

Simone Planinsek

Eigenheime aus den 60er- bis 80er Jahren in ländlichen Gemeinden – vom Boom zur Depression?

In den 60er- bis 80er Jahren wurde in den ländlichen Gemeinden Baden-Württembergs viel gebaut. Die ersten dezentralen Wohnquartiere entstanden; die s. g. Wohnquartiere der ersten Generation. Diese befinden sich gerade jetzt, oder bald, am Ende ihrer ersten Nutzungsperiode, so dass sie sowohl gegenwärtig als auch in naher Zukunft einem Generationswechsel unterliegen. Ein Generationswechsel beschreibt den alternierenden Prozess des „Austausches“ einer älteren Generation durch eine jüngere; dies geht einher mit der Veränderung der Ansprüche, Erwartungen und Standards Grundsätzlich stellt sich die Frage in wie fern die Wohnquartiere der 60er- bis 80er Jahre allgemein diesen veränderten Parametern gerecht werden können, und welche Handlungsansätze sich daraus für die Zukunft ergeben. An einem Beispiel aus Baden-Württemberg werden verschiedene Szenarien aufgezeigt.

Datenmaterial und Darstellungen sind entnommen aus der noch unveröffentlichten Dissertation „Die Entwicklung von 60er- bis 80er Jahre Wohnquartieren im suburbanen Raum Baden-Württembergs“ der Autorin. Kontakt: planinsek@wohnquartiere-bw.de

Text- und Bildrechte (soweit nicht anders angegeben) liegen bei der Autorin.

Thematische Einordnung

- Kurzer geschichtlicher Abriss

Lange Zeit stand der Ländliche Raum im Schatten der Agglomerations- bzw. Verdichtungsräume. In der Zeit vor und während des zweiten Weltkrieges wurden von der Politik, und durch diese agitiert die Planung, ländliche Gegenden und das Leben auf dem Land sehr stark propagiert. Es stellte für die Nationalsozialisten die reine, unverdorben Art des Lebens dar, während die Stadt als Moloch und Sündenpfehl dargestellt wurde. >>Die Siedlungstätigkeit der letzten Jahre hat sich in der Hauptsache auf die ländliche Siedlung beschränkt, um möglichst viele Menschen auf dem Lande sesshaft zu machen. Jedoch sind leider fast alle Großstädte weiter gewachsen. << [FEDER1939] Seit der Nachkriegszeit wurde der Stadt, gerade auch im Zuge des Wiederaufbaus, sehr viel Aufmerksamkeit geschenkt. Erst in den

60er-, 70er Jahren wurde von der Politik, Forschung, Planung erkannt, wie sehr man ländliche Gegenden bis dato vernachlässigt hatte. In der Folge wurden Instrumentarien wie die Pendlerpauschale (Vergütung der Wegstrecke von Wohnsitz zu Arbeitsort) eingeführt, um für die Bevölkerung auf dem Land das Leben angenehmer zu gestalten, und es für Städter attraktiver zu machen. Auch die Eigenheimzulage, welche die Schaffung von selbst genutztem Wohneigentum fördert, existiert bereits seit 1949.

- Der ländliche Raum in der BRD

Grundsätzlich ist die BRD, was Bevölkerungsbewegungen angeht, auf charakteristische Weise in Ost- und Westdeutschland einzuteilen. Dabei ist in weiten Teilen Ostdeutschlands mit einer Bevölkerungsabnahme von mehr als zehn Prozent bis 2020 zu rechnen, hingegen in Westdeutschland mit einer durchschnittlichen Bevölkerungszunahme bzw. einer Stagnation zu rechnen ist. [BBR2006]

Diese Tatsachen sind in Ansätzen bereits heute zu beobachten. Die „Siedlungsstrukturellen Kreistypen“ des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung gliedern Raumkategorien auf Kreisebene in jeweils 3 Regionsgrundtypen: „Agglomerationsräume“, „verstädterte Räume“ und „ländliche Räume“. Diese sind in weitere Kreistypen untergliedert. Innerhalb dieser Klassifizierung wurden in Baden-Württemberg keine ländlichen Räume identifiziert, sondern „ländliche Kreise“ in „verstädterten Räumen“, sowie „ländliche Kreise“ in „Agglomerationsräumen“. [BBR RAUMBEOB2006] Per Definition durch das BBR würde also die Diskussion über den „ländlichen Raum“ in Baden-Württemberg bereits an dieser Stelle enden. Hervorzuheben wäre allerdings dass es sich bei der Kategorisierung um Durchschnittswerte auf Kreisebene handelt, deren Betrachtung in diesem Zusammenhang als nicht ausreichend erscheint, da die Analyse der 60er-80er Jahre Wohnquartiere hauptsächlich auf Gemeinde- und Quartiersebene erfolgen soll. Insofern ist also davon auszugehen, dass Raumkategorien auf Kreisebene zwar einen Anhaltspunkt in Form eines Mittelwertes für eine Klassifizierung der Gemeinden und deren Gebäudebestand bieten können, aber natürlich keinesfalls Rückschlüsse auf die intrakommunale Ebene möglich sind.

- Der ländliche Raum in Baden-Württemberg

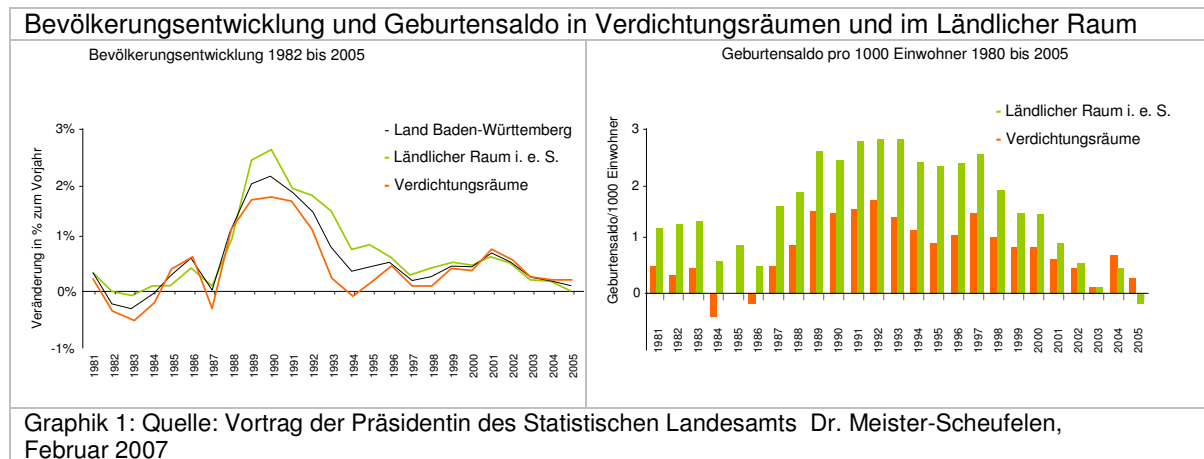
Als Grundlage für die Definition der Raumkategorien in Baden-Württemberg dient der Landesentwicklungsplan. [LEP2002] Hier werden die siedlungsstrukturellen Gegebenheiten auf kommunaler Ebene anhand der Parameter Siedlungsflächenanteil, Siedlungsdichte, Einwohner-Arbeitsplatz-Dichte, Baulandpreisniveau mit unterschiedlicher Gewichtung definiert. Da wohnungspolitische Entscheidungen im Grunde auf kommunaler Ebene getroffen werden, scheint der Ansatz, Kommunen als ländlich zu definieren, geeignet. Etwa 75% des Lan-

des Baden-Württemberg definieren sich laut Landesentwicklungsplan als Ländlicher Raum (im engeren und im weiteren Sinn). In diesen 75% des Landes lebt ein Drittel der Bevölkerung. Insofern ist die Beobachtung und Analyse des ländlichen Raumes äußerst wichtig, da er flächenmäßig einen Großteil Baden-Württembergs ausmacht. Insgesamt gibt es in Baden-Württemberg 1109 Gemeinden, wovon 587 weniger als 5000 Einwohner und 271 Gemeinden 5000-10.000 Einwohner haben. [LUBW2007] D. h. 77,4% der Gemeinden in Baden-Württemberg haben weniger als 10.000 Einwohner.

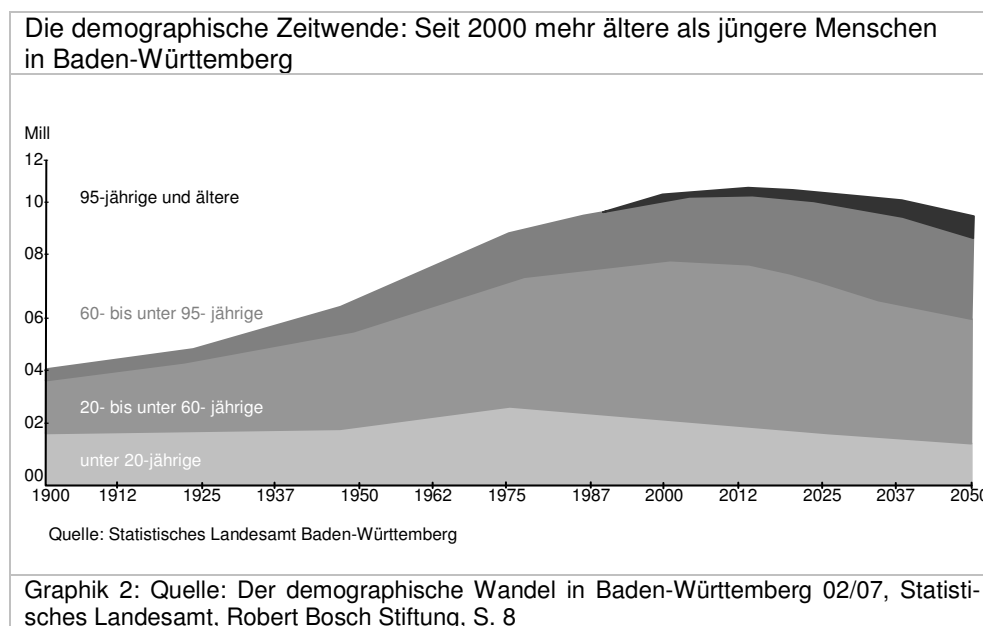
Das Durchschnittsalter betrachtet, ist Baden-Württemberg mit 42 Jahren, laut einer Studie des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, vergleichsweise jung. [STAMOBW2008] Das Durchschnittsalter der BRD liegt bei 42,9 Jahren, während Sachsen Anhalt das Schlusslicht mit 45,5 Jahren bildet. Bis 2025 soll es in Baden-Württemberg allerdings zu einem Anstieg des Durchschnittsalters auf 45,9 [STAMOBW2008] Jahre kommen. Der auf Kreisebene älteste Stadtkreis ist Baden-Baden, mit einem Durchschnittsalter von 46,7 Jahren, während der jüngste Landkreis (Tübingen) ein Durchschnittsalter von 40,1 Jahren aufweist. Auf Ebene der Gemeinden wird die Varianz des Altersdurchschnittes noch weit aus größer. Fleischwangen (Landkreis Ravensburg) ist mit 35,0 Jahren ist die jüngste, Bürchau (Landkreis Lörrach) mit einem Altersdurchschnitt von 49,7 Jahren die älteste Gemeinde Baden-Württembergs. Aufgrund dieser enormen Varianz des Durchschnittsalters auf Gemeindeebene scheint eine Betrachtung aus Kreisebene für diese Zwecke nicht ausreichend.

Bevölkerungsrückgang tritt in den Landkreisen Baden-Württembergs aufgrund hoher Wanderungsgewinne jedoch im Vergleich zu Kreisen in anderen Bundesländern vergleichsweise selten auf. Bis 2025 werden in 31 Kreisen (von 45 Stadt- und Landkreisen) Bevölkerungsrückgänge von bis zu -5,7% erwartet [RSTALA2007], was im Vergleich zum bundesweit am stärksten Schrumpfenden Landkreis Mansfeld-Südharz (Sachsen-Anhalt) mit -29,4% [STALSA2008] marginal erscheint. Zudem ist auch in Baden-Württemberg ein Geburtenrückgang zu verzeichnen; seit 2007 kommt es zu einer Überschreitung der Todesfälle im Vergleich zu Geburten. [BSTALA2008] Weiter prognostiziert das Statistische Landesamt Baden-Württemberg für das Jahr 2050 einen Anstieg von 24% der über 60-jährigen (Graphik 2), im Vergleich zu 1950 – die Geburtenrate dagegen ist rückläufig

Die Vorhut der leer stehenden Wohnquartiere aus den 60er- bis 80er- Jahren ist die Überalterung bzw. die s. g. Remanez. [GRÄF2003] Die Tatsache, dass immer mehr alte Menschen in ihren Häusern zurück bleiben sorgt vorläufig dafür, dass neuer Wohnraum erzeugt werden muss, da die Bestandsgebäude noch weitgehend, wenn auch nur von einer Person, bewohnt sind.



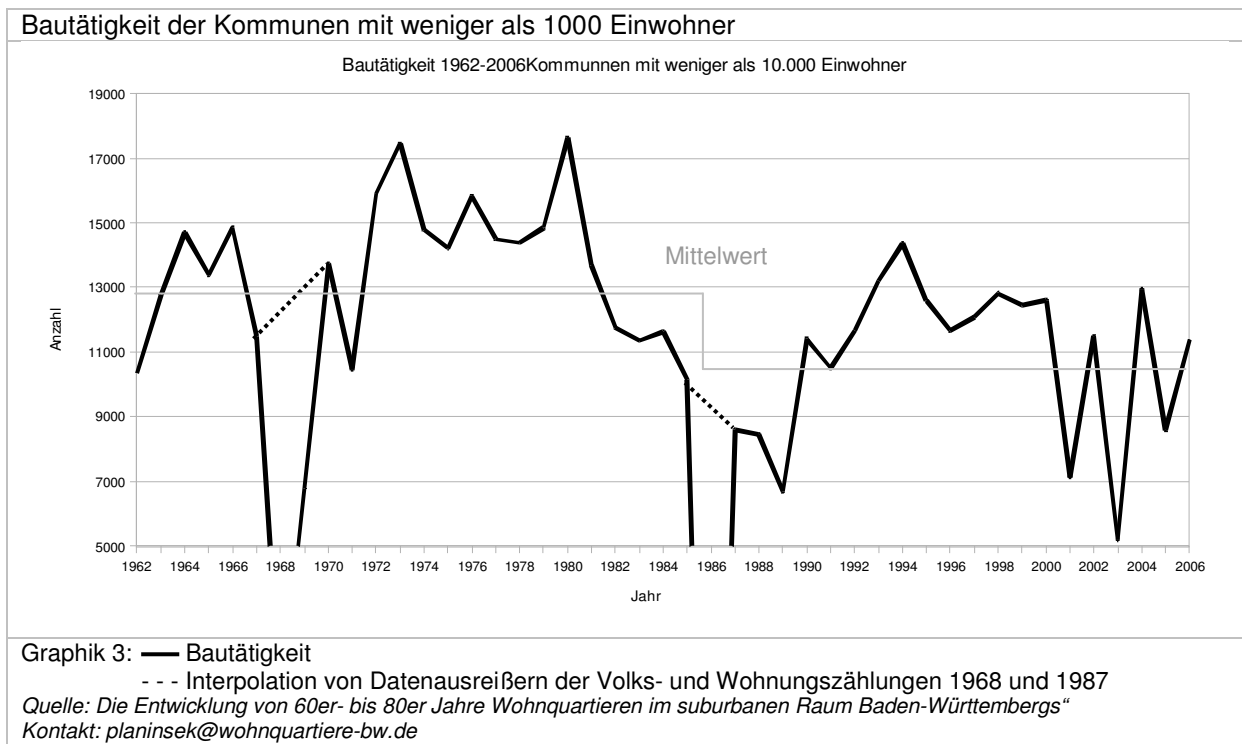
Graphik 1 zeigt den erstmaligen Trend einer geringeren positiven Bevölkerungsentwicklung und negativen Geburtensaldo im ländlichen Raum als in den Verdichtungsräumen. Es ist davon auszugehen, dass sich diese in den nächsten Jahren fortzuschreiben wird.



Ende der siebziger Jahre kam es zu einer raschen Folge ökonomischer, politischer und kultureller Krisen. Dennoch wurde in den sechziger und siebziger Jahren zunehmend neu gebaut, und es entstanden die ersten dezentralen Wohnquartiere, sodass man von den Baugebieten der „ersten Generation“ [BAAKLR2003] sprechen kann. In diesen Wohnquartieren lebten vor allem die so genannten „Normalfamilien“ - Familien mit zwei bis drei Kindern. Nachdem 1975 die Gemeindereform abgeschlossen wurde [BACK, N. 2006], und das Land Baden-Württemberg ein Dorfentwicklungsprogramm erstellte, wurden gezielt Fördermittel zur Verbesserung der Lebens-, Wohn- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung in den Dörfern

der ländlichen Räume und in den strukturschwachen Gebieten des Landes zum Einsatz gebracht. [MIBAWÜ1987] Die Gemeinden des ländlichen Raums lockten mit attraktiven Grundstückspreisen und großzügigen Wohnflächen die Städter aus ihrem beengten und kostspieligen Wohnraum. [BAAKLR2003]

Der Anteil an Einfamilienhäusern in Kommunen bis 10.000 Einwohner beträgt 2006 durchschnittlich knapp 70%. [STAMOBW2006] Graphik 3 zeigt die Veränderung der Bautätigkeit in Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohnern, wobei es zu einem deutlichen Niveausprung Ende der 80er Anfang der 90er Jahre kommt.



In den 80er Jahren drängten viele Zuwanderer und junge Erwachsene aus den geburtenstarken Jahrgängen der sechziger Jahre mit ihren Familien auf den Wohnungsmarkt. Etwa zu dieser Zeit erfuhr die Gesellschaft einen weiteren Strukturwandel. Die „Normalfamilie“ reduzierte sich bereits zur „Kleinfamilie“, einer Familie mit einem, oder keinem Kind. An den Ortsrändern entstanden Baugebiete der „zweiten Generation“. Bis heute hat sich ein dritter sozialer Wandel hin zur Singlestruktur vollzogen, wodurch trotz abnehmender Bevölkerungszahl immer mehr Haushalte entstehen. Die heutigen „Neubaugebiete“ sind also die Baugebiete der „dritten Generation“. Signifikant für diese Entwicklung ist die zentrifugale Struktur der Wohnquartiere vom Ortskern hin zu den dezentralen Wohnquartieren am Ortsrand. Nicht selten sind dort nur sehr beschränkte Möglichkeiten zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs vorhanden, sodass Ortskern und Gewerbegebiete in ihrer Versorgungsrolle weiter nachgefragt werden. Aufgrund der peripheren Lage der Wohngebiete ist diese Tatsache an einen

gut funktionierenden ÖPNV oder MIV gebunden. Ersteres ist aus Wirtschaftlichkeitsgründen leider eher selten der Fall.

Aufgrund der Tatsache, dass in den 60er bis 80er Jahren alle Familien etwa zur gleichen Zeit (+/- 10Jahre) das neue Quartier besiedelt haben, ist davon auszugehen, dass die Kinder der Familien etwa zu gleicher Zeit (+/- 10Jahre) das Quartier verlassen haben, und ebenso die Bauherrngeneration nach etwa 35 Jahren (1995-2015) nicht mehr in ihrem Eigenheim leben wird. Wir bewegen uns gegenwärtig in einem Zeitfenster von 20 Jahren, das circa 2015 enden wird. Die Wohnquartiere werden sich also sukzessive einem Generationswechsel unterziehen. Werden die Gebäude auf dem Immobilienmarkt nicht nachgefragt, ist die Folge der Leerstand. Erste leer stehende, schwer vermittelbare Gebäude in den dezentralen Wohnquartieren deuten diesen Trend an.

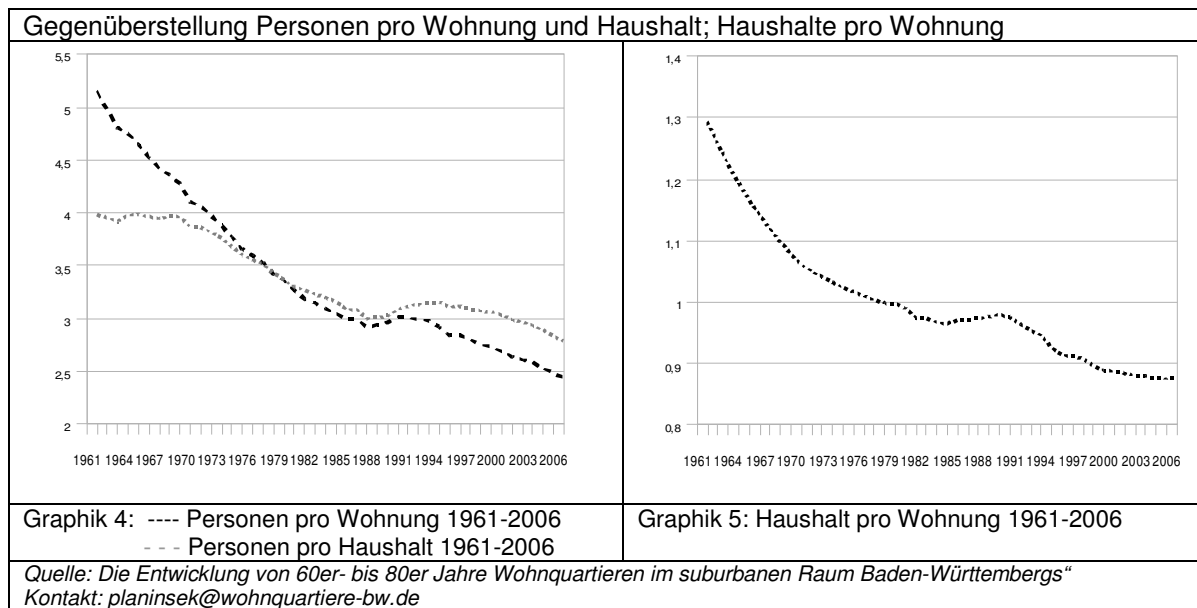
Methodik

- Gemeindeebene

Alle Datengrundlagen sind, soweit nicht anders angegeben, bezogen über das Statistische Landesamt Baden-Württemberg. Um eine gewisse Bandbreite an unterschiedlichen Gebäudebestands-Szenarien aufzeigen zu können, werden Fallstudien von Gemeinden mit weniger als 11.000 Einwohnern in Baden-Württemberg durchgeführt. Die Auswahl der Gemeinden wurde anhand verschiedener Parameter getroffen. Dies sind neben den Einwohnern und der Raumkategorien im Landesentwicklungsplan der Gebäudebestand, Bautätigkeit/Jahr, Bevölkerungsprognose bis 2025, Durchschnittsalter (1996, 2006, 2025) und die Entfernung zum nächst gelegenen Oberzentrum.

Da Wanderungen vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg erst ab einer Gemeindegroße von 5000 angegeben werden, ist es für diese Bevölkerungsprognosen notwendig, Wanderungen bis 2025 aufgrund von Durchschnittswerten aus der Vergangenheit mittels Demographischer Grundgleichung zu ermitteln. Durch unterschiedliche Formation und Kombination der o. g. Parameter wurden letztlich unter den bereits erwähnten Gesichtspunkten 30 Kommunen ausgewählt und kontaktiert. Es kann davon ausgegangen werden, dass letztendlich 5-7 Modellgemeinden untersucht werden.

Einige methodische Ansätze werden hier an der Beispielgemeinde Limbach erläutert werden. Zunächst stellt sich die Frage nach dem kommunalen Gebäudebestand, in diesem Kontext vor allem aus den 60er bis 80er Jahren. Um die Angebots- und Nachfragestruktur dieses Bestandes der jeweiligen Gemeinden beurteilen zu können, werden der kommunale Wohnungsbestand und die Anzahl der Haushalte einander gegenübergestellt. (Graphik 4 und 5)



Da in ländlichen Gegenden damit zu rechnen ist, dass das Verhältnis von Wohnungen zu Haushalten kongruent ist, lässt sich so das Angebot an Wohnraum (Wohnungen) sowie die Nachfrage an Wohnraum (Haushalte) nachvollziehen. Würde demnach das Verhältnis von Haushalten zu Wohnungen größer eins werden, würde dies ein mangelndes Angebot an Wohnraum bedeuten, umgekehrt würde ein Wert kleiner eins auf ein Überangebot auf Wohnraum schließen lassen.

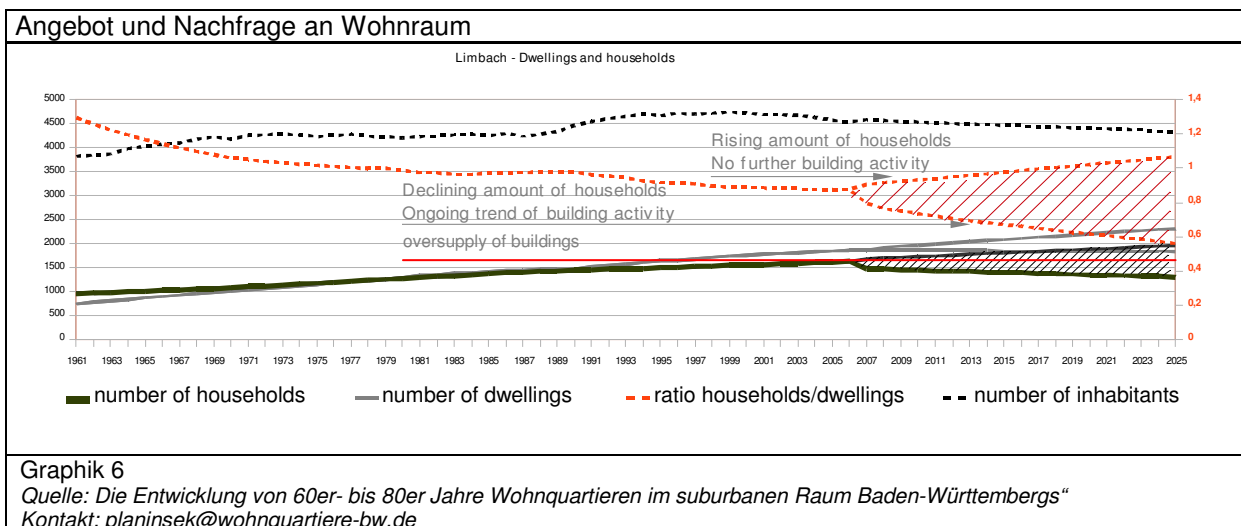
- Quartiersebene

Die Wohnquartiere der 60er bis 80er Jahre werden definiert durch die jeweiligen Bebauungspläne (BauNVO §§ 1-2). Entsprechend ist mit großer Wahrscheinlichkeit darauf zu schließen, dass Gebäude in das Zeitfenster des jeweiligen Bebauungsplans einzuordnen sind. Auszuschließen, dass Gebäude einer späteren Ära in diesen Wohnquartieren gebaut wurde, ist selbstverständlich nicht möglich. Anhand der Dokumentation durch die Bebauungspläne ist es möglich Wohnquartiere entlang der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (BauGB §9 (7)) eindeutig zu bestimmen. Auf Basis kommunaler Daten wurde die Bewohnerdichte, der Altersdurchschnitt sowie Leerstehende Gebäude und die Unterscheidung von Wohn- und Nichtwohngebäuden getroffen. Im Fall der Bewohnerdichte und des Altersdurchschnitts wurden unterschiedliche Cluster gebildet, sodass sich die Wohnquartiere in diese einordnen lassen.

Ergebnisse

Die Gemeinde Limbach liegt im nordöstlichen Teil Baden-Württembergs und ist eine s. g. Landstadt mit knapp 5000 Einwohnern. Von 1973-1975 wurden 6 weitere Gemeinden einge-

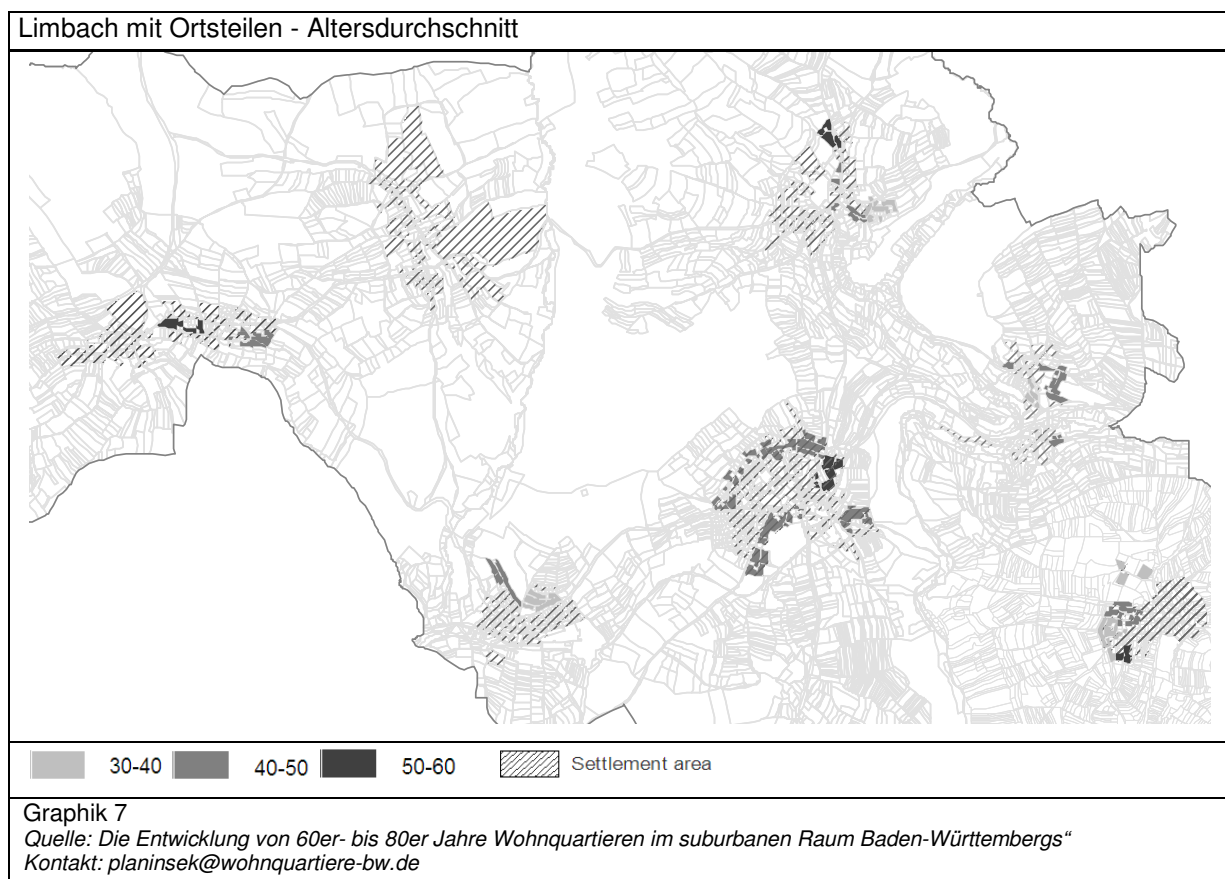
gliedert, sodass Limbach heute aus 7 Ortsteilen besteht.¹ Die nächstgelegenen Großstädte sind Mannheim und Heidelberg. Seit 2005 ist in Limbach ein Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen, der sich voraussichtlich auch in Zukunft fortsetzen wird. Charakteristisch ist aber die damit einhergehende Zunahme der Haushalte. 1961 gab es in Limbach 960 Haushalte, während es 2006 bereits 1625 waren. Das derzeitige Verhältnis von Haushalten zu Wohnungen ist kleiner 1, das würde einem Überangebot an Wohnraum entsprechen. Graphik 6 zeigt neben Untersuchungen bis 2006 auch die Zukunftsszenarien, welche durch Modellprojektionen entstanden sind. Ziel ist es, ein maximales Spektrum an Möglichkeiten und Einflussfaktoren der Entwicklung des kommunalen Gebäudebestands aufzuzeigen. Den beiden Szenarien Haushalte pro Wohnung werden Szenarien für die absolute Anzahl von Haushalten und Wohnungen gegenübergestellt. Eine wesentliche Aussage hierbei ist, dass nur bei einem Einstellen der Bautätigkeit in Zukunft, und einem gleichzeitigen Anstieg der Haushalte, der Ausgleich von Angebot und Nachfrage möglich wird.



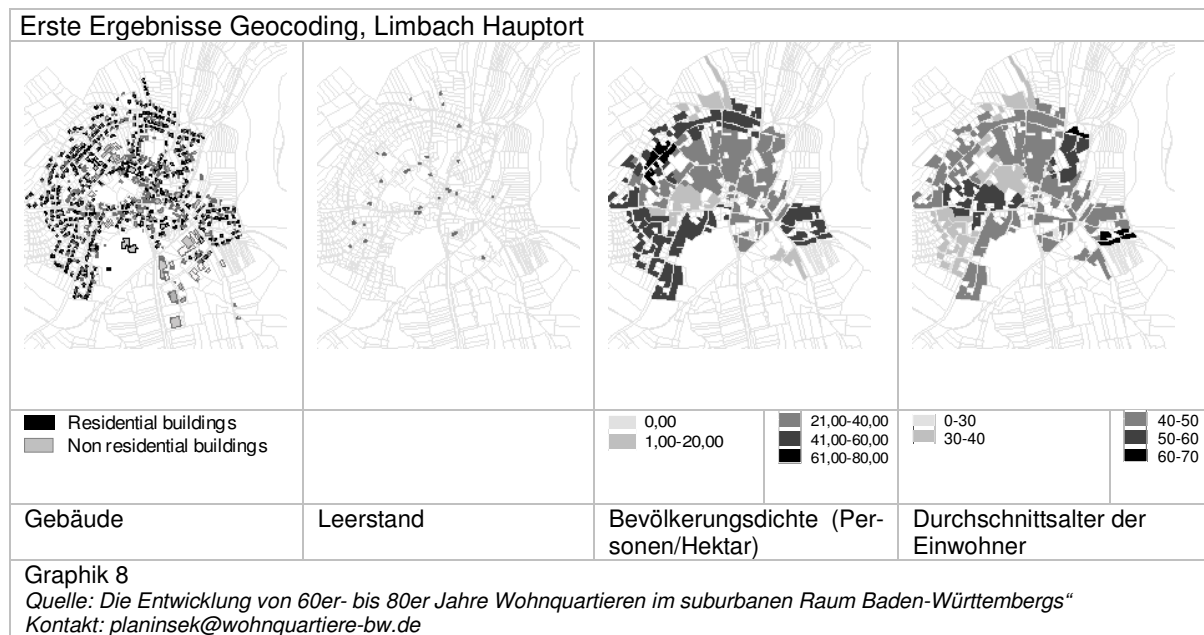
Weiter wird in der Modellprojektion das potentielle Überangebot an Wohnraum dargestellt. Besonders interessant ist in diesem Zusammenhang die Entstehung eines (langfristigen) Überangebots an Wohnraum durch eine kurzfristige Nachfrage. Dieses Überangebot an Wohnraum würde vor allem dann entstehen, wenn in naher Zukunft weiterer Wohnraum nachgefragt würde, aber außerdem bereits jetzt absehbar wäre, dass es längerfristig zu einem Bevölkerungsrückgang kommen würde, sodass also „bewusst“ ein Überangebot an Wohnraum erzeugt würde. Ein gegenwärtiges oder zukünftiges Überangebot an Wohnraum würde stets implizieren, dass der Nachfrager eine „Überauswahl“ an Wohnraum oder Gebäuden hätte, sodass es innerhalb des Gebäudebestandes „Gewinner und Verlierer“ geben

¹ Ortsteile: Limbach (Hauptort, 1639 Einwohner), Balsbach (369), Heidersbach (714), Krumbach (778), Laudenberg (543), Scheringen (335), Wagenschwend (543)

würde. Welche Art von Gebäuden oder Wohnquartieren dann attraktiver (z. B. in energetischer und ästhetischer Hinsicht) sind als andere, steht nicht immer, aber meist bereits jetzt fest.



Graphik 7 zeigt Limbach und die Lage der Ortsteile. Der Hauptort liegt umgeben von den anderen Ortsteilen im süd-östlichen Teil der Karte. Die Distanzen der einzelnen Ortsteile zueinander liegen zwischen zwei und vier Kilometern; die Orte sind nur teilweise über Landstraßen miteinander verbunden. Zwischen zahlreichen Parzellen an landwirtschaftlicher Nutzfläche und Wäldern liegen die Siedlungsgebiete. Graphik 7 zeigt die Wohnquartiere der 60er- und 80er Jahre und deren Altersdurchschnitt. Durch die Datengrundlagen der Kommunen ist es möglich, Wohnquartiere eines vorgegebenen Clusters mittels einer automatisierten Abfrage separat darzustellen.



Graphik 8 zeigt exemplarisch für die definierten Wohnquartiere des Hauptortes Limbach Wohn- und Nichtwohngebäude, Leerstand, Bevölkerungsdichte und das Durchschnittsalter innerhalb der Wohnquartiere. Der hauptsächliche Anteil der Gebäude sind Ein- und Zweifamilienhäuser. Das Durchschnittsalter der 60er- bis 80er Jahre Wohnquartiere ist mit 40-50 Jahren erwartungsgemäß hoch, jedoch gibt es einige Wohngebiete nahe dem Ortskern die sich als älter erwiesen haben. Das Durchschnittsalter des Hauptortes ist 46,5 Jahre, und liegt damit weit über dem Landesdurchschnitt (42 Jahre). Ebenfalls auf der Graphik Durchschnittsalter ist zu erkennen, dass sich einige Wohnquartiere bereits erneuert haben. Dies ist das Wohngebiet im Norden und im Ortskern (beide hellgrau eingefärbt). Das Wohngebiet im Südwesten, welches ebenfalls einen Altersdurchschnitt von 30-40 Jahren aufweist ist ein Neubaugebiet, das in den letzten Jahren geplant wurde. Meist weisen Neubaugebiete einen niedrigen Altersdurchschnitt auf; eine Folge der Segregation junger Familien. Oft ist bei überalterten Wohnquartieren auch mit einer abnehmenden Bevölkerungsdichte zu rechnen (Remanenzeffekt). Dies trifft hier aber nur auf eines der stark überalterten Wohnquartiere zu – vor allem die Wohnquartiere der 60er- 80er Jahre weisen noch eine durchschnittlich hohe Bevölkerungsdichte auf, sodass hier nur in einem Fall (Wohnquartier) von Remanenz gesprochen werden kann.

Zusammengefasst kann man sagen, dass alle Ortsteile, aufgrund des durchschnittlich hohen Altersdurchschnitts der Wohnquartiere, tendenziell überaltert sind. Es gibt aber, wie bereits erwähnt, einige Wohnquartiere die sich bereits „erneuert“ haben, sowie einige Neubaugebiete. Diese weisen jeweils einen sehr geringen Altersdurchschnitt auf. Zu untersuchen bleibt die Frage durch welche Begünstigungen, und zu welcher Zeit es in diesen Wohnquartieren zu einem Generationswechsel kam. Ein wesentlicher Faktor war sicherlich die Nachfrage an

Wohnraum. Sollte sich in den nächsten Jahren ein Rückgang der Wohnraumnachfrage einstellen, stellt sich die Frage nach weiteren Nutzungsmöglichkeiten und -Konzepten der Wohnquartiere und -Gebäude. In diesem Zusammenhang steht die Bedarfsermittlung zukünftiger potentieller Nutzergruppen, die Adaption des Gebäudebestandes an deren Bedürfnisse, und das Aufzeigen neuer Handlungsstrategien.

Handlungsansätze

Der ländliche Raum unterscheidet sich vor allem bzgl. Nach- und Umnutzungskonzepten für Gebäude von Verdichtungsräumen. Es gibt mittlerweile eine große Menge an derartigen Umnutzungsstudien, -Planungen und -Konzepten [BVBS2008]. Charakteristisch für ländliche Gemeinden ist, dass die meisten dieser Ansätze, die auf mittlere oder große Städte ausgelegt sind nicht funktionieren. Der riesige Gebäudebestand in peripheren Wohngebieten „auf dem Land“ wird sich unter gegebenen Umständen nur selten an kreative Milieus, oder Menschen aus schwierigen sozialen Milieus vermitteln lassen. Daher sind spezielle Ansätze und Strategien für ländliche Gemeinden gefordert. [WIRTH2007]

Es muss eine grundsätzliche Diskussion darüber angestoßen werden, welche Zukunftsmodelle dem ländlichen Raum als nächstes liegen. Das Bild der ländlichen Gegenden hängt sehr eng zusammen mit idyllischer Umgebung, kleinen Dörfern, Natur etc. In diesem Zusammenhang könnte eine „Vermarktungsstrategie“ sein, vermehrt regenerative Energien einzusetzen um „zero emission“ Gemeinden zu fördern, und das „grüne Image“ der Gemeinden zu pflegen und auszuweiten. Gerade die überschaubare Größe dieser meist kleineren Kommunen bietet sich an, um eine energieeffiziente Ver- und Entsorgung zu etablieren.

Aufgrund des stetig ansteigenden Durchschnittsalters und der meist sehr starken sozialen Netze in ländlichen Gebieten, könnten sich u. U. kleine Einheiten von Seniorenwohnen etablieren lassen, die z. B. durch eine Art Nachbarschaftshilfe organisiert werden könnten. Das Alt werden zu Hause in der gewohnten Umgebung ist wohl eines der Hauptanliegen von alten Menschen, außerdem vereinfacht eine wohnortnahe Betreuung (innerhalb der Gemeindegrenzen) die Integration von Familienangehörigen.

Der Trend der 60er und 70er Jahre, das Leben auf dem Land dem der Stadt annähern zu wollen, hat den ländlichen Raum für sehr viele Eigenheimbesitzer attraktiver gemacht. Das Muster der jungen Familien die in ihr Eigenheim auf dem Land ziehen, die traditionelle Rollenverteilung von Mann und Frau etc. haben nicht immer und überall, aber doch zu weiten Teilen, ausgedient. Sicherlich gibt es diese Muster noch, und wird es auch weiterhin geben, aber es wird nicht die Mehrheit der Bevölkerung, auch nicht derer auf dem Land ausmachen.

[SIEBEL2008]

Rein wohnungswirtschaftlich gesehen, muss ein Umdenken der Eigenheimbesitzer stattfinden. Gerade in ländlichen Regionen wird Eigenheim mit Eigenkapital und vor allem Kapitalmehrung etwa einem Generationenvertrag gleichgesetzt. Bereits durch ein kommunales Überangebot an Wohnraum ist der positiven Wertentwicklung von einigen Wohngebäuden ein Ende gesetzt. Die Präferenzen von Wohnraumsuchenden werden deutlich ausgeprägter sein, welchen bei einem Überangebot an Wohnraum auch nachgegangen werden wird. Insofern wird die „Gewinner-Verlierer“ Schere auf Gebäudeebene weiter aufgehen. Zudem kommt die Stigmatisierung ganzer Wohngebiete durch einzelne Leerstehende und/oder sanierungsbedürftige Gebäude. Daher könnten auch Gebäude, die in einem vergleichsweise gut erhaltenen Zustand sind, und zum Verkauf anstehen dadurch benachteiligt werden, dass sich in der Nahen Umgebung Leerstehende Gebäude befinden, was oftmals zu einer „Infektion“ führt. Plötzlich wird also aus der viel versprechenden Kapitalanlage Eigenheim eine Fehlinvestition. In diesem Zusammenhang tritt natürlich die Frage der staatlichen bzw. kommunalen Regulierung in den Vordergrund. Gerade in den neuen Bundesländern wurde der Abbruch von Plattenbauten stark subventioniert², um Flächen zu renaturieren und das Bild von „Geisterstädten“ zu vermeiden was in diesem Kontext auch durchaus verständlich scheint. Die Regulierung des Segments der Eigenheime aus den 60er- 80er Jahren würden enorme fiskalische Belastungen bedeuten, was rein ökonomisch die Frage aufwerfen würde ob die Unter- und Aufrechterhaltung der technischen Infrastruktur oder eine Subventionierung des partiellen Rückbaus kostenintensiver wäre. Anders argumentiert könnte dieser Immobilienbereich sich selbst überlassen werden, wobei viele Eigenheimbesitzer mit enormen Kapitalverlusten zu rechnen hätten.

Resümee

Man muss sich vor Augen halten, dass der Immobilienbereich der Einfamilienhäuser in ländlichen Gegenden ein verhältnismäßig kleines Marktsegment ausmacht. Die Mehrheit des Wohnraums wird selbstverständlich in Städten bereitgestellt. Dennoch sind es zahlreiche Einzelschicksale (von Kommunen und Hauseigentümern) die im gesamten gesehen ein großes Problemfeld ergeben. Besonders geeignete, verhältnismäßig einfache monitoring-Methoden sind Mangelware; hier herrscht großer Aufklärungsbedarf. Durch die Darstellung einfachster Parameter wie Bewohnerdichte, Altersdurchschnitt etc. lassen sich fundierte ex-post Szenarien für die Gemeinde entwickeln. Besonders die Analyse der kommunalen Angebots- und Nachfragestruktur des Immobilienmarktes ist wichtig, da ein schlechtes Image einzelner Wohnquartiere oder auch der Kommunen selbst nur schwer zu rehabilitieren sind.

² z. B. das Bund- Länderprogramm Stadtumbau Ost (Rückbau/Aufwertung), Brandenburg

Letztlich ist es an den Kommunalverwaltungen, sich den Problemen des soziodemographischen Wandels zu stellen, bei dem es ohne Frage auch einer neuen Strategie für den Immobiliensektor bedarf, andererseits sind aber auch Eigenheimbesitzer aufgefordert, sich neuen Ansätzen und Planungen nicht per se zu sperren. Auch könnte durch entsprechende finanzielle Anreize der Entscheidungs- und Handlungswillen von Eigenheimbesitzern und Kommunen beschleunigt werden. In erster Linie sollte aber untersucht werden, in welchem Umfang Gemeinden von demographischen und wohnungswirtschaftlichen Veränderungen betroffen sind. Diese müssen detailliert analysiert werden, da es sich meist um eine sehr vielschichtige Problematik handelt, um dann großräumige Strategien entwickeln zu können, die gleichermaßen in der Breite der Betrachtungen als auch in der Tiefe ihre Wirkung zeigen können.

Literaturverzeichnis:

[BAAKLR2003] Bayerische Akademie Ländlicher Räume E.V. (2003). Kritische Faktoren für die Zukunft ländlicher Gemeinden. Zuwachs – Abnahme – Überalterung. Sommerkolloquium `02. Heft Nr. 32, München

[BBR2006] Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2006). Raumordnungsprognose 2020/2050. Bonn: BBR (Berichte, Band 23)

[BACK, N. 2006] Fünf Dörfer werden eine Stadt – zur Gemeindereform 1975, (2006)
URL:http://www.filderstadt.kdrs.de/servlet/PB/menu/1182760_pcontent_l1/navigate1144830585021.html (Stand: 09.November 2006)

[BSTALA2008] Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2008). Bevölkerung und Erwerbstätigkeit Statistische Berichte. Stuttgart

[BBR RAUMBEOB2006] Laufende Raumbesichtigungen – Raumabgrenzungen, Siedlungsstrukturelle Kreistypen (2006).
http://www.bbr.bund.de/nn_103086/DE/Raumbesichtigung/Werkzeuge/Raumabgrenzungen/Siedlungsstrukturelle_Gebietstypen/Kreistypen/kreistypen.html, (Stand: 04.Februar 2009)

[BVBS2008] Bundesministerium für Verkehr Bau- und Stadtentwicklung (2008). Zwischenutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Werkstatt Praxisheft 57. BMVBS, BBR, Berlin

[FEDER1939] Feder, G. (1939): Die neue Stadt, Julius Springer Verlag Berlin, S. 23

[GRÄF2003] GRÄF, B. (2003). Deutsches Wachstumspotenzial: Vor demografischer Herausforderung. DB Research. Aktuelle Themen 277. Frankfurt am Main

[LEP2002] Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (2002). Abt. Strukturpolitik und Landesentwicklung (Ref. 52), Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

[LUBW2007] Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (2007). Indikatoren zur Siedlungsentwicklung - Flächen Gewinnen: Orientierungshilfen für Kommunen. Stuttgart.

[RSTALA2007] Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2007). Der demographische Wandel in Baden-Württemberg - Reihe Statistische Analysen. Stuttgart

[MIBAWÜ1987] Ministerium Baden-Württemberg (1987). Dorfentwicklung. Örtliches Entwicklungskonzept für Dorfentwicklung im Streusiedlungsbereich. Das Beispiel Baiersbronn, Kreis Freudenstadt. Stuttgart

[SIEBEL2008] Walter Siebel, Wohnen in der Innenstadt, Deutsche Zeitschrift für Kommunalwissenschaften 47, Jg. 2008/1, S. 37-46, Deutsches Institut für Urbanistik, Berlin

[STALSA2008] Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (2008). 4. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2005 bis 2025. Magdeburg:, <http://www.stala.sachsen-anhalt.de/bevoelkerung/prognose/index.html> (Stand: 05. Februar 2009)

[STAMOBW2006] Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2006). Ausgewählte Indikatoren für Gemeinden Baden-Württembergs nach Gemeindegrößenklassen Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg Heft 8/2006,. Stuttgart

[STAMOBW2008] Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2008). Was heißt hier "alt"? Zur Entwicklung des Durchschnittsalters in Baden-Württemberg. Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg. Stuttgart

[WIRTH2007] Peter Wirth, M. Bose (2007) Schrumpfung an der Peripherie, oekom, München

Autor:

Simone Planinsek

Universität Karlsruhe (TH)

Institut für Orts- Regional und Landesplanung Lehrstuhl für Stadtquartiersplanung und Entwerfen Kollegengebäude am Ehrenhof

76049 Karlsruhe

Tel: +49 (0) 712 608 2181

Fax: +49 (0) 712 608 6270

planinsek@wohnquartiere-bw.de