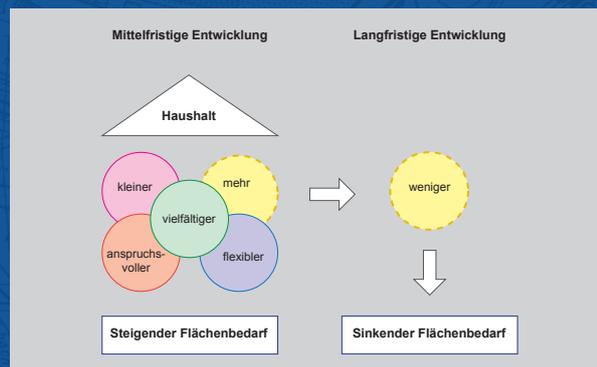


# BODEN 2030

Anforderungen an die kommunale Bodenpolitik  
und den Umgang mit Einfamilienhausgebieten  
der 1950er, 1960er und 1970er Jahre



# Impressum

## Herausgeber

Forum Baulandmanagement NRW

[www.forum-bauland.nrw.de](http://www.forum-bauland.nrw.de)

## Mitglieder (Stand: Dezember 2009)

Stadt Aachen • Stadt Bielefeld • Stadt Bocholt • Stadt Bochum • Stadt Bonn • Stadt Bottrop • Stadt Bürstadt (Hessen) • Stadt Castrop-Rauxel • Stadt Datteln • Stadt Dortmund • Stadt Düsseldorf • Stadt Essen • Stadt Euskirchen • Stadt Gelsenkirchen • Stadt Gladbeck • Stadt Gronau • Stadt Hamm • Stadt Heiligenhaus • Stadt Hennef (Sieg) • Stadt Herne • Stadt Hilden • Stadt Kaarst • Stadt Krefeld • Stadt Leverkusen • Stadt Minden • Stadt Münster • Stadt Ratingen • Stadt Remscheid • Stadt Rheinbach • Stadt Sankt Augustin • Stadt Solingen • Stadt Stolberg • Stadt Unna • Stadt Velbert • Stadt Werne • Stadt Wesel • Gemeinde Westerkappeln • Stadt Wuppertal • Regionalverband Ruhr (RVR) • Städtetag NRW • Städte- und Gemeindebund NRW (StGB NRW) • Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes NRW (MBV) • ILS - Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung gGmbH • Institut für Bodenmanagement (IBoMa) • DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH • DU Diederichs Projektmanagement AG & Co. KG • NRW.URBAN GmbH & Co. KG • ThyssenKrupp Real Estate GmbH • WGZ Immobilien + Treuhand GmbH

## Bearbeitung

Institut für Bodenmanagement (IBoMa)

Stadtforschung, Planung, Bodenordnung, Wertermittlung

Hohe Straße 28

44139 Dortmund

Tel. +49 (0)231 952975-0

Fax +49 (0)231 952975-29

E-Mail [info@iboma.de](mailto:info@iboma.de)

Dr.-Ing. Egbert Dransfeld, Bauass. Dipl.-Ing. Petra Pfeiffer, Dipl.-Ing. Carola Platzek

## Kontakt

Koordinierungsstelle des Forum Baulandmanagement NRW

c/o STADTRAUMKONZEPT GmbH

Dipl.-Geogr. Sebastian Siebert

Tel. +49 (0)231 5323-446

Fax +49 (0)231 5323-445

E-Mail [kontakt@forum-bauland.nrw.de](mailto:kontakt@forum-bauland.nrw.de)

## Layout

Thomas Milosek

1. Auflage 2010

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung und Quellenangabe des Herausgebers

# BODEN 2030

Anforderungen an die kommunale Bodenpolitik  
und den Umgang mit Einfamilienhausgebieten  
der 1950er, 1960er und 1970er Jahre

Dr.-Ing. Egbert Dransfeld  
Bauass. Dipl.-Ing. Petra Pfeiffer  
Dipl.-Ing. Carola Platzek





Stefan Raetz

Bürgermeister der Stadt  
Rheinbach und Vorsitzender des  
Forum Baulandmanagement NRW

Stadt braucht Boden! Alle Bemühungen um eine optimale, nachhaltige Stadtentwicklungspolitik werden diesen Grundsatz beachten müssen. Die Handlungsfähigkeit der Städte und Gemeinden wird auch zukünftig von der Verfügbarkeit über Grund und Boden und die geeignete Steuerungsinstrumente bestimmt sein.

Der Bodenmarkt ist ein dem Wohnungsmarkt vorgelagerter Markt. Die Auseinandersetzung mit der Bodenfrage ist und bleibt nach wie vor eng mit der Diskussion um die Stadt und das ‚Wohnen von Morgen‘ verknüpft.

Veränderte demografische, gesellschaftliche und politische Rahmenbedingungen werden die ‚Stadt von Morgen‘ beeinflussen. Einige Veränderungen sind schon in Ansätzen sichtbar („Zurück in die Stadt“), andere weniger. Die Ergebnisse dieser Veränderungen werden sich in den Städten und Gemeinden mehr oder weniger stark zeigen. Was bedeutet dies aber für die zukünftigen Anforderungen an die kommunale Bodenpolitik? Welche künftigen Herausforderungen stellen sich für die Steuerung des Bodenmarktes?

Die Einfamilienhausgebiete der 1950er, 1960er und 1970er Jahre zeigen bereits jetzt sichtbare strukturelle Probleme. Die aufgeworfenen Fragen sollen daher an diesem Bestandstyp exemplarisch problematisiert und entsprechende Lösungsansätze aufgezeigt werden.

Das Forum Baulandmanagement NRW sieht auf Grund der aktuellen Entwicklungen die Notwendigkeit, sich mit diesen grundlegenden Zukunftsfragen des Bodens schon heute bewusst zu beschäftigen und möchte mit der Studie ‚Boden 2030‘ einen entsprechenden Diskussionsbeitrag liefern, aber auch der Kommunalpraxis eine langfristige Orientierungshilfe an die Hand reichen.

# Inhalt

I	Einleitung.....	6
1	Anlass und Problemstellung.....	6
2	Zielsetzung der Arbeit.....	8
3	Aufbau der Arbeit.....	9
II	Zusammenfassung der Ergebnisse.....	10
1	Welche Entwicklungen beeinflussen die Bodenpolitik zukünftig maßgeblich?.....	10
2	Wie verändert sich die Wohnbaulandnachfrage künftig?.....	11
3	Welchen Einfluss haben die Rahmenbedingungen auf die Verfügbarkeit und Vermarktbarkeit sowie den Preis von Wohnbauland?.....	11
4	Ist künftig noch neues Wohnbauland erforderlich?.....	12
5	Welche Strategien gibt es für die kommunale Bodenpolitik?.....	12
6	Welche Gründe gibt es für Probleme von Einfamilienhausgebieten der 1950er bis 1970er Jahre?.....	13
7	Gibt es Zukunftschancen für Einfamilienhausgebiete?.....	14
III	Veränderung der Rahmenbedingungen für die Boden- und Wohnungspolitik und ihre Auswirkungen.....	15
1	Demografische Rahmenbedingungen.....	15
1.1	Veränderung der demografischen Rahmenbedingungen.....	15
1.2	Auswirkungen auf die Boden- und Wohnungspolitik.....	18
2	Gesellschaftspolitische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	26
2.1	Veränderung der gesellschaftspolitischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.....	26
2.2	Auswirkungen auf die Boden- und Wohnungspolitik.....	30
3	Klimatische Rahmenbedingungen.....	33
3.1	Veränderung der klimatischen Rahmenbedingungen.....	33
3.2	Auswirkungen auf die Boden- und Wohnungspolitik.....	34
IV	Kommunale Bodenpolitik von Morgen.....	36
1	Grundsätzliche Anforderungen an eine Bodenpolitik der Zukunft.....	36
2	Aspekte einer zukunftsorientierten Bodenpolitik.....	37
2.1	Aus Sicht der demografischen Entwicklungen.....	37
2.2	Aus Sicht der gesellschaftspolitischen und wirtschaftlichen Entwicklungen.....	39
2.3	Aus Sicht der klimatischen Entwicklungen.....	41

<b>V</b>	<b>Einfamilienhausgebiete der 1950er, 1960er und 1970er Jahre</b>	43
<b>1</b>	<b>Historische Entwicklung – Rückblick</b>	43
1.1	Entstehung von Einfamilienhausgebieten	43
1.2	Wiederaufbau und Einfamilienhausbau in den 1950er Jahren	44
1.3	Suburbanisierung und Einfamilienhausbau in den 1960er Jahren	44
1.4	Der Boom des Einfamilienhausbaus in den 1970er Jahren	45
<b>2</b>	<b>Charakterisierung</b>	45
2.1	Räumliche Lage und städtebauliche Einordnung, Entwicklungsphasen seit ihrer Entstehung	45
2.2	Raumprogramme und Bewohnerstruktur	46
2.3	Aktuelle dynamische Entwicklungen in Einfamilienhausgebieten	46
<b>3</b>	<b>Veränderte Rahmenbedingungen für Einfamilienhausgebiete</b>	47
<b>4</b>	<b>Probleme von Einfamilienhausgebieten der 1950er bis 1970er Jahre</b>	48
4.1	Zunahme des Angebots von Einfamilienhäusern	48
4.2	Veränderung der quantitativen und qualitativen Nachfrage nach Einfamilienhäusern	48
4.3	Lagenachteile von Einfamilienhausgebieten der 1960er und 1970er Jahre	49
4.4	Sinkende Preise bei nicht mehr nachgefragten Einfamilienhäusern	51
4.5	Energetische Nachteile älterer Einfamilienhäuser	52
4.6	Soziodemografische Probleme	52
<b>5</b>	<b>Chancen und Handlungsempfehlungen für Einfamilienhausgebiete</b>	54
5.1	Wohnungsmarktbeobachtung	54
5.2	Nachverdichtung	54
5.3	Einfamilienhaus als Mietobjekt	55
5.4	„Urbanisierung“ des Einfamilienhausmarktes	55
5.5	Familien mit Migrationshintergrund als neue Nachfragergruppe auf dem Einfamilienhausmarkt	55
5.6	CO <sub>2</sub> -Einsparpotenziale	56
5.7	Weiterentwicklung monostrukturierter Einfamilienhausgebiete	56
<b>6</b>	<b>Fazit</b>	57
<b>VI</b>	<b>Literatur zum Thema</b>	58
<b>VII</b>	<b>Abbildungs- und Tabellenverzeichnis</b>	62

## 1 Anlass und Problemstellung

Boden- und Wohnungspolitik wurden in der Vergangenheit überwiegend unter Wachstumsgesichtspunkten diskutiert und betrieben. Zentrale Zielsetzung war die Bereitstellung von ausreichendem und bezahlbarem Bauland und Wohnraum. Diese Zielsetzungen sind auch künftig von Bedeutung – allerdings ist im Hinblick auf sich verändernde demografische, gesellschaftliche, politische und klimatische Rahmenbedingungen damit zu rechnen, dass sich stadtentwicklungspolitische und wohnungswirtschaftliche Prioritäten ändern (müssen).

Für Nordrhein-Westfalen ist in vielen Regionen mit einem Bevölkerungsrückgang zu rechnen, einige Regionen und Städte sind hiervon bereits heute betroffen. Der Rückgang der Bevölkerung ist nicht unmittelbar auch mit einem Rückgang der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken oder Bestandsimmobilien verbunden, dennoch sind, wenn die Zahl der Privathaushalte sinkt, mittel- bis langfristig auch Nachfragerückgänge zu erwarten. Die bislang auf Wachstum ausgerichtete Wohnungs- und Bodenpolitik der Kommunen muss sich an veränderten Erfordernissen orientieren und sich der wandelnden Nachfragesituation anpassen.

Mit der Bevölkerungszahl ändert sich auch die Altersstruktur. Die ältere Generation wird zahlenmäßig stärker werden, die Zahl von Jüngeren (unter 40 Jahren) und Kindern wird dagegen abnehmen. Insbesondere die Veränderungen bei den eigentumsbildenden Altersklassen wirken sich dämpfend auf die Nachfrage nach Bauland und Bestandsimmobilien aus. Auch qualitative Veränderungen der Nachfrage werden sich ergeben: Die Ansprüche an die Wohnung bzw. das Haus und das Wohnumfeld ändern sich, die Erreichbarkeit von Einrichtungen des täglichen Bedarfs oder von Freizeit- und Kultureinrichtungen gewinnt an Bedeutung. Viele der ‚jungen Alten‘ bevorzugen zentralere Standorte, möchten nicht (mehr) am Stadtrand im Grünen leben und ziehen in die innerstädtischen Wohnlagen. Wohnungs- und Städtebau müssen

sich stärker als bisher an den Bedürfnissen der älteren Bevölkerungsgruppen orientieren, denn diese beeinflussen maßgeblich die Nachfrage.

Die ethnische Zusammensetzung der Bevölkerung verändert sich; die Anzahl der Personen mit Migrationshintergrund steigt. Diese haben allerdings keinen grundsätzlich anderen Anspruch an das Wohnen. Sozioökonomische Kriterien und der Zugang zum Boden- und Wohnungsmarkt spielen eine wichtigere Rolle für die Nachfrage als der ethnische Hintergrund.

Auf Grund des zu erwartenden zahlenmäßigen Anstiegs der Personen mit Migrationshintergrund entwickeln sich Notwendigkeiten, aber auch Potenziale, die Nachfrage dieser Bevölkerungsgruppen künftig stärker zu beachten und diese auch als wichtige Nachfragegruppe der Zukunft zu erkennen. Gerade im Neubaubereich der Einfamilienhäuser gibt es aber immer wieder Befürchtungen einer zu starken Konzentration bestimmter ethnischer Gruppen und hiermit verbundener Probleme – insbesondere Vermarktungsprobleme. Steuerungsmöglichkeiten gibt es nur sehr begrenzt – und auch nur im Bereich der Vergabe kommunaler Grundstücke. Bodenpolitik bietet kein Instrumentarium zur Lösung von Integrationsproblemen. Hier müssen auf anderer Ebene die erforderlichen Maßnahmen ergriffen werden.

Im gesellschaftlichen und politischen Bereich gibt es eine Reihe von Veränderungen, die sich auf die Wohnbedürfnisse und die Nachfrage nach Baugrundstücken auswirken. Die Individualisierung der Gesellschaft, neue Wohn- und Lebensformen (Singles, Alleinerziehende, kinderlose Paare, Wohngemeinschaften etc.), veränderte Lebensziele, sich wandelnde Anforderungen der Gesellschaft an den Einzelnen, aber auch die Veränderung der ökonomischen Leistungsfähigkeit Einzelner führen dazu, dass sich die Nachfrage insgesamt diversifiziert. Die in der Vergangenheit vornehmlich realisierten Wohnkonzepte zielen auf die ‚klassische‘ Familie ab. Diese Lebens-

form entspricht aber heute nicht mehr der Mehrheit der Nachfrager auf dem Immobilienmarkt. Es gibt nicht mehr ‚die‘ Ansprüche an den Wohnraum und das Wohnumfeld; die Vielfältigkeit der Lebensformen und -stile erfordert eine Vielfältigkeit und Flexibilität der Wohnformen.

Es gibt Bevölkerungsgruppen, die hohe Ansprüche an ihren Wohnraum und das Wohnumfeld haben und auch über die finanziellen Mittel verfügen, diese Ansprüche realisieren zu können, wenn ein entsprechendes Angebot geschaffen wird. Auf der einen Seite werden zentrale, urbane Lagen und Wohnungen mit gehobener Ausstattung bevorzugt, auf der anderen Seite gibt es aber auch einen wachsenden Teil der Bevölkerung, der solche Wohnansprüche aus finanziellen Gründen nicht umsetzen kann. Eine Nachfrage für qualitativ geringwertigeren (und somit preisgünstigeren) Wohnraum wird es daher ebenfalls geben. Ziel der Boden- und Wohnungspolitik der Kommunen kann es daher nicht sein, ausschließlich qualitativ hochwertige Wohnlagen zu entwickeln, sondern nach wie vor – und unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Entwicklungen möglicherweise sogar in größerem Umfang – bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten bzw. die Rahmenbedingungen hierfür zu schaffen. Auch die Eigentumsbildung bleibt bedeutend.

Der nachhaltige Umgang mit Boden und eine auch unter Klimaschutzgesichtspunkten effektivere Steuerung der Bodennutzung werden künftig an Bedeutung zunehmen. Der Klimawandel beeinflusst zudem auch die Nutzbarkeit von Boden, so dass

sich zunehmend Restriktionen für die städtebauliche Entwicklung ergeben können.

Die Rahmenbedingungen für die Boden- und Wohnungspolitik der nächsten Jahrzehnte werden sich grundlegend ändern – wenn auch nicht in allen Regionen, Städten und Stadtquartieren gleichermaßen. Die Veränderungen sind teilweise auch bereits im Gange. Den Entwicklungen muss städtebaulich und wohnungswirtschaftlich Rechnung getragen werden, um eine zukunftsfähige Stadtentwicklung sicherstellen zu können.

Bisherige Leitbilder sind im Hinblick auf die demografischen, politischen und gesellschaftlichen Veränderungen zu überprüfen. Die Ansprüche an die Stadt befinden sich im Wandel: Nicht mehr allein die Bereitstellung von Flächen für den Wohn- und Arbeitsmarkt sowie von erforderlicher Infrastruktur steht im Mittelpunkt planerischen Handelns. Die Frage ist auch, ob die Leitbilder und Zielsetzungen der Stadtplanung überhaupt noch so langfristig wie bisher ausgelegt sein können. Die Gesellschaft wird zunehmend flexibel, die Zeiträume, in denen sich neue Entwicklungen vollziehen, werden immer kürzer. Entsprechend sind auch die Ansprüche an den Wohn-, Arbeits- und Lebensraum immer kürzeren Zyklen unterworfen. Können die relativ ‚starr‘ Strukturen einer zumindest auf Jahrzehnte ausgerichteten Stadtplanung diesen Ansprüchen überhaupt noch gerecht werden? Es stellt sich somit die Frage, welche Struktur die ‚Stadt der Zukunft‘ haben soll und muss, welchen Ansprüchen sie gerecht werden muss und welche Bedeutung der Boden im Zuge sich wandelnder Ansprüche zukünftig noch hat.

## 2 Zielsetzung der Arbeit

Die Expertise setzt sich mit den veränderten Rahmenbedingungen für die kommunale Boden- und Wohnungspolitik auseinander und versucht aufzuzeigen, welche Bereiche kommunalen Handelns hier besonders betroffen sind und welche grundlegenden Handlungs- und Steuerungsmöglichkeiten es gibt.

Ziel der Expertise ist es, die Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für zukünftige bodenpolitische Entscheidungsprozesse aufzuzeigen und deutlich zu machen, in welchen Bereichen Änderungen zu erwarten und wo künftig aus handlungsstrategischer Sicht Schwerpunkte zu setzen sind. Maßstab sind hierbei die Handlungsfelder der Kommunen, weniger die übergeordneten politischen Aspekte auf Landes- oder Bundesebene.

Was bedeuten die veränderten Rahmenbedingungen für die zukünftigen Anforderungen an die kommunale Bodenpolitik? Welche zukünftigen Herausforderungen stellen sich hierdurch für die (richtige) allokativen und distributiven Steuerung des Bodenmarktes?

Die Veränderungen betreffen nicht alle Städte in allen Regionen und nicht alle Quartiere einer Stadt gleichermaßen. Bestimmte Wohnformen und Wohnungsbestände sind von den künftigen Entwicklungen stärker betroffen als andere. Wichtig ist es daher, die unterschiedlichen Typen einer Chancen- / Risikoanalyse zu unterziehen und im Ergebnis festzuhalten, welche Bestandstypen zukunftsfähig sind und welche weniger. Die Fragestellung der Zukunftsfähigkeit von Bestandstypen soll am Beispiel der Einfamilienhausgebiete der 1950er, 1960er und 1970er Jahre vertieft werden. Die aufgeworfenen Fragen sollen daher an diesem Bestandstyp exemplarisch problematisiert und entsprechende Lösungsansätze aufgezeigt werden. Mit welchen Problemen ist in diesen Gebieten auf Grund der veränderten Rahmenbedingungen zu rechnen? Wie ist mit diesen Gebieten umzugehen? Welche Auswirkungen hat dies auf den dem Wohnungsmarkt vor-

gelagerten Bodenmarkt und welche bodenpolitischen Strategien sind möglich?

Im Rahmen der Expertise sollen vor allem die folgenden Fragestellungen näher untersucht werden:

- Welche demografischen, gesellschaftspolitischen, wirtschaftlichen und klimatischen Trends wirken sich auf die Boden- und Wohnungspolitik aus?
- Wie verändert sich die Baulandnachfrage künftig? Welche Faktoren sind entscheidend? Welche Art von Bauland wird noch nachgefragt? Welche Rolle spielen dabei Bürger mit Migrationshintergrund?
- Wie wirken sich die Veränderungen der Rahmenbedingungen auf die Verfügbarkeit und Vermarktbarkeit von Boden aus? Welche Bedeutung hat dies für den Preis des Bodens?
- Brauchen wir in 20 bis 30 Jahren überhaupt noch neues Bauland oder wird die Nachfrage soweit zurückgehen, dass Planung nur noch im Bestand stattfindet?
- Welche Strategien der Bodenpolitik gibt es?
- In welchem Umfang sind ältere Einfamilienhausgebiete von den Entwicklungen betroffen?
- Welche Chancen können den älteren Einfamilienhausgebieten gegeben werden; welche Lösungsansätze gibt es?

### 3 Aufbau der Arbeit

Der Aufbau der Studie gliedert sich in drei Hauptbereiche.<sup>1</sup>

Der erste Abschnitt (vgl. Kapitel III) beschäftigt sich mit den veränderten Rahmenbedingungen und ihren Auswirkungen auf die Boden- und Wohnungspolitik. Die Rahmenbedingungen werden differenziert in

- demografische Rahmenbedingungen,
- gesellschaftspolitische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen sowie
- klimatische Rahmenbedingungen.

Diese Rahmenbedingungen haben einen erheblichen Einfluss auf die kommunalen Entwicklungsperspektiven. Für eine zukunftsorientierte Boden- und Wohnungspolitik ist es daher von Bedeutung, die Rahmenbedingungen zu kennen und ihre wesentlichen Auswirkungen einschätzen zu können.

Nur mit Hilfe einer zukunftsorientierten Bodenpolitik können sich die Städte und Gemeinden den künftigen Herausforderungen stellen und Lösungen entwickeln. Der zweite Abschnitt (vgl. Kapitel IV) formuliert daher Anforderungen an eine künftige Bodenpolitik und stellt die einzelnen Aspekte aus demografischer, gesellschaftspolitischer, wirtschaftlicher und klimatischer Sicht dar.

Im dritten Abschnitt (vgl. Kapitel V) erfolgt eine Auseinandersetzung mit der spezifischen Problematik von Einfamilienhausgebieten der 1950er bis 1970er Jahre und ihrer Zukunftsfähigkeit unter Berücksichtigung der sich verändernden Rahmenbedingungen.

<sup>1</sup> ohne die Zusammenfassung im nachfolgenden Kapitel II

## II Zusammenfassung der Ergebnisse

### 1 Welche Entwicklungen beeinflussen die Bodenpolitik zukünftig maßgeblich?

Die Bodenpolitik wird maßgeblich durch demografische, gesellschaftspolitische, wirtschaftliche und klimatische Faktoren beeinflusst, die sich auf die Nachfrage und das Angebot an Wohnbauland und Einfamilienhäuser auswirken.

Zu den wichtigsten demografischen Einflussfaktoren gehört die Entwicklung der Zahl der privaten Haushalte, die mittelfristig trotz rückläufiger Bevölkerung noch zu einem Anstieg der Nachfrage nach Bauland und Wohnraum führt. Mitverantwortlich für den Anstieg der Nachfrage durch steigende Haushaltszahlen ist auch der Wohnflächenbedarf. Dieser wird nach den Prognosen in den nächsten Jahren ebenfalls weiter steigen.

Auch die Entwicklung der Altersstruktur wirkt sich auf bodenpolitische Fragestellungen aus. Zum Einen verbleibt eine immer älter werdende Bevölkerung länger am Wohnstandort, so dass Einfamilienhäuser immer später für nachrückende Generationen frei werden, zum Anderen wird die ältere Generation aber auch mobiler, verlässt verstärkt den bisherigen Wohnstandort und zieht in zentralere Lagen um, so dass hier ein neues Nachfragepotenzial entsteht. Im Bereich des individuellen Wohnungsbaus ist dagegen mit Nachfragerückgängen zu rechnen, weil die nachfragerlevanten Altersgruppen abnehmen.

Der Anteil der Personen mit Migrationshintergrund an der Bevölkerung nimmt stetig zu. Mit steigender Eigentumsquote steigt auch der Einfluss dieser Personengruppe auf die Stadtentwicklung und die Bedeutung für die Bodenpolitik, auch wenn sich durch Personen mit Migrationshintergrund keine grundsätzlich anderen Nachfragepotenziale ergeben.

Die Gesellschaft differenziert sich zunehmend, was sich insbesondere in der Vielfalt der Haushaltstypen widerspiegelt. Entsprechend der individuellen Ansprüche und Erfordernisse entwickelt sich damit auch eine immer differenziertere Nachfrage.

Wirtschaftliche und wirtschaftspolitische Entwicklungen beeinflussen Angebot und Nachfrage auf dem Bodenmarkt ebenfalls. Einerseits wirken sie weiter diversifizierend auf die Nachfrage durch das Erfordernis flexibler Nutzungsmöglichkeiten, andererseits wirkt sich die Veränderung der öffentlichen Förderungsmittel sowie die Entwicklung der Realeinkommen und der Wirtschaftslage bei steigenden Kosten allgemein senkend auf die Quantität der Nachfrage nach Wohnbauland aus.

Auch die Angebotsseite verändert sich durch die zunehmende Zahl an Brachflächen, die für eine Reaktivierung genutzt werden können. Insbesondere Lagen im Innenbereich gewinnen an Bedeutung.

Die Veränderungen der klimatischen Bedingungen führen zu einer negativen Beeinflussung der Wohnqualität in den innerstädtischen Lagen (Überhitzung). Die Nutzung von Flächen kann sich daher nicht mehr nur auf Baulandbereitstellung beschränken, sondern muss auf die Verbesserung der klimatischen Situation durch die Schaffung bzw. Freihaltung von Grün- und Wasserflächen abzielen.

Die Klimaveränderungen beeinflussen zudem auch die Nutzbarkeit des Bodens. Bauland kann nicht (mehr) überall geschaffen werden. Klimatisch bedingte Restriktionen (wie z. B. Hochwasser) bestimmen die Nutzbarkeit des Bodens zunehmend.

## 2 Wie verändert sich die Wohnbaulandnachfrage künftig?

Die Wohnbaulandnachfrage wird in den meisten Regionen Nordrhein-Westfalens mittelfristig noch ansteigen. Erst mit dem Rückgang der Haushaltszahlen und einer Stagnation des Wohnflächenbedarfs kann auch mit einem Rückgang der Nachfrage gerechnet werden.

Das zunehmende Angebot an Bestandsimmobilien bildet ein Konkurrenzangebot und wird die Nachfrage nach unbebautem Wohnbauland dämpfen. Diese Tendenz zeigt sich vielerorts bereits heute durch einen Rückgang der Kauffälle für Wohnbauland, den Rückgang der Neubauzahlen und den Anstieg der Bestandserwerber. Es wird je-

doch immer noch Bedarf an neuem Bauland bestehen, weil nicht die gesamte Nachfrage aus dem Bestand gedeckt werden kann.

Qualitativ betrachtet ist die Entwicklung der Nachfrage durch eine zunehmende Heterogenisierung gekennzeichnet. Die gesellschaftlichen Entwicklungen haben einen maßgeblichen Einfluss auf die Struktur der Privathaushalte und die persönlichen Lebensstile. Hinzu kommen wirtschaftliche Entwicklungen und ökonomische Zwänge. Die hier eingetretenen und künftig zu erwartenden Veränderungen wirken sich unmittelbar auf die Wohnbaulandnachfrage aus (Qualität der Lage, bezahlbarer Preis etc.).

## 3 Welchen Einfluss haben die Rahmenbedingungen auf die Verfügbarkeit und Vermarktbarkeit sowie den Preis von Wohnbauland?

Das Wohnbaulandangebot ist regional sehr unterschiedlich. Bereits heute gibt es in Nordrhein-Westfalen schrumpfende, stagnierende und wachsende Regionen mit einem entsprechend differenzierten Wohnbaulandmarkt. Diese ‚Gleichzeitigkeit des Ungleichzeitigen‘ wird sich eher verstärken.

Die Verfügbarkeit und Vermarktbarkeit von Wohnbauland wird durch Angebot und Nachfrage bestimmt. Auf beiden Seiten ist in den nächsten Jahrzehnten mit teilweise erheblichen Veränderungen zu rechnen.

Nachfragerrelevanter Faktor ist neben der Entwicklung der Haushaltszahlen, die langfristig sinken werden, auch der Wunsch nach Eigentumsbildung. Wertsteigerungen sind bei Wohnimmobilien aber nicht mehr überall ‚garantiert‘.

Längerfristig betrachtet ist mit einem Rückgang der Nachfrage zu rechnen. Gleichzeitig wird das Angebot an Bestandsimmobilien auf Grund der demogra-

fischen und gesellschaftspolitischen Entwicklungen steigen. Geht man davon aus, dass nicht in gleichem Umfang die Ausweisung von neuen Baugebieten reduziert wird, so ist längerfristig mit einem Angebotsüberhang zu rechnen, der sich wiederum auf die Vermarktbarkeit auswirkt.

Ein steigendes Angebot bei sinkender Nachfrage beeinflusst auch die Bodenpreise. Die Wohnbaulandpreise können daher künftig (zumindest regional) sinken, insbesondere in weniger nachgefragten Lagen. Dort, wo das Angebot die Nachfrage übersteigt, spielen Lagequalitäten für die Vermarktbarkeit eine zunehmend wichtige Rolle. Die Vermarktbarkeit wird zudem stärker über den Preis bestimmt, d. h. auch in weniger nachgefragten Lagen werden sich Käufer für Wohnbaugrundstücke finden, allerdings zu vergleichsweise niedrigeren Preisen. Dies hat wiederum zur Folge, dass auch Bevölkerungsgruppen Zugang zum Immobilienmarkt erhalten, die diesen aus finanziellen Gründen bislang nicht hatten („Schwellenhaushalte“).

Nicht mehr eine möglichst umfassende Bereitstellung von Wohnbauland und ein Absenken der Preise, sondern die Stabilisierung der Preise und die Schaffung eines ausgewogenen Verhältnisses von Angebot und Nachfrage werden in vielen Regionen zu den Zukunftsaufgaben der kommunalen Bodenpolitik gehören.

## 4 Ist künftig noch neues Wohnbauland erforderlich?

Neues Wohnbauland wird auch in Zukunft erforderlich sein, selbst wenn die Nachfrage insgesamt langfristig rückläufige Tendenzen aufweist. Allerdings wird der Umfang des nachgefragten Wohnbaulandes geringer werden.

Neben quantitativen werden insbesondere auch qualitative Gesichtspunkte bei der Nachfrage in den Vordergrund rücken. Es geht nicht mehr nur um die Deckung des rechnerisch vorhandenen Bedarfs, sondern vielmehr um die Bereitstellung von nachfragegerechtem Bauland. Für die Zukunft

bedeutet dies, dass die Entwicklung von Wohngebieten in peripheren Lagen kaum noch möglich sein wird, weil die Nachfrage hier nicht in ausreichendem Umfang vorhanden ist. Entwicklungspotenziale bieten urbane innerstädtische Lagen mit guter Erreichbarkeit der Infrastruktureinrichtungen. Diese Lagen werden zunehmend von breiten Bevölkerungsschichten nachgefragt. Da potenzielles Wohnbauland in diesen Lagen jedoch eher knapp ist, wird hier verstärkt die Umnutzung von Flächen und die Entwicklung von Brachflächen zum Tragen kommen (müssen).

## 5 Welche Strategien gibt es für die kommunale Bodenpolitik?

Die kommunale Baulandpolitik muss sich den neuen Gegebenheiten anpassen. Hierzu ist es erforderlich, die Ziele der Bodenpolitik zu überarbeiten und ein gesamtstädtisches Leitbild im regionalen Kontext zu entwickeln, das die spezifischen örtlichen (und regionalen) Rahmenbedingungen berücksichtigt. Eine umfassende kommunale Bodenpolitik ist Voraussetzung für die Bewältigung der anstehenden Zukunftsaufgaben.

Kommunale (und möglichst regional abgestimmte) bodenpolitische Grundsatzbeschlüsse bieten die Möglichkeit, die Grundlagen der zukünftigen Baulandpolitik festzulegen und hierbei die gesamte Bandbreite der künftigen Herausforderungen für die Bodenpolitik zu berücksichtigen: demografisch bedingte Entwicklungen, gesellschaftspolitische und wirtschaftliche Veränderungen sowie klimatisch bedingte Anforderungen. Aufbauend auf den gesamtstädtischen /

regionalen Leitbildern und deren Umsetzung in bodenpolitischen Zielsetzungen sind die informellen und formellen Instrumente der Stadtplanung zur Umsetzung anzuwenden. Regionale und interkommunale Abstimmung auf der einen Seite und räumlich differenzierte Planung von der gesamtstädtischen bis zur kleinräumigen Ebene auf der anderen Seite bilden das Gerüst für eine angepasste und zukunftsorientierte kommunale Bodenpolitik.

Von der Regionalplanung über die Flächennutzungsplanung bis hin zu Bebauungsplan und städtebaulichen Verträgen gibt es zahlreiche Möglichkeiten, Anpassungen der Planung an die neuen Rahmenbedingungen vorzunehmen. Hierbei sollte insbesondere Folgendes beachtet werden:

- Bedeutung nachfrageorientierter Bodenpolitik und Planung (sowohl hinsichtlich quantitativer als auch qualitativer Aspekte)
- Durchführung regionaler und städ-

- tischer Boden- und Wohnungsmarktanalysen
- Weniger Neubaumaßnahmen, sondern verstärkte Bestandsoptimierung (Aufwertungs-, Umbau- und Rückbaumaßnahmen)
- Vorrang der Innenentwicklung und Brachflächenreaktivierung; weitestgehender Verzicht auf Neuausweisungen in der Peripherie (hier entstehen die Problemgebiete von Morgen)
- Schaffung eines Baulandangebotes für nachfragegerechte Wohnformen (ökologisch, experimentell etc.)
- Bodenpolitik ist nicht nur als Baulandpolitik zu sehen, sondern als umfassendes Flächenmanagement, zu dem auch nicht bauliche Nutzungen (z. B. zur Wohnumfeldverbesserung, klimatischen Verbesserung) und Zwischennutzungen gehören.

## 6 Welche Gründe gibt es für Probleme von Einfamilienhausgebieten der 1950er bis 1970er Jahre?

Obwohl das Eigenheim (Ein- und Zweifamilienhäuser) nach wie vor eine gefragte Eigentumsform ist, entspricht es oft nicht mehr den heutigen Anforderungen. Baustrukturen und Grundrisse sind nicht ausreichend flexibel hinsichtlich der Nutzbarkeit. Die Zahl der Ein- und Zweifamilienhaushalte nimmt stetig zu, die ‚Familie‘ ist nicht mehr die ‚normale‘ Haushaltsform. Das Eigenheim wird aber gerade von Familien nachgefragt, für andere Lebensformen stellt es meist eine weniger geeignete Wohnform dar.

Veränderte persönliche Präferenzen und wirtschaftliche Unsicherheiten lassen womöglich die Nachfrage zum Erwerb von Eigenheimen sinken. Gleichzeitig steigt auch das Angebot. Auf Grund der Altersstruktur der Bevölkerung werden zunehmend Einfamilienhäuser der 1950er und 1960er Jahre frei und drängen auf den Immobilienmarkt. Sie stellen – trotz häufig vorhandenem Renovierungs- und Umbaubedarf – eine starke Konkurrenz für die deutlich teureren Neubauten dar. Der Neubausektor reagiert auf die sinkende Nachfrage und das steigende Konkurrenzangebot mit einem Rückgang.

Das zunehmende Angebot (preiswerterer) Bestandsbauten verschafft aber auch ‚Schwellenhaushalten‘ verstärkt Optionen zum Eigentumserwerb, insbesondere in weniger gefragten Lagen. Besserverdienende Haushalte konzentrieren sich dagegen auf Neubauten oder gebrauchte Eigenheime mit guter Ausstattung und in guter Lage. Der Eigenheimmarkt ist in Folge durch eine zunehmende Diversifizierung in Hoch- und Niedrigpreissegmente gekennzeichnet.

In Zukunft wird die Vermarktbarkeit von Einfamilienhäusern durch die Veränderung der Rahmenbedingungen noch stärker an der Lage orientiert sein als bisher: Zuvorderst Einfamilienhäuser in einem ordnungsgemäßen Zustand in nachgefragter Lage lassen sich dann noch zu einem (aus Verkäufersicht) akzeptablen Preis verkaufen. Insbesondere die peripheren Lagen mit unzureichender Infrastrukturausstattung, in denen Einfamilienhausgebiete angesiedelt sind, sowie Eigenheime mit schlechten Ausstattungsmerkmalen lassen sich dagegen schwerer vermarkten. Gleichwohl ist die Vermarktbarkeit zweitrangig, solange man sein Haus selbst bewohnt.

## 7 Gibt es Zukunftschancen für Einfamilienhausgebiete?

„Ausgedünnte“ Einfamilienhausgebiete führen zu einer vergleichsweise teuren Vorhaltung von Infrastruktur für verhältnismäßig wenige Bewohner. Eine Nachverdichtung kann zu einer ökonomisch sinnvolleren Nutzung der Infrastruktur führen, wenn entsprechende Potenziale in einem Gebiet vorhanden sind, d. h. große Grundstücke und städtebauliche Strukturen, die durch eine Verdichtung nicht zerstört werden.

Vor dem Hintergrund der Vermeidung der weiteren Ausweisung von Einfamilienhausgebieten ‚auf der grünen Wiese‘, die in wenigen Jahrzehnten von den gleichen Problemen betroffen sein werden wie die Einfamilienhausgebiete der 1950er bis 1970er Jahre, stellt die Nachverdichtung dort, wo sie möglich ist, eine sinnvolle Alternative zur Neuausweisung von Bauland dar.

Die Alternative ‚Vermietung statt Verkauf‘ kann Vermarktungsprobleme zumindest zeitweise lösen. Hierdurch können Interessenten erschlossen werden, für die ein Kauf aus persönlichen oder finanziellen Gründen nicht in Frage kommt und die daher Mie-

toobjekte suchen. Auch als Alternative zu einem Verkauf zu einem verhältnismäßig niedrigen Preis kommt eine Vermietung aus Sicht des Eigentümers in Frage. Diese kann die Eigentümer aber vor Probleme stellen, wenn Ausstattung, energetische Effizienz und Lagequalität nicht der Nachfrage entsprechen.

Die Monostrukturierung der Einfamilienhausgebiete ist neben der Lage ein wesentlicher Grund für die vorhandenen und künftig noch zu erwartenden Probleme. Die Erschließung des Bestandes für vielfältige Bevölkerungsgruppen und Haushaltstypen mit unterschiedlichsten Ansprüchen könnte einen Lösungsansatz darstellen, ist aber nur im Rahmen privater Initiativen umzusetzen. Die öffentliche Hand kann hierauf keinen Einfluss nehmen, sondern nur die Rahmenbedingungen über die Steuerung der Baulandbereitstellung, Förderprogramme oder auch Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen optimieren.

Leerstand stellt zurzeit noch kein Problem dar. Einfamilienhausgebiete in guten Lagen werden auch künftig vermarktbar sein.

# III Veränderung der Rahmenbedingungen für die Boden- und Wohnungspolitik und ihre Auswirkungen

## 1 Demografische Rahmenbedingungen

### 1.1 Veränderung der demografischen Rahmenbedingungen

Die demografischen Rahmenbedingungen, die sich auf die Boden- und Wohnungspolitik auswirken, umfassen die Entwicklung der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen als Einflussfaktoren für die quantitative Nachfrage nach Wohnraum und Bauland sowie die Entwicklung der Altersstruktur und der Anteile der Personen mit Migrationshintergrund als Einflussfaktoren für die qualitative Nachfrage.

#### Bevölkerungs- und Haushaltszahlen

Nach der Bevölkerungsprognose des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik (LDS) wird die Gesamtbevölkerung Nordrhein-Westfalens bis zum Jahr 2030 von 18,1 auf unter 17,5 Mio. zurückgehen.<sup>2</sup> Regional fällt die Bevölkerungsentwicklung unterschiedlich aus. Die großen Städte der Rheinschiene gewinnen an Bevölkerung, während für die kreisfreien Städte des Ruhrgebiets mit Verlusten zu rechnen ist. Auch die meisten Landkreise im Südosten und in Ostwestfalen müssen nach den Prognosen mit Bevölkerungsverlusten rechnen.<sup>3</sup>

Die Bevölkerungsentwicklung allein ist aber nicht entscheidend für den Immobilienmarkt, denn Träger der Wohnungsnachfrage sind die Haushalte.<sup>4</sup> Im Zuge der kontinuierlichen Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen ist die Zahl der Haushalte stärker gewachsen als die Bevölkerungszahl. Das führt dazu, dass Bevölkerungsrückgänge durch einen Anstieg der Zahl der Haushalte (zumindest zunächst noch) aufgefangen werden. Längerfristig betrachtet wird es aber auch zu einem Rückgang der Haushalte als Nachfrager der Wohnfläche kommen.

Nach der Haushaltsmodellrechnung des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik nimmt die Zahl der Haushalte trotz des Bevölkerungsrückgangs bis zum

Jahr 2015 um rund 2% und danach bis zum Jahr 2025 nochmals um knapp 1% zu. Ursächlich hierfür sind die sinkenden Haushaltsgrößen. Je nach Region sinkt die durchschnittliche Haushaltsgröße bis zum Jahr 2025 um 6 bis 10%.<sup>5</sup>

Sinkende Haushaltszahlen werden v. a. für das Ruhrgebiet und Bereiche im Osten des Landes prognostiziert. In den anderen Regionen ist bis 2025 weitgehend noch mit steigenden Haushaltszahlen zu rechnen (vgl. Abb. 1).

In Nordrhein-Westfalen insgesamt ist mittelfristig (bis 2020 / 2025) noch mit einem leichten Anstieg der Haushalte zu rechnen. Langfristig werden jedoch deutliche Rückgänge prognostiziert. Je nach Prognosevariante liegt der Rückgang der Haushalte bis zum Jahr 2050 gegenüber 2005 zwischen 3

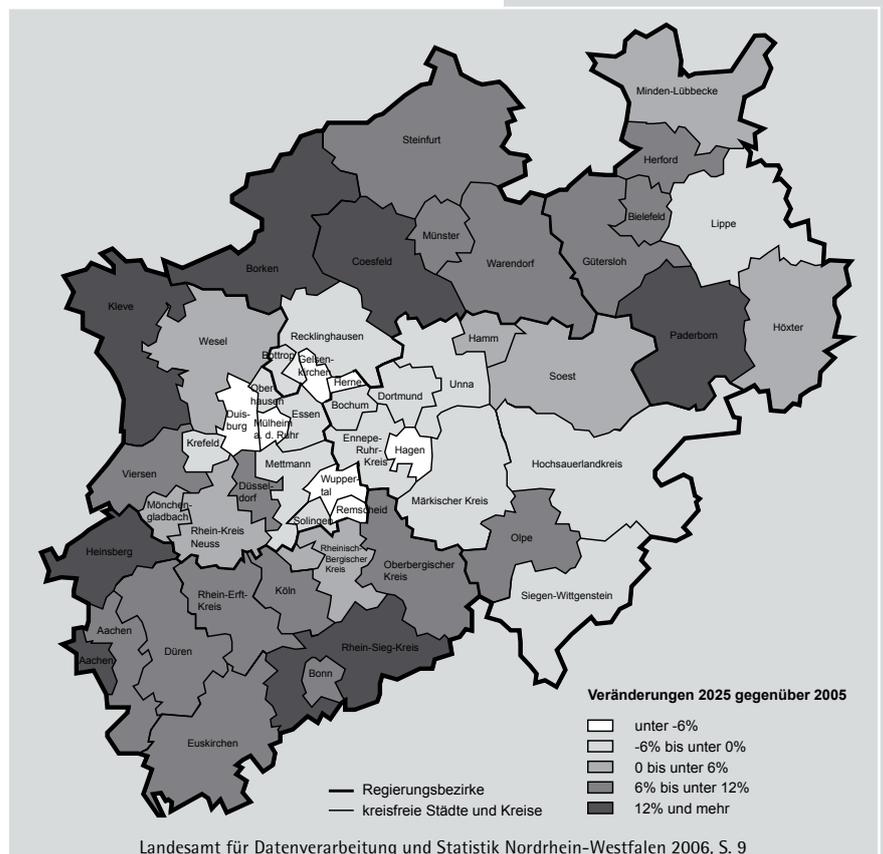
<sup>2</sup> zu den statistischen Analysen vgl. LDS NRW 2006

<sup>3</sup> hierzu und zum Folgenden vgl. Eduard Pestel Institut für Systemforschung 2006, S. 4 ff.

<sup>4</sup> Gemeint sind hier die privaten Haushalte, die per Definition des LDS aus zusammenwohnenden Personen bestehen, die gemeinsam wirtschaften. Im Regelfall besteht ein Privathaushalt aus einer Familie.

<sup>5</sup> zur Entwicklung der Haushaltsgrößen vgl. Kapitel III.2, S. 26 ff.

Abb. 1: Entwicklung der Haushaltszahlen im Zeitraum 2005–2025



und 4%. Für das Jahr 2025 werden ca. 8,6 Mio. Haushalte prognostiziert, für das Jahr 2050 zwischen 8 und 8,1 Mio.<sup>6</sup>

Die durchschnittliche Größe der Privathaushalte ist seit längerem kontinuierlich rückläufig, gleichzeitig steigt der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag in den kreisfreien Städten zwischen 1,75 und 2,1 Personen, in den Kreisen bei 2,12 bis 2,51.<sup>7</sup> Mittelfristig wird ein Rückgang von 6 bis 10% prognostiziert, d. h. die durchschnittliche Haushaltsgröße in Nordrhein-Westfalen liegt dann bei etwa 1,5 bis 2 in kreisfreien Städten und 2 bis 2,25 in den Kreisen. Die Ein- und Zweipersonenhaushalte nehmen heute im Landesdurchschnitt einen Anteil von 70% aller Haushalte ein, dieser Anteil wird langfristig auf 80% steigen.

Die kontinuierliche Verkleinerung ist (zumindest mittelfristig betrachtet) der Grund dafür, dass trotz rückläufiger Bevölkerung die Zahl der Haushalte (noch) zunimmt. Im Wesentlichen sind demografische und gesellschaftspolitische Entwicklungen ursächlich für die Abnahme der Haushaltsgrößen<sup>8</sup>:

- Sozioökonomische Variablen (wie z. B. Haushaltseinkommen) und soziodemografische Kenngrößen
- Abnehmende Geburtenraten und zunehmende Alterung der Bevölkerung
- Veränderung der Haushaltstypen (zunehmende Singularisierung der Haushalte, steigender Anteil der Alleinerziehenden, weniger Mehrpersonen- und Mehrgenerationenhaushalte)

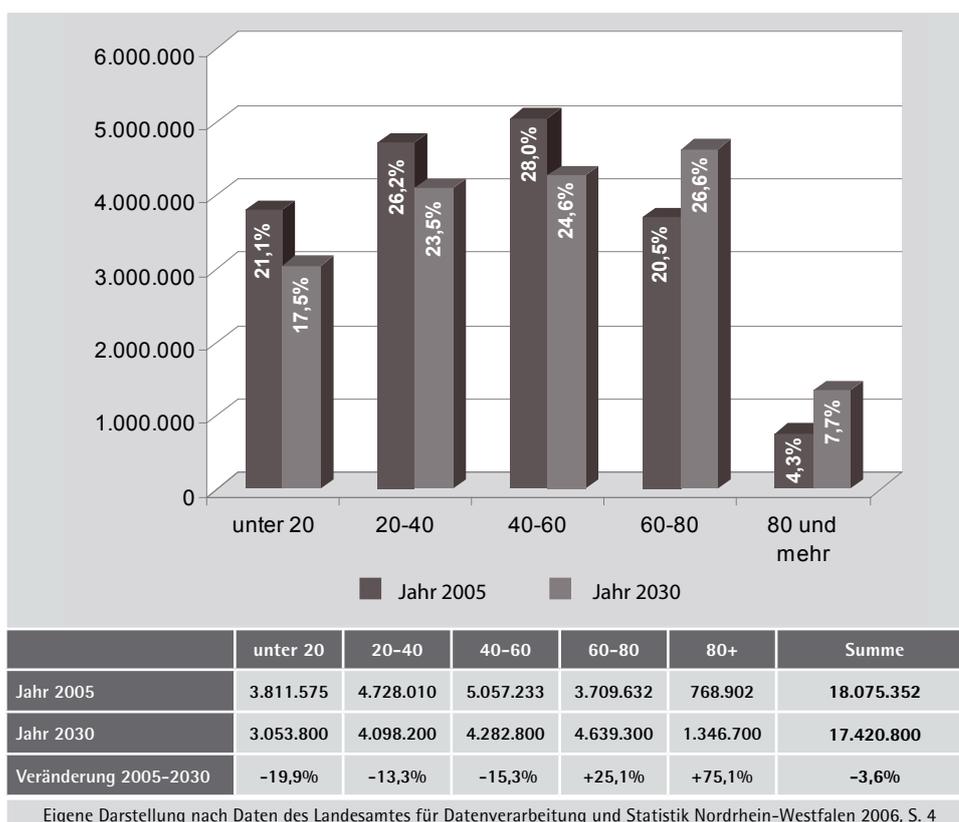
### Altersstruktur

Die Altersstruktur wird sich in den nächsten Jahren und Jahrzehnten in Nordrhein-Westfalen deutlich verändern. Der Anteil der jüngeren Personen wird kontinuierlich abnehmen und der Anteil der Älteren (insbesondere auch der sogenannten ‚Hochbetagten‘) zunehmen.

Die Personengruppen unter 60 Jahren nehmen im Zeitraum 2005-2030 zwischen 13 und 20% ab, die Personengruppen über 60 Jahren nehmen um rund 25 bzw. 75% zu (vgl. Abb. 2).

Für die ältere Bevölkerung (60 bis 75 Jahre) ist vor allem in den ländlicheren Regionen

Abb. 2: Entwicklung der Altersstruktur der Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen (2005-2030)



<sup>6</sup> hierzu und zum Folgenden vgl. Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen 2006, S. 6 f.

<sup>7</sup> hierzu und zum Folgenden vgl. Eduard Pestel Institut für Systemforschung 2006, S. 12 f. (Stand der Daten: 2005) sowie Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen 2006, S. 9

<sup>8</sup> vgl. IRS Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung 2004, S. 41 f.

Eigene Darstellung nach Daten des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen 2006, S. 4

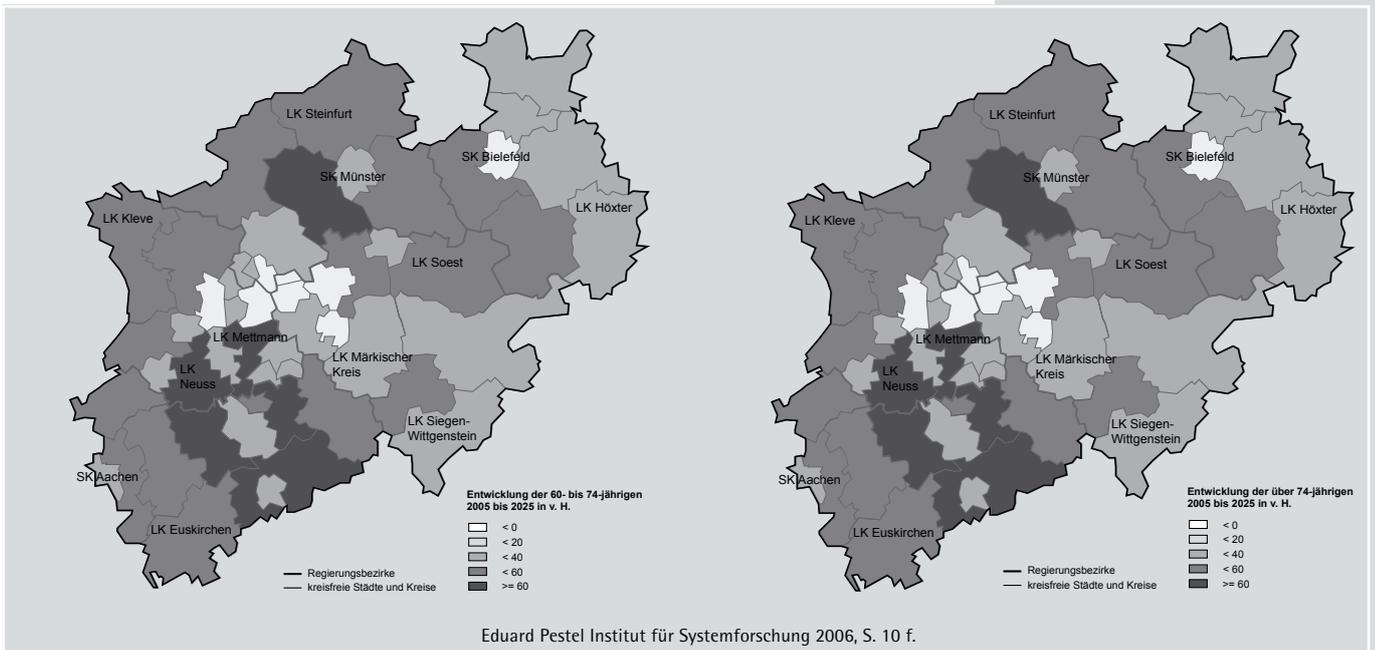


Abb. 3: Entwicklung der Bevölkerung über 60 Jahre in NRW (2005-2025)

z. T. mit erheblichen Zuwächsen zu rechnen (vgl. im Einzelnen Abb. 3).

- 2,26 Mio. Menschen mit mindestens einem aus dem Ausland zugewanderten Elternteil (vgl. Abb. 5).

Die Altersklasse der 30- bis 45-Jährigen, die besonders als Nachfrager im Bereich der Eigentumsbildung auftreten, wird im Jahr 2015 besonders schwach besetzt sein. 2025 steigt zumindest der Anteil der 30- bis 35-Jährigen wieder an und erreicht die Werte des Jahres 2005.

Der Anteil der Wohnungseigentümer bei der ausländischen Bevölkerung<sup>11</sup> in NRW

Abb. 4: Anteil der Personen mit Migrationshintergrund an der Bevölkerung (2006)

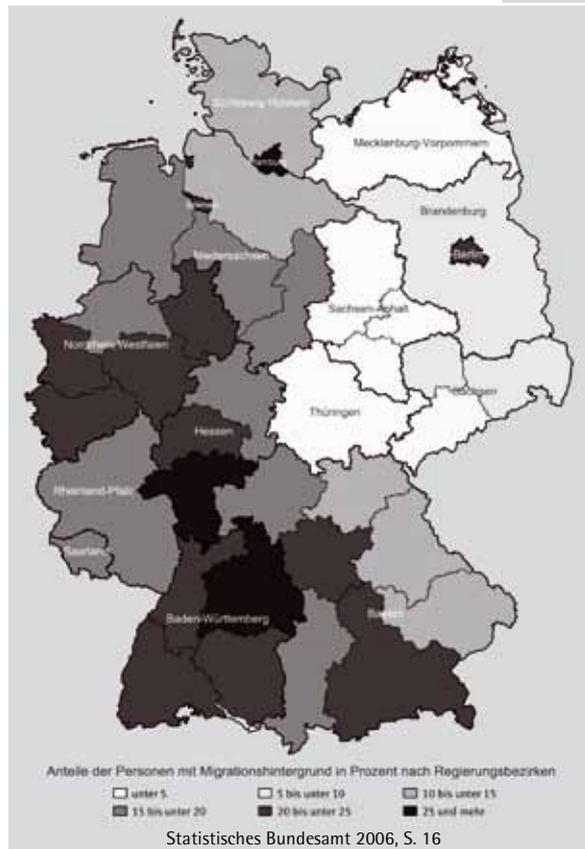
### Personen ohne deutsche Staatsangehörigkeit bzw. Personen mit Migrationshintergrund

Nordrhein-Westfalen gehört zu den Bundesländern mit dem größten Anteil an Personen mit Migrationshintergrund in der Bevölkerung (vgl. auch Abb. 4)<sup>9</sup>. In vier Regierungsbezirken liegt der Anteil zwischen 20 und 25%, im Regierungsbezirk Münster etwas darunter.

Fast 23% der Einwohner Nordrhein-Westfalens sind Personen mit Migrationshintergrund (Stand: 2005). Das entspricht rund 4,1 Mio. Menschen.

Im Einzelnen leben in Nordrhein-Westfalen:<sup>10</sup>

- 1,96 Mio. Menschen mit ausländischer Staatsangehörigkeit
- 2,46 Mio. Menschen, die seit 1950 von außerhalb der Bundesrepublik zugewandert sind (Aussiedler, Eingebürgerte)



<sup>9</sup> Unter Personen mit Migrationshintergrund sind neben ausländischen Staatsbürgern auch solche zu verstehen, die selbst oder deren Eltern aus dem Ausland zugezogen sind.

<sup>10</sup> vgl. Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen 2005

<sup>11</sup> Für Personen mit Migrationshintergrund liegen keine entsprechenden Angaben vor.

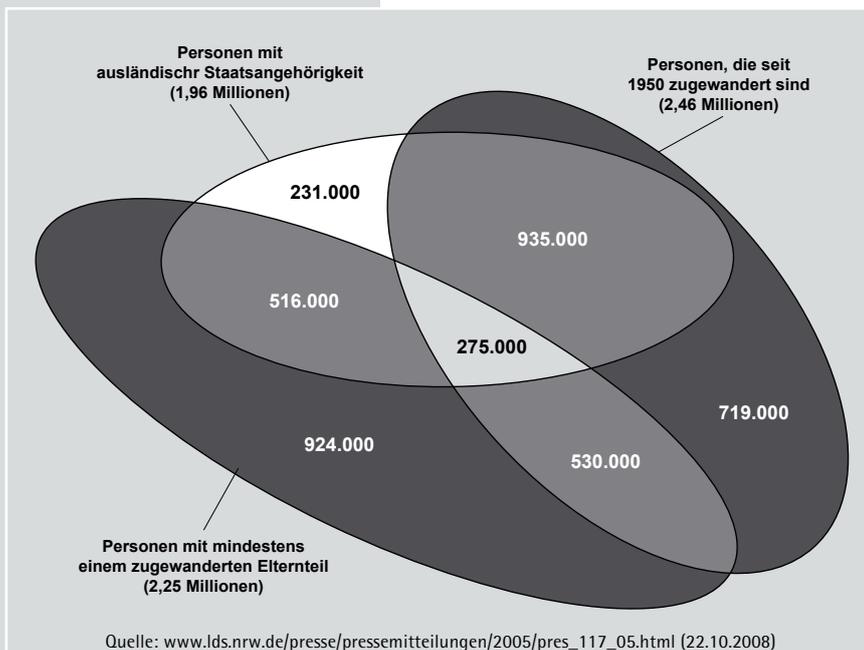


Abb. 5: Personen mit Migrationshintergrund in NRW (2005)

hat sich von 1998 bis 2002 von 10,6 auf 14,7% erhöht, obwohl ausländische Haushalte über ein im Vergleich zu deutschen Haushalten um durchschnittlich 600€ geringeres Haushaltseinkommen im Monat verfügen. Besonders deutlich ist die Erhöhung der Eigentumsquote bei der türkischen Bevölkerung ausgefallen.<sup>12</sup>

## 1.2 Auswirkungen auf die Boden- und Wohnungspolitik

### Bevölkerungs- und Haushaltszahlen

Die privaten Haushalte bilden die wichtigste nachfragebestimmende Größe. Mittelfristig führen die steigenden Haushaltszahlen in Verbindung mit dem steigenden Wohnflächenbedarf pro Kopf<sup>13</sup> noch dazu, dass die Nachfrage weiter ansteigt, so dass zunächst insgesamt kein demografisch bedingter Rückgang der Nachfrage nach Wohnimmobilien und keine hiermit verbundenen Immobilienwertverluste zu erwarten sind. Dies ändert sich erst mit dem langfristig prognostizierten Rückgang der Haushaltszahlen und der Stagnation des Wohnflächenbedarfs. Dann ist mit einem Rückgang der Nachfrage zu rechnen, der sich auf die Vermarktbarkeit von Baugrundstücken und Bestandsimmobilien auswirkt. Erste Entwicklungen sind heute bereits in Regionen zu sehen, in denen ein

steigendes Angebot (zusätzlich gefördert durch interkommunale Konkurrenz bei der Wohnbaulandausweisung) auf eine rückläufige Nachfrage trifft. Hier lassen sich Wohngebiete in weniger nachgefragten Lagen kaum noch vermarkten.

Zusammengefasst bedeutet dies, dass mittelfristig dort nicht mit demografisch bedingten Grundstückswertverlusten zu rechnen ist, wo die Nachfrage auf Grund steigender Haushaltszahlen und steigender Flächeninanspruchnahme durch den steigenden Wohnflächenbedarf noch zunimmt.

Zusätzliche Baulandnachfrage entsteht durch den Ersatzbedarf für durch Abbruch oder Umnutzung wegfallende Wohnnutzungen. In welchem Umfang hierdurch neuer Baulandbedarf entsteht, hängt nicht zuletzt aber auch davon ab, in welchem Umfang Brachflächen genutzt werden (können).

Ob längerfristig betrachtet durch die demografischen Entwicklungen und hiermit verbundenen Nachfragerückgänge tatsächlich auch Wertverluste entstehen, lässt sich nicht ohne Weiteres voraussehen, da für die Entwicklung von Immobilienwerten neben der (quantitativen) Nachfrageseite noch weitere Kriterien eine Rolle spielen. In einigen Regionen des Landes mag es zu Wertverlusten kommen – ggf. auch nur bei kleinräumiger Betrachtungsweise, andere Regionen weisen dagegen weiterhin (wenn auch ggf. langsamer) steigende oder stagnierende Bodenpreise auf. Sicherlich wird man aber davon ausgehen können, dass ‚automatische‘ Wertsteigerungen von Grundstücken nicht mehr überall gegeben sein werden. Der ‚Mythos‘ sicherer Immobilienrenditen durch ‚garantierte‘ jährliche Bodenwertsteigerungen ist vor dem Hintergrund der künftigen Entwicklungen nicht mehr zu halten.

Regionale und sektorale Preisunterschiede werden mit der Veränderung der Nachfrage stärker hervortreten und den Markt bestimmen. Zum Einen sind hier unterschiedliche Nachfrageentwicklungen auf Grund unterschiedlicher Entwicklungen der Haushaltszahlen zu erwarten, zum Anderen

<sup>12</sup> vgl. Ministerium für Gesundheit, Soziales, Frauen und Familie des Landes Nordrhein-Westfalen 2004, S. 17

<sup>13</sup> Der Wohnflächenbedarf pro Kopf steigt insbesondere auf Grund der sinkenden Haushaltsgößen. Prognosen zufolge steigt der Wohnflächenbedarf in Deutschland von derzeit 46 auf 56 m<sup>2</sup> im Jahr 2030 (Quelle: Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen o. J., S. 31).

beeinflussen vor diesem Hintergrund unterschiedliche Lage- und Ausstattungsmerkmale die örtliche Nachfrage künftig stärker.

Die Nachfrage stellt aber nur eine Seite des Immobilienmarktes dar. Der Markt wird auch von der Angebotsseite beeinflusst: hier drängen künftig verstärkt Bestandsimmobilien auf den Markt und konkurrieren mit den unbebauten Baugrundstücken.

Allgemein steigen die Preise für gebrauchte Wohnimmobilien zurzeit (noch). Die Nachfrage nach diesen Immobilien ist verhältnismäßig hoch, es werden derzeit mehr Bestandsimmobilien erworben als Neu gebaut. Die Tendenz sinkender Preise bei Bestandsimmobilien (trotz sinkender Neubauzahlen) ist in Regionen mit rückläufiger Nachfrage heute bereits erkennbar. Während ältere Bestandsimmobilien an bevorzugten (häufig auch zentraler gelegenen) Standorten nach wie vor Käufer finden, ist dies in weniger gefragten (insbesondere auch peripheren) Lagen immer weniger der Fall. Mit sinkenden Preisen haben aber auch Nachfrager mit geringeren finanziellen Mitteln und geringeren Ansprüchen an Lage, Wohnumfeld und Ausstattung einer Immobilie die Möglichkeit, Eigentum zu erwerben. In diesen Markt Bereichen treten oft verstärkt Schwellenhaushalte (mit und ohne Migrationshintergrund) in Erscheinung. Je nach örtlicher Marktconstellation kann es in solchen Fällen zu einer Konzentration bestimmter Marktteilnehmer in bestimmten räumlichen Bereichen kommen. Solche Entwicklungen können die Vermarktung in den betreffenden Gebieten nachhaltig beeinflussen. Andere Nachfragergruppen ziehen sich tendenziell zurück. Die sinkenden Nachfragepotenziale beeinflussen wiederum die Vermarktbarkeit und die Preise.

Auf Grund der demografischen Entwicklung wird die Wohnungsnachfrage (rechnerisch) zunehmend gesättigt, längerfristig kann auch (zumindest regional) ein Überangebot entstehen. Für ältere Einfamilienhausgebiete bedeutet diese Entwicklung, dass sie einem steigenden Konkurrenzdruck aus neueren Baugebieten sowie unbebauten Baugrundstücken unterliegen. Insbesondere Gebäude, deren Bauweise

und Ausstattung nicht bzw. nur eingeschränkt den aktuellen Bedürfnissen und technischen Standards entsprechen, sind zunehmend schwieriger zu vermarkten. Bei einem Verkauf ist künftig mit längeren Vermarktungszeiträumen und tendenziell niedrigeren Preisen zu rechnen.

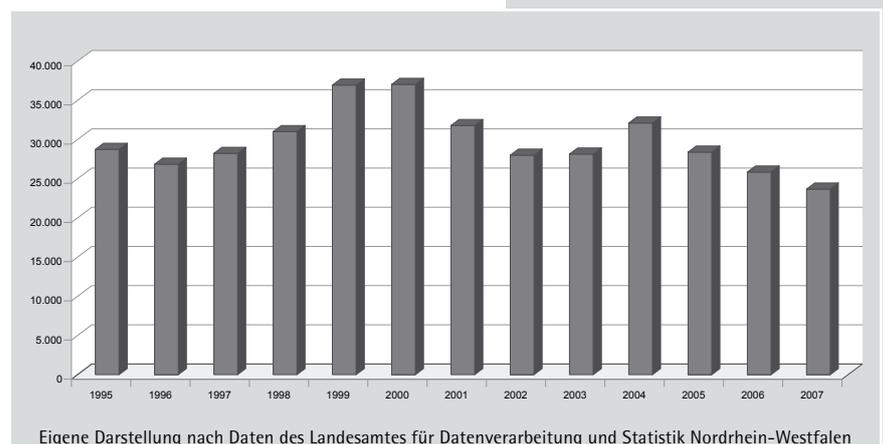
Der Bestandsmarkt gewinnt an Bedeutung, es besteht jedoch nach wie vor auch ein Bedarf an Neubau. Die Vermarktung (sowohl im Gebrauch- als auch im Neubaubereich) wird künftig durch die Angebots- und Nachfrageentwicklung verstärkt von der Qualität bestimmt. Gute Vermarktungschancen bestehen künftig für Marktnischen (wie altersgerechtes Wohnen, urbanes Wohnen für einkommensstarke Singles und Paare, freizeitorientiertes Wohnen, bestimmte Eigenheimtypen (z. B. Ökohäuser)). In Massenbeständen oder weniger guten Lagen ist dagegen mit steigenden Leerständen zu rechnen.

Die Baufertigstellungen sind in Nordrhein-Westfalen seit dem Jahr 2000 rückläufig.<sup>14</sup> Lediglich 2004 gab es nochmals einen Anstieg (vgl. Abb. 6). Dies ist als Folge der zum 01.01.2006 weggefallenen Eigenheimzulage zu sehen. Um die Förderung noch in Anspruch nehmen zu können, haben viele Haushalte ein geplantes Bauvorhaben vorgezogen.

Der Rückgang der Neubauzahlen im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser stärkt die Bedeutung des Bestandsmarktes – jedoch nur in dem Umfang, in dem die Nachfrage nicht sinkt. Die abnehmende Bautätigkeit

<sup>14</sup> Dieser Trend ist bundesweit festzustellen (im Bundesdurchschnitt sogar deutlicher als in Nordrhein-Westfalen). Im Jahr 2007 lag der Rückgang der Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser bundesweit bei fast 50%.

Abb. 6: Baufertigstellungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern in NRW (1995–2007)



kann ein Hinweis auf eine rückläufige (Gesamt-) Nachfrage sein und führt daher nicht in gleichem Umfang zu einer Steigerung der Nachfrage nach Bestandsimmobilien.

Der Mehrfamilienhausbau ist von den Entwicklungen besonders stark betroffen: Seit 1995 ist sein Anteil an den Gesamtfertigstellungen von Wohngebäuden von über 21% auf unter 7% gesunken.

Auch für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus ist seit einigen Jahren eine rückläufige Entwicklung festzustellen. Lediglich im Jahr 2005 (im Vorfeld der Abschaffung der Eigenheimzulage) war ein Plus bei der Anzahl der Kauffälle zu verzeichnen, das je nach Region (Regierungsbezirk) zwischen 7 und 23% lag. Danach sind die Käufe wieder rückläufig gewesen (insbesondere 2006 mit bis zu 37% gegenüber dem Vorjahr).<sup>15</sup>

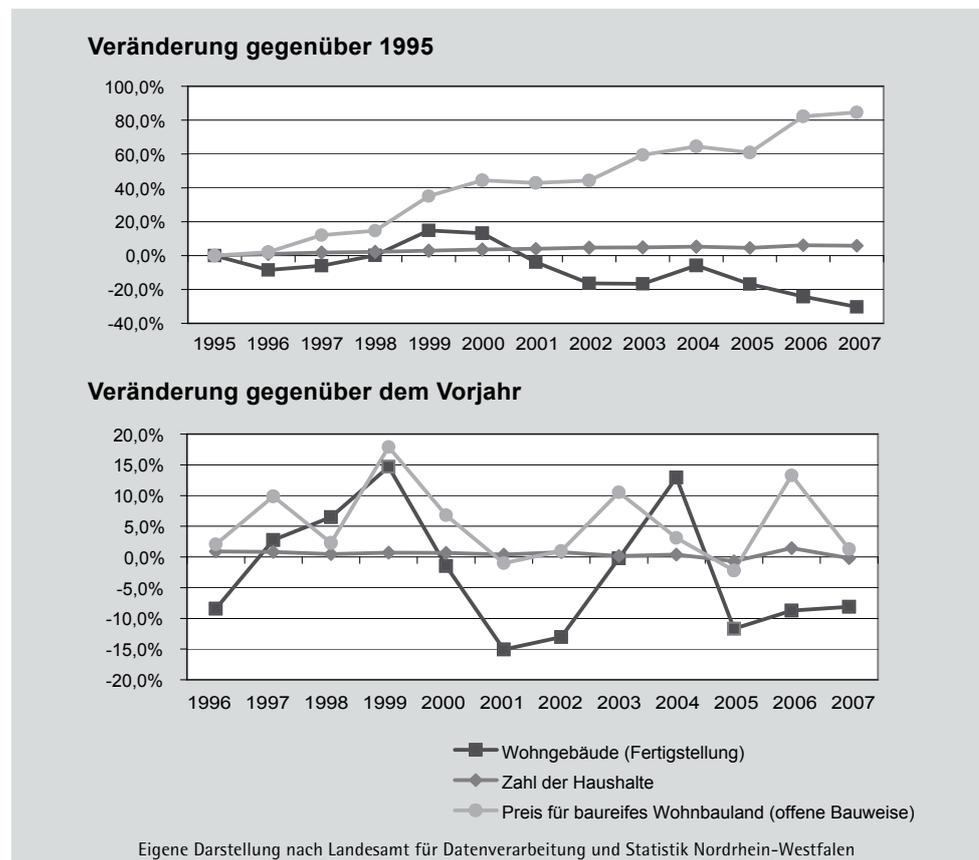
Die durchschnittlichen Baulandpreise sind in Nordrhein-Westfalen bis zum Jahr 2000 kontinuierlich (wenn auch in unterschiedlichem Ausmaß) angestiegen (vgl. Abb. 7).

Im Jahr 2001 gab es einen leichten Rückgang, in den Folgejahren erfolgte dann wieder ein kontinuierlicher Anstieg der durchschnittlichen Baulandpreise. Nach einem leichten Rückgang 2005 sind die Preise 2006 mit 11% über den Vorjahrespreisen deutlich angestiegen. Auch 2007 gab es einen Anstieg. Im gleichen Zeitraum stieg die Anzahl der Haushalte in Nordrhein-Westfalen fast stetig. Lediglich in den Jahren 2005 und 2007 gab es leichte Rückgänge.

Die Anzahl der Haushalte hat zwar einen Einfluss auf die Nachfrage, dennoch ist kein unmittelbarer Zusammenhang zwischen der Entwicklung der Haushaltszahlen (als Nachfragegröße) und den Baulandpreisen abzuleiten. Gleiches gilt für die Zahl der fertig gestellten Wohngebäude. Für die Preisbildung spielen noch viele andere Faktoren eine Rolle (Angebot, wirtschaftliche Verhältnisse der Nachfragerseite, steuerliche Aspekte, Förderprogramme etc.).

Sofern Kommunen aber weiterhin eine eher angebots- und weniger nachfrageorien-

Abb. 7: Entwicklung der Wohngebäudefertigstellungen, der Haushaltszahlen und der Baulandpreise<sup>16</sup> im Vergleich (1995-2007)



<sup>15</sup> Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen 2008, S. 17

<sup>16</sup> Preise für baureifes Land innerhalb von Wohngebieten in offener Bauweise

tierte Baulandausweisung betreiben, die vielfach auch mit dem Ziel der Reduzierung der Wohnbaulandpreise einhergeht, sind sinkende Baulandpreise auf Grund der Angebotsausweitung bei gleichzeitigem Nachfragerückgang längerfristig wahrscheinlich. Während dies in wachsenden Regionen – zumindest bis zu einem gewissen Grad – wünschenswert scheint, ist es in schrumpfenden Regionen künftig wichtiger, das Baulandpreisniveau stabil zu halten.

Im Zuge der Entwicklung der Wohnbaulandpreise ist künftig auch mit Verstärkung der ohnehin bereits vorhandenen kommunalen Konkurrenz um Einwohner zu rechnen. Zum Einen ist hierbei jedoch zu berücksichtigen, dass Baulandpreise nicht die einzigen relevanten Faktoren der Wohnstandortwahl sind, zum Anderen ist eine nachfrageunabhängige Ausweisung von Bauland gerade im Außenbereich mit negativen ökonomischen und ökologischen Folgewirkungen verbunden.

Eine anhaltende Ausweisung von Baugebieten in den Außenbereichen ist kein geeignetes Mittel zur Verhinderung des Nachfragerückgangs. Der Versuch, über preisgünstige Baugrundstücke Einwohner in die Kommune zu holen, funktioniert nur bedingt – und auch nur, wenn benachbarte Kommunen nicht die gleiche Strategie verfolgen. Eine Vielzahl vergleichbarer Konkurrenzstandorte in einer Region führt zu Vermarktungsproblemen, wenn die entsprechende Nachfrage nicht vorhanden ist.

Durch eine fortschreitende Versiegelung verlieren die Neubaugebiete zudem an Attraktivität, wobei die Entdichtung der Stadt mit Infrastrukturkostensteigerungen verbunden ist. Über kurz oder lang tritt auf Grund der demografischen Entwicklung zwangsläufig eine Schrumpfung ein, so dass die bis dahin errichteten (zusätzlichen) Infrastruktureinrichtungen erhebliche Kosten verursachen, denen dann keine entsprechenden Einnahmen mehr gegenüber stehen.

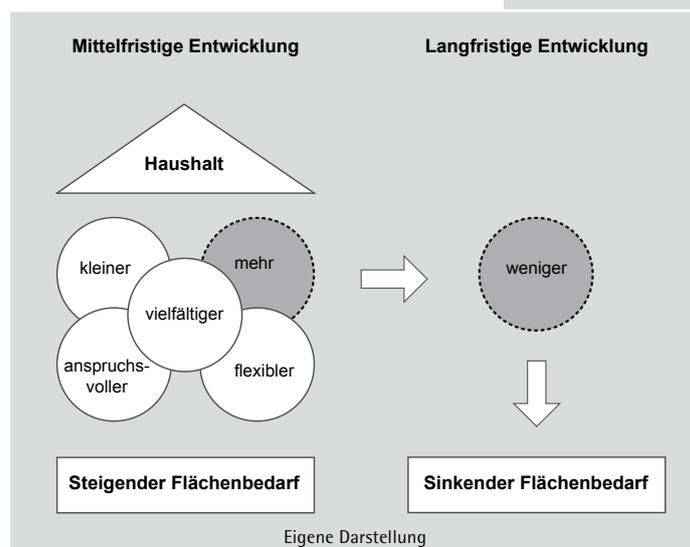
Die demografische Entwicklung begünstigt langfristig das Ziel der Verminderung

der Flächeninanspruchnahme, insbesondere, wenn die Zahl der Privathaushalte und die Pro-Kopf-Wohnfläche nicht mehr weiter ansteigen (vgl. Abb. 8). Einschränkung ist hierzu allerdings festzuhalten, dass die Entwicklung der Flächeninanspruchnahme sich in den letzten Jahren und Jahrzehnten weitgehend losgelöst von der demografischen Entwicklung gezeigt hat.<sup>17</sup>

Die längerfristig zurückgehende Zahl der Privathaushalte verbunden mit einem Nachfragerückgang führt örtlich auch zu erheblichen stadtentwicklungsbezogenen Konsequenzen, wenn in Folge anhaltender umfangreicher Baulandausweisungen im Außenbereich weniger nachgefragte innerstädtische Wohnlagen aufgegeben werden und zunehmend leer stehen oder brach fallen. Folge der demografischen Entwicklung können längerfristig daher auch sinkende Siedlungsdichten sein (Stichwort ‚perforierte Stadt‘), insbesondere, wenn reaktivierbare Brachflächen nicht konsequent neu genutzt werden. Dies hat einerseits Folgen für die städtischen Strukturen und das Wohnumfeld, andererseits aber auch für die Auslastung und die Kosten der Infrastruktur.

<sup>17</sup> Nach Untersuchungen des ILS war im Zeitraum 1990–2002 der Wohnungsbau der Hauptverursacher der Flächeninanspruchnahme. Die Siedlungsfläche für Wohnnutzungen nahm in diesem Zeitraum um fast 40% zu. Im Vergleich hierzu betrug die Zunahme durch Gewerbe- und Industrienutzungen im gleichen Zeitraum rund 7%. 90% der Flächeninanspruchnahme durch Wohnnutzungen wurde durch Ein- und Zweifamilienhäuser verursacht, 10% durch Mehrfamilienhäuser. (Quelle: Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS NRW) 2005, S. 12 ff.)

Abb. 8: Auswirkungen der Entwicklung der Haushaltszahlen in stagnierenden / schrumpfenden Regionen



### Altersstruktur

Die Entwicklung der Altersstruktur wirkt sich auf Angebot und Nachfrage beim Wohnungs- und Baulandmarkt aus. Beide werden künftig in größerem Umfang als

<sup>18</sup> Dies wird als ‚passive‘ Steigerung der individuellen Wohnflächennachfrage bezeichnet (in Abgrenzung zur aktiven Nachfragesteigerung beispielsweise durch junge Familien). (Quelle: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2008: Raumordnungsprognose 2025, S. 5)

bisher von älteren Bevölkerungsgruppen bestimmt. Von den Entwicklungen betroffen sind nicht nur die älteren, sondern insbesondere auch die jüngeren Generationen.

Auf Grund der sinkenden Mortalität bewegen sich größere Anteile der Bevölkerung in höhere Altersjahrgänge hinein. Hierdurch wird durch diese Altersgruppe kein neuer (quantitativer) Bedarf erzeugt, die ‚besetzten‘ Wohnungen werden jedoch nicht in dem bisherigen Maße für jüngere Generationen frei, so dass die (quantitative) Angebotsseite rückläufig ist. Zusätzlich ergeben sich qualitative Probleme dadurch, dass die lang genutzten Wohnungen nicht immer den von den jüngeren Generationen nachgefragten Wohnformen entsprechen. Die Vermarktung wird hierdurch schwieriger oder es sind umfangreiche Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen, die sich auf den Preis auswirken.

Die Alterung der Bevölkerung hat Auswirkungen auf die Nachfrage innerhalb der Wohnungsmärkte, denn mit zunehmendem Alter wird die Flächennachfrage pro Kopf tendenziell größer. Dies liegt insbesondere darin begründet, dass kleiner werdende Haushalte häufig in der bisherigen Wohnung verbleiben. Ursprünglich für Familien errichtete / erworbene Eigenheime werden zunehmend von Rentnerpaaren oder Einzelpersonen bewohnt.<sup>18</sup> Insbesondere die suburbanen Räume der alten Bundesländer mit den vergleichsweise stärksten Alterungsraten sind von dieser Entwicklung betroffen.

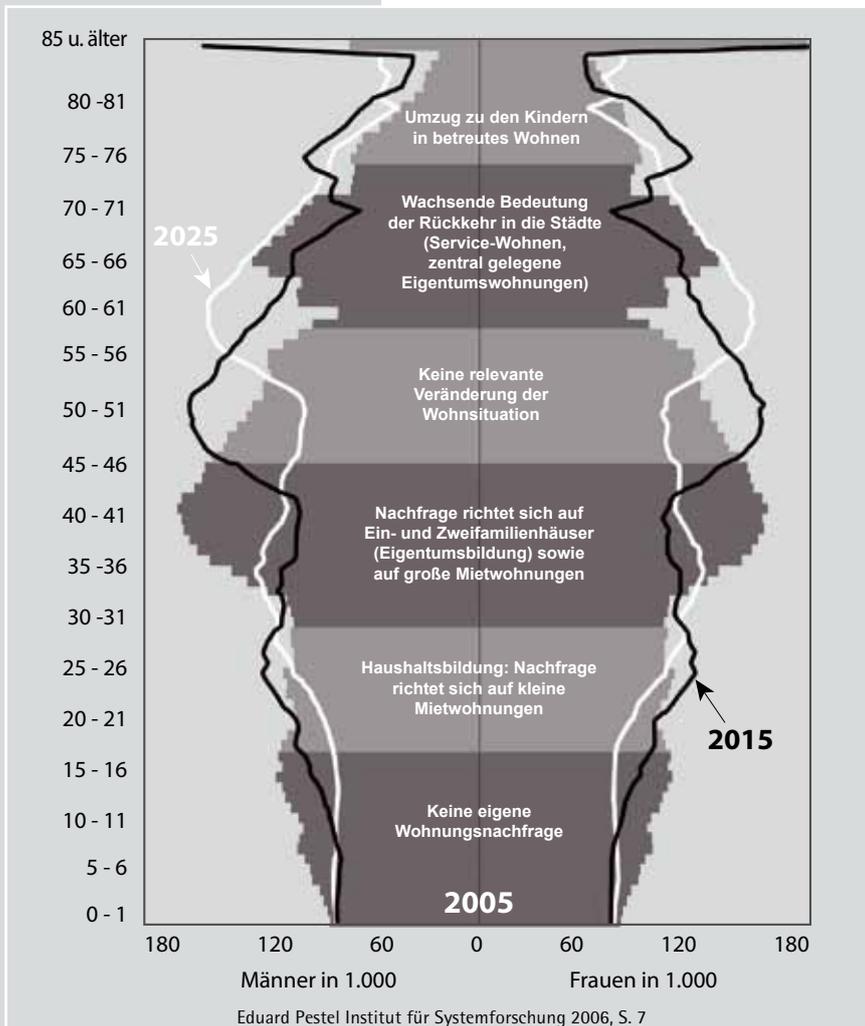
Das bisherige Nachfrageverhalten lässt sich typisierend folgendermaßen beschreiben: Bis zum 30. Lebensjahr erfolgt eine Haushaltsbildungsphase mit vergleichsweise geringen Ansprüchen an die Wohnung. Insbesondere zwischen dem 30. und dem 45. Lebensjahr steigen die Ansprüche an Ausstattung und Größe der Wohnung. In dieser Phase erfolgt auch die Familienbildung. Vielfach werden in diesem Zeitraum auch Einfamilienhäuser nachgefragt. Die Aktivitäten auf dem Wohnungsmarkt sind danach bis zum 60. Lebensjahr nur noch gering ausgeprägt. Später erfolgt dann teilweise eine Suche nach altersgerechten Wohnungen bzw. in höherem Alter auch der Umzug in Pflegeeinrichtungen (vgl. im Einzelnen Abb. 9).

Die nachfragerlevanten Altersgruppen für das Segment der Einfamilienhäuser und Baugrundstücke im Bereich des individuellen Wohnungsbaus entwickeln sich insgesamt rückläufig, so dass Nachfragerückgänge die Folge sind. Die gleiche Auswirkung hat die kontinuierlich steigende Zahl der Einpersonenhaushalte, die keine typischen Nachfrager für das Marktsegment des individuellen Wohnungsbaus für Eigenheime darstellen.

Die Altersgruppen über 60 werden in Zukunft deutlich stärker vertreten sein als heute. Seniorengerechte Einrichtungen werden an Bedeutung gewinnen, Einfamilienhäuser werden aber verstärkt für nachrückende Generationen frei.

Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern (Neubau) wird in Nordrhein-Westfalen ins-

Abb. 9: Entwicklung der Altersstruktur und Phasen des Nachfrageverhaltens auf dem Wohnungsmarkt



gesamt künftig rückläufig sein, auch wenn es regionale Differenzierungen gibt. Wesentlicher Grund für diese Entwicklung ist der Bevölkerungsrückgang in der Altersklasse, die auf Eigentumbildung und Hausbau ausgerichtet ist (30- bis 45-Jährige). Gleichzeitig nimmt das Bestandsangebot stark zu, weil die starken Jahrgänge um 1940 zunehmend in die Phase der Haushaltsauflösung kommen.<sup>19</sup>

Durch die Zunahme an Bestandsimmobilien einerseits und den Rückgang der Nachfrage andererseits wird tendenziell Druck auf den Markt der Neubau-Einfamilienhäuser ausgeübt. Ein Rückgang des Einfamilienhausneubaus ist die Folge. Ab etwa 2013 wird die Gesamtnachfrage nach Einfamilienhäusern rechnerisch durch das Angebot an Gebrauchtimmobilien abgedeckt. Der vermarktbarer Neubau geht zurück und die bei aktuellem Preisniveau nicht vermarktbareren Bestandsimmobilien nehmen zu (vgl. Abb. 10).

se schwierig zu vermarkten, wie sich heute bereits in bestimmten Regionen zeigt.

Die Folgen der Nachfrageentwicklung betreffen nicht nur den Bereich des individuellen Wohnungsbaus, sondern auch den (frei finanzierten) Geschosswohnungsbau. Wenn künftig zu befürchten ist, dass die erzielbaren Mieten im Verhältnis zu den erforderlichen Investitionen nicht ausreichend sind, könnten die Neubauzahlen weiter zurückgehen. Fehlende steuerliche Vorteile und mangelnde Wertsteigerungsperspektiven tragen ebenfalls dazu bei, dass im Geschosswohnungsbau künftig mit einer geringeren Neubauquote zu rechnen ist. Diese Entwicklungen wirken sich wiederum auf die Inanspruchnahme von Wohnbauland aus.

Die Entwicklung der Altersstruktur beeinflusst nicht nur die quantitative Nachfrage, sondern auch die qualitativen Ansprüche. Der innerstädtische Wohnungsmarkt

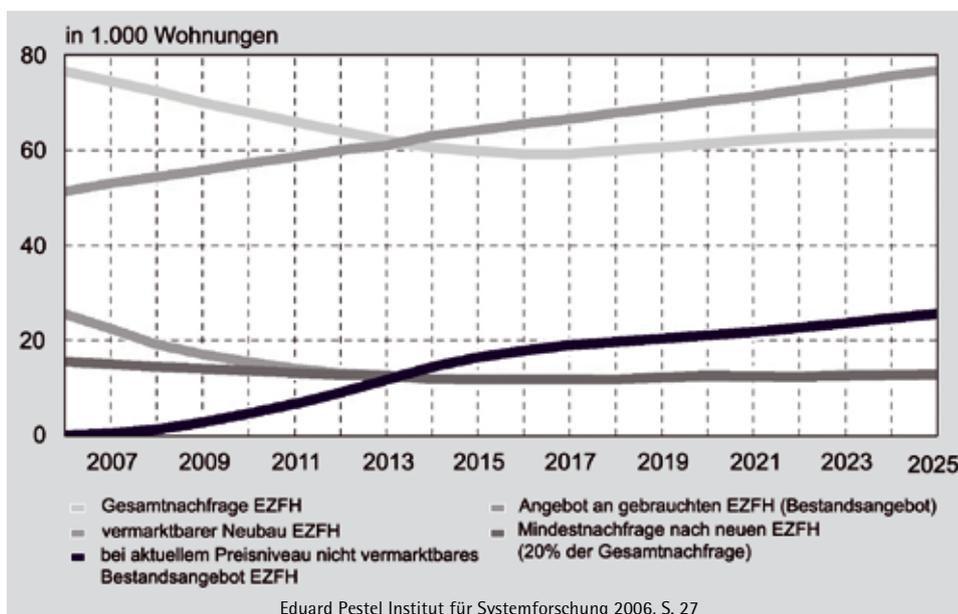


Abb. 10: Nachfrage und Angebot im Marktsegment der Einfamilienhäuser in Nordrhein-Westfalen bis 2015

Preisrückgänge sind bei sinkender Nachfrage und steigendem Angebot nicht auszuschießen. Zwar ist die Vermarktbarkeit von Immobilien vielfach eine Frage des Preises (wobei der Preis immer auch im Verhältnis zu den örtlichen Verdienstmöglichkeiten zu sehen ist), insbesondere Bestandsobjekte sind aber auch bei Preisabschlägen teilwei-

ist nicht mehr auf die Nachfragegruppe der jungen Singles und kinderlosen Paare beschränkt. Einfamilienhausgebiete am Stadtrand, die zum Zeitpunkt der Familiengründung Vorteile in Bezug auf ein kindgerechtes Umfeld geboten haben und vielfach auch aus Gründen günstigerer Grundstückspreise gewählt wurden, genügen u. U. in

<sup>19</sup> hierzu und zum Folgenden vgl. Eduard Pestel Institut für Systemforschung 2006, S. 21 ff.

späteren Lebensphasen nicht mehr vollends den Ansprüchen der Bewohner. Gerade Senioren mit eingeschränkter Mobilität sind auf die Erreichbarkeit von Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kultur- sowie Freizeiteinrichtungen angewiesen und möchten nicht auf eine selbstständige Lebens- und Haushaltsführung verzichten, soweit es der gesundheitliche Zustand erlaubt. Diese Ansprüche lassen sich in peripherer Lage mit begrenztem Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr aber nicht im gewünschten Umfang ermöglichen, sondern erfordern ein Mindestmaß an Verdichtung und sind daher am Besten in urbanen Räumen umzusetzen. Der Wunsch von Senioren nach zentraleren Wohnstandorten zeigt sich in der steigenden Anzahl von Angeboten für spezifische Seniorenwohnanlagen in Innenstädten. Solche Anlagen werden überwiegend in Verbindung mit seniorenspezifischen, bei Bedarf in Anspruch zu nehmenden Serviceleistungen erstellt (Concierge, Haushaltsbetreuung, verschiedene Dienstleistungen in unmittelbarer Nähe / im Gebäudekomplex etc.).

Im Bereich der Infrastruktur hat die Zunahme der älteren Generationen Auswirkungen auf die Daseinsvorsorge und die Bereitstellung der Infrastruktur. Der Bedarf an seniorenorientierten Beratungs- und Betreuungsangeboten, medizinischen Einrichtungen sowie Pflege- und Alteneinrichtungen nimmt zu, während der Bedarf an Jugendeinrichtungen abnimmt. Von dieser Entwicklung sind die kommunalen Haushalte sowohl auf der Einnahme- wie auch auf der Ausgabenseite betroffen. Wie sich dies letztlich auswirkt, lässt sich zurzeit nicht abschätzen.<sup>20</sup>

Im Bereich des seniorengerechten Wohnens ist grundsätzlich ein zukunftsfähiger Markt im Geschosswohnungsbausegment gegeben. Das Angebot ist hier derzeit vielfach noch geringer als die Nachfrage. Auf Seniorenbedürfnisse ausgerichtete Anlagen (sei es als Eigentum oder in Form von Mietwohnungen) sind jedoch üblicherweise einem höheren Preissegment zuzuordnen, das den Zugang zu diesem Marktsegment beschränkt. Zudem entspricht die ‚Ghettoisierung‘ älterer Menschen in einem Gebäude /

Gebäudekomplex nicht immer den Vorstellungen, die ältere Menschen hinsichtlich ihrer Wohnsituation haben, insbesondere wenn solche Einrichtungen den Charakter eines Altersheimes aufweisen.

Auch für andere Bevölkerungsgruppen, wie z. B. Familien, werden die Innenstädte als Wohnstandorte wieder interessanter, wenn ein qualitativ angemessenes und bezahlbares Wohnungs- bzw. Baulandangebot vorhanden ist. Die Gründe für den Trend zurück in die Innenstädte sind vielfältig und lassen sich verkürzt mit „Urbanität – kurze Wege – Kostenersparnis (Benzinverbrauch) – Umweltbewusstsein“ zusammenfassen.

Untersuchungen zeigen, dass insbesondere in kleinen Großstädten Familien aus dem Umland in die Stadt wandern. Es gibt zwar gleichzeitig weiterhin Suburbanisierungstendenzen, insbesondere aus den mittleren Altersgruppen der 30- bis 45-Jährigen. Diese wandern jedoch nicht aus den innerstädtischen Bereichen ins Umland, sondern von den Stadtrandbereichen. Auslöser für Suburbanisierungstendenzen sind nicht die Wohnwünsche von Familien, sondern die Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes.<sup>21</sup>

Die Kommunen erkennen zunehmend ihre urbanen Potenziale und haben in den letzten Jahren zahlreiche Stadtentwicklungsprojekte durchgeführt (bzw. führen solche Projekte aktuell durch) und schaffen attraktive innerstädtische Wohnlagen, z. B. auf innerstädtischen Brachen, Hafenanlagen und Bahnflächen mit spezifischen urbanen Qualitäten.<sup>22</sup>

Stadthäuser neuen Typs, wie z. B. von der LBS 2007 in einem Wettbewerb<sup>23</sup> ausgelobt, erscheinen für diese Standorte besonders geeignet, da sie stadtgestalterische und immobilienwirtschaftliche Anforderungen vereinen.

Der Trend zur Rückkehr in die Innenstädte lässt sich nicht immer anhand einer konkreten Zunahme der Einwohnerzahlen nachweisen. Dies liegt unter anderem darin begründet, dass der Wohnungsmarkt die Nachfrage vielfach (qualitativ und

<sup>20</sup> hierzu vgl. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2008: Raumordnungsprognose 2025, S. 6

<sup>21</sup> Jekel / Frölich von Bodelschwingh 2008, S. 13 ff. mit Bezugnahme auf jüngste empirische Forschungsergebnisse des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung (BBR)

<sup>22</sup> Beispiele für solche Projekte sind die Phoenix-Fläche und der Bereich der Tremonia-Brache in Dortmund, der Duisburger Innenhafen oder auch der Rheinauhafen in Köln.

<sup>23</sup> Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen 2007

preisbezogen) nicht decken kann. Auch bedeutet diese Entwicklung nicht, dass es keine innerstädtischen Leerstände im Wohnungsbereich gäbe, denn Wohnungsbestände, die nicht den Ansprüchen der Nachfrager genügen, lassen sich nach wie vor nur schwer vermarkten. Im Sinne einer nachfragegerechten Stadtentwicklung gewinnen innerstädtische (Wohn-)Standorte in Verbindung mit städtebaulichen Aufwertungsmaßnahmen und Entwicklungskonzepten jedoch an Bedeutung.

Die Lage der Immobilienmärkte in Nordrhein-Westfalen ist allerdings nicht einheitlich zu bewerten. Das Nebeneinander von wachsenden, stagnierenden und schrumpfenden Regionen ist ebenso kennzeichnend für den Markt wie eine differenzierte Qualität des Immobilienmarktes innerhalb einer Stadt (gute und schlechte Lagen).

### **Personen ohne deutsche Staatsangehörigkeit bzw. Personen mit Migrationshintergrund**

Personen mit Migrationshintergrund stellen einen größer werdenden Anteil an der Bevölkerung. Hinzu kommt eine Ausrichtung auf einen langfristigen / dauerhaften Aufenthalt in Deutschland. Insofern tritt diese Gruppe auch verstärkt als Nachfrager auf dem Immobilienmarkt auf – sei es als Mieter oder Käufer (auch, aber nicht nur, von Bestandsimmobilien). In den letzten Jahren hat sich die Eigentumsquote bei Personen mit Migrationshintergrund in Nordrhein-Westfalen erhöht, insbesondere bei der türkischstämmigen Bevölkerung. Der Einfluss auf die Stadtentwicklung steigt mit zunehmender Eigentumsquote.

Aktuelle Untersuchungen<sup>24</sup> zeigen, dass Personen mit Migrationshintergrund nicht grundlegend andere Wohnbedürfnisse haben als Personen ohne Migrationshintergrund. Auch Personen mit Migrationshintergrund sind nicht ohne Weiteres wohnungsmarktspezifischen Präferenzen zuzuordnen, da der sozioökonomische Hintergrund für die Wohnwünsche eine wichtige Rolle spielt – wenn nicht sogar eine wichtigere als die Herkunft. Es gibt keine homogene Gruppe von Migranten, daher

gibt es auch nicht die Ansprüche an Wohnung und Wohnumfeld, sondern es gibt verschiedene ‚Milieus‘.<sup>25</sup> Nach aktuellen Untersuchungen ist es die Mentalität sowie die Milieu-Zugehörigkeit, an der sich die Lebensführung der Personengruppen orientiert und nicht die Zugehörigkeit zu einer ethnischen Herkunftskultur. Die Milieus umfassen verschiedenste Bereiche: vom traditionellen und konservativen Segment über die bürgerliche Mitte bis hin zu Statusorientierten und Intellektuellen. Entsprechend differenziert sind auch die Wohnpräferenzen.

Wie bei Personen ohne Migrationshintergrund gibt es auch bei Personen mit Migrationshintergrund unterschiedliche Ansprüche an die Wohnung und das Wohnumfeld. Die ethnische Herkunft ist hier nebensächlich. Es gibt auch Gruppen, die zahlungskräftig und am Erwerb von Wohneigentum interessiert sind. Das freistehende Einfamilienhaus mit Garten gehört hier vielfach zu den bevorzugten Wohnformen. Auf der anderen Seite gibt es ebenso Gruppen, die weniger eigentumsorientiert sind und urbane Wohnformen in der Innenstadt bevorzugen.

Grundsätzlich lässt sich festhalten, dass Personen mit Migrationshintergrund weitgehend die gleichen Wohnpräferenzen haben wie andere Bevölkerungsgruppen, und dass die finanzielle Belastbarkeit und der freie Zugang zum Immobilienmarkt eine wesentlich größere Rolle für die Wahl des Wohnstandortes spielen als der ethnische Hintergrund. ‚Ghettobildung‘ ist auch aus Sicht der meisten Personen mit Migrationshintergrund nicht erwünscht.

Die allgemein zu erwartenden Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt (langfristig sinkende Nachfrage, steigendes Angebot (insbesondere an Bestandsimmobilien) und sinkende Preise in weniger guten Lagen) dürften sich auch auf die Entwicklung der Eigentumsquote der Personen mit Migrationshintergrund auswirken. Insbesondere Schwellenhaushalte<sup>26</sup> können bei sinkenden Immobilienpreisen eher in die Lage versetzt werden, Wohneigentum zu erwerben. Einerseits führt zwar die entfallene Eigenheimzulage verstärkt zu Finan-

<sup>24</sup> Diesbezüglich liegen noch keine abschließenden Ergebnisse vor, da es sich um ein noch laufendes Projekt handelt. Zu ersten Erkenntnissen vgl. Beck / Perry 2007, S. 187 ff. sowie Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 2007.

<sup>25</sup> Milieus fassen Menschen zusammen, die sich in Lebensauffassung und Lebensweise ähneln. Bezogen auf die Untersuchung von wohnbezogenen Präferenzen verfügt jedes Milieu über ein spezifisches ‚Wohnprofil‘, in dem die nachfragerrelevanten Merkmale zusammengefasst sind.

<sup>26</sup> Diese sind allerdings unabhängig von einem bestehenden Migrationshintergrund zu sehen.

zierungsproblemen bei weniger solventen Bevölkerungsgruppen, andererseits erhöhen sinkende Preise bei (bestimmten) Immobilien die Chance zum Eigentumserwerb

für diese Gruppen. Die neuen (staatlichen) Fördermöglichkeiten („Wohn-Riester“) werden hierbei unterstützend wirken.

## 2 Gesellschaftspolitische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen

### 2.1 Veränderung der gesellschaftspolitischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

#### Gesellschaftspolitische Rahmenbedingungen

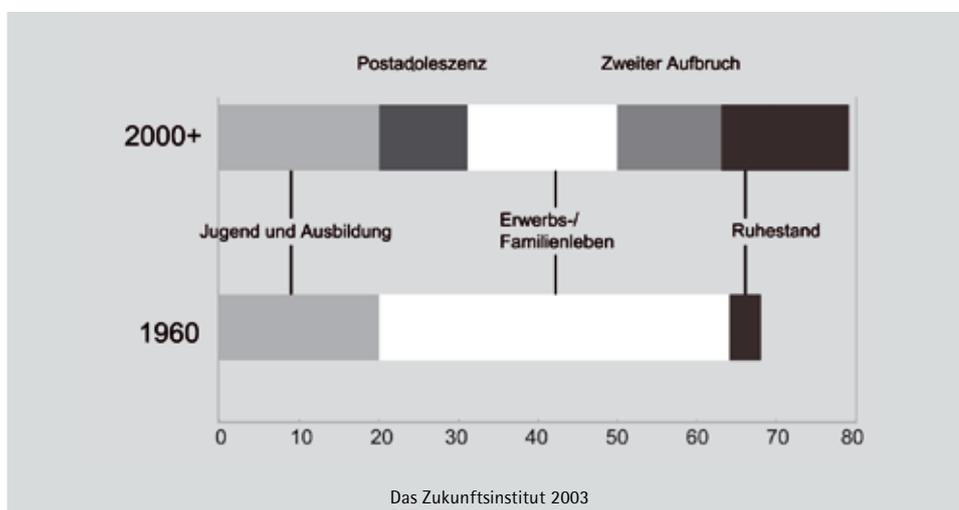
Die Gesellschaft verändert sich mehr und mehr zu einer Informations- und Dienstleistungsgesellschaft. Entsprechend verändern sich auch die Anforderungen an Arbeitnehmer im Hinblick auf den zunehmend erforderlichen Wechsel von Berufs- und Tätigkeitsfeldern innerhalb eines Berufslebens und der hiermit verbundenen (auch räumlichen) Flexibilität. Das Modell der industriellen Erwerbsgesellschaft mit einem alleinverdienenden Haushaltsvorstand an einem Standort ist längst nicht mehr die Regel.

Lebensabläufe und -phasen sind differenzierter geworden (vgl. Abb. 11). Familien werden später gegründet, der Übergang vom Erwerbsleben in den Ruhestand wird fließender, der Ruhestand selbst nimmt längere Zeiträume in Anspruch.

Die homogene Gesellschaft hat sich in den letzten Jahrzehnten mehr und mehr aufgelöst. Die Pluralisierung der Lebensformen, aber gleichzeitig auch die Individualisierung der Gesellschaft nimmt zu. Die hiermit verbundene selbstständigere Lebensweise führt aber auch zu verstärkter Isolation im privaten Bereich, wodurch das Bedürfnis nach neuen Gemeinschaftsformen und Freizeitaktivitäten entsteht, in deren Rahmen soziale Kontakte gepflegt werden können.

Die Lebensformen (Haushaltstypen) haben sich seit Beginn des 20. Jahrhunderts stark verändert. Während in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts noch die Großfamilie (ab fünf Personen) den größten Stellenwert innerhalb der Haushalte einnahm und andere Lebensformen eher Randerscheinungen darstellten, stellte die Kleinfamilie (drei bis vier Personen) 1961 die Hauptform der Haushalte dar. Großfamilien spielten eine untergeordnete Rolle, kleinere Haushaltsformen (Ein- und Zweipersonenhaushalte) gewannen an Bedeutung (vgl. im Einzelnen Abb. 12).

Abb. 11: Veränderung der Lebensphasen von der drei-phasigen zur fünf-phasigen Biographie



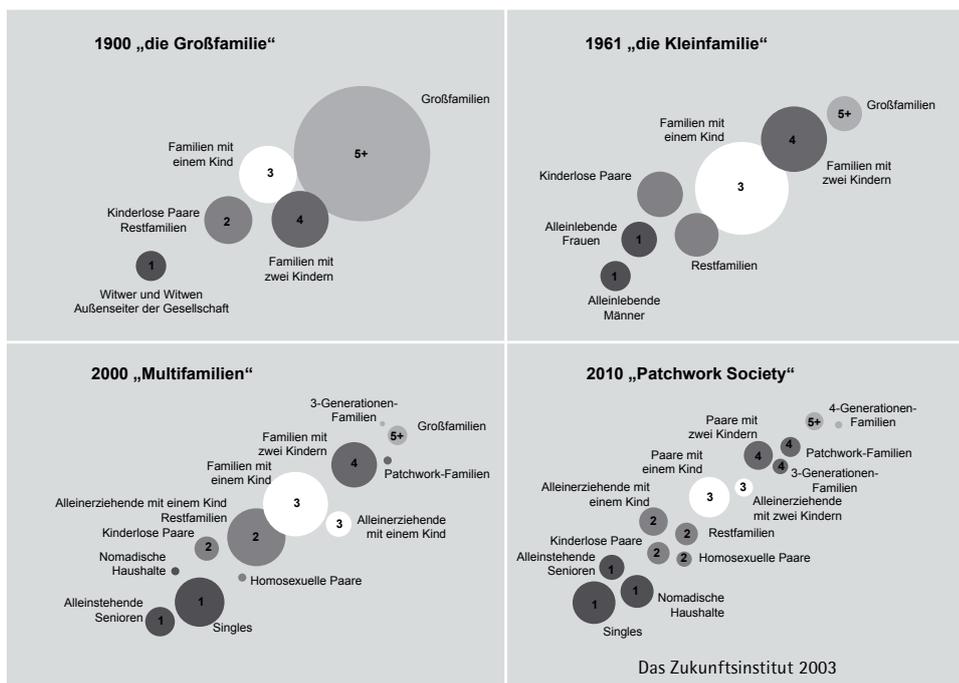


Abb. 12: Veränderung der Haushaltsformen seit 1900

40 Jahre später zeigt sich bereits eine deutliche Diversifizierung der Haushaltsformen. Insbesondere im Bereich der Familie, aber auch im Bereich der Singlehaushalte ist zwischen verschiedenen (neuen) Typen zu unterscheiden, die sich im Zuge der gesellschaftspolitischen Veränderungen herausgebildet haben.

Diese Entwicklung wird in den nächsten Jahren weitergehen. Die ‚klassische‘ Familie verliert zunehmend an Bedeutung. Singles, Paare ohne Kinder, Alleinerziehende, Patchwork-Familien, Mehrgenerationenhaushalte und weitere Formen nehmen einen größer werdenden Anteil an der Gesellschaft ein.

### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die wirtschaftlichen und finanziellen Rahmenbedingungen beeinflussen die Nachfrage erheblich. Hierzu gehören veränderte Wirtschaftsstrukturen und ökonomische Aspekte, wie Förderungsmittel, Lohn- und Gehaltsstruktur sowie die Kostenseite.

### Wirtschaftliche und wirtschaftspolitische Strukturen

Die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen tragen zur Entstehung immer neuer Arbeitszeitstrukturen und Arbeitsformen bei. Arbeitszeiten werden flexibler

und die Arbeitskraft ist nicht mehr in vollem Umfang an einen bestimmten (Arbeits-) Ort (für längere Zeit) gebunden. Bestimmte Tätigkeiten können von zu Hause ausgeübt werden, wenn die erforderlichen technischen und räumlichen Voraussetzungen vorliegen. Die Funktionen von Wohnen und Arbeiten gehen künftig stärker ineinander über und überlagern sich teilweise. Hierdurch lösen sich tendenziell Funktionstrennungen auf, Wohnen und Arbeiten mischen sich wieder räumlich. Auf der anderen Seite erfordern die zunehmenden Flexibilitätsansprüche Wechsel des Wohnortes in immer kürzeren Zeitintervallen. Die Zeiträume der Nutzung eines Wohnortes werden kürzer, Wohnortwechsel oder Zweit- und Drittwohnsitze werden aus beruflichen Gründen erforderlich, wenn der private Lebensmittelpunkt nicht aufgegeben werden soll oder kann.

### Ökonomische Rahmenbedingungen

Die Eigentumsquote ist in Nordrhein-Westfalen im Zeitraum 1995-2005 um 3,9% auf 39% gestiegen<sup>27</sup>, wobei die Eigentumsquoten regional sehr unterschiedlich sind (weniger als 25% im Ruhrgebiet, dem Bergischen Städtedreieck sowie in Köln und in Düsseldorf, 30-40% in den Ballungsrandzonen und bis zu 55% in den ländlichen Gebieten).

<sup>27</sup> Im Vergleich hierzu stieg die Quote in Westdeutschland um 2,9% auf 44,6%.

<sup>28</sup> Die Abweichung zwischen der Immobilieneigentumsquote von 42,5% und der Wohneigentumsquote von 39% liegt darin begründet, dass die Immobilieneigentumsquote auch unbebaute Grundstücke umfasst.

Tab. 1: Haushalte mit Immobilienbesitz in Nordrhein-Westfalen (Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen 2004, S. 44)

Gut 2,5 Millionen Haushalte in NRW besitzen Ein- bzw. Zweifamilienhäuser, rund 1,1 Millionen Eigentumswohnungen. In der folgenden Tabelle ist der Immobilienbesitz in Nordrhein-Westfalen nach Art der Immobilie differenziert dargestellt.<sup>28</sup>

Haushalte mit Immobilienbesitz in NRW		
Art der Immobilie *)	Haushalte	in Prozent
unbebaute Grundstücke	264.000	7,5
Einfamilienhäuser	1.979.300	56,1
Zweifamilienhäuser	546.600	15,5
Mehrfamilienhäuser	306.000	8,7
Eigentumswohnungen	1.099.000	31,1
<b>Haushalte mit Immobilienbesitz</b>	<b>3.529.000</b>	

\*) Mehrfachnennungen möglich

Differenziert nach der sozialen Stellung zeigt sich, dass Beamte zu über 65% zu den Immobilienbesitzern gehören. Arbeitslose, Nichterwerbstätige und Studenten haben nur zu 15% bzw. weniger Immobilienbesitz (vgl. Abb. 13).

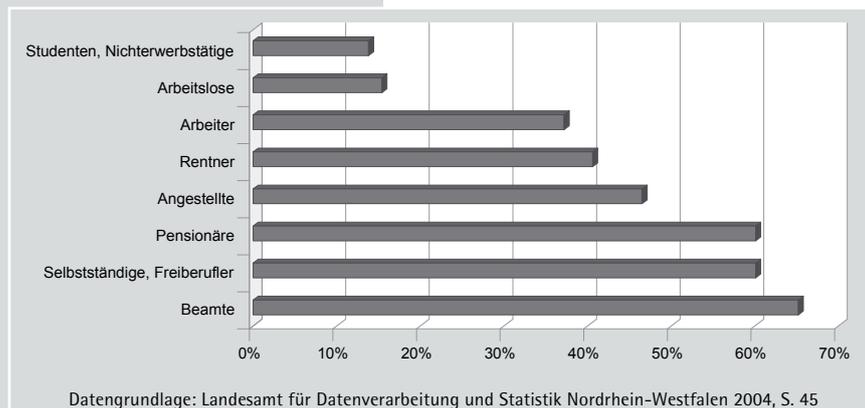
Die Eigenheimzulage, die der Förderung der Eigentumsbildung für bestimmte Einkommensgruppen diente, ist zum 01.01.2006 entfallen. Gefördert wurde die Herstellung neuer oder der Erwerb gebrauchter Immo-

bilien. Bis zum 31.12.2003 wurde auch für Um-, An- oder Ausbaumaßnahmen die Eigenheimzulage gewährt.

Die Eigenheimzulage war vor ihrer Abschaffung aus raumplanerischen Gründen

teils umstritten, da auf Grund der nicht regional differenzierten Förderung tendenziell die Suburbanisierung gefördert wurde. Durch die Eigenheimzulage verbesserte sich aber auch für Schwellenhaushalte die Möglichkeit des Eigenheimbaus bzw. -erwerbs, wobei vielfach die Stadtumlandlagen mit ihrem günstigeren Bodenpreisniveau bevorzugt wurden (bzw. werden mussten), was wiederum zur Ausweitung der Einfamilienhausgebiete am Stadtrand / im Stadtumland mit den nachteiligen Auswirkungen in Bezug auf die erheblichen Infrastrukturkosten und den Flächenverbrauch führte.

Abb. 13: Immobilienbesitzer in Nordrhein-Westfalen nach sozialer Stellung (2004)



Seit dem 01.01.2008 wurden durch das Eigenheimrentengesetz die Regelungen zur herkömmlichen Riester-Rente auf die Finanzierung von Wohneigentum übertragen, d. h. staatliche Zulagen und Steuervorteile können nun auch im Rahmen der Eigentumsbildung genutzt werden. Hierdurch soll der Wegfall der Eigenheimzulage kompensiert werden. Wie stark dieses Angebot tatsächlich genutzt werden wird, bleibt abzuwarten.

In Nordrhein-Westfalen gibt es auch eine Landesförderung, die auf einkommensschwächere Haushalte mit Kindern ausgerichtet ist. Es werden zinsgünstige Darlehen für den Neubau und gebrauchte Wohnimmobilien zur Verfügung gestellt. Es gibt einen ‚Stadtbonus‘, d. h. die Erhöhung der Förderung für den Bau oder Erwerb selbstgenutzter Immobilien in den Ballungsgebieten.<sup>29</sup> Zudem gibt es auch einen ‚Klimabonus‘, der dann gewährt wird, wenn der Energiebedarf unterhalb der festgelegten Grenzwerte bleibt.

Die Reallöhne haben in Deutschland zwischen 2000 und 2007 trotz des Wirtschaftswachstums um insgesamt 0,8% abgenommen. Diese Entwicklung steht im Gegensatz zu der sonstigen Entwicklung der Reallöhne innerhalb der Europäischen Union – kein anderer Mitgliedsstaat weist rückläufige Reallöhne auf. Ursächlich hierfür sind insbesondere die rückläufigen Tarifbindungen der Unternehmen in Deutschland sowie die Möglichkeit, auf betrieblicher Ebene von tariflichen Standards abzuweichen.

Der Trend der abnehmenden Reallöhne in Deutschland wird sich nach Expertenschätzungen auch künftig fortsetzen. Es wird erneut mit einem Rückgang gerechnet. Andere Experten rechnen dagegen mit erstmals wieder steigenden Reallöhnen (trotz der prognostizierten Wirtschaftsschwäche), wobei Unsicherheiten durch mögliche Rezession und steigende Preise (z. B. Öl) bestehen.

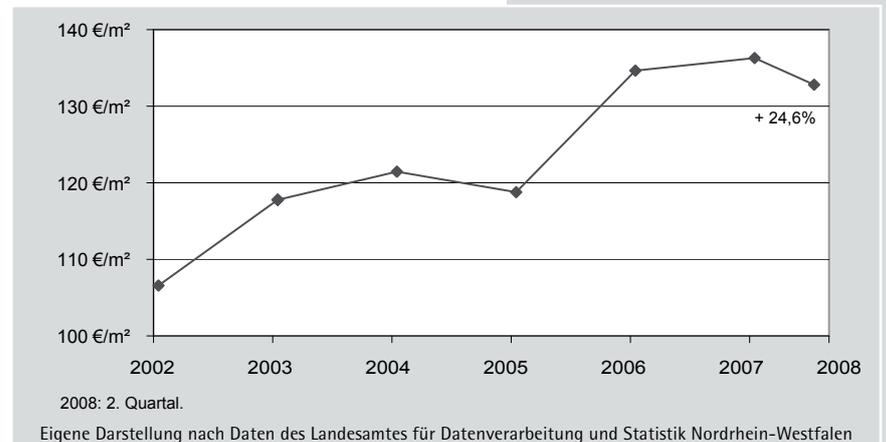
Wirtschaftliche Unsicherheiten und drohende Arbeitsplatzverluste sowie die arbeitsmarktbedingt erforderliche räumliche Flexibilität wirken sich auf die Bereitschaft zum Eigentumserwerb aus.

Auch die Kosten, die den Immobilienmarkt direkt oder indirekt betreffen, sind in den letzten Jahren in fast allen Bereichen gestiegen. Hierzu gehören neben den Bauland- und den Baukosten auch die Energiekosten.

Die Wohnbaulandpreise in Nordrhein-Westfalen<sup>30</sup> sind im Zeitraum 2002 bis 2008 insgesamt um fast 25% gestiegen, wobei

im 1. Quartal 2007 mit mehr als 153 €/m<sup>2</sup> ein Höchststand erreicht wurde, die Preise danach zunächst rückläufig waren und ab 2008 wieder angestiegen sind (vgl. Abb. 14).

Abb. 14: Entwicklung der Wohnbaulandpreise in Nordrhein-Westfalen (2002–2008)

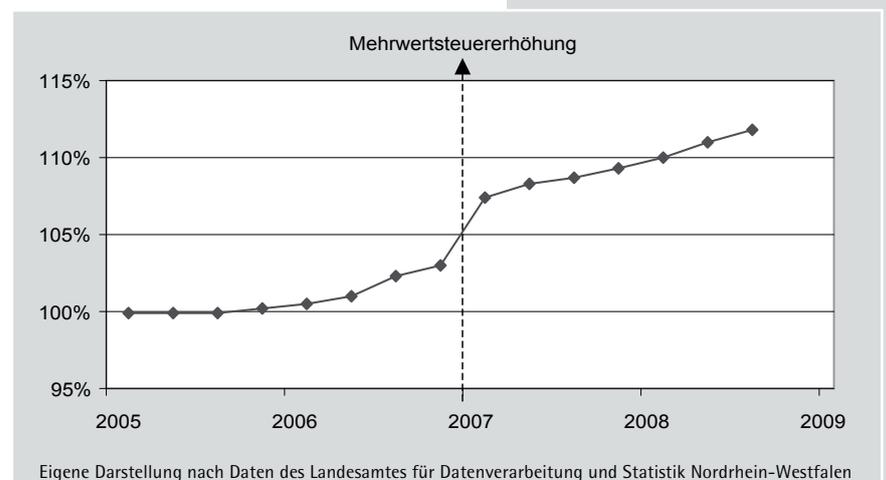


Auch die Baukosten sind in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Der Baukostenindex für Nordrhein-Westfalen zeigt seit dem Jahr 2000 einen Anstieg der Baukosten für Wohngebäude um mehr als 14%. Im Zeitraum 2003 bis 2006 sind die Baukosten um knapp 4% gestiegen, im Zeitraum 2006 bis heute um rund 8%. Ein besonders deutlicher Anstieg ist seit Anfang 2007 mit der Erhöhung der Mehrwertsteuer zu verzeichnen (vgl. Abb. 15).

<sup>29</sup> vgl. Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen 2006

<sup>30</sup> hier bezogen auf Preise für baureifes Land in Wohngebieten mit offener Bauweise

Abb. 15: Baukostenindex für Wohngebäude in Nordrhein-Westfalen (2005–2008)



Aufgrund der steigenden Energiepreise haben sich die Betriebskosten in den letzten Jahren fast zu einer ‚zweite Miete‘ entwickelt.<sup>31</sup> Der energetische Standard

<sup>31</sup> Laut Angaben des Deutschen Mieterbundes entfallen durchschnittlich rund 37% der Gesamtmiete auf die Betriebskosten (<http://www.mieterbund.de/betriebskostenspiegel.html>, 10.11.2008).

der Wohngebäude gewinnt daher an Bedeutung. Mit dem Inkrafttreten der Energiesparverordnung 2007 wurden Energieausweise für den Gebäudebestand (auch für Nicht-Wohngebäude) eingeführt. Ziel des Energieausweises ist es, die Energieeffizienz eines Gebäudes transparent und vergleichbar zu machen. Der Energieausweis ist nur dann erforderlich, wenn ein Gebäude neu vermietet oder verkauft wird. Spätestens bis zum 01.01.2009 (in Abhängigkeit vom Baualter) muss ein Energieausweis bei Neuvermietung oder Verkauf vorliegen.<sup>32</sup>

Energiesparende Gebäudesanierungen werden staatlich gefördert (CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm). Zielsetzung ist, dass bis 1983 errichtete Gebäude – energetisch betrachtet – Neubauniveau erreichen bzw. dieses unterschreiten. Förderfähig sind dabei Maßnahmen wie Fenstererneuerung, Wärmedämmung, Heizungserneuerung etc. Förderberechtigt sind Eigentümer von selbst genutzten oder vermieteten Ein- und Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen. Jährlich werden jedoch nur 10% der 6,5 Millionen Wohnungen saniert; die von der Bundesregierung festgelegte Zielvorgabe liegt bei 3%.<sup>33</sup>

## 2.2 Auswirkungen auf die Boden- und Wohnungspolitik

### Gesellschaftspolitische Rahmenbedingungen

Die gesellschaftspolitischen Veränderungen im Privat- und Berufsleben lassen sich kurz mit den Stichworten ‚Singularisierung‘, ‚Individualisierung‘ und ‚Flexibilisierung‘ zusammenfassen. Hieraus entwickeln sich veränderte Ansprüche an den Wohnraum und das Wohnumfeld.

Die Verbindung zwischen Wohnen und Arbeiten erfordert die Schaffung größerer Wohnungen. Hinzu kommt eine flexiblere Grundrissgestaltung, die sich differenzierteren Lebensabläufen anpassen kann und veränderbar ist. Räume und Raumstrukturen müssen unter Berücksichtigung der spezifischen Anforderungen optimiert werden bzw. optimierbar sein.

Die Qualität des Wohnumfeldes, das Vorhandensein und die Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen gewinnt nicht nur mit dem Alter, sondern auch mit der Individualisierung der Gesellschaft an Bedeutung. Wenn im engeren privaten Umfeld (Wohnung) keine sozialen Bindungen durch Partner und Familie gegeben sind, gewinnen soziale Kontakte außerhalb der Wohnung an Bedeutung (auch wenn physische Mobilität keine zwingende Voraussetzung für soziale Kontakte darstellt). Deshalb liegen auch vor diesem Hintergrund innerstädtische Wohnlagen zunehmend im Trend.

Das ‚klassische‘ Einfamilienhaus steht auf der Wunschliste der Nachfrager immer noch an erster Stelle. Ältere Eigenheime, die nicht räumlich / baulich angepasst werden, stehen aber einer flexiblen Lebensplanung entgegen. Anders als noch vor einigen Jahrzehnten kann in Zukunft tendenziell weniger davon ausgegangen werden, dass der Lebensmittelpunkt auf Dauer in dem gebauten / erworbenen Eigenheim erhalten bleibt. An die Stelle des ‚Hauses fürs Leben‘ tritt das ‚Lebensabschnittshaus‘ (z. B. auch in Form eines gemieteten Hauses).<sup>34</sup>

### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die zu erwartende Entwicklung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der Preise trägt dazu bei, dass bei einem späteren Verkauf der Immobilie nicht mehr in jedem Fall mit einer Wertsteigerung gerechnet werden kann. Lage und Qualität einer Immobilie spielen vor diesem Hintergrund eine zunehmend wichtigere Rolle. Selbst wenn ein Eigenheim für die eigenen Bedürfnisse ausreichend ist und unter dem Gesichtspunkt der Eigennutzung für den Eigentümer einen Wert (allein schon durch die ersparte Miete) hat, bedeutet dies noch nicht, dass dieser (weitgehend persönliche) Wert bei einem Verkauf auf dem Markt auch realisiert werden kann, d. h. der erwartete Verkehrswert erzielt werden kann. Die Wiederverkaufsmöglichkeit (und der in diesem Zusammenhang erzielbare Preis) wird für Immobilienerwerber vermutlich weiter wichtig bleiben.

Dennoch (oder gerade deshalb) liegen Gebrauchtimmobilien zurzeit im Trend. Im

<sup>32</sup> vgl. <http://www.energieagentur.nrw.de>, 10.11.2008

<sup>33</sup> vgl. Der Westen vom 06.10.2008 (<http://www.derwesten.de/nachrichten/nachrichten/politik/2008/10/6/news-81674448/detail.html>, 11.11.2008)

<sup>34</sup> vgl. Brauer 2008, S. 80

Jahr 2006 wurden in Nordrhein-Westfalen dreimal so viele Bestandsobjekte veräußert, wie Neubauten errichtet wurden. Dies liegt insbesondere an den günstigeren Preisen für Gebrauchtimmobilien (im Durchschnitt ca. 20% günstiger als ein Neubau), auch wenn entsprechende Modernisierungen erforderlich sind, um das Gebäude an aktuelle Wohnstandards anzupassen. Durch die hohe Nachfrage ziehen die Preise zurzeit an.<sup>35</sup> Das Angebot an gebrauchten Immobilien wird künftig jedoch weiter steigen, so dass langfristig (in Folge sinkender Nachfrage) mit einem örtlichen Überangebot und sinkenden Preisen zu rechnen ist.

### Nachfrageseite des Immobilienmarktes

Bei den Überlegungen zum Erwerb von Immobilien ist auch die sich verändernde Förderlandschaft (Abschaffung der Eigenheimzulage)<sup>36</sup> zu berücksichtigen. Insbesondere für Schwellenhaushalte mit geringem Eigenkapitalanteil kann sich der Immobilienwerb künftig schwieriger gestalten. Auf der anderen Seite wird die Entwicklung des Immobilienmarktes auf Grund der demografischen Entwicklungen aber (zumindest örtlich) zu Angebotsüberhängen und sinkenden Preisen führen, was wiederum den Zugang zu Eigentum auch für geringer verdienende Haushalte erleichtern kann. Unter Berücksichtigung der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklungen (Stagnation / Senkung der Realeinkommen, sich abzeichnende wirtschaftliche Rezession, steigende Preise, insbesondere auch im Bereich der Energie) mag jedoch eher mit einem erschwerten Zugang zu Eigentum zu rechnen sein.

Steigende Energiepreise (Benzin) führen dazu, dass der Weg zwischen Wohnort und Arbeitsplatz zu einem künftig bedeutenderen Kriterium zur Wohnstandortwahl wird. Für viele Familien besteht bei größeren Entfernungen zwischen Wohn- und Arbeitsort das Erfordernis eines zweiten PKW, insbesondere dann, wenn an einem peripher gelegenen Wohnort nicht (ausreichend) die erforderliche Infrastruktur (Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung) vorhanden ist oder auch vorgehalten werden kann. Neubaugebiete in ländlich peripheren Lagen weisen

schon heute Vermarktungsprobleme auf, und zwar insbesondere dann, wenn die interkommunale Konkurrenz groß ist, d. h. in räumlicher Nachbarschaft eine Vielzahl von Neubaugebieten entwickelt wurden. Die Vermarktungsfähigkeit solcher Gebiete ist künftig unter Nachfragegesichtspunkten verstärkt zu prüfen.

Eine größer werdende Gruppe von Nachfragern legt Wert auf die Einbeziehung ökologischer Gesichtspunkte in den Bau / Umbau von Wohngebäuden. Hierbei sind zum Einen auch unter Umweltgesichtspunkten sowohl qualitativ hochwertige, also auch gesundheitlich unbedenkliche Baustoffe von Bedeutung, zum Anderen aber auch eine energiesparende Bauweise und technische Ausstattung (Ausrichtung der Gebäude, Anordnung im Baugebiet, dezentrale Energieversorgung, Solarenergie, Wärmedämmung, Brauchwassernutzung etc.). Nachgefragte innovative Gebäudetechnologien beziehen sich darüber hinaus auch auf rationelle Bautechnologien (Vorfertigung, Modullösungen).

Die künftig (bei örtlich sinkender Nachfrage) zunehmende Wahlfreiheit auf dem Immobilienmarkt spielt bei der Veränderung der Ansprüche an die Wohnung und das Wohnumfeld eine wichtige Rolle. Die Ansprüche über den eigentlichen Wohnraum hinaus steigen insbesondere in solchen Bevölkerungsschichten, die über die erforderlichen finanziellen Mittel verfügen, sich an hochwertigen Standorten anzusiedeln. Die Innenstädte gewinnen auch unter diesem Zusammenhang als Wohnstandort (wieder) an Bedeutung. Voraussetzung ist jedoch, dass hier eine angemessene Wohn- und Wohnumfeldqualität sowie das entsprechende Wohnraumangebot vorhanden sind.

Die Entwicklungen hin zu einem höheren Qualitätsanspruch gelten nicht für alle Nachfrager, da der Zugang zu diesen speziellen Märkten durch die hiermit verbundenen verhältnismäßig hohen Preise begrenzt ist. Berücksichtigt man die große Zahl an Haushalten mit geringem Einkommen, so besteht auch hier zukünftig eine breite Nachfrage für Wohnimmobili-

<sup>35</sup> vgl. <http://www.immobilienkongret.de/news/18610>, 05.11.2008

<sup>36</sup> Durch die Ausweitung der Riester-Rente auf Immobilien soll der Wegfall der Eigenheimzulage kompensiert werden. Ob hierdurch tatsächlich der gewünschte Effekt der Eigentumsförderung erzielt wird, bleibt abzuwarten.

en (Kauf oder Miete) aus einem preisgünstigeren Segment. Die Gegenüberstellung von kurzfristigen Ersparnissen beim Erwerb einer preisgünstigeren Immobilie und langfristigen Ersparnissen durch Lage und Energiesparmaßnahmen werden nicht immer sofort deutlich.

Bestimmend für die Vermarktbarkeit einer Wohnimmobilie ist letztlich nicht das Maximum an Größe und Ausstattung, sondern die Bezahlbarkeit. Die gesellschaftliche Entwicklung hin zu einer ‚Zwei-Klassen-Gesellschaft‘ (arm und reich, Abnahme des Mittelstandes) wirkt sich auch auf den Immobilienmarkt aus. Kleinere Wohnungen im unteren Preissegment sowie qualitativ hochwertige und hochpreisige Wohnungen in herausragenden Lagen dürften langfristig unproblematisch sein. Die Vermarktung im mittleren Preissegment ist dagegen unmittelbar konjunkturabhängig und damit schwieriger vorhersehbar.<sup>37</sup>

Auf der einen Seite gibt es daher Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt, die hohe qualitative Ansprüche besitzen und bereit (und in der Lage) sind, die erforderlichen höheren Kosten zu tragen, auf der anderen Seite gibt es aber auch Nachfrager, die aus finanziellen Gründen qualitative Abstriche machen (müssen). Die wachsende ‚ökonomische Schere‘ führt auch auf dem Immobilienmarkt dazu, dass Anspruch und Realität für einen großen Teil der Bevölkerung nur bedingt in Einklang gebracht werden können. Es wird daher auch künftig ein Markt für preiswerte, qualitativ geringwertigere Immobilien bestehen. Eine zunehmende Diversifizierung der Märkte in Hoch- und Niedrigpreissegmente wird die Folge sein.

#### **Angebotsseite des Immobilienmarktes**

Die Angebotsseite des Immobilienmarktes wird immer auch durch die zur Verfügung stehenden Flächenpotenziale und die hiermit verbundenen stadtplanerischen Zielsetzungen bestimmt. Politische und wirtschaftliche Veränderungen wirken sich auch auf die Entstehung von Brachflächen aus. Wirtschaftlicher Strukturwandel, veränderte militärpolitische Zielsetzungen und ein Überangebot qualitativ geringwertiger Wohnungen in bestimmten Gebieten

haben verstärkt Flächenfreisetzungen zur Folge. Auch in Zukunft werden solche Flächen deshalb in größerem Umfang zur Verfügung stehen.

Es handelt sich hierbei nicht mehr nur um große Industrie- und Gewerbeareale, die oft schon auf Grund der vorhandenen Bodenbelastung nur schwierig und unter erheblichem Einsatz öffentlicher Mittel für Nachfolgenutzungen aufbereitet werden konnten, sondern vielmehr um kleinere, weitgehend unbelastete Flächen, teilweise auch Einzelgrundstücke („Baulücken“) mit – auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten – hohem Nachfolge-nutzungspotenzial. Der Bedarf an innerstädtischen, qualitativ höherwertigen Wohnlagen (auch im Einfamilienhausbereich) wird auf Grund der veränderten Rahmenbedingungen steigen. Zentral gelegene Brachflächen bieten hier ein entsprechendes Nutzungspotenzial.

Im Zuge der Globalisierung und Internationalisierung verschiedener Wirtschaftsbereiche (insbesondere auch der Finanzmärkte) orientieren sich auch die Immobilienmärkte zunehmend am Kapitalmarkt. Das Wohnen wird zunehmend nicht mehr als soziales, sondern als Wirtschaftsgut betrachtet. Investoren treten von Außen auf den Markt und investieren unter primär kurz- und mittelfristig ausgerichteten wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Das beeinflusst den Markt nachhaltig. Ausländische Kapitalanleger interessieren sich verstärkt für den deutschen Immobilienmarkt. Große öffentliche und private Wohnungsbestände wurden in den letzten Jahren veräußert. Die Risiken des Immobilienmarktes als Kapitalanlage sind durch die jüngste Bankenkrise und ihre Folgen mehr als deutlich geworden.

<sup>37</sup> vgl. Brauer 2008, S. 82

# 3 Klimatische Rahmenbedingungen

## 3.1 Veränderung der klimatischen Rahmenbedingungen

Das globale Klima wird wärmer. Die Szenarien des Klimawandels reichen bis hin zu erheblichen Veränderungen des Klimas und Witterungsextremen (Trockenheit – Überschwemmungen, Kälte – Hitze). In den letzten Jahren haben extreme Wetterereignisse wie Hitzewellen, Dürren, starke Niederschläge, Überschwemmungen und Stürme die Auswirkungen des Klimawandels deutlich gemacht.

Die Europäische Union hat sich zum Ziel gesetzt, die maximale Erwärmung auf eine Zunahme der Temperatur um höchstens 2° C zu begrenzen. Die Bundesregierung hat angekündigt, bis Ende 2008 eine nationale Strategie zur Anpassung an den Klimawandel zu erarbeiten.

Aktuelle Untersuchungen des Max-Planck-Instituts für Meteorologie (MPI-M) zeigen, dass sich das Klima in Deutschland bis zum Jahr 2100 spürbar ändern kann. Die durchschnittliche Jahrestemperatur könnte in einigen Regionen Deutschlands bis 2100 um bis zu 4° C über den durchschnittlichen Temperaturen des vergangenen Jahrhunderts liegen. Modellrechnungen des Umweltbundesamtes gehen von 1,5 bis 3,7° C aus. Als wahrscheinlich gilt hierbei eine Erwärmung um 2 bis 3° C, die sich regional und jahreszeitlich bedingt sehr unterschiedlich zeigen wird.

Für Nordrhein-Westfalen liegen verschiedene Studien vor, die sich mit der spezifischen regionalen Klimaentwicklung beschäftigen, u. a. auch eine Studie des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen aus dem Jahr 2004 und eine Studie des Landesbetriebes Wald und Holz in Nordrhein-Westfalen.<sup>38</sup>

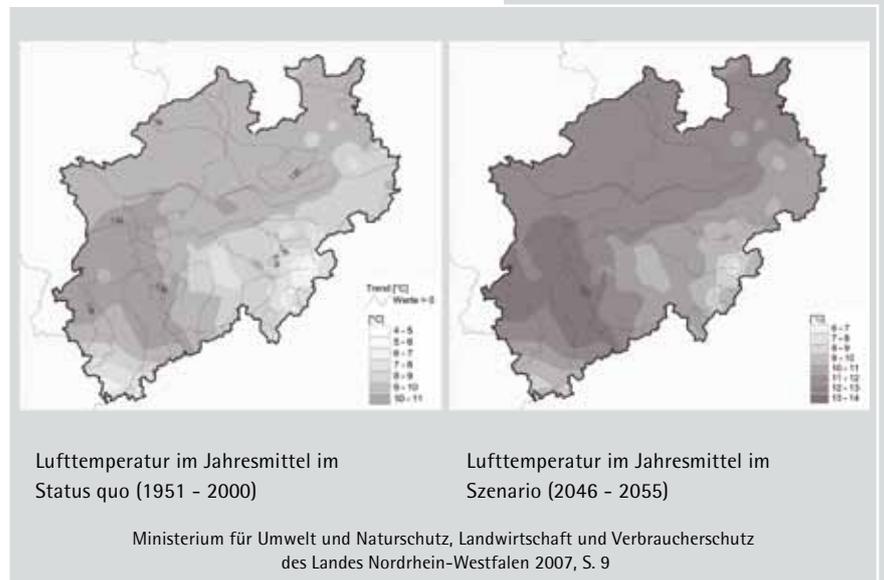
Nach diesen Studien lag der mittlere Temperaturanstieg im Zeitraum 1951 bis 2000 bei bis zu 1,5° C (im Winter stärker als im Sommer). In einigen Regionen Nordrhein-Westfalens war eine Zunahme der jährlichen Niederschlagsmengen zu verzeichnen, in anderen nicht. Die jährliche Verteilung der Niederschläge ergab eine Verschiebung zu den Winterniederschlägen.

Hinsichtlich der Prognose der künftigen Klimaentwicklung in Nordrhein-Westfalen wurden Klimamodelle verwendet, die das Klima auf Basis bestimmter Parameter und Annahmen berechnen (Simulation).

Abb. 16 zeigt die Entwicklung der Lufttemperatur im Zeitraum 1951 bis 2001 sowie ein Szenario für die künftige Entwicklung im Zeitraum 2046 bis 2055.

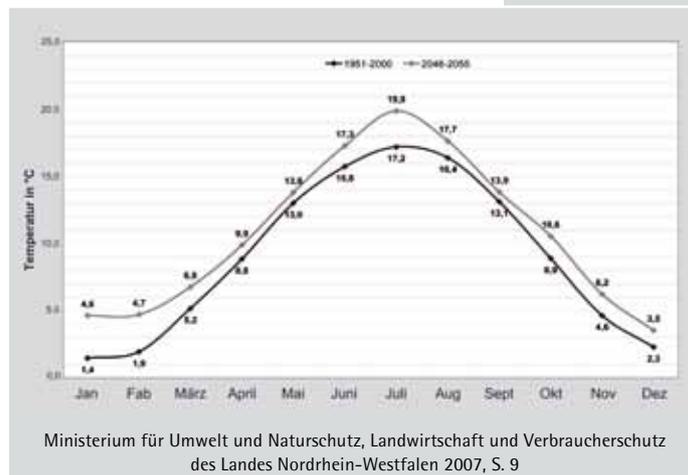
<sup>38</sup> hierzu und zum Folgenden insbesondere vgl. Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen 2007

Abb. 16: Lufttemperatur im Jahresmittel in Nordrhein-Westfalen (Status quo und Szenario 2055)



Die hieraus resultierende Entwicklung der monatlichen Durchschnittstemperatur ist in Abb. 17 dargestellt. Bei diesem Szenario zeigt sich eine Erhöhung der Jahresmitteltemperaturen um bis zu 1,9° C.

Abb. 17: Veränderung der Monatsmitteltemperatur in Nordrhein-Westfalen



Bei den Niederschlägen zeigt sich nur eine geringe mittlere Erhöhung, aber (wie auch bei den Temperaturen) eine Verschiebung von den Sommer- zu den Wintermonaten.

In den Abb. 18 und 19 ist die vorhandene und prognostizierte Entwicklung der Niederschlagsmengen in Nordrhein-Westfalen sowie die Veränderung der monatlichen Niederschläge dargestellt.

Abb. 18: Niederschlag (Jahressumme) in Nordrhein-Westfalen (Status quo und Szenario 2055)

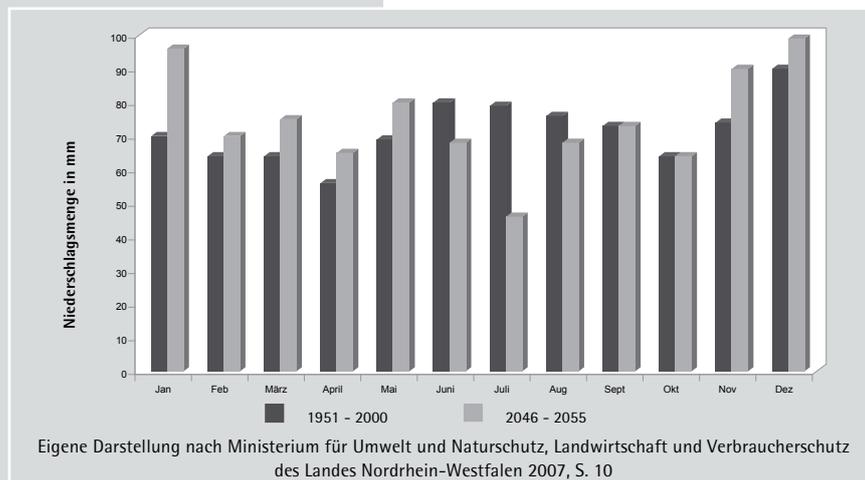
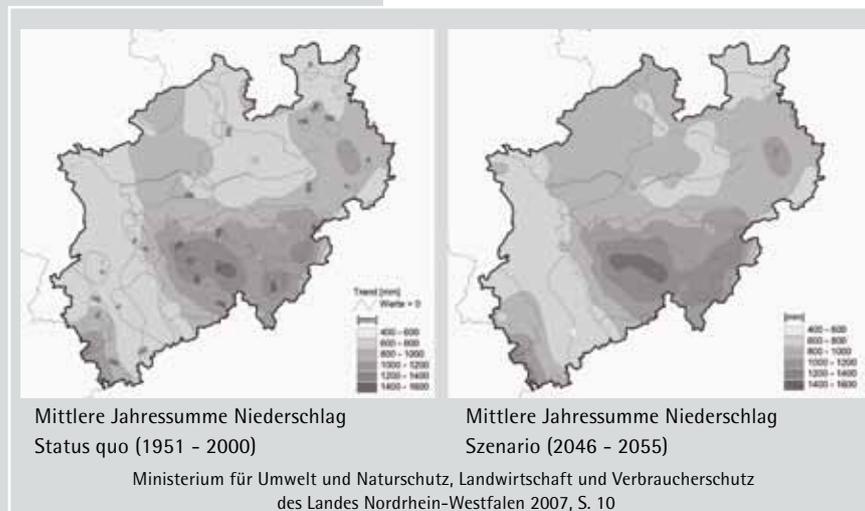


Abb. 19: Veränderung des mittleren Monatsniederschlags in Nordrhein-Westfalen (Status quo und Szenario 2055)

Wesentliche Punkte für die klimatischen Entwicklungen in Nordrhein-Westfalen sind:

- Anhaltender Trend zur Erwärmung mit zunehmender Jahresmitteltemperatur. Je nach Entwicklung steigt die Durchschnittstemperatur um 2 bis 4° C. Im Winter sind überdurchschnittliche Temperaturanstiege zu erwarten.
- Zunehmende Niederschlagsmengen

(insbesondere im Winter)

- Steigerung der Sommer- und Hitzetage mit ansteigender thermischer Belastung der Ballungsräume
- Anstieg der Wahrscheinlichkeit von Extremwetterereignissen (Sturm, Starkregen)

### 3.2 Auswirkungen auf die Boden- und Wohnungspolitik

Verdichtungsräume und Kernstädte sind auf Grund der hohen Bebauungsdichte von den zu erwartenden klimatischen Veränderungen besonders betroffen. Die Absorptions- und Speichereigenschaften der Gebäudesubstanz, der hohe Versiegelungsgrad und der verhältnismäßig geringe Anteil an (zumindest innerstädtischen) Grün- und Wasserflächen führen dazu, dass tagsüber die Umgebungstemperatur stark steigt und nachts keine Abkühlung im erforderlichen Umfang möglich ist. Hiermit verbunden sind gesundheitliche Risiken, die in den Kernstädten und Verdichtungsräumen entsprechend höher ausfallen als im ländlichen Raum.

Die auf Grund des Klimawandels zu erwartende zunehmende Hitze (insbesondere in stark versiegelten innerstädtischen Bereichen) lässt die Frage aufkommen, ob eine höhere Verdichtung (verbunden mit dem Rückgang der Flächeninanspruchnahme und -versiegelung in den Außenbereichen) oder ein geringerer Verdichtungsgrad (verbunden mit einer insgesamt höheren Flächeninanspruchnahme) den Folgen des Klimawandels eher gerecht wird bzw. den Klimawandel eher mildern kann.

Bei der kompakten Stadt ist der Versiegelungsgrad sehr hoch, Hitzestaus entstehen und die Abkühlungsrate ist deutlich geringer als bei Freiflächen. Andererseits führt eine kompakte Besiedlung zu einer insgesamt geringeren Versiegelung, da auf Grund der fehlenden bzw. geringeren Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen weniger Infrastruktur (insbesondere auch Erschließungsstraßen) erforderlich ist. Zu dem geringeren Flächenverbrauch kommt die Einsparung von Energie durch geringere Entfernungen, was sich wiederum positiv auf das Klima auswirkt.

Aus Klimaschutzgesichtspunkten erscheint das Modell der kompakten Stadt wirkungsvoll. Bezogen auf die Folgen des Klimawandels (insbesondere die prognostizierten Temperaturanstiege) ist die kompakte Stadt jedoch anfälliger. Eine ‚perforierte Stadt‘ in schrumpfenden Regionen könnte Vorteile für lokale klimatische Effekte (z. B. Frischluftschneisen) bieten. Insofern greifen demografische und klimatische Entwicklungen ineinander, denn einerseits wirken sich die demografischen Entwicklungen auf den Klimawandel aus (Flächenfreisetzungen), andererseits beeinträchtigt der Klimawandel die Bevölkerung vor dem Hintergrund der älter werdenden Gesellschaft überdurchschnittlich.

Die Zunahme der durchschnittlichen Temperaturen führt zu einer Überwärmung und mangelnden Durchlüftung von Innenstädten mit entsprechend negativen Folgewirkungen für die Wohn- und Aufenthaltsqualitäten. Werden die klimatischen Bedingungen künftig in den Städten fühlbar schlechter, so kann sich dies auf die Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum auswirken. Die Zielsetzung einer Stärkung der innerstädtischen Qualitäten wird somit ohne Gegensteuerungsmaßnahmen nicht bzw. nur eingeschränkt erreichbar.

Hinzu kommt die Zunahme von Starkregenereignissen. Diese führt in Verbindung mit der negativen Veränderung der Bodenfunktionalität zu einem höheren Oberflächenabfluss, so dass mit einer steigenden Anzahl von Hochwasserereignissen gerechnet werden muss. Zudem kann es hierdurch zu Schäden durch Überlastungen im Kanal-

netz kommen. Trockene Sommer fördern Ablagerungen im Kanal. Bei der Wasserversorgung kann es regional zu Engpässen kommen, wenn die konkurrierende Wasserentnahme (z. B. durch die Landwirtschaft) zunimmt.<sup>39</sup>

Die Veränderung der Niederschlagsmengen und die Zunahme von Starkregenereignissen führt in der Folge auch zu Problemen bei der Kanalisation (höhere Spitzenabflussmengen) und erfordert Anpassungsmaßnahmen bzw. eine Berücksichtigung der neuen Rahmenbedingungen bei einer Neubebauung. Durch die sich verändernden klimatischen Rahmenbedingungen unterliegt die Nutzung des Bodens (und somit die Verteilung der Bodennutzung) künftig verstärkt Restriktionen. Die Ausweisung von (Wohn-) Bauland muss zunehmend Aspekte wie beispielsweise Hochwassergefahr berücksichtigen. Die klimatischen Bedingungen können in bestimmten Räumen zu einer eingeschränkten Bebaubarkeit oder sogar zu ihrem vollständigen Ausschluss durch unkalkulierbare Risiken führen.

Die Boden- und Wohnungspolitik ist somit insbesondere von folgenden klimatisch bedingten Auswirkungen betroffen:

- Negative Auswirkungen auf die Nutzbarkeit und Vermarktbarkeit von Wohnungen / Wohnbauland durch Verschlechterung stadtklimatischer Bedingungen
- Einflussnahme auf die klimatischen Entwicklungen durch bauliche Nutzungen
- Restriktionen für bauliche Nutzungen durch klimatisch bedingte ‚Zwänge‘

<sup>39</sup> vgl. Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen 2007, S. 13 ff.

# IV Kommunale Bodenpolitik von Morgen

## 1 Grundsätzliche Anforderungen an eine Bodenpolitik der Zukunft

Der sich bereits seit längerem abzeichnende demografische Wandel, die Veränderungen der gesellschaftlichen Grundlagen, der anhaltende wirtschaftliche Strukturwandel und die zu erwartenden klimatischen Entwicklungen haben unbestreitbar einen Einfluss auf die Bodenpolitik der Zukunft. Es gilt, vielfältige Aspekte und teilweise auch konträre Ansprüche und Entwicklungen zu erkennen und in zukunftsorientierte umfassende Leitbilder und Konzepte der Bodenpolitik einzubeziehen.

Der Bauland- und Immobilienmarkt stellt sich regional und örtlich unterschiedlich dar: In prosperierenden Regionen anders als in schrumpfenden, in Ballungsräumen anders als in ländlichen Regionen und auch innerhalb einer Stadt gibt es gefragte und weniger gefragte Lagen. Unabhängig davon stehen Städte und Gemeinden aber vor einem Bündel von Herausforderungen, die sich je nach Bevölkerungsdynamik, Lage im Raum und wirtschaftlicher Entwicklung unterscheiden können:

- Einwohnerrückgänge, sozialräumliche Segregation, zurückgehende Steuereinnahmen in den Kernstädten bei gleichzeitig konstant hohen Kosten für den Erhalt von Infrastruktureinrichtungen
- steigende Zahl von Kleinhaushalten (insbesondere Einpersonenhaushalten)
- zunehmende Anzahl von Personen mit Migrationshintergrund
- steigende Zahl älterer Personen
- wachsende Wohnflächenansprüche
- steigende Ansprüche an die Qualität von Wohnung und Wohnumfeld
- gestiegene Mobilitätsbedürfnisse und Freizeitanforderungen
- zunehmend kürzere Nutzungszeiträume und rasche Nutzungswechsel
- Probleme und Hemmnisse bei der Brachflächenreaktivierung in den innerstädtischen Bereichen bei gleichzeitiger Entwicklung von Wohngebieten ‚auf der grünen Wiese‘
- teilweise anhaltende Suburbanisierungsprozesse der Bevölkerung, teilweise entgegengesetzte Tendenzen

(‚Zurück in die Stadt‘)

- Veränderungen des Stadtklimas verbunden mit Nutzungsrestriktionen und spezifischen Klimaschutzaufgaben

Zukunftsorientierte Bodenpolitik im Sinne eines kommunalen Flächenmanagements bildet die Basis für eine auch unter den veränderten Rahmenbedingungen erfolgreiche Entwicklung der Städte und Gemeinden. Erforderlich ist ein zielorientiertes, aktives und unter Berücksichtigung gesamtstädtischer Konzepte strategisch ausgerichtetes Flächenmanagement.<sup>40</sup>

Der kommunalen Bodenpolitik ist ein gesamtstädtisches Leitbild unter Berücksichtigung der relevanten Rahmenbedingungen und Zukunftsperspektiven zu Grunde zu legen. Zielkonflikte müssen herausgearbeitet und im Rahmen von Abwägungsvorgängen minimiert werden.

Leitbilder sind sinnvollerweise bereits auf einer Ebene festzuhalten (und anzuwenden), die vor der konkreten räumlichen Planung steht. Allgemeine und übergeordnete städtebauliche Leitbilder können durch Beschlüsse der Städte und Gemeinden manifestiert werden. Im Rahmen von bodenpolitischen Grundsatzbeschlüssen oder Baulandstrategien können die Leitbilder durch entsprechend konkretere Zielsetzungen umgesetzt werden.<sup>41</sup>

Die Leitbilder sollten auch Entwicklungsleitlinien der Städte und Gemeinden für die nächsten 20 bis 30 Jahre darstellen. Es sind Vorstellungen für den Umgang mit der demografischen Entwicklung, den gesellschaftlichen Veränderungen, dem wirtschaftlichen Strukturwandel und den klimatischen Perspektiven zu entwickeln. Grundlage für die Entwicklung von Leitbildern müssen aber zunächst immer umfangreiche Analysen der kommunalen Gegebenheiten und künftigen Entwicklungen sein.

Auf Grundlage kommunaler (und regionaler) Analysen der demografischen und

<sup>40</sup> vgl. auch Drixler 2008, S. 167 ff.

<sup>41</sup> zum Thema Grundsatzbeschlüsse, Baulandbeschlüsse und kommunale Baulandstrategien vgl. Dransfeld et al. 2000 sowie Dransfeld et al. 2002

wirtschaftlichen Entwicklungen und Entwicklungsperspektiven sowie der Angebots- und Nachfrageentwicklung durch Wohnungsmarktbeobachtungen und stadtklimatischer Analysen müssen Leitbilder und Ziele für die einzelnen Bereiche erarbeitet und untereinander abgestimmt werden. Zielkonflikte sind durch Anpassungen, Abwägung und ggf. durch Prioritätensetzung zu lösen, so dass umfassende gesamtstädtische Leitbilder und Ziele (mit regionalen Bezügen) entwickelt werden können.

Bodenpolitische Grundsatzbeschlüsse sind weiterhin ein sinnvoller Weg, um die bodenpolitischen Leitbilder und Zielsetzungen zu verankern, Strategien festzulegen und instrumentell umzusetzen. Sie werden wichtiger denn je.

Im Rahmen einer zukunftsorientierten kommunalen Bodenpolitik ist jedoch eine Beschränkung auf das eigene Stadtgebiet unzureichend; die Beachtung regionaler Aspekte ist zwingend erforderlich. Interkommunale Konkurrenz ist auch auf dem Wohnbausektor kontraproduktiv, wenn beispielsweise mit der Zielsetzung, neue Einwohner zu gewinnen, zu Lasten jeder einzelnen Kommune Angebote geschaffen werden, für die keine entsprechende Nachfrage besteht.

Vor diesem Hintergrund gewinnt eine regional abgestimmte Bodenpolitik an Bedeutung (z. B. auch durch interkommunale oder regionale baulandpolitische Grundsatzbeschlüsse), die gemeinsame Ziele und gemeinsame Wege zur Baulandbereitstellung für Wohn- und Gewerbeentwicklungen in der Region festlegt. Auch andere

abgestimmte regionale Konzeptionen (z. B. regionale Wohnbaulandprogramme oder regionale Flächennutzungspläne) können gangbare Wege dafür sein, dass einzelne kommunale Konzepte auf Grund der Konkurrenzsituation nicht ins Leere laufen. Denn wenn jede Stadt oder Gemeinde ihr kommunales Baulandmanagement (isoliert) ‚optimiert‘, kann dies nachteilige Auswirkungen für benachbarte Kommunen haben. Behindern sich benachbarte Kommunen gegenseitig mit ihrer Baulandpolitik, so hat dies negative Auswirkungen für die gesamte Region. Regionalen Konzepten ist daher der Vorrang vor kommunalen Entwicklungsstrategien zu geben bzw. regionale Aspekte sind in kommunale Überlegungen einzubeziehen, da letztlich auch die einzelne Kommune Bestandteil der Region ist und regionale Entwicklungen im positiven wie im negativen Sinn auf die einzelne Kommune zurückfallen.

Zukunftsorientierte und nachhaltige Bodenpolitik kann nur dann funktionieren, wenn sie die neuen Herausforderungen annimmt und wenn keine ‚Scheuklappenpolitik‘ ohne Beachtung regionaler Gegebenheiten betrieben wird.

Weder gibt es ‚Patentrezepte‘, noch ist eine kurzfristige Bewältigung der anstehenden Aufgaben zu erwarten. Die sich verändernden Rahmenbedingungen erfordern einen individuellen und längerfristigen Prozess bei der Baulandpolitik. Wichtig ist jedoch, die ersten Schritte bereits frühzeitig einzuleiten und nicht erst abzuwarten, bis die Folgen der veränderten Rahmenbedingungen eingetreten sind und nur noch wenig Handlungsspielraum für Städte und Gemeinden verbleibt.

## 2 Aspekte einer zukunftsorientierten Bodenpolitik

### 2.1 Aus Sicht der demografischen Entwicklungen

Die demografischen Entwicklungen (hinsichtlich Anzahl, Alter, Zusammensetzung) zeichnen sich seit längerem ab und die Ver-

änderung der Bevölkerung hat unumstritten Einfluss auf die Bodenpolitik.

Folgende Auswirkungen der demografischen Entwicklungen beeinflussen in Zu-

kunft den Bodenmarkt besonders:

- quantitative und qualitative Veränderungen der Nachfrage
- Diversifizierung der Nachfrage (d. h. die Nachfrage wird vielfältiger)

Die Bodenpolitik ist zurzeit jedoch noch wesentlich stärker durch die Angebots- als durch die Nachfrageperspektive geprägt – insbesondere wenn es darum geht, den (rechnerischen) Bedarf an Wohnbauland nicht nur ‚irgendwie‘ bereitzustellen, sondern an Hand von dezidierten Bedarfs- und Potenzialanalysen zu prüfen, welcher Bedarf an welcher Stelle und in welcher (Wohn)Form überhaupt – insbesondere auch mit Blick auf die Zukunftsfähigkeit der Planung – besteht.

Viele Städte und Gemeinden sind bereits von Einwohnerverlusten betroffen oder müssen in näherer Zukunft damit rechnen. Eine kommunale Einflussnahme auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist nicht möglich. Wanderungsbewegungen sind dagegen – in gewissen Grenzen – steuerbar. Als Faktor für Wanderungsbewegungen spielt das Vorhandensein eines nachfragegerechten Bauland- und Immobilienangebotes eine wichtige Rolle. Wanderungen von Kernstädten ins Umland sind häufig dadurch bedingt, dass in der Kernstadt kein entsprechendes Angebot vorhanden ist. Ändert sich die Angebotssituation, kann dies Abwanderungen entgegenwirken und auch zu Rückwanderungen in die Kernstadt führen. Die regionale Kooperation bei der Baulandbereitstellung ist vor diesem Hintergrund ein entscheidender Faktor der Situation auf dem Baulandmarkt.<sup>42</sup>

Eine der wichtigsten Anforderungen an die künftige Bodenpolitik zur Bewältigung der veränderten demografischen Rahmenbedingungen ist eine nachfrageorientierte Planung. Grundlage muss eine regionale und gesamtstädtisch angelegte, jedoch auch kleinteilig ausgerichtete Boden- und Wohnungsmarktanalyse sein, die die spezifischen Entwicklungen über einen längeren Zeitraum kontinuierlich beobachtet und bewertet. Eine räumlich kleinteilige Analyse ist vor allem deshalb wichtig, weil der Bodenmarkt auf städtischer Ebene auch

sehr kleinräumige Unterschiede zeigt bzw. zeigen kann: Aus Vermarktungssicht gute Lagen liegen neben eher schlechten Lagen und selbst innerhalb eines Wohnquartiers gibt es Mikrolagen, die besser oder schlechter vermarktbar sind als andere. Für eine zielführende Analyse des Marktes ist es daher erforderlich, auch diese kleinteiligen Entwicklungen zu erfassen.

Ein wichtiger Bestandteil der nachfrageorientierten Planung ist die Zielgruppenanalyse:

- Welche Zielgruppen gibt es?
- Welche Anforderungen und Bedürfnisse haben die Zielgruppen hinsichtlich des Wohnens / der Wohnsituation?
- Welche quantitative und qualitative Nachfrage resultiert aus den einzelnen Zielgruppen?

Unterschiedliche Zielgruppen haben unterschiedliche Ansprüche an das Wohnen und das Wohnumfeld. Zwei entsprechend den demografischen Entwicklungen zukünftig an Bedeutung zunehmende Zielgruppen sind ältere Personen und Personen mit Migrationshintergrund.

Die Ansprüche der älteren Generationen an die Wohnung und den Wohnstandort unterscheiden sich von denen der jüngeren Generationen. Die demografische Entwicklung erfordert daher auf kommunaler Seite qualitative und quantitative Anpassungsstrategien. Die zunehmende Zahl der älteren Personen erfordert eine Berücksichtigung der spezifischen Bedürfnisse. Hierzu gehört neben der Bereitstellung altengerechter Einrichtungen (Beratungs- und Betreuungsangebote, medizinische Einrichtungen, Pflegeeinrichtungen etc.) auch die Sicherung der Erreichbarkeit (kurze Wege, Barrierefreiheit). Diese Bedürfnisse erfordern ein Mindestmaß an Verdichtung und sind daher am besten in urbanen Räumen umzusetzen. Dies ist einer der Gründe für den Trend einer Rückkehr in die Stadt, insbesondere für die Generation der über 50-Jährigen.

Die Entwicklung der Altersstruktur erfordert die Deckung des Bedarfs an seniorenrechtlichen Wohnungen und die

<sup>42</sup> hierzu vgl. Dransfeld et al. 2004

Bereitstellung entsprechender Flächen. Insbesondere in Kommunen, die einen verhältnismäßig geringen Anteil an Geschosswohnungsbau haben, sind entsprechende Planungen erforderlich, während die – zumindest quantitative – Bedarfsdeckung in Kommunen mit höheren Geschosswohnungsbauteilen leichter ist.

Personen mit Migrationshintergrund haben keine von Personen ohne Migrationshintergrund wesentlich abweichenden Ansprüche an das Wohnen. Mehr vom ökonomischen als vom ethnischen Hintergrund bestimmte Ansprüche finden sich bei beiden Personengruppen. Entsprechend differenziert sind auch die Ansprüche an die Qualität des Wohnens und des Wohnumfeldes: Es finden sich Nachfrager sowohl für qualitativ geringere wertige Immobilien als auch für das hochwertige Segment.

Personen mit Migrationshintergrund werden zunehmend als Zielgruppe für die Vermarktung von Wohnimmobilien entdeckt. In bestimmten Immobiliensegmenten gibt es hier durch Nachfrager mit geringeren Ansprüchen an Wohnung und Wohnumfeld größere Vermarktungschancen. Zum Einen handelt es sich hierbei jedoch um eine begrenzte Gruppe von Nachfragern, zum Anderen sollte eine Bildung von ‚Ghettos‘ in schlechten Lagen vermieden werden, die Vermarktungsschwierigkeiten im Umfeld nach sich ziehen. Hinzu kommt, dass auch Personen mit Migrationshintergrund ein segregiertes Umfeld überwiegend ablehnen. Eine potenzielle (wenn auch begrenzte) Nachfrage darf nicht als ‚Entschuldigung‘ für fehlende bestandssichernde und -aufwertende Maßnahmen herangezogen werden.

Grundsätzlich lässt sich festhalten, dass kommunale Bodenpolitik kein Instrumentarium zur Lösung von Integrationsproblemen bietet. Hier müssen auf anderer Ebene die erforderlichen Maßnahmen ergriffen werden.

Auf Grund der künftig zunehmenden Bedeutung der Personen mit Migrationshintergrund als Nachfrager auf dem Immobilienmarkt ist in jedem Fall die Einbeziehung

in die Zielgruppenanalyse notwendig. Auch gezielte Vermarktungskonzepte können sinnvoll sein. Der Einfluss der Städte und Gemeinden zur Vermeidung von Segregationstendenzen in bestimmten Gebieten ist begrenzt. Im Rahmen der Vergabe kommunaler Grundstücke kann allenfalls über Vergabekriterien eine gewisse Steuerung erzielt werden. Ob dies im Einzelfall erforderlich und sinnvoll ist, ist jedoch dezidiert zu prüfen.

Im Rahmen einer zukunftsorientierten Bodenpolitik ist es einerseits wichtig, für bestimmte (vorhandene oder auf Grund städtebaulicher oder sonstiger Zielsetzungen aus kommunaler Sicht zu schaffende<sup>43</sup>) Wohnlagen Nachfrager durch gezielte Ansprache von Zielgruppen zu finden. Andererseits ist es erforderlich, auf der Grundlage der Ergebnisse der Zielgruppenanalyse nachfragegerechte Angebote zu schaffen, um Wanderungsverluste zu verhindern.

Als Instrumente zur Anpassung der Bodenpolitik an die demografischen Rahmenbedingungen können insbesondere bodenpolitische Grundsatzbeschlüsse von Bedeutung sein. Sie sind ein wichtiges Instrument, da sie sich nicht nur auf die Neuausweisung von Bauland beschränken, sondern die Flächenbereitstellung insgesamt einbeziehen und eine Steuerung der Flächenentwicklung entsprechend den übergeordneten regionalen und kommunalen Leitbildern ermöglichen bzw. vereinfachen.

## **2.2 Aus Sicht der gesellschaftspolitischen und wirtschaftlichen Entwicklungen**

Die gesellschaftspolitischen Veränderungen, die sich insbesondere in einer Diversifizierung der Lebensstile und einer zunehmenden Individualisierung der Gesellschaft zeigen, wirken sich auch auf die immobilienbezogene Nachfrage aus. Die Nachfrage wird differenzierter und lässt sich zunehmend schwieriger durch ‚Standardimmobilien‘ abdecken. Deshalb erfordern auch diese Entwicklungen eine nachfrageorientierte Planung. Hierzu müssen die Städte und Gemeinden eine Zielgruppenanalyse durchführen.

<sup>43</sup> z. B. auf innerstädtischen Brachflächen

Innerstädtische Wohnlagen mit unmittelbarem Zugang zur relevanten Infrastruktur gewinnen auch vor dem Hintergrund gesellschaftspolitischer Entwicklungen an Bedeutung.

Die gesellschaftspolitischen und wirtschaftlichen Entwicklungen haben zur Folge, dass es einerseits mehr Haushalte mit verhältnismäßig hohem Einkommen und entsprechenden Ansprüchen an die Wohnsituation gibt, andererseits aber auch immer mehr Haushalte, die in ihren finanziellen Mitteln begrenzt sind. Ziel der kommunalen Bodenpolitik kann es daher nicht sein, lediglich einen Teil der Nachfrage durch die Entwicklung hochwertiger Wohnstandorte zu bedienen und den anderen Teil der Nachfrage ausschließlich an die freie Marktentwicklung zu überlassen.

Die kommunale Bodenpolitik muss sich daher künftig verstärkt in der Bestandsoptimierung mit Aufwertungs-, Umbau- und gegebenenfalls auch Rückbaumaßnahmen engagieren. Auf der anderen Seite ist aber auch für Zielgruppen mit höheren Ansprüchen ein entsprechendes Angebot zu entwickeln.

Es gibt vielfältige urbane Potenziale, die sich nicht immer auf die (unmittelbare) Entwicklung von Bauland beschränken. Insbesondere in schrumpfenden Regionen fallen Flächen frei, auf denen auf Grund rückläufiger Baulandnachfrage kein Bauland entwickelt werden kann. Hier gilt es verstärkt über Möglichkeiten nachzudenken, nicht-bauliche, ggf. auch temporär begrenzte (Zwischen-)Nutzungen zu etablieren und entsprechende Konzepte zu entwickeln. Indirekt dienen auch solche Flächen der Qualitätssteigerung für die vorhandenen / verbleibenden Wohngebiete, indem das Wohnumfeld und somit auch der Wohnstandort aufgewertet werden.

Kommunale Bodenpolitik ist unter Berücksichtigung der Entwicklungen nicht ausschließlich auf die Förderung von Immobilienerwerb auszurichten, sondern muss auch eine steigende Zahl von Nachfragern auf dem Mietsektor berücksichtigen. In Verbindung mit zunehmend nachgefragten flexiblen Wohnformen sind entsprechende

Baulandangebote zu schaffen. Der ‚klassische‘ Mietwohnungsbau ist zwar seit Jahren rückläufig, gerade für ‚experimentelle‘ Wohnprojekte finden sich aber zunehmend Nachfrager, die auch über die erforderlichen finanziellen Mittel verfügen.

Eine weitere Zielsetzung kommunaler Bodenpolitik sollte die Stabilisierung der Boden- und Immobilienwertinstagnierenden / schrumpfenden Regionen bzw. eine Senkung des Bodenpreisniveaus in wachsenden Regionen sein. Der Stellenwert der Immobilie als Wertanlage oder Alterssicherung ist wesentlich auch von der (erwarteten) Entwicklung des örtlichen Immobilienmarktes abhängig, d. h. die Wiederveräußerbarkeit zu einem angemessenen Preis beeinflusst zunehmend die Kaufentscheidungen der Nachfrager.<sup>44</sup>

Schwerpunkt der kommunalen Baulandpolitik zum Umgang mit den sich verändernden gesellschaftspolitischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist der Vorrang der Innenentwicklung. Dies ist nicht nur unter Nachfragegesichtspunkten von Bedeutung: Innenentwicklung ermöglicht auch eine bessere Optimierung der knapper werdenden öffentlichen Mittel durch räumliche Konzentration (auch der Infrastruktur) und wirkt sich positiv auf die Kommunalfinanzen aus.

In den innerstädtischen Bereichen sind Baulandpotenziale vielfach begrenzt. Die Reaktivierung von Brachflächen oder auch die Um- bzw. Neunutzung nicht mehr nachfragegerechter Immobilienbestände (gegebenenfalls auch im Rahmen von Abbruchmaßnahmen) bietet vielen Städten und Gemeinden noch Potenziale, der auf den Innenbereich gerichteten Nachfrage gerecht zu werden. Entwicklungs- und Vermarktungshemmnisse erschweren die Reaktivierung von Brachflächen jedoch häufig. Marktfähige, d. h. nachfrageorientierte Nutzungskonzepte sollten daher in die städtebaulichen Gesamtkonzepte eingebunden und in die kommunale Bodenpolitik integriert sein.<sup>45</sup>

Wichtig ist auch eine enge Kooperation mit den Investoren (Public Private Partnership),

<sup>44</sup> zu Fragen der Grundstücks- werte und der Problematik der Wertermittlung im Stadtbau vgl. Dransfeld et al. 2007

<sup>45</sup> hierzu vgl. Strategien des Baulandmanagements zur Entwicklung des Innenbereiches in Dransfeld et al. 2004

da viele Projekte von den Städten und Gemeinden alleine nicht zu finanzieren sind.<sup>46</sup> Neben der Kooperation muss auch eine Unterstützung der Brachflächenvermarktung durch die Kommunalpolitik erfolgen. Hierzu ist insbesondere eine positiv besetzte Vermarktung der Brachen erforderlich.

Ineinergreifendes Flächenmanagement, Marketing, Wirtschaftsförderung, Finanzierung und Verfahrensmanagement sind wichtige Handlungsfelder bei der Brachflächenreaktivierung:

- Entwicklung und Festlegung von Leitbildern zum Vorrang der Innenentwicklung (und Brachflächenreaktivierung) vor ‚Grüne-Wiese-Entwicklungen‘ (z. B. im Rahmen eines baulandpolitischen Grundsatzbeschlusses)
- Integration der Brachflächenreaktivierung in ein städtebauliches Gesamtkonzept (wie z. B. ein Stadtentwicklungskonzept Wohnen)
- Aufbau eines Flächenmanagements (Sammlung und Aufbereitung von Datengrundlagen, Brachflächenkataster etc.)
- Durchführung von Zielgruppen- und Marktanalysen
- nachfrageorientierte Vermarktung der Flächen
- Optimierung des Verfahrens (Verzahnung von Bauleitplanung und Herrichtung / Sanierung, Finanzierung etc.)

### 2.3 Aus Sicht der klimatischen Entwicklungen

Der Klimawandel stellt die künftige Bodenpolitik vor zwei Herausforderungen: Zum Einen ist es ein wichtiges Ziel, das Ausmaß des Klimawandels zu minimieren, zum Anderen ist es erforderlich, sich an die Folgen des Klimawandels anzupassen:

- Mitigation (Abschwächung)
- Adaption (Anpassung)

Entsprechend sind im Umgang mit dem Boden sowohl Vermeidungs- als auch Anpassungsstrategien zu entwickeln. Nachhaltige und zukunftsorientierte Bodenpolitik muss die Klimawirksamkeit von Planungen und Maßnahmen berücksichtigen, sowohl in Bezug auf die Auswirkungen der Planung

auf das Klima als auch im Hinblick auf die Berücksichtigung der klimatischen Veränderungen mit ihren Folgen für die Flächennutzungen.

Als Grundlage sind Leitbilder für eine klimagerechte Stadt auf der Basis von Stadtklimaanalysen zu entwickeln. Einige Kommunen haben bereits einen Leitfaden zur Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen bei der Stadtplanung erstellt.<sup>47</sup> Hierbei sind die spezifischen örtlichen Voraussetzungen und Entwicklungsperspektiven zu beachten (z. B. kompakte Stadt – perforierte Stadt). Die jeweiligen Vermeidungs- und Anpassungsstrategien sind an diese Bedingungen anzupassen.

Aus Sicht der Bodenpolitik kann ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden, indem im Rahmen der Verteilung der Nutzungen die Auswirkungen auf das Klima berücksichtigt werden (z. B. durch energetisch effiziente Flächennutzung oder auch durch Förderung alternativer und dezentraler Energieversorgung, dezentrale Infrastruktur und die Bereitstellung entsprechender Flächen). Auf der anderen Seite sind die Restriktionen zu beachten, die sich aus den klimatischen Entwicklungen ergeben (z. B. Einschränkungen oder Ausschluss einer Bebaubarkeit auf Grund von Hochwassergefahr).

Die Zielsetzungen zum Klimaschutz sind in den einzelnen Städten und Gemeinden sicherlich unterschiedlich. Grundsätzlich sind aber folgende Aspekte (mit im Einzelfall unterschiedlicher Gewichtung) von Bedeutung:

- Entwicklung eines klimagerechten Stadtmodells: eher die ‚kompakte Stadt‘, energiesparend durch kurze Wege und verhältnismäßig geringere Versiegelung (bezogen auf die Bewohner) oder eher die ‚perforierte‘ Stadt mit Vorteilen aus stadtklimatischer Sicht auf Grund des geringeren Versiegelungsgrades (bezogen auf die Stadtfläche)
- Vermeidung von Flächenversiegelungen, insbesondere in hochwassergefährdeten Gebieten; Strategien zur Minimierung der Flächenversiegelung, z. B. durch Regenwasserbewirtschaftung

<sup>46</sup> zur Bedeutung der Kooperation zwischen Kommunen und Privaten vgl. Dransfeld et al. 2005

<sup>47</sup> z. B. die Stadt Augsburg

- Ineinandergreifen verschiedener Trends: Eine immer älter werdende Gesellschaft reagiert empfindlicher auf zunehmende Hitzebelastung
- Berücksichtigung der Klimawirksamkeit einer Planung im Hinblick auf die klimatischen Auswirkungen und die Anpassung an den Klimawandel
- Anpassung der technischen Infrastruktur (Kanalnetzdimensionierung, Regenrückhaltung) und Entwicklung robuster (klimaunabhängiger), anpassungsfähiger Infrastruktur
- Berücksichtigung energetischer Aspekte bei der Flächennutzung: energetisch effiziente Flächennutzung durch mischgenutzte Strukturen sowie Vermeidung von Baugebieten auf der ‚Grünen Wiese‘ oder auch durch Förderung alternativer und dezentraler Energieversorgung, dezentrale Infrastruktur und Bereitstellung entsprechender Flächen
- Vermeidung innerstädtischer Wärmeinseln (u. a. durch Freiflächenintegration, Wasser)
- Freihalten von Frischluftschneisen
- Schaffung von Retentionsräumen
- Anlage von Schutzgebieten, Biotopverbundsystemen, Rückgewinnung von Auen, Waldvermehrung an geeigneten Standorten und andere Maßnahmen zur Steigerung der Dynamik der Ökosysteme zum Ausgleich der Auswirkungen der klimatischen Veränderungen

bezogene Gesichtspunkte, die vertraglich geregelt werden können.

Die konkrete räumliche Verankerung der klimabezogenen Leitbilder und Ziele sollte bei den Kommunen bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans erfolgen. Darauf aufbauend sind auf der Ebene des Bebauungsplans klimaschutzbezogene Festsetzungen zu treffen.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans ist bei der Festlegung von Bauflächen zu beachten, welche klimatischen Auswirkungen hiermit verbunden sind. Dies bezieht sich nicht nur auf unmittelbare Auswirkungen wie die Freihaltung von Frischluftschneisen oder Kaltluftentstehungsgebieten, sondern auch auf mittelbare, wie beispielsweise die Versiegelung von Flächen durch (zusätzlich) erforderliche Infrastruktur bei Baugebieten im Außenbereich.

Auf der Ebene des Bebauungsplans können konkrete klimaschutzbezogene Festsetzungen getroffen werden, z. B. über die Bebauungsdichte, die Ausrichtung der Baukörper und ihre Stellung zueinander, die Ausrichtung und Neigung von Dachflächen (passive Solarenergienutzung) etc.

Im Rahmen von städtebaulichen Verträgen können Regelungen zur Sicherung planerischer Zielsetzungen (beispielsweise zum Klimaschutz) aber auch zur Übernahme von Folgekosten oder zum Einsatz erneuerbarer Energien getroffen werden.<sup>49</sup>

Der Klimawandel bzw. seine Folgen beeinflussen die Nutzung und Nutzbarkeit des Bodens und somit auch die Bodenpolitik, dessen Grundlage der Boden und seine Nutzung darstellt. Klimaveränderungen können die künftige Nutzbarkeit des Bodens erheblich beeinflussen und einschränken, so dass klimaschutzbezogene Bodenpolitik letztlich auch ihre eigenen Grundlagen schützt.

Leitbilder zum Klimaschutz sind auf gesamtstädtischer Ebene zu entwickeln<sup>48</sup> und in bodenpolitische Zielsetzungen (z. B. im Rahmen bodenpolitischer Grundsatzbeschlüsse oder Baulandstrategien) zu transformieren und zu instrumentalisieren. Beispiele hierfür sind städtebauliche Verträge als Instrument zur Umsetzung klimatischer Zielsetzungen, aber auch die Anpassung von Vergaberichtlinien bzw. das Verknüpfen der Vergabe an konkrete klimaschutz-

<sup>48</sup> allerdings immer unter Berücksichtigung regionaler Aspekte und optimalerweise im Rahmen interkommunaler Kooperationen

<sup>49</sup> hierzu vgl. Krautzberger 2008, S. 241 ff.

# V Einfamilienhausgebiete der 1950er, 1960er und 1970er Jahre

## 1 Historische Entwicklung – Rückblick

### 1.1 Entstehung von Einfamilienhausgebieten

Die ersten Villenkolonien des 19. Jahrhunderts konnten sich auf Grund der z. B. in Preußen aufkommenden Bodenfreiheit und durch den Ausbau der Verkehrsinfrastruktur entwickeln. Es entstanden bewusst von der Stadt abgesetzte Kolonien, von Bauträgern errichtet, die dem zu Wohlstand gekommenen Bürgertum eine entsprechend repräsentative Lebensweise ermöglichten.<sup>50</sup>

siedlung war abgeleitet von der Gartenstadt-Bewegung. Mit der Einführung des Erbbaurechts 1919 setzte eine staatliche Wohnförderung ein, die den Eigenheimbau weiter vorantrieb. Ab den 1930er Jahren wurden Gartenstadt-Siedlungen im Umland der Städte als bewusst geschlossene und abgegrenzte Trabanten errichtet.<sup>51</sup>

Im ‚Dritten Reich‘ erfuhr das Einfamilienhaus unter der Nazi-Herrschaft eine ideologische

<sup>50</sup> vgl. Bodenschatz 2001, S. 13

<sup>51</sup> vgl. Simon 2001, S. 44



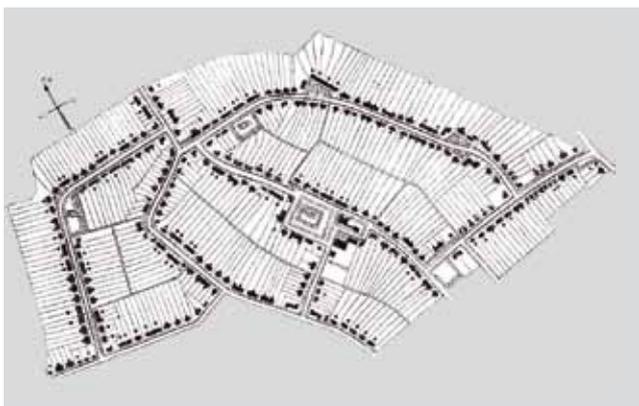
Abb. 20: Bochum, Dahlhauser Heide, 1910 (Jonas 2006, S. 80)

Mit dem Kleinsiedlungsbau sollte das Wohnen in suburbanen Siedlungen auch weniger privilegierten Schichten ermöglicht werden. Die Kleinhäuser wurden überwiegend zur Miete von Baugenossenschaften und gemeinnützigen Wohnungsbauunternehmen gebaut. Das Konzept der Kleinhaus-

Überformung (‚Blut-und-Boden-Ideologie‘). Die ‚Wiederverwurzelung‘ mit der eigenen ‚Scholle‘ sollte die Volksgemeinschaft stärken. Der Kleinhäussiedlungsbau dieser Zeit konzentrierte sich vorwiegend auf ländliche Gebiete. Abb. 22 zeigt eine typische ‚Siedlungszeile‘ dieser ‚Entwicklungsepoche‘.

Abb. 21: Links: Kleinsiedlung Neumünster, 1920er Jahre (Jonas 2006, S. 84)

Abb. 22: Rechts: Brandenburgische Heimstätte, Siedlung Schwarzheide (Troost 1938, S. 164)



Die Bestände an Einfamilienhausgebieten aus vorgenannten Entwicklungsphasen der Zeit vor dem Zweiten Weltkrieg erweisen sich stadtplanerisch als unproblematisch. Die vorliegende Arbeit konzentriert sich auf die Einfamilienhausgebiete der 1950er bis 1970er Jahre, weil erst zu dieser Zeit relevante Suburbanisierungsprozesse großen Ausmaßes in Gang kamen, welche die heute bestehenden Probleme hervorgebracht haben.

Die ersten Jahre nach Ende des Zweiten Weltkrieges wurden in den Städten in erster Linie zum Wegräumen von Trümmern und Ruinen genutzt. Wohngebäude wurden vielfach in Form von Notunterkünften und in einfachster Bauweise errichtet. Es galt, möglichst schnell und möglichst viel Wohnraum für ‚Ausgebombte‘ und Flüchtlinge zu schaffen. Der Eigenheimbau hatte noch keine so große Bedeutung.

Der erste große Suburbanisierungs-Schub setzte Anfang der 1950er Jahre ein.

### 1.2 Wiederaufbau und Einfamilienhausbau in den 1950er Jahren

Mit dem I. Wohnungsbaugesetz von 1950 wurde in der sozialen Wohnungsbaupolitik das Eigenheim zunächst den Kleinsiedlungen und Mietwohnungen gleichgestellt. Im Jahr 1952 erging eine Gesetzesrevision, die das ‚Familienheim‘ zum bevorzugten Teil der Wohnungsbaupolitik etablierte.

Wohnungspolitik orientierte sich an Eigentumsförderung. Konkret wurden u. a. folgende Ziele verfolgt, die man durch die Bevorzugung und Förderung von Eigenheimen erfüllen wollte:

- Stärkung des ländlichen Raumes
- Verwurzelung der Bevölkerung
- Familienförderung
- soziale Stabilität
- Wirtschaftsgrundlage, Existenzsicherung<sup>52</sup>

Die 1950er Jahre waren geprägt vom allmählich einsetzenden Wohlstand („Wirtschaftswunder“), einer hohen Geburtenziffer und zunehmender Mobilisierung (Ausbau des Straßenverkehrsnetzes, Mas-

senmotorisierung). Die staatliche Förderung des Baus von Eigenheimen, niedrige Kosten und großes Eigenengagement der Bewohner führten zu starker Neubautätigkeit im Einfamilienhausbau – insbesondere außerhalb der damals bestehenden Siedlungskörper.

Zwischen 1945 und den frühen 1960er Jahren entstand ein Drittel des jetzigen Wohnungsbestandes.<sup>53</sup> Ende der 1950er Jahre betrug der Anteil der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser am Wohnungsneumarkt schon 50%<sup>54</sup>, 1972 38% und 1976 bereits mehr als 60%<sup>55</sup>, insgesamt eine beachtliche Bauleistung.

### 1.3 Suburbanisierung und Einfamilienhausbau in den 1960er Jahren

Mit Beginn der 1960er Jahre erfuhr die Suburbanisierung in den alten Bundesländern ihre erste Hochphase. Das Ideal der modernen Kleinfamilie ließ sehr viele Einfamilienhaussiedlungen entstehen und förderte den Wegzug besser verdienender Familien mit Kindern aus der Stadt in das Umland. Das Umland verdichtete sich stetig und damit entstanden erste größere suburbane Wohngebiete.

Die Entwicklung des Stadtumlandes wurde seitens der Politik und Planung aktiv gefördert: Staat, Länder und Kommunen unterstützten das starke Wachstum der Dörfer und damit den Transformationsprozess zum städtischen Wohnvorort. Ehemalige Dörfer wandelten sich um zu suburbanen Wohnsiedlungen. Um einen alten Ortskern entstanden monostrukturierte, weitläufige Einfamilienhausgebiete. Diese waren oft Ergebnis unkoordinierter Teilplanungen, die entsprechend der jeweiligen Baulandnachfrage vorgenommen wurden.

Kleinere Gemeinden entwickelten sich so entweder zu zentralen Orten oder zu Trabanten. Stadterweiterungen erfolgten nicht mehr über Jahresringe, sondern durch in sich geschlossene, überschaubare Wohngebiete.<sup>56</sup>

<sup>52</sup> zitiert nach de Temple 2005, S. 54

<sup>53</sup> vgl. Eichener 2003, S. 607 ff.

<sup>54</sup> vgl. Blecken 1995, S. 45 ff.

<sup>55</sup> vgl. Blick über den (Bau-)Zaun: Preiswert bauen in den Niederlanden. In: DB, 1995, S. 24–25

<sup>56</sup> vgl. Eichener 2003, S. 607 ff.

### 1.4 Der Boom des Einfamilienhausbaus in den 1970er Jahren

Den Höhepunkt erreichte der Einfamilienhausbau in den 1970er Jahren. Der sogenannte ‚zweite Förderweg‘ zu Beginn der 1970er Jahre verursachte einen zweiten Bauboom von Eigenheimen, indem die Einkommensfördergrenzen heraufgesetzt wurden.

Der Anteil von Einfamilienhäusern am gesamten Wohnungsbau betrug zu Beginn des Jahres 1976 64%.<sup>57</sup> Zum Ende des Jahres 1976 betrug der Anteil der Ein-/Zwei-

familienhäuser am gesamten Wohnungsneubau den Rekordwert von 91%.<sup>58</sup>

Das planerische Leitbild der 1970er Jahre ‚Urbanität durch Dichte‘ betraf nicht unbedingt den Einfamilienhausbau, der weiterhin für steigende Flächeninanspruchnahme sorgte. Die Einfamilienhausgebiete sind durch „[...] die wechselhaften Moden der Nachkriegsarchitektur geprägt. Zumeist dominiert das Einzelobjekt über dem städtebaulichen Gesamtentwurf.“<sup>59</sup>

<sup>57</sup> vgl. Simon 2001, S. 68

<sup>58</sup> vgl. Petsch 1976, S. 2

<sup>59</sup> Aring 1999, S.14

<sup>60</sup> vgl. Franke 2000

## 2 Charakterisierung

### 2.1 Räumliche Lage und städtebauliche Einordnung, Entwicklungsphasen seit ihrer Entstehung

In den 1950er / 1960er Jahren entstanden erste reine Wohnsiedlungen in kleineren Städten und Gemeinden. Die großen Städte waren noch in sich geschlossen. Oft war die relative Nähe zu Industriestandorten gegeben, um den aufstrebenden mittleren Einkommensschichten adäquaten, individuellen Wohnraum zu ermöglichen.

Der Städtebau der Nachkriegsjahre war durch detaillierte Siedlungsmodelle der ‚gegliederten und aufgelockerten Stadt‘, des ‚organischen Stadtbaus‘ und der ‚autogerechten Stadt‘ gekennzeichnet. Im Vordergrund stand die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem und gesundem Wohnraum: Belüftung, Belichtung und Wohnen im Grünen bildeten wichtige Kriterien für Neubauten. Damit einher ging die Trennung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Verkehr. Neubausiedlungen der 1950er Jahre waren durch weitläufige, niedriggeschossige Bauten mit großen, keinen weiteren Nutzungen vorbehaltenen Abstandsflächen (‚sanitäres Grün‘) sowie durch ein Erschließungssystem gekennzeichnet, das innere Fußgängerbereiche und äußere Verkehrsstraßen unterschied.<sup>60</sup>

Inzwischen sind aus den ehemaligen kleinen Städten und Gemeinden vielfach Stadtteile großer Städte geworden oder sie entwickelten sich zu Vororten (‚Zwischenstadt‘).

Die Einfamilienhaussiedlungen der 1950er Jahre weisen heute oftmals eine zentrale Lage auf, die ihnen einen hohen Attraktivitätsfaktor verschafft.

Im Laufe der Jahrzehnte zog die Suburbanisierung immer größere Ringe um die Ballungszentren. Demografische Entwick-

Abb. 23: Einfamilienhausgebiet der 1950er Jahre in Dortmund-Dorstfeld (IBoMa)

Abb. 24: Einfamilienhausgebiet der 1970er Jahre in Dortmund (IBoMa)



<sup>61</sup> vgl. Büchting 2006, S. 11

<sup>62</sup> vgl. Heuer 1985

<sup>63</sup> vgl. Schumann 2008, S. 243 ff.

lungen drängten die nachfolgenden Generationen der ‚Häuslebauer‘ immer weiter ins Umland der Verdichtungsräume (Kaskadenwanderung). Ausufernde Neubaugebiete führten teilweise zu Zersiedelungserscheinungen. Bis weit in die 1970er Jahre hinein wurden im Einfamilienhausbau immer noch großzügig dimensionierte Grundstücke bebaut.

Vielen Einfamilienhausgebieten gemein ist eine monostrukturierte, auf bloßes Wohnen ausgerichtete Funktion. Gemeinschaftsflächen gibt es nicht; vereinzelt finden sich Kinderspielplätze, die zwischenzeitlich (mangels Kindern) sukzessive aufgegeben wurden. Der öffentliche Raum in den Einfamilienhausgebieten ist wenig belebt und wirkt teils verödet.<sup>61</sup> Straßen sind meist linear geführt und von Vorgärten gesäumt.

## 2.2 Raumprogramme und Bewohnerstruktur

Vorherrschend in den 1950er Jahren war der Kleinsiedlungsbau mit einem kompakten Grundriss und einer Wohnfläche von max. 80 bis 100 m<sup>2</sup>. Es wurde eine material- und kostensparende Bauweise vorgezogen. Da der Garten immer weniger der Selbstversorgung diente, wurden die Grundstücke schon kleiner konzipiert. Die Wohnflächenansprüche stiegen und die funktionale Trennung von Wohnen, Kochen und Schlafen spiegelte sich in entsprechenden Grundrissen nieder. Separate Küchen, große Wohnzimmer, mehrere Schlafzimmer sowie Bäder und WC waren mittlerweile selbstverständlich.

Im Laufe der Jahrzehnte ihrer Nutzung erfuhren die meisten Einfamilienhäuser aus dieser Zeit mehr oder weniger umfangreiche Um- und Anbauten sowie Moder-

nisierungen. Die Häuser veränderten sich den Wohnbedürfnissen ihrer Bewohner entsprechend. Meistens weisen diese Häuser aber einen großen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf, wenn sie z. B. über Jahrzehnte von den ‚ursprünglichen‘ Bewohnern genutzt wurden.

Die Bewohner in Einfamilienhausgebieten setzen sich überwiegend aus einer relativ homogenen Bevölkerungsgruppe der Mittelschicht zusammen. Einfamilienhäuser sind fast ausschließlich im privaten Besitz (95,9%) und werden vom Besitzer selbst genutzt.<sup>62</sup> Die Zahl der vermieteten Objekte nimmt in den letzten Jahren zu, da die Erben (meist über 50-Jährige) oft schon selbst Eigentum haben und die geerbten Häuser nicht selbst bewohnen können / wollen. Einfamilienhaussiedlungen der 1950er bis 1970er Jahre weisen ein hohes Durchschnittsalter ihrer Bewohner auf. Vielfach leben dort noch die ursprünglichen Besitzer; es gibt kaum Fluktuation.<sup>63</sup> Viele der alten Bewohner bleiben so lange wie möglich im gewohnten Umfeld, wenngleich sowohl Häuser als auch Wohnumfeld häufig nicht seniorengerecht ausgestattet sind. Die Siedlungen wurden damals für junge Familien konzipiert und entsprechen auch heute noch im Wesentlichen den Wohnbedürfnissen derselben.

## 2.3 Aktuelle dynamische Entwicklungen in Einfamilienhausgebieten

Im Prinzip lassen sich drei Lebensphasen eines Eigenheimes unterscheiden (vgl. Abb. 25). Insbesondere in der dritten, der sogenannten ‚Wandlungsphase‘ kommt es in der Regel zu einem altersbedingten Wechsel der Bewohner.

Der Generationenwechsel in den Einfamilienhausgebieten aus den 1950er / 1960er

Abb. 25: Lebensphasen eines Eigenheims



Jahren ist auf Grund des fortgeschrittenen Alters der ursprünglichen Bewohner zurzeit akut. Geht man von einem durchschnittlichen Alter von 30–40 Jahren der ersten Bauherren beim Einzug aus, so sind diese heute der Altersklasse der 80- bis 100-Jährigen zuzuordnen. Der Bewohnerwechsel hat (je nach Baujahr) bereits stattgefunden bzw. steht in absehbarer Zeit bevor. Vielfach bewohnt schon die zweite Generation diese Häuser oder es hat bereits ein Verkauf an ‚Zugezogene‘ stattgefunden.

Im Gegensatz zu den Einfamilienhausgebieten der 1950er bis 1960er Jahre unterliegen die Eigenheime der 1970er Jahre in Zukunft noch stärkeren inneren Austauschprozessen (die bei den älteren Baujahren vielfach bereits abgeschlossen sind), denn oftmals steht der Auszug der Kinder noch bevor.

Üblicherweise erfolgt die Weitergabe der Eigenheime an die nächste Generation innerhalb der Familie. In diesen Fällen erfolgt dann eine ‚Verjüngung‘ der Bewohner ‚von innen heraus‘. Der Verkauf an außenstehende Dritte erfolgt in der Regel erst dann, wenn innerhalb der Familie kein Bedarf besteht (eigenes Eigenheim der Kinder, andere räumliche Präferenzen etc.) oder keine Kinder vorhanden sind. Solche Siedlungen

neigen jedoch dazu, sich generell nach außen hin abzugrenzen. Die Beibehaltung einer homogenen Bewohnerschaft hat einen hohen Stellenwert.

Eine dynamische Entwicklung der Bewohnerstruktur ergibt sich erst dann, wenn sich auf Grund steigender Angebote an gebrauchten Einfamilienhäusern (und gleichbleibender oder sinkender Nachfrage) Vermarktungsprobleme ergeben. Zum Einen werden dann weitere Interessentenkreise akzeptiert, um überhaupt eine Vermarktung realisieren zu können, zum Anderen führen sinkende Preise dazu, dass ökonomisch schwächere Bevölkerungsschichten auf dem Markt auftreten. Sogenannte ‚Umzugsketten‘ und sozialstrukturelle Umschichtungen können die Folge sein. In den Augen der ursprünglichen Bewohner sinkt das soziale Niveau der Siedlung, die neuen Bewohner erfahren aber dagegen einen sozialen Aufstieg.

Die Entwicklung einer Einfamilienhausssiedlung ist in erheblichem Umfang von der räumlichen (Makro- und Mikro-)Lage, den örtlichen, regionalen und überregionalen Marktverhältnissen sowie der Kombination von ‚harten‘ und ‚weichen‘ Faktoren<sup>64</sup> abhängig. Sie kann daher entsprechend unterschiedlich verlaufen.

<sup>64</sup> ‚Harte‘ Faktoren stellen das Wohnumfeld, die Erweiterbarkeit, die Ausstattung sowie der Zustand der Gebäude dar. Die ‚weichen‘ Faktoren prägen eine Siedlung auf Grund der Nachbarschaft, sozialer / wirtschaftlicher Netzwerke, gegenseitiger Hilfe und dem homogenen Lebensstil der Bewohner.

### 3 Veränderte Rahmenbedingungen für Einfamilienhausgebiete

#### **Einfluss der demografischen Rahmenbedingungen**

Die im Kapitel III dargestellten veränderten demografischen Rahmenbedingungen wirken verstärkt auf die Entwicklung von Einfamilienhausgebieten ein. Die bedeutendsten Veränderungen sind künftig zusammengefasst durch folgende Einflussfaktoren zu erwarten:

- zunehmende Alterung der Bevölkerung
- Altersklasse der 30- bis 45-Jährigen nimmt in den nächsten Jahren sukzessive ab
- mittelfristig: Zunahme der Anzahl der Haushalte; langfristig: Abnahme der Anzahl der Haushalte
- sinkende Haushaltsgrößen, Zunahme

der Ein- bis Zweipersonenhaushalte

- hoher (und weiter steigender) Anteil von Personen mit Migrationshintergrund an der Bevölkerung
- schrumpfende Regionen sind das Ruhrgebiet und Südwestfalen

#### **Einfluss der gesellschaftspolitischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen**

Auch die im Kapitel III beschriebenen gesellschaftspolitischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen beeinflussen die Entwicklung von Einfamilienhausgebieten. Insbesondere sind dies:

- Veränderung der Lebensstile und -vorstellungen, veränderte Wohnansprüche

- gesellschaftlicher und persönlicher Wertewandel
  - Differenzierung der Haushaltsstrukturen
  - zunehmende Aufhebung der Trennung von Wohnen und Arbeiten
  - Flexibilisierung
  - Mobilisierung
  - Differenzierung der Lebensphasen
  - Pluralisierung der Lebensformen
  - Individualisierung der Gesellschaft
  - Wegfall der Eigenheimzulage
  - Rückgang des Netto-Real-Einkommens
  - steigende Energiepreise
- Einfluss der klimatischen Rahmenbedingungen**
- Anpassungserfordernis an klimatische Veränderungen

## 4 Probleme von Einfamilienhausgebieten der 1950er bis 1970er Jahre

<sup>65</sup> Auswertung der am 03.08.2006 unter [www.immobiliendaten.de](http://www.immobiliendaten.de) in ländlichen Kreisen der Bundesländer NRW und Baden-Württemberg gelisteten Verkaufsangebote von gebrauchten Einfamilienhäusern

Die veränderten demografischen, gesellschaftspolitischen, wirtschaftlichen und klimatischen Rahmenbedingungen führen zu Vermarktungsproblemen bei Einfamilienhäusern, die sich – bei anhaltendem Entwicklungstrend – künftig noch verstärken werden.

### 4.1 Zunahme des Angebots von Einfamilienhäusern

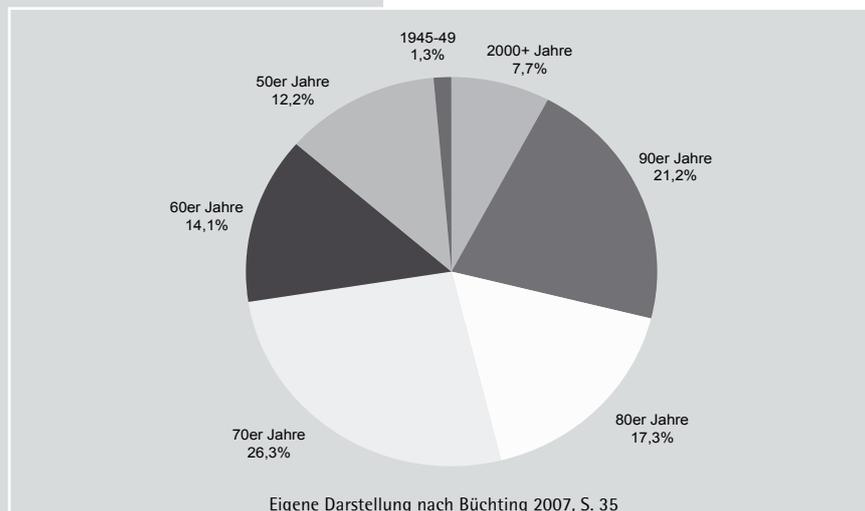
Der demografisch bedingte Generationenwechsel in Einfamilienhausgebieten, z. Zt. insbesondere der 1950er bis 1960er Jahre – zukünftig verstärkt aber auch der 1970er Jahre, setzt zunehmend Eigenheime frei, die auf den Markt drängen. Langfristig wird der Bestandmarkt den Markt der Neubauten quantitativ deutlich übersteigen. Bestandimmobilien sind i. d. R. preisgünstiger als Neubauten und daher bereits heute stärker nachgefragt. Die Marktanteile gebrauchter

Einfamilienhäuser differenziert nach Bau- altersklassen sind in Abb. 26 dargestellt.<sup>65</sup>

Rund 46% der zum Kauf angebotenen Einfamilienhäuser stammen aus dem Zeitraum ab 1980, knapp 53% aus den 1950er bis 1970er Jahren. Dies zeigt, dass der überwiegende Teil der vorhandenen („gebrauchten“) Eigenheime auf dem Markt aus dem Zeitraum der 1950er bis 1970er Jahre stammt, in nicht unerheblichem Umfang aber auch neuere Einfamilienhäuser als Konkurrenz auftreten.

Entsprechend der zu erwartenden Entwicklungen der Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der Marktanteil der Einfamilienhäuser aus den 1950er bis 1970er Jahren künftig weiter ansteigen wird.

Abb. 26: Aufteilung der zum Kauf angebotenen Einfamilienhäuser



### 4.2 Veränderung der quantitativen und qualitativen Nachfrage nach Einfamilienhäusern

Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern der 1950er bis 1970er Jahre wird sich in Zukunft in quantitativer und qualitativer Hinsicht verändern. Erste Auswirkungen der veränderten demografischen, wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen zeigen sich bereits.

Die quantitative Nachfrage wird im Wesentlichen durch demografische und ökonomische Rahmenbedingungen bestimmt. Auf Grund der mittelfristig noch steigenden Zahl der privaten Haushalte in Nordrhein-Westfalen und des steigenden Wohnflä-

chenbedarfs ist ein Anstieg der Nachfrage nach Wohnraum insgesamt (noch) gegeben. Längerfristig wird sich dies ändern: Zum Einen wird die Zahl der Haushalte sinken, zum Anderen wird auch der Wohnflächenbedarf je Person nicht auf Dauer weiter wie bisher wachsen.

Der seit einigen Jahren trotz steigendem Wohnflächenbedarf in Nordrhein-Westfalen festzustellende Rückgang der Neubautzahlen wirkt sich – zumindest teilweise – durch steigende Nachfrage auf den Gebrauchtimmobilienmarkt aus. Gebrauchte Wohnimmobilien übertreffen den Neubau quantitativ bereits. Dennoch zeigen sich bereits heute in einigen Städten Probleme der Vermarktung bei Einfamilienhäusern der 1950er bis 1970er Jahre in weniger gefragten Lagen.

Die Veränderung der qualitativen Nachfrage resultiert in erheblichem Maße aus den gesellschaftlichen Veränderungen, die sich hinsichtlich einer Veränderung der Anforderungen an die Wohnung und das Wohnumfeld auswirken. Die anhaltende Differenzierung der Haushaltstypen, die Entwicklung unterschiedlichster Lebensziele und -stile, Individualisierungstendenzen etc. führen dazu, dass sich die Wohnbedürfnisse immer differenzierter entwickeln. Den klassischen Nachfragetyp mit ‚normierten‘ Ansprüchen gibt es nicht mehr.

Diese Entwicklungen sind insbesondere auch bei den Einfamilienhäusern zu erkennen. Neue Erwerbertypen, die ein Eigenheim nicht mehr als ‚Lebenswerk‘, sondern vielmehr pragmatisch als lebensabschnittsorientierte Wohnform betrachten, oder auch Kleinsthaushalte mit hohen Wohnansprüchen stellen eine andere, neue Nachfragergruppe dar. Diesen differenzierten Ansprüchen werden die Einfamilienhäuser der 1950er bis 1970er Jahre – ohne Anpassungsmaßnahmen – nicht immer genügen können.

### **4.3 Lagenachteile von Einfamilienhausgebieten der 1960er und 1970er Jahre**

Während Einfamilienhausgebiete der 1950er Jahre häufig noch in zentraleren

Lagen errichtet wurden, finden sich die Gebiete der 1960er und 1970er Jahre (in der Hochphase der Suburbanisierung) vielfach in peripheren Lagen. Was damals als Vorteil („Wohnen im Grünen“) gesehen wurde, entspricht nicht mehr uneingeschränkt den heutigen Wohnbedürfnissen.

Periphere Einfamilienhausgebiete erfordern von den Bewohnern ein hohes Maß an Mobilität, da nicht nur der Weg zum Arbeitsplatz zurückgelegt werden muss, sondern meist auch die Infrastruktureinrichtungen – über den Grundbedarf hinaus – nicht in unmittelbarer Nähe vorhanden sind. Je nach Lage sind die Verbindungen mit dem Öffentlichen Personennahverkehr nicht in dem Umfang vorhanden, dass auf eine individuelle Mobilisierung verzichtet werden könnte. In suburbanen Quartieren ist daher vielfach ein einzelner PKW nicht (mehr) ausreichend.

Zersiedelte und zerschnittene sowie zunehmend verlärmte Landschaftsräume mindern die Wohnqualität. Die vielfach gewünschte Wohnruhe im suburbanen Raum leidet unter der individuellen Mobilität. Bundes- und Landesstraßen werden möglichst nahe an den Einfamilienhausgebieten errichtet, da sie für die Gewährleistung der zügigen Erreichbarkeit der Arbeitsplätze und der Stadtzentren bzw. Nebenzentren mit ihren Infrastruktureinrichtungen erforderlich sind. Die steigenden Benzinpreise verteuern diese notwendige Mobilität jedoch zunehmend, so dass die Lage eines Wohngebietes innerhalb des Stadtgebietes auch unter diesen wirtschaftlichen Gesichtspunkten für potenzielle Nachfrager ein zunehmend wichtiges Entscheidungskriterium für die Standortwahl bzw. den Kauf darstellt.

Zentralität und Urbanität gewinnen für breite Bevölkerungsgruppen als Wohnstandortfaktor wieder an Bedeutung. Sich verändernde Ansprüche an das Wohnumfeld wirken sich auf die Lagequalität peripherer Wohngebiete aus. Für eine zunehmende Zahl von Haushalten ist die Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, kulturelle Einrichtungen) wichtig. Immer mehr Familien suchen daher Wohnraum

<sup>66</sup> vgl. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2003, S. 67

<sup>67</sup> vgl. Rosenbohm 2008, S. 120 ff.

<sup>68</sup> vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2008, S. 14

<sup>69</sup> Dies ist im Übrigen auch ein bundesweiter Trend: In Bayern ist der Drang zum Eigenheim noch ungebrochen, in Mecklenburg-Vorpommern dagegen schon jetzt stark rückläufig (vgl. Becker 2007).

<sup>70</sup> zitiert nach: Ziegert 2007

in zentraleren Lagen und nicht (mehr) im suburbanen Raum. Die Nachfrage nach peripheren Lagen nimmt ab und die Gebiete sind durch Attraktivitätsverlust gekennzeichnet. Gerade die Einfamilienhausgebiete der 1960er- und 1970er Jahre sind von diesen Entwicklungen betroffen. Ein großer Teil der Haushalte, die sich ein Eigenheim wünschen, würde gerne in der Kernstadt bleiben, wenn es entsprechende Angebote gäbe.<sup>66</sup> Insbesondere kinderlose Haushalte oder solche mit bereits Herangewachsenen schätzen die Vorteile eines zentralen Wohnortes. Anwohner wollen zunehmend ‚alles‘ in der Nähe haben, was sich in zentralen Lagen eher verwirklichen lässt (vgl. Abb. 27).

Die gegenüber heute zahlenmäßig kleinere Nachfragergruppe der Zukunft wird eher Einfamilienhäuser in stadtnahen Lagen bevorzugen.<sup>67</sup> Dies gilt auch für Gebrauchtimmobilien. Hier kommen insbesondere

die Einfamilienhausgebiete der 1950er Jahre wegen ihrer relativ zentralen Lagen in Frage, während die Gebiete der 1960er und 1970er Jahre lagebedingt Nachfrageverluste hinnehmen müssen.

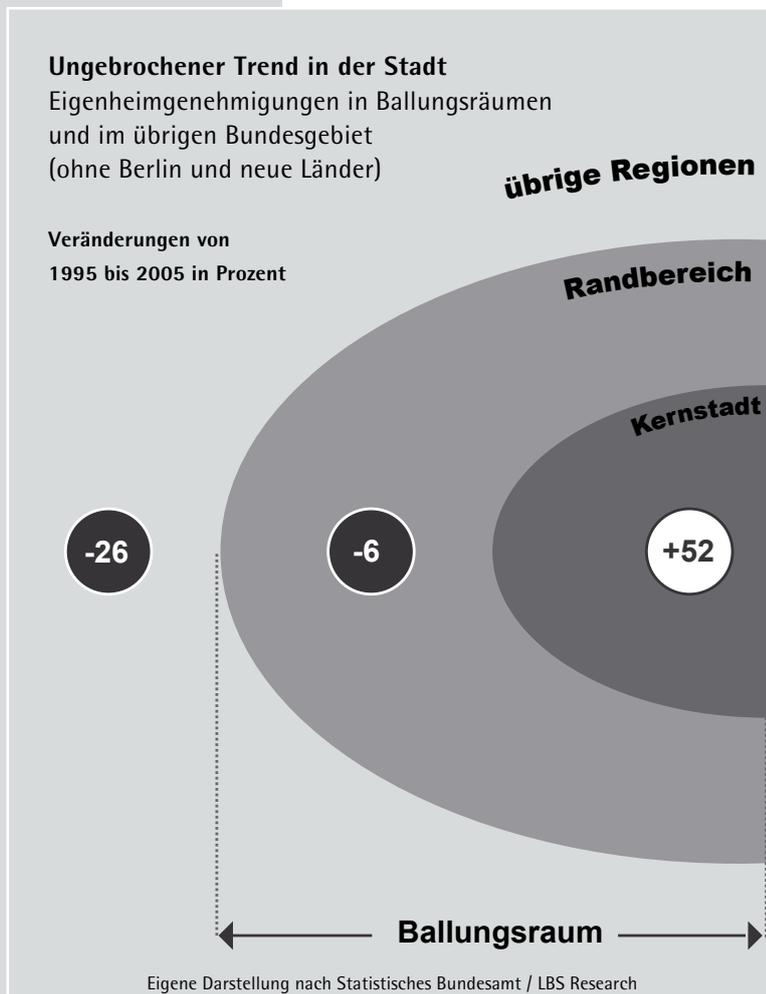
Die Marktchancen von Ein- und Zweifamilienhäusern in zentraleren und innerstädtischen Lagen sind überwiegend als gut einzuschätzen, während nicht integrierte Stadtrandlagen weniger gut vermarktbar sind. Gebrauchten Wohnimmobilien im weiteren Umland sind vergleichsweise schlechtere Vermarktungschancen einzuräumen. Dies gilt insbesondere für Großstädte. Für schrumpfende Regionen sind insgesamt schlechtere Vermarktungschancen vorhanden (und weiterhin zu erwarten).<sup>68</sup>

Einfamilienhausgebiete, die über entsprechend gute oder schlechte Lagevoraussetzungen verfügen, werden entsprechend gute oder schlechte Vermarktungschancen aufweisen.<sup>69</sup> Die Lage eines Einfamilienhauses wird demnach in Zukunft eine noch entscheidendere Rolle für seine Vermarktbarkeit einnehmen als dies bislang bereits der Fall ist. Selbst mit einer (vergleichsweise) guten Ausstattung lässt sich ein Einfamilienhaus schwerer vermarkten, wenn die Lage nicht nachgefragt wird.

Häußermann erwartet in wachsenden Städten einen Zuzug der ‚Gutverdiener‘ ins Zentrum, denn dort werden die Preise entsprechend hoch bleiben.<sup>70</sup> Die ‚Einkommensschwächeren‘ hingegen werden in die Vorstädte gedrängt bzw. verbleiben dort, weil zentrale, gute Wohnlagen für sie nicht finanzierbar sind.

Momentan stellt Leerstand in den älteren Einfamilienhausgebieten kein Problem dar. Nur vereinzelt kommt es zu punktuell temporärem Leerstand, wenn sich Einfamilienhäuser auf Grund ihrer schlechten Lage als nur schwer vermarktbar herausstellen. Über einen entsprechenden Preis sind jedoch auch solche Objekte verkäuflich. Längerfristig betrachtet (mit steigendem Angebot und rückläufiger Nachfrage) könnte sich dies jedoch ändern. Lagegesichtspunkte gewinnen dann als Vermarktungsfaktor zunehmend an Bedeutung. Auch wenn struktureller Leerstand

Abb. 27: Ungebrochener Trend in die Stadt



in den älteren Einfamilienhausgebieten derzeit nicht zu verzeichnen ist, so ist er künftig in stark schrumpfenden Städten nicht auszuschließen.<sup>71</sup>

#### 4.4 Sinkende Preise bei nicht mehr nachgefragten Einfamilienhäusern

Auf Grund des steigenden Angebotes an gebrauchten Einfamilienhäusern der 1950er bis 1970er Jahre ist tendenziell dort mit sinkenden Preisen zu rechnen, wo sich die Nachfrage (zumindest längerfristig betrachtet) rückläufig entwickeln wird. Nach Einschätzung von Immobilienexperten hat sich die Marktsituation für Ein- und Zweifamilienhäuser in einigen Regionen in den letzten Jahren bereits verschlechtert. Die Preise sinken. Eine Ausnahme bilden zentral oder innenstadtnah gelegene Objekte.<sup>72</sup>

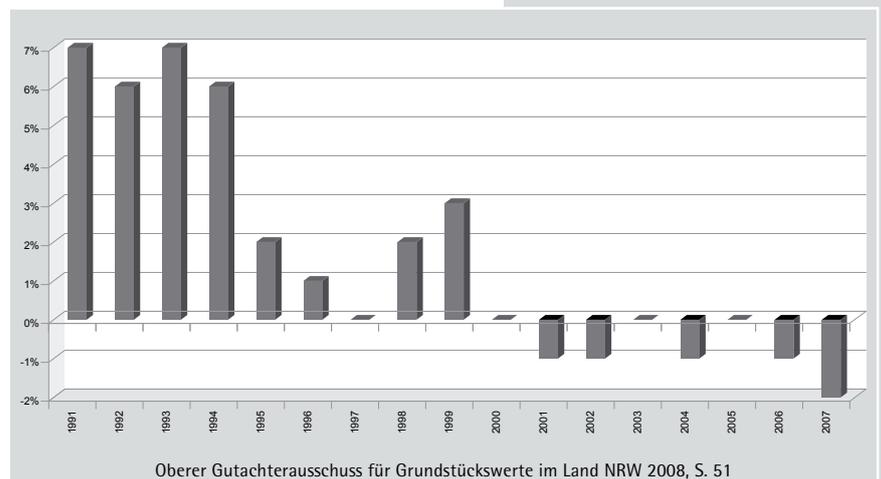
Einer geringen Zahl von Nachfragern steht ein steigendes Angebot gegenüber, so dass eine starke Selektion seitens der Nachfrager die Folge sein wird. Objekt- und Lagequalitäten werden stärker über den Preis bewertet als bislang. In Zukunft ist zudem damit zu rechnen, dass insbesondere ältere Einfamilienhäuser, die baulich nicht neu angepasst oder modernisiert werden, zunehmend unter Vermarktungsproblemen leiden werden und – unter sehr ungünstigen Voraussetzungen – auch zu einem niedrigeren Preis nicht mehr vermarktbar sind. Göschel fasst die Perspektiven folgendermaßen zusammen: „Solange man ein Eigenheim in falscher Lage selbst bewohnt, hat es seinen Nutzen. Verkaufen lässt es sich möglicherweise nicht.“<sup>73</sup>

Der erzielte Kaufpreis für Bestandsgebäude aus den 1950er bis 1970er Jahren liegt in schrumpfenden Städten (mit deutlich entspanntem Wohnungsmarkt) – je nach Lage und spezifischen Ausstattungs- und Qualitätsmerkmalen – häufig unterhalb dessen, was die Eigentümer erwarten (ursprünglicher Kaufpreis + Investitionen + ‚automatische‘ Wertsteigerung von Immobilien). Der Markt bewertet Gebäude- und Grundstücksmerkmale und auch getätigte Investitionen in der Regel anders als die Eigentümer selbst. Eine grundlegende Mo-

dernisierung wird von Immobilienexperten nicht immer als geeignetes Mittel angesehen, um die Vermarktungschancen zu verbessern.<sup>74</sup>

Bereits in den letzten Jahren gab es bei den Kauffällen für Ein- und Zweifamilienhäuser in Nordrhein-Westfalen nach deutlichen Anstiegen in den 1990er Jahren Preisrückgänge bis zu 2% jährlich.<sup>75</sup> Abb. 28 stellt die rückläufige Preisentwicklung der letzten Jahre auf diesem Marktsegment dar. Auf Grund der sich verändernden Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ist davon auszugehen, dass sich dieser Trend in einigen Regionen fortsetzen wird.

Abb. 28: Entwicklung der Preisveränderungen für Ein- und Zweifamilienhäuser in Nordrhein-Westfalen



Wie sich Neubauten und Bestandsimmobilien bei Ein- und Zweifamilienhäusern im Kaufpreis je nach Baujahr und Region unterscheiden, zeigt Abb. 29.

Die durchschnittlichen Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahren zeigen, dass in den meisten nordrhein-westfälischen Regionen der Kaufpreis mit zunehmendem Baualter durchschnittlich sinkt. Es gibt jedoch auch Ausnahmen hiervon: In der Region Bonn sind beispielsweise die Ein- und Zweifamilienhäuser mit Baujahr 1950 bis 1974 preisgünstiger als die Baujahre vor 1949. In der Region Köln sind Ein- und Zweifamilienhäuser ab 1975 preisgünstiger als ältere Wohngebäude. In der Region Eifel gibt es keinen Preisunterschied zwischen Ein- und Zweifamilienhäusern der Baualtersklassen 1920 bis 1949 und 1950

<sup>71</sup> Mit einer dauerhaft schwierigen Marktlage rechnen Immobilienexperten in jedem Fall in schrumpfenden Regionen (vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2008, S. 3. Im Rahmen dieser Studie wurde eine Befragung von Immobilienexperten (Banken und Maklern) durchgeführt).

<sup>72</sup> ebd.

<sup>73</sup> Göschel 2004

<sup>74</sup> vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2008, S. 4

<sup>75</sup> Eine Differenzierung nach Baualter und Bauart wurde hierbei nicht vorgenommen.

bis 1974. Die Baujahre bis 1919 werden zu höheren Preisen gehandelt als die Baujahre 1920 bis 1974.

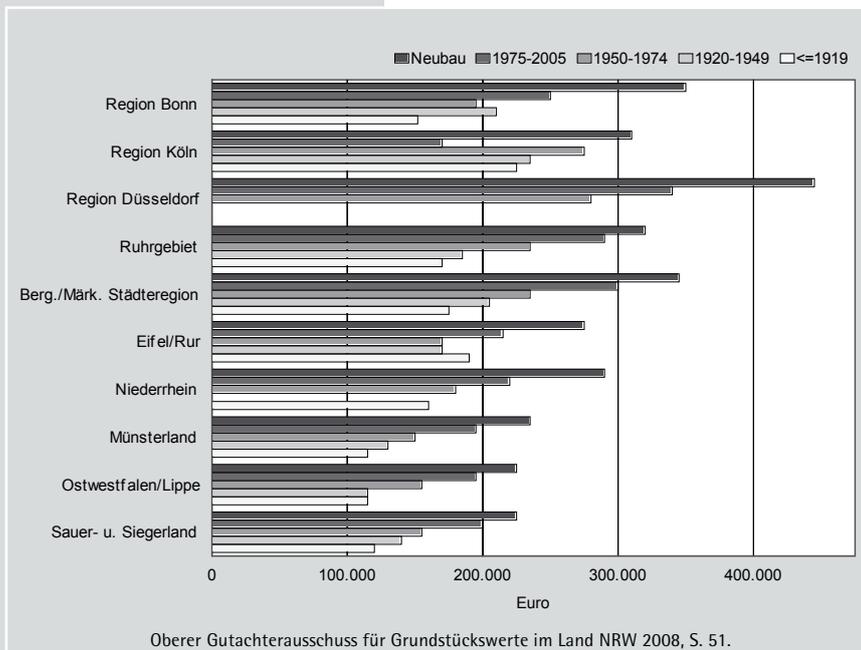


Abb. 29: Durchschnittliche Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahren

Dies zeigt, dass allgemeingültige Aussagen über die Entwicklung des Eigenheimmarktes in Nordrhein-Westfalen schwierig sind. Spezifische, örtliche Marktgegebenheiten (z. B. eine besondere Nachfrage nach Gründerzeithäusern) könnten zu Abweichungen vom allgemeinen Trend führen. Bei allen sich verändernden Rahmenbedingungen, die den Markt für Einfamilienhäuser beeinflussen, wird es daher auch immer Regionen in Nordrhein-Westfalen geben, die auf Grund ihres prosperierenden Umfeldes vom Durchschnitt abweichende Entwicklungen aufzeigen. Das Nebeneinander von wachsenden und schrumpfenden Regionen spiegelt sich entsprechend auf dem Einfamilienhausmarkt wider.

#### 4.5 Energetische Nachteile älterer Einfamilienhäuser

Einfamilienhäuser aus den 1950er bis 1970er Jahren sind durch einen verhältnismäßig hohen Energieverbrauch gekennzeichnet. Die Bauweise und fehlende Wärmedämmungen sind wesentliche Gründe hierfür. Mängel in der Wärmedämmung führen dazu, dass diese Gebäude verhält-

nismäßig hohe Heizwärmebedarfs- bzw. -verbrauchswerte aufweisen.<sup>76</sup>

Die in den letzten Jahren erheblich gestiegenen Energiekosten haben dazu beigetragen, dass die Energieeffizienz eines Wohngebäudes ein zunehmend wichtiger Vermarktungsfaktor wird – sei es für einen Kauf oder auch für die Vermietung. Zum Einen werden die notwendigen Sanierungskosten zur Verbesserung der Energieeffizienz bei der Höhe des Kaufpreises mildernd berücksichtigt, zum Anderen wird bei der Höhe eines angemessenen Mietzinses die Höhe der zu zahlenden Nebenkosten (insbesondere auch der Energiekosten) berücksichtigt. Der erzielbare Verkaufspreis für solche Gebäude (bzw. die erzielbare Miete) fallen hierdurch häufig niedriger aus als vom Eigentümer erwartet.

Energetische Sanierungen werden von Immobilienexperten dennoch nicht als Maßnahme zur Verbesserung der Vermarktungschancen empfohlen. Zum Einen ist zu berücksichtigen, dass getätigte Investitionen vom Markt nicht in voller Höhe honoriert werden, so dass sich für den Eigentümer hierdurch immer ein finanzieller Verlust ergibt, zum Anderen wird dem Käufer die Möglichkeit genommen, kostensparende Eigenleistungen durchzuführen und Fördermittel in Anspruch zu nehmen.<sup>77</sup>

#### 4.6 Soziodemografische Probleme

Symptomatisch für Einfamilienhausgebiete der 1950er bis 1970er Jahre ist die tendenzielle Überalterung der Bewohnerschaft. Teilweise sind von den ‚Gründungs-bewohnern‘ einer Siedlung nur die ‚Alten‘ geblieben, der Rest der Familie hat sich allmählich verabschiedet (‚empty nest‘). Oft lebt nur noch der verbleibende Partner allein im viel zu groß gewordenen Haus, da er seine gewohnte Umgebung nicht aufgeben möchte.

Für seniorengerechtes Wohnen sind Einfamilienhausgebiete nicht von vorne herein geeignet: Innerhalb der Häuser bestehen oft bauliche Barrieren; die Siedlungen verfügen häufig über eine nur mäßige, bisweilen schlechte Versorgung mit Infrastruktur.

<sup>76</sup> hierzu vgl. die Untersuchung zur Modernisierung von Wohngebäuden der 1950er und 1960er Jahre: Kompetenzzentrum Kostengünstig Qualitätsbewusst Bauen im Institut für Erhaltung und Modernisierung von Bauwerken e. V. an der TU Berlin 2005, S. 25

<sup>77</sup> vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2008, S. 36

Die sinkende Mortalitätsrate führt dazu, dass immer älter werdende Menschen immer länger im eigenen Heim leben. Wenngleich sowohl die Einfamilienhausgebiete im Allgemeinen wie auch die Einfamilienhäuser im Speziellen – ohne bauliche Anpassungen – nicht uneingeschränkt als seniorenfreundlich gelten, möchten viele Eigenheimbesitzer möglichst lange in ihrer gewohnten Umgebung verbleiben. Man trennt sich nur schwer vom ‚Lebenswerk Eigenheim‘. Folgende ‚Korrelationen‘ sind deshalb in den Einfamilienhausgebieten zu beobachten<sup>78</sup>: Je stärker eine Siedlung schrumpft und Einwohnerverluste hinzunehmen hat, desto älter ist die Bewohnerschaft. Eine lange Wohndauer bedingt eine entsprechend geringe Fluktuation der Siedlung.

Bei einer Überalterung der Bewohner eines Einfamilienhauses kann es zu einem Modernisierungs- und Sanierungsstau kommen, weil ältere Menschen, insbesondere wenn sie allein leben, keine Motivation für größere bauliche Veränderungen haben. In Kombination mit weiteren Faktoren kann dies ein Vermarktungshindernis darstellen oder sich zumindest aber preismindernd auswirken.

Die unmodernen, in Teilen nicht mehr zeitgemäßen Hausgrundrisse sowie der erfor-

derliche Sanierungs- und Modernisierungsbedarf der alten Häuser schrecken teilweise junge Familien mit mehreren Kindern vom Kauf ab. Älteren Paaren ohne Kinder erscheinen solche Häuser jedoch oftmals geeignet. Der Zuzug älterer Paare lässt somit eine Siedlung zusätzlich altern. Der Überalterungsprozess kann durch die wenigen jungen Familien mit oft nur einem Kind nicht kompensiert werden.<sup>79</sup>

Neben der Entwicklung zur überalterten Siedlung kann es außerdem zur räumlichen Konzentration bestimmter anderer Bevölkerungsgruppen in Einfamilienhausgebieten kommen. Insbesondere in schrumpfenden Regionen kann es bei bestimmten Lagevorsetzungen und bei konzentriert auftretendem Generationenwechsel in einem Quartier zu einer vermehrten Ansiedlung z. B. sozial schwacher Bewohner kommen, die sich auf Grund der gesunkenen Preise nun Eigentum leisten können.

Es kann auch zu einem verstärkten Zuzug bestimmter Migrantengruppen in Einfamilienhausgebieten kommen, wenn diese von Generationswechsel und Preisverfall betroffen sind.

<sup>78</sup> zitiert nach de Temple 2005, S. 78 ff.

<sup>79</sup> vgl. ebd., S. 112

# 5 Chancen und Handlungsempfehlungen für Einfamilienhausgebiete

<sup>80</sup> Die Benennung von Indikatorgebieten innerhalb einer Kommune erfordert folgende Voraussetzungen: Sie müssen repräsentativ, kleinräumig, homogen, kontinuierlich und statistisch gepflegt sein. Weiche Informationen können durch Expertenbefragungen erzielt werden. Die ‚Kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung‘ in Dortmund gilt hierbei als beispielhaft.

<sup>81</sup> vgl. Kreibich 2003

<sup>82</sup> vgl. Gutmann et al. 2004-05

## 5.1 Wohnungsmarktbeobachtung

Der Bestandsmarkt bei Einfamilienhäusern gewinnt zunehmend an Bedeutung. Neue Marktverhältnisse verlangen eine Abbildung und Erfassung lokaler Bedingungen und Entwicklungsprozesse auch in Einfamilienhausgebieten. Dies erfordert eine Weiterentwicklung des Instrumentariums der Wohnungsmarktbeobachtung, damit auch auf der Maßstabsebene der Wohnquartiere und Siedlungen Veränderungen erkannt und kontinuierlich beobachtet werden können.

Es ist empfehlenswert, Einfamilienhaus-siedlungen zukünftig verstärkt als Indikatorgebiete<sup>80</sup> für die wohnungspolitische Stadtbeobachtung heranzuziehen.<sup>81</sup>

## 5.2 Nachverdichtung

Die Überalterung lässt die Bevölkerungsdichte in Einfamilienhausgebieten tendenziell sinken. Es ist erforderlich, ein weiteres ‚Ausdünnen‘ dieser Gebiete zu vermeiden, um deren infrastrukturelle Instandhaltung für die Kommunen rentabel zu halten. Außerdem bieten Einfamilienhausgebiete mit großzügigen Grundstücken evtl. ein erhebliches Nachverdichtungspotenzial. Änderungen der Festsetzungen in den Bebauungsplänen sind hierfür meistens erforderlich.

Eine Nachverdichtung oder auch die bauliche Weiterentwicklung bestehender Einfamilienhaus-siedlungen stellen eine Alter-

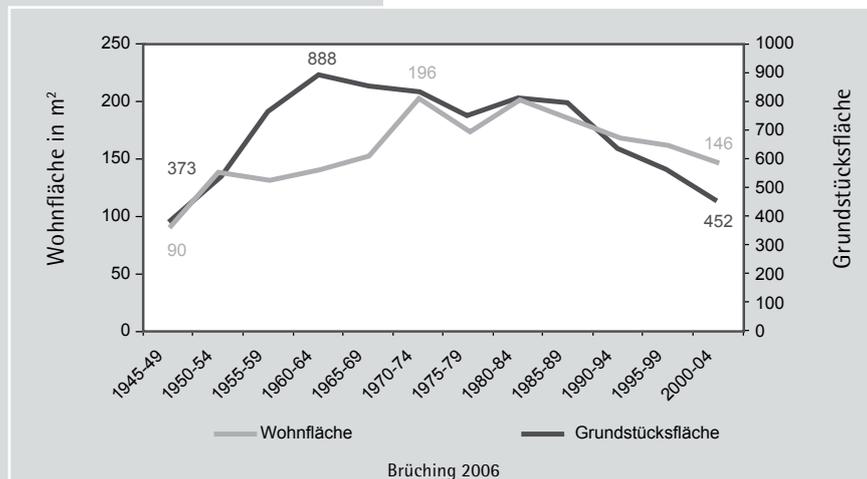
native zur Ausweisung von Neubaugebieten auf der ‚Grünen Wiese‘ dar. Im Gegensatz zu den erforderlichen Neuinvestitionen in die Infrastruktur bei Neubaugebieten können bestehende Strukturen in Bestands-siedlungen genutzt werden.

Diese Vorgehensweise bietet Vorteile für Regionen, in denen (zumindest längerfristig) mit einer rückläufigen Wohnungsnachfrage zu rechnen ist. Zur Deckung des mittelfristig noch vorhandenen Bedarfs müssten ohne Nachverdichtung neue Baugebiete erschlossen werden, welche die Errichtung kostenintensiver Infrastruktur erfordern. Fällt der Bedarf dann weg, muss die Infrastruktur dennoch erhalten werden und verursacht Kosten, denen keine entsprechenden kommunalen Einnahmen mehr gegenüberstehen. Solche Probleme entstehen bei Nachverdichtungen nicht, denn hier kann die vorhandene Infrastruktur genutzt und ggf. ausgebaut werden. Wenn Nachfragerückgänge eintreten, ist ein Rückbau der Infrastruktur mit verhältnismäßig geringem Aufwand möglich.

In Einfamilienhausgebieten sind teils Nachverdichtungspotenziale (von bis zu 80%) vorhanden.<sup>82</sup> Gemeinden sollten hierzu konkrete Initiativen zur Inventarisierung ihrer Siedlungsgebiete starten und zu einer umfangreichen Planungsberatung interessierter Eigentümer bereit sein.

Andererseits weisen Grundstücke in Einfamilienhausgebieten der 1950er bis 1970er Jahre mit teilweise großzügigen Wohnflächen und Gärten eine besondere Qualität auf, die einen Vermarktungsvorteil darstellen kann. Nicht immer ist eine Nachverdichtung von Vorteil für die Vermarktungsfähigkeit einzelner Objekte einer Siedlung. Im Einzelfall ist daher abzuwägen, ob eher die Nachverdichtung oder aber die Beibehaltung ihrer großzügigen Grundstücke eine bessere ‚Karriere‘ für die Siedlung verspricht. Abb. 30 zeigt die Korrelation zwischen dem Baujahr von Einfamilienhäusern und deren Wohn- und Grundstücks-

Abb. 30: Wohn- und Grundstücksflächen von derzeit zum Kauf angebotenen Einfamilienhäusern in ländlichen westdeutschen Kreisen nach Baujahr



flächen.<sup>83</sup> Es wird deutlich, in welchem Maße insbesondere die Grundstücksflächen von Einfamilienhäusern im Laufe der Jahrzehnte immer kleiner wurden.

Die Nachverdichtung stellt eine Kommune jedoch vor große Probleme: Auf Grund der Eigentümerstruktur von Einfamilienhausgebieten ist hierbei eine erhebliche Überzeugungsarbeit zu leisten, um die Eigentümer für eine Nachverdichtung zu gewinnen. Es muss auch vor dem Hintergrund einer sinkenden Nachfrage eine Kosten-Nutzen-Abwägung vorgenommen werden (immer aber im Vergleich zu den Kosten für die Neuentwicklung und -erschließung von Baugebieten).

### 5.3 Einfamilienhaus als Mietobjekt

Die differenzierte Nachfrage äußert sich auch in einem sich zunehmend verstärkenden Trend zur Vermietung von Einfamilienhäusern. Gerade Haushalten, die ein Einfamilienhaus pragmatisch als vorübergehende Wohnform – z. B. solange die Kinder noch im Haus sind – betrachten, bietet das Mieten die größere Flexibilität. Dieser Trend kommt auch den zunehmend auf den Markt drängenden ‚vererbten‘ Einfamilienhäusern entgegen. Vielfach besitzen Erben bereits selbst Eigentum und haben keinen Eigenbedarf mehr. Falls sich für das geerbte Objekt kein zufrieden stellender Kaufpreis erzielen lässt, stellt die (vorübergehende) Vermietung eine Alternative für die Erben dar. Die Vermietung ist vor allem aber für Bauträger und Wohnungsbaugesellschaften interessant.

Vor dem Hintergrund des Baualters der Einfamilienhäuser der 1950er bis 1970er Jahre muss hier jedoch deren energetische und nachfragegerechte Ausstattung berücksichtigt werden. Auch ein Mietmarkt wird von den Mietinteressenten bei entsprechendem Angebot einer gezielten Selektion unterworfen. Im Einzelfall ist zu prüfen, ob und in welchem Umfang Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Vorfeld einer Vermietung erforderlich bzw. sinnvoll sind. Hierbei sind die zur Verfügung stehenden Fördermittel zu berücksichtigen. Die Kommunen haben allerdings nur begrenzt Einfluss. Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen können zwar geför-

dert werden, die Entscheidung über einen Verkauf oder die Vermietung bleibt jedoch dem Eigentümer überlassen.

### 5.4 ‚Urbanisierung‘ des Einfamilienhausmarktes

Noch gibt es einen eher begrenzten Markt für Einfamilienhäuser im Innenbereich (bezogen auf die Angebotsseite). Der Trend, im zentral gelegenen Eigenheim zu leben, bietet den innerstädtischen Brachflächen große Entwicklungschancen. Für zentral gelegene Einfamilienhäuser lassen sich vergleichsweise hohe Preise erzielen, was deren Entwicklung – z. B. auf Brachflächen oder Baulücken – rentabel werden lassen kann. Vorteilhaft wirkt sich dies insbesondere auf die Vermarktbarkeit von Einfamilienhäusern der 1950er Jahre aus, die sich in einer zentralen Lage befinden.

Das traditionelle europäische Stadtviertel mit seinen gemischten Quartieren sollte auch als Vorbild für Wohngebiete im Umland gelten. Ein guter ÖPNV-Anschluss ist hierbei unverzichtbar. Für die eher peripher gelegenen Einfamilienhausgebiete der 1960er und 1970er Jahre ist eine entsprechende Anpassung der Infrastruktur erforderlich, um ihre Vermarktungschancen zu erhalten bzw. zu verbessern.

### 5.5 Familien mit Migrationshintergrund als neue Nachfragergruppe auf dem Einfamilienhausmarkt

Eine bedeutende Nachfragergruppe stellen mittlerweile Familien mit Migrationshintergrund dar. Dabei sind weniger die Migranten von quantitativem Belang, die auf Grund ihrer geringen finanziellen Möglichkeiten und wegen ihrer geringen Ansprüche an Lage und Standard selbst die Immobilien erwerben, für die sich sonst kein Käufer finden würde. Vielmehr ist mittlerweile eine Generation von integrierten, gut ausgebildeten und finanziell besser gestellten Migranten herangewachsen, die auf dem Einfamilienhausmarkt selbstverständlich mit den gleichen Ansprüchen auftreten wie alle anderen. Ihr sozioökonomischer Hintergrund lässt sie zukünftig verstärkt ‚gleichberechtigt‘ am Einfamilienhausmarkt teilhaben. Diese Nachfragergruppe auf dem Einfamili-

83 Auswertung der am 03.08.2006 unter [www.immobiliende.de](http://www.immobiliende.de) in ländlichen Kreisen der Bundesländer NRW und Baden-Württemberg gelisteten Verkaufsangebote von gebrauchten Einfamilienhäusern

enhausmarkt stellt eine weitere Chance zur sozialen Durchmischung einer Siedlung dar. Familien mit Migrationshintergrund können eine Siedlung beleben und tragen zu ihrer kulturellen Vielfalt bei.<sup>84</sup>

Ein unmittelbarer Einfluss der Kommunen auf eine soziale Durchmischung von Einfamilienhausgebieten der 1950er bis 1970er Jahre ist allerdings nicht gegeben. Im Bereich der Information und Unterstützung von Bevölkerungsgruppen mit Migrationshintergrund beim Immobilienerwerb ist ein Handlungsfeld für Kommunen vorhanden.

### 5.6 CO<sub>2</sub>-Einsparpotenziale

Der Bestand an älteren Einfamilienhäusern stellt ein wesentliches Potenzial an CO<sub>2</sub>-Einsparmöglichkeiten dar. Insbesondere in den Einfamilienhausgebieten, in denen sich ein Generationswechsel vollzieht und womit oftmals ein Eigentumswechsel einhergeht, wird sich sukzessiv die energetische Sanierung des Bestands durchsetzen. Stetig steigende Energiepreise und staatliche Förderungsprogramme machen nachträgliche Maßnahmen zur Energieeinsparung und die Nutzung regenerativer Energien für Hausbesitzer erschwinglich.

Die Beibehaltung staatlicher Förderungsmaßnahmen zur energetischen Sanierung selbstgenutzter Bestandsimmobilien leistet einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz.

### 5.7 Weiterentwicklung monostrukturierter Einfamilienhausgebiete

Die Weiterentwicklung älterer, monostrukturierter Einfamilienhausgebiete ist grundsätzlich erforderlich, um unerwünschte Entwicklungen zu vermeiden. Durch entsprechende Verbesserungen im Wohnumfeld und der Infrastruktur können bestehende Einfamilienhausgebiete aufgewertet und für breite Bevölkerungsgruppen attraktiv gehalten werden. Manche Kommunen entwickeln kreative Ideen, um Familienfreundlichkeit und Einwohnergewinnung zu kombinieren. Die Maßnahmen zielen darauf ab, dass Familien sich willkommen fühlen und eine emotionale Bindung an den Standort entwickeln. Hierzu können z. B. gehören:

### Stärkung der Infrastruktur

- Mobilitätskonzepte: Anschluss an das ÖPNV-Netz, Buslinien erweitern, Anruf-Sammel-Taxi zur Ergänzung in den Abendstunden / am Wochenende
- Stärkung der Stadtteilzentren
- dezentrale Versorgungsstruktur, z. B. Markttreff<sup>85</sup>
- Angebote für die Bedürfnisse von Senioren (z. B. Umnutzung von Kindergärten in Altentreffs)
- ‚Quartiers-Hausmeister‘ für Dienstleistungen in und um das Eigenheim
- Synergieeffekte zu bestehenden oder neu zu errichtenden Pflegeheimen mit Servicedienstleistungen
- Kooperationen mit Pflegeheimen bei (temporärer) Pflege
- Bücherbusse der lokalen Leihbibliotheken in periphere Wohngebiete
- ‚rollende Supermärkte‘<sup>86</sup>
- Paketabholstationen

### Wohnumfeldverbesserungen

- Schaffung eines Quartiersplatzes
- Gehwegsanierung
- Radwege
- Spielplätze
- seniorengerechte Ausstattungen, Umbauten, Neubauten von Gebäuden
- Bau von Pflegeheimen und barrierefreien Seniorenwohnungen in der Nähe von ‚überalternden‘ Einfamilienhausgebieten
- Neubaugebiete an bestehende Einfamilienhausgebiete ‚ankoppeln‘, um Synergieeffekte bestehender Infrastrukturen zu nutzen und zusätzliche Wohnangebote zu schaffen

### Die ‚familienfreundliche Kommune‘

- Handwerksbetriebe mit ausgeweiteten Betriebszeiten
- Einzelhandel mit familienfreundlichen Serviceangeboten
- Ausweitung der Öffnungszeiten städtischer Verwaltungen und Sporteinrichtungen
- Vermittlungsstelle für Eltern, die eine Kinderbetreuung suchen, und ehrenamtliche Seniorinnen und Senioren
- Vermittlungsstelle für die Betreuung pflegebedürftiger Menschen
- kommunale Eigenheimzulagen für Familien<sup>87</sup> (zur Förderung der Vermarktung von Einfamilienhausgebieten der

<sup>84</sup> Viele Wohnungsbaugesellschaften haben diese Bevölkerungsgruppe bereits als wichtiges Nachfragepotenzial erkannt und gezielte Vermarktungsstrategien entwickelt.

<sup>85</sup> Das Modell des Markttreffs ist eine Initiative des Landes Schleswig-Holstein und eignet sich für Dörfer / peripher gelegene Gebiete mit 700 bis 1.900 Bewohnern, in denen jede Nahversorgungsstruktur fehlt. Der Markttreff soll die Grundversorgung sichern, die sich aus Warengeschäft, Treffpunkt (-funktion) und Servicestelle für Dienstleistungen zusammensetzt. Freiwilliges Engagement, Trägerschaften z. B. über Vereine und / oder Subvention durch die Kommune sind Grundvoraussetzung für eine Tragfähigkeit des Projektes. Sinnvoll ist eine Entwicklung nur in solchen Gebieten, in denen die Gewinnspanne für kommerzielle Anbieter gering ist. Je nach Größe des Gebietes handelt es sich bei den Markttreffs um größere (Laden) oder kleinere (Kiosk) Einheiten.

<sup>86</sup> Untergebracht in Lieferwagen bieten sie ein Standardsortiment von Lebensmitteln, Sanitärartikeln, Zeitschriften, Frischgemüse, Obst, Backwerk und anderem. Nachteilig ist, dass es sich hier um ein privatwirtschaftlich betriebenes Angebot handelt, das kommunal nicht steuerbar ist und daher keine Gewähr für eine (dauerhafte) Versorgung bietet.

1950er bis 1970er Jahre sollte eine Konzentration von Fördermitteln auf den Erwerb von Bestandsobjekten erfolgen)

Die Kommunen sollten ihre finanziellen Zuwendungen, um neue Einwohner zu gewinnen, insbesondere auch auf Bestandsimmobilien ausweiten. Möglicherweise ließen sich vielen potenziellen Interessenten die Vorzüge einer gebrauchten Immobilie so näher bringen. Hiermit ließe sich ein wich-

tiger Beitrag zur sozialen Durchmischung älterer Einfamilienhausgebiete leisten.

Kommunen sollten daher verstärkt Konzepte zur Bestandserhaltung und -entwicklung auf gesamtstädtischer bzw. regionaler Ebene (interkommunale Kooperation) erarbeiten und hier insbesondere die Einfamilienhausgebiete der 1950er bis 1970er Jahre einbeziehen.

## 6 Fazit

Das Eigenheim ist noch immer die beliebteste Wohnform. Sie würde von den meisten Menschen bevorzugt – wenn sie es sich denn leisten könnten. Das Leben im eigenen Haus gilt als Ausdruck von Selbstverwirklichung und steht am Ende quasi als Krönung der Entwicklung von Wohnbedürfnissen.<sup>88</sup> Die Finanzierung des Eigenheims ‚zwingt‘ quasi zum Sparen und garantiert im Alter mietfreies Wohnen.

Einfamilienhausgebiete stellen in allen Kommunen einen erheblichen Anteil der besiedelten Fläche dar und verlangen eine entsprechende Aufmerksamkeit zur Weiterentwicklung. Bestandsförderungen sollte Vorrang vor Neubauförderungen erhalten, denn im Bestand liegt die Chance, bestehende positive Strukturen effektiv zu nutzen. Der sukzessiv zurückgehende Bedarf an Neubau von Einfamilienhäusern unterstreicht diese Vorgehensweise.

Dennoch wird es auch künftig in bestimmten Städten und Regionen Bedarf an Neubau von Einfamilienhausgebieten geben. Es sollte gelingen, dabei langfristige Tendenzen und Ansprüche zu berücksichtigen, sodass hierdurch keine zukünftigen Problemgebiete geschaffen werden.

Einigkeit besteht in der Prognose, dass hochwertige Immobilien in besten Lagen kaum Vermarktungsprobleme aufweisen werden. Beste Lagen weisen jedoch vielfach auch Bestandsimmobilien insbesondere der 1950er und 1960er Jahre auf, so dass auch hierfür generell gute Prognosen be-

züglich ihrer Vermarktungsfähigkeit gelten. Die ‚Verlierer‘ auf dem Einfamilienhausmarkt werden tendenziell die peripher gelegenen Bestände minderer bis mittlerer Qualität sein. Diese gilt es gegebenenfalls rechtzeitig zu erkennen und mit gezielten Maßnahmen aufzufangen. Denn dieser Teil des Einfamilienhausmarktes stellt gleichzeitig das quantitativ größte Potenzial dar, um breite Bevölkerungsschichten an preiswertem Eigentum teilhaben zu lassen. Wohneigentum übt vielfältige positive Effekte auf gesellschaftliche Rahmenbedingungen aus.

Die Frage nach der Werthaltigkeit von Wohnimmobilien kann zudem nicht allein nach dem Marktwert beurteilt werden. Der Nutz- / Gebrauchswert sowie der emotionale Wert von selbst genutztem Eigentum sind weitere wichtige Aspekte.

Entwicklungen auf dem Einfamilienhausmarkt sollten nicht ‚erlitten‘, sondern erkannt und gezielt gelenkt werden! Deshalb ist es erforderlich, dass die Kommunen verstärkt ihre Bestände an älteren Einfamilienhausgebieten analysieren, um Problemgebiete zu erkennen. Jede Kommune und jedes Einfamilienhausgebiet hat hierbei seine eigenen individuellen Schwierigkeiten und Potenziale. Die Probleme von älteren Einfamilienhausgebieten werden immer ‚in Konkurrenz‘ zu anderen stadtplanerischen Missständen stehen. Im Einzelfall muss eine Kommune bei der Festlegung von notwendigen stadtplanerischen Maßnahmen Prioritäten und Handlungsspielräume abwägen.

<sup>87</sup> z. B. Wohnbauförderung der Stadt Kaufbeuren: Kaufpreinsnachlass auf Baugrundstücke von 5.000,- € je gefördertem Kind

<sup>88</sup> vgl. Brauer 2008, S. 33

# VI Literatur zum Thema

## A

Aring, J.:

Suburbia-Postsuburbia-Zwischenstadt.  
Hannover 1999

Aring, J. u. Herfert, G.:

Neue Muster der Wohnsuburbanisierung. In:  
Brake, K.; J. Dangschaft u. G. Herfert: Sub-  
urbanisierung in Deutschland. Opladen 2001

## B

Beck, S.:

Lebenswelten von Migranten – Repräsentative  
Ergebnisse zur Studie Migranten-Milieus. In:  
vhw Forum Wohneigentum, Heft  
6/2008, S. 287 ff.

Beck, S. u. Perry, T.:

Migranten-Milieus – Erste Erkenntnisse  
über Lebenswelten und wohnungsmarkt-  
spezifische Präferenzen von Personen mit  
Migrationshintergrund in Deutschland. In:  
vhw Forum Wohneigentum, Heft 4/2007,  
S. 187 ff.

Becker, M.:

Eigenheim? – Ach nein. In: Zeitschrift Im-  
mobiliemanager 12/2007. Nimmt Bezug  
auf die Studie des Instituts für Demosko-  
pie Allensbach im Auftrag der Postbank:  
Altersvorsorge in Deutschland 2007/2008

Blecken, U.: Kann in Deutschland kosten-  
sparender gebaut werden? In: BW Bauwirt-  
schaft, Oktober 1995, S. 45-52

Bobka, G.:

Klimaschutz im Gebäudebereich. In: Der  
Immobilienbewerter, Heft 5/2008, S. 22 ff.

Bodenschatz, H.:

Städtebau – von der Villenkolonie zur Gar-  
tenstadt. In: Harlander, T. (Hrsg.): Villa und  
Eigenheim. Stuttgart/München 2001

Brauer, K.-U.:

Wohnen, Wohnformen, Wohnbedürfnisse –  
Soziologische und psychologische Aspekte  
in der Planung und Vermarktung von Woh-  
nimmobilien. Wiesbaden 2008

Büchting, J.:

Einfamilienhausgebiete vor dem Rückbau?  
Masterarbeit an der Bauhaus Universität  
Weimar 2006

Bundesamt für Bauwesen und Raumord-  
nung (Hrsg.):

Raumentwicklungsstrategien zum Klima-  
wandel. Dokumentation der Fachtagung  
am 30. Oktober 2007 im Umweltforum Ber-  
lin, BBR-Online-Publikation Nr. 11/2008,  
Bonn 2008

Bundesamt für Bauwesen und Raumord-  
nung (Hrsg.):

Raumordnungsprognose 2025. BBR-Be-  
richte kompakt 2/2008, Bonn 2008

Bundesamt für Bauwesen und Raumord-  
nung (Hrsg.):

Wohnungs- und Immobilienmärkte in  
Deutschland 2006. Berichte Band 27, Bonn  
2007

Bundesamt für Bauwesen und Raumord-  
nung (Hrsg.):

Wohnungsmärkte in Deutschland 2003.  
Bonn 2003

Bundesgeschäftsstelle der Landesbauspar-  
kassen (Hrsg.), bearbeitet durch empirica:  
Neue Erwerbertypen am Wohnungsmarkt –  
Motive, Potenziale, Konsequenzen. Berlin 2005

Bundesgeschäftsstelle der Landesbauspar-  
kassen (Hrsg.):

Markt für Wohnimmobilien 2008, Daten –  
Fakten – Trends. Berlin 2008

Bundesgeschäftsstelle der Landesbauspar-  
kassen (Hrsg.):

Stadthäuser und Stadtwohnungen – kosten-  
günstig und qualitätsbewusst. Dokumen-  
tation des LBS-Wettbewerbs, Berlin 2007

Bundesministerium für Familie, Senioren,  
Frauen und Jugend (Hrsg.):

Lebenswelten von Migrantinnen und Mi-  
granten in Deutschland – Material für  
die Presse, Berlin 2007 (Quelle: [http://  
www.bmfsfj.de/bmfsfj/generator/Redak-  
tionBMFSFJ/Abteilung4/Pdf-Anlagen/mi-  
granten-milieustudie-rollenbilder,propert  
y=pdf,bereich=,sprache=de,rwb=true.pdf](http://www.bmfsfj.de/bmfsfj/generator/RedaktionBMFSFJ/Abteilung4/Pdf-Anlagen/migranten-milieustudie-rollenbilder,property=pdf,bereich=,sprache=de,rwb=true.pdf),  
25.11.2008)

Bundesministerium für Verkehr, Bau und  
Stadtentwicklung) (Hrsg.):

Einschätzung der Marktchancen von Rei-

henhäusern, Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern aus den 1950er und 1960er Jahren. BBR-Online-Publikation Nr. 13/2008, Berlin 2008

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.):  
Umbau statt Zuwachs – Innovative Projekte zur Regionalentwicklung. Berlin/Bonn 2006

## D

Dransfeld, E.; Boele-Keimer, G.; Pfeiffer, P. u. Weigt, D.:

Baulandmanagement auf neuen Wegen – strategisch, kooperativ, finanzierbar. Hrsg. vom Forum Baulandmanagement NRW, Dortmund 2004

Dransfeld, E.; Freckmann, J.; Joeres, B. u. Pfeiffer, P.:

Bausteine zum Baulandbeschluss. Hrsg. vom Forum Baulandmanagement NRW, Dortmund 2000

Dransfeld, E. u. Lehmann, D.:

Grundstückswertfragen im Stadtumbau. Hrsg. vom Forum Baulandmanagement NRW, Dortmund 2007

Dransfeld, E. u. Lehmann, D.:

Temporäre Nutzungen als Bestandteil des modernen Baulandmanagements. Hrsg. vom Forum Baulandmanagement NRW, Dortmund 2008

Dransfeld, E.; Lehmann, D. u. Meyer, B.:

Grundstückswertermittlung im Stadtumbau. Hrsg. vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Reihe Forschungen, Heft 127, Bonn 2007

Dransfeld, E. u. Pfeiffer, P.:

Die Zusammenarbeit zwischen Kommunen und Privaten im Rahmen des Stadtumbaus. Hrsg. vom Forum Baulandmanagement NRW, Dortmund 2005

Dransfeld, E. u. Pfeiffer, P.:

Baulandbereitstellung – Der Zwischenerwerb als Weg des Baulandmanagements. Hrsg. vom Forum Baulandmanagement NRW, Dortmund 2002

Drixler, E.:

Flächenmanagement – der Schlüssel zu einer erfolgreichen Innenentwicklung? In: Flächenmanagement und Bodenordnung (FuB), Heft 4/2008

## E

Eduard Pestel Institut für Systemforschung im Auftrag des Ministeriums für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Veränderung der Wohnungsnachfrage und Reaktion des Wohnungsangebots in Nordrhein-Westfalen bis 2025. Düsseldorf 2006

Eichener, V.:

Auswirkungen der demografischen Entwicklung auf die Wohnungsmärkte. In: Wohnungswirtschaft und Mietrecht, Heft 11/2003, S. 607-612

empirica ag im Auftrag der LBS: Die Generation über 50: Wohnsituation, Potenziale und Perspektiven. Berlin 2006

empirica ag im Auftrag der LBS: Neue Erwerbertypen am Wohnungsmarkt. Berlin 2005

## F

Franke, T.:

Lebenswerte Städte – städtebauliche Strategien für das 21. Jahrhundert. Tagungsbericht zur Veranstaltung der Friedrich-Ebert-Stiftung am 21. Juni 2000. Bonn 2000

## G

Ginzel, B.:

Einfamilienhausgebiete – die künftigen Stadtquartiere im Umbruch? Abstrakt zum Werkstattgespräch des Forum Baulandmanagement NRW. Universität Leipzig, ISB, 2008

Göschel, A.:

Deutschland schrumpft – Was heißt das für die Städte und das Wohnen? 2004 (Quelle: [http://212.12.126.151/cms/index.php?option=com\\_content&task=view&id=71&Itemid=264](http://212.12.126.151/cms/index.php?option=com_content&task=view&id=71&Itemid=264), November 2008)

Gutmann R.; Schweizer, P. u. Pletzer, T.:

Baulandgewinn ohne Erweiterung, Innenentwicklung statt neuer Baulanderschließung – zur Weiterentwicklung bestehender Einfamilienhaus-Siedlungen. In: SIR – Mitteilungen und Berichte, Band 31/2004-05, S. 149 ff.

## H

Heuer, J.:  
Lehrbuch der Wohnungswirtschaft. Frankfurt a.M. 1985

## I

Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS NRW) (Hrsg.):  
Demografischer Wandel und längerfristiger Wohnsiedlungsflächenbedarf in den Gemeinden und Kreisen Nordrhein-Westfalens. Dortmund 2005

IRS Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung im Auftrag des Deutschen Bundestages:  
Der demografische Wandel und seine Konsequenzen für die Wohnungsnachfrage, Städtebau und Flächennutzung. 2004

## J

Jekel, G. u. Frölich von Bodelschwingh, F.:  
Stadtpolitik und das neue Wohnen in der Innenstadt – Wohnungsangebot, Anbieterstrukturen und die Bedeutung neuer Wohnformen für die Stärkung des Wohnstandortes Innenstadt. In: difu (Hrsg.): Im Brennpunkt: Innenstadtwohnen – Neue Herausforderungen für die Städte. Deutsche Zeitschrift für Kommunalwissenschaften, Heft 1/2008, S. 13 ff.

Jonas, C.:  
Die Stadt und ihr Grundriss. Tübingen, Berlin 2006

## K

Kompetenzzentrum Kostengünstig Qualitätsbewusst Bauen im Institut für Erhaltung und Modernisierung von Bauwerken e. V. an der TU Berlin (Hrsg.):  
Modernisierung von selbstgenutztem Wohneigentum in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern der 50er und 60er Jahre. 2005

Kötter, T.:  
Flächenmanagement – zum Stand der Theoriediskussion. In: FuB, Heft 4/2001

Krautzberger, M.:  
Klimaschutz als Aufgabe städtebaulicher Verträge und kooperativer Stadterneue-

rung. In: Flächenmanagement und Bodenordnung, Heft 6/2008, S. 241 ff.

Kreibich, V.:  
Indikatorgebiete für die kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung in Dortmund – ein Werkstattbericht. 2003 (Quelle: <http://www.raumplanung.uni-dortmund.de/rel/typo3/fileadmin/download/REL/Publikationen/Kreibich/Kleinraeumige%20Wohnungsmarktbeobachtung%20DO.pdf>, 20.05.2009)

Kreuzer, V.; Reicher, C. u. Scholz, T. (Hrsg.):  
Zukunft Alter – stadtplanerische Handlungsansätze zur altersgerechten Quartiersentwicklung. Dortmunder Beiträge zur Raumplanung 130, hrsg. vom IRPUD, Dortmund 2008

## L

Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen (Hrsg.):  
Auswirkungen des demografischen Wandels. Statistische Analysen und Studien Nordrhein-Westfalen, Band 38, Düsseldorf 2006

Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen (Hrsg.):  
Fast ein Viertel der NRW-Einwohner mit „Migrationshintergrund“. 2005 (Quelle: [http://www.it.nrw.de/presse/pressemitteilungen/2005/pres\\_117\\_05.html](http://www.it.nrw.de/presse/pressemitteilungen/2005/pres_117_05.html), 22.10.2008)

Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen (Hrsg.):  
Entwicklungen in Nordrhein-Westfalen – Statistischer Jahresbericht des LDS 2004. Düsseldorf 2004

Löhr, D.:  
Die Plünderung der Erde. Kiel 2008

Lücke, P.:  
Bauen und Wohnen. Sonderdruck aus dem Bulletin des Presse- und Informationsamtes der Bundesregierung Nr. 145/1963, Bonn 1963

## M

Meise, J. u. Volwahren, A.:  
Stadt- und Regionalplanung – Ein Methodenhandbuch., Braunschweig/Wiesbaden 1990

- Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Eigentumsförderung in NRW – Wegweiser zu Eigentum. Düsseldorf 2006
- Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Wohnen ohne Barrieren – Komfort für alle – Beispielhafte Lösungen für Neubau und Bestand. Düsseldorf 2006
- Ministerium für Gesundheit, Soziales, Frauen und Familie des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Zuwanderung und Integration in Nordrhein-Westfalen – 3. Bericht der Landesregierung. Düsseldorf 2004
- Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Perspektiven und Erneuerungsstrategien: 50er-Jahre-Siedlungen in Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf o. J.
- Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Klimawandel in Nordrhein-Westfalen – Wege zu einer Anpassungsstrategie. Düsseldorf 2007
- O**  
Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen: Grundstücksmarktbericht Nordrhein-Westfalen. 2008
- P**  
Petsch, J.: Eigenheim und gute Stube. Wien 1976
- R**  
Rosenbohm, T.: Perspektiven peripher gelegener Einfamilienhausgebiete (80er/90er Jahre). In: Raumplanung, Heft 126/127 2008, S. 120 ff.
- S**  
Schmitt, G. u. Selle, K.: Bestand? Perspektiven für das Wohnen in der Stadt. Dortmund 2008
- Schrader, F.: Strategien zum Wohnen im Alter in suburbanen Einfamilienhausgebieten der 1960/70er Jahre. Diplomarbeit an der Universität Dortmund, Fachgebiet Raumplanung, Dortmund 2005
- Schumann, H.: Zukunft Alter – Altwerden in Einfamilienhausquartieren der Nachkriegszeit. Dortmunder Beiträge zur Raumplanung Nr. 130/2008, S. 243-264
- Schwaldt, N.: So wollen die Deutschen zukünftig wohnen. In: Die Welt, 05.09.2008, nimmt Bezug auf Studie des GdW: Wohntrends 2020
- Simon, C.: Suburbane Wohngebiete – Konzepte zur städtebaulichen Qualifizierung des Ein- und Zweifamilienhauses in der Bundesrepublik Deutschland 1949-1999. Stuttgart 2001
- Statistisches Bundesamt (Hrsg.): Bevölkerung und Erwerbstätigkeit: Bevölkerung mit Migrationshintergrund – Ergebnisse des Mikrozensus 2006. Wiesbaden 2006
- T**  
Temple, N. de: Einfamilienhaussiedlungen im Wandel. Arbeitshefte des Instituts für Stadt- und Regionalplanung, Technische Universität Berlin, Heft 66, Berlin 2005
- Troost, G.: Das Bauen im neuen Reich. Bayreuth 1938
- V**  
Venturi, M.: Die gewendete Stadt – Texte zur Stadtplanung. Delmenhorst/Berlin 2003
- Venturi, M.: Die Moderne und das Andere. In: Hassenpflug, D. (Hrsg.): Die europäische Stadt – Mythos und Wirklichkeit. Münster 2002
- Z**  
Ziegert, S.: Die Geisterstädte der Zukunft. In: Welt am Sonntag, 23.07.2007
- Zukunftsinstitut (Hrsg.): Future Living – die Zukunft der Lebensstile. Kelkheim 2003

# VII Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildung 1:	Entwicklung der Haushaltszahlen im Zeitraum 2005-2025	15
Abbildung 2:	Entwicklung der Altersstruktur der Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen (2005-2030)	16
Abbildung 3:	Entwicklung der Bevölkerung über 60 Jahre in Nordrhein-Westfalen (2005-2025)	17
Abbildung 4:	Anteil der Personen mit Migrationshintergrund an der Bevölkerung (2006)	17
Abbildung 5:	Personen mit Migrationshintergrund in Nordrhein-Westfalen (2005)	18
Abbildung 6:	Baufertigstellungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern in Nordrhein-Westfalen (1995-2007)	19
Abbildung 7:	Entwicklung der Wohngebäufertigstellungen, der Haushaltszahlen und der Baulandpreise im Vergleich (1995-2007)	20
Abbildung 8:	Auswirkungen der Entwicklung der Haushaltszahlen in stagnierenden / schrumpfenden Regionen	21
Abbildung 9:	Entwicklung der Altersstruktur und Phasen des Nachfrageverhaltens auf dem Wohnungsmarkt	22
Abbildung 10:	Nachfrage und Angebot im Marktsegment der Einfamilienhäuser in Nordrhein-Westfalen bis 2015	23
Abbildung 11:	Veränderung der Lebensphasen	26
Abbildung 12:	Veränderung der Haushaltsformen seit 1900	27
Abbildung 13:	Immobilienbesitzer in Nordrhein-Westfalen nach sozialer Stellung (2004)	28
Abbildung 14:	Entwicklung der Wohnbaulandpreise in Nordrhein-Westfalen (2002-2008)	29
Abbildung 15:	Baukostenindex für Wohngebäude in Nordrhein-Westfalen (2005-2008)	29
Abbildung 16:	Lufttemperatur im Jahresmittel in Nordrhein-Westfalen (Status quo und Szenario 2055)	33
Abbildung 17:	Veränderung der Monatsmitteltemperatur in Nordrhein-Westfalen	33
Abbildung 18:	Niederschlag (Jahressumme) in Nordrhein-Westfalen (Status quo und Szenario 2055)	34
Abbildung 19:	Veränderung des mittleren Monatsniederschlags in Nordrhein-Westfalen (Status quo und Szenario 2055)	34
Abbildung 20:	Bochum, Dahlhauser Heide, 1910	43
Abbildung 21:	Kleinsiedlung Neumünster, 1920er Jahre	43
Abbildung 22:	Brandenburgische Heimstätte, Siedlung Schwarzheide	43
Abbildung 23:	Einfamilienhausgebiet der 1950er Jahre in Dortmund-Dorstfeld	45
Abbildung 24:	Einfamilienhausgebiet der 1970er Jahre in Dortmund	45
Abbildung 25:	Lebensphasen eines Eigenheims	46
Abbildung 26:	Aufteilung der zum Kauf angebotenen Einfamilienhäuser nach Baujahr	48
Abbildung 27:	Ungebrochener Trend in die Stadt	50
Abbildung 28:	Entwicklung der Preisveränderungen für Ein- und Zweifamilienhäuser in Nordrhein-Westfalen	51
Abbildung 29:	Durchschnittliche Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahren	52
Abbildung 30:	Wohn- und Grundstücksflächen von derzeit zum Kauf angebotenen Einfamilienhäusern in ländlichen westdeutschen Kreisen nach Baujahr	54
Tabelle 1:	Haushalte mit Immobilienbesitz in Nordrhein-Westfalen (2004)	28