

## Forschungsprojekt:

„Qualifizierungsstrategien für die zukünftige nachhaltige Nutzung von Einfamilienhausbeständen der 1950er bis 1970er Jahre“

Gefördert durch die Wüstenrot Stiftung

Laufzeit: 4/2009 – 9/2011

- Institut für Raumordnung und Entwicklungsplanung, Universität Stuttgart (IREUS), Prof. Dr.-Ing. Stefan Siedentop, Dipl.-Ing. (FH) Philipp Zakrzewski
- Hochschule für Technik Stuttgart, Fakultät Architektur und Gestaltung (HFT), Prof. Dr.-Ing. Christina Simon, M.Eng. Karin Hopfner
- Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung gGmbH, Dortmund (ILS), Prof. Dr. Rainer Danielzyk, Dipl.-Ing. Runrid Fox-Kämper, Dipl.-Ing. Andrea Berndgen-Kaiser, Dipl.-Geogr. Kerstin Bläser

## Ausgangslage:

Etwa die Hälfte des Wohnbaubestands nach dem 2. Weltkrieg entstand als Ein- und Zweifamilienhäuser  
Potential der Nachfrage sinkt.

## Gründe:

- Demografisch bedingt (Schrumpfung, Alterung)
- veränderte Haushaltsstrukturen aufgrund geänderter Lebensmodelle und Wohnwünsche (Anzahl Alleinerziehender, Anzahl Paare in Familiengründungsphase rückläufig, Flexibilität auf dem Arbeitsmarkt)
- These: Wohnungsnachfrage verschiebt sich zugunsten stärker verdichteter Räume (Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen, Infrastruktur, ÖPNV)

## Problemstellung:

Ältere Einfamilienhausgebiete werden mit Leerstand, Entdichtung und Entwertung zu kämpfen haben

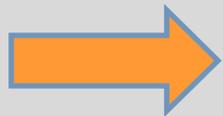
## Betroffen sind vor allem Bestände:

- in aus demografischer und wirtschaftlicher Sicht problematischen Regionen
- mit ungünstigen Lageeigenschaften
- mit besonderen baulichen und energetischen Mängeln
- In Quartieren mit „Imageproblemen“

# Hauptphasen und Arbeitsschritte

## Phase 1:

Quantitative westdeutschlandweite Analyse und Abschätzung der zukünftigen Nachfrageentwicklung aufbauend auf einer indikatorenbasierten Risikobewertung auf regionaler und kommunaler Ebene



**Identifizierung von Regionen/Kommunen mit besonderen Handlungsherausforderungen**

Auswahl von Fallstudienkommunen  
(13 Gemeinden mit zwei oder drei unterschiedlichen Quartieren)

## Phase 2:

Untersuchung von 12 kommunalen Fallstudien in 5 Bundesländern

### Arbeitsschritte:

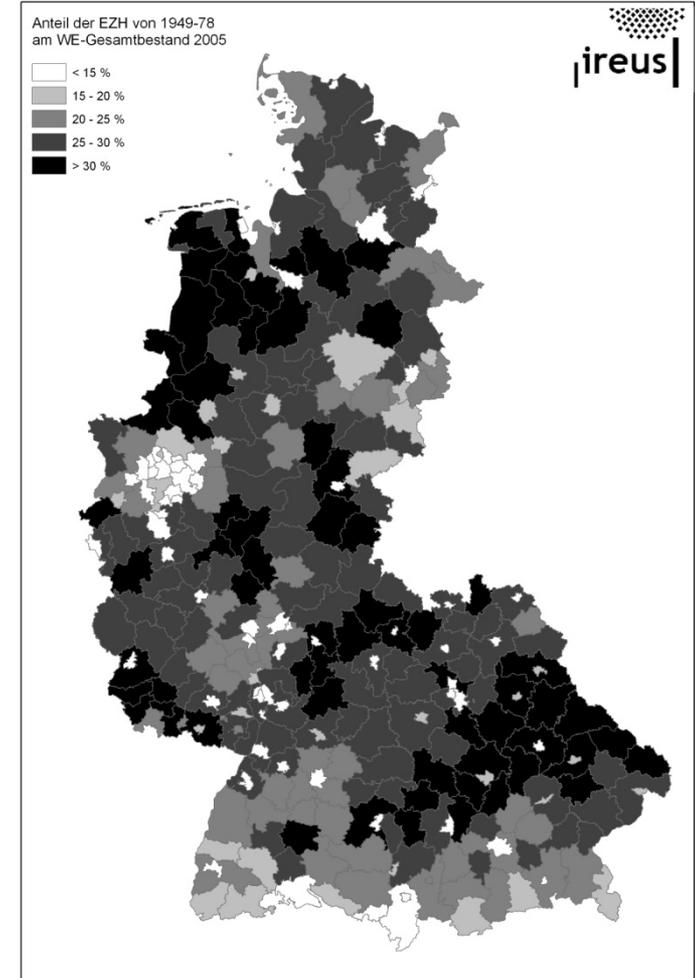
- Bereisung der Untersuchungsquartiere, Gespräche mit kommunalen Akteuren
- Umfassende Quartiersanalyse in Bezug auf städtebauliche, bauliche und demographische Merkmale
- Experteninterviews (Stadtplanung, Immobilienwirtschaft...)
- Bewohnerbefragung in 10 ausgewählten Quartieren



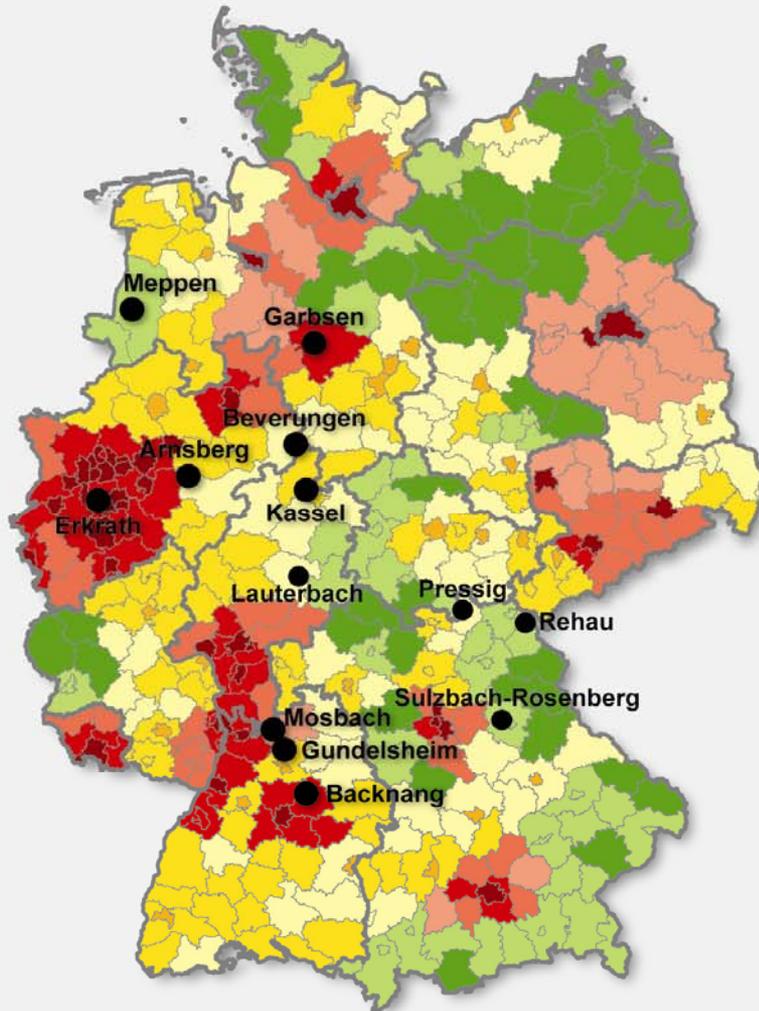
# Auszug aus der westdeutschen Bestandsanalyse

	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%	23,0%	49,8%
Niedersachsen	5,6%	10,3%	8,9%	24,9%	58,0%
<b>Nordrhein-Westfalen</b>	<b>5,3%</b>	<b>7,5%</b>	<b>6,1%</b>	<b>18,9%</b>	<b>42,1%</b>
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%
<b>Westdeutschland</b>	<b>5,3%</b>	<b>8,6%</b>	<b>7,5%</b>	<b>21,4%</b>	<b>49,4%</b>

**Anteil der WE in EZH der Baualtersklassen  
1949-1978 am Gesamtwohnungsbestand  
2005 auf Kreisebene**



# Ausgewählte Gemeinden



● beteiligte Gemeinden

## Kreistyp

■ Kernstädte  
■ Hochverdichtete Kreise  
■ Verdichtete Kreise  
■ Ländliche Kreise

## Agglomerationsräume

■ Kernstädte  
■ Verdichtete Kreise  
■ Ländliche Kreise

## Verstädterte Räume

## Ländliche Räume

■ Ländliche Kreise höherer Dichte  
■ Ländliche Kreise geringerer Dichte

Datengrundlage: BBSR

## Phase 3:

### Erarbeitung von Strategien und Maßnahmen

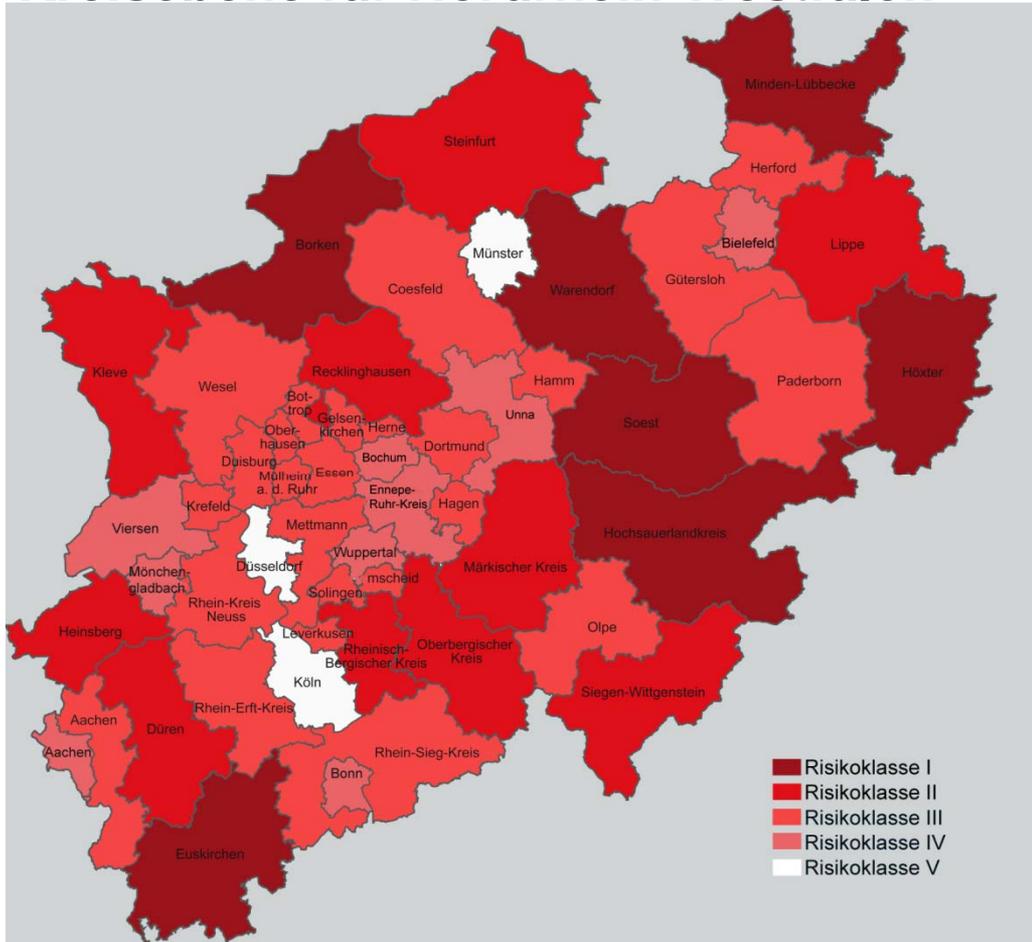
#### Arbeitsschritte:

- Entwicklung eines kommunalen Strategiemodells mit Empfehlungen zu:
  - Bestandsmonitoring
  - Maßnahmenkatalog
  - Kommunikation
- Entwicklung eines Katalogs von Maßnahmenoptionen in den Bereichen:
  - städtebauliche Maßnahmen
  - infrastrukturelle Maßnahmen
  - Maßnahmen zum Bestandsmanagement

#### Workshops:

- Expertenworkshop
- Workshop mit Fallstudienkommunen und sonstigen interessierten Kommunen

# Ergebnisse der Risikoanalyse auf Kreisebene für Nordrhein-Westfalen

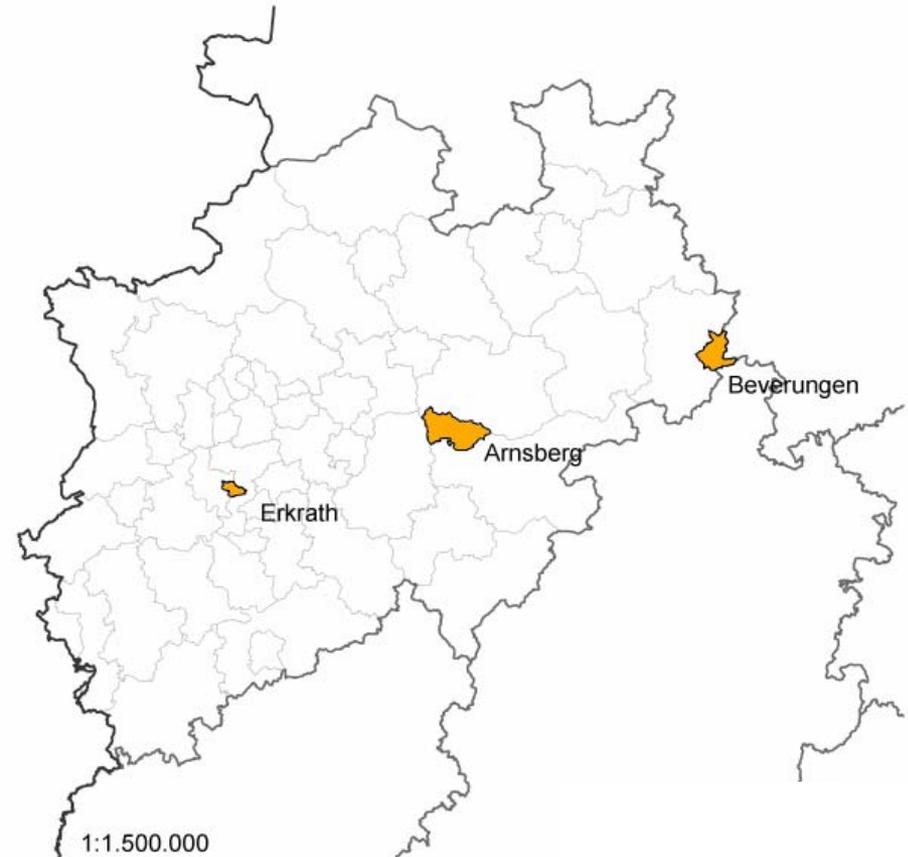


Quelle: ireus

<b>Kreis Höxter</b>	
Anteil EZH (49-78) an Gesamt WE 2005	32,15%
Anteil EZH (49-78) an EZH 2005	44,51%
AQ Prognose 2005 bis 2025	54,17%
Progn. Abnahme Familienhaushalte 2005-2025	-21,18%
Progn. nat. Bevölkerungsentw. 2005-25	-7,23%
Progn. räuml. Bevölkerungsbewegung 2005-25	-2,41%
Sozialvers.pfl. Beschäftigte 2005 pro 1000 EW	292,57
Mittelwert Baulandpreise 2003-2007	32,96€

# NRW: ausgewählte Gemeinden

Stadt	Landkreis	Einwohner	Risikoklasse
<b>Arnsberg</b>	Hochsauerlandkreis	76.427	I
<b>Erkrath</b>	Kreis Mettmann	47.432	I
<b>Beverungen</b>	Kreis Höxter	14.923	I



# Nordrhein-Westfalen: Stadt Beverungen

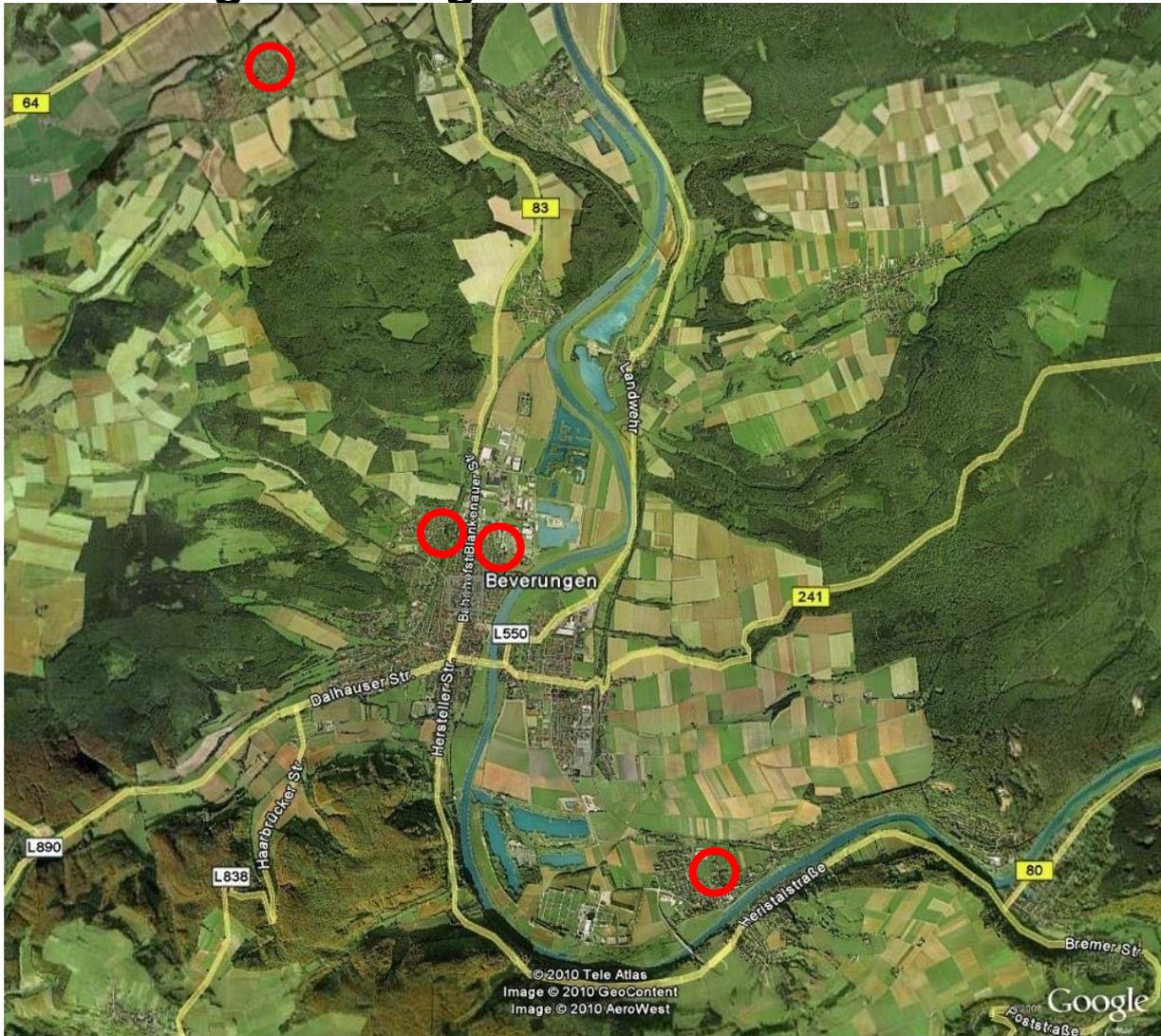
## Begründung der Auswahl:

- Abschneiden in Risikoanalyse  
92,3 % EZFH Anteil  
44,4 % 50er – 70er Jahre  
Bestand Wohnbebauung
- 4 größere Stadtteile mit  
50er - 60er und 60er - 70er  
Jahre Einfamilienhausbestand
- Hohe Risikoklasse auf Kreis-  
und Gemeindeebene
- Große Mitwirkungsbereitschaft  
der Stadt



Ortsteil Amelunxen

# Beverungen: Geeignete Quartiere



- Würgassen, 515 EW  
periphere Lage  
50er – 60er Jahre
- Poelten, 3.132 EW  
zentrumsnah  
50er – 60er Jahre
- Selsberg, 2.780 EW  
zentrumsnah, Hanglage  
60er – 70er Jahre
- Amelunxen, 1.236 EW  
periphere Lage  
50er – 60er Jahre

Alle zukzessive  
aufgesiedelt,  
freistehende EFH und  
ZFH  
Massivbau, verputzt,  
Satteldach

# Preise für Baugrundstücke und gebrauchte Immobilien

	Arnsberg			Beverungen			Erkrath		
	Einfache Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Einfache Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Einfache Lage	Mittlere Lage	Gute Lage
<b>Baureife Grundstücke Ein- und Zweifamilienhäuser (€/m<sup>2</sup>) *</b>	80	115	150	<b>41</b>	<b>55</b>	<b>75</b>	245	275	290
<b>Baureife Grundstücke Doppelhaushälften und Reihendhäuser (€/m<sup>2</sup>) *</b>	90	125	160	<b>41</b>	<b>55</b>	<b>75</b>	-	-	-
<b>Baureife Grundstücke Reihemittelhäuser (€/m<sup>2</sup>) *</b>	-	-	-	<b>41</b>	<b>55</b>	<b>75</b>	-	-	-
<b>Gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser (€)</b>	40.000 – 290.000**			<b>Ø 78.600***</b>			260.000 – 400.000**		
<b>Gebrauchte Reihen-Eigenheime (€)</b>	50.000 – 200.000**			-			180.000 – 240.000**		

Quellen: \*boris.nrw.de

\*\*lbs Immobilienpreisspiegel.de

\*\*\*Grundstücksmarktbericht Kreis Höxter, Beverungen 2009



Qualifizierungsstrategien für die nachhaltige Nutzung von Einfamilienhausbeständen der 50er bis 70er Jahre



# Grundsätzliche Handlungsoptionen (aus der Literaturrecherche)

## Für wen? (Zielgruppen)

### Attraktivitätssteigerung für Familien

Rechtzeitige Steuerung von  
Wohnangeboten für Jung und Alt  
Verbesserung der Bildungssituation  
(Kooperation zwischen Schulen)  
(BBR, empirica, 2008)

Vergabe kommunaler Grundstücke, um  
gemischte Altersstruktur zu erreichen  
(Rosenbohm, 2006)



## Für wen? (Zielgruppen)

### Erschließung neuer Zielgruppen, Angebote zur Attraktivitätssteigerung:

- EZFH für alle Lebensstiltypen interessant:

Neue Wohngemeinschaften,

Eigentumsbildende Migrantenfamilien

Generation voll ausgebildeter, finanziell besser gestellter Migranten  
innerstädtische Mieterhaushalte

Nachrücken einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen

Neues Mietwohnungsmarktsegment (Erben vermieten)

(Dransfeld, 2008, 2009)

- Nachkriegsbestand prädestiniert für kleinere Einkommen, die eine größere Zahl gleichberechtigter Räume zum „Selbst-Gestalten“ haben wollen

(Kirchhoff, J. & Jacobs, B., 2005)

# Was? (Quartier und Gebäude)

## Soziale Infrastruktur:

- Maßnahmen zur Verbesserung der nachbarschaftlichen Verhältnisse (Integration) (BBR, empirica, 2008)
- Angebot wohnbegleitender (externer) und mobiler Dienstleistungen (BBSR, Uni Leipzig)
- Kooperation mit sozialen Trägern und externen Dienstleistern (Einkaufsdienste, Carsharing (Kirchhoff, J. & Jacobs, B., 2005))



Quelle: FAZ.NET

# Was? (Quartier und Gebäude)

## Gebäudebezogene Maßnahmen:

- Nutzung bei eingeschränkter Mobilität im Alter oder familiengerecht
- gelungene Verbindung vorhandener Qualitäten mit den Anforderungen eines aktuellen Wohnstandards  
(IEMB, 2005)
- Aber: Anpassung an aktuelle Standards führt nicht zwangsläufig zu „Marktfähigkeit“
- Basisanpassung oft sinnvoll
- Mietern Gestaltungsspielraum des Wohnraums lassen (verbunden mit Mietsicherheit)

(Kirchhoff , J. & Jacobs, B., 2005)



Quelle: ILS

# Wie? Steuerungsmöglichkeiten

## Kommunen:

- Restriktive Baulandpolitik  
Änderungen im B-Plan zur Anpassung der Wohngebiete an die Nachfrage  
Baurechtliche Beschränkungen gering halten  
(BBR, empirica, 2008)
- Bestehende Förderprogramme (Stadtumbau...) in Zukunft auch in EFH-Gebieten ermöglichen  
(Rosenbohm, 2006)
- Nachverdichtung oder Beibehaltung großzügiger Grundstücke eine bessere Karriere für die Siedlung?  
(Dransfeld, 2009)
- Verhinderung überzogener Preiserwartungen durch transparente Wertermittlung  
(Aring, 2008)

Tchibo

E aktiv markt

Heralich Markt

Lärchenweg



Fragen???

