

Jahrestagung 2015 des Forums KomWoB NRW

Zukunftsperspektiven von Eigenheimgebieten in NRW



Überblick

1. Einführung in das Thema
2. Landesarbeitsgemeinschaft der ARL NRW „Einfamilienhausgebiete der 1950er und 1960er Jahre“
 - Die META-Analyse: Bestimmung von Betroffenheitsregionen
 - Szenarien der Entwicklung
 - Handlungsansätze
3. Kommunalbefragung „Problemimmobilien“
4. Fazit

1. Einführung in das Thema



© Thomas Wöhr/Wüstenrot Stiftung

Wüstenrot Stiftung
Hohenzollernstraße 45
71630 Ludwigsburg
www.wuestenrot-stiftung.de

„Die Zukunft von Einfamilienhausgebieten aus den 1950er bis 1970er Jahren – Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Nutzung“ ist ein Forschungsprojekt der Wüstenrot Stiftung, das in ihrem Auftrag von der Hochschule für Technik Stuttgart (HFT), dem Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung, Dortmund (ILS) und dem Institut für Raumordnung und Entwicklungsplanung der Universität Stuttgart (ireus) bearbeitet wurde.

ISBN 978-3-933249-79-1

Die Zukunft von Einfamilienhausgebieten aus den 1950er bis 1970er Jahren

Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Nutzung



Allgemeine Bestandsuntersuchung

Sekundärstatistische Bestandsanalyse auf Kreis- und Gemeindeebene

Allgemeine Bestandscharakterisierung auf Gebiets- und Gebäudeebene

Fallstudienuntersuchung

Analyse komm. Datenl

Ortsbegehungen

Experteninterviews

Bewohnerbefragung

Handlungsempfehlungen

Handlungsempfehlungen für Kommunen und Staat

Szenarien der Bestandsentwicklung

1. Einführung in das Thema

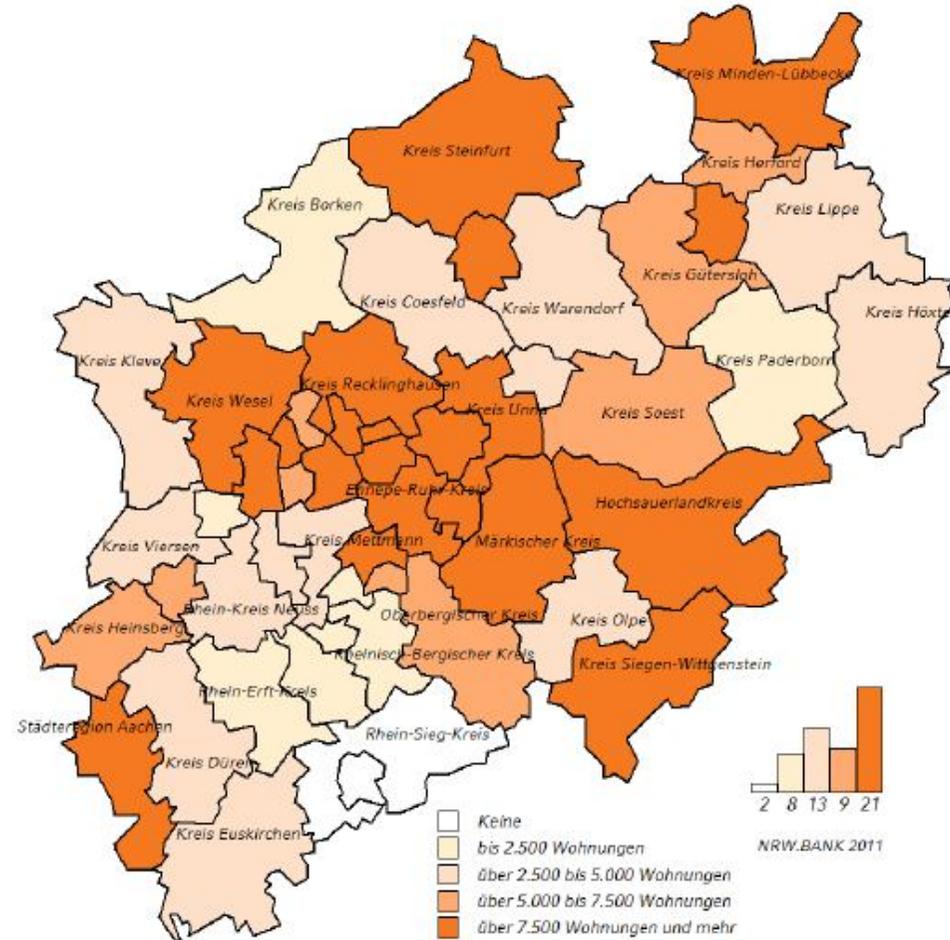


Landtag Nordrhein-Westfalen



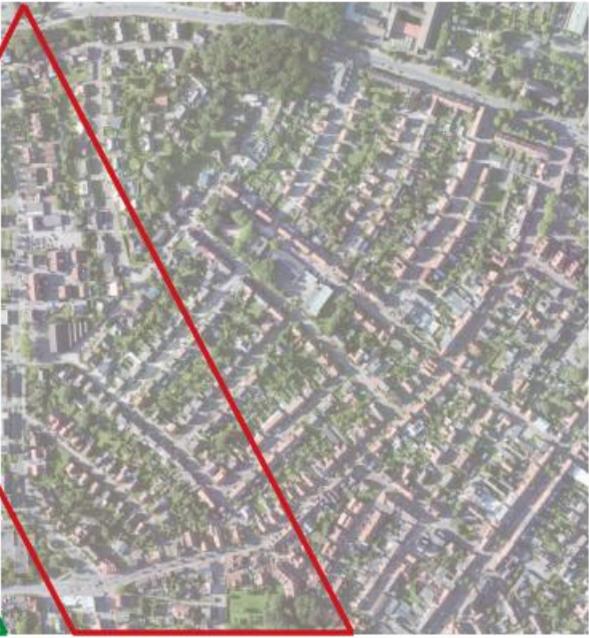
Abschlussbericht der Enquetekommission I
in der 16. Wahlperiode
Wohnungswirtschaftlicher Wandel und
neue Finanzinvestoren in NRW

Karte 8: Wohnungsüberhänge 2010 -2030 alle Wohnungen, Konstante Variante IT.NRW 2030



Quelle: Empirica 2011, nach NRW.BANK

1. Einführung in das Thema



Einfamilienhausquartiere der Zukunft
am Beispiel des Josefsviertels in Ahaus

ProjektDossier



STADT AHAUS



Norbert Post
Hartmut Welters
Architekten & Stadtplaner GmbH
Dortmund • Köln
www.post-welters.de

- Stärkung Innenentwicklung, Verminderung der Freirauminanspruchnahme für Siedlungszwecke, Optimierung der Ausnutzung vorhandener Strukturen
- Aktives Handeln in Bezug auf den demographischen Wandel und Anpassung des baulichen Bestandes an die zukünftigen Anforderungen
- Gestaltung des anstehenden Generationenwechsels unter aktiver Einbeziehung der Bewohner
- Erprobung neuer Lösungsansätze für ältere Einfamilienhausquartiere (Gebäudestrukturen, Grundrisse etc.)
- Anpassung des Wohnumfeldes sowie der technischen und sozialen Infrastruktur an sich ändernde Bedürfnisse
- Schaffung zukunftsfähiger, demographiefester und alterstrukturell gemischter Siedlungsstrukturen, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Quartiers ermöglichen
- Entwicklung eines »Werkzeugkastens« für den zukünftigen Umgang mit Einfamilienhaussiedlungen der 1950 bis 1970er Jahre

1. Einführung in das Thema



Dokumentation Abschlussworkshop am 22. Juli 2011

Wandel der Wohnungsmärkte –
Steuerungsmöglichkeiten von Kommunen

Herausgegeben von Dr. Anja Szyplulski

Sundern	<p>Mit der nachlassenden Nachfrage korrespondieren außerdem in den letzten Jahren sinkende Wiederverkaufspreise – für Medebach und Sundern in den letzten Jahren um rund 3 Prozent; und in den letzten 10 Jahren sogar bis zu 10 Prozent. <i>Krajewski/Werring 2013</i></p>
Marsberg	<p>In Marsberg beispielsweise erzielten Häuser in der häufigsten verkauften Baualtersklasse 1950-1974 durchschnittlich nur 80.000. <i>Komurka / Kleinschnittger 2011</i></p>
Winterberg	<p>In Winterberg werden mit bis zu 150.000 € (52 Prozent der 40 Verkäufe 2009) bzw. bis zu 225.000 € (25 Prozent der Verkäufe) deutlich höhere Verkaufspreise erzielt. <i>Experte Finanzwirtschaft zitiert in Foerster / Suthe 2011</i></p>
Medebach	<p>In Medebach werden die günstigsten Bauplätze in ganz NRW angeboten: der Preis für baureifes, zumeist vollerschlossenes Land beträgt 30 Euro pro qm und rangiert damit sehr deutlich unter dem Kreis – (ca. 60 €) und Landesdurchschnitt (ca. 120 €). <i>Krajewski/Werring 2013</i></p> <p>„Wenn es jetzt dazu kommt, das wir weiterhin sinkende Immobilienpreise haben, was noch dadurch beschleunigt wird, dass immer mehr Immobilien auf den Markt kommen, wird es [...] sicherlich auch kritisch.“ <i>Experte Politik zitiert in Wiesmann / Werring 2011</i></p>

Abb. 14: Schlaglichter zum Thema Immobilien-Preisentwicklung – Hochsauerlandkreis

1. Einführung in das Thema

Demografische Entwicklung

Immer mehr Erbstücke für den Staat ■

Der Anteil älterer Menschen ohne Angehörige hierzulande steigt – damit auch die Vermögenswerte, für die keine Erben vorhanden sind. In solchen Fällen wird der Staat zum Erben – mit allen Rechten und Pflichten. Bei verwahrlosten Immobilien oder finanziell belasteten Grundstücken ist die Vermarktung nicht einfach. In NRW sind die Bezirksregierungen dafür zuständig.

In Zahlen: 2001 waren es 96 Erbschaften, die der Staat alleine im Regierungsbezirk Arnsberg machte (auch weil Angehörige ihr Erbe ausgeschlagen hatten). Zehn Jahre später, 2011, wurden 246 Erbfälle registriert. Tendenz: weiter steigend. In 2012 sind es bereits jetzt 162 Erbschaften (davon 26 mit Grundbesitz), um die sich bei der Bezirksregierung derzeit vier Mitarbeiter/innen kümmern.

Das Ziel der Behörde im Erbschaftsfall ist klar: die Immobilien bzw. Grundstücke möglichst schnell und mit Gewinn verkaufen – durch die Bezirksregierung selbst, den Bau- und

Liegenschaftsbetrieb (BLB) oder beauftragte Immobilienmakler. Aber: „Bei einem Teil dieser Objekte ist die Vermarktung schwierig. Verwahrloste Gebäude oder belastete Grundstücke sind oft nahezu unverkäuflich“, sagt Maria Nagel (Bezirksregierung). „Schrottimmobilien“ seien keine Einzelfälle. „Ihr Anteil hat sich in den letzten zwei, drei Jahren etwa verdoppelt.“ Interessenten sind rar gesät.



[Bild vergrößern](#)

Quelle: http://www.bezreg-arnsberg.nrw.de/presse/2012/07/130_12/index.php

1. Einführung in das Thema

Mediathek Videos

diestory

Sendungen A-Z | **Sendung verpasst** | Livestream | NRW-Themen | Flugzeugunglück in den Alpen | Suche

▶ Mediathek Videos ▶ Sendungen A-Z ▶ die story ▶ die story - Verlassen und verramscht - Wenn keiner Omas Haus will



die story - Verlassen und verramscht - Wenn keiner Omas Haus will
(43:41 Min.)
Sendung vom 25.08.2014

▶ Video

1. Einführung in das Thema

//> Forschung in der ARL

//> **Demographischer und sozio-ökonomischer Wandel**

//> Projekte FF1

//> Publikationen

//> Mobilität, Energie, Klima

//> Planungsprozesse,
Planungskonzepte, Recht

//> Projektübersicht

//> Forschungsplanung

//> Qualitätssicherung

MYARL-LOGIN

Benutzername:

Passwort:

ANMELDEN

[Passwort vergessen?](#)

[Was ist MyARL?](#)

//> Startseite //> Forschung //> Demographischer und sozio-ökonomischer Wandel //> Projekte FF1 //> AG

Anzeigen

Aktuelles

Mitwirkende

LAG-AG Einfamilienhausgebiete der 50er und 60er Jahre

Leitung: Christian Krajewski

Geschäftsführung: Andreas Beilein

Geschäftsstelle der ARL: Rainer Danielzyk

Laufzeit

2013–2015

Forschungsdesign

Untersuchung der Governance des Umgangs mit älteren Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen und deren Herausforderungen.

Vor dem Hintergrund von demographischem, gesellschaftlichem und Wohnungsmarktwandel Analyse von Rahmenbedingungen, Problemlagen, Handlungsbedarfen und Qualifizierungsstrategien für Ein- und Zweifamilienhaus-Gebietstypen der 1950er bis 1970er Jahre.

Mittels indikatorengestützter Klassifizierung Identifizierung von Betroffenheitsräumen in NRW unter besonderer Berücksichtigung von Wohnungsmarktveränderungen.

Vorgehensweise: Arbeitskreissitzungen, Workshops

Zielgruppe: Wissenschaftler, Praktiker, interessierte Fachöffentlichkeit aus Politik und Planungspraxis

Produkte

Veröffentlichungen: Forschungsbericht, Fachaufsätze

Wissenschaftliche Veranstaltungen: Wissenschaftlicher Workshop/Fachtagung

SCHNELLEINSTIEG

[Landesarbeitsgemeinschaften](#)

[Junges Forum](#)

[COMMUN](#)

KONTAKT

Prof. Dr. Rainer Danielzyk

 0511 34842-36

 0511 34842-41

 danielzyk@arl-net.de

INFORMATIONEN

Zur Forschung in der ARL:

- [Arbeitsprogramm der ARL 2013/2014 \(PDF\)](#)
- [Orientierungsrahmen der ARL \(PDF\)](#)

2. LAG ARL NRW „Einfamilienhausgebiete der 1950er und 1960er Jahre“

• META-Analyse

Bestimmung von Betroffenheitsregionen anhand geeigneter Indikatoren

Cluster-Analyse

• Szenarien der Entwicklung von EZFH-Gebieten

• Instrumente und Handlungsansätze

2. LAG ARL NRW „Einfamilienhausgebiete der 1950er und 1960er Jahre“

Konzept der Meta-Analyse

Im Lebenszyklus der Einfamilienhausgebiete aus den 1950er bis 1970er Jahren steht aktuell eine Phase des Umbruchs an. Probleme werden vor allem dann erwartet, wenn die Quantität der auf den Markt gelangenden Bestandseinfamilienhäuser die Nachfrage nach diesem Objekttyp übersteigt oder wenn ungenügende Qualitäts- und Lagemerkmale der Bestandsgebäude eine Aufnahme durch den Wohnungsmarkt erschweren. Während Anzahl, Qualität und Lage der Objekte im Wesentlichen unveränderliche Größen darstellen, sind Lage und Perspektiven der regionalen Wohnungsmärkte Schwankungen und Trendbrüchen unterworfen. Da die Aufnahmefähigkeit des Marktes entscheidend für das Auftreten von Problemen ist, wird eine Polarisierung zwischen angespannten und entspannten Märkten erwartet.

Ziel der Meta-Analyse ist die Unterteilung des Landes NRW in Räume mit geringerer und höherer Wahrscheinlichkeit für das Auftreten von Problemen in diesen Wohngebieten im Umbruch.

2. LAG ARL NRW „Einfamilienhausgebiete der 1950er und 1960er Jahre“

Indikatoren

Block 1: Demographie

Bevölkerungsentwicklung von 2007 bis 2012
in Prozent

Durchschnittliche Zahl der Sterbefälle 2011-
2029 je 1000 Einwohner 2011

Anteil der 0- bis 18-Jährigen an der Gesamt-
bevölkerung 2012 in %

Block 2: Angebotsseite

Anteil der Wohnungen in EZFH der Bau-
altersklassen 1948-1979 in %

Leerstandsquote EZFH der Baualtersklasse
1948-1979 in %

Entwicklung des Baufertigstellungsniveaus
von EZFH 2006-2008 Jahre und 2010-2012
Jahre in WE je 1000 E.

Block 3: Markt

Kaufkraft 2011 in Euro je E.

Baulandpreisniveau 2012 in Euro je m²

Preisentwicklung im Bestand EZFH-
Standardhaus zwischen 2008 und 2012 in %

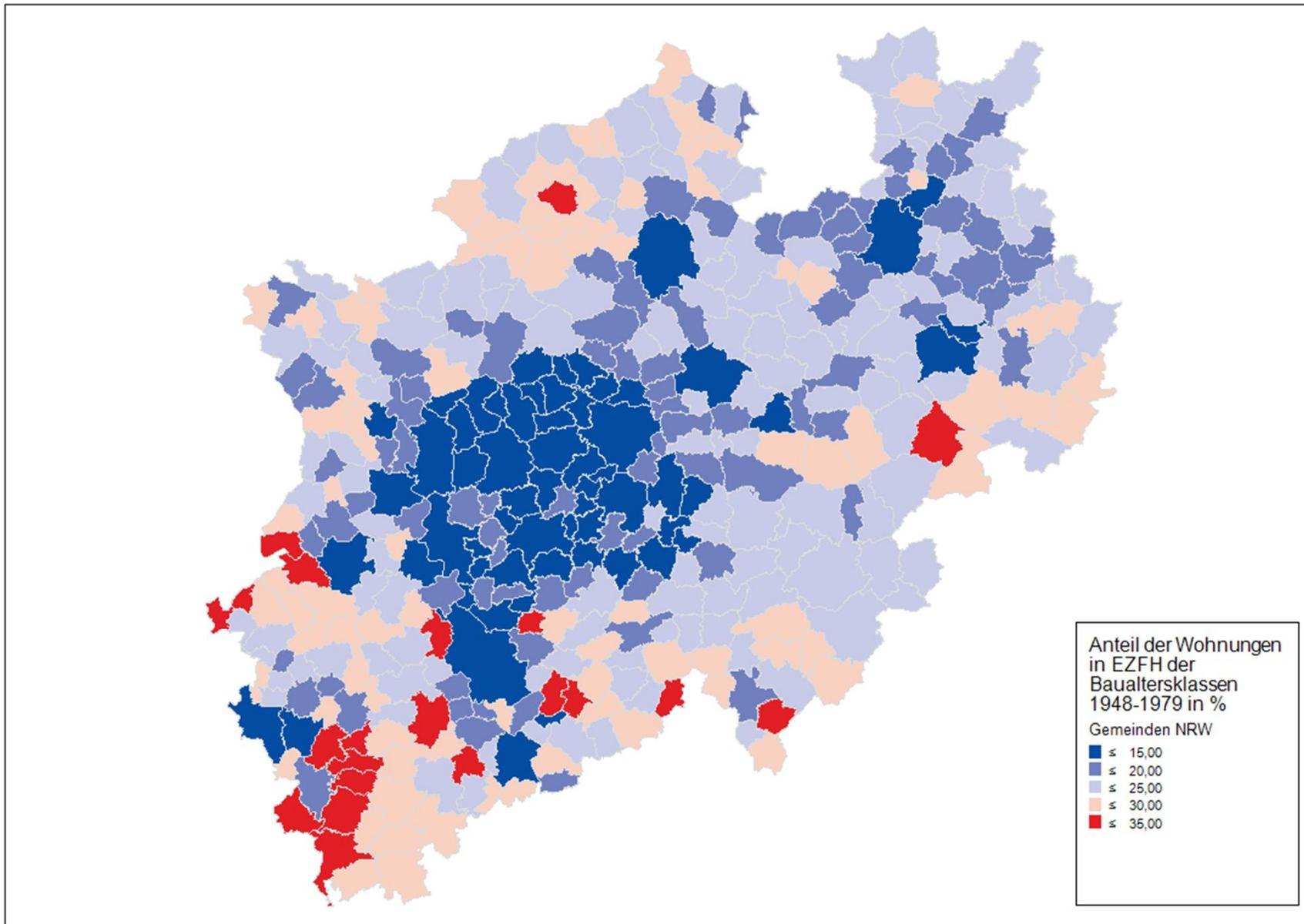
Block 4: räumliche Indikatoren

Bevölkerungs-dichte 2012 in E./km²

Durchschnittliche ÖV-Erreichbarkeit von allen
Haltestellen einer Gemeinde zum nächsten OZ
in Minuten

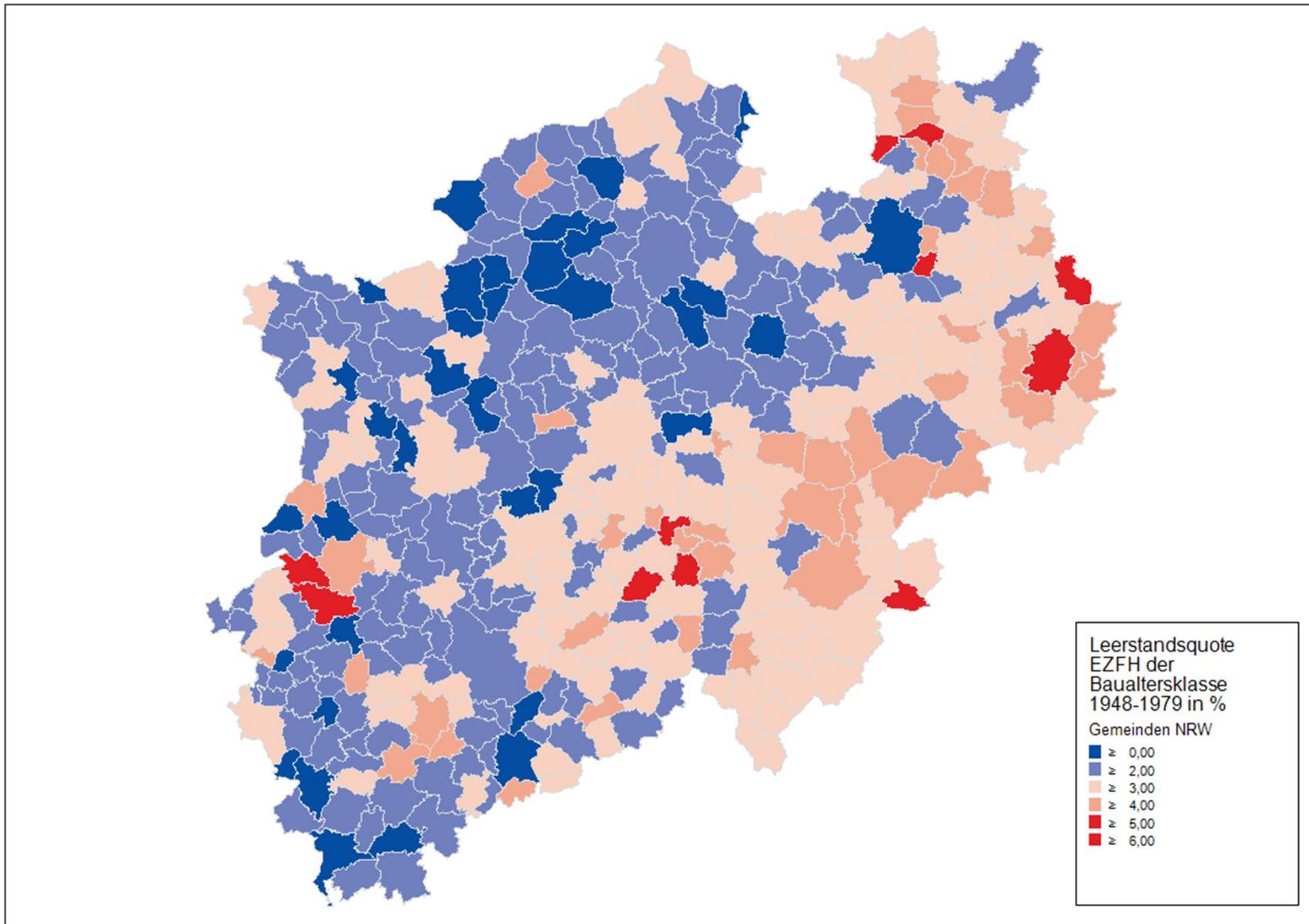
Durchschnittliche Luftliniendistanz zum
nächsten Supermarkt/ Discounter in m

2. LAG ARL NRW „Einfamilienhausgebiete der 1950er und 1960er Jahre“



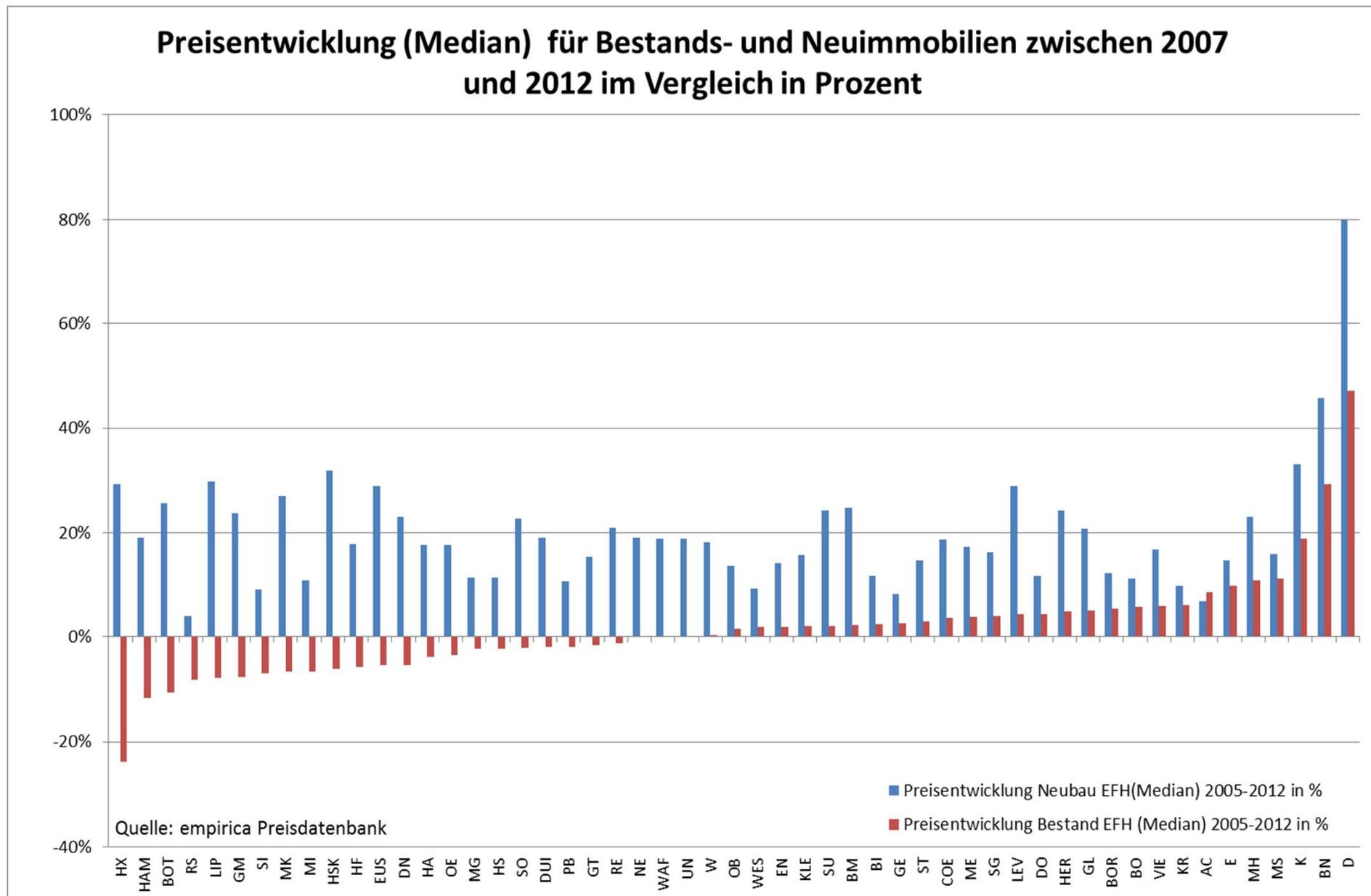
Quelle: LAG NRW nach IT.NRW 2015

2. LAG ARL NRW „Einfamilienhausgebiete der 1950er und 1960er Jahre“

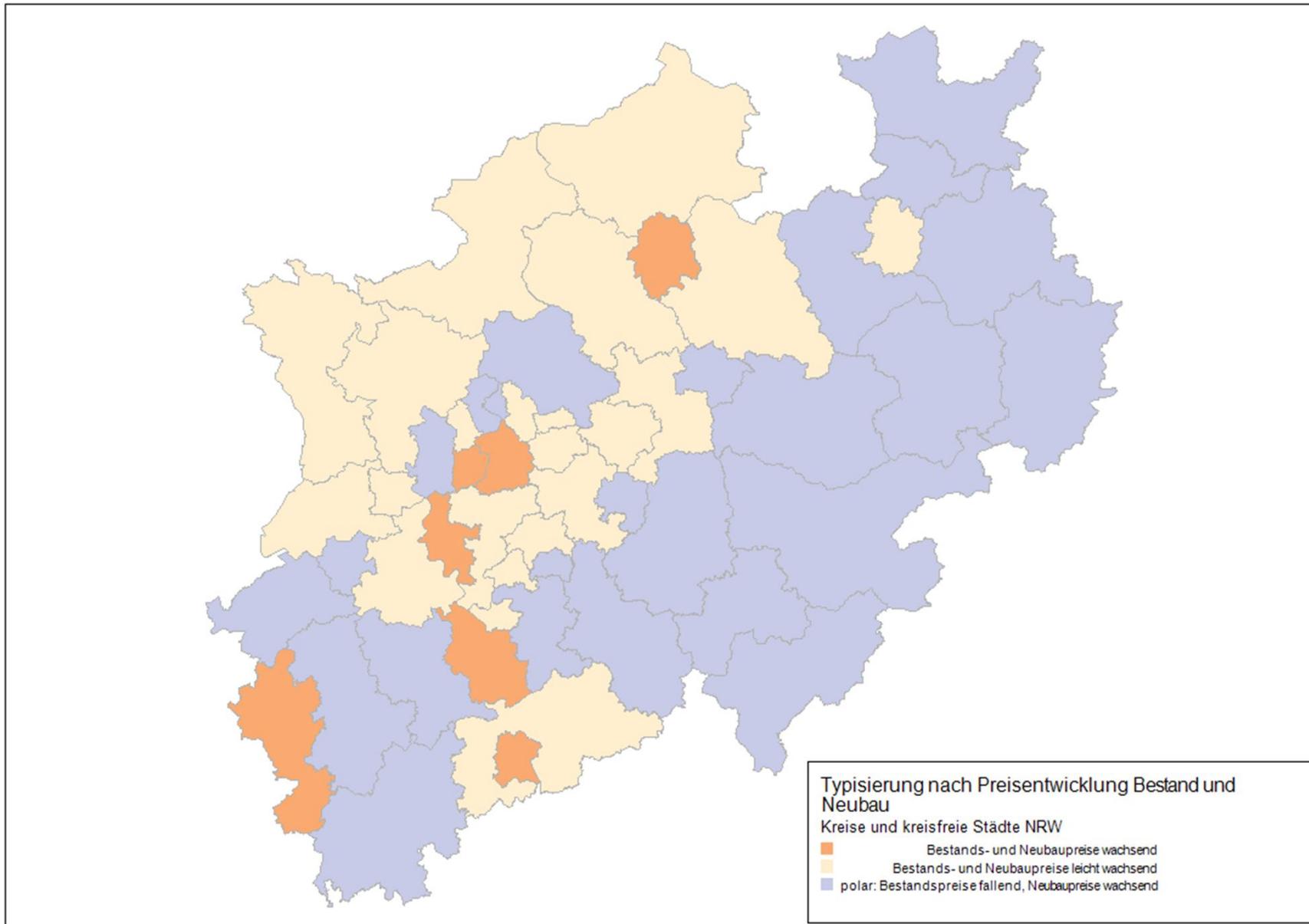


Quelle: LAG NRW nach IT.NRW 2015

2. LAG ARL NRW „Einfamilienhausgebiete der 1950er und 1960er Jahre“

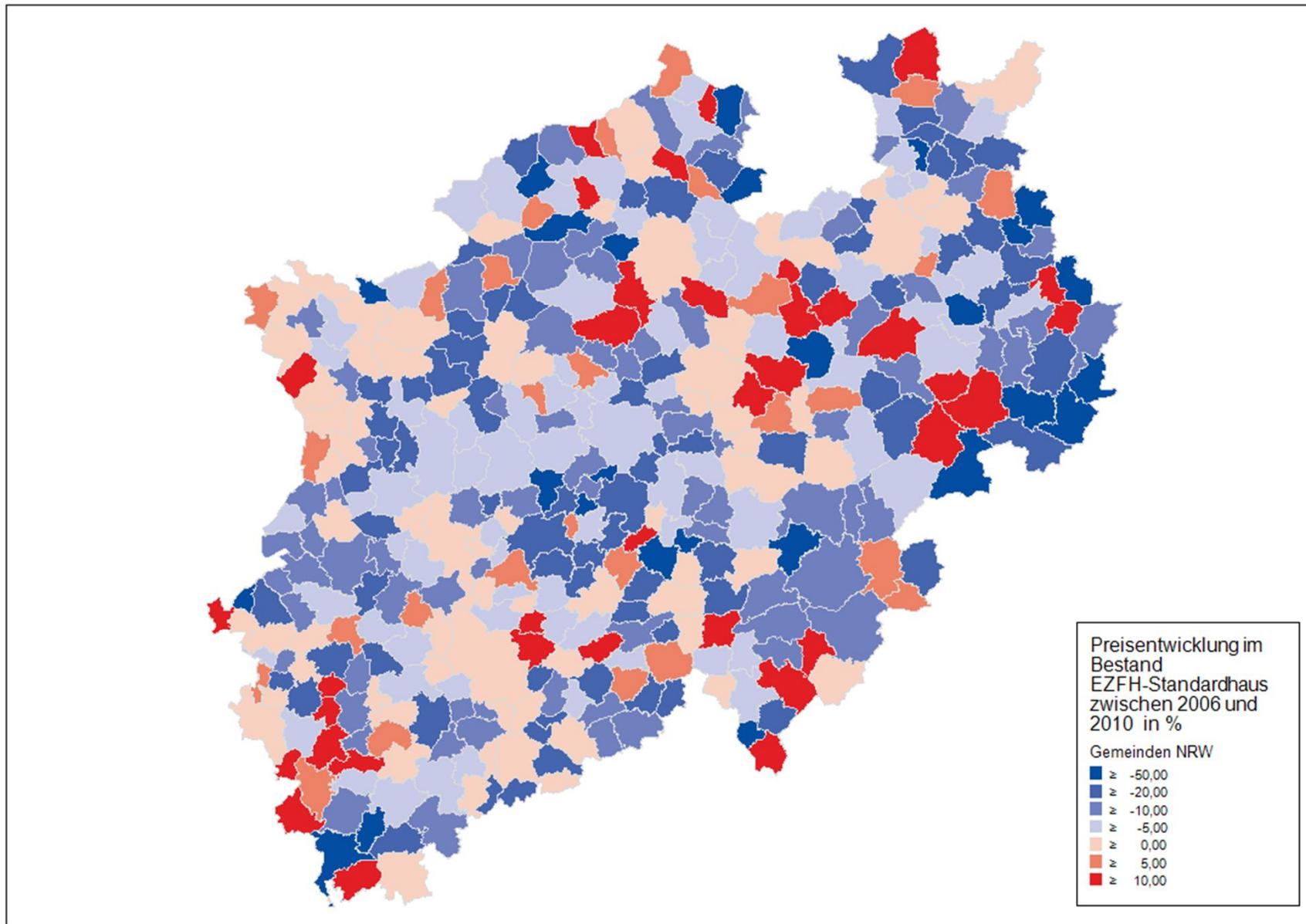


2. LAG ARL NRW „Einfamilienhausgebiete der 1950er und 1960er Jahre“



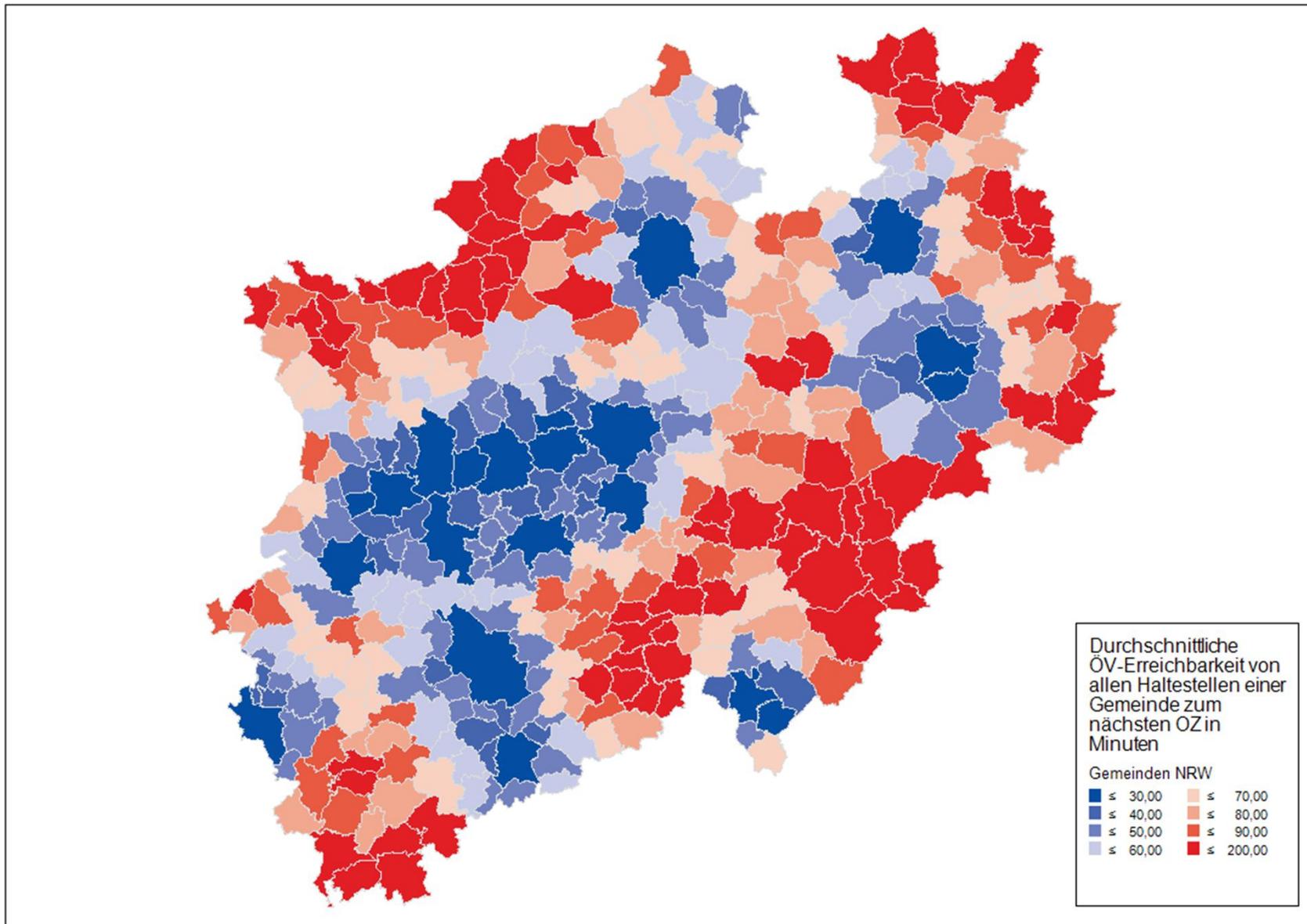
Quelle: NRW.BANK nach Empirica-Preisdatenbank

2. LAG ARL NRW „Einfamilienhausgebiete der 1950er und 1960er Jahre“



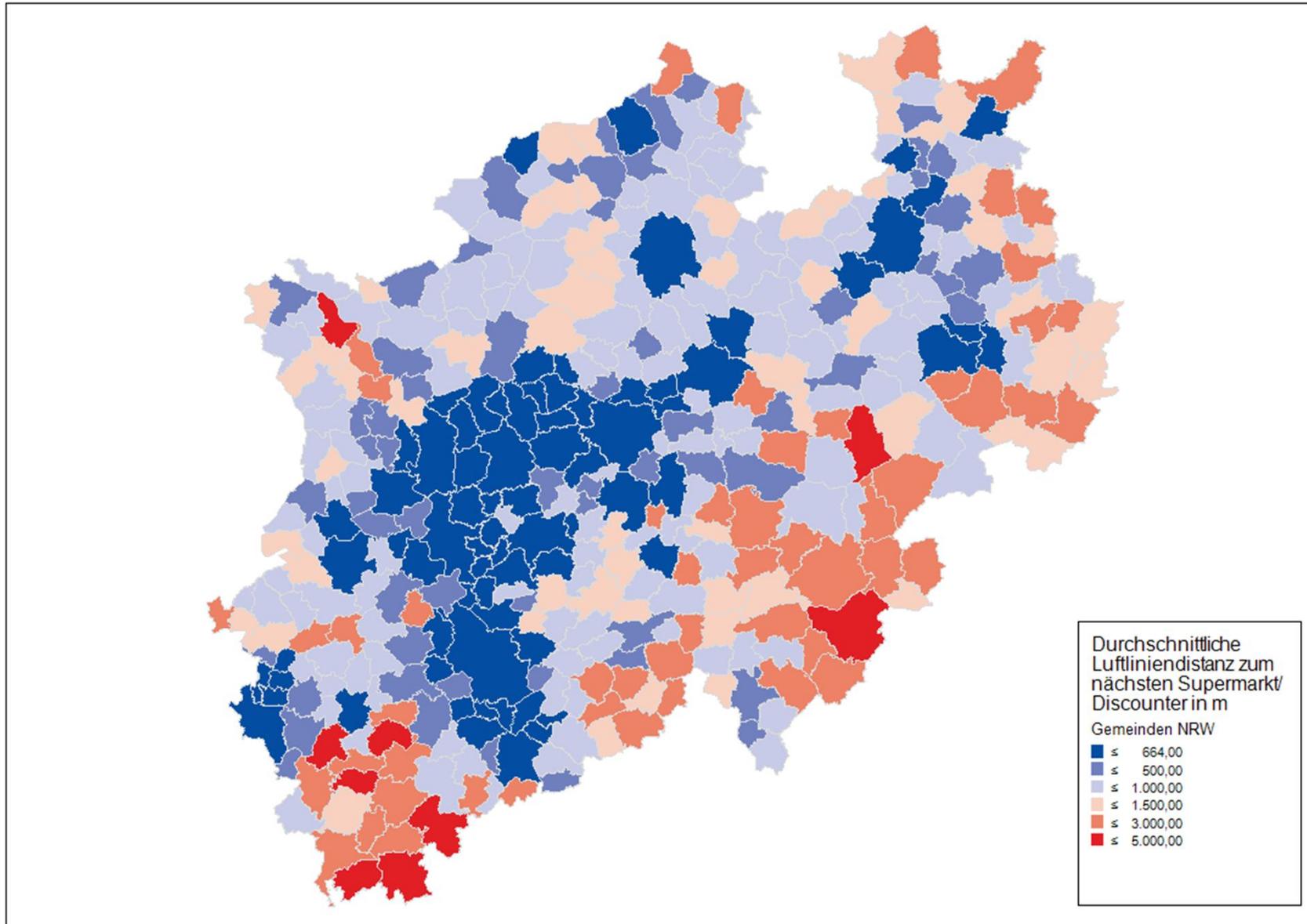
Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2014

2. LAG ARL NRW „Einfamilienhausgebiete der 1950er und 1960er Jahre“



Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2014

2. LAG ARL NRW „Einfamilienhausgebiete der 1950er und 1960er Jahre“



Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2014

2. LAG ARL NRW „Einfamilienhausgebiete der 1950er und 1960er Jahre“

Szenarien der Entwicklung von EZFH-Gebieten

Überformung und Nachverdichtung

Filtering-Down und sozialer Abstieg von Suburbia

Überalterung und Unterauslastung

Leerstand und Verödung im ländlichen Raum



Entwicklungsperspektiven abhängig von der Wohnungsmarktlage

2. LAG ARL NRW „Einfamilienhausgebiete der 1950er und 1960er Jahre“

Instrumente und Handlungsansätze

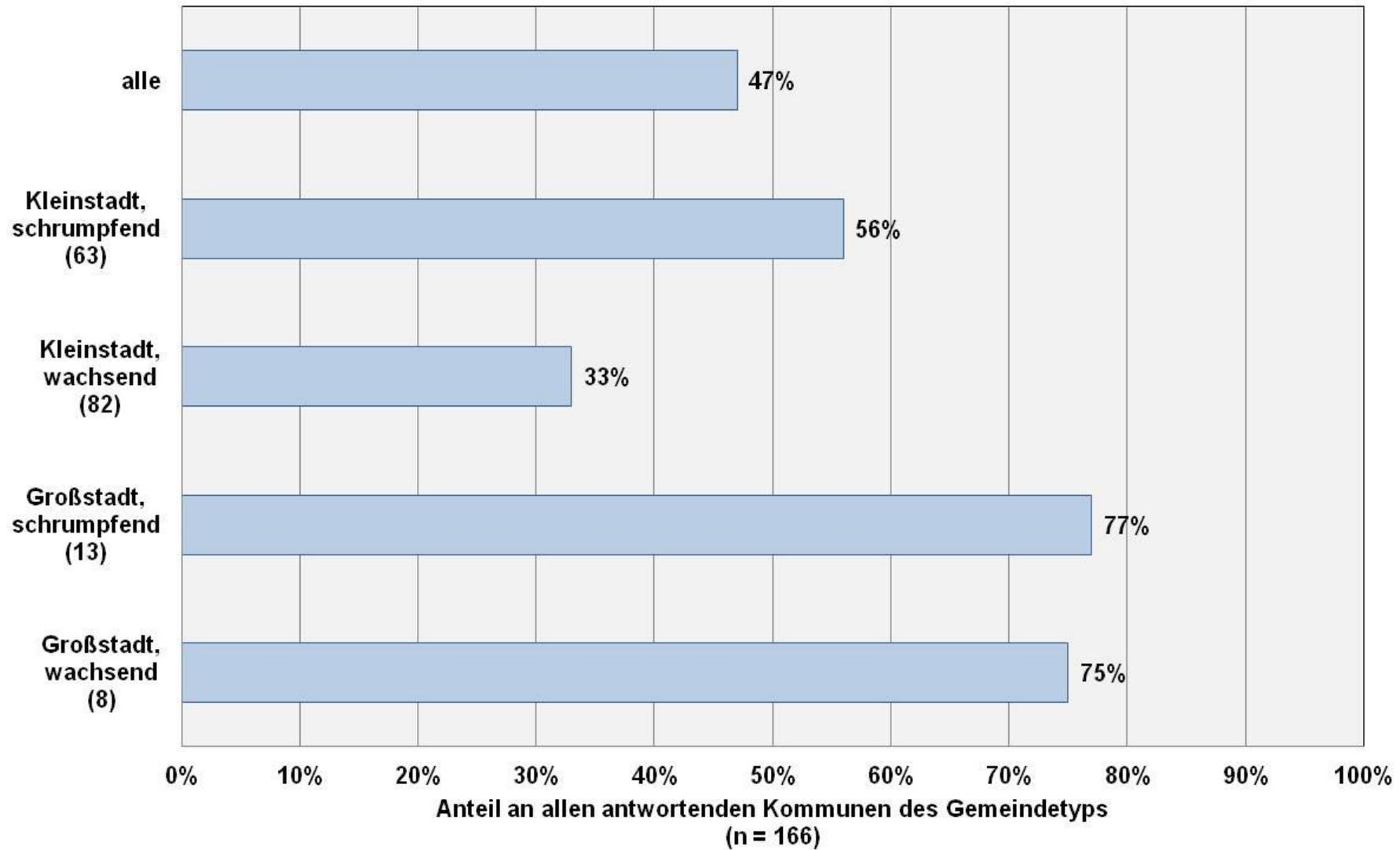
Rechtsinstrumente / hoheitliche Steuerungsansätze	Strategisch- konzeptionelle Ansätze	Förderinstrumente	Informations- instrumente
Bauleitplanung	Stadtentwicklungs- planung	Landesförderung (Denkmal, Energie & altengerecht)	Beratungsangebote (vgl. IdEE)
Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot	Strategien der Innenentwicklung	Kommunale Förderprogramme	Persönliche Ansprache
Rückbau- und Entsiegelungsgebot	Strategien zur Baulandentwicklung	<i>Stadtumbau EZFH?</i>	Koordinationsstelle



**Welche Instrumente sind für die Zielgruppe der EZH-Besitzer geeignet?
Den Einsatz welcher Instrumente kann eine Kommune leisten?**

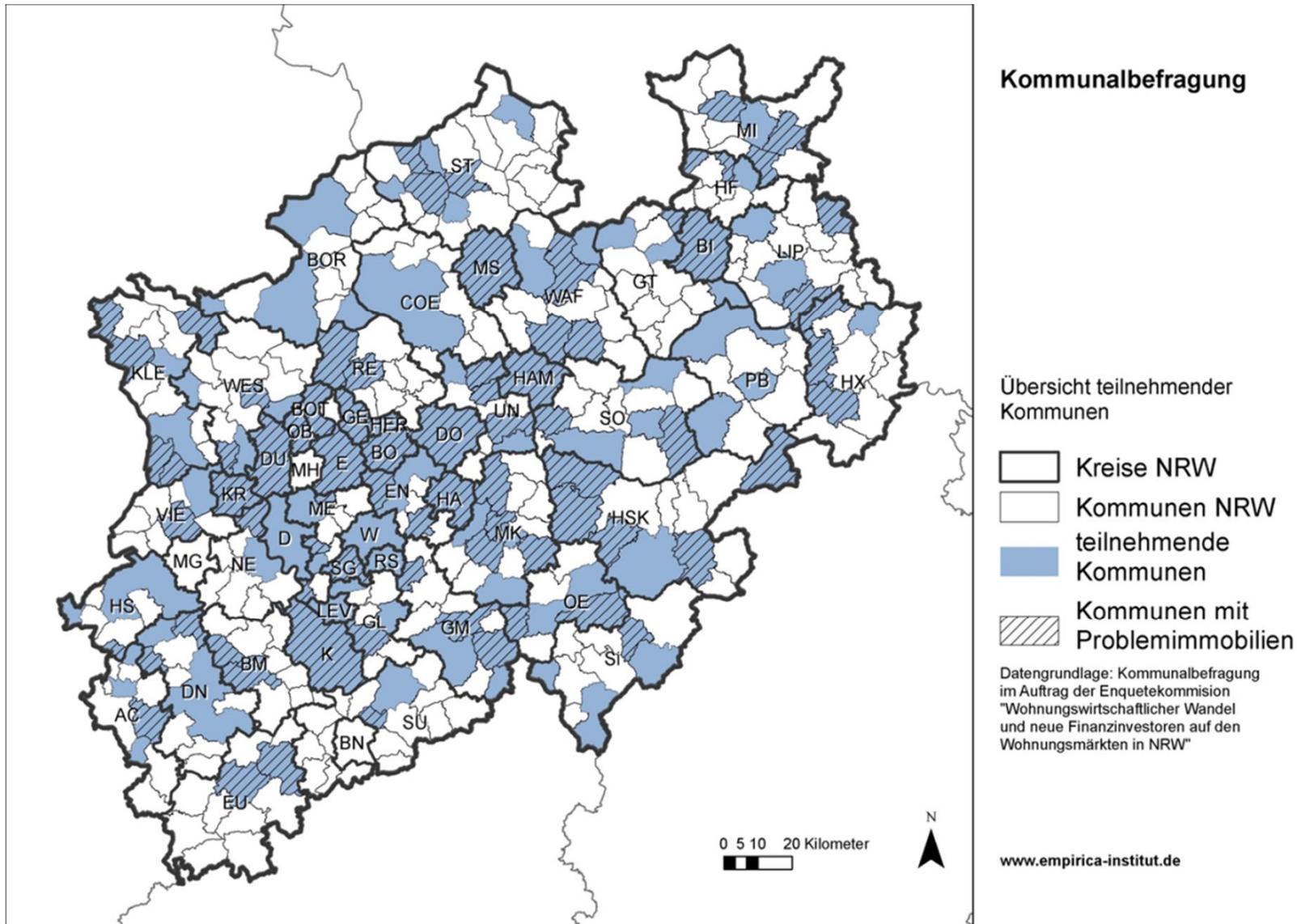
3. Kommunalbefragung „Problemimmobilien“

Gibt es in Ihrer Kommune Problemimmobilien?



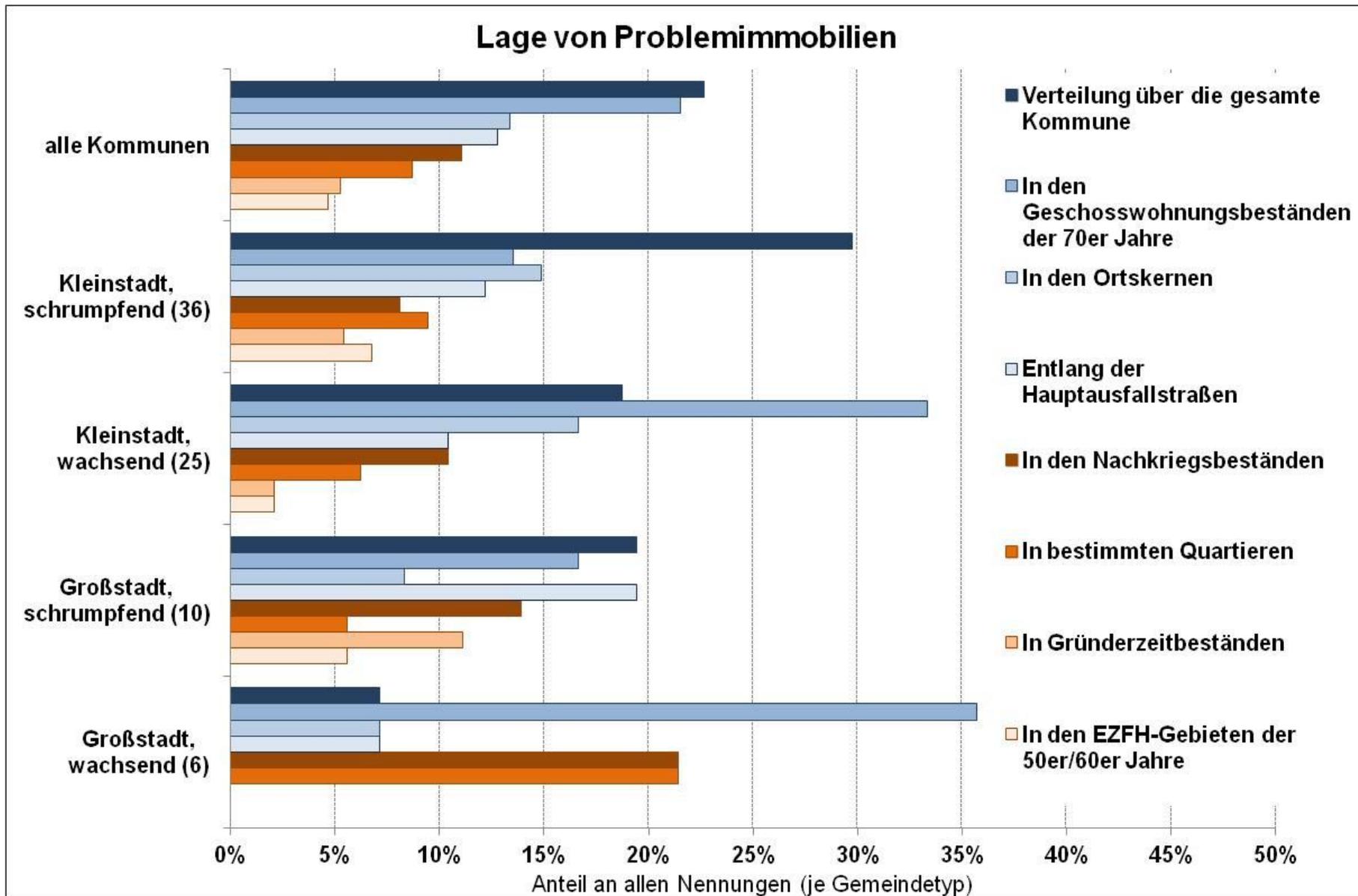
Quelle: Enquetekommission Wohnungswirtschaftlicher Wandel 2013 nach Empirica 2012 (Kommunalbefragung)

3. Kommunalbefragung „Problemimmobilien“



Quelle: Enquetekommission Wohnungswirtschaftlicher Wandel 2013 nach Empirica 2012 (Kommunalbefragung)

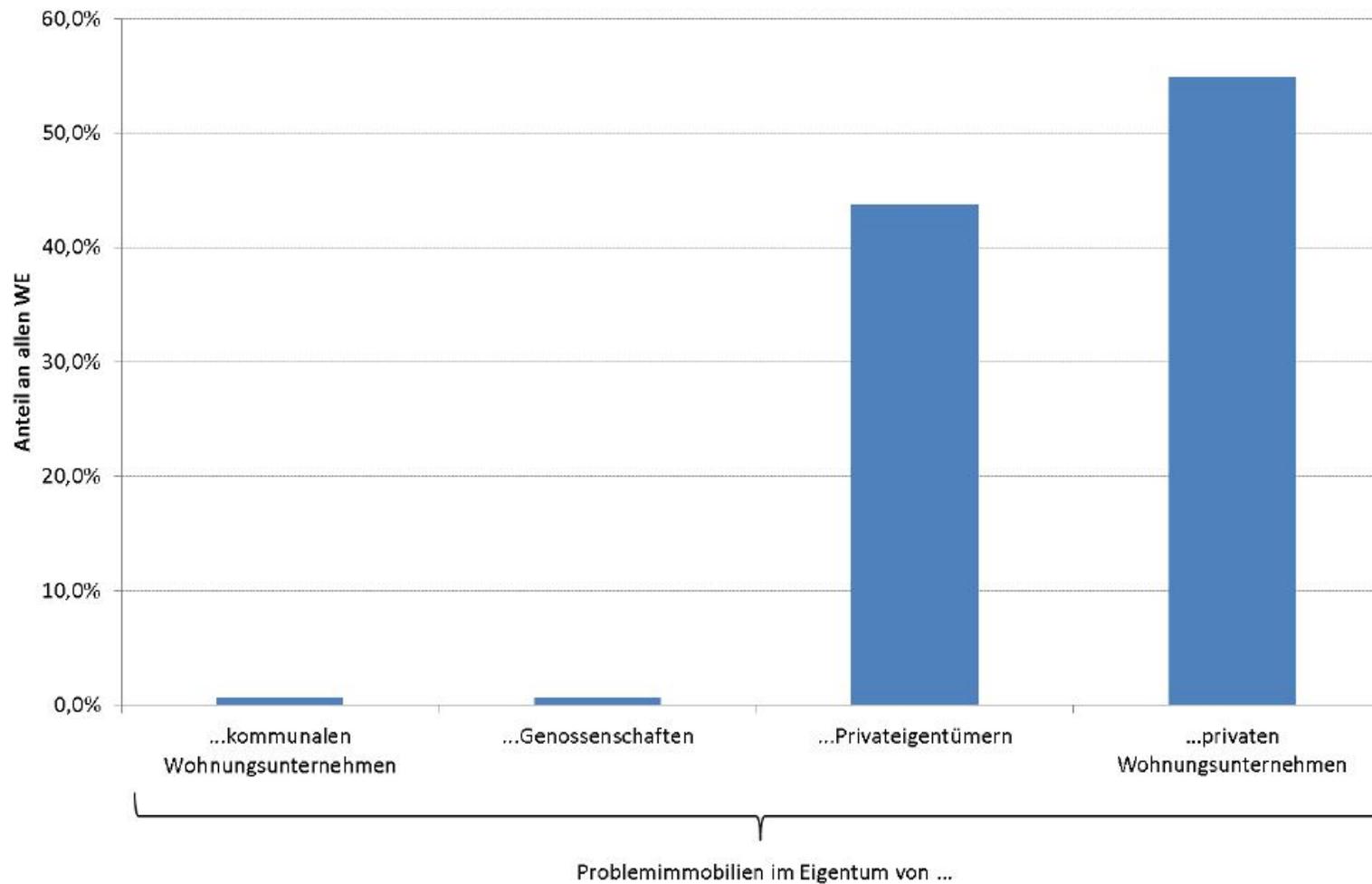
3. Kommunalbefragung „Problemimmobilien“



Quelle: Enquetekommission Wohnungswirtschaftlicher Wandel 2013 nach Empirica 2012 (Kommunalbefragung)

3. Kommunalbefragung „Problemimmobilien“

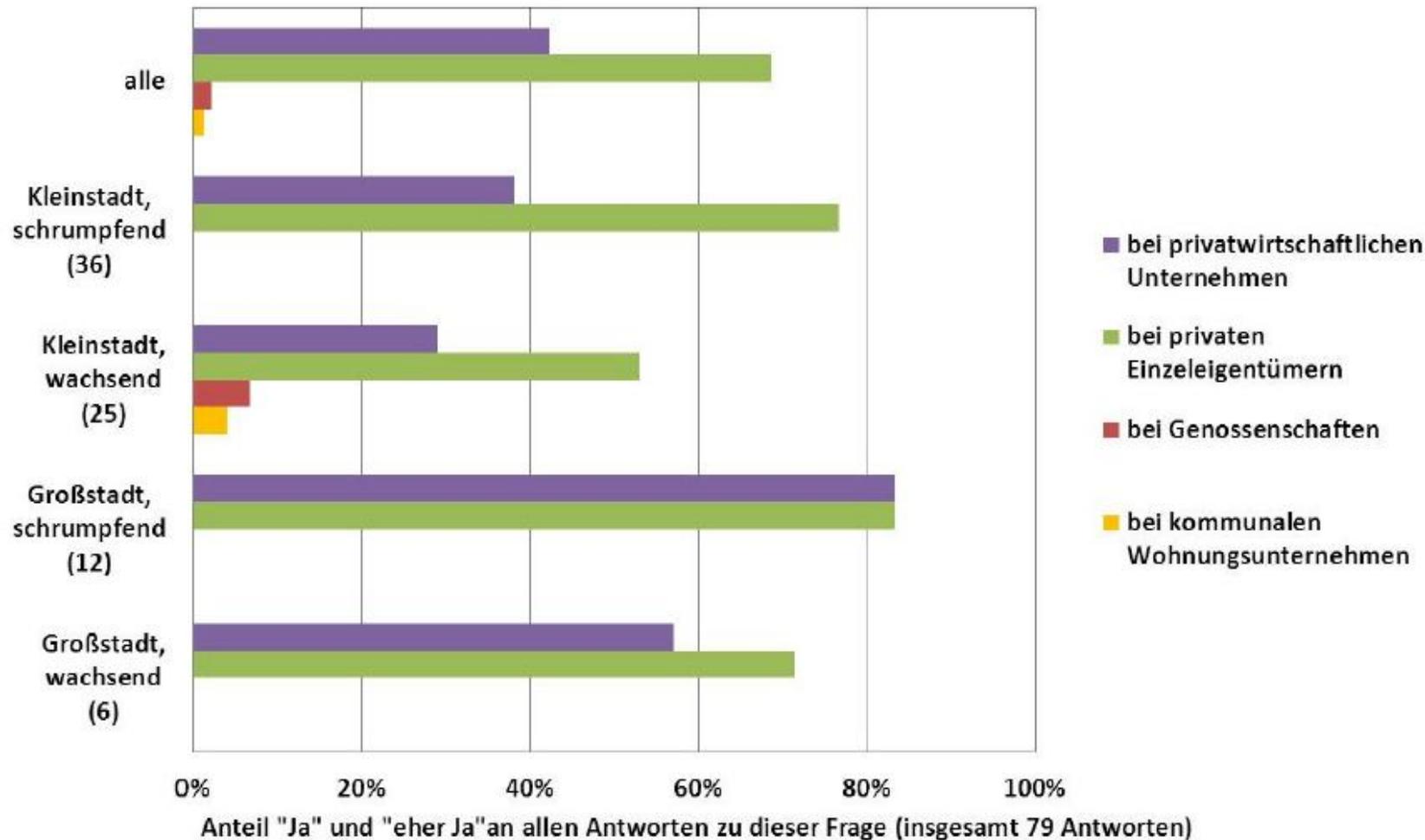
Abbildung 9: Eigentümerstruktur problematischer Wohnimmobilien in den befragten Kommunen



Quelle: Empirica 2012 (Kommunalbefragung)

3. Kommunalbefragung „Problemimmobilien“

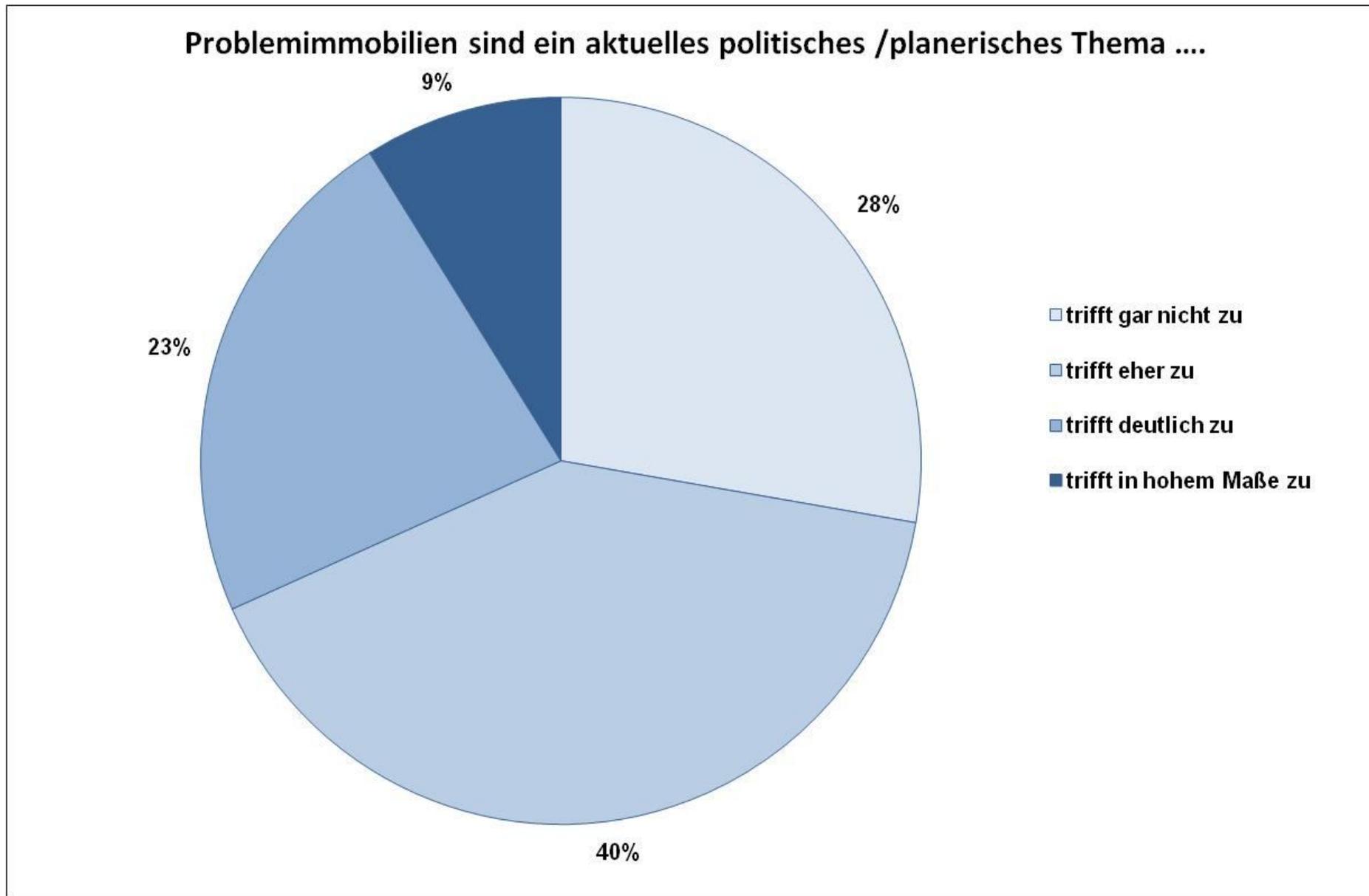
Abbildung 10: Anteil der befragten Kommunen, die mittelfristig Probleme bei bestimmten Eigentümergruppen erwarten nach Gemeindetyp



Quelle: Kommunalbefragung Problemimmobilien und Neue Finanzinvestoren NRW, 2011

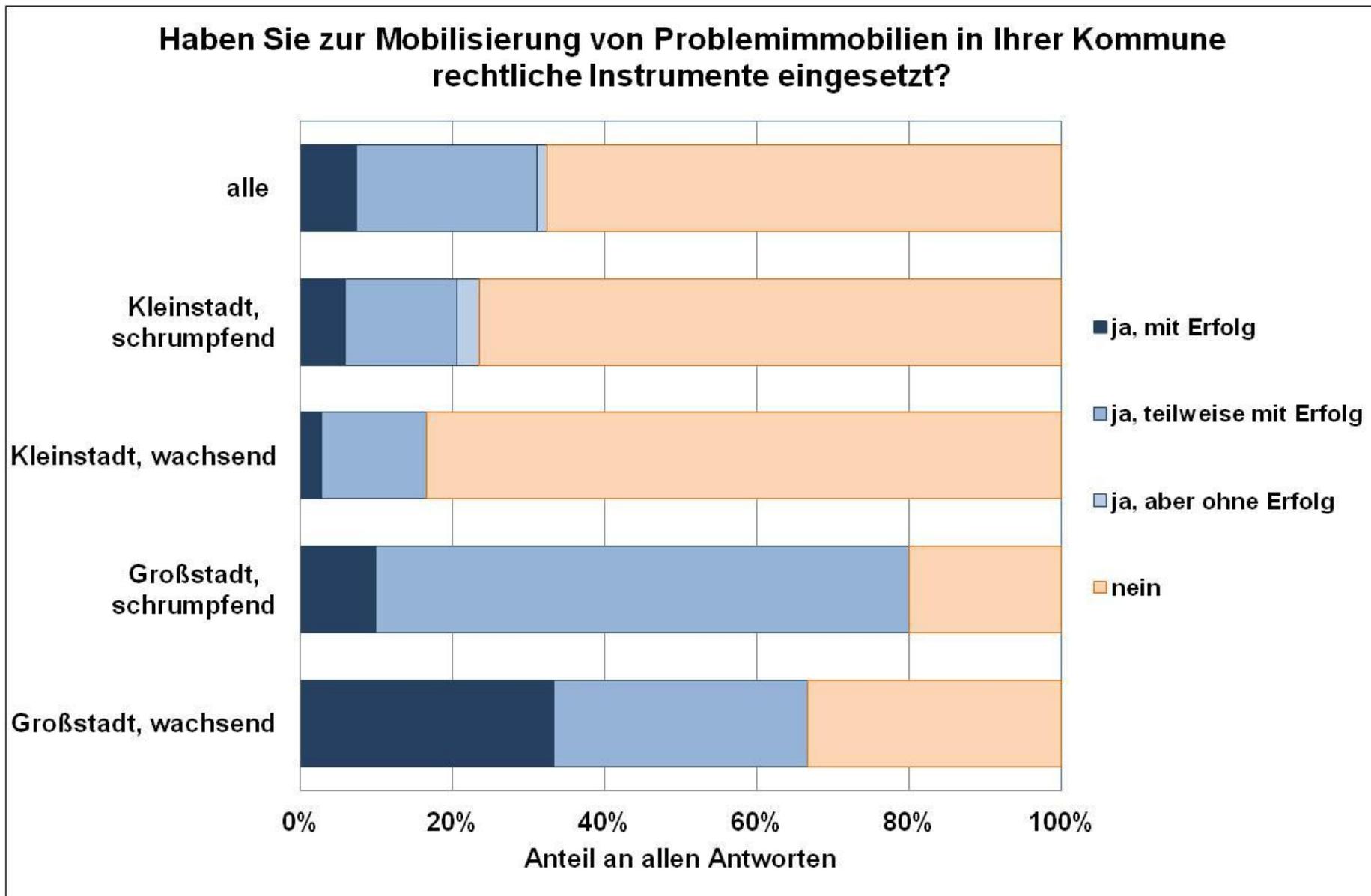
empirica

3. Kommunalbefragung „Problemimmobilien“



Quelle: Enquetekommission Wohnungswirtschaftlicher Wandel 2013 nach Empirica 2012 (Kommunalbefragung)

3. Kommunalbefragung „Problemimmobilien“



Quelle: Enquetekommission Wohnungswirtschaftlicher Wandel 2013 nach Empirica 2012 (Kommunalbefragung)

4. Fazit

- Das Thema „Einfamilienhausgebiete im Wandel“ gewinnt auch in NRW an Bedeutung.
- Eine Abschätzung und Einordnung der aktuellen und zukünftigen Betroffenheit von Regionen bzw. Kommunen existiert bislang nicht.
- Mit der META-Analyse der LAG der ARL NRW soll hier für NRW - unabhängig von Prognoseindikatoren - eine Clusterung von Betroffenheitsregionen /-kommunen erstellt werden.
- Der Wandel der EFZH-Quartiere wird sich in Abhängigkeit der von der Wohnungsmarktlagen sehr unterschiedlich darstellen: Von Überformung bis Leerstand.
- Bei der Ausgestaltung und Umsetzung von Zukunftsszenarien kommt der Kommune eine bedeutende Rolle zu (vgl. Wüstenrotstiftung).
- Die Anwendung und Umsetzung von hoheitlichen Instrumenten gegenüber dem privaten Eigentümer schwierig/er.
- Für das Thema „Rückbau in EFZH-Quartieren“ und seine Finanzierungsmöglichkeiten gibt es bislang keine Modellansätze.