

# „Je drängender das Problem, desto mehr wird es geleugnet“

Fotos Thomas Wolf

**In vielen Städten und Gemeinden in den westdeutschen Bundesländern glaubt man noch immer, dass jedes neu ausgewiesene Einfamilienhausgebiet ein gutes Zeichen ist. Doch der sachliche Blick auf den Bestand gibt vielerorts Anlass zur Sorge: Überalterung der Bewohner, gestrige Wohngrundrisse, mangelhafte Infrastruktur. Ein Forschungsprojekt der Wüstenrot Stiftung analysiert Probleme und Perspektiven**



**Christina Simon-Philipp**

Jg. 1967, studierte 1986–92 Architektur und Stadtplanung an der Universität Stuttgart und der ETH Zürich. 2001 Dissertation „Suburbane Wohngebiete – Konzepte zur städtebaulichen Qualifizierung des Ein- und Zweifamilienhauses in der Bundesrepublik 1949–1999“, Tätigkeit als Architektin, Stadtplanerin, Gutachterin und Fachpreisrichter; seit 2007 Professorin an der Hochschule für Technik Stuttgart, Fakultät Architektur und Gestaltung. Zusammen mit Karin Hopfner und weiteren Forschungspartnern Autorin der Wüstenrot-Studie „Die Zukunft von Einfamilienhaus-Gebieten der 1950er bis 1970er Jahre. Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Nutzung“

**Frau Simon-Philipp, in einem Forschungsprojekt der Wüstenrot Stiftung haben Sie neunundzwanzig ältere Einfamilienhausgebiete auf dem Gebiet der alten Bundesrepublik untersucht. Wie groß ist das Forschungsfeld?**

Im Wohnungsbestand der alten Bundesrepublik ist ungefähr jedes dritte Wohngebäude ein Einfamilienhaus aus der Zeit zwischen 1949 und 1978. Jede fünfte westdeutsche Wohneinheit liegt in solch einem Einfamilienhausgebiet. Das sind rund 15 Millionen Wohneinheiten. In „entspannten“ Wohnungsmärkten, das belegt unsere Studie, verlieren sie gegenwärtig als Wohnstandort an Bedeutung.

**Was ist das Problem?**

Die Gebäude sind in die Jahre gekommen, das jeweilige Wohnumfeld weist Defizite auf und der Generationenwechsel schreitet voran oder steht bevor. Bislang galten genau diese Einfamilienhausgebiete der Nachkriegsjahre als Selbstläufer. Aber die vielfältigen Veränderungsprozesse führen bereits in manchen Gebieten zu Entwicklungen, die ein planerisches Handeln erforderlich machen.

**Wodurch haben diese Wohngebiete an Attraktivität verloren?**

Nur jeder zweite Deutsche im mittleren Lebensalter lebt heute noch in einer Eltern-Kind-

Gemeinschaft. Die Zielgruppe, die einst diese Häuser baute, wird kleiner, stattdessen entstehen mehr Single-Haushalte. Die Präferenz für urbane, gut erschlossene Standorte führt zu einer Verschiebung der Nachfrage. Für viele Lebensentwürfe ist ein Einfamilienhausgebiet in der Peripherie ungeeignet. Familien, in denen beide Partner arbeiten, bevorzugen andere Wohnstandorte als die Großelterngeneration.

**Die Defizite waren ja bereits in die Struktur eingebaut. Ist das früher, als die Bewohner noch jung und tatkräftig waren, nur nicht aufgefallen?**

Die Anforderungen an das Wohnumfeld und die Infrastruktur blieben lange Zeit gleich. Die Standorte waren auf das „klassische“ Familienmodell ausgerichtet – der Vater fährt mit dem Auto zur Arbeit, und die Frau bleibt mit den Kindern im Haus mit Garten. Die Grundrisse und die Energiebilanz der Häuser sind in jener Zeit stehengeblieben.

**Was lässt sich beobachten?**

In vielen Einfamilienhausgebieten gibt es „innere Leerstände“, eine „hidden emptiness“, wo vielleicht noch eine alte Dame allein auf 200 Quadratmetern wohnt. Aus unseren qualitativen Interviews mit Immobilienmaklern ergab sich, dass viele ältere Menschen, die ihr Haus verkaufen



**Literatur**

Die Zukunft von Einfamilienhausgebieten aus den 1950er bis 1970er Jahren. Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Nutzung. Wüstenrot Stiftung (Hg.) Ludwigsburg/ Berlin 2012

Die Doppelseite aus dem Kapitel „Bestandsaufnahme“ zeigt die Verteilung der Bausubstanz sowie negative und positive Faktoren, aufgeschlüsselt nach Landkreisen: In den Ballungsräumen um München, Stuttgart oder Frankfurt am Main ist das Modell Einfamilienhaus nach wie vor gesucht, in randständischer Lage wird es zum Problem.

Unten: Reihenhäuser im Gebiet Willbecker Hang, Stadt Erkrath (bei Düsseldorf)





Abb. 15: Übersicht

Die Anrainer (siehe Tab. 7) sind in der Regel eher schlecht zu erreichen. Eine gute Straße führt zum Teil über die Dächer von Altbaugebäuden durch zwei Baublöcke im laubigen Tal. Auf der nur 50 Meter entfernten verkehrsreichen A44 gelangt man über die Auf- und Abfahrten Arnsberg (von Kriemhild, sechs Minuten) oder Arnsberg (von Kriemhild, sechs Minuten). Die Autobahn und der Blick auf die Autobahndächer, die in Tal verlaufen, sind bei einem (einstufigen) Straßenschnitt die gegnerische (einstufige) Industrie- und Gewerbegebiete sind schräg und die daraus resultierenden Lärmschuttwälle sind ein Hindernis für das Gebiet.

**e) Bewohner**

Die Bewohnerzahl am Grünen Weg ist seit 2005 nur geringfügig gewachsen. Der Altersquotient der Bevölkerung ist mit 0,79 fast doppelt so hoch wie in Arnsberg insgesamt (0,39). Der Gesamtumsatz dürfte durch den hohen Bestand, jedoch sind begrenzte Möglichkeiten (insbesondere planungsrechtliche Vorgaben, die Häuser nach eigenem Wunsch zu modernisieren – im konkreten Fall die Baugrenzen auszuweiten –) im Gebiet nur abgefragt werden. Gerade Interessenten, die perspektivisch das „Altenheim“ in den Häusern miteinbauen, lassen sich von der Topographie und der Topographie der Häuser abschrecken. Auch die hohe verbleibende Wohnverfügbarkeit ist ein „Miner“ für das Gebiet.

**f) Standortgewicht**

Das Gebiet ist als allgemeinster Wohngebiet mit einer Grundfläche von 3,1 ha und einer Grundfläche von 407 m<sup>2</sup>.

von 30/10/7 ausgewiesen. Die Dachneigung ist mit 17°, 18° und 19°, die Baureise insgesamt als offene und bewaldete Fläche festgelegt. Es gibt bereits einzelne Aufbauten, allerdings können nicht herangezogen werden, auf welcher natürlichen Grundlage diese Gebäude stehen werden. In Gebieten, die es nur ein unbesetztes Grundstück, allerdings wie ein im Westen angrenzendes Neubaugebiet nach einer freien Grundfläche auf.

**g) Bereits durchgeführte Maßnahmen**

Die den durchgeführten Maßnahmen zählen in etwa 1,2 ha Fläche im Bereich der Verkehrserschließung. So wurden Ende 1990er Jahre ein- und zwei, auch im Gebiet, Tempo 30 Zonen eingerichtet. Als zentrale Problemstellungen des Areals kristallisierten sich die schlechte Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen und von Kindergärten heraus. Der soziale Wohnungsbau wurde durch gute Baubedingungen ermöglicht. Ein weiterer Negativpunkt ist das schlechte Angebot des angrenzenden Gewerbegebietes, das auf das Gebiet wirkt.

**h) Situation und Ausblick**

Eine gewisse Skepsis gegenüber dem Gebiet drückt sich bei der Vermarktung der Häuser in z.T. deutlichen Preisrückgängen aus. Da diese aber eher aufgrund der Vermarktung der Häuser sich verhalten, lassen sich Leerstände bisher nicht beobachten. Zukünftig ist jedoch aufgrund der Topographie, der nicht herkömmlichen Bauweise und der schlechten Nahversorgung mit Versorgungsproblemen zu rechnen.

Tab. 6: Die Altkommune Grüner Weg

Lage	Distanz zum Ortsmittepunkt	2,5 km
Fläche	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	3 ha
	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	407 m <sup>2</sup>
	Anteil unbesetzter Grundfläche	2,5%
Bebauung	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	0,30
	Bauweise	ein- bis zweigeschossig
	Bauweise	ein- bis zweigeschossig
	Bauweise	ein- bis zweigeschossig
Bewohner	Bewohnerzahl (2005)	174 EW
	Erneuerungszustand 2005-2008	-4,5%
	Erneuerungszustand (2009)	58 EW/ha
	Altersquotient	0,79
Austrittsanteil	1,7%	



Abb. 16: Umgestaltung nach Bewohnerwunsch

Tab. 7: Kennzahlen des Grünen Weg

Lage in Gesamtstadt	Bebauungsstruktur	sozialer Altersquotient	Altersquotient
	verdichtet	2,5%	0,79



Abb. 17: Gesamtansicht



Abb. 18: Treppenerweiterung



Abb. 20: Angrenzender Gewerbebereich

und umziehen wollen, den Wert ihrer Immobilie vollkommen überschätzen. Für einen realistischen Verkaufspreis können sie keine seniorengerechte Wohnung in der Stadt finden, also bleibt zunächst alles so wie es ist. Das führt auf Dauer zu Verwerfungen, die ein Handeln von Seiten der Kommune erfordern, natürlich auch der Eigentümer. Die Häuser verkaufen sich schon lange nicht mehr von selbst.

**Gibt es bei den Bewohnern dieser Gebiete ein Problembewusstsein?**

Es gibt Nachbarn, die sich zusammentun und bei einem leerstehenden Haus den Rasen mähen oder die Hecke schneiden, um zu verhindern, dass der Leerstand sichtbar wird. Aber viele verschließen einfach die Augen vor dem Problem.

**Und die Kommunen?**

Unser Eindruck ist: Je kleiner die Kommune, je überalterter ihre Einwohnerschaft, je dringender also der Handlungsbedarf ist, umso stärker wird das Problem verdrängt. „Wir wollen den Standort nicht schlecht reden“ oder „Das wird sich schon wieder entwickeln“, lauten dann die Aussagen. Mancherorts meint man, sich zunächst stärker um die Belebung der Innenstadt kümmern zu müssen. Zweifellos ein dringliches Problem vieler Kommunen, aber eben nicht das einzige.

**Ist es nicht Privatsache, ob Hauseigentümer sich mit ihrem Besitz verspekuliert haben?**

Wenn die Städte eine flächensparende Stadt- oder Gemeindeentwicklung wollen, dann kommen sie nicht umhin, sich auch um diese Gebiete zu kümmern. Wenn man sagt, man kümmert sich um die Innenentwicklung und versucht, mit dem Bestand umzugehen, dann gibt es gerade in diesen sehr niedrig verdichteten Gebieten ein großes Potenzial, sie dem neuen Bedarf anzupassen, sie gezielt umzustrukturieren. In der Studie haben wir verschiedene Strategiebausteine entwickelt, wie das möglich ist.

**Welche sind das?**

Sie unterscheiden sich nach Ort und Lage des Gebiets. Wir haben Gebiete, in denen Rückbau eine Frage sein wird, in anderen wird es um Nachverdichtung gehen. Eine sensible Geschichte, auch gestalterisch: Wie kann man sie weiterentwickeln, ohne den Gebietscharakter zu zerstören? Wie kann man eine homogene Einfamilienhausstruktur in unterschiedlich große Wohnungen umbauen, um eine stärkere Mischung der Einwohnerschaft zu erzeugen. Wie lässt sich die einseitige Infrastruktur verbessern? Dass es zu großflächigen Abrissmaßnahmen kommen wird, glaube ich nicht. Vielen Kommunen wird erst durch die Erarbeitung von Demographieberichten dieses Themas bewusst werden. Und wir wissen

aus unseren Befragungen, dass manche Kommunen keinen Überblick hatten, wo ihre Einfamilienhausgebiete aus jener Zeit überhaupt liegen. Als die Karte erstellt war, hieß es oft: „Ach, so viele!“

**Was passiert, wenn die Gemeinden abwarten – nach der Devise: Der Markt wird's regeln?**

Es regelt sich auf keinen Fall von allein. Der erste Rat an die Kommunen ist, diese Gebiete kontinuierlich zu beobachten, was bisher selten der Fall war. Nach unseren Studien war man dort oft erstaunt über den tatsächlichen Altersdurchschnitt oder das Ausmaß des Leerstands. Wichtig für die Kommunen ist, sich erst einmal Datengrundlagen zu verschaffen.

**Welche Perspektive haben die Bestandsgebäude?**

Wir haben die Erfahrung gemacht, dass der Bestand in vielen Regionen nicht als Alternative zum Neubau gesehen wird. Die Vertreter der Kommunen sagten uns in den Interviews, dass der Bestand an Einfamilienhäusern kein Neubaugebiet am Stadtrand ersetzt. Sie müssten sie aber ausweisen, allein schon, um die jungen Familien am Ort zu halten.

**Wo sehen Sie richtige Ansätze?**

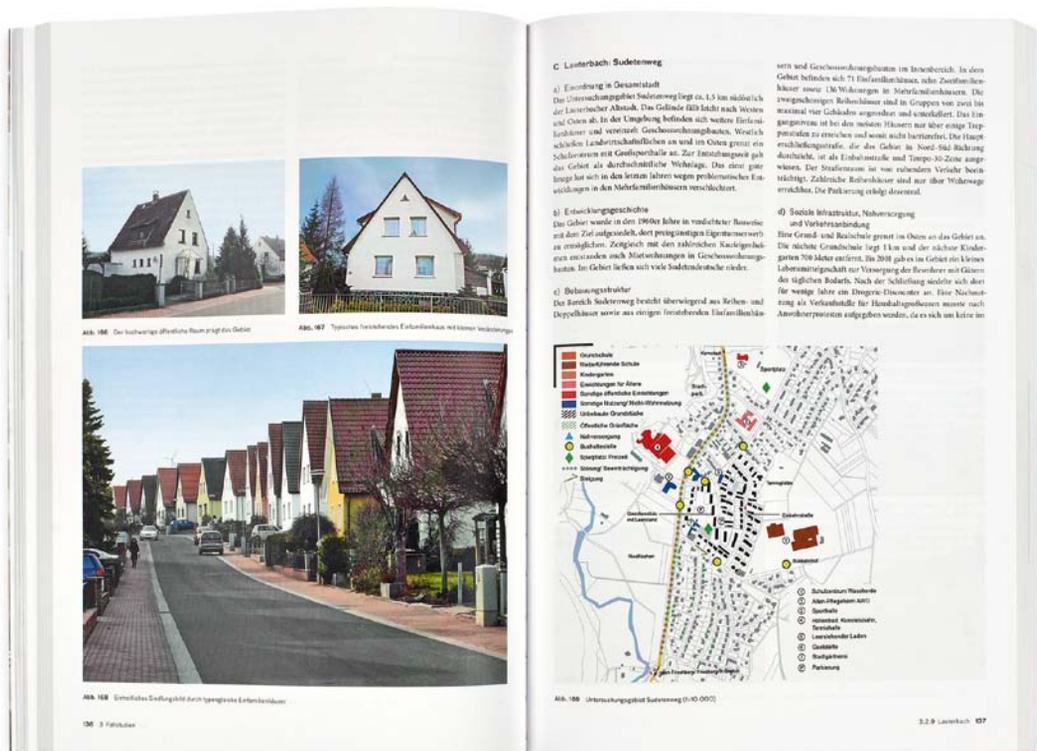
Es gibt Kommunen, die Stadtentwicklungskonzepte aufgestellt haben, in denen explizit dieser



Das Wohngebiet Grüner Weg in Arnsberg, Hochsauerlandkreis. Nach einem Bebauungsplan von 1970 entstanden am Südosthang des Ruhrtals gereifte Bungalows und freistehende Häuser. Der Altenquotient ist hier doppelt so hoch wie in der Gesamtstadt. Die Topographie erzwang zahlreiche Treppen, ein Problem für die Bewohner, aber auch

für potenzielle Nachnutzer, die altersbedingte Einschränkungen einkalkulieren. Auch die schlechte Nahversorgung gilt als Manko. Linke Seite: entsprechende Doppelseite aus dem Kapitel „Fallstudien“, das planerische und statische Kennzahlen, örtliche Besonderheiten und Perspektiven aufbereitet





Doppelseite aus dem Kapitel „Fallstudien“ zur Stadt Lauterbach in Hessen, unter suchungsgebiet Sudeienweg. Ab Ende der Sechziger aufgesiedelt, 71 Einfamilienhäuser und 136 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, letztere in zunehmend schlechtem Zustand, wodurch das Image des gesamten Gebiets leidet. Obwohl der Lebensmittel nahversorger 2001 aus dem Ladengebäude zog, gibt es derzeit keine Nachnutzungsprobleme bei den Wohngebäuden.

Gebietstyp im Fokus ist. Auf der Ebene der Bundesländer setzt sich die Oberste Baubehörde in Bayern in einem Modellvorhaben mit dem Thema auseinander, ebenso die „Regionale“ in Nordrhein-Westfalen; aber in Baden-Württemberg beispielsweise ist das alles noch gar kein Thema.

**Nennen Sie uns ein paar Beispiele aus Ihrem Handlungsbaukasten, die nicht aufwendig sind, aber dennoch eine Wirkung haben?**

Es gibt nur wenige Kommunen, die eigene Förderprogramme auflegen können. Im Folgeprojekt der Wüstenrot Stiftung, das wir gerade bearbeiten, stellen wir fest, dass die Moderation von Eigentümerinteressen, die Unterstützung von Bewohnerinitiativen oder Beratungsangebote, die die Nachfrage eher in den Bestand lenken, schon mit kleinen finanziellen Anreizen gut funktionieren.

**Solange in der Nachbargemeinde nicht ein neues Baugebiet ausgewiesen wird. Müsste man nicht übergeordnet einen absoluten Stopp der Ausweisung von Neubaugebieten für Einfamilienhäuser fordern?**

Ja, in vielen Fällen unbedingt. Ich denke, dass da auf höherer Ebene etwas passieren müsste, um insgesamt den Blick mehr in den Bestand zu lenken. Aber mein Eindruck ist, dass dies zurzeit nicht passiert.

**Welche Instanz könnte hier tätig werden?**

Ich sehe gewisse Möglichkeiten in der Gesetzgebung, z.B. in der Differenzierung der Grunderwerbssteuer und der Grundsteuer sowie in der Ausgestaltung des Bau- und Planungsrechtes. Die Pendlerpauschale und die Eigenheimzulage haben über Jahrzehnte hinweg diese Strukturen gefördert, warum sollte der Staat nun vor der Lösung der Probleme zurückschrecken? Ich bin für den Stopp einer Ausweisung von Bauland für Einfamilienhäuser in vielen Fällen, aber ob das politisch umsetzbar ist?

**Es wäre das Ende der Kirchturmpolitik.**

Die Konkurrenz unter den Kommunen ist nach wie vor stark, und mein Eindruck ist: Je problematischer die demographische Entwicklung in der Kommune, desto mehr Neubaugebiete werden ausgewiesen – das ist vollkommen kontraproduktiv. Das ist Politik, die man gewohnt ist: Die Kommune muss wachsen und die neuen Einwohner gehen ins Neubaugebiet.

**Was kann der Gesetzgeber tun?**

Im Baugesetzbuch ist bereits der Vorrang der Innenentwicklung festgeschrieben. Es müsste den Kommunen darüber hinaus erleichtert werden, die reinen Wohngebiete, die durch nichts anderes durchmischt werden können, in allgemeine Wohngebiete oder sogar in Mischgebiete

umzuwandeln. Das ist alles sehr schwierig. Da sagen Ihnen die Immobilienmakler: „Um Gottes Willen, das sind ja genau die Gebiete mit dem höchsten Wohnwert!“

**Gibt es da einen Konflikt der Planer mit dem Rest der Bevölkerung?**

Alle Strategien, die den Wohnwunsch Einfamilienhaus missachten, werden zwangsläufig ins Leere laufen. Aber diesen starken Wunsch nach dem Wohnen ohne Störung durch andere und mit eigenem Garten, kann man versuchen, in anderen Modellen abzubilden, wie es zum Beispiel in den Baugruppen in Tübingen geschehen ist. Die Lösung liegt in einer stärkeren Durchmischung und passenden infrastrukturellen Ergänzungen, damit in diesen Monostrukturen ein Quartiersleben entstehen kann.

Die Fragen stellten Brigitte Schultz und Nils Ballhausen



Die Siedlung Poelten in Beverungen (Landkreis Höxter/NRW) mit Satteldachhäusern aus den fünfziger und sechziger Jahren. Zunächst vor allem von Einheimischen genutzt, wählten bis 1990 viele Berliner die reizvolle Lage im Weserbergland als Altersruhesitz. Seither gibt es einen Bevölkerungsrückgang um 17 Prozent, dennoch werden

dem gut angeschlossenen Gebiet in der Studie Chancen bei einem nachverdichtenden Umbau für betreutes Wohnen attestiert.

Oben: Der Blick in eine der Siedlungsstraßen illustriert den unterschiedlichen Stand der Modernisierungsmaßnahmen. Im Vordergrund ein Haus im Ursprungszustand.