

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

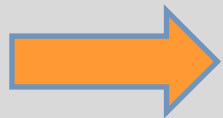
Betroffen sind vor allem Bestände:

- 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:

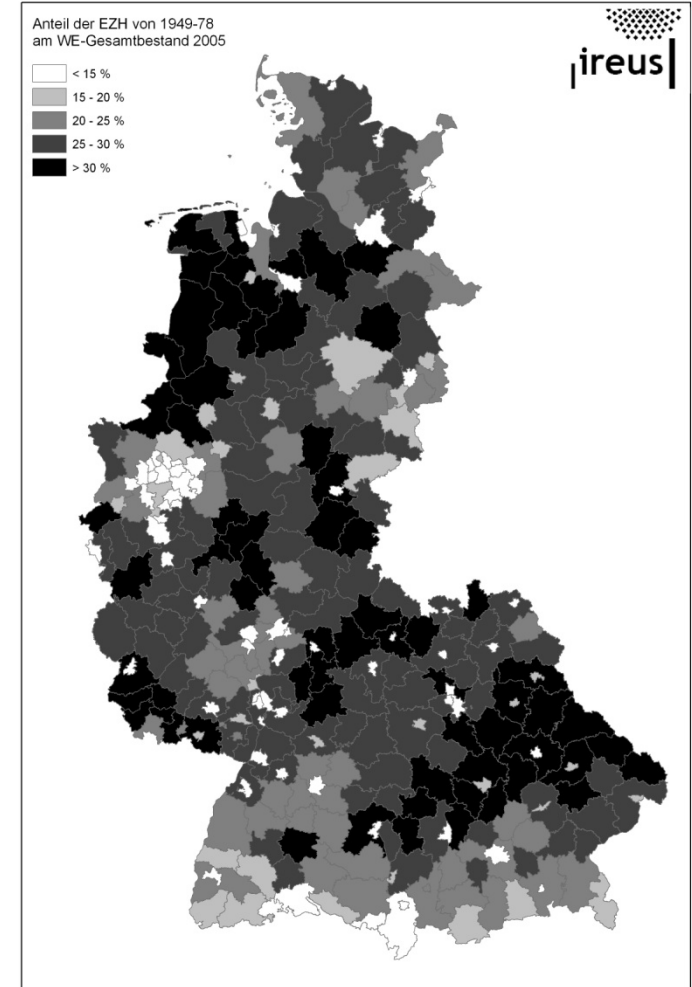
- Bereisung der Untersuchungsquartiere, Gespräche mit kommunalen Akteuren
- Umfassende Quartiersanalyse in Bezug auf städtebauliche, bauliche und demographische Merkmale
- Experteninterviews (Stadtplanung, Immobilienwirtschaft...)
- Bewohnerbefragung in 10 ausgewählten Quartieren



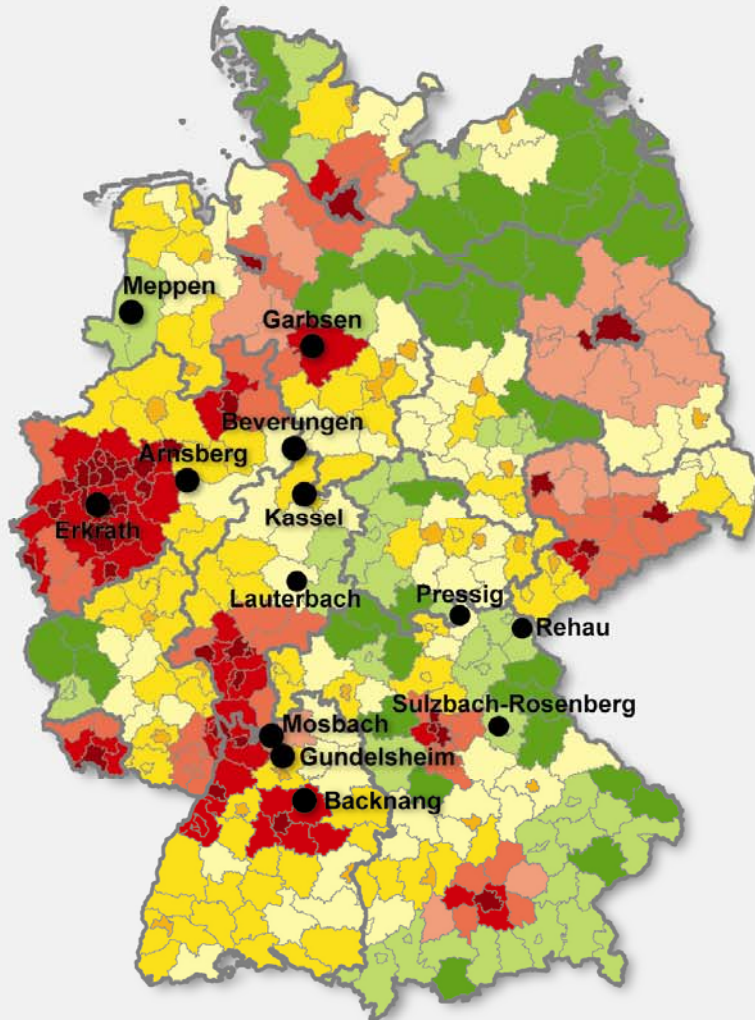
Auszug aus der westdeutschen Bestandsanalyse

	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%
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%

**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

ILS - Institut für Landes- und
Stadtentwicklungsforschung gGmbH



Phase 3:

Erarbeitung von Strategien und Maßnahmen

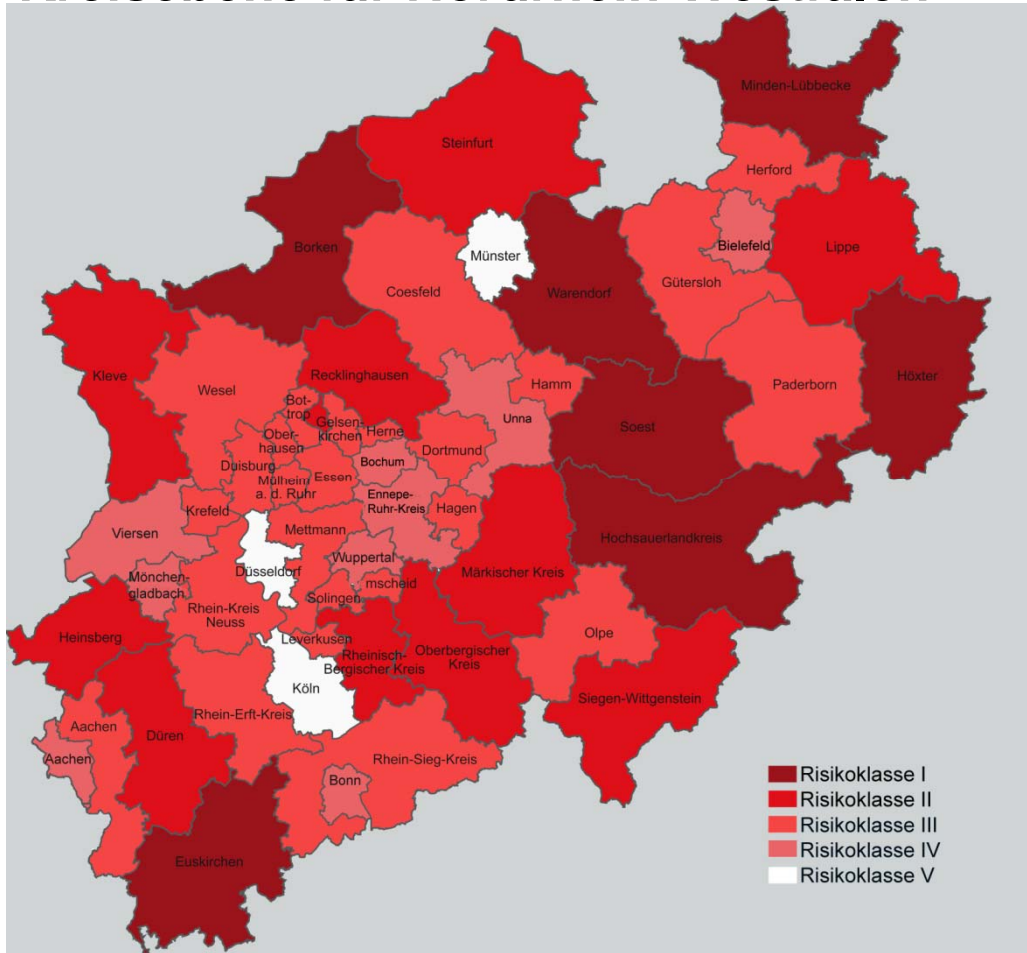
Arbeitsschritte:

- 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

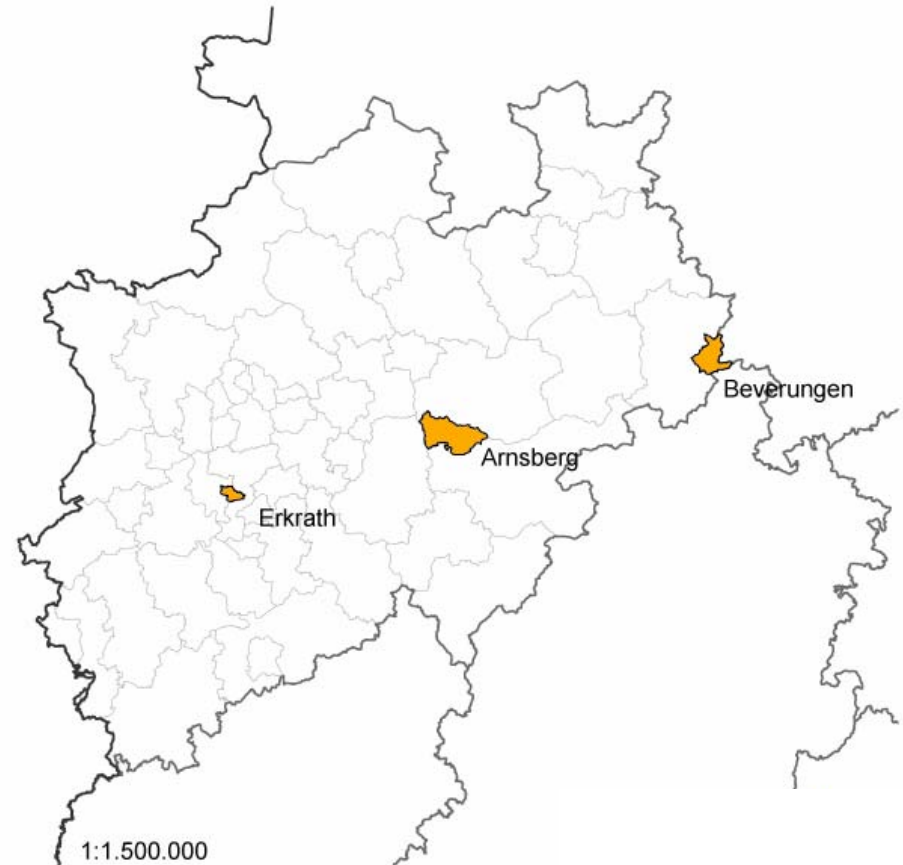


Quelle: ireus

Kreis Höxter	
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
Arnsberg	Hochsauerlandkreis	76.427	I
Erkrath	Kreis Mettmann	47.432	I
Beverungen	Kreis Höxter	14.923	I



Nordrhein-Westfalen: Stadt Beverungen

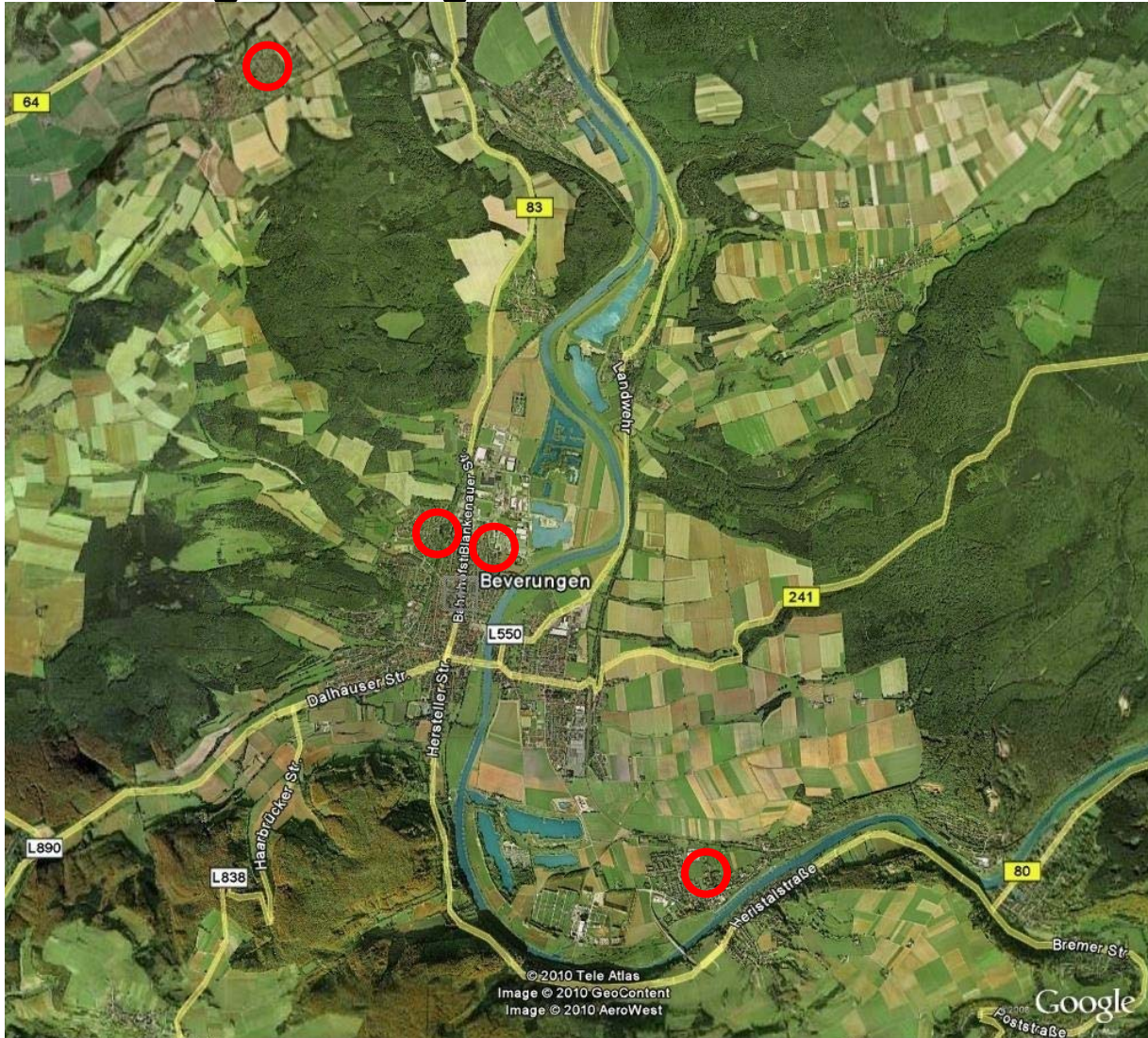
Begründung der Auswahl:

- 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
Baureife Grundstücke Ein- und Zweifamilienhäuser (€/m²) *	80	115	150	41	55	75	245	275	290
Baureife Grundstücke Doppelhaushälften und Reihendhäuser (€/m²) *	90	125	160	41	55	75	-	-	-
Baureife Grundstücke Reihemittelhäuser (€/m²) *	-	-	-	41	55	75	-	-	-
Gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser (€)	40.000 – 290.000**			Ø 78.600***			260.000 – 400.000**		
Gebrauchte Reihen-Eigenheime (€)	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
- 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???

