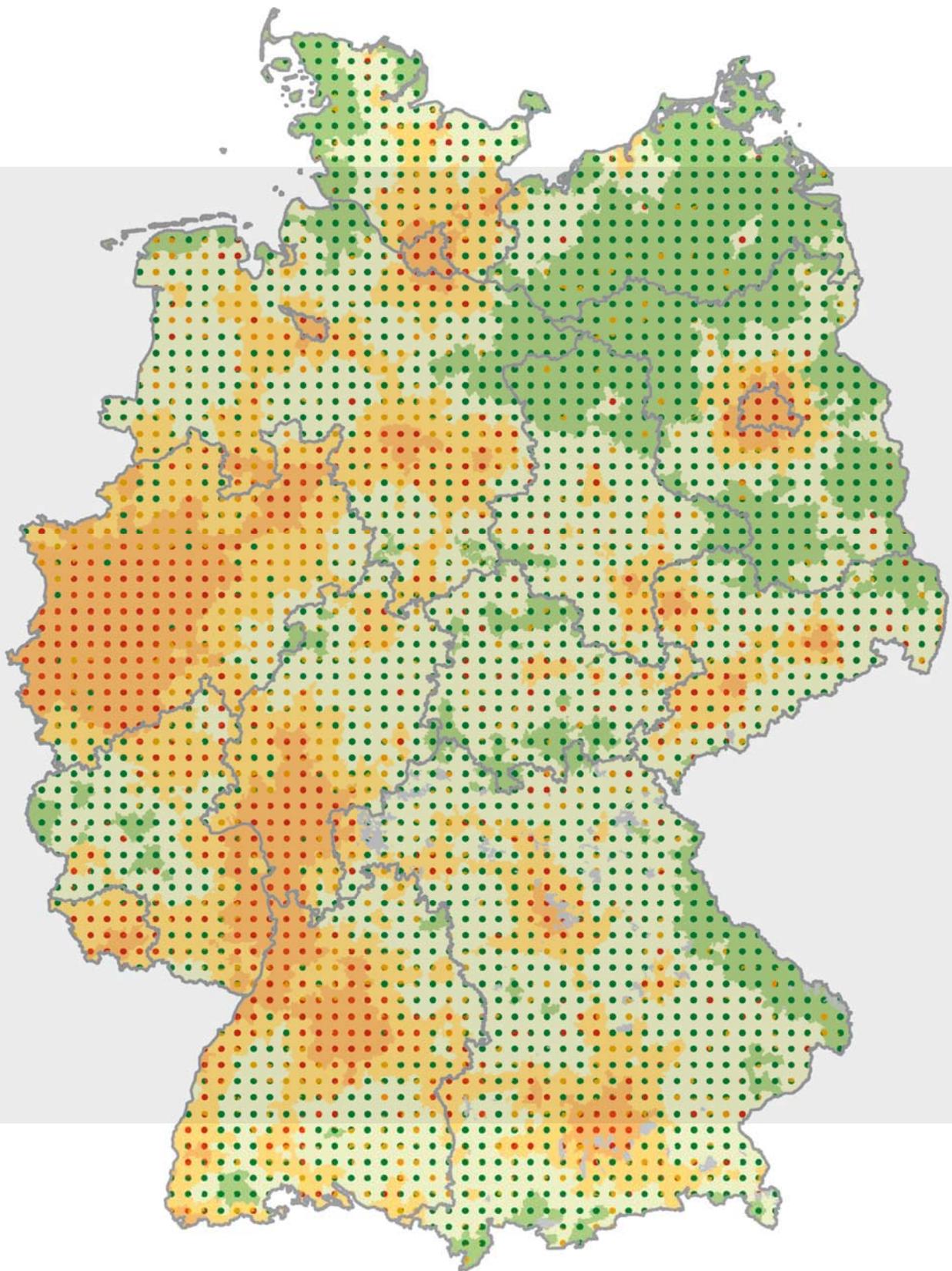

2 Bestandsaufnahme

2.1 Bestandsanalysen

2.2 Bestandscharakterisierung

Zu den zentralen Bestimmungsfaktoren der Ausgangssituation für die zukünftige Entwicklung der Einfamilienhausgebiete aus den 1950er bis 1970er Jahren gehören die soziodemographischen Veränderungsprozesse und die wirtschaftsstrukturellen Rahmenbedingungen. Die Entwicklung und Situation in beiden Bereichen führen zu unterschiedlichen Perspektiven und Potenzialen. In Form einer systematischen Analyse werden Indikatoren, charakteristische Merkmale und Gebäudetypen verglichen. Die daraus resultierenden Unterscheidungsmerkmale bilden einen wichtigen Bezugsrahmen für die Entwicklung gebietsspezifischer Strategien und Handlungsoptionen.



2.1 Bestandsanalysen

2.1.1 Kreisanalyse

Überblick

Ziel der Kreisanalyse ist die Beurteilung aller westdeutschen Kreise hinsichtlich einer möglichen zukünftigen Betroffenheit durch Angebotsüberhänge im Einfamilienhaussektor. Es wird die Annahme zugrunde gelegt, dass auch unter Bedingungen weiterhin steigender Nachfrage nach Einfamilienhäusern Diskrepanzen in der Entwicklung von Angebot und Nachfrage nach Bestandseigenheimen der 1950er–1970er Jahre entstehen könnten. Es kann vermutet werden, dass altindustrielle, strukturschwache und ländlich-periphere Gebiete von einer derartigen Diskrepanz-Problematik am stärksten betroffen sein würden. Die Kreisanalyse stellt daher die vorhandenen Einfamilienhausbestände der 1950er–1970er Jahre bevölkerungs- und wirtschaftsstatistischen Indikatoren gegenüber. Ziel ist es, diejenigen Regionen zu identifizieren, die große Bestände an Bestandseigenheimen und zugleich ungünstige demographische und sozioökonomische Merkmale und somit ein überdurchschnittliches Risiko für Angebotsüberhänge bzw. Nachfrage-defizite aufweisen (Tab. 1).

Das Basisjahr der Analyse ist das Jahr 2005. Die verwendeten Daten stammen vom Statistischen Bundesamt sowie vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung.⁽¹⁾ Die baualtersklassendifferenzierten Bestandsdaten stammen vom Statistischen Bundesamt und basieren auf der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) 1987, die unter Einbeziehung der Bautätigkeitsstatistik und einer Wohnungsabgangsschätzung bis zum Jahr 2005 fortgeschrieben wurde. Zunächst wurden Indikatoren bestimmt, die die gegenwärtigen sozioökonomischen Rahmenbedingungen und die erwartete demographische Entwicklung der nächsten Jahrzehnte abbilden sollen.⁽²⁾ Basierend auf den Ergebnissen einer Korrelationsanalyse und einer Plausibilitätsprüfung wurden acht Variablen (ohne Bestandsindikatoren) so ausgewählt, dass keine hochgradigen Korrelationen mehr auftreten. Der Schwerpunkt wurde auf dynamische Indikatoren gelegt, um sich der möglichen zukünftigen Entwicklung der Angebots- und Nachfragerelation anzunähern. Das Indikatorenset wurde zudem in „angebotswirksame“ und „nachfragewirksame“ Indikatoren unterteilt, um sich dem in Kapitel 1 beschriebenen Diskrepanzen anzunähern (Tab. 2).

Tab. 1 Anteil der Wohnungen in EZH der 1950er–1970er Jahre am Gesamtwohnungsbestand

	Anteil WE in EZH am Gesamtwohnungsbestand 2005 nach Baualtersklassen				Anteil WE aller EZH 2005
	1949–57	1958–68	1969–78	1949–78	
Baden-Württemberg	5,2%	8,4%	7,5%	21,2%	49,6%
Bayern	5,0%	8,9%	8,6%	22,4%	52,3%
Bremen	5,1%	5,8%	3,9%	14,8%	33,8%
Hamburg	3,5%	4,2%	2,0%	9,7%	20,7%
Hessen	5,5%	9,3%	8,2%	23%	49,8%
Niedersachsen	5,6%	10,3%	8,9%	24,9%	58,0%
Nordrhein-Westfalen	5,3%	7,5%	6,1%	18,9%	42,1%
Rheinland-Pfalz	5,8%	9,7%	8,5%	24,0%	63,4%
Saarland	11,3%	11,8%	7,9%	31,0%	68,7%
Schleswig-Holstein	5,3%	8,7%	8,2%	22,3%	53,4%
Westdeutschland	5,3%	8,6%	7,5%	21,4%	49,4%

1 BBSR, 2009; BBR, 2007

2 Bizer et al., 2009; Iwanow, 2008

Tab. 2 Indikatoren der Kreisanalyse
angebotswirksame | nachfragewirksame

KREISANALYSE

Bestandsindikatoren

- Anteil der WE in 1950–70er EFH am Gesamtwohnungsbestand 2005
- Anteil der WE in 1950–70er EFH am Wohnungsbestand in EFH 2005

Demographische Indikatoren

- Prognose der räumlichen Bevölkerungsbewegung 2005–2025
- Prognose der natürlichen Bevölkerungsbewegung 2005–2025
- Prognose der Abnahme der Drei- und Mehrpersonenhaushalte 2005–2025
- Prognose der Zunahme des Altenquotienten 2005–2025

Sozioökonomische Indikatoren

- Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte pro TEW 2005
- Dynamik des verfügbaren Haushaltseinkommens je Einwohner 1996–2005
- Mittelwert der Baulandpreise 2003–2007

Siedlungsstrukturelle Indikatoren

- Erreichbarkeit der Oberzentren 2004

Analyse der angebotswirksamen Indikatoren

Angebotswirksam sind Indikatoren, die eine zukünftig überdurchschnittliche Zunahme der auf den Markt kommenden Bestandseigenheime anzeigen. Dazu zählen, neben den Indikatoren zum Bestand aus der Nachkriegszeit selbst („Bestandsindikatoren“), die Alterungsdynamik und die Bodenpreise. Wenn ein großer Bestand älterer Einfamilienhäuser vorhanden ist, deren Bewohnerschaft einem starken Alterungsprozess unterliegt, ist zu erwarten, dass größere Mengen von Bestandseigenheimen auf den Markt drängen. Wenn nun zugleich ein sehr niedriges Bodenpreinsniveau herrscht, kann dies ein Indiz für Angebotsüberhänge auf dem Immobilienmarkt sein. Allerdings ist bei den Bodenpreisen zu beachten, dass ein starkes Gefälle zwischen Nord- und Süddeutschland herrscht, das bei der Ergebnisinterpretation beachtet werden muss. In Norddeutschland sind aufgrund einer verbreiteten großzügigen Baulandpolitik die Bodenpreise generell niedriger, so dass hier eine große Baulandnachfrage und günstige Grundstückspreise gleichzeitig auftreten können. In dieser Konstellation ist es denkbar, dass die Marktgängigkeit von Bestandsobjekten aufgrund der Konkurrenz des Neubaus gefährdet ist (*Abb. 1 bis 4*).

Mehr als jede fünfte westdeutsche Wohneinheit befindet sich in einem Einfamilienhaus der 1950er–1970er Jahre. Im Vergleich der Bundesländer findet sich im Saarland mit 31 Prozent der höchste Anteil, gefolgt von Niedersachsen, Rheinland-Pfalz und Hessen. Die stärker verdichteten Regionen, vor allem die Stadtstaaten und Nordrhein-Westfalen weisen die relativ geringsten Prozentwerte auf. Die höchsten Anteile an Einfamilienhäusern der 1950er–1970er Jahre am Gesamtwohnungsbestand

finden sich in eher ländlichen Gegenden, etwa im westlichen Niedersachsen oder im zentralen und östlichen Bayern, wo Einfamilienhäuser traditionell die dominante Wohnform bilden.

Eine überdurchschnittliche Zunahme des Altenquotienten wird für den überwiegenden Teil Bayerns nördlich der Donau prognostiziert, daneben auch für einige nord- und mittelhessische Kreise, für Teile des nördlichen und östlichen Westfalens sowie für einen Streifen entlang der deutsch-belgischen bzw. deutsch-niederländischen Grenze. Bei den Baulandpreisen zeigt sich das bekannte Gefälle zwischen den Agglomerationsräumen und den peripheren Lagen. Insgesamt ist in den Verdichtungsräumen ein geringeres Angebotsüberhangsrisiko zu erwarten, obwohl hier der größte Teil der Bestände lokalisiert ist. Selbst bei anhaltend ungünstiger wirtschaftlicher Entwicklung können die Einfamilienhausbestände vermutlich von Sickerereffekten aus dem Geschosswohnungsbau profitieren. Auch in prosperierenden ländlichen Regionen ist kaum mit Angebotsüberhängen zu rechnen, dagegen sind in wirtschaftsschwachen ländlichen Räumen Vermarktungsschwierigkeiten bei Bestandseigenheimen eher wahrscheinlich.

Analyse der nachfragewirksamen Indikatoren

Nachfragewirksam sind Indikatoren, die auf einen zukünftig überdurchschnittlichen Rückgang der Nachfrage nach (Bestands-)Eigenheimen schließen lassen. Eine periphere Lage sowie demographische Schrumpfung durch Sterbeüberschüsse, Abwanderung und Rückgang der Familienhaushalte bedeutet ein abnehmendes Nachfragepotenzial für Einfamilienhäuser. Arbeitsplatzrückgang und geringe Einkommenszuwächse lassen wirtschaftliche Probleme und eine geringe Bereitschaft zum Eigentumserwerb vermuten (*Abb. 5 bis 8*).

Bei der Zentrenreichbarkeit ergibt sich ein Muster von zentral und peripher gelegenen Kreisen. Auffällig ist hier, dass sich viele der peripheren Kreise in Grenzgebieten befinden, und zwar sowohl an der Staatsgrenze als auch an Grenzen zwischen Bundesländern. Bei der Zunahme des verfügbaren Haushaltseinkommens schneiden Schleswig-Holstein und Niedersachsen mit Ausnahme seines westlichen Landesteils sowie Nordostbayern am schlechtesten ab. Ein deutliches Nord-Süd-Gefälle zeigt sich bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Hier sticht der süddeutsche Kernraum mit den besten Werten klar heraus. Besonders positive Wanderungssalden zeigen vor allem die Umlandkreise in den wirtschaftlich starken Stadtregionen Hamburg, Köln-Bonn, Rhein-Main, Rhein-Neckar und München-Augsburg-Ingolstadt sowie die landschaftlich attraktiven Regionen Ostsee, Bodensee und Voralpenland. Die Abwanderungsregionen bilden ein Dreieck, das vom östlichen Bayern über Hessen bis ins Ruhrgebiet reicht und sich von dort über das Sauerland bis zum Harz erstreckt. Dadurch entsteht das Bild eines „Schrumpfungskeils“, der eine nördliche von einer südlichen Zuwanderungszone abspaltet. Bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung schneiden die zentralen Bereiche Bayerns und Baden-Württembergs am besten ab. Überdurchschnittliche Geburtentätigkeit wird sonst nur noch für das Rhein-Main-Gebiet und die katholisch geprägten Regionen im nördlichen Westfalen und westlichen Niedersachsen (Emsland, Münsterland, Paderborn) prognostiziert.

■ Kreise mit der höchsten Betroffenheit/Ausprägung
 □ Kreise mit der geringsten Betroffenheit/Ausprägung

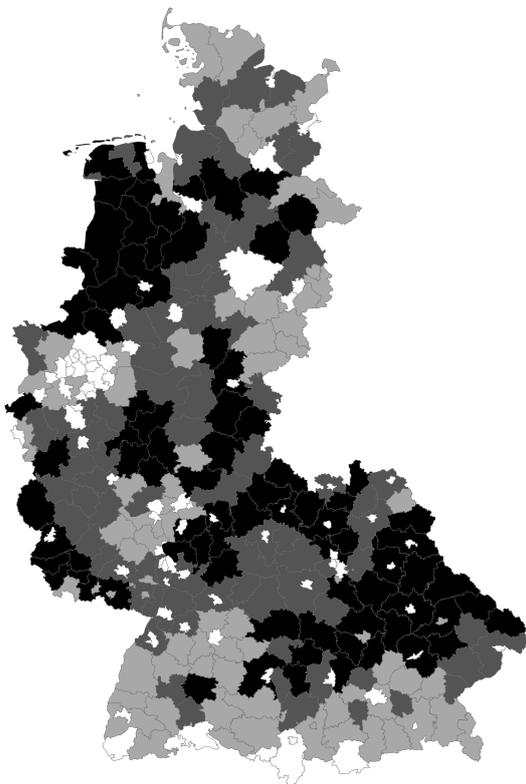


Abb. 1 Anteil der WE in EZH der Baualtersklassen 1949–1978 am Gesamtwohnungsbestand 2005

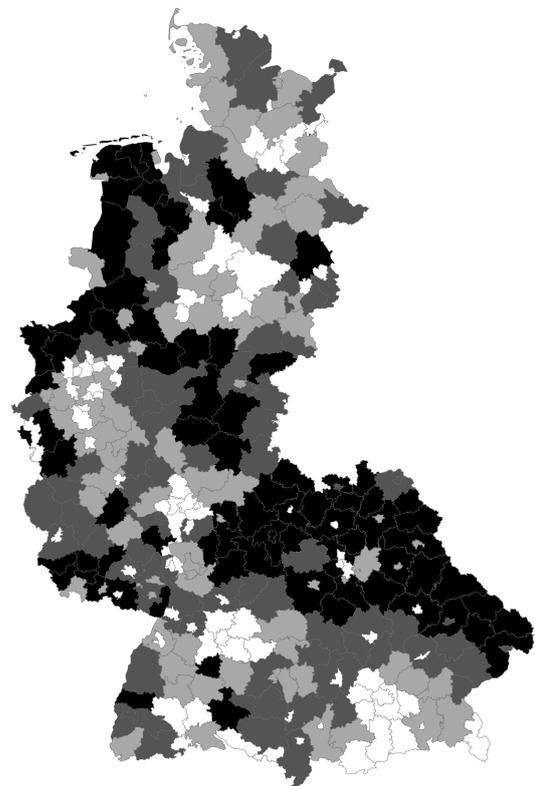


Abb. 3 Prognose der Zunahme des Altenquotienten 2005–2025

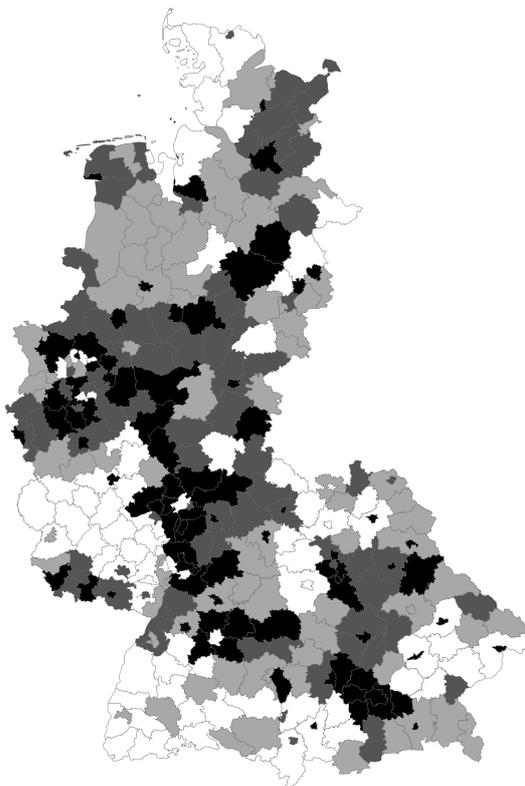


Abb. 2 Anteil der WE in EZH der Baualtersklassen 1949–1978 am EZH-Wohnungsbestand 2005

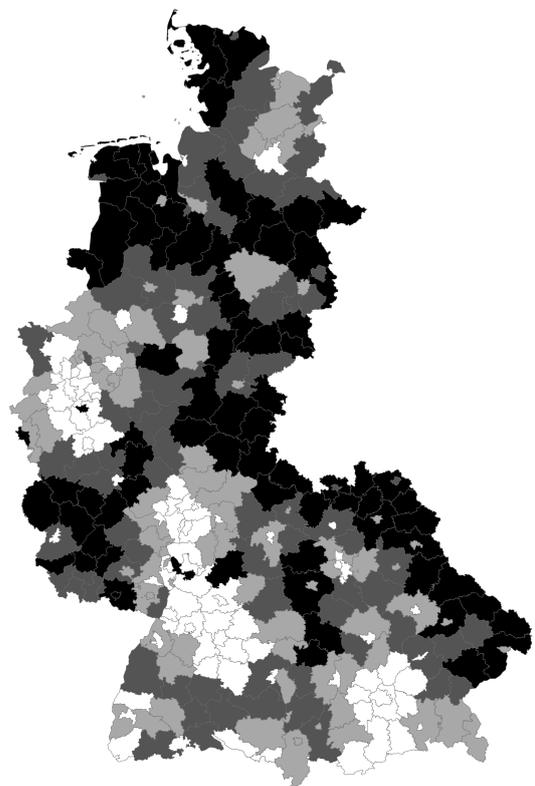


Abb. 4 Mittelwert der Baulandpreise 2003–2007

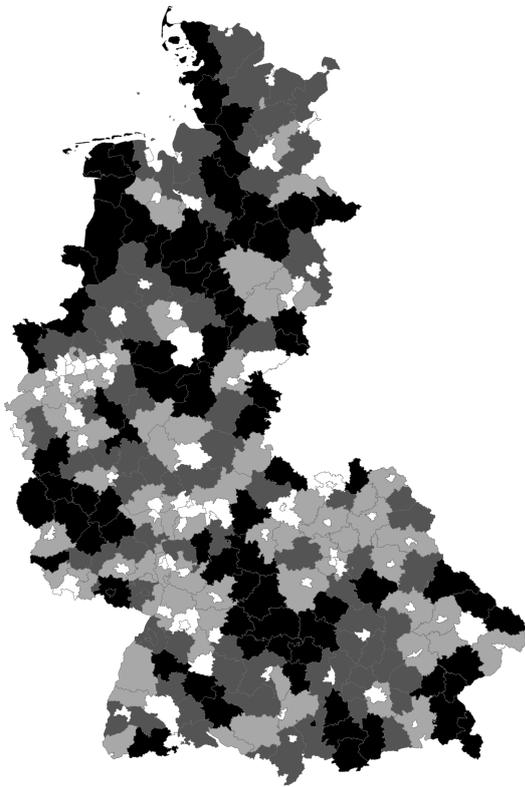


Abb. 5 Durchschnittliche PKW-Fahrtzeit zum nächstgelegenen Oberzentrum 2005

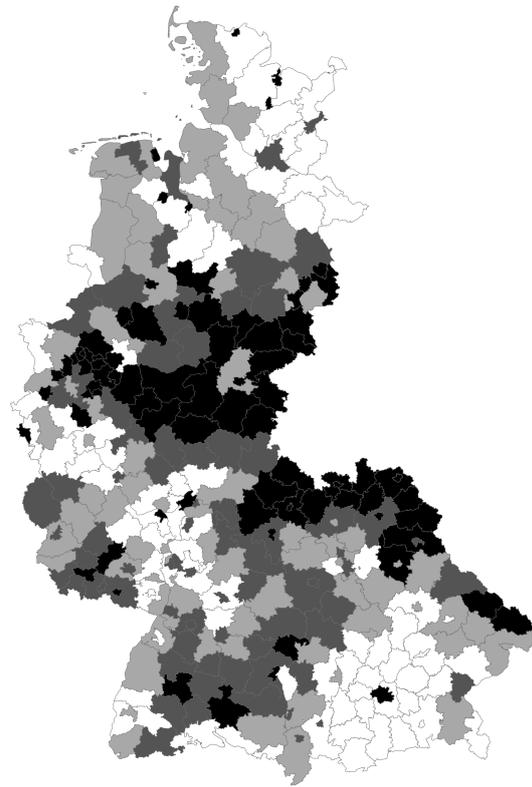


Abb. 7 Räumliche Bevölkerungsbewegung 2005–2025

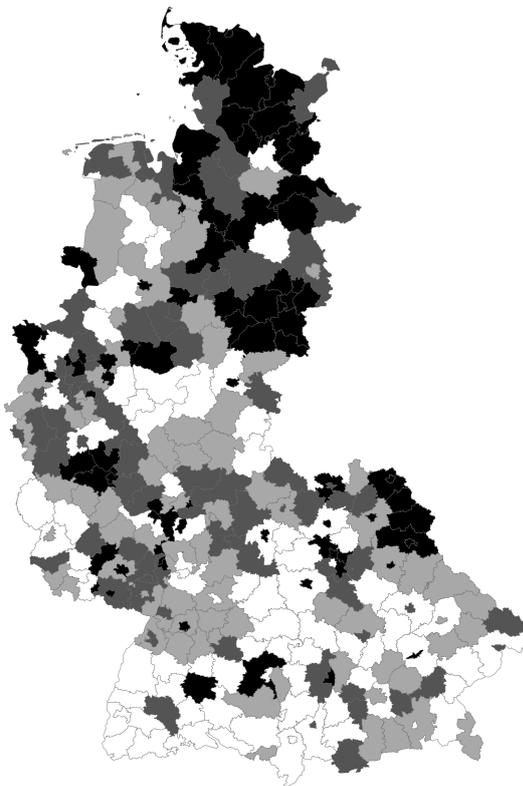


Abb. 6 Dynamik des verfügbaren Haushaltseinkommens 1996–2005

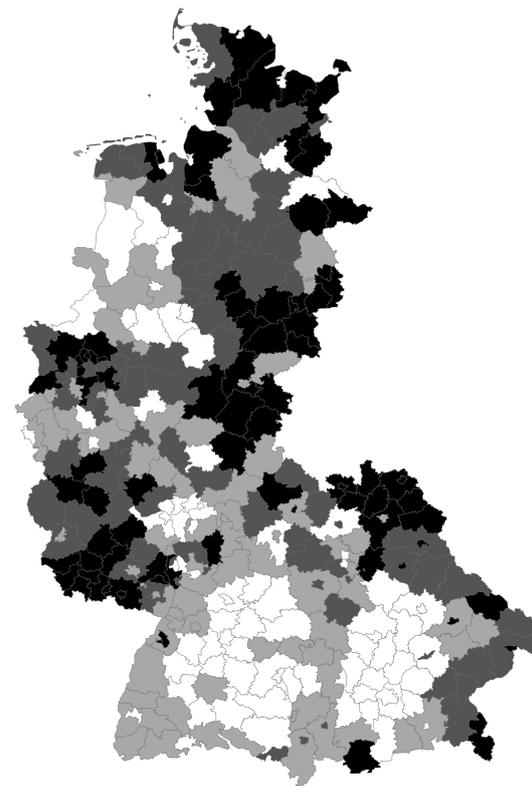


Abb. 8 Natürliche Bevölkerungsbewegung 2005–2025

Tab. 3 Angebots- und Nachfragebilanzierung

	N1	N2	N3
A1	Risikoklasse I (sehr hohes Risiko)	Risikoklasse II (hohes Risiko)	Risikoklasse III (moderates Risiko)
A2	Risikoklasse II (hohes Risiko)	Risikoklasse III (moderates Risiko)	Risikoklasse IV (geringes Risiko)
A3	Risikoklasse III (moderates Risiko)	Risikoklasse IV (geringes Risiko)	Risikoklasse V (sehr geringes Risiko)

Kumuliertes Gesamtrisiko

Die Indikatorenergebnisse wurden über Mittelwert und Standardabweichung standardisiert. Um Verzerrungen durch einzelne Ausreißer zu vermeiden, wurden die entsprechenden Werte gekappt. In einem zweiten Schritt wurden die Indikatoren entsprechend der weiter oben erläuterten Angebots- bzw. Nachfragewirksamkeit unterschieden. Dabei wurden die Indikatoren jeweils aufsummiert und in drei Risikogruppen eingeteilt (A1 = großes Angebotsüberhangrisiko, A2 = moderates Angebotsüberhangrisiko, A3 = geringes Angebotsüberhangrisiko; N1 = großes Nachfragedefizitrisiko, N2 = moderates Nachfragedefizitrisiko, N3 = geringes Nachfragedefizitrisiko). Die beiden Bestandsindikatoren wurden jeweils doppelt gewichtet, da sie den Untersuchungsgegenstand unmittelbar repräsentieren, während die anderen Indikatoren indirekter Natur sind. Durch die Doppelung stehen nun sechs angebotswirksame Indikatoren sechs nachfragewirksamen gegenüber. Daraus ergibt sich für jeden Kreis ein hypothetisches Gesamtrisiko mit insgesamt fünf Klassen (Tab. 3).

Ergebnisse

Aus der Angebots- und Nachfragebilanzierung ergibt sich ein Muster von Kreisen mit höherem und niedrigerem Risiko für Vermarktungsschwierigkeiten im Einfamilienhaussektor. Die Kreise mit sehr hohem und hohem Risiko sind schwarz bzw. dunkelgrau dargestellt, die Kreise mit moderatem Risiko hellgrau, die restlichen Kreise mit geringem oder sehr geringem Risiko weiß (Abb. 9). Es zeigt sich, dass vor allem peripher gelegene Gebiete betroffen sind, teils handelt es sich dabei um Grenzregionen zum Ausland (Niederlande, Belgien im Norden, Frankreich im Saarland und Tschechien in Bayern), teils sind es innere Peripherien (ehemalige innerdeutsche Grenze, Grenze zwischen Südniedersachsen und Nordrhein-Westfalen, Sauerland, zwischen Hamburg und Hannover gelegene ländliche Kreise). Das geringste Risiko wird in Südbayern, Baden-Württemberg, Südhessen und im Raum Hamburg angezeigt. Von den insgesamt 325 Kreisen und kreisfreien Städten Westdeutschlands befinden sich ein Drittel in Risikoklasse I und II, 30 Prozent in Klasse III und die restlichen 37 Prozent in Risikoklasse IV und V. Differenziert man die Kreise nach den Siedlungsstrukturellen Kreistypen des BBSR, wird deutlich, dass die Agglomerationsräume am besten abschneiden, die verstädterten Räume im Mittelfeld liegen und der ländliche Raum am stärksten betroffen ist (Tab. 4).

Tab. 4 Anteile der Kreise an den Risikoklassen, differenziert nach Raumtypen

	Risikoklasse I + II	Risikoklasse III	Risikoklasse IV + V
Agglomerationsraum	21%	35%	44%
Verstädterter Raum	37%	32%	31%
Ländlicher Raum	50%	15%	35%
Gesamt (Alte Länder)	33%	30%	37%

Tab. 5 Anzahl der Wohneinheiten in den Kreisen, differenziert nach Risikoklassen und Raumtypen

	Risikoklasse I + II	Risikoklasse III	Risikoklasse IV + V	Gesamt
Agglomerationsraum	700.964	1.205.372	1.198.126	3.104.462
Verstädterter Raum	1.090.473	843.066	710.167	2.643.706
Ländlicher Raum	444.736	106.594	256.437	807.767
Gesamt (Alte Länder)	2.236.173	2.155.032	2.164.730	6.555.935

Diese Angaben beziehen sich jedoch lediglich auf die Anzahl der betroffenen Kreise. Aufgrund der dichten Besiedelung im Agglomerations- bzw. verstädterten Raum verändert sich die Rangfolge, wenn die Zahl der potenziell betroffenen Gebäude zugrunde gelegt wird. Der Einfamilienhausbestand der 1950er–1970er Jahre von rund 6,5 Millionen Wohneinheiten (WE) verteilt sich nahezu gleichmäßig auf die zusammengefassten Risikoklassen. Innerhalb der Kreise mit sehr hohem und hohem Risiko befinden sich mit über einer Million WE mit Abstand die meisten im verstädterten Raum, gefolgt von mehr als 700.000 WE im Agglomerationsraum und knapp 450.000 WE im ländlichen Raum. Somit wird deutlich, dass eine Dichotomie zwischen städtisch und ländlich geprägtem Raum kaum geeignet erscheint, die räumlichen Betroffenheitsmuster angemessen zu beschreiben (Tab. 5).

Auch sind aufgrund der kleinräumigen Ausdifferenzierung unterhalb der Kreisebene aus der Risikoeinstufung der Kreise keine unmittelbaren Schlüsse auf die Situation in den Kommunen möglich. Ob es in einer Gemeinde oder in einem bestimmten Wohngebiet tatsächlich zu Nachnutzungsproblemen kommt, hängt von lokal-, gebiets- und bestandsspezifischen Faktoren ab, die in der Kreisanalyse nicht berücksichtigt werden konnten. Die kreisscharfe Betrachtung wurde daher durch eine Gemeindeanalyse ergänzt, die im nachfolgenden Abschnitt beschrieben wird.

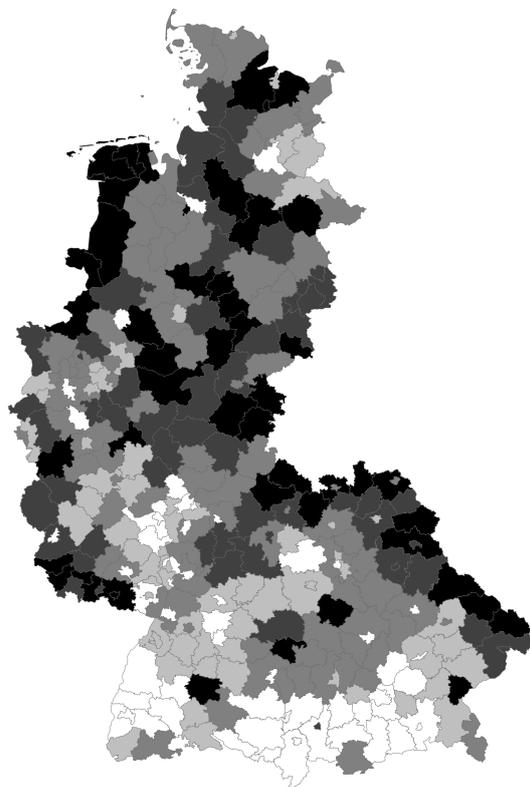


Abb. 9 Angebots- und Nachfragebilanzierung

2.1.2 Gemeindeanalyse

Überblick

Obwohl die Gemeindeanalyse thematisch analog zur Kreisanalyse aufgebaut wurde, unterscheidet sie sich in einigen Punkten fundamental von ihr. Auf kommunaler Ebene war es im Gegensatz zur Kreisebene nicht möglich, die Einfamilienhausbestände baualtersklassendifferenziert anzugeben. In den Gemeinden konnte nur eine grobe Annäherung an die Bestandsgrößen über die Anteile der Baualtersklassen insgesamt bzw. die Anteile der Einfamilienhäuser insgesamt am Gesamtwohngebäudebestand erfolgen. Während die Kreisanalyse auf die Ergebnisse der BBSR-Bevölkerungsprognose zurückgreifen konnte, stehen auf der Gemeindeebene nur Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik zur Verfügung. Bei der Kreisanalyse wurde mit Hilfe von überwiegend dynamischen Indikatoren versucht, mögliche zukünftige Entwicklungen abzuschätzen. Im Gegensatz dazu wurden bei der Gemeindeanalyse größtenteils statische Indikatoren verwendet, die den Status quo der Gemeinden abbilden sollen. Auch wurden die Ergebnisse der Gemeindeanalyse, anders als bei der auf den westdeutschen Durchschnitt bezogenen Kreisanalyse, über den jeweiligen Landesdurchschnitt standardisiert. Das Basisjahr der Gemeindeanalyse ist ebenfalls das Jahr 2005. Die Daten stammen von den Statistischen Ämtern des Bundes und der Länder sowie von der Bundesagentur für Arbeit. Die Indikatoren wurden wieder nach Angebots- und Nachfragewirksamkeit unterschieden und mit Hypothesen untersetzt (Tab. 6).

Im Folgenden werden die Endergebnisse der Angebots- und Nachfrage-Bilanzierung vorgestellt. Die Indikatorenergebnisse wurden über den jeweiligen Landesdurchschnitt standardisiert. Dies kann zur Folge haben, dass zwei Gemeinden aus verschiedenen Bundesländern trotz ähnlicher Kennwerte unterschiedlichen Risikoklassen zugeordnet werden.

Das länderbezogene Vorgehen bietet jedoch den Vorteil, dass für jedes Land eine an die regionalen Rahmenbedingungen angepasste Risikoabschätzung vorgenommen wird. Um Verzerrungen durch einzelne Ausreißer zu vermeiden, wurden wieder die entsprechenden Werte gekappt. Analog zu dem Verfahren auf Kreisebene wurden fünf Risikoklassen gebildet. Die Gemeinden mit sehr hohem und hohem Risiko sind wieder schwarz bzw. dunkelgrau dargestellt, Kommunen mit moderatem Risiko hellgrau, die Gemeinden mit geringem oder sehr geringem Risiko erscheinen weiß. Die Einteilung in Risikoklassen liefert einen schnellen Überblick über alle Gemeinden, verdeckt aber die individuellen Besonderheiten. Die Betrachtung der einzelnen Indikatorenergebnisse ermöglicht eine genauere Erfassung der spezifischen Stärken und Schwächen. Bestimmte Indikatorenergebnisse müssen zudem im Gesamtkontext interpretiert werden, um Fehlschlüsse zu vermeiden.

Tab. 6 Indikatoren der Gemeindeanalyse
angebotswirksame | nachfragewirksame

GEMEINDEANALYSE

Bestandsindikatoren

- Anteil der 1950er–70er Wohngebäude am Gesamtwohngebäudebestand 2005
- Anteil der EFH am Gesamtwohngebäudebestand 2005

Demographische Indikatoren

- Entwicklung der Einwohnerzahlen 1996–2006
- Saldo der Geburten und Sterbefälle 2005
- Wanderungssaldo der 0–17- und 30–49-Jährigen 2005
- Altenquotient 2005

Sozioökonomische Indikatoren

- Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte pro TEW 2005
- Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2000–2005

Baden-Württemberg

In Baden-Württemberg liegen viele Gemeinden mit höherem Risiko in eher ländlich geprägten Regionen. Auf der Karte sind im dunkleren Farbton der nördliche und mittlere Schwarzwald im Westen, südlich die Zollernalb und Sigmaringen, die Ostalb und Heidenheim im Osten sowie im Norden der Bereich Neckar-Odenwald und Main-Tauber deutlich zu erkennen. Allerdings sind auch an den Rändern der Agglomerationsräume Mannheim, Karlsruhe und Stuttgart viele Gemeinden potenziell betroffen. Die helleren Bereiche bilden die wirtschaftlich starken Regionen entlang der Autobahn-Korridore und den landschaftlich attraktiven Süden des Landes ab. Jedoch finden sich auch in Regionen mit überwiegend niedriger Risikoklasse einzelne Gemeinden mit höheren Werten und vice versa (Abb. 10).

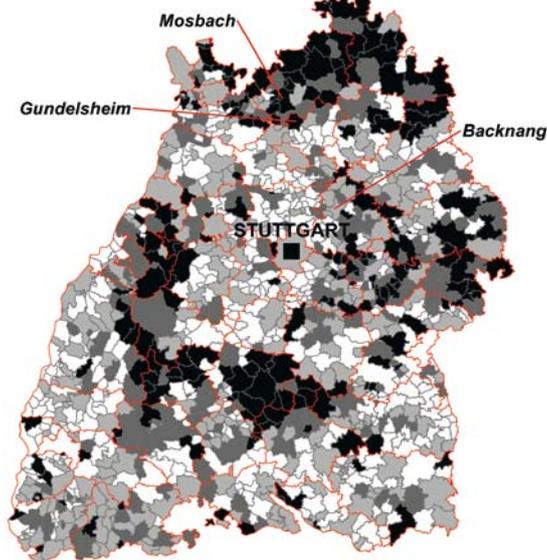


Abb. 10 Gesamtergebnis der Gemeindeanalyse für Baden-Württemberg

Bayern

In Bayern zeichnet sich erwartungsgemäß der Großraum München als Zone mit sehr geringem Risiko ab. Dasselbe gilt auch für die angrenzenden ober- und niederbayerischen Stadtregionen Ingolstadt und Regensburg. Auch die Kommunen im nördlichen und westlichen Umland von Nürnberg weisen ein geringes Risiko auf. In den peripheren Regionen wird dagegen ein hohes bis sehr hohes Risiko angezeigt. Besonders betroffen sind dabei die Grenzräume zu Tschechien, Sachsen und Thüringen, also das ehemalige Zonenrandgebiet. Aber auch an der inneren Peripherie zwischen den Stadtregionen München und Nürnberg finden sich vermehrt negativ betroffene Kommunen (Abb. 11).

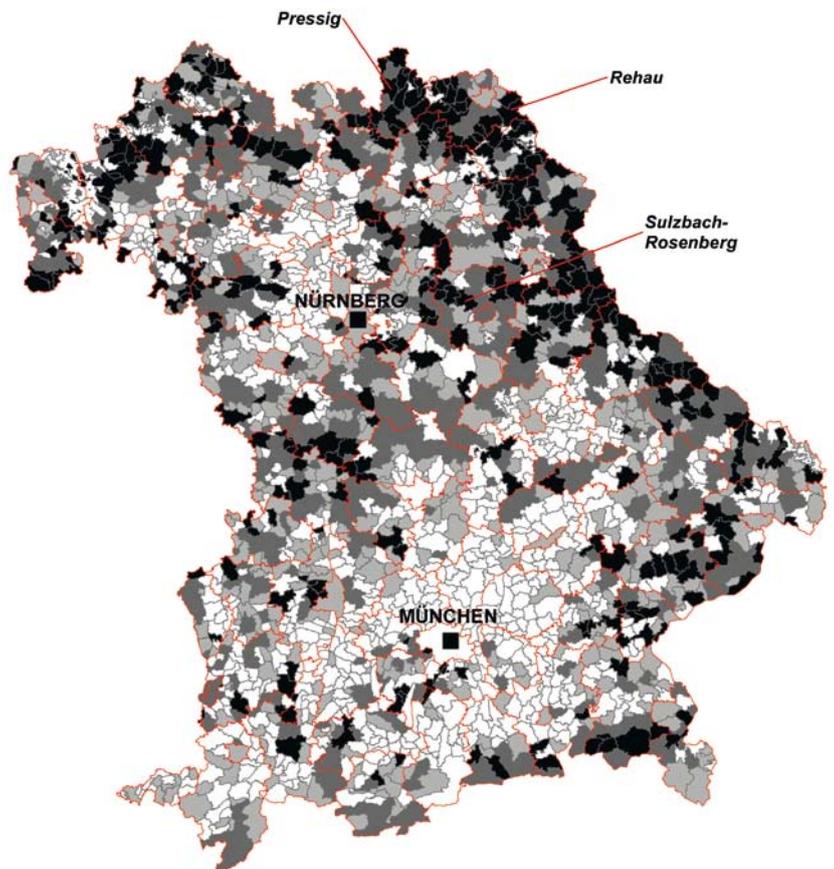


Abb. 11 Gesamtergebnis der Gemeindeanalyse für Bayern

Hessen

Auch in Hessen ist ein Zentrum-Peripherie-Gefälle offensichtlich. Der Raum Frankfurt/Rhein-Main erscheint am positivsten und die entlegenen Regionen in Mittel- und Nordhessen am negativsten. Autobahnferne und Grenznähe bedeuten in der Regel ein höheres Risiko (Abb. 12).

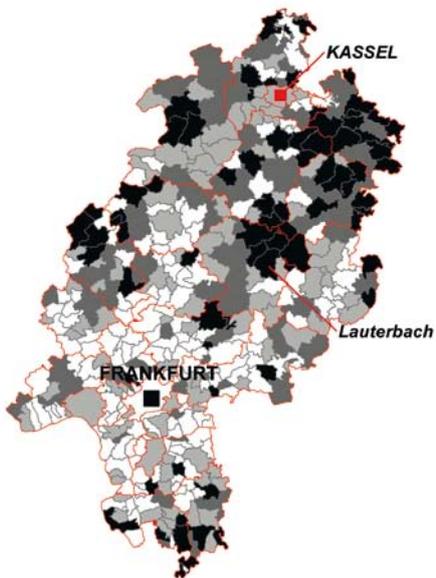


Abb. 12 Gesamtergebnis der Gemeindeanalyse für Hessen

Niedersachsen

In Niedersachsen erscheint ein eher heterogenes Muster, jedoch lassen sich auch hier Konzentrationen hoher Risikoklassen in bestimmte Randregionen erkennen. Zu nennen sind vor allem die ländlichen Gebiete im äußersten Nordwesten (Aurich, Leer) und Südwesten (Grafschaft Bentheim) sowie die dünn besiedelten Regionen im Osten (Uelzen, Lüchow-Dannenberg) (Abb. 13).

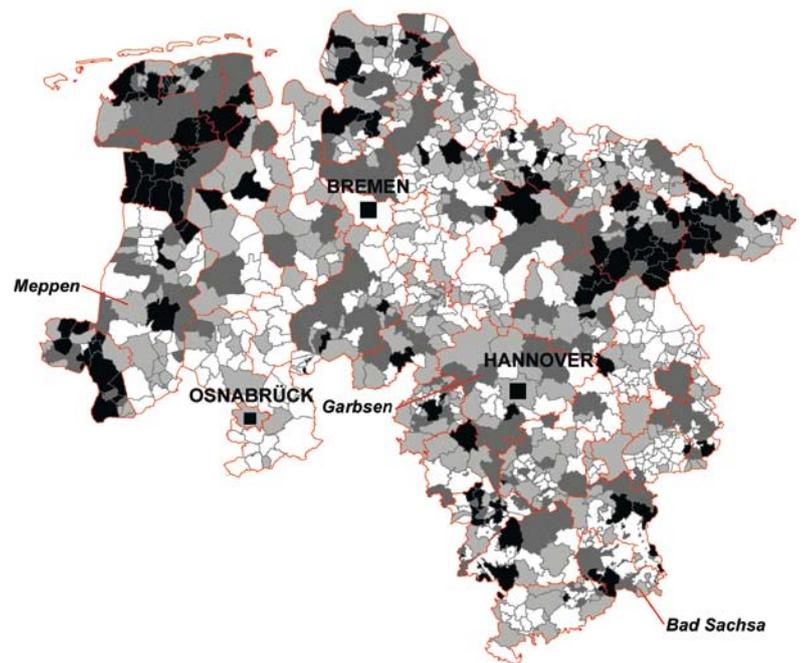


Abb. 13 Gesamtergebnis der Gemeindeanalyse für Niedersachsen

Nordrhein-Westfalen

Auch in NRW sind die gering verdichteten Gebiete stärker betroffen. Am deutlichsten zeichnet sich der östliche Landesteil an der Grenze zu Niedersachsen, daneben auch Teile des Sauerlands und der Eifel. Das geringste Risiko weisen die Gemeinden in den nördlichen Landesteilen Niederrhein, Region Münster und Region Paderborn sowie im Umland von Köln auf. Für die Ruhrgebietsstädte wird ein moderates bis hohes Risiko angezeigt (Abb. 14).

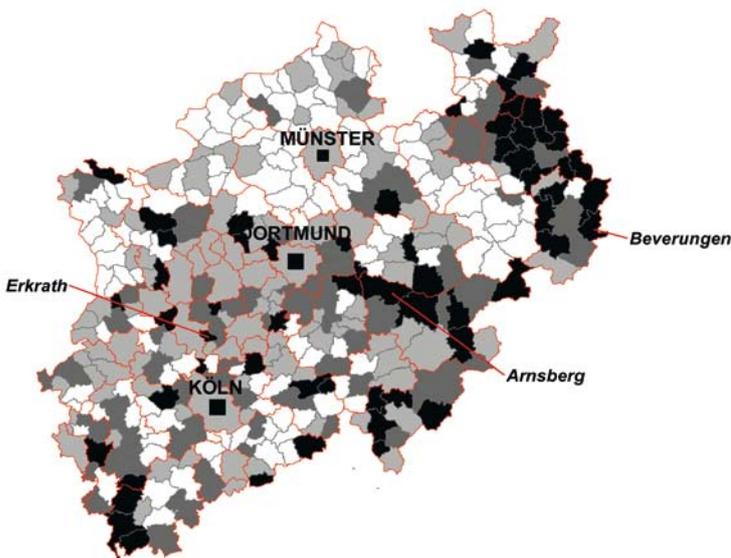


Abb. 14 Gesamtergebnis der Gemeindeanalyse für Nordrhein-Westfalen

Resümee

Die Gemeindeanalyse bildete eine Grundlage zur Auswahl der Fallstudiengemeinden. Zum einen konnten die an einer Mitwirkung am Forschungsprojekt interessierten Gemeinden mit Hilfe der Analyseergebnisse in ihrer Eignung beurteilt werden, zum anderen trugen die Ergebnisse auch dazu bei, eine ausgewogene Gesamtauswahl zu treffen. Die Ergebnisse der Gemeindeanalyse entsprechen im Großen und Ganzen den räumlichen Mustern der Kreisanalyse. Zugleich bestätigt die Gemeindeanalyse die Vermutung, dass unterhalb der Kreisebene eine große Heterogenität anzutreffen ist, was eine eindeutige Bestimmung von „Problemgebieten“ erschwert. So grenzen Gemeinden der höchsten Risikostufe häufig unmittelbar an Kommunen mit geringer Risikoprognose an.

Abschließend sei darauf hingewiesen, dass die Ergebnisse der Kreis- und Gemeindeanalyse nicht als absolute Bewertung eines Leerstands- oder Vermarktungsrisikos betrachtet werden dürfen. Sie sind im weiteren Zusammenhang als relative Bewertung der Ausprägung lokaler/regionaler Risikofaktoren zu interpretieren. Aus der vorgenommenen Einteilung in Risikoklassen kann also nicht auf ein reales, gegenwärtiges Risiko geschlossen werden. Es wird lediglich ausgesagt, dass in einem Kreis oder in einer Gemeinde eine höhere oder niedrigere Wahrscheinlichkeit für zukünftige Marktungleichgewichte besteht. Ob es im Einzelfall tatsächlich zu Vermarktungsproblemen, Preiseinbrüchen oder gar Leerständen kommt bzw. ob ein frühzeitiges Gegensteuern angeraten erscheint, hängt von vielen weiteren Faktoren ab, die in die Analysen nicht mit einbezogen werden konnten. Zu nennen sind hier zum Beispiel qualitative Kriterien des Bestands, regionalspezifische Vorlieben potenzieller Erwerber oder der Umfang konkurrierender Neubauangebote.

2.2 Bestandscharakterisierung

2.2.1 Unterscheidungsmerkmale auf regionaler Ebene

Die Charakterisierung des Einfamilienhausbestands erfolgt im Wesentlichen entlang baulicher und städtebaulicher Merkmale sowie intrakommunaler Lageeigenschaften. Jedoch muss auch die interregionale und intraregionale Lage der Kommunen berücksichtigt werden, da Gebiete mit vergleichbaren gebietsinternen Voraussetzungen und vergleichbarer kleinräumiger Lagequalität – wie oben gezeigt – mit ganz unterschiedlichen Herausforderungen konfrontiert sein können, je nachdem ob das Gebiet in einer prosperierenden Stadtregion oder in einer Landgemeinde in peripheren Regionsteilen liegt. Um diese großräumigen Lageeigenschaften mit einzubeziehen, wird an dieser Stelle eine Raumtypik des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) verwendet, die auf Gemeindeebene neben vier großräumigen Lagetypen (sehr zentral, zentral, peripher, sehr peripher) drei Arten siedlungsstruktureller Prägung (überwiegend städtisch, teilweise städtisch, ländlich)⁽³⁾ unterscheidet (Abb. 15).

Je peripherer eine Stadt oder Gemeinde gelegen ist, desto stärker nimmt in der Regel die städtische Prägung ab bzw. die ländliche Prägung zu. Es gibt aber nicht selten Ausnahmen, wie peripher gelegene, aber überwiegend städtisch geprägte Kommunen oder ländliche Gemeinden in zentraler Lage. Es liegt auf der Hand, dass der Anteil der Einfamilienhäuser am Wohngebäudebestand mit den Lagetypen und der siedlungsstrukturellen Prägung korreliert. Bei peripher und sehr peripher gelegenen westdeutschen Kommunen sind 91 Prozent aller Wohngebäude Einfamilienhäuser, bei den zentral und sehr zentral gelegenen Städten und Gemeinden sind es 81 Prozent. Noch ausgeprägter ist der Abstand bei Gemeinden unterschiedlicher siedlungsstruktureller Prägung. In ländlich geprägten Gemeinden Westdeutschlands liegt die Einfamilienhausquote mit 93 Prozent deutlich höher als bei überwiegend städtisch geprägten mit 78 Prozent.⁽⁴⁾

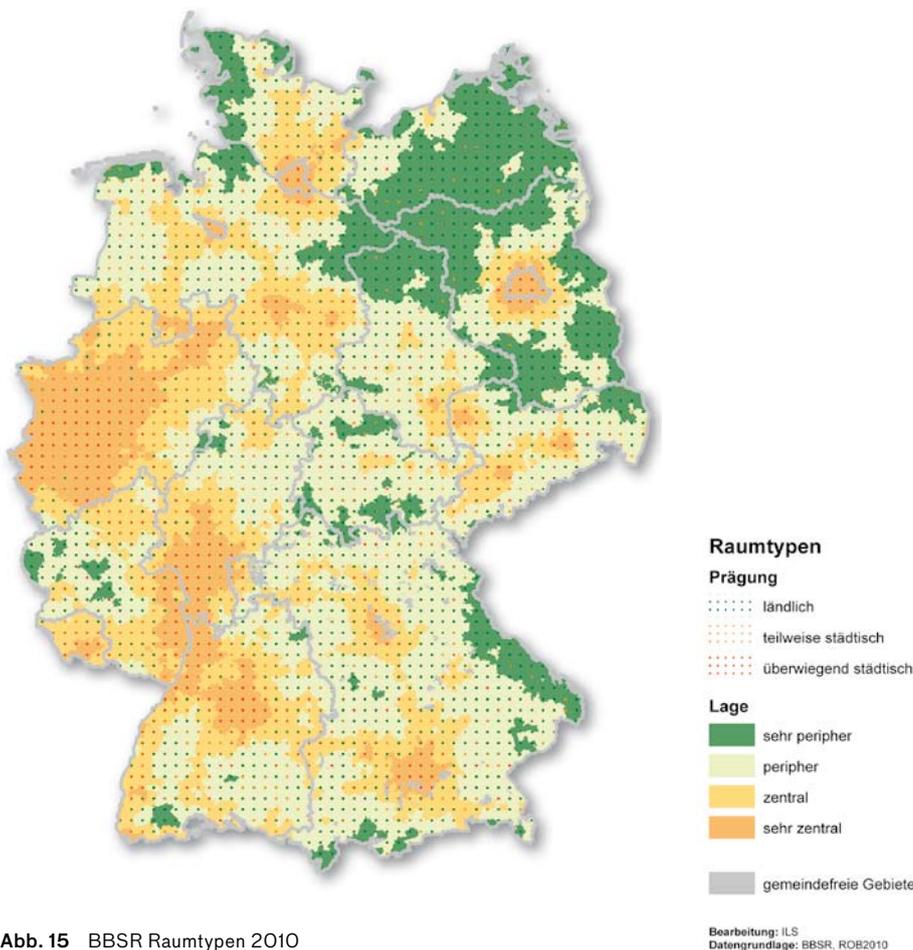


Abb. 15 BBSR Raumtypen 2010

³ http://www.bbsr.bund.de/cIn_032/nn_21360/BBSR/DE/Raumbeobachtung/Werkzeuge/Raumabgrenzungen/Raumtypen2010/Raumtypen2010.html (letzter Zugriff: 20.09.2011)
⁴ Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2009

2.2.2 Unterscheidungsmerkmale auf Gebietsebene

Überblick

Es gibt eine Vielzahl von Unterscheidungsmerkmalen an Hand derer die Einfamilienhausgebiete der 1950er bis 1970er Jahre beschrieben werden können. Vor diesem Hintergrund galt es, einzelne Merkmale zu identifizieren, die eine übergeordnete Bedeutung für die Entwicklung der Gebiete haben. Hierfür wurden die Lage in der Gesamtstadt, die Entstehungszeit, der Aufsiedlungsprozess, die Bebauungsstruktur und die Bewohnerstruktur ausgewählt (Abb. 16).

Lage

Einfamilienhausgebiete der 1950er bis 1970er Jahre entstanden meist in Stadtrandlagen auf baulich nicht genutzten Flächen. Mit zunehmender Verknappung von Bauland wurden auch (steile) Hanglagen besiedelt. Grundsätzlich lassen sich folgende Lagemerkmale unterscheiden: innerstädtisch/zentrumsnah, Stadtrandlage, Ortsteillage/nicht integriert. Wichtige Merkmale sind die Entfernung zum Ortsmittelpunkt und die Verkehrsanbindung (öffentlicher Nahverkehr, motorisierter Individualverkehr, Fuß- und Radverkehr) sowie die Nähe und Ausstattung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Durch die weitere

Siedlungsentwicklung hat sich die Umgebung der Gebiete seit der Entstehung meist stark verändert – zum Teil wurden aus früheren Randlagen Gebiete, die heute als integriert zu bezeichnen sind.

Entstehungszeit

Je nach Entstehungsjahrzehnt weisen die Bestände spezifische Charakteristika auf, die wie folgt zusammengefasst werden können: Die 1950er Jahre sind von den großen Wiederaufbauleistungen zur Linderung der Wohnungsknappheit geprägt. Viele Gebiete sind in Folge beschränkter finanzieller Möglichkeiten in Schlichtbauweise entstanden. Charakteristisch sind geringe, aus heutiger Sicht nicht mehr zeitgemäße Wohnflächen und zugleich verhältnismäßig große Grundstücke. In den Beständen der 1960er und 1970er Jahre spiegeln sich zunächst die Zeit des wirtschaftlichen Aufschwungs und später die Erkenntnis der „Grenzen des Wachstums“ wider (vgl. die zeitliche Zuordnung der Gebäudetypen, S. 38f.). Während die Wohnflächen zunehmen, sind häufig kleinere Grundstücke anzutreffen, teilweise finden sich erste flächensparende Bauweisen (z.B. Gartenhofhäuser).

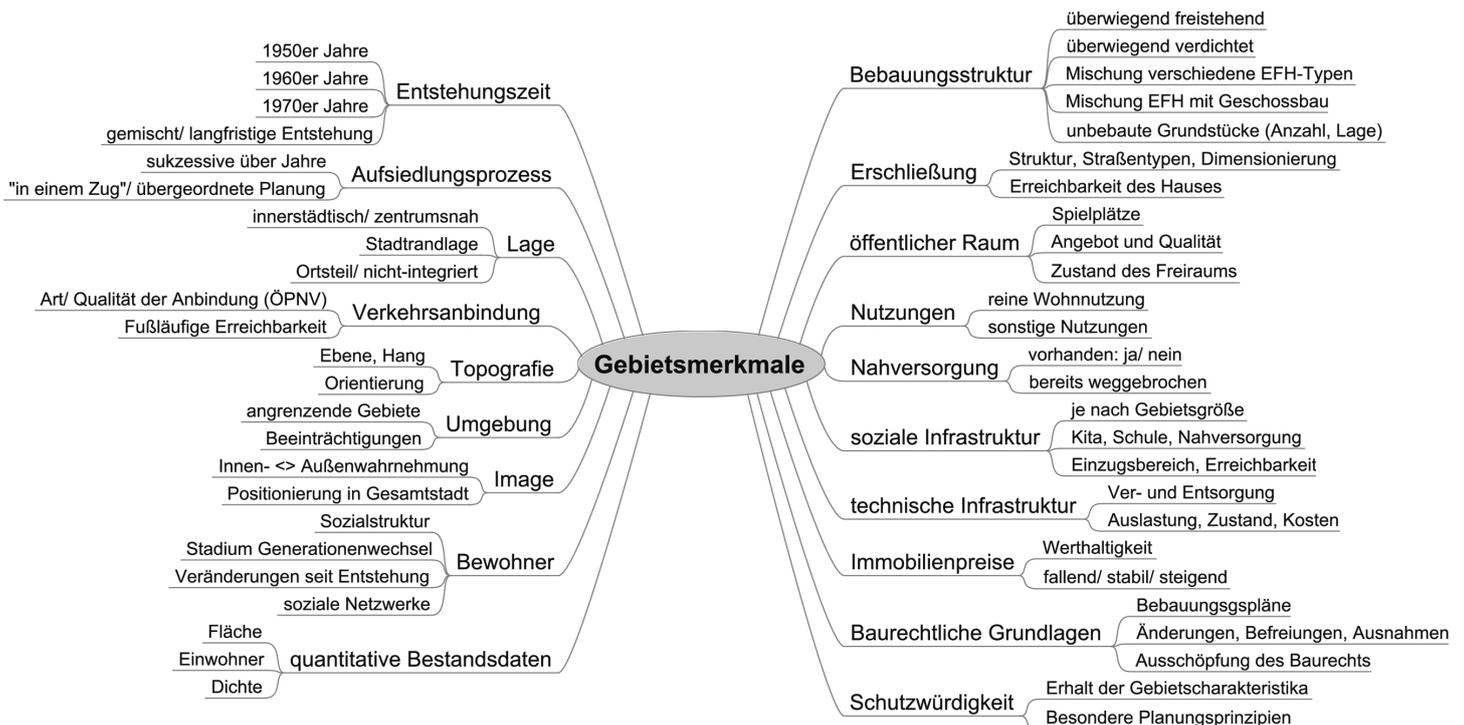


Abb. 16 Übersicht über Gebietsmerkmale

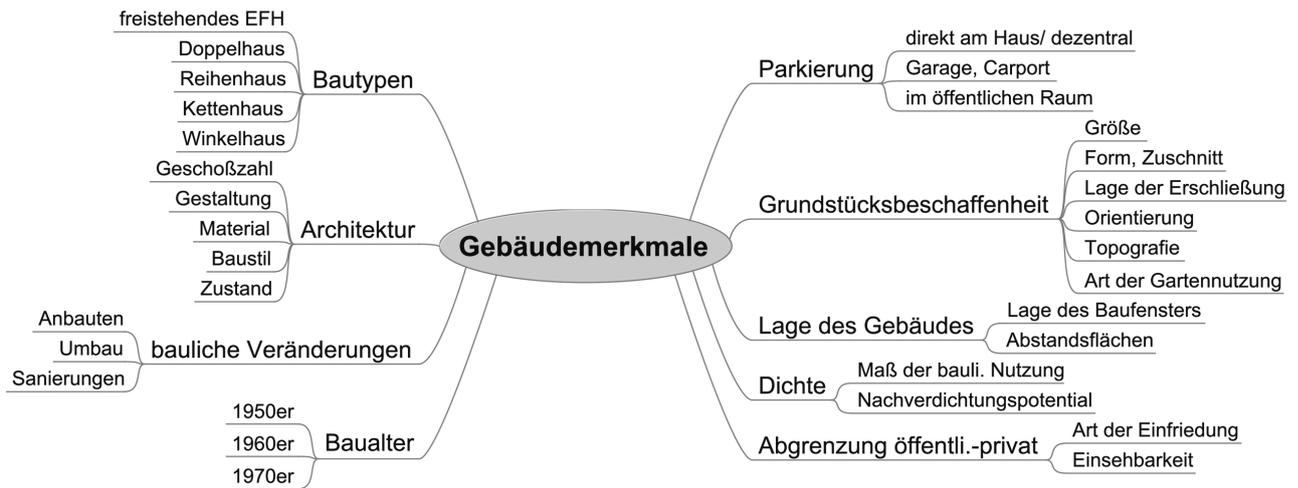


Abb. 17 Unterscheidungsmerkmale auf Gebäude- bzw. Grundstücksebene

Aufsiedlungsprozess

In den 1950er bis 1970er Jahren entstanden sowohl Gebiete, die auf Grundlage einer übergeordneten städtebaulichen Planung en bloc entwickelt wurden, als auch Gebiete, die auf Grundlage von Bebauungsplänen mit wenigen Festsetzungen sukzessive nach den individuellen Vorstellungen der Bauherren errichtet wurden. In beiden Fällen handelt es sich meist um reine Wohngebiete. Sukzessive, ohne übergeordnetes Konzept aufgesiedelte Gebiete weisen in der Regel eine heterogene Bebauung mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern auf. Die Eigentümer konnten ihre Vorstellungen im Rahmen der baurechtlichen Vorschriften individuell entfalten. Im Gegensatz dazu sind in einem Zug aufgesiedelte Gebiete durch ein einheitliches Erscheinungsbild geprägt. Sie gingen oftmals aus einem konkurrierenden Verfahren hervor und wurden meist von einem Bauträger errichtet. Die Bewohnerstruktur ist in der Regel weitgehend altershomogen und das Stadium des Generationenwechsels steht im direkten Zusammenhang zu Anfang und Ende der Aufsiedlung. Einige dieser Siedlungen waren Demonstrativbauvorhaben des Bundes. Ziel dabei war es, im Ein- und Mehrfamilienhausbau neue Planungs- und Baumethoden zu entwickeln und umzusetzen. ⁽⁵⁾

Bebauungsstruktur

Grundsätzlich kann zwischen Gebieten mit freistehenden Einfamilienhäusern und Gebieten mit verdichteten Gebäudetypen unterschieden werden. Zahlreiche Stadterweiterungen der 1960er und 1970er Jahre beruhen auf der Planungs- und Baumethode, Geschosswohnungsbau und Einfamilienhäuser zu mischen. In den zusammenhängend geplanten Stadterweiterungen wurden die Einfamilienhäuser meist in Gruppen mit unterschiedlichen Bautypen angeordnet (vgl. Kapitel Bautypen). Je nach Größe der Stadterweiterung wurden Infrastruktureinrichtungen mit geplant (soziale Infrastruktur, Nahversorgung, etc.).

Bewohner / Generationenwechsel

In der Entstehungszeit war die Ziel- bzw. Nachfragegruppe für Einfamilienhäuser in erster Linie die traditionelle Kleinfamilie. Vor allem infolge des demographischen Wandels treten neben diese klassischen Nachfrager in den letzten Jahren weitere potentielle Nachfragegruppen. Wichtige Rückschlüsse auf die aktuelle Situation in den Gebieten und die Entwicklungsperspektiven geben u.a. der Altenquotient, die durchschnittliche Haushaltsgröße sowie die Entwicklung der Einwohnerzahl in den letzten Jahren. Je nach Entstehungszeit, Zeitraum der Aufsiedlung, Altershomogenität und Umzugsverhalten der Bewohner setzt der Generationenwechsel geballt oder entzerrt ein. Die Art der Planung und Aufsiedlung kann Auswirkungen auf die Bewohnerstruktur haben (heterogen oder homogen).

2.2.3 Unterscheidungsmerkmale auf Gebäudeebene

Auf der Ebene des einzelnen Gebäudes bzw. des Grundstücks lassen sich ebenfalls zahlreiche Unterscheidungsmerkmale identifizieren, wie in Abbildung 15 dargestellt. Obwohl jeder dieser Punkte in Bezug auf die Entwicklung der Gebiete eine Bedeutung hat, galt es auch bei der Beschreibung auf Gebäudeebene, einzelne Punkte besonderer Wichtigkeit herauszugreifen. Es lassen sich grundsätzlich fünf Gebäudetypen im Einfamilienhausbau in Bezug auf spezifische Merkmale hinsichtlich des Städtebaus, der Wohnqualität und potenzieller Umbau- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten unterscheiden (Abb. 17).

Freistehendes Einfamilienhaus

Das freistehende Einfamilienhaus ist frei auf dem Grundstück positioniert und auf allen Seiten von privaten Gartenflächen umgeben. Es ist meist ein- oder zweigeschossig und kann von allen Seiten belichtet werden. Das freistehende Einfamilienhaus gilt in Deutschland als die beliebteste Wohnform. Es gewährt die größten Freiheiten bei Gebäudegestaltung und Wohnverhalten (hoher Gebrauchswert).⁽⁶⁾ Die freistehende Lage des Gebäudes ermöglicht im Rahmen der baurechtlichen Vorgaben vielfältige horizontale und vertikale Anpassungsmöglichkeiten. Im Vergleich zu verdichteten Bebauungen können Eigentümer weitgehend unabhängig von den Nachbarn im Rahmen der baurechtlichen Möglichkeiten agieren. Verglichen mit anderen Gebäudetypen weist das freistehende Einfamilienhaus allerdings die höchsten Bau-, Betriebs- und Erschließungskosten auf. Ökologisch und ökonomisch gilt das freistehende Einfamilienhaus somit als die ressourcenintensivste Wohnform. Die meist überdurchschnittlich großen Wohnflächen werden nach dem Auszug der Kinder oft nur noch teilweise genutzt („innerer Leerstand“).

Tab. 7 Dichtewerte für freistehende Einfamilienhäuser (bei Mindestgrundstücksgröße)⁽⁷⁾

GRZ	0,3
GFZ	0,5
Wohndichte	ca. 90 EW/ha

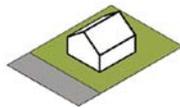


Abb. 18 Freistehendes Einfamilienhaus

Doppelhaus

Bei Doppelhäusern handelt es sich um zwei selbständige, aneinander gebaute Einfamilienhäuser mit jeweils einem eigenen Zugang und Erschließungskern. Die Grundstücke sind in der Regel kleiner als bei freistehenden Einfamilienhäusern. Daher sind die Kosten für Grunderwerb und Erschließung geringer. Die Gärten werden zur Sicherung der Privatheit meist voneinander abgegrenzt (baulich oder durch Vegetation). Erweiterungen und Umbauten können wegen der gemeinsamen Bauteile und der direkten Betroffenheit des Nachbarn problematisch sein.

Tab. 8 Dichtewerte von Doppelhäusern (bei Mindestgrundstücksgröße)^(8,9)

GRZ	0,3
GFZ	0,5
Wohndichte	130 EW/ha

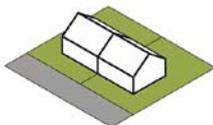


Abb. 19 Doppelhaus

Reihenhaus

Reihenhäuser sind Einfamilienhäuser, die Wand an Wand aneinander gebaut werden. Beim konventionellen Reihenhaus teilt sich die Wohnfläche meist auf zwei Ebenen auf. In der Regel befinden sich die Wohnräume im Erdgeschoss und die Individualräume im Obergeschoss. Endhäuser haben gegenüber Mittelhäusern eine weitere Belichtungsfläche und verfügen über größere Gärten. Reihenhäuser gelten als die kostengünstige Art des Einfamilienhauses. Die Reduzierung der Außenwandflächen durch beidseitigen Anbau senkt den Energiebedarf. Durch den zweiseitigen Anbau verfügen Reihemittelhäuser jedoch nur über sehr eingeschränkte Erweiterungsmöglichkeiten. Anbauten oder Aufstockungen sind nur äußerst begrenzt möglich. Vielfach verhindern enge planungsrechtliche Festsetzungen (Baugrenzen, Geschosshöhe, Gebäudehöhe, etc.) Umbaumaßnahmen. Wegen der gemeinsamen Bauteile und der direkten Betroffenheit der Nachbarn können bei Umbaumaßnahmen gestalterische und konstruktive Beeinträchtigungen entstehen.⁽¹⁰⁾

Tab. 9 Dichtewerte von Reihenhäusern (bei Mindestgrundstücksgröße)⁽¹¹⁾

GRZ	0,4
GFZ	0,8
Wohndichte	ca. 210 EW/ha

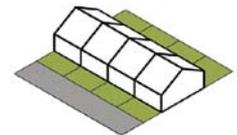


Abb. 20 Reihenhaus

- 5 Simon, 2001
- 6 Böltken/Schneider/Spellerberg, 1999
- 7 Heisel, 2007
- 8 Ebenda
- 9 Simon, 2001, 99
- 10 Pfeifer/Brauneck, 2008
- 11 Heisel, 2007

Kettenhaus

Bei Kettenhäusern handelt es sich um eine Reihung deutlich ablesbarer Einfamilienhäuser mit kleinen Zwischenteilen oder Versätzen, in denen sich meist die Garagen befinden. Durch die Distanz zum Nachbarn verfügen Kettenhäuser über mehr Privatheit als Reihenhäuser. Im Vergleich zu freistehenden Einfamilienhäusern haben Kettenhäuser kleinere Grundstücke. Wie bei Reihenhausbauungen sind nur wenige Erweiterungs- und Umbaumöglichkeiten vorhanden.

Tab. 10 Dichtewerte von Kettenhäusern (bei Mindestgrundstücksgröße) ⁽¹²⁾

GRZ	0,4
GFZ	0,7
Wohndichte	180 EW/ha



Abb. 21 Kettenhaus

Gartenhofhaus

Gartenhofhäuser sind L- oder U-förmige Gebäude um einen kleinen, geschlossenen Wohnhof, über den die Räume belichtet werden. Die Bebauung ist meist eingeschossig und mit Flachdächern versehen. Die Gebäude sind in der Regel einheitlich gestaltet und aufgesiedelt und weisen einen geschlossenen Charakter auf. Sie können durch Gruppierung zu Teppichstrukturen zusammengefügt werden. Stellplätze werden meistens auf gesonderten Flächen dezentral untergebracht. Die Baustruktur bewirkt einen guten Wetter-, Sicht- und Schallschutz der Freibereiche. Es bestehen kaum Erweiterungsmöglichkeiten.

Tab. 11 Dichtewerte von Gartenhofhäusern (bei Mindestgrundstücksgröße) ⁽¹³⁾

GRZ	0,7
GFZ	0,7
Wohndichte	ca. 185 EW/ha

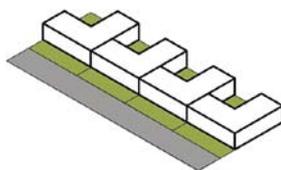


Abb. 22 Gartenhofhaus

Zeitliche Zuordnung der Gebäudetypen

1950er Jahre

Die 1950er Jahre waren von der großen Wohnungsnot und den Wiederaufbaubestrebungen der Nachkriegszeit geprägt. Die Versorgung der Menschen mit Wohnraum stand im Mittelpunkt. Die Ansprüche an das Wohnen waren meist gering und wenig differenziert. Material- und kostensparende Bauweisen kamen zum Einsatz.

Einfamilienhaustypen der 1950er Jahre:

- freistehende Einfamilienhäuser (z. T. Kleinsiedlungsbau) und Doppelhäuser
- ein- / zweigeschossige Reihenhäuser
- bürgerliche Villen
- erste Fertighäuser (gegen Ende des Jahrzehnts). ⁽¹⁴⁾

In den 1950er Jahre waren die Grundstücke der Einfamilienhäuser vergleichsweise groß, da sie meist auch zur Selbstversorgung genutzt wurden. Die Gebäude der 1950er Jahre sind einfach gestaltet und haben meist ein Satteldach (30° Neigung, oft auch steiler). Die Grundrisse sind kompakt organisiert und erlauben den damaligen Wohnraumförderungsbestimmungen entsprechend eine horizontale Teilung in zwei kleinere Wohnungen. Die Wohnräume sind meist sehr klein und die Geschosshöhen gering. Die Außenwände haben nur sehr geringe Querschnitte mit schlechten Wärme- und Schallschutzeigenschaften. Die Wärmeversorgung erfolgte ursprünglich über Einzelofen- oder Gasheizungen. Heute weisen die Gebäude der 1950er Jahre zahlreiche bautechnische und bauphysikalische Mängel auf.

Eine Sonderform stellt der Kleinsiedlungsbau dar, der in den frühen 1950er Jahren als eigene Bau- und Wohnform eine größere Bedeutung erlangte. Der Kleinsiedlungsbau erreichte um 1954 seine Blütezeit und ging dann bis Ende der 1960er Jahre fast gänzlich zurück – Ausnahmen bilden Schleswig-Holstein und Nordrhein-Westfalen bis Anfang der 1970er Jahre. ⁽¹⁵⁾ Kleinsiedlungen wurden als geschlossene Siedlungen meist in organisierter Selbsthilfe (Siedlervereine als Bauträger) errichtet und bestanden aus kleinen freistehenden Einfamilien- oder Doppelhäusern, selten aus Reihenhäusern mit sehr großen Gärten (Wohnfläche: ca. 60 – 80 m², Grundstücksgrößen bis in die 1960er Jahre: 600 – 1000 m²). ⁽¹⁶⁾ Die Dichte der Kleinsiedlungen war daher sehr gering. Mittlerweile lassen sich in diesen Siedlungen vielerorts planungsrechtliche Veränderungen, Umzonierungen zum allgemeinen Wohngebiet sowie Nachverdichtungen feststellen. Vielfach wurden Erbbauverträge aufgelöst und in Eigentum übertragen. Mit dem wirtschaftlichen Aufschwung verloren die Nutzgärten ihre Bedeutung und wurden in Ziergärten umgewandelt.

1960er Jahre

Das in den 1960er Jahren steigende Wohlstandsniveau wirkte sich in größeren Wohnungen und in steigenden Ansprüchen an das Wohnen aus. Einfamilienhäuser der 1960er Jahre entstanden häufig in Zusammenhang mit Großsiedlungen und in Stadtrandlagen. ⁽¹⁷⁾

Einfamilienhaustypen der 1960er Jahre:

- freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser; oft auch Flachdachbungalows

- ein- und zweigeschossige Reihenhäuser in langen Zeilen
- verdichteter Flachbau in Form von Gartenhofhäusern (Teppichbebauung).

Durch den wirtschaftlichen Aufschwung wurde der Erwerb eines Eigenheims für größere Bevölkerungsschichten möglich. Der steigende Wohnflächenkonsum führte zu einem Anstieg der Baulandpreise und in weiterer Folge zu einer stärkeren Ausnutzung der Grundstücke. Ab Mitte der 1960er Jahre nahm die durchschnittliche Grundstücksgröße ab, und es wurden vorwiegend Reihenhäuser gebaut – zuerst eingeschossig, später zweigeschossig mit oder ohne Keller. Das Gartenhofhaus erlebte in den 1960er Jahre einen kurzzeitigen Durchbruch.⁽¹⁸⁾

Architektonisch sind Einfamilienhäuser der 1960er Jahre von tief heruntergezogenen Satteldächern geprägt. Später kamen auch Flachdächer mit betonem Attikaabschluss auf. Die Gebäude der 1960er Jahre haben großzügigere Grundrisse als jene der 1950er Jahre. Nach Überwindung der großen Wohnungs- und Materialnot der Nachkriegszeit kamen neue Materialien, Konstruktionen und Formen zur Anwendung. Neben Ziegelmauerwerk werden verstärkt auch Kalksandsteinmauerwerk und Beton für die Errichtung der Außenwände verwendet. Wärme- und Schallschutz sind zum Teil schon vorhanden, aber entsprechen bei Weitem nicht den heutigen Standards. Statt über Ofenheizungen erfolgt die Wärmeversorgung überwiegend über Zentralheizungen.

1970er Jahre

Nach der Ölkrise 1973 erfolgte ein grundlegendes Umdenken, das sich auch stark auf den Städte- und Wohnungsbau auswirkte. Aufgrund der steigenden Bodenpreise entstanden immer weniger freistehende Einfamilienhäuser. Kosten- und flächensparendes Bauen stand im Vordergrund.

Einfamilienhaustypen der 1970er Jahre:

- Reihenhäuser
- weniger freistehende Einfamilienhäuser; Zunahme von Zweifamilienhäusern
- erste Stadthäuser⁽¹⁹⁾
- ab Mitte/Ende der 1970er Jahre nur noch vereinzelt Gartenhofhäuser
- vermehrt Fertighäuser.

Ab Mitte der 1970er Jahre nahm der Bau von Zweifamilienhäusern im Vergleich zu Einfamilienhäusern wegen steuerlicher Vorteile stark zu. Vielfach wurden jedoch nur Einliegerwohnungen in den Gebäuden untergebracht, damit das Haus als Zweifamilienhaus steuerlich abschreibbar war. Die Grundrisse vieler Einfamilienhäuser aus dieser Zeit haben große Wohnzimmer bei gleichzeitig sehr kleinen Individualräumen. Das häufig in den Wohnraum integrierte Treppenhaus steht flexiblen Nutzungen entgegen. Einfamilienhausgebiete der 1970er Jahre sind von einer vielfältigen Architektur geprägt. Neben Steildächern kamen immer mehr auch Flachdächer zum Einsatz. Beton wurde als bevorzugtes Baumaterial verwendet, führte jedoch durch baukonstruktive Mängel (Wärmebrücken) häufig zu hohen Energieverlusten. Trotz Ölkrise blieben die Mindestanforderungen an den Wärme- und Schallschutz noch sehr gering, erst 1977 trat eine erste Wärmeschutzverordnung mit minimalen Anforderungen in Kraft.

2.2.4 Zusammenfassung

Der Einfamilienhausbestand kann anhand einer kaum überschaubaren Vielzahl an Merkmalen und Rahmenbedingungen beschrieben und unterschieden werden. Während die großräumige Lage und die allgemeinen siedlungsstrukturellen Eigenschaften eher abstrakte Größen darstellen, lassen sich auf der Gebiets- und Gebäudeebene sehr konkrete Unterscheidungsmerkmale ausweisen. Aufgrund der Komplexität erscheint es unangemessen, einige wenige Merkmale herauszugreifen, um daraus eine stark simplifizierende Gebietstypologie abzuleiten. Im Hinblick auf die Entwicklung von Handlungsoptionen wird deutlich, dass eine differenzierte Betrachtung der Bestände die Grundlage sein muss. Die sehr unterschiedlichen baustrukturellen Eigenschaften und Aufsiedlungsprozesse wirken sich auf die Anwendungsmöglichkeiten von Qualifizierungsmaßnahmen aus. Verschiedene Merkmalsausprägungen überlagern sich insgesamt in recht unterschiedlichem Maß und bringen in den jeweiligen Gebieten individuelle Situationen hervor. Es wird deutlich, dass es nicht möglich ist, ein allgemeingültiges Konzept zur Qualifizierung der Bestände zu entwickeln. Jedoch kann aus einzelnen Maßnahmen und Strategiebausteinen ein „Werkzeugkasten“ entstehen, der es ermöglicht, an orts- und gebietsspezifische Besonderheiten angepasste Lösungen zu entwickeln, indem Handlungsoptionen variabel kombiniert und eingesetzt werden.

¹² Heisel, 2007
¹³ Wüstenrot Stiftung (Hg.), 2010
¹⁴ Harlander, 1999
¹⁵ Jessen/Simon, 2001, 355
¹⁶ Simon, 2001, 102
¹⁷ Flagge, 1999
¹⁸ Simon, 2001, 109
¹⁹ Jessen/Simon, 2001, 363