

# “Einfamilienhausgebiete im Wandel”

## Das klassische Eigenheim - wertlos oder unbezahlbar?

Das Leben in einem Eigenheim entspricht nach wie vor der beliebtesten Wohnform bei über 50% der Deutschen Bevölkerung. Zukünftig werden nach Expertenmeinung bestimmte Einfamilienhausgebiete in ungünstiger Lage und in strukturschwachen Regionen durch den Einfluss der Demographie und der Abwanderung steigende Leerstände und dadurch möglicherweise sinkende Immobilienpreise zu verzeichnen haben. Als Folge dieser Entwicklung wird eine Problematik entstehen, die Eigentümer und Kommunen gleichermaßen zum Handeln zwingt.

*Einfamilienhausquartiere und die zukünftige Entwicklung dieses Siedlungstyps durch die Auswirkungen des demographischen Wandels und sich verändernder Lebensstile und Erwerbsbiographien rückt immer stärker in den Fokus der Wissenschaft. Dies bestätigt sich zum einen durch die im Auftrag des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung [BBR] im ExWoSt-Forschungsfeld gerade abgeschlossenen Studie der Universität Leipzig zu diesem Thema. Andererseits aber auch durch die steigende Anzahl von Veranstaltungen über die Chancen und Risiken klassischer Eigenheimgebiete in West- und Ostdeutschland.*

In seiner Einführung gelang es [Herrn Trommer](#) sehr gut, die heterogene Ausgangssituation der Einfamilienhausgebiete in unterschiedlichen Regionen der Bundesrepublik anschaulich darzustellen. Fragen wie: **Wertlos oder unbezahlbar? Ich bin Erbe, was nun?** treffen den sprichwörtlichen Nagel auf den Kopf.



Unbezahlbar ist der immer noch von mehr als 50% der Deutschen gehegte Traum von den eigenen vier Wänden, für die meisten sicherlich in den wirtschaftlich starken Gebieten wie München, Stuttgart oder Düsseldorf.

Ganz anders sieht es hingegen in der Uckermark, dem Saarland, Nordhessen oder dem Sauerland aus. Häufige

Arbeitsplatzwechsel, nicht vorhersehbare Erwerbsbiographien in Verbindung mit arbeitsplatzfernen Siedlungsräumen geben berechtigten Anlass zur Frage, ob das klassische freistehende Einfamilien- oder Reihenhaus unter diesen Rahmenbedingungen zukünftig wirtschaftlich noch tragbar ist.

Müssen diese Immobilien, wenn sie auch zukünftig am Markt nachgefragt werden sollen, flexibel auf die sich verändernden Bedürfnisse der heutigen Bewohner, der Erbgeneration oder künftigen, möglicherweise neuen Nutzergruppen anpassbar sein? Ist ein solcher Spagat unter Berücksichtigung steigender Energiekosten und differenzierter Lebensbedürfnisse überhaupt möglich?

Hier zeigt sich also möglicherweise eine Unvereinbarkeit von geforderter Flexibilität und dem Traum vom idyllischen Eigenheim. Diese These gilt laut Herrn Trommer nicht flächendeckend für die Bundesrepublik oder NRW, dennoch gibt es Gegenden, wo sie schon heute der Realität entspricht.

[Dr. Egbert Dransfeld](#), Inhaber des Dortmunder Instituts für Bodenmanagement [IBoMa], beginnt seinen Vortrag mit dem Hinweis, dass es sich bei diesem Thema in gewisser Weise auch heute noch um ein eher “exotisches Themenfeld” handelt.

Die mittlerweile in der dritten oder vierten Welle geplanten und umgesetzten Einfamilienhausgebiete werden von Herrn Dransfeld die “ungeliebten Kinder der Stadtplanung” genannt, da sie nicht gerade eine städtebauliche Herausforderung darstellen, sondern eher die handwerklichen Fähigkeiten der Planer fordern.



Berichte über **“Die Geisterstädte der Zukunft”**, wie sie die Welt am Sonntag nennt, erscheinen in jüngster Vergangenheit auffällig häufig in der Fach- und Tagespresse. **“Was ist also dran an diesen Behauptungen?”**

Wenn wir über die Chancen und Risiken dieser Siedlungsstrukturen sprechen, dann muss uns klar sein, dass wir uns über einen Zeithorizont von 30-40 Jahren Gedanken machen müssen. Das heißt, all unsere Überlegungen und Expertisen zu diesem Thema sollten auf solch einen Zeithorizont ausgelegt sein. Dies ist in unserer schnelllebigen und von Veränderungen geprägten Zeit nahezu unmöglich. Dennoch gibt es Aspekte und Entwicklungen, die wir nicht vernachlässigen bzw. unterschätzen sollten.

**Was genau kann in diesen Gebieten zu Problemen führen?**

Aus Sicht von Herrn Dransfeld sind drei Aspekte zu nennen, die mehr oder weniger großen Einfluss auf die Entwicklung dieser Siedlungsstrukturen haben werden oder könnten.

- demographische Entwicklungen [Schrumpfung];
- Bedeutungsverlust der Immobilie als sichere Investition in eine sorgenfreie Alterssicherung;
- gesamtwirtschaftliche Entwicklungen.

Über die beiden letztgenannten Punkte wissen wir laut Herrn Dransfeld zu wenig um hierzu wissenschaftlich haltbare Aussagen treffen zu können. Dennoch stellen sie langfristig zu beachtende Aspekte dar:

Im weiteren Verlauf seines Vortrages ging Herr Dransfeld auf folgende Punkte ein:

- Unterschiedliche Objekttypen von Einzelimmobilien;
- Definition des Begriffs Einzelhaus;
- stadtsoziologische Betrachtung dieser Siedlungsform;
- den begonnenen bzw. bevorstehenden Bewohnerwechsel in diesen Gebieten;
- sich ändernde Rahmenbedingungen sowie
- mögliche bzw. notwendige Handlungsfelder.

Nach den Ausführungen von Herrn Dransfeld reicht die Geschichte des Eigenheims zurück bis zu den Stadtvillen des 15. Jahrhunderts. Über die Gartenstädte, Kleinsiedlungsgebiete der 20er-Jahre, die Reichswohnstätten der Weimarer Republik, die Zechensiedlungen des Bergbaus bis hin zu den Einfamilienhausgebieten der 80er und 90er Jahre.

Aus stadtsoziologischer Sicht verkörpern diese Gebiete die traditionelle Vorstellung des individuellen Wohntraums, wie es bis ins 21. Jahrhundert hinein auch politisch gewollt und gefördert wurde. **„Im eigenen Heim, kann sich die Familie am Besten entfalten“**, lautete bis vor kurzem die politische Parole. Für über 50% der Deutschen trifft dies auch heute noch zu. Der Wunsch nach einem Eigenheim ist weiterhin populär.

Allerdings könnte sich das Einfamilienhaus zukünftig stärker als heute zu einem Mietobjekt wandeln. Trotz möglicher Anpassungsprozesse an die Bedürfnisse der Bewohner [Grundrisse, Modernisierung, An- und Umbauten] und einer Abnahme der Hauptnachfragergruppe der 30 bis 45 Jährigen, wird das Eigenheim aber überleben und auch zukünftig den Siedlungsraum maßgeblich prägen. Es wird aus Sicht von [Herrn Dransfeld](#)

keinen flächendeckenden strukturellen Leerstand in diesen Gebieten geben. Neue Nachfragergruppen und Formen des Zusammenlebens, eigentumsbildende Migrantenfamilien und das Nachrücken einkommensschwächerer Schichten werden den Fortbestand dieser Siedlungsstrukturen sichern.

[Frau Beate Ginzel](#) vom Institut für Stadtentwicklung und Bauwirtschaft [ISB] der Universität Leipzig berichtet in ihrem Beitrag über das von ihr geleitete Forschungsprojekt **„Stadtquartiere im Umbruch“**, im Auftrag des BBR. Mit dem Ziel, Kommunen zukünftig bei der Entscheidungsfindung und der strategischen Ausrichtung von quartiersbezogenen Maßnahmen zu unterstützen, untersuchte das Institut mehrere Szenarien für unterschiedliche stadttypische Quartierstypen.



Die untersuchten Quartierstypen Gründerzeitquartier, Großwohnsiedlung, Mehrfamilienhaussiedlung sowie Einfamilienhaussiedlung, stellen beispielhafte Ausschnitte der Grundstruktur einer Stadt dar. Von besonderem Interesse für das Forschungsprojekt waren nach Aussage von Frau Ginzel neben den Wohnsiedlungen der 50er und 60er Jahre insbesondere die Einfamilienhausgebiete, da sie zukünftig verstärkt von Transformationen betroffen sein werden. Dies wird sicherlich zuerst verstärkt den Osten Deutschlands betreffen.

Das Leben in einem Eigenheim entspricht, wie schon von Herrn Dransfeld erwähnt, nach wie vor der beliebtesten Wohnform der deutschen Bevölkerung. Zukünftig werden aber nach Frau Ginzel für bestimmte Gebiete in ungünstiger Lage und strukturschwachen Gebieten durch den Einfluss der Demographie und hohe Abwanderungszahlen steigende Leerstandszahlen zu erwarten sein. Man wird sich also auch in diesen Gebieten

mit Herausforderungen wie bspw. Geburtenrückgang, zunehmender Alterung sowie Zu- und Abwanderung auseinandersetzen müssen.

Auf dem Immobilienmarkt, vor allem in monostrukturierten Klein- und Mittelstädten oder im Umland schrumpfender Großstädte, in strukturschwachen und altindustriell geprägten Regionen, wie sie durchaus auch in NRW zu finden sind, sind bereits heute die typischen Anzeichen für eine sinkende Nachfrage zu erkennen:

- die Anzahl der zum Verkauf angebotenen Häuser steigt und
- die Preise sinken.

Eine weiterhin angespannte Arbeitsmarktsituation und der eingeschränkte Zugang zur Versorgungs- und Verkehrsinfrastruktur sind unter anderem Faktoren, die den Effekt der **„ungünstigen Lage“** noch verstärken. Davon sind nach Aussage von Frau Ginzel vor allem Regionen der alten Länder, wie rund um **Bremerhaven, Teile von Südniedersachsen, Nordhessen, des Ruhrgebiets sowie Nordbayern und das Saarland** betroffen.

Die in der folgenden Übersicht angegebenen Zahlen verdeutlichen diese Aussage sehr eindrucksvoll:

Kaufpreis in EURO für ein freistehendes Einfamilienhaus mit ca. 120 qm Wohnfläche.

- Süddeutschland: 550.000 Euro
- Westdeutschland: 300.000 Euro
- Norddeutschland 180.000 Euro
- Ostdeutschland: 140.000 Euro

Weiterführende Informationen zu diesem Forschungsprojekt finden Sie auf der Seite der Universität Leipzig unter [www.uni-leipzig.de/isb/squ/index.php](http://www.uni-leipzig.de/isb/squ/index.php)

Frank Bornmann  
Innovationsagentur  
Stadtumbau NRW