

Die Entwicklung von Eigenheimgebieten der 1960er- bis 1980er-Jahre in Gemeinden des Umlandes und der Peripherie

**Generierung und Analyse von Bevölkerungs- und Siedlungsstrukturdaten
auf Quartiersebene durch Geocoding**

Fallstudien aus Baden-Württemberg

Simone Planinsek



Die Entwicklung von Eigenheimgebieten der 1960er- bis 1980er-Jahre in Gemeinden des Umlandes und der Peripherie

**Generierung und Analyse von Bevölkerungs- und Siedlungsstrukturdaten
auf Quartiersebene durch Geocoding**

Fallstudien aus Baden-Württemberg

Dissertation vorgelegt von Dipl.-Ing. Simone Planinsek

Institut Entwerfen von Stadt und Landschaft
Fakultät für Architektur
Karlsruher Institut für Technologie (KIT)

Gutachter:

Prof. Dipl.-Ing. Markus Nepl (Karlsruher Institut für Technologie)
Prof. Dr.-Ing. Stefan Siedentop (Universität Stuttgart)

Tag der mündlichen Prüfung: 29.06.2011

Inhalt

Zusammenfassung

Summary

1	Einleitung.....	11
1.1	Problemstellung und Zielsetzung	11
1.2	Forschungsfragen und Hypothesen	17
1.3	Aufbau der Arbeit	19

A

2	Operationalisierung zentraler Begriffe.....	21
2.1	Phasen der Stadtentwicklung	21
2.1.1	Suburbanisierung.....	25
2.1.2	Reurbanisierung	28
2.2	Wohneigentum und Eigenheim.....	31

B

3	Determinanten gesamtgesellschaftlicher Veränderungen.....	35
3.1	Soziodemographie.....	35
3.1.1	Altersstruktur von Wohneigentümern	36
3.1.2	Strukturen und Lebensstile von Eigentümerhaushalten	39
3.1.3	Soziale Stellung von Wohnungseigentümern.....	41
3.1.4	Migranten als Wohneigentümer	44
3.2	Politik.....	45
3.2.1	Staatliche Wohneigentumsförderung	45
3.2.2	Stadt- und Dorfentwicklung.....	52
3.2.3	Nachhaltigkeitsdebatte	56
3.3	Wirtschaft.....	59
3.3.1	Wirtschaftswachstum	58
3.3.2	Wirtschaftssektoren.....	61
3.4	Einflussfaktoren und Auswirkungen gesamtgesellschaftlicher Veränderungen.....	62

C	
4	Methodik..... 65
4.1	Methodische Aufstellung..... 66
4.2	Hierarchische Prozesskette zur Auswahl der Fallstudien..... 66
4.2.1	Auswahl des Untersuchungsbereichs..... 66
4.2.2	Auswahl der Fallstudiengemeinden..... 67
4.3	Quantitative und Qualitative Analyse..... 70
4.3.1	Quantitative Analyse..... 70
4.3.1.1	Quartiersdefinition..... 71
4.3.1.2	Geocoding..... 73
4.3.1.3	Strukturdaten auf Quartiersebene..... 79
4.3.2	Qualitative Analyse..... 80
D	
5	Empirie 83
5.1	Wohnsuburbanisierung auf Bundes- und Länderebene..... 83
5.2	Fallstudiengemeinden..... 85
5.2.1	Fallstudiengemeinde A..... 89
5.2.1.1	Quartiersebene..... 95
5.2.2	Fallstudiengemeinde B..... 99
5.2.2.1	Quartiersebene..... 105
5.2.3	Fallstudiengemeinde C..... 109
5.2.3.1	Quartiersebene..... 115
5.2.4	Fallstudiengemeinde D..... 120
5.2.4.1	Quartiersebene..... 125
5.2.5	Fallstudiengemeinde E..... 129
5.2.5.1	Quartiersebene..... 135
5.2.6	Fallstudiengemeinde F..... 139
5.2.6.1	Quartiersebene..... 145
5.3	Zusammenfassung der Fallstudien..... 149
5.3.1	Quartiersebene..... 154
6	Ergebnisse..... 163
6.1	Aus- und Bewertung der Fallstudienresultate..... 163
6.1.1	Soziodemographischer Wandel..... 163
6.1.2	Wohnungsmarktsegment Eigenheim..... 167
6.1.3	Siedlungs- und Infrastruktur..... 178
6.1.4	Relevanz von Geodatenanalysen auf Quartiersebene..... 181
6.1.5	Attribute der Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung..... 182
6.1.5.1	Kommunale Ebene..... 182
6.1.5.2	Quartiersebene..... 185

6.2	Beantwortung der Forschungsfragen	189
6.2.1	Der Einfluss gesamtgesellschaftlicher Veränderungen auf Eigenheimgebiete	189
6.2.2	Einflussnahme kommunaler Eigenschaften auf Eigenheimgebiete	192
6.2.3	Spezifika von Eigenheimgebieten.....	195
6.2.4	Zu erwartende Entwicklungen von Eigenheimgebieten.....	197

E

7	Ausblick und Entwicklungspotentiale.....	199
7.1	Empty Nester und seniorengerechte Infrastruktur	199
7.2	Pluralisierung der Lebensstile und Singularisierung der Haushaltstypen	201
7.3	Handlungsstrategien.....	203
7.4	Umnutzung und Rückbau von Eigenheimen	206
7.5	Weiterer Forschungsbedarf.....	207

Literaturverzeichnis	209
Abkürzungsverzeichnis	222
Abbildungsverzeichnis.....	227
Tabellenverzeichnis	239

Anhang

Zusammenfassung

Die Eigentumsquote der bundesdeutschen Privathaushalte liegt im Jahr 2008 bei 43,2 Prozent, wobei etwa zwei Drittel der Eigentümerhaushalte in Einfamilienhäusern leben (Kott und Behrends 2009), sodass sich beispielhaft die hohe Priorität der Bildung von Wohneigentum, respektive des Einfamilienhauses, innerhalb einer Wohnbiographie verdeutlichen lässt.

Im Zusammenhang der Wohnsuburbanisierung der 1960er- bis 1980er-Jahre sind in den alten Bundesländern insbesondere große Wohngebäudebestände an Ein- und Zweifamilienhäusern im Umland und der Peripherie festzustellen, welche mit der räumlichen Radiusverbreiterung der Wohnbevölkerung, ausgehend von den Städten, zu begründen sind (GEWOS Institut für Stadt- Regional- und Wohnungsforschung GmbH 1990a, S. 116; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2000, S. 53).

Die Bildung von Wohneigentum in Form des Eigenheims wurde durch die soziodemographischen, wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen begünstigt, welche sich jedoch seit den vergangenen Jahrzehnten sukzessive verändert haben. Insbesondere die starke Prägung des Eigenheims durch die traditionell familiäre Nutzung der vergangenen Jahrzehnte sieht sich Singularisierungstendenzen der Haushalte wie auch einer Pluralisierung der Lebensstile ausgesetzt (Schäfers und Zapf 2001; Meyer 2008).

Da der Nutzungszyklus eines Eigenheims mit etwa dem dreißigsten Lebensjahr in der Wohnbiographie der Wohneigentumsbesitzer beginnt (Wagner und Mulder 2000, S. 52), befinden sich die Besitzer eines Ein-/Zweifamilienhauses der 1960er- bis 1980er-Jahre gegenwärtig in einem Lebensabschnitt zwischen dem sechzigsten und achtzigsten Lebensjahr, sodass hier zum einen ein Generationswechsel einsetzt, und sich zum anderen der erste Nutzungszyklus des Gebäudes mit einer Dauer von 30 Jahren damit am Ende sieht (Institut für Bauwirtschaft und Baubetrieb 2005; Bizer, Ewen et al. 2009).

Das Ende des ersten Nutzungszyklus‘ der Eigenheimgebiete der 1960er- bis 1980er-Jahre, bzw. des Generationswechsels ist somit geprägt durch gesamtgesellschaftliche Veränderungen der vergangenen Jahrzehnte, welche Einfluss auf die weitere Entwicklung der Wohnquartiere nehmen.

Vor diesem Hintergrund besteht das Ziel der Arbeit darin, Einflussfaktoren auf die Zukunftsfähigkeit von Wohnquartieren mit Ein- und Zweifamilienhausbeständen der 1960er- bis 1980er-Jahre zu identifizieren, wobei der Schwerpunkt auf der Abbildung und Analyse von bevölkerungs- und siedlungsstrukturellen Veränderungen in Eigenheimgebieten liegt.

Auf Basis dieser Zielstellung ergibt sich die Forschungsleitfrage:

Welche Entwicklungen von 1960er- bis 1980er-Jahre Eigenheimgebieten sind in Gemeinden des Umlandes und der Peripherie hinsichtlich gesamtgesellschaftlicher, bevölkerungs- und siedlungsstruktureller Veränderungen zu erwarten?

Zur Beantwortung der Forschungsleitfrage werden im Rahmen einer Literaturrecherche die wesentlichen Determinanten gesamtgesellschaftlicher Veränderungen der vergangenen Jahrzehnte erarbeitet, welche sich in die Bereiche So-

*Hintergrund der
Forschungsarbeit*

*Zielsetzung und
Forschungsleitfrage*

Methodischer Ansatz

ziodemographie, Politik und Wirtschaft gliedern. Bevölkerungs- und Siedlungsstrukturdaten werden durch Einsatz eines Geoinformationssystems auf kommunaler Ebene und Quartiersebene ermittelt, wobei einzelne, bereits vorhandene Basisdaten der Kommunen durch Georeferenzierung zusammengeführt werden. Den Untersuchungsgegenstand bilden sechs Gemeinden aus Baden-Württemberg mit etwa 500 bis 11.000 Einwohnern. Gemeinden dieser Größe verfügen in aller Regel nicht über kleinräumige Analysen von Strukturdaten, sodass im Rahmen von Experteninterviews mit den Leitern der Bauämter die Ergebnisse der Quartiersanalysen inhaltlich sowie auch deren grundsätzliche Relevanz diskutiert werden.

Ausgewählte Ergebnisse

Die Ergebnisse zeigen, dass die untersuchten Gemeinden nicht über flächendeckende, kleinräumige Strukturanalysen verfügen, diesen jedoch im Rahmen von Bestandsentwicklungen eine hohe Relevanz als Planungsgrundlagen beimessen. Abbildung 1 zeigt die wesentlichen untersuchten Attribute auf Quartiersebene sowie deren Relevanz auf die Entwicklung und Nachfragebedeutsamkeit hinsichtlich der Eigenheimgebiete der 1960er- bis 1980er-Jahre. Als Charakteristika sind hier beispielsweise die Grundstücksgrößen, der Altersdurchschnitt, Gebäudeleerstand sowie die technische Gebäudeausstattung zu nennen, welche als relevant für die Entwicklung der Quartiere einzuschätzen sind. Die Ergebnisse sind den geführten Interviews (I) und den GIS-Quartiersanalysen (Q) zuzuordnen.

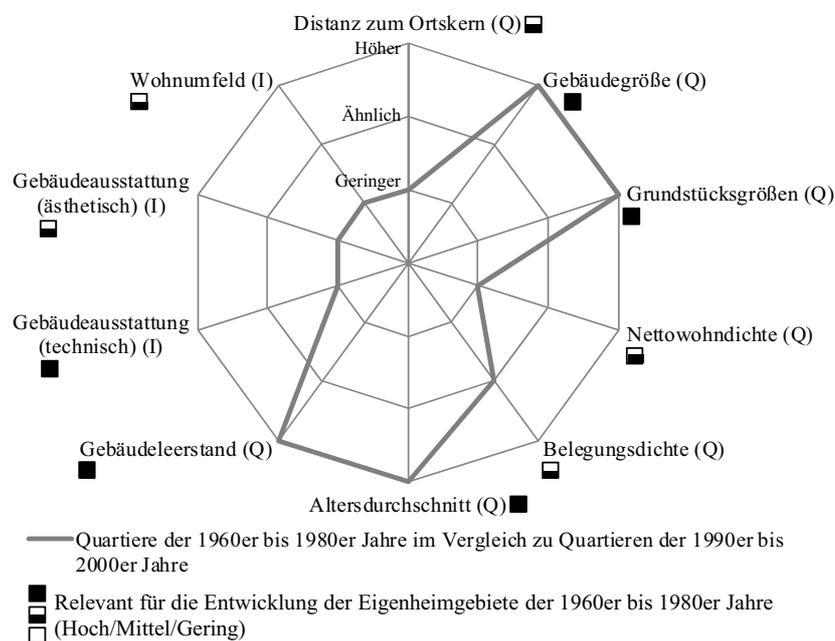


Abbildung 1: Siedlungs- und Bevölkerungsstrukturelle Attribute auf Quartiersebene.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass stereotype Eigenheimgebiete, hinsichtlich des traditionellen Familienmodells und Haushaltstyps, in dem Maße eine Heterogenisierung erfahren, in der sie gesellschaftlich nachgefragt wird. Hiervon sind einerseits die Zielgruppenerweiterung von den bisher ausschließlich fokussierten jungen Familien um weitere Lebensmodelle und Haushaltstypen, als auch die Anpassung der Angebote der kommunalen Infrastruktur betroffen. Ausdifferenzierungen der Entwicklungen der Eigenheimgebiete der 1960er- bis

1980er-Jahre sind hinsichtlich der Lageeigenschaften der Kommunen sowie der infrastrukturellen Einbindung in den ÖPNV zu erwarten.

Summary

In 2008 the rate of home ownership of German private households was 43.2 per cent, of which approximately two in three households were living in detached houses (Kott and Behrends 2009). This is an example of the high preference for accumulating residential property in the form of the detached house. In connection with the residential shift in West Germany in the 1960's to 1980's towards suburban areas, there is a significantly high rate of residential building stock in the form of detached and semi-detached houses in the outer conurbation area and periphery. This is because of the increasing spatial radius of the resident population and accordingly of the households (GEWOS Institut für Stadt- Regional- und Wohnungsforschung GmbH 1990a, p. 116; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2000, p.53). Decades ago sociodemographic, economic and political conditions were conducive to the ownership of residential property in the form of occupied houses, but since then the conditions successively changed. In particular the owner-occupied house, which was formerly strongly affected by a traditional family pattern, is now facing tendencies of declining household sizes to the point of single person households as well as a pluralisation of lifestyles (Schäfers und Zapf 2001; Meyer 2008). Since the cycle of usage of an owner-occupied house begins with an owner at the age of around thirty (Wagner and Mulder 2000, p. 52), the owners of the detached and semi-detached houses of the 1960's to 1980's are now sixty or eighty years old. Therefore a generational change is just beginning and the first cycle of usage of the building with a duration of thirty years is coming to an end (Institut für Bauwirtschaft und Baubetrieb 2005; Bizer, Ewen et al. 2009). Consequently the end of the first cycle of usage of the owner-occupied houses of the 1960's to 1980's is affected by a social shift, which in turn influences the ongoing development of the residential areas.

*Research study
background*

With this background in mind, the aim of the research study is to identify factors influencing the future viability of residential areas with detached and semi-detached houses from the 1960's to 1980's, whereat the focus is on illustrating and on analysing movements in the constitution of population and settlement within owner-occupied house areas.

*Aim and key
question of the
research study*

This aim results in the following guiding research question:

What developments in connection with changes in the society, the constitution of population and the constitution of settlement shall we expect in respect of owner-occupied house areas of the 1960's to 1980's in municipalities of the outer conurbation area and of the periphery?

To answer the central research question, the conducted literature survey compiles the essential determinants for social changes over the last decades. These are broken down into social demography, politics and economy. Information about population and of the settlement pattern on city and sub-city level can be detected by using a geographical information system. Therefore existing basic data of the individual municipalities is consolidated by geocoding. The object of investigation are six municipalities in Baden-Württemberg each with around 500 to 11,000 residents. Statistical data of municipalities of this size are usually

*Methodical
approach*

not analysed on a small scale. Therefore the relevance of the sub-city analysis results is in basic as well as in content a point of discussion with the heads of the local planning authorities in terms of expert interviews.

Selected Results

The results show that the studied municipalities don't come with area-wide statistical data analyses on a small scale. Nevertheless, in connection with the development of building stock the local planning authorities ascribe a great importance to those analyses as being fundamental for planning. Figure 1 shows the main explored attributes on a sub-city level as well as their relevance regarding the development and the demand of owner-occupied house areas in the 1960's to 1980's. For example the size of parcels, the average age, the vacancies and also the building services are important characteristics for the development of the district. The results are to be related to the taken interviews (I) and the GIS-sub-city analyses (Q).

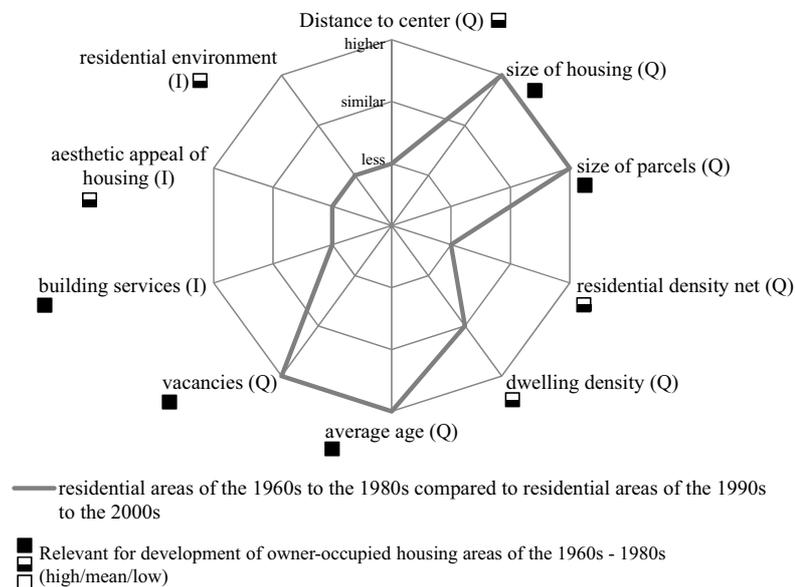


Figure 1: Population and settlement structural elements on sub-city level. Compiled by the author.

All in all one has to assume that, according to traditional family concept and type of household, stereotypical owner-occupied areas diversify to the same degree as they are socially demanded. This reaches new target groups adding further concepts of both living trends and types of households to the previously exclusively focussed young families as well as it affects the assimilation of the range of the local infrastructure. In connection with the geographical location of the municipalities as well as with the integration in public transport differentiations of the development of owner-occupied areas of the 1960's to 1980's are to be expected.

1 Einleitung

Das vorliegende Kapitel legt die der Arbeit zu Grunde liegende Problemstellung und Zielsetzung dar. Das Forschungsfeld sowie der -ansatz werden knapp erläutert, und die wesentlichen Adressaten der Arbeit benannt. Im Anschluss werden die Forschungsfragen sowie entsprechende Hypothesen formuliert. Zum Abschluss des Kapitels wird der Aufbau der Arbeit erläutert.

1.1 Problemstellung und Zielsetzung

Im Zusammenhang der Wohnsuburbanisierung der 1960er- bis 1980er-Jahre sind in den alten Bundesländern insbesondere große Wohngebäudebestände an Ein- und Zweifamilienhäusern im Umland und der Peripherie festzustellen, welche aus der räumlichen Radiusverbreiterung der Wohnbevölkerung bzw. der Haushalte resultieren (GEWOS Institut für Stadt- Regional- und Wohnungsforschung GmbH 1990a, S. 116; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2000, S. 53).

Ausgangslage

Da die Wohneigentumsbildung innerhalb einer Wohnbiographie in der Regel zu Beginn des dreißigsten Lebensjahres erfolgt (Wagner und Mulder 2000, S. 52), ist davon auszugehen, dass vornehmlich die Geburtsjahrgänge der 1930er- bis 1950er- Jahre in den 1960er- bis 1980er-Jahren Wohneigentum bildeten.

Diese können, mit Ausnahme der Geburtenausfälle durch die Weltwirtschaftskrise sowie den zweiten Weltkrieg, als sehr geburtenstark bezeichnet werden. (Birg 2006, S. 39). Die soziodemographischen, politischen und wirtschaftlichen Entwicklungen in den 1960er- bis 1980er-Jahren haben die Bildung von Wohneigentum begünstigt. Einerseits durch das „golden age of marriage“, in welchem die Familienbildung (s. g. Normalfamilie) als gesellschaftliches Grundmuster bis weit in die 1960er-Jahre galt (Meyer 2008, S. 333), und in sehr engem Zusammenhang mit der Wohneigentumsbildung in Form des Eigenheims (bis in die 1960er Jahre auch „Familienheim“) stand. Andererseits ist davon auszugehen, dass insbesondere die Zeit des s. g. „Wirtschaftswunders“, mit hohen Beschäftigtenzahlen sowie steigenden Einkommen, den finanziellen Hintergrund der Wohneigentumsbildung für breite Bevölkerungsschichten bildete. Die Wohneigentumsbildung wurde zudem bereits während der Nachkriegszeit staatlich gefördert; seit Mitte der 1950er-Jahre genoss das Eigenheim Förderpriorität im sozialen Wohnungsbau (Wagner-Kyora 2005a, S. 847).

Die Wohneigentumsquote in den alten Bundesländern ist im Zeitraum der 1960er- bis 1980er-Jahre um etwa 10 Prozentpunkte auf knapp 40 Prozent angestiegen (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2001, S. 5). Im Jahr 2008 lag die Wohneigentumsquote bei 43,2 Prozent, wobei etwa zwei Drittel der Eigentümerhaushalte in Einfamilienhäusern lebten (Kott und Behrends 2009).

Die Ersteigentümergegenerationen des Ein- und Zweifamilienhausbestandes aus den 1960er- bis 1980er-Jahren befinden sich gegenwärtig in einem fortgeschrittenen Lebensabschnitt (die Kinder haben bereits eine eigene Existenz gegründet und das elterliche Wohnhaus verlassen), sodass hier das Einsetzen von Genera-

*Störung der
Nutzungszyklen*

tionswechseln zu erwarten ist, welche mit dem etwa 30-jährigen Nutzungszyklus‘ der Wohngebäude korrelieren (Institut für Bauwirtschaft und Baubetrieb 2005; Bizer, Ewen et al. 2009).

Aufgrund der Singularisierung der Haushalte sowie der Pluralisierung der Lebensstile (Schäfers und Zapf 2001; Meyer 2008), verliert das traditionelle Familienmodell zugunsten anderer Haushalts- und Lebensstiltypen an Gewicht. In diesem Zusammenhang ist seit einigen Jahren eine partielle Prioritätenverlagerung hin zu städtischen Räumen, einer Reurbanisierung, festzustellen (vgl. Siedentop 2008; Sturm 2009b), sodass sich neben der Frage der Attraktivität von Eigenheimgebieten der 1960er- bis 1980er-Jahre für neue Nutzergruppen zudem die Frage nach der Attraktivität suburbaner Räume zur Bildung von Wohneigentum stellt.

Insofern ist von Störungen der Nutzungszyklen in Eigenheimgebieten der 1960er- bis 1980er-Jahre auszugehen, wobei vielschichtige Ausdifferenzierungen zu erwarten sind.

Defizitäre Datenbasis

Zur Untersuchung der dargelegten Problemstellung sind kleinräumige Analysen der Siedlungs- und Bevölkerungsstruktur auf Quartiersebene (hier Eigenheimgebiete der 1960er- bis 1980er-Jahre) notwendig (vgl. Temple 2006). Da auf kleinräumiger Ebene Wachstum und Schrumpfung räumlich oftmals sehr eng beieinander liegen, können Erhebungen, welche sich auf das gesamte Gemeindegebiet beziehen, den Anforderungen hier nicht gerecht werden.

Kleinräumige Analysen werden beispielsweise im Rahmen von Wohnungsmarktbeobachtungen oder auch im Rahmen der Innerstädtischen Raumbearbeitung (IRB) des Bundes erstellt (vgl. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2007). Da kleinere Städte und Gemeinden aufgrund dünner Personaldecken und einem generellen Mangel an Fachverantwortlichen (Franzen, Hahne et al. 2008) in der Regel nicht über kleinräumige statistische Untersuchungen verfügen, muss eine Methodik entwickelt werden, welche auf Basis bereits vorliegender kommunal-statistischer Daten der Problemstellung gerecht wird und darüber hinaus die Möglichkeit komparativer Analysen bietet.

Forschungsfeld

Im wissenschaftlichen wie planungspraktischen Diskurs der hier behandelten Problemstellung sind bisher nur wenige Arbeiten entstanden, insbesondere auf Basis empirischer (quantitativer) Erhebungen.

Eine Arbeit, welche sich mit Wohnquartieren der 1960er- und 1970er-Jahre in den alten Bundesländern beschäftigt, wurde im Jahr 2009 von der empirica ag im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR) angefertigt (empirica ag 2009). Den Untersuchungsgegenstand bilden hier Wohnquartiere mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern (Geschosswohnungsbau) an der Peripherie der Städte sowie in Umlandgemeinden. Die durch Fallstudienanalysen untersuchten 10 Quartiere weisen eine Größe von etwa 1.000 bis 10.000 Einwohner auf. Im Rahmen der Arbeit wurden verschiedene Belastungsfaktoren der Wohnquartiere erarbeitet und zudem drei Quartierstypen und entsprechende Handlungsbedarfe und -Strategien herausgestellt.

Im Rahmen eines Sondergutachtens des Experimentellen Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt)-Forschungsvorhabens „Kostengünstige und qualitätsbewusste Entwicklung von Wohnobjekten im Bestand“ hat das Bundesamt für Bauwesen

und Raumordnung (BBR) eine Arbeit mit dem Titel „Einschätzung der Marktchancen von Reihenhäusern, Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern aus den 1950er- und 1960er-Jahren anfertigen lassen (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2008). Im Rahmen einer telefonischen Befragung mit etwa 550 Teilnehmern aus Kreditanstalten, Banken Sparkassen und Grundstücks- und Gebäudemaklern wurde tendenziell eine Verschlechterung der Marktsituation für Ein- und Zweifamilienhäuser herausgestellt. Untersucht werden die kommunalen Lageeigenschaften und deren Einfluss auf die Entwicklung der Wohnimmobilien, der Instandhaltungszustand der Gebäude und die Bautypen sowie die zukünftigen Käufergruppen.

Des Weiteren ist an der HafenCity Universität Hamburg eine Diplomarbeit zum Thema „Alternde Einfamilienhausquartiere“ entstanden, welche sich mit den Auswirkungen des demographischen Wandels auf Einfamilienhausgebiete der 1950er- bis 1970er-Jahre beschäftigt (Nierhoff 2006). Den Untersuchungsgegenstand bilden zwei Stadtteile Kiels, wobei diese dem Stadtrandbereich und ländlich geprägter Umgebung zuzuordnen sind. Es werden Konzepte zur Bestandsanpassung sowie Handlungsempfehlungen entwickelt.

Ebenfalls mit den Auswirkungen des demographischen Wandels auf Einfamilienhaussiedlungen beschäftigt sich der Artikel von de Temple, welcher auf den Ergebnissen einer Diplomarbeit beruht (Temple 2006). Es wird der Frage nachgegangen, in wie weit sich aufgrund des demographischen Wandels eine Betroffenheit für Siedlungen der 1920er- bis 1960er-Jahre ergibt, und welche Handlungsbedarfe sich daraus ableiten lassen. Die Analyse der Siedlungen erfolgt auf Basis statistischer Bevölkerungsdaten sowie Bewohner-Interviews.

Im Auftrag des österreichischen Bundesministeriums für Verkehr, Infrastruktur und Technologie Österreichs wurde im Jahr 2003 eine Studie zum Thema „Bauland-Gewinn ohne Erweiterung“ erstellt (Gutmann, Pletzer et al. 2003). Am Beispiel von drei untersuchten Siedlungsgebieten wird aufgezeigt, in wie weit Einfamilienhaussiedlungen der 1950er- bis 1970er-Jahre Wohnraumreserven bzw. Nachverdichtungspotentiale aufweisen. Auf Basis der Fallstudienuntersuchungen werden Szenarien hinsichtlich verschiedener Entwicklungsmöglichkeiten gebildet.

Der Beitrag der vorliegenden Arbeit bezieht sich einerseits auf den Untersuchungsgegenstand von Eigenheimgebieten der 1960er- bis 1980er-Jahre in kleineren Gemeinden und Städten von 500 bis 11.000 Einwohner im Umland und der Peripherie, und andererseits auf die Untersuchungsmethodik, welche sich in GIS-gestützte Quartiersanalysen durch Geocoding (quantitative Analyse) sowie Experteninterviews (qualitative Analyse) gliedert. Kleinere Städte und Gemeinden verfügen in der Regel nicht über kleinräumige Analysen von Strukturdaten, sodass hier die flächendeckende räumliche Verbindung von Siedlungs- und Bevölkerungsstrukturdaten durch Geocoding einen wesentlichen Beitrag zur Forschung leistet. Die Größe der untersuchten Quartiere liegt dabei etwa zwischen 10 und 200 Einwohnern.

Die geführten Experteninterviews geben Aufschluss über die Einschätzung der Kommunalverwaltungen zur Entwicklung der Quartiere der 1960er- bis 1980er-Jahre sowie der Relevanz kleinräumiger Datenanalysen als Planungsgrundlage.

Die zu Grunde gelegte Problemstellung sowie die Abgrenzung des Forschungsfeldes bzw. der Forschungslücke münden in den Forschungsansatz der vorlie-

Forschungsansatz

genden Arbeit. Die Entwicklung von 1960er- bis 1980er-Jahre Eigenheimgebieten basiert dabei auf drei als wesentlich zu bezeichnenden Einflussebenen (vgl. Abbildung 2). Dies sind zum einen übergeordnete gesamtgesellschaftliche Veränderungen, welche sich stark vereinfacht in die Bereiche Soziodemographie, Politik und Wirtschaft gliedern lassen. Des Weiteren werden die Fallstudien-gemeinden hinsichtlich ihrer Lageeigenschaften und kommunalen Strukturdaten untersucht. Die kleinräumigste Untersuchungsebene stellt die Quartiersebene dar, welche im Rahmen der Analyse von Bevölkerungs- und Siedlungsstrukturdaten den Untersuchungsschwerpunkt bildet.

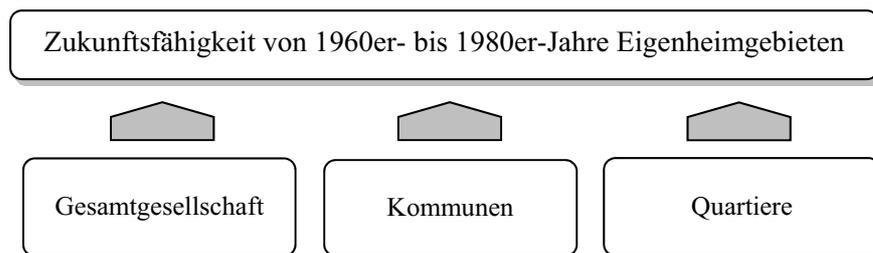


Abbildung 2: Schema Forschungsansatz.

Zielsetzung

Das Ziel der Arbeit besteht darin, Einflussfaktoren auf die Entwicklung von Wohnquartieren mit Ein- und Zweifamilienhausbeständen der 1960er- bis 1980er-Jahre sowie deren weitere Entwicklung herauszustellen. Der Schwerpunkt der Arbeit liegt dabei auf der Abbildung und Analyse der bestehenden Siedlungs- und Bevölkerungsstrukturen auf Quartiersebene, da hier wesentliche Erkenntnisse hinsichtlich bevölkerungs- und siedlungsstruktureller Veränderungen in den Quartieren zu erwarten sind. Zur besseren Einordnung der Analyseergebnisse der 1960er- bis 1980er-Jahre Wohnquartiere werden Quartiere der 1990er- bis 2000er-Jahre als Referenzobjekte herangezogen, was den Vergleich der Quartiere nach Altersklassen ermöglicht. Eine hohe Anwendungsorientierung steht ebenfalls im Vordergrund.

Ziel der Arbeit ist nicht, normative Zielvorgaben hinsichtlich der weiteren Entwicklung der Wohnquartiere aus den 1960er- bis 1980er-Jahren zu erarbeiten, sondern der Ausdifferenzierung der Entwicklungen in den Gemeinden und Quartieren gerecht zu werden. Aufgrund der durchgeführten Untersuchungen auf kommunaler Ebene und Quartiersebene lassen sich entsprechende Handlungsstrategien für Kommunen formulieren, welche jedoch nicht als Zielsetzung der Arbeit, sondern als Produkt der bearbeiteten Problemstellung verstanden werden.

Adressaten

Entsprechend der Zielsetzung der Arbeit ist diese insbesondere an Akteure der kommunalen Planung und der Kommunalwissenschaften adressiert. Dies bezieht sich im Wesentlichen auf die thematische Sensibilisierung für die Ein- und Zweifamilienhausbestände der 1960er- bis 1980er-Jahre, jedoch auch auf die Verwendung kommunalstatistischer Analysen als Planungsgrundlagen. Besonders die Relevanz kleinräumiger Quartiersanalysen soll aufgezeigt werden, wobei hier Bund und Länder aufgefordert sind, die statistische Datenbasis zu ver-

bessern (vgl. empirica ag 2009). Der methodische Ansatz der Quartiersanalysen zeigt eine Möglichkeit zur Weiterentwicklung der Amtlichen Statistik bzw. der kleinräumigen Abbildung von Siedlungs- und Bevölkerungsstrukturdaten auf. Die Bildung von Wohneigentum ist eng mit den Themen Vermögensbildung und Bausparen verbunden, sodass die Entwicklung von Eigenheimgebieten der 1960er- bis 1980er-Jahre, sowie die Identifikation von Einflussfaktoren auf die Entwicklung und Nachfrage, auch für (Bau-)Sparkassen, Banken und Kreditinstitute sowie die Wohnungswirtschaft an Relevanz besitzt.

1.2 Forschungsfragen und Hypothesen

Entsprechend der Problemstellung und Zielsetzung der Arbeit lassen sich folgende Forschungsfragen formulieren:

Welche Entwicklungen von 1960er- bis 1980er-Jahre Eigenheimgebieten sind in Gemeinden des Umlandes und der Peripherie hinsichtlich gesamtgesellschaftlicher, bevölkerungs- und siedlungsstruktureller Veränderungen zu erwarten?

Forschungsleitfrage

Wie wirken sich die gesamtgesellschaftlichen Veränderungen der vergangenen Jahrzehnte auf die Eigenheimgebiete der 1960er- bis 1980er-Jahre in Gemeinden des Umlandes und der Peripherie aus?

*Forschungsfrage
eins*

Retrospektiv betrachtet, sehen sich Eigenheimgebiete der 1960er- bis 1980er-Jahre im Umland und der Peripherie hinsichtlich soziodemographischer, wirtschaftlicher und politischer Faktoren veränderten Rahmenbedingungen ausgesetzt, welche nachhaltig Einfluss auf die Nachfrage an Eigenheimen nehmen.

Hypothese

Inwieweit nehmen kommunale Gegebenheiten Einfluss auf die Entwicklung der 1960er- bis 1980er-Jahre Eigenheimgebieten?

*Forschungsfrage
zwei*

Eigenheimgebiete der 1960er- bis 1980er-Jahre sind aufgrund der dezentralen Lage, in Bezug auf die Entfernung zum Ortskern, weniger attraktiv als das ortskernnahe Wohnen.

Hypothesen

Die Anbindung der Kommunen an den ÖPNV sowie an Fernverkehrsstraßen (Lageeigenschaften) nimmt Einfluss auf die Eigenheimgebiete aus den 1960er- bis 1980er-Jahren.

Die Ausrichtung der kommunalen Baulandpolitik beeinflusst Eigenheimgebiete aus den 1960er- bis 1980er-Jahren hinsichtlich der Wohnraumnachfrage.

Die Ausstattung der kommunalen Daseinsvorsorge nimmt Einfluss auf Eigenheimgebiete aus den 1960er- bis 1980er-Jahren.

*Forschungsfrage
drei*

Welche Spezifika weisen Eigenheimgebiete aus den 1960er- bis 1980er-Jahren im Vergleich zu Neubaugebieten hinsichtlich der Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur auf?

Hypothesen

In den Eigenheimgebieten der 1960er- bis 1980er-Jahre sind ein überdurchschnittlich hoher Altersdurchschnitt und bereits erste Leerstände festzustellen.

Die Eigenheimgebiete der 1960er- bis 1980er-Jahre sind geprägt durch überdurchschnittlich große Grundstücke und geringe Nettowohndichten, was Einfluss auf deren Wettbewerbsfähigkeit nimmt.

1.3 Aufbau der Arbeit

Die vorliegende Arbeit gliedert sich in fünf Teile (vgl. Abbildung 3), deren Inhalte im Folgenden näher erläutert werden.

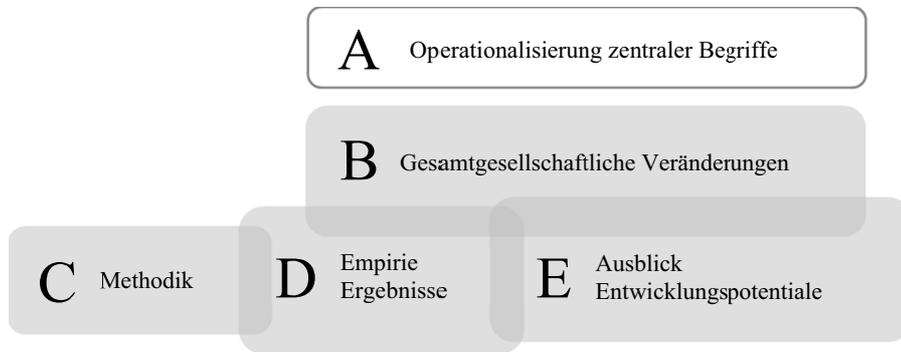


Abbildung 3: Schematischer Aufbau der Arbeit.

Zu Beginn der Arbeit erfolgt die Operationalisierung zentraler Begriffe, welche in der Arbeit Verwendung finden. Diese beziehen sich insbesondere auf die Phasen der Stadtentwicklung, wobei der Suburbanisierung und Reurbanisierung im Rahmen der vorliegenden Arbeit eine besondere Rolle zukommt, sowie auf das Themenfeld Wohneigentum.

Teil A

Teil B legt die wesentlichen Determinanten gesamtgesellschaftlicher Veränderungen dar, und gliedert sich in die drei Bereiche Soziodemographie, Politik und Wirtschaft. Die jeweiligen Unterkapitel sind thematisch gegliedert und werden chronologisch abgehandelt. Teil B kann als Klammer verstanden werden, welche die wesentlichen gesamtgesellschaftlichen Entwicklungen in Bezug auf die Eigenheimgebiete der 1960er- bis 1980er-Jahre darlegt. Den Abschluss des Kapitels bildet die Zusammenfassung der wesentlichen gesamtgesellschaftlichen Entwicklungen der vergangenen Jahrzehnte in Form einer graphischen Darstellung.

Teil B

Teil C stellt den methodischen Ansatz der Arbeit vor. Dabei werden neben der Auswahl der Fallstudiengemeinden insbesondere die methodische Herangehensweise der GIS-gestützten Quartiersanalysen, sowie der geführten Experteninterviews, dargelegt.

Teil C

Den Kern der Arbeit bilden die Ergebnisse der sechs Fallstudienanalysen. Des Weiteren werden die Ergebnisse der Analysen zur räumlichen Verteilung des Ein- und Zweifamilienhausbestandes aus den 1960er- bis 1980er-Jahren in den alten Bundesländern dargestellt. Den Abschluss des Kapitels bildet die Zusammenfassung der Fallstudienresultate.

Teil D

Im letzten Teil der Arbeit werden die gewonnenen Ergebnisse der Fallstudienanalysen ausgewertet und bewertet. Dabei wird Bezug auf die wesentlichen gesamtgesellschaftlichen Veränderungen, die kommunalen Gegebenheiten sowie Quartiersspezifika genommen. Im Anschluss werden die Forschungsfragen be-

Teil E

antwortet. Den Abschluss der Arbeit bildet ein Ausblick sowie die Darstellung der Entwicklungspotentiale der Eigenheimgebiete der 1960er- bis 1980er-Jahre dar. Auf Basis der vorliegenden Ergebnisse verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt, welche dann in die Formulierung von Handlungsstrategien münden. Abschließend wird der weitere Forschungsbedarf formuliert.

2 Operationalisierung zentraler Begriffe

Die vorliegende Arbeit bezieht sich auf verschiedene räumliche Betrachtungsebenen, welche zur weiteren Verwendung der Beschreibung, Definition und Kategorisierung bedürfen. Dies sind (1) die Erläuterung der Phasen der Stadtentwicklung, (2) die Definition von Umland und Peripherie sowie (3) die Erläuterung der Raumtypen des Raumordnungsberichtes 2010. Den Abschluss des Kapitels bildet die Beschreibung des Untersuchungsgegenstandes der Arbeit, welchen die Eigenheimgebiete der 1960er- bis 1980er-Jahre darstellen.

2.1 Phasen der Stadtentwicklung

Polarisierende Betrachtungen von „Stadt“ und „Land“ scheinen aufgrund der vielschichtigen Prozesse und räumlichen Ausdifferenzierungen nicht angemessen. Dies ist auch Ausdruck der Bemühungen, welche von Seiten der Wissenschaft unternommen werden, um den vielfältigen (räumlichen) Entwicklungen gerecht zu werden (vgl. Hahne 2010). Stadt und Land sind in erster Linie dichotome Begriffe, welche sich historisch durch Funktionsteilungen begründen lassen. Das Land versorgte die Stadt mit landwirtschaftlichen Gütern, die Stadt bot sich gewissermaßen als „Marktplatz“ an, sodass eine bestimmte Abhängigkeit bestand. Im Laufe der Zeit ist diese klare Prägung verschwommen. Abbildung 4 stellt sinnbildlich das Verschmelzen der Grenzen von Stadt und Land als Ei unterschiedlicher Aggregatzustände dar, die bisweilen ganz verschwommen sind (Rührei).



Abbildung 4: The city as an egg. Price 1998.

Städte wachsen, jedoch nicht innerhalb, sondern außerhalb der Stadtgrenzen. >>Mit der Verbreitung der wirtschaftlichen und technischen Bedingungen des Daseins, wie sie sich zuerst in den Städten ausbildeten, verbreiten sich auch Einstellungen und Verhaltensweisen von den Städten über das ganze Land.<< (Mackensen 1974, S. 129). Dies ist auch Ausdruck der bevölkerungsgeographischen Veränderungen, welche im Folgenden näher erläutert werden.

Die Phasen der Stadtentwicklung wurden von einem niederländischen Forscherteam in einem s. g. Phasenmodell (Abbildung 5) festgehalten (Van den Berg, Drewett et al. 1982). Grundannahme für dieses Modell sind analoge Entwicklungsprozesse in europäischen Verdichtungsräumen. Das Modell beschränkt sich dabei jedoch auf die Bevölkerungsentwicklung, was aufgrund des Facetten-

reichtums der Stadtentwicklung (bspw. Veränderung der Beschäftigtenzahlen) lediglich einen Teilausschnitt abbildet, jedoch geeignet ist um grundlegende Entwicklungen aufzuzeigen. Räumlich differenziert werden die Kernstadt (core) und das Umland (ring) betrachtet, welche zusammen eine Region (FUR) bilden.

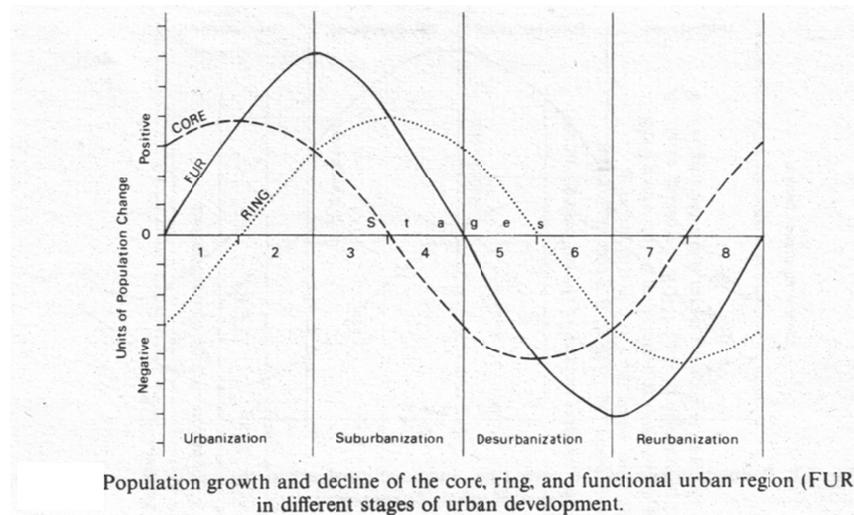


Abbildung 5: Phasen der Stadtentwicklung. Van den Berg, Drewett et al. 1982.

Urbanisierung

In der ersten betrachteten Phase, der Urbanisierung, wächst die Bevölkerung einer Region stetig an, wobei die Zunahme auf die städtisch geprägten Gebiete zurückzuführen ist (Konzentration). Es kann sich hierbei um einen relativen oder absoluten Konzentrationsprozess handeln, da Bevölkerungszuwächse des Umlandes nicht obligatorisch sind.

Suburbanisierung

In der Phase der Suburbanisierung ist weiterhin ein Wachstum der Bevölkerung festzustellen (im Modell rückläufig aber dennoch positiv FUR), der räumliche Schwerpunkt verlagert sich nun aber in das Umland. >>Primär wird dieser Verstärkungsprozess durch Wanderungen aus den bereits urbanisierten Zentren in die angrenzenden Gemeinden angetrieben. Infolge der voranschreitenden Verstärkung des engeren und weiteren Umlands der Städte bildet sich der suburbane Raum als neuartiger Siedlungstypus heraus.<< (Siedentop, Kausch et al. 2003, S. 17). Aring spricht in diesem Zusammenhang von einer zusätzlichen Dimension, welche die Stadt erhalten hat (Aring 1999 S. 11).

Disurbanisierung

Nun schließt die Phase der Disurbanisierung¹ an. Es kommt zu einer Abnahme der Bevölkerungsentwicklung im gesamten Agglomerationsraum, der sowohl die städtisch geprägten Gebiete als auch das Umland betrifft. Dies kann einerseits durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung, oder durch die Verlagerung von Wachstumsprozessen in agglomerationsferne Gebiete (Peripherie) welche von einem ubiquitären Infrastrukturangebot profitieren (vgl. Siedentop 2008), und funktional nicht dem engeren städtischen Verflechtungsbereich zugehörig sind (Schmied 2000), hervorgerufen werden. >>Wenn Schrumpfungsprozesse des Agglomerationsraumes auf die Abwanderung der Bevölkerung bzw. den Standortwechsel von Unternehmen in agglomerationsferne Räume zurückführbar sind, wird auch von ‚Counterurbanisierung‘ [...] gesprochen.<<

¹ Hier sind auch Des-, Dis und Deurbanisierung, Exurbanisierung verbreitet.

(Siedentop, Kausch et al. 2003; vgl. auch Berry 1976 und Champion 1989) Counterurbanisierung bezieht sich somit auf einen anderen Phänomenbereich als das Konzept der Suburbanisierung (Redepenning 2009). Von Counterurbanisierung sollte jedoch nur dann gesprochen werden, wenn in der Peripherie höhere absolute Bevölkerungszuwächse erzielt werden als im suburbanen Raum (vgl. Siedentop, Kausch et al. 2003).

Im Anschluss tritt eine erneute Phase der Konzentration ein (Reurbanisierung), in welcher sich das Wachstum wieder auf die Kernstadt bezieht. Es kommt zu einem erneuten Anstieg der Bevölkerung im gesamten Agglomerationsraum, wobei agglomerationsferne Gebiete an Wachstumskraft verlieren.

Reurbanisierung

Um den räumlichen Ausdifferenzierungen der Bevölkerungsentwicklungen gerecht zu werden, werden die Betrachtungsebenen des Phasenmodells, um die Ebene der Peripherie (vgl. Counterurbanisierung) ergänzt. Die Begriffe Sub- und Reurbanisierung werden dabei als Prozessbeschreibung verstanden, welche sich einerseits auf Stadt und Umland aber auch auf die Peripherie beziehen. Von den Begrifflichkeiten Dis. bzw. Counterurbanisierung wird Abstand genommen, da flächenhafte Bevölkerungsabnahmen in den Agglomerationsräumen für den hier zu Grunde gelegten Betrachtungszeitraum der 1960er- bis 1980er-Jahre nicht festgestellt werden können (vgl. GEWOS Institut für Stadt- Regional- und Wohnungsforschung GmbH 1990a; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2000).

Umland und Peripherie

Bezogen auf die Intensität der geführten wissenschaftlichen Diskurse um Sub- und Reurbanisierung herrschen sehr ungleiche Verhältnisse, da die Diskussion um Reurbanisierung bisher einen weitaus kleineren Raum einnimmt als der Suburbanisierungsdiskurs. Dies ist einerseits darauf zurückzuführen, dass der Suburbanisierungsdiskurs bereits älter ist und somit seit längerer Zeit geführt wird, und andererseits auf die hohe Aussagekraft der Physiognomie der Wohnsuburbanisierung in den Gemeinden des Umlandes und der Peripherie.

Um der räumlichen Vielfalt des suburbanen Raumes und der Peripherie gerecht werden zu können, wurden raumbezogenen empirischen Analysen und Auswertungen die Raumtypen des Raumordnungsberichtes 2010 (ROB 2010) zugrunde gelegt. Diese stellen eine Weiterentwicklung der Raumstrukturtypen des Raumordnungsberichts 2005 (ROB 2005) dar.

Raumtypen ROB 2010

Sie dienen analytischen Zwecken im Rahmen der Erarbeitung des ROB 2010, und nicht als planerische Festlegung (Bundesinstitut für Bau- Stadt- und Raumforschung 2008). Die Raumtypisierung erfolgt durch zwei s. g. Basisstrukturmerkmale. Die Klassifizierung erfolgt nach (1) der Bevölkerungsdichte und dem Siedlungsflächenanteil, wobei *ländlich*, *teilweise städtisch* und *überwiegend städtisch* geprägte Gebiete zu unterscheiden sind, sowie (2) der potentiell erreichbaren Tagesbevölkerung², wobei eine *zentrale* und *sehr zentrale* Lage sowie *periphere* und *sehr periphere* Lage zu unterscheiden sind. Im Vergleich zu den Raumstrukturtypen des ROB 2005 bieten die Raumtypen des

² Tagesbevölkerung bedeutet, dass nicht nur die die Wohnbevölkerung repräsentierende Einwohnerzahl sondern die Einwohnerzahl mitsamt des (Berufs-)Pendlersaldos der Gemeindeverbände einbezogen wird, um die funktionale Bedeutung von (Arbeitsmarkt-) Zentren zu berücksichtigen. (Bundesinstitut für Bau- Stadt- und Raumforschung 2008)

ROB 2010 durch eine differenziertere räumliche Betrachtungsweise die Möglichkeit der Vielfalt des suburbanen Raumes bzw. der Peripherie verstärkt gerecht zu werden.

2.1.1 Suburbanisierung

Suburbanisierung beschreibt sowohl qualitative als auch quantitative Veränderungen zwischen „Urbia“ und „Suburbia“. Es handelt sich hierbei nicht um zwei autarke Systeme, sondern um Komplementäre, welche miteinander interagieren. Dabei kommt es zu einer räumlichen Verschiebung des Schwerpunktes der Verteilung von Bevölkerung und Beschäftigung sowie zu Veränderungen der Siedlungs-, Wirtschafts-, Bevölkerungs- und Sozialstruktur (Gaebe 2004, S. 63). Während der Suburbanisierungsprozess regional übergreifend durchaus als vergleichbar eingeschätzt werden kann, gibt es den typischen suburbanen Ort nicht. Vielmehr handelt es sich um regionsspezifische Ausprägungen. >>Regelfall sind vermutlich die endlosen Varianten des ‚mehrfach überformten‘ Ortes, mit je unterschiedlichen funktionalen Schwerpunkten und entsprechend breit gefächerten Problemlagen.<< (Harlander 2001b S. 326).

Zu Beginn der Nachkriegszeit wuchs die Bevölkerung in den Kernstädten schneller als im Umland, was als Folge des Wiederaufbaus und der ersten Stadterweiterungen gesehen werden kann. Ab Mitte der 1950er-Jahre nahm die Wohnbevölkerung im Umland stärker zu als im gesamten Agglomerationsraum; dieser weitete sich zunehmend aus. >>Ab den 1960er Jahren treten jedoch – verzögert durch die Zeit des NS-Regimes – neue Bewegungen und Aspekte auf. Erst nach dem eigentlichen Wiederaufbau, der bewusst den überkommenen Siedlungsstrukturen galt, kommt es – und zwar so nur in der damaligen BRD – zu(r) [...] Suburbanisierung.<< (Brake 2001, S. 16).

1940er- bis 1950er-Jahre

In den 1960er-Jahren siedeln sich bereits erste Unternehmen im Umland an (Karsten und Usbeck 2001, S. 71), wodurch es zu einer funktionalen Anreicherung kommt (Jessen 2001; Karsten und Usbeck 2001). Das Arbeitsplatzangebot hat für die Ansiedlung von Wohnen zwar eine hohe Relevanz, jedoch ist gerade der Bevölkerungszuwachs im Umland von einer sehr starken Motorisierung geprägt (Jessen 2001; Zimmermann 2006), wobei die räumliche Trennung von Wohnen und Arbeiten durchaus breiten gesellschaftlichen Konsens fand. Das Bevölkerungswachstum der Kernstädte hielt zunächst an, flachte aber bis etwa 1970 wieder ab, während das Bevölkerungswachstum der Umlandkreise stärker anstieg. Seitdem verloren die meisten Kernstädte an Wohnbevölkerung. Dieser Rückgang ergab sich auch aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung; seit 1970 übersteigt in der Bundesrepublik die Zahl der Sterbefälle die Zahl der Geburten. Stärker fielen jedoch die Wanderungsbewegungen ins Gewicht. Die Zuwanderungen in die Kernstädte waren schwächer als die Abwanderungen in das Umland. >>Ab den 1980er Jahren gewinnt die Suburbanisierung nochmals an Dynamik. Wesentliche Gründe dafür liegen darin, dass sich die Möglichkeiten der Raumüberwindung im Verhältnis zu entsprechenden Standortwünschen – also eine längst schon bekannten Parameters – nun nochmals verbessern.<< (Brake 2001, S. 16 f.).

1960er- bis 1980er-Jahre

Seit etwa Beginn der 1990er-Jahre siedeln sich in Umlandgemeinden auch gewerbliche Nutzungen des tertiären Sektors an (Karsten und Usbeck 2001, S. 71). Zudem kommt es in Folge der Kommerzialisierung der Freizeit zu einer

Seit den 1990er-Jahren

Freizeitsuburbanisierung, wonach sich im Umland nun auch Freizeit- und Vergnügungsparks, Kinozentren etc. ansiedeln (Jessen 2001, S. 320; vgl. Hatzfeld 2001).

Durch den Ausbau der Infrastruktur im Umland, kann eine zunehmende Autonomisierung der Umlandgemeinden im Hinblick auf die Kernstadt festgestellt werden (Görgl 2008), was auch als Postsuburbanisierung bezeichnet wird. >>In der Folge lösen sich hierarchische Beziehungen und Anhängigkeiten zwischen den Kernstädten und den Umlandkommunen auf oder wandeln zumindest partiell ihren Charakter. In Anbetracht solcher Entwicklungen stellt man sich so mancherorts die Frage, ob der Begriff „Umland“, der auf eine funktionale Beziehung zu einer Kernstadt verweist, überhaupt angemessen ist.<< (Aring 1999, S. 20 ff.).

Die Wohnsuburbanisierung in den neuen Ländern setzte nach dem Mauerfall ein; ebte jedoch 1998 bereits wieder ab (Aring und Herfert 2001, S. 48). Suburbanisierung in den 1960er- bis 1980er Jahren, als räumliche Verflechtung von Stadt und Umland hat somit nicht stattgefunden (Jessen 2001, S. 324), und ist daher nicht Gegenstand der weiteren Betrachtung.

Push und Pull Faktoren

Als treibende Faktoren der Suburbanisierung können, stark vereinfacht, soziodemographische, politische sowie wirtschaftliche Einflüsse benannt werden. Einerseits setzt bei den geburtenstarken Alterskohorten der Nazi-Ära in den 1960er- bis 1980er-Jahren die Phase der Familienbildung ein (Babyboom der Nachkriegszeit), welche mit dem „Eigenheimbau im Grünen“ als damals vorherrschendes Idealbild einherging. Im Umland konnten großzügige, ruhige und naturnahe Räume geschaffen werden, welche zudem auch finanziell, aufgrund des preiswerten Baulandes, realisierbar waren. >>Das Stadt-Land-Gefälle in den Grundstückspreisen ist ein wichtiger Faktor bei der Erklärung regional unterschiedlicher Eigentumsquoten: Im Jahr 1987 lag die Haushaltsbezogene Eigentumsquote in den Großstädten (ab 500.000 Einwohner) bei 17 Prozent aller Haushalte, in den Umlandgemeinden hingegen oft über 50 Prozent. In den ländlichen Gemeinden ist sie noch einmal deutlich höher.<< (Ulbrich 1993; Wagner und Mulder 2000)

Innerstädtisches Wohnen war gekennzeichnet durch beengte räumliche Verhältnisse, steigende Mieten, hohe Grundstückspreise und der Ausdünnung wohnungsbezogener Infrastruktur (Jessen 2001, S. 322). Zudem rückten Arbeiten und Wohnen näher zusammen - einerseits aufgrund der Massenmotorisierung, andererseits aufgrund der „Gewerbesuburbanisierung“, sodass zusätzliche Arbeitsplätze im Umland entstanden. (vgl. Brake, Dangschat et al. 2001a; Jessen 2001). Zudem haben die s. g. Pendlerpauschale sowie die Eigenheimzulage einen wesentlichen Beitrag zur Beförderung der Suburbanisierung geleistet (vgl. Häußermann, Läßle et al. 2008, S. 85). Ein Großteil der damaligen Bevölkerung bevorzugte überdies ein naturnahes, familienverbundenes Leben im Wohneigentum bzw. Eigenheim, was als Ausweis des gelungenen Lebens galt (Siebel 2008).

Wanderungsmotiv- untersuchungen

In den 1960er- bis 1980er-Jahren war die Suburbanisierung insbesondere durch die Abwanderung von Familien von der Stadt ins Umland geprägt. Seit einigen Jahren sind unter den Umlandwanderern vermehrt Paare und auch Singles zu finden, wobei Personen aus Mehrpersonenhaushalten deutlich überproportional

und Einpersonenhaushalte deutlich unterproportional häufig abwandern (Heitkamp 2002a, S. 12; Heitkamp 2002b). Es ist jedoch, insbesondere bei Paaren, davon auszugehen, dass es sich hier um Familien „in spe“ oder um Familien in der Expansionsphase, (hier mindestens ein Kind jünger als sieben Jahre) handelt (Haußmann 2007, S. 401).

Für Mehrpersonenhaushalte sind in erster Linie die Wohneigentumsbildung, Umwelt- und soziale Umfeld-Situation sowie Entfaltungsmöglichkeiten für Kinder entscheidende Wanderungsmotive. Bei Einpersonenhaushalten hingegen stehen berufliche Motive bzw. Motive, welche im Zusammenhang mit einer Ausbildung stehen, im Vordergrund. Zudem kann insgesamt festgestellt werden, dass die Anzahl der umzugsrelevanten Beweggründe mit der Anzahl der Haushaltsmitglieder zunimmt, was insbesondere auf das breitere Meinungsbild zurückzuführen ist (Gatzweiler, Milbert et al. 2009, S. 87 ff.).

2.1.2 Reurbanisierung

Die Plausibilität einer einsetzenden Reurbanisierung wird kontrovers diskutiert, insbesondere in wie weit sich der Diskurs auf empirische bzw. statistische Befunde stützt oder >>[...] Ausdruck diskursiver Setzungen und ein neues Bild der Stadt ist.<< (Hahne 2010, S. 416).

Es bestehen jedoch durchaus, räumlich differenziert, stabile Anzeichen für einen Trendbruch beim Wanderungsverhalten der Bevölkerung (Siedentop 2008). Siedentop charakterisiert zwei räumliche Betrachtungsebenen der Reurbanisierung: (1) einen interregionalen Maßstab, wobei Reurbanisierung als großräumiger Konzentrationsprozess anzusehen ist, und (2) einen intraregionalen Maßstab. Hier ist Reurbanisierung als Konzentrationsprozess zugunsten größerer Städte zu verstehen. Des Weiteren sind zwei Formen der Reurbanisierung zu unterscheiden. Einerseits eine relative Dekonzentration, hier verlaufen die Bevölkerungsverluste der Kernstädte schwächer als die der suburbanen oder agglomerationsfernen Räume. Andererseits die absolute Konzentration, wobei es zu Bevölkerungszuwächsen in den Kernstädten kommt, und suburbane bzw. agglomerationsferne Räume schrumpfen (Siedentop 2008).

In Deutschland hat 2004 >>[...] die Innenstadtbevölkerung nach einigen Jahren der Stagnation wieder deutlich zugenommen. Stadtteile der Innenstadt wie des Innenstadtrandes verzeichnen im laufenden Jahrzehnt gar durchgängig positive Wanderungssalden.<< (Sturm 2009b). Dies sind die Ergebnisse der Innerstädtischen Raumbesichtigung, deren Ergebnisse auf 50 untersuchten bundesdeutschen Großstädten beruht.

Regional begrenzte Reurbanisierungstendenzen im internationalen Zusammenhang sind bereits seit einigen Jahrzehnten festzustellen, jedoch können keinesfalls generelle Reurbanisierungstendenzen vorhergesagt werden (vgl. Champion 2001).

Eine sehr umfangreiche Untersuchung zur Reurbanisierung ist bereits im Jahre 1993 erschienen, deren Untersuchungsbereich sich auf Großbritannien bezieht. Der Autor stellt heraus, dass bereits Ende der 1980er-Jahre in einigen Agglomerationen wie beispielsweise Glasgow und West-Zentral-Schottland Hinweise auf eine Konzentration der Bevölkerung und Beschäftigung zu finden sind. Als Auslöser bezeichnet Lever Veränderungen in der Finanzwirtschaft, den Wohnpräferenzen und der Wahl des Arbeitsortes (Lever 1993).

Push und Pull Faktoren

Die Stadt bietet zunehmend Wettbewerbsvorteile, welchen heute eine größere Relevanz beigemessen wird, was stark mit den soziodemographischen, ökonomischen und politischen Veränderungen der vergangenen Jahrzehnte zusammenhängt. Die Innovationskraft der Städte, durch Universitäten, Forschungseinrichtungen, Galerien, Theater etc. (Gutmann, Pletzer et al. 2003, S. 107), aber auch die Angebote der sozialen Infrastruktur (vgl. Siebel 2008), verstehen sich als Standortvorteile, welche zunehmend nachgefragt werden. Neben Hochqualifizierten (Siedentop 2008; Florida 2002) tritt hier auch eine Klientel auf, welche die Stadt stets als Wohnort vorzog. >>[...] die Studierenden, die Singles, die Alleinerziehenden, die kinderlosen Paare, und die Wohngemeinschaften [...] die Beschäftigten in prekären Arbeitsverhältnissen, mit Zweit- und Drittjobs, [...]

Aber auch für viele Familien, die früher ins Eigenheim drängten und als die typischen ‚Stadtflüchter‘ galten, sei die Peripherie inzwischen ein Wohnstandort zweiter Wahl [...]« (Jessen und Siedentop 2010).

Auch bei älteren, immobilen Menschen wird davon ausgegangen, dass diese innerstädtische Wohnlagen aufgrund des erweiterten Betreuungs- und Versorgungsangebotes bevorzugen. Da diese Gruppe jedoch eine eher niedrige Wanderungsintensität aufweist, ist von einer geringen quantitativen Relevanz für die Stadtentwicklung auszugehen (Gatzweiler, Milbert et al. 2009, S. 167).

Untersuchungen über Wanderungsmotive einer Rückwanderung in die Stadt finden bisher nur regional eingegrenzt statt. Für die Altersgruppe der etwa 18 bis 25/30 -jährigen, welche signifikant stärkere Wanderungsströme in die Stadt als aus der Stadt aufweisen, spielen insbesondere die Gründung einer eigenen Existenz und Partnerschaft oder auch berufliche Gründe bzw. Ausbildung eine wesentliche Rolle (Beckmann, Blotevogel et al. 2007, S. 240 f.; West, Gans et al. 2008, S. 403, vgl. Gans, Schmitz-Veltin et al. 2010). Befragungen von Stadtrückwanderern ergeben (16 Haushalte), dass auch Gründe wie der Auszug der Kinder, oder Tod des Partners, zu große Wohnflächen und damit einhergehende Arbeitsaufwendungen, die MIV-Abhängigkeit, sowie die Nähe zu sozialen und kulturellen Einrichtungen eine wichtige Rolle spielen können (Beckmann, Blotevogel et al. 2007, S. 139).

*Wanderungsmotiv-
untersuchungen³*

In Baden-Württemberg sind, in regional unterschiedlichem Umfang, Reurbanisierungstendenzen bereits empirisch bzw. statistisch nachweisbar (vgl. Brachatschwarz 2008; Schmidt 2010); beispielsweise in der Region Stuttgart. Während in Stuttgart von 2001 bis 2007 Wanderungsgewinne von etwa drei Personen pro 1.000 Einwohner festzustellen sind, sind in Umlandgemeinden mit zunehmender räumlicher Distanz zur Hauptstadt (maximal etwa 20 bis 30 Kilometer Distanz) nur etwa 1 bis 2,5 Personen pro 1.000 Einwohner hinzu gekommen, was somit als relative Konzentration bezeichnet werden kann (Schmidt 2010). Bezogen auf die Wanderungsgewinne der Stadt Stuttgart (Untersuchungszeitraum 1995 bis 2000) sind Bevölkerungsverluste von etwa einer Person pro 1.000 Einwohner festzustellen, wobei die Umlandgemeinden Wanderungsgewinne (höher als im Zeitraum 2001 bis 2007) zu verzeichnen hatten.

Baden-Württemberg

³ Die zitierten Untersuchungen basieren einerseits auf die Auswertung sekundärstatistischer Daten sowie auf unterschiedlich umfangreiche Befragungen. Zudem unterscheiden sich Untersuchungsräume regional wie auch strukturell, sodass im vorliegenden Kapitel die wesentlichen (verallgemeinerungsfähigen) Ergebnisse der Untersuchungen einfließen.

2.2 Wohneigentum und Eigenheim

Der Wunsch im Wohneigentum zu Leben eint etwa Dreiviertel der bundesdeutschen Bevölkerung (Szypulski 2008). Die Wohneigentumsquote lag 1950 bei etwa 25 Prozent, 2002 beträgt sie etwa 44,1 Prozent (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2001, S. 5; Szypulski 2008, S. 66). Im Jahr 2008 lag der Anteil der privaten Haushalte, welche im Wohneigentum leben, bei 43,2 Prozent (Kott und Behrends 2009, S. 463). Wohnungsbestandssegmente können in Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH) sowie Mehrfamilienhäuser (MFH) eingeteilt werden. Bezogen auf die Eigentumsquote bildet Deutschland im internationalen Vergleich zusammen mit der Schweiz (35%) eines der Schlusslichter (Pfeiffer und Braun 2006). Diese vergleichsweise geringe Eigentumsquote ist insbesondere auf den starken Mietwohnungsbau nach dem zweiten Weltkrieg, zur schnellen Linderung der Wohnungsnot, zurückzuführen. Des Weiteren verfügt Deutschland über einen >>[...] attraktiven und stabilen Mietwohnungsmarkt mit hohen Qualitätsstandards und einem ausgewogenen sozialen Mietrecht. Daher ist die Nachfrage nach Wohneigentum generell schwächer ausgeprägt als in anderen europäischen Staaten.<< (Bundesministerium für Verkehr Bau- und Stadtentwicklung 2009, S. 46).

*Wohneigentums-
bildung*

>>Es bedürfte eigentlich einer genauen historischen Untersuchung, um zu klären, warum man sich in Deutschland unter einem Einfamilienhaus fast stets auch ein Eigenheim vorstellt, warum es [...] so gut wie keine Einfamilienhäuser gibt, die nicht zunächst für die Bewohnung durch Eigentümer gedacht waren.<< (Bahrdt 1969, S. 70; vgl. Spiegel 2000, S. 207 ff.).

Das Eigenheim

Die Rechtsform des Wohneigentums, ist prioritär gleichzusetzen mit der meist gewünschten Wohnform, dem Einfamilienhaus (Szypulski 2008, S. 62).

Das Eigenheim definiert sich nach § 9 Abs. 1 des 2. WoBauG als >> [...] ein im Eigentum einer natürlichen Person stehendes Grundstück mit einem Wohngebäude, das nicht mehr als zwei Wohnungen enthält, von denen eine Wohnung zum Bewohnen durch den Eigentümer oder seine Angehörigen bestimmt ist.<< (Deutscher Bundestag 1994)

Beim Erwerb von Eigenheimen bestehen sachliche, räumliche, zeitliche und persönliche Präferenzen. Bei den sachlichen Präferenzen kommt es auf den technischen Zustand und das Baualter an, bei den räumlichen auf die Lage, Umgebung und Verkehrsanbindung, bei den persönlichen Präferenzen auf das soziale Milieu (Jenkis 2001b, S. 86).

Das Eigenheim kann als bevorzugte Wohnform von Familien (sozial homogenes Umfeld) bezeichnet werden - gerade in den 1960er- bis 1980er-Jahren - in dieser Zeit galt die Familienbildung als kultureller Standard (Meyer 2008). Abbildung 6 zeigt die wesentlichen Grundformen des Einfamilienhauses. Dieses ist das (1) freistehende Einfamilienhaus, (2) das Doppelhaus sowie (3) das Reihenhäuser (Simon 2001, S. 99 ff.; vgl. Jenkis 2001b, S. 86). Das freistehende Einfamilienhaus kann dabei als die bevorzugte Wohnform bezeichnet werden (Ulbrich 1993; Szypulski 2008). >>Landauf, landab sind in den vergangenen fünf Jahrzehnten an den Rändern der Dörfer und Städte Straßenzug um Straßenzug freistehende Einfamilienhäuser entstanden; sie sind die Hänge der Mittelgebirge ‚hochgewachsen‘, säumen Seen, Fluss- und Waldränder und haben dazu

beitragen, dass sich in manchen Gemeinden die Siedlungsfläche vervielfacht hat. << (Jessen und Simon 2001). Als bauliche Sonderform kann der Bungalow bezeichnet werden.

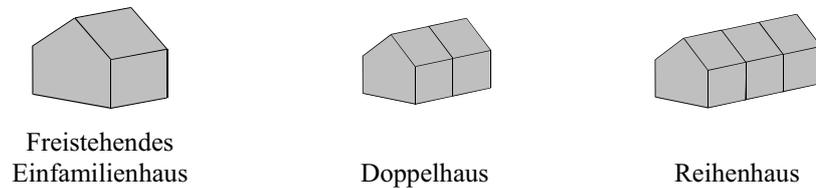


Abbildung 6: Bauformen. Eigene Darstellung nach Korda 2005, S. 96 ff.

Vorteile des freistehenden Einfamilienhauses sind beispielsweise die Unabhängigkeit der Bewohner und Nachbarn, die Möglichkeit der idealen Ausrichtung nach Himmelsrichtungen, großzügige Freiflächen, welche das Gebäude gänzlich umschließen; kurz ein Maximum an Individualität. Das freistehende Einfamilienhaus wird meist mit ein oder zwei Geschossen sowie einem Spitzdach geplant. Insbesondere in den 1960er-Jahren wurde diese Bauform durch eingeschossige Wohnhäuser aus Beton mit Flachdach, den Bungalow, „erweitert“. Der ohnehin hohe Baulandbedarf des freistehenden Einfamilienhauses wird durch eingeschossige Bauweisen zusätzlich erhöht. Aus heutiger Sicht stellt der hieraus resultierende hohe Flächenverbrauch einen der Hauptkritikpunkte dar (vgl. Jörissen und Coenen 2007, vgl. Siedentop 2007).

Bei Doppelhäusern handelt es sich um zwei selbstständige Einfamilienhäuser, welche jedoch an einer der beiden Stirnseiten aneinanderschließen. Die Vorteile des freistehenden Einfamilienhauses sind (ausgenommen die räumliche Distanz der Nachbarn) weitestgehend erhalten, jedoch ist der Baulandbedarf wesentlich geringer. Diesbezüglich stellt das Reihenhaus die effizienteste Bauweise dar. Hier schließen Einfamilienhäuser jeweils an den Gebäude Stirnseiten an das Nachbarhaus an, wobei die Gefahr der nachbarlichen Störung insbesondere aufgrund der schmalen Grundrisszuschnitte gegeben ist.

Während in den 1950er-Jahren Reihenhäuser aufgrund der eintönigen Gestaltung sowie der schmalen Gärten in der Bevölkerung kaum Anerkennung fanden, wurde in den 1980er-Jahren auch diese verdichtete Form des Einfamilienhauses angenommen. Hintergründe waren hier insbesondere sich verschlechternde Arbeitsverhältnisse (Simon 2001, S. 87).

Eigenheimgebiete

„Städtebau“ um Eigenheimgebiete in Suburbia entsteht aus einem Tauziehen an unterschiedlichen Enden mit unterschiedlicher Kraft. Hauptakteure sind Bauherr, Kommune, Bauwirtschaft und Banken; Architekten oder Planer spielen in den meisten Fällen eine eher untergeordnete Rolle (vgl. Jessen und Simon 2001). Planungsstrategien, oder generell langfristige Planungen, wurden in Eigenheimquartieren meist nicht verfolgt. Zudem wirken Eigenheimgebiete hinsichtlich verschiedener Bautypen und Traditionen in der Regel eher fragmentiert (vgl. Jessen und Simon 2001). Mitscherlich spricht gar von einer >> [...] Manifestation des privaten Egoismus. << (Mitscherlich 1976, S. 13 und 38).

Abbildung 7 stellt exemplarisch einige Charakteristika der Eigenheimgebiete der 1960er- bis 1980er-Jahre dar. Neben den großzügig gestalteten Wohnge-

bäuden (in unterschiedlichem Sanierungszustand) und Grundstücken sind dies meist große Straßenquerschnitte sowie vereinzelte Baulücken.



Freistehendes Einfamilienhaus



Mehrfamilienhaus



Reihenhaus



Bungalow



Straßenraum



Baulücke



Aufenthaltsfläche



Saniertes Gebäude

Abbildung 7: Quartierscharakteristika der 1960er- bis 1980er-Jahre Eigenheimgebiete

Im Rahmen der in der Arbeit durchgeführten Quartiersanalysen werden u. a die Nettowohndichte-Werte in den untersuchten Quartiere erhoben, welche Aufschluss über die Anzahl der Bewohner pro Hektar geben. Die Einschätzung der Nettowohndichte-Werte erfolgt nach einem Klassifizierungsverfahren welches im Rahmen einer Dissertation entwickelt wurde (Westphal 2008). Literaturbasiert wurden Stadtstrukturtypen identifiziert, und schließlich Nettowohndichte-Werte zugeordnet. Die quantifizierten Zielwerte angemessener Dichten >>[...] aus Sicht des Verkehrs und der sozialen Infrastruktur wurden dabei auf Basis differenzierter Annahmen der Ausstattungsstandards der Stadtstrukturtypen errechnet. Zielwerte angemessener Dichten aus Sicht der Wohnungsnachfrage werden anhand der Dichteziele städtebaulicher Leitbilder abgeleitet, die typischen Lebensstilen und Wohnpräferenzen entsprechen.<< (Westphal 2008, S. 14) Für die vorliegende Arbeit wird der Stadtstrukturtyp „Ein- und Zweifamilienhäuser“ zu Grunde gelegt (vgl. Tabelle 1). Die Bewertung der Nettowohndichte-Werte entsprechend der vorgegebenen Zielwerte ermöglicht in den Handlungsfeldern Verkehr und soziale Infrastruktur Aussagen über die Kostenneutralität der Infrastrukturleistungen bzw. -Bereitstellung. Bezogen auf die Wohnungsnachfrage werden Zielwerte abgebildet, welche auf den Wohnungsmärkten nachgefragte Wohndichten im Marktsegment Ein- und Zweifamilienhäuser darstellen.

Tabelle 1: Einordnung der Nettowohndichte-Werte nach Westphal 2008

Stadtstrukturtypen	EW/ha netto	EW/ha netto	EW/ha netto
	Verkehr	Soziale Infrastruktur	Wohnungsnachfrage
Wohnbebauung in Zeilenform	140-230	100-140	150-250
Geschosswohnungsbau nach 1990	60-190	110-140	130-210
Ein- und Zweifamilienhäuser	20-80	60-70	80-120

Die in der vorliegenden Arbeit untersuchten Quartiere werden hinsichtlich der Erreichung der o. g. normativen Zielwerte flächenbezogen in drei Kategorien eingeteilt:

$< \frac{1}{3}$ der Quartiersfläche erreicht Zielwerte → geringe Abdeckung

$\frac{1}{3} - \frac{2}{3}$ der Quartiersfläche erreicht Zielwerte → mittlere Abdeckung

$\frac{2}{3} - \frac{3}{3}$ der Quartiersfläche erreicht Zielwerte → hohe Abdeckung

3 Determinanten gesamtgesellschaftlicher Veränderungen

In den vergangenen Jahrzehnten hat sich ein gesamtgesellschaftlicher Wandel vollzogen, wobei hierdurch auch Wohnpräferenzen, sowie im Weiteren der Wohnungsmarkt, beeinflusst werden. Das vorliegende Kapitel gliedert sich in drei Abschnitte: „Soziodemographie“, „Politik“ und „Wirtschaft“ (vgl. Abbildung 8). In Unterkapiteln werden die Einflussfaktoren auf die Entwicklung der Eigenheimgebiete im zeitlichen Verlauf dargestellt. Die einzelnen Unterkapitel werden am Ende in wesentlichen Punkten zusammengefasst (grauer Kasten). Die graphische Zusammenfassung am Ende des Kapitels gibt eine Übersicht über die wesentlichen gesamtgesellschaftlichen Einflussfaktoren und Auswirkungen im zeitlichen Verlauf auf (1) Wohneigentum sowie (2) das Eigenheim.

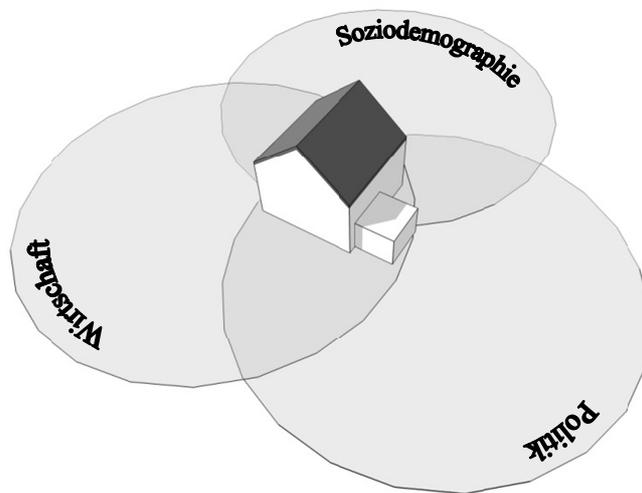


Abbildung 8: Determinanten gesamtgesellschaftlicher Veränderungen auf die Entwicklung des Eigenheims.

3.1 Soziodemographie

Die vergangenen Jahrzehnte sind geprägt von enormen soziodemographischen Veränderungen, welche auch Einfluss auf die Entwicklung von Eigenheimen nehmen. Die soziodemographischen Veränderungen betreffen (1) die Altersstruktur von Wohneigentümern (2) die Strukturen und Lebensstile von Eigentümerhaushalten (3) die soziale Stellung von Wohneigentümern und (4) das zunehmende Interesse von Migranten an der Wohneigentumsbildung.

3.1.1 Altersstruktur von Wohneigentümern

Bildung von Wohneigentum in den 1960er- bis 1980er-Jahren

Um die Altersstruktur von Wohneigentümern seit den 1960er-Jahren hinreichend beschreiben zu können, muss ein zeitlicher Rücksprung in die Zeit des Nationalsozialismus erfolgen, da jene geburtenstarken Jahrgänge einen erheblichen Teil der Wohnraumnachfrage im Untersuchungszeitraum der 1960er- bis 1980er-Jahre stellen. Abbildung 9 stellt die Geburtenentwicklung im zeitlichen Verlauf dar. Für die Zeit der 1930er- bis 1950er-Jahre handelt es sich, mit Ausnahme der Geburtenausfälle durch die Weltwirtschaftskrise (1929-1933) und den zweiten Weltkrieg (1939-1945), um sehr geburtenstarke Jahrgänge.

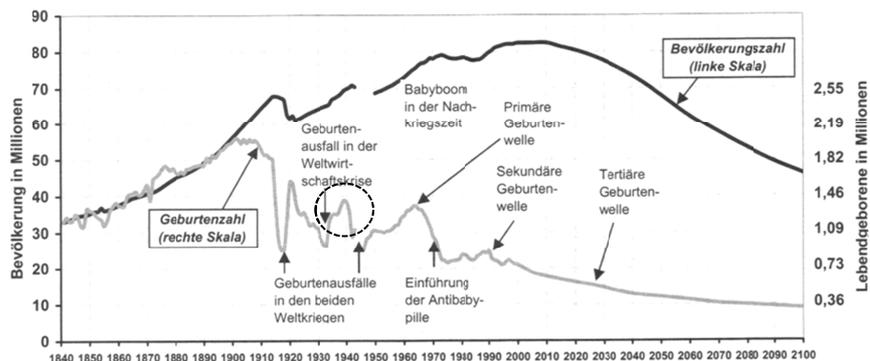


Abbildung 9: Anzahl der Einwohner und Lebendgeborenen in Deutschland seit 1841 mit Vorausberechnungen bis 2100. Birg 2006, S. 39.

Dieser ist vermutlich im Wesentlichen der Erwerb von Eigenheimen in den 1960er- bis 1980er-Jahren zuzuordnen. Diese These beruht zum einen auf die Tatsache, dass der größte Teil der Bevölkerung zu Beginn des vierten Lebensjahrzehnts in Wohneigentum übertritt (Wagner und Mulder 2000, S. 52), und zum anderen auf den in der Bevölkerung sehr breit angelegten Wunsch nach dem Wohnen im Einfamilienhaus. Dies bestätigen Umfragen des Emnid-Instituts aus den Jahren 1969, 1974 und 1989 (vgl. Jenkis 2001b; Szypulski 2008). Hier wurden Bundesbürger zu ihrer bevorzugten Wohnform befragt. 1969 waren es 64 Prozent, 1974 71 Prozent und im Jahre 1989 bereits Dreiviertel der bundesdeutschen Bevölkerung, welche, unter Berücksichtigung ihrer finanziellen Möglichkeiten, das Leben im Einfamilienhaus bevorzugten.

Wagner und Mulder differenzieren außerdem den Übergang zu Wohneigentum nach Alterskohorten, wonach eine Vorverlagerung in der Abfolge der Kohorten von 1920 bis 1940 stattgefunden hat, was insbesondere durch den zweiten Weltkrieg ausgelöst wurde. Demnach liegt der Median des Durchschnittsalters beim Eigentumserwerb der Geburtenjahrgänge um 1920 bei 50 Jahren, bei den Jahrgängen um 1930 bei 43 Jahren und bei den Jahrgängen um 1940 bei 37 Jahren (Wagner und Mulder 2000, S. 52), was somit im Hinblick auf den Untersuchungszeitraum von Interesse ist, da die Wohneigentumsbildung dieser Jahrgänge ebenfalls in den 1960er- bis 1980er-Jahren erfolgt ist.

Wohneigentum nach Altersklassen

Im Verlauf der vergangenen Jahrzehnte ist eine Verschiebung des Alters, in welchem Wohneigentum gebildet wird, hin zu älteren Jahrgängen festzustellen (vgl. Abbildung 10). 1978 lag die Eigentumsquote in Haushalten der Altersklasse zwischen 45 und 49 Jahren bei etwa 55 Prozent. Bei der Altersklasse der 75-

79-jährigen bei etwa 33 Prozent. 1998 lag der Anteil der Haushalte mit Wohneigentum in der Altersklasse zwischen 45 und 49 Jahren bei etwa 52 Prozent, hingegen der Anteil der Altersklasse 75-79 Jahre bereits bei knapp 50 Prozent lag (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2001, S. 5). 2008 verfügten 23,7 Prozent der Haushalte der 25- bis 35-Jährigen, 51,4 Prozent der 35- bis 45-Jährigen, 56,9 Prozent der 55- bis 65-Jährigen Haushalte und immerhin noch 44,4 Prozent der über 80-Jährigen an Haus- und Grundbesitz (Kott und Behrends 2009, S. 1007).

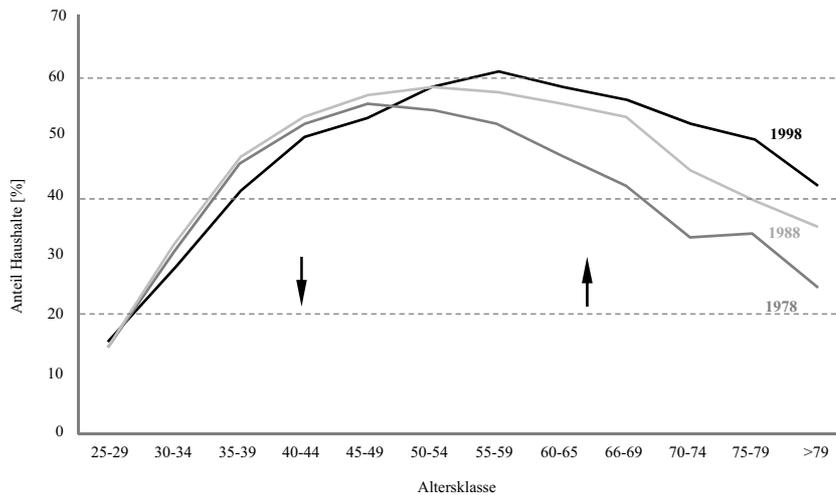


Abbildung 10: Wohneigentumsquote im Altersquerschnitt 1978, 1988 und 1998 (alte Bundesländer)⁴. Eigene Darstellung nach Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2001, S. 20.

Demnach nimmt der Anteil der älteren Generationen, welche im Besitz von Wohneigentum sind zu, hingegen der Anteil bei jüngeren Generationen rückläufig ist. Der Rückgang des Anteils bei jüngeren Generationen ist auf eine lebenszyklische Typik zurückzuführen, wonach Wohnbiographien als Mieter beginnen und erst nach der beruflichen Etablierung bzw. der finanziellen Absicherung oder dem Erbe der Übergang zu Wohneigentum erfolgt (Häußermann und Siebel 1996, S. 237). Es ist also darauf zu schließen dass die Lebensumstände, bezogen auf das Lebensalter, in welchem bevorzugt Wohneigentum gebildet wird, sukzessive später einsetzen. Dies könnte auf verlängerte Ausbildungszeiten, spätere Heirat und Familiengründung sowie die Zunahme kinderloser Paare und Singles (diese erwerben bisher weniger Wohneigentum) und stagnierende Einkommen bei gleichzeitigem Anstieg der Bauland- und Immobilienpreise, zurückzuführen sein (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2001). Die Zunahme des Anteils älterer Generationen im Wohneigentum ist im Wesentlichen auf die demographischen Veränderungen zurückzuführen, wonach Generationen mit vergleichsweise hoher Eigentumsquote in ältere Jahrgänge vorrücken (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2001, S. 20 f.).

Im Vergleich zu den jüngeren Generationen ist somit eine Lücke in der Wohneigentumsbildung entstanden (vgl. Abbildung 11). Es ist davon auszugehen, dass vermehrt Wohneigentum der älteren Generationen in den nächsten Jahren

⁴ Die Wohneigentumsquote beschreibt die Anzahl der Haushalte mit Wohneigentum an der gesamten Anzahl der Haushalte. Somit ist die Wohneigentumsquote nicht nur von der Anzahl der Haushalte mit Wohneigentum abhängig sondern auch von der Anzahl der Haushalte generell.

freigesetzt wird, jedoch aufgrund der niedrigen Eigentumsquote jüngerer Generationen dies nicht vollständig nachgefragt wird.

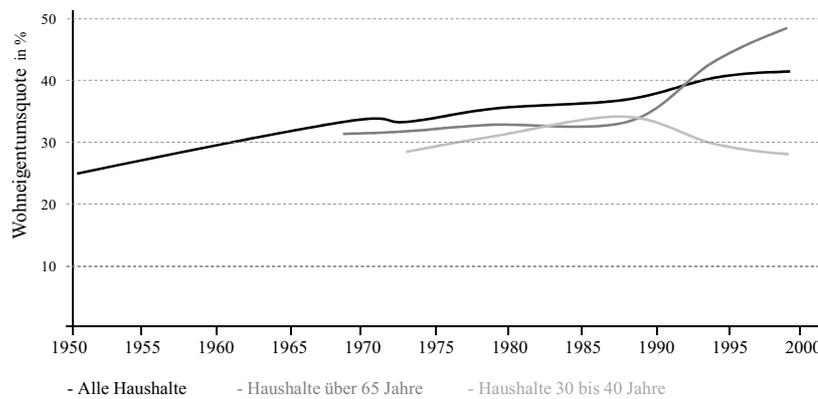


Abbildung 11: Entwicklung der Eigentumsquote seit 1950 (alte Bundesländer). Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2001, S. 20.

Empty Nester

Immer mehr Haushalte mit höherem Altersdurchschnitt sind im Besitz von Wohneigentum. Des Weiteren erreichen sie ein höheres Lebensalter, sodass die Weitergabe von Wohneigentum immer später an die nachfolgende Generation erfolgt. Die familiäre Wohnbiographie beinhaltet auch die Existenzgründung der Kinder, sodass es bei einer Familie mit zwei Kindern und zwei Erwachsenen bei Auszug der Kinder (die amerikanische Familienforschung hat in diesem Zusammenhang den Begriff der „empty nester“ geprägt) zur Überkonsumierung von Wohnfläche kommt; s. g. Remanenzeffekt (Gräf 2007; Spiegel 2007).

Aufgrund der starken emotionalen Bindung der Eigentümer an das Eigenheim bleiben diese bis ins hohe Alter und teilweise über den Tod des Partners hinaus, im Eigenheim wohnen. Dieses unterliegt somit einer „Unternutzung“; es steht jedoch dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung. Im Umland und der Peripherie sind insbesondere Flächenüberinanspruchnahmen der Bevölkerungsgruppe der 60-69 jährigen festzustellen (Clark und Deurloo 2006).

- Die geburtenstarken Alterskohorten der 1930er- bis 1950er-Jahre kommen insbesondere als Ersteigentümer für Eigenheime der 1960er- bis 1980er-Jahre in Frage.
- Der Anteil älterer Generationen (etwa 60 bis 80 Jahre), welche im Besitz von Wohneigentum sind, steigt sukzessive an, hingegen der Anteil jüngerer Generationen (etwa 25 bis 45 Jahre) rückläufig ist.
- Nach Auszug der Kinder bleiben die Eltern im Eigenheim alleine zurück (empty nester); es kommt zur „Unternutzung“ und einer Flächenüberinanspruchnahme (Remanenz).

3.1.2 Strukturen und Lebensstile von Eigentümerhaushalten

Die Wohneigentumsquoten steigen mit zunehmender Haushaltsgröße an, was vermutlich auf Doppelverdiener Haushalte sowie einen entsprechenden Platzbedarf durch eine familiäre Nutzung zurückzuführen ist. Von 1978 bis 1987 war jeweils mindestens die Hälfte der Haushaltstypen mit 4 und 5 Personen im Besitz von selbstgenutztem Wohneigentum (Ulbrich 1993, S. 19). 2003 waren es durchschnittlich bereits etwa 70 Prozent (Deckl und Krebs 2004, S. 223).

Gegenwärtig ist auch ein Anstieg der Ein- und Zweipersonenhaushalte mit Wohneigentum festzustellen, was vermutlich auch auf die Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte selbst zurückzuführen ist. 1957 betrug der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte etwa 18 Prozent, 1975 28 Prozent und 2003 37 Prozent (Meyer 2008). Somit kann von einer Singularisierung der Haushalte gesprochen werden (Schäfers und Zapf 2001, S. 297; Meyer 2008, S. 346).

Haushaltsgrößen

Lebensstile bzw. Privatheitsmuster differenzieren sich sukzessive aus. Es ist ein wachsender Anteil des Nicht-Familiensektors festzustellen, wobei es sich hierbei um kinderlose Paare, Alleinlebende, „living apart together“⁵ handelt (Meyer 2008, S. 340). Der Familiensektor hingegen schrumpft, wobei sich auch hier eine Ausdifferenzierung ergibt, sodass sich neben der „Normalfamilie“ sukzessive andere Familienmodelle bzw. Haushaltstypen wie Alleinerziehende, Nicht-eheliche Lebensgemeinschaften, Patchworkfamilien etablieren (Meyer 2008). Insgesamt kann also von einer Pluralisierung der Lebensstile gesprochen werden. (Schäfers und Zapf 2001, S. 297; Meyer 2008).

Lebensstile

Das Eigenheim ist im klassischen Sinne geprägt durch die familiäre Nutzung. >>Bis weit in die 1960er Jahre hinein, dem ‚golden age of marriage‘, war die so genannte ‚Normalfamilie‘ eine kulturelle Selbstverständlichkeit und ein millionenfach fraglos gelebtes Grundmuster.<< (Meyer 2008, S. 333). Diese setzt sich aus einem verheirateten Ehepaar und ein oder zwei Kindern zusammen. Die durchschnittliche Geburtenanzahl pro Frau reduzierte sich von 1955 bis 1964 (Nachkriegsbabyboom aufgrund der „primären Geburtenwelle“⁶) mit 2,5 Kindern auf 1,4 Kinder bis in die 1970er-Jahre. Dieser Wert kann für die letzten 25 Jahre als stabil bezeichnet werden, und bezeichnet eine s. g. Kern- oder Kleinfamilie (Geißler und Meyer 2008, S. 46). Heute haben nur noch 35% der Haushalte mindestens ein Kind, wobei die Tendenz rückläufig ist. Über die Hälfte der Haushalte mit Kindern haben nur ein Kind, und mehr als ein Drittel hat zwei Kinder. Dabei wird jeder siebte Haushalt von nur einer erwachsenen Person geführt (Zapf 1999, S. 588). Hinzu kommt, dass Wohneigentumsbildung ohne Aussicht auf feste und langfristige Partnerschaften bzw. Familienplanung kaum erwogen wird (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2001, S. 37).

*Familiäre Nutzung
des Eigenheims*

In einer Studie im Auftrag der Wüstenrotstiftung wurde das Thema „Eigenheim und Familie“ näher betrachtet (Pfeiffer und Braun 1995). Es wird ein sehr enger Kontext zwischen Familiengründung und Vermögensbildung herausgestellt,

⁵ LAT, Paare mit getrennter Haushaltsführung

⁶ Vgl. Abbildung 9; Anzahl der Einwohner und Lebendgeborenen in Deutschland seit 1841 mit Vorausberechnungen bis 2100. Birg 2006, S. 39.

was laut der Studie offensichtlich in den Lebensplanungen der meisten Familien als eine gemeinsame Wertebasis verstanden wird. Der enge Zusammenhang von Familien- und Vermögensbildung erstaunt insofern, als dass die Kosten die Kinder hervorrufen in Konkurrenz zur Vermögensbildung stehen. Auch das „berufliche Settlement“ spielt bei den Befragten im Rahmen der o. g. Studie eine sehr wichtige Rolle. Für 46% der Befragten hat Mobilität eine hohe Relevanz. In der Mobilitätsforschung spricht man in diesem Zusammenhang von „regionaler Mobilität“ (Häußermann und Siebel 1996, S. 278). Es kann beruflich und auch persönlich eine wörtlich zu nehmende „Sesshaftigkeit“ festgestellt werden; insofern erweist sich das Eigenheim als zentraler Bezugspunkt für alle umgebenden Prozesse.

- Das Eigenheim ist sehr stark an das traditionelle Familienmodell gebunden, welches sukzessive an Priorität verliert und starken gesellschaftlichen Veränderungen unterliegt.
- Es ist eine zunehmende Singularisierung der Haushalte sowie Pluralisierung der Lebensstile festzustellen.

3.1.3 Soziale Stellung von Wohnungseigentümern

Die Einflussnahme der sozialen Stellung auf die Wohneigentumsbildung erfolgt tendenziell über das verfügbare Eigenkapital der Haushalte.

Abbildung 12 stellt die Verteilung von Wohneigentum nach der sozialen Stellung über einen Betrachtungszeitraum von etwa 40 Jahren dar. Während der Anteil der Arbeiterhaushalte, welche Wohneigentum bilden, seit Ende der 1980er-Jahre bei etwa 35% stagniert ist, steigt der Anteil der Beamtenhaushalte bzw. Angestellten kontinuierlich an. Bis in die 1970er-Jahre lebten Arbeiterhaushalte jedoch häufiger in Wohneigentum als Beamte bzw. Angestellte. Der Rückgang des Anteils der Selbstständigen ist vermutlich auf die rückläufige Konjunkturkurve seit den 1970er-Jahren zurückzuführen, da Selbstständige, im Gegensatz zu Angestellten, Arbeitern und Beamten hiervon in erster Linie betroffen sind. Jedoch ist die Eigentumsquote bei Selbstständigen generell am höchsten. Besonders fällt auch die starke Zunahme der im Wohneigentum lebenden Nichterwerbstätigen-Haushalte, seit Ende der 1980er-Jahre, auf. Dieser ist vermutlich auf die Zunahme älterer Generationen (Rentenalter) zurückzuführen, welche über eine hohe Eigentumsquote verfügen (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2001, S. 20 f.; vgl. Kott und Behrends 2009, S. 1007).

Verteilung von Wohneigentum

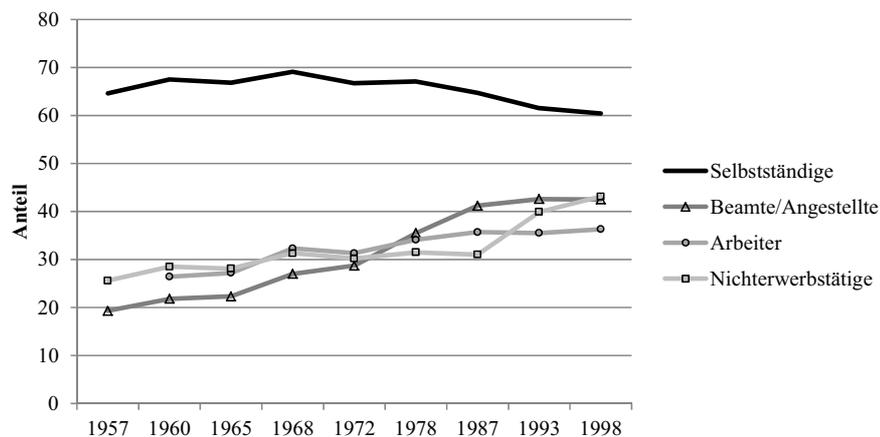


Abbildung 12: Haushalte in Eigentümerwohnungen nach sozialrechtlicher Stellung des Haushaltsvorstandes in Prozent in den alten Bundesländern. nach Kurz 2000, S. 29.

Die Verteilung des Wohneigentums nach Einkommen kann vereinfacht so zusammengefasst werden, dass ein geringeres Einkommen pro Kopf einen geringeren Anteil an Wohneigentum zur Folge hat. Dies bestätigt auch die Analyse der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe des Jahres 2003, wonach der Anteil der im Wohneigentum lebenden Haushalte linear zum monatlichen Nettohaushaltseinkommen ansteigt (Deckl und Krebs 2004, S. 224). Bezogen auf die Jahre 1978 und 1987 hat sich die Wohneigentumsquote des unteren Einkommensfünftels beispielsweise verringert, hingegen sie sich im oberen Einkommensfünftel erhöhte (Ulbrich 1993, S. 20-22; Ulbrich 2000, S. 301).

Auch wenn die Bildung von Wohneigentum für Haushalte mit höheren Einkommen geringere Hürden darstellt, ermöglicht das Eigenheim in weiten Teilen

Eigenleistung

Arbeiten in Eigenleistung zu erbringen. Es ist davon auszugehen, dass insbesondere Arbeiterhaushalte von dieser Möglichkeit Gebrauch machen. Durch Eigenleistungen kann sich der Kostenrahmen der Wohneigentumsbildung signifikant verkleinern (Szypulski 2008; Häußermann und Siebel 1996).

>>Hausbesitz bei Arbeitern ist Reflex einer besonderen Lebensweise, in der Lohnarbeit, Eigenarbeit und Sozialkapital über lange Zeit hin in einer ‚investiven Strategie‘ auf das Ziel des eigenen Hauses hin gebündelt werden. Dies setzt Sesshaftigkeit voraus und hat Sesshaftigkeit zur Folge. Ein Arbeiter baut dreißig Jahre an seinem Haus: erst das des Schwagers, dann das des Nachbarn, dann mit deren Hilfe das eigene, und schließlich hilft er noch seinem Sohn.<< (Häußermann und Siebel 1996, S. 260).

Die Eigentumsbildung bei Arbeiter-Haushalten verfolgt somit nicht selten „marktferne“ Strategien. Dabei wird der gesamte Lebensstil auf das Eigenheim ausgerichtet. Bahrtdt betont, dass insbesondere die Bezieher kleinerer Einkommen in Zusammenhang des Eigenheimbaus stets erhebliche Verzichte in anderer Hinsicht in Kauf nehmen mussten. >>[...] dass in der Zeit des Hausbaus die Ausbildung der Kinder gelitten hat, dass häufig bewusst auf Ausbildungschancen verzichtet wurde, weil die halbwüchsigen Kinder beim Bau helfen mussten, ist zwar meines Wissens nicht belegbar, wird aber oft erzählt und leuchtet sofort ein, wenn man sich überlegt, [...] wie viel Geld und Zeit [...] gebraucht wird, [...].<< (Bahrtdt 1969, S. 74).

Finanzierungsrisiken

>>Für Haushalte mit niedrigerem Einkommen ist es in den letzten Jahrzehnten zunehmend schwerer geworden, Wohneigentum zu erwerben. Dies liegt zum einen an den hohen Bau- und Grundstückskosten, zum anderen an dem notwendigen Eigenkapital. Diese Haushalte tragen häufig aufgrund des engen finanziellen Spielraums erhebliche Risiken der Eigentumsbildung (bspw. Zwangsverkauf).<< (Szypulski 2008, S. 107). Zudem führt die Zunahme kurzfristiger bzw. befristeter Arbeitsverhältnisse (vgl. Struck, Köhler et al. 2006) zu erhöhten Finanzierungsrisiken im Zusammenhang der Wohneigentumsbildung.

Einkommensrelation

Der Erwerb von Wohneigentum hat sich in den vergangenen Jahrzehnten zudem verteuert. In den 1960er- bis 1970er-Jahren hatte eine durchschnittliche Wohnung im EZFH einen Wert von etwa fünf Jahreseinkommen, hingegen es seit den 1980er-Jahren zu einem Anstieg auf etwa sechs bis sieben Jahreseinkommen kommt. >>Damit müssen junge Haushalte heutzutage ein bis eineinhalb Jahresbruttoeinkommen mehr ausgeben, als ihre Elterngeneration, wenn sie ebenfalls in den eigenen vier Wänden wohnen wollen.<< (Braun und Pfeiffer 2004, S. 15).

- Die soziale Stellung von Haushalten nimmt über das verfügbare Haushaltseinkommen Einfluss auf die Wohneigentumsbildung; demnach steigt die Eigentumsquote entsprechend dem verfügbarem Haushaltseinkommen an.
- Die Bildung von Wohneigentum in Form des Eigenheims ermöglicht einkommensschwächeren Haushalten (bspw. Arbeiterhaushalten) Arbeiten in Eigenleistung zu erbringen, welche zu einer Kostenreduzierung führen.
- Das verfügbare Eigenkapital sowie die Beschäftigungssituation nehmen Einfluss auf die Finanzierungsrisiken der Wohneigentumsbildung.
- Gemessen an den durchschnittlichen Jahreseinkommen hat sich der Erwerb eines Eigenheims seit den 1960er-Jahren nahezu verdoppelt.

3.1.4 Migranten als Wohneigentümer

Die Zeit der 1960er- bis 1980er-Jahre war von enormen Wanderungsgewinnen geprägt, wodurch zusätzlicher Bedarf an Wohnraum ausgelöst wurde. Abbildung 13 zeigt den zeitlichen Verlauf der Zuzüge aus dem Ausland, wobei für den Untersuchungszeitraum von 1960 bis 1989 durchschnittlich pro Jahr etwa 647.000 Zuzüge zu verzeichnen waren.

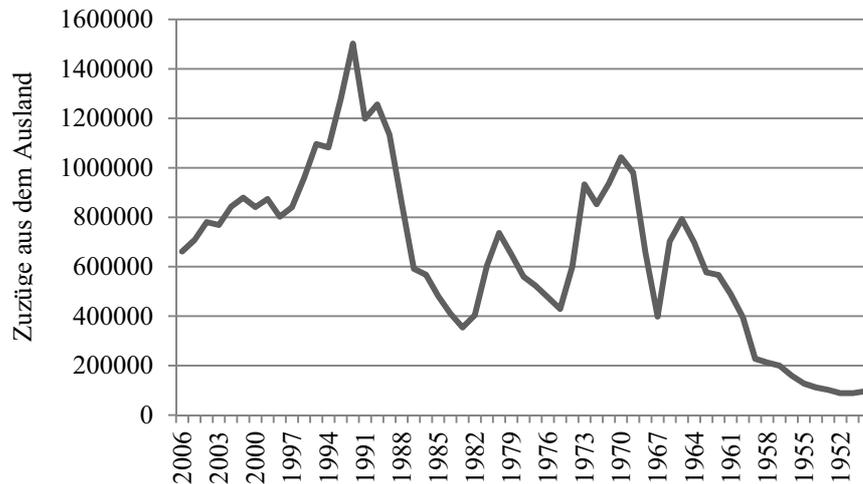


Abbildung 13: Zuzüge aus dem Ausland nach Deutschland. Statistisches Bundesamt, Stand 22. Januar 2010.

Somit kann, obwohl es Mitte der 1970er-Jahre zu einem starken Geburteneinbruch kommt, das bundesdeutsche Bevölkerungsniveau gehalten werden. In den 1960er- bis 1980er-Jahren ist jedoch davon auszugehen, dass für Gastarbeiter mehrheitlich das Leben in einem Mieterhaushalt in Frage kam - insbesondere unter dem Aspekt des „Gastaufenthaltes“, wonach eine Rückreise in das Heimatland geplant war. In den vergangenen Jahren jedoch haben auch Migranten vermehrt Interesse an der Bildung von Wohneigentum gefunden - 1995 leben 6 Prozent im Wohneigentum 2002 bereits 15,5 Prozent (Szypulski 2008), sodass diese auch für die Bildung von Wohneigentum in Form des Eigenheims in Frage kommen.

- Es ist ein zunehmendes Interesse von Migranten an der Wohneigentumsbildung festzustellen.

3.2 Politik

Der Einfluss politischer Entscheidungen und parteipolitischer Befindlichkeiten auf das Wohnen ist sehr vielschichtig. Im Weiteren werden daher die wesentlichen politischen Einflussbereiche auf Wohneigentum, resp. das Eigenheim, betrachtet. Da sich die Förderung von Wohneigentum und Wohnen zur Miete wechselseitig bedingen, wird zudem die Förderung des Mietwohnungsbaus ergänzend dargestellt. Des Weiteren werden abschließend die wesentlichen Veränderungen in der Stadt- und Dorfentwicklung herausgestellt, und deren Einflussnahme auf die Entwicklung von Eigenheimgebieten erläutert.

3.2.1 Staatliche Wohneigentumsförderung

Seit der Gründung der Bundesrepublik Deutschland beruht die staatliche Wohnförderung auf zwei Säulen: Der (1) direkten Förderung der Wohnungsversorgung; es werden Neubau oder Modernisierung (Objektförderung) gefördert durch Darlehen, Zuschüsse und Bausparförderung oder (Subjektförderung) durch Wohnbeihilfen/-gelder sowie besondere Hilfen zur Wohnraumversorgung und (2) indirekten Förderung der Wohnungsversorgung durch Steuervergünstigungen sowie gesetzlichen Regelungen für Mieter- und Vermieterverhältnisse. Dabei wird die Wohnungspolitik seit Jahrzehnten von zwei Richtungen beeinflusst. Einerseits von einer liberalen Ideologie, die die Wohnungsversorgung weitestgehend dem Markt überlässt, jedoch die staatliche Intervention unter sozialpolitischen Gesichtspunkten als legitim erachtet, solange diese indirekt und mit dem Markt korrespondierend agieren. Andererseits gibt es die entgegengesetzte Anschauung, die auf die weitreichende Regulierung des Wohnungsmarkts setzt, um insbesondere den sozialpolitischen Aspekten gerecht zu werden. Abbildung 14 zeigt eine Zusammenfassung der wohnungspolitischen Instrumente, wobei die grau hinterlegten Felder insbesondere wirkungsvoll für die Förderung von Wohneigentum sind.

Systematik staatliche Wohnförderung

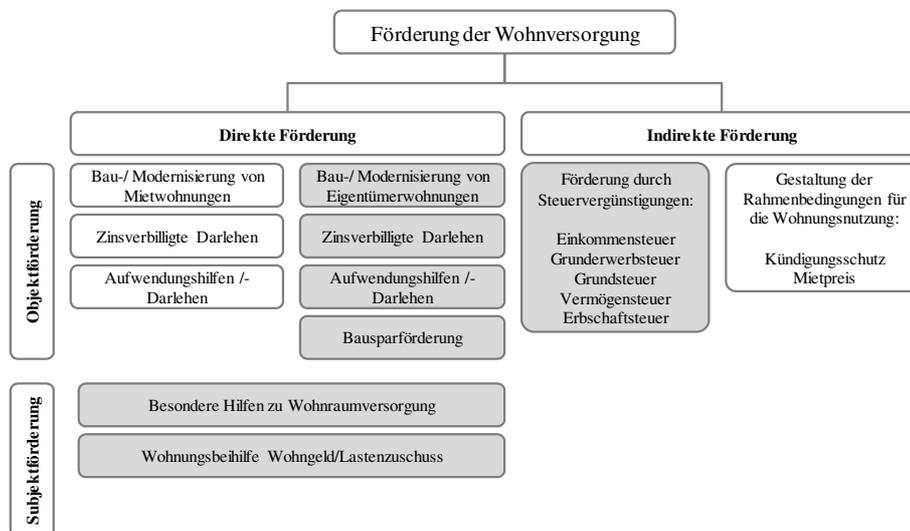


Abbildung 14: Systematik wohnungspolitischer Instrumente in der Bundesrepublik Deutschland. Eigene Darstellung nach GEWOS Institut für Stadt- Regional- und Wohnungsforschung GmbH 1990b, S. 6.

Die Förderung individuellen Wohnungseigentums kann tendenziell als von allen Parteien befürwortet beschrieben werden. Verschiedene Erfahrungen durch die Kriegsnot ließen dabei das Eigenheim als besonders attraktiv erscheinen: (1) Der eigene Garten ermöglicht die Selbstversorgung, (2) kleinere Gebäude waren weniger Ziele von Bombenangriffen und konnten relativ schnell oder provisorisch wieder zur Beherbergung genutzt werden, (3) der materielle Wertbestand eines Gebäudes hatte sich auch in Krisenzeiten bewährt. Politisch gesehen fand das Motiv einer eigentumsbedingten Verstetigung und Verbesserung von Lebenslagen und der stabilisierenden Auswirkungen einer eigentums- und familienorientierten Wohnungspolitik insgesamt an Überzeugungskraft, und wurde in der Konstituierungs- und Konsolidierungsphase der Bundesrepublik von den Vertretern der sozialen Marktwirtschaft immer wieder formuliert (Zimmermann 2001, S. 340).

*Rassenideologisch
privilegierte
Wohnförderung*

In der Zeit des Nationalsozialismus kann die Wohnungsumverteilung zu Gunsten von „erbgesunden deutschen Menschen“ als die vielleicht umfassendste „wohnungspolitische“ Maßnahme bezeichnet werden (Kähler 1996, S. 498). Das erklärte wohnungspolitische Ziel der Nationalsozialisten war die Schaffung von persönlichem Eigentum im Rahmen der Eigenheimbildung (Hafner 1996, S. 584), jedoch unter „rassehygienischen“ Gesichtspunkten.

Für das „eigene Heim auf eigener Scholle“ bedurfte es jedoch einer gewissen finanziellen Potenz, sodass hier staatliche Bürgschaften und Subventionen wesentliche Finanzierungselemente waren. Der Eigenheimbau hatte zwar eine hohe Relevanz, jedoch war aus der ideologischen Anschauung heraus die überwiegend gewählte Wohnformen die Kleinsiedlung; wobei sich der Wohnungsbedarf selbstverständlich nicht allein hierdurch decken ließ.

Die Kleinsiedlungen der Weimarer Republik wurden mit neuen Zielsetzungen aus agrarromantischen, rassistischen, nationalistischen und kleinbürgerlichen Bildern versehen (Kähler 1996, S. 585), und sollten >>[...] durch ihre Verlagerung in die Klein- und Mittelstädte und ländlichen Räume zum wichtigsten Instrument der geplanten großräumigen Dezentralisierung werden. << (Harlander 2001a). Insgesamt kann man für die Zeit des Nationalsozialismus feststellen, dass weder die Erhaltung des quantitativen Wohnungsbestandes noch die Schaffung eines vertretbaren Ausstattungs- und Pflegestandards von Wohnraum zur Genüge umgesetzt wurden (Kähler 1996, S. 502); zudem dramatisierte sich der ohnehin prekäre Zustand der Wohnungen während den Kriegsjahren durch Kriegszerstörungen zusätzlich.

Kleinsiedlung

Die Entstehung der Kleinsiedlung ist historisch gesehen der Weimarer Republik zuzuordnen. Zwischen 1930 und 1933 konzentrierte sich die Bautätigkeit insbesondere auf den Kleinsiedlungsbau, wodurch das erklärte Ziel der Auflockerung der Städte, „Entproletarisierung“, Sesshaftigkeit und etwaige Krisensicherheit erreicht werden sollte. Dabei war der Bau des Gebäudes in Eigenleistung zu erbringen, und die Selbstversorgung mittels eigenem Garten und Kleintierhaltung zu realisieren. Als „Vorfinanzierer“ traten die Siedlungsbauengesellschaften in Erscheinung, um dann die Gebäude zu einem geringen Pacht- oder Mietzins den Bewohnern zu überlassen. Die fortlaufende finanzielle staatliche Unterstützung sollte durch den Eigenheimbau und die Selbstversorgung sukzessive abgelöst werden. (Simon 2001, S. 54)

In den Nachkriegsjahren wurden insbesondere in der Peripherie zahlreiche Stadterweiterungen in Form von Kleinsiedlungen geplant. Es handelt sich meist um ein- und zweigeschossige Gebäude mit etwa 60 bis 80 Quadratmetern Wohnfläche. Zu Beginn wurden insbesondere freistehende Gebäude, später auch Reihen- und Doppelhäuser, geplant. Diese Gebäude sind meist in einfacher Bauweise mit kompaktem Grundriss und Satteldach ausgeführt. Die Siedlungen wurden einheitlich durch einen Träger geplant (Simon 2001, S. 116 f.). >>Heute sind Kleinsiedlungen durch starke planungs- und privatrechtliche Veränderungen gekennzeichnet. Kleinsiedlungsgebiete wurden zum allgemeinen Wohngebiet umzont, zudem gab es häufig Nachverdichtungen. Vielfach wurden Erbbauverträge aufgelöst und in Eigentum übertragen. So transformierte sich die Kleinsiedlung gewissermaßen zum ‚bürgerlichen Eigenheimwohngebiet‘.<< (Jessen und Simon 2001).

Bei Kriegsende schließlich litt die Bevölkerung in Deutschland unter dramatischer Wohnungsnot. Im Jahre 1950 ging die Bundesregierung von einem Fehlbestand an Wohnungen von 4,5 Millionen aus (Jaedicke und Wollmann 1990). In den unmittelbaren Nachkriegsjahren stand somit die Mindestversorgung an Wohnraum durch zwangswirtschaftliche Maßnahmen (Wohnraumbewirtschaftung) und sozialen Wohnungsbau im Vordergrund, um schnell den nötigen Wohnraum bereitstellen zu können. In den meisten Fällen wurden bei Wohnsiedlungen, die als Stadterweiterungen geplant waren, auch Eigenheime geplant; meist durch Bauträger und in Form von verdichteten Flachdachbauten. Freistehende Einfamilienhäuser waren die Ausnahme, wurden aber aufgrund der starken Nachfrage dennoch, wenn auch an den Rändern der Wohnsiedlungen, geplant.

Mit der Verabschiedung des Ersten Wohnungsbaugesetzes 1950 setzte der erste quantitativ bedeutsame Massenwohnungsbau ein, wobei die Frage nach den jeweiligen zu fördernden Zielgruppen entstand; Mittelschichtangehörige oder Einkommensschwächere, Eigentumsförderung oder Mietwohnungsbau. >>Im Unterschied zu den Sozialdemokraten wollte der sozialpolitische Flügel der CDU/CSU Sozialwohnungen auch als freistehende Einfamilienhäuser oder als Reihenhäuser bauen und damit die bisher gültigen Grundsätze der öffentlichen Wohnungsbauförderung in wesentlichen Punkten modifizieren.<< (Wagner-Kyora 2005a, S. 845). Im Ersten Wohnungsbaugesetz wurden jedoch keine verpflichtenden Regelungen zu Gunsten einer präferierten Eigenheimförderung getroffen, allerdings wurde das Eigenheim neben der Kleinsiedlung als förderwürdig anerkannt. >>Unstrittig war, dass die politischen Akteure die Bildung von Wohnungseigentum tolerierten, aber strittig war ob der Staat dafür zahlen sollte. << (Wagner-Kyora 2005a, S. 846).

1951 wurden die steuerliche Absetzbarkeit von Investitionen im selbstgenutzten Eigentum und das Wohnungsbauprämienengesetz eingeführt, welches die private Vermögensbildung zum Erwerb von Wohneigentum fördert (beispielsweise Bausparen⁷). Des Weiteren wurde das „Wohnungseigentumsgesetz“

*Planwirtschaftliche
Linderung
kriegsbedingter
Wohnungsnot*

*Mobilisierung von
Eigenkapital und
soziale
Wohneigentums-
förderung*

⁷ Bausparen spielt im Zusammenhang der Wohneigentumsfinanzierung seit jeher eine sehr wichtige Rolle als Finanzierungssystem (Zimmermann 2001), und wird unter bestimmten Voraussetzungen ebenfalls staatlich gefördert.

oder auch „Gesetz über das Wohnungseigentum und Dauerwohnrecht“ (WEG) eingeführt, welches ermöglichte Eigentum an Gebäudeteilen (z. B. Wohnungen) zu erwerben. Grundstücke waren bis zu diesem Zeitpunkt nach den Vorschriften des BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) untrennbar mit den darauf errichteten Immobilien „vereinigt“, sodass kein selbständiges Eigentum geltend gemacht werden konnte. Bis 1951 war somit die Bildung von Wohneigentum in Form der Eigentumswohnung nicht möglich.

1952 wurden Sonderabschreibungen für Eigenheimbesitzer eingeführt (§ 7b EStG), welche, durch den Abzug vom zu versteuernden Einkommen, besonders Haushalte mit höheren Einkommen begünstigten.

Mit dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Untertitel „Familienheimgesetz“) wurde 1956 dem Eigenheim im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus (zweites Wohnungsbaugesetz) Vorrang eingeräumt (Wagner-Kyora 2005a, S. 847). Es kristallisierte sich heraus, dass der Mietwohnungsbau den mittleren und unteren Einkommensschichten zuzuordnen ist, und der Eigentümerwohnungsbau den darüber liegenden Einkommensschichten (Wagner-Kyora 2005b, S. 792).

>>Das Eigenheim erschien als ein geeignetes Mittel, dem Ziel einer auf Eigentum beruhenden Gesellschaftsordnung rasch näher zu kommen. Auch der Begriff des ‚Familienheims‘ erinnert noch an die historische ‚Heimstätte‘, die, in der NS-Zeit entwickelten Terminologie, im Gesetz als ‚Kleinsiedlung‘ (ein Eigenhaus mit Landzulage) enthalten war.<< (Zimmermann 2001). In den Nachkriegsjahren hat die Regierung den Einfamilienhausbau aber auch deshalb gefördert, weil diese Häuser technisch einfacher und daher leichter zu rationalisieren waren. Der Begriff des „Familienheims“ wurde in den 1960er-Jahren durch die Begriffe „Einfamilienhaus“ oder „Eigenheim“ abgelöst (Simon 2001, S. 79 ff.). Es ist davon auszugehen, dass das Eigenheim in Zeiten der Vollbeschäftigung und des wachsenden Wohlstandes zunehmend an Attraktivität bei der Bevölkerung gewonnen hat, hingegen die Selbstversorgung im Rahmen der Kleinsiedlung an Stellenwert verloren hat.

Marktliberalisierung

Mit dem Abbaugesetz von 1960 entschied sich der damalige Bundeswohnungsbauminister Lücke für die Deregulierung des Wohnungsmarktes (Lücke-Plan). Diese Tatsache wurde insofern heftig diskutiert, als dass die Wohnungsnot zwar weitestgehend gelindert war, jedoch 1958 immer noch 1,9 Millionen Familien ohne eigene Wohnung waren (Wagner-Kyora 2005b, S. 762).

>>Zum einen wurde mit dem ‚Lücke-Plan‘ die seit 1956 als Wohngeld bezeichnete Subjektsubvention eingeführt. Im Gegensatz zum sozialen Wohnungsbau (Objektsubvention) wird hier nicht der Bau von mietpreisgünstigen Wohnungen gefördert, sondern der Mieter selbst erhält staatliche Zuschüsse, wenn er bestimmte gesetzlich festgelegte Mietbelastungsgrenzen überschreitet.<< (Jaedicke und Wollmann 1990).

Priorität Wohneigentumsförderung

Mit dem 1976 verabschiedeten Gesetz zur Förderung von Wohnungseigentum und Wohnbesitz im sozialen Wohnungsbau wurde der Vorrang der Eigentumsförderung festgeschrieben (Harlander 2005c, S. 830 f.). Aus wohnungspolitischer Sicht sollten Sickerereffekte⁸ die qualitative Verbesserung der Wohnraum-

⁸ Der Sickerprozess geht davon aus, dass von einkommensstärkeren Haushalten neue/höherwertige Wohnungen bevorzugt werden, und somit bisher genutzter Wohnraum frei wird, welcher dann für einkommensschwä-

versorgung (hier insbesondere im Zusammenhang der Eigentumsbildung) besser gestellter Haushalte hin zu den schwächeren weitergegeben (Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau 1982, S. 10 f., 79 f.). Die Wirksamkeit von Sickerprozessen ist jedoch, insbesondere was den Erfolg für die Haushalte mit geringem Einkommen angeht, schwer steuerbar. Bei großer Konkurrenz auf dem Wohnungsmarkt setzen sich die Einkommensstärkeren Haushalte durch. Werden Schönheits- und Modernisierungsmaßnahmen nicht regelmäßig durchgeführt, kommen zwar Haushalte mit niedrigerem Einkommen in Frage, jedoch sinkt der Wohnwert im Laufe der Zeit, ohne dass sich bei einem nachfrageorientierten Markt der Preis entsprechend verändern würde. Andererseits werden bei einem „filtering-up-Prozess“ neben der Erhöhung des Wohnwerts auch die Wohnkosten erhöht, sodass diese Wohneinheiten für die einkommensschwächeren Haushalte vermutlich nicht mehr zur Verfügung stehen. Somit kann es zu einem Sickerprozess hin zu niedrigeren (filtering-down), aber auch gleichermaßen hin zu höheren Einkommensschichten kommen. >>Die Schwerpunktverlagerung im Sozialen Wohnungsbau zur Eigentumsförderung ist z. T. aus der Kritik am immer teureren Mietwohnungsbau zu erklären. Durch die seit Anfang der siebziger Jahre enorm gestiegenen Baukosten hatte sich auch der Subventionsaufwand erheblich ausgeweitet. Mit der geringer geförderten Eigentumsbildung für mittlere Einkommensschichten war bei gleichbleibendem Fördermitteleinsatz ein größeres Neubauvolumen erreichbar.<< (GEWOS Institut für Stadt- Regional- und Wohnungsforschung GmbH 1990a, S. 374).

Des Weiteren kam es in den 1970er-Jahren aufgrund der ständig ansteigenden Bau- und Bodenkosten zu einer Anhäufung der Abschreibungsfälle von s. g. „unechten Zweifamilienhäusern“, wonach in einem Einfamilienhaus eine Einliegerwohnung geplant wurde, da der Barwert der Vergünstigungen beim Bau eines Zweifamilienhauses etwa dreimal so viel Betragen konnte wie die Vergünstigungen im Rahmen des § 7b EStG (Harlander 2005c, S. 833). 1983 wurde dieser Umstand durch den begrenzten erweiterten Schuldzinsenabzug auch für selbstnutzende Eigenheimbesitzer, „legalisiert“ (Harlander 2005a, S. 688).

1977 wurde die Abschreibungsregelung nach § 7b EStG neu gefasst. Die Förderung wurde um Bestandsimmobilien erweitert, um so den Bestand zu pflegen und die Eigentumsbildung breiteren Bevölkerungsschichten zugänglich zu machen. Zudem waren die Städte und Gemeinden aus kulturellen aber auch städtebaulichen Motiven heraus, hinsichtlich der Reaktivierung des Wohngebäudebestandes, als städtisch attraktiver Wohnstandort und der daraus folgenden Einkommensteuer, an der Werbung einkommensstarker Bevölkerungsschichten interessiert (Harlander 2005c, S. 834).

In der zweiten Hälfte der 1970er-Jahre kam es im sozialen Wohnungsbau zu enormen Mietverzerrungen und Fehlbelegungen. >>[...] der Blick auf die Ent-

Bestandsförderung

*Mangel an
Wohnraum für sozial
Schwächere*

chere Haushalte attraktiv werden. Der Sickerprozess wird an der Stelle beendet, an der sich ein neuer „Haushaltsteil“ aus einem Haushalt ausgründet, während der andere Teil den ursprünglichen Wohnraum weiter belegt. Man spricht in diesem Zusammenhang auch von Umzugsketten, hierbei werden die längsten Umzugsketten durch den Wohneigentum ausgelöst. Die Wirkung des Sickerprozesses‘ gilt als äußerst umstritten (Jenkis 2001a).

wicklung der Mieten zwischen 1965 und 1975 bestätigte, dass die Mieten im sozialen Wohnungsbau (+90 Prozent) inzwischen rascher stiegen als im freifinanzierten Wohnungsbau (+72 Prozent).<< (vgl. Harlander 2005c, S. 838). Insbesondere in den Städten waren preiswerte Wohnungen sehr rar. >>In Stuttgart gab es nach den Ergebnissen der Haushaltsstichprobe für ca. 270.000 Haushalte nur ca. 245.000 Wohnungen, wobei insbesondere auch krasse Unterschiede in der Wohnraumversorgung deutscher und ausländischer Haushalte hervortraten.<< (Harlander 2005c, S. 842). Besonders brisant war in dieser Zeit der Trend der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, wobei ein Großteil nicht an die Mieter, sondern an Dritte, auch im Rahmen von „Luxusmodernisierungen“ veräußert wurde (vgl. Ude 1990).

*Ende des sozialen
Mietwohnungsbaus
Beginn regionaler
Flexibilisierung*

1984 fällt die Regierung die Entscheidung sich aus dem sozialen Mietwohnungsbau zurückzuziehen (Objektförderung), und Bundesmittel ausschließlich für Maßnahmen zur Förderung von Wohneigentum zu verwenden. Die Hauptkritik der Opposition war hierbei insbesondere, dass durch die Subjektförderung (Wohngeld, welches soziale Härten abfedern sollte) kein neuer Wohnraum geschaffen werden könne, und somit die Objektförderung obsolet sei (Harlander 2005a, S. 693).

Ende der 1980er-Jahre sah man sich einer enorm steigenden Wohnungsnachfrage, resultierend aus den steigenden Realeinkommen, dem Anstieg von Ein- und Zweipersonenhaushalten durch Haushaltsgründungen der geburtenstarken Jahrgänge der 1960er-Jahre, und dem starken Zuwandererstrom, ausgesetzt (Harlander 2005a, S. 707).

Wiedervereinigung

Als es 1989 zur Vereinigung von Ost- und Westdeutschland kam, war auch in der Wohnungspolitik schnelles und flexibles Handeln gefragt. >>Symbolische Mieten, aus deren Einnahmen der Verschleiß der Wohnungen nicht aufgehalten werden konnte; Schulden bei der Staatsbank der DDR auf dem Bestand, Restitutionsansprüche der Alteigentümer aus nah und fern.<< (Egner, Georgakis et al. 2004, S. 32). Zum Mauerfall und bereits Ende der 1980er-Jahre wurden etliche Gesetze zur Vereinheitlichung der Gesetzeslagen verabschiedet, wobei der Zustand von Städten, Dörfern, Häusern und Wohnungen den Unterschied zwischen neuen und alten Bundesländern augenfälliger als jede abstrakte Zahl machte (Jenkis 2001b, S. 140). Die Wohnungspolitik sah sich mit einem Mal wieder Aufgaben ausgesetzt, welche an die frühe Wiederaufbauphase erinnerten (Harlander 2005 b, S. 1036). In Westdeutschland musste einerseits mit dem Zustrom der Bevölkerung aus dem Osten, aber auch mit Flüchtlingen und Asylbewerbern aus dem Ausland umgegangen werden.

*Das Eigenheim in
der sozialen
Wohnraumförderung*

1996 trat die Einführung der progressionsunabhängigen Eigenheimzulage in Kraft. Unabhängig vom Einkommen bekam jeder Haushalt für einen Neubau einen Zuschuss von 5000 D-Mark, für Bestandsobjekte 2500 D-Mark, sowie eine Kinderzulage von 1500 D-Mark pro Kind. Die Förderung erstreckte sich dabei über acht Jahre. Das Eigenheimzulagegesetz enthielt bereits Anreize zum energiesparenden Bauen, was bisher noch nicht Gegenstand der Förderung gewesen war.

2006 wurde die 1996 eingeführte progressionsunabhängige Eigenheimzulage nach mehrfachen Änderungen und Diskussionen ersatzlos abgeschafft (Kreditanstalt für Wiederaufbau 2009).

2008 wurde der s. g. „Wohn-Riester“ eingeführt. Gefördert wird ein Sparprozess, wobei neben der Altersvorsorge (Riester-Rente) auch ein Baudarlehen vorzeitig ausgezahlt werden kann, welches dann getilgt wird (Bundesministerium für Verkehr Bau- und Stadtentwicklung 2010a). Außerdem soll weiterhin die allgemeine Sparförderung (Arbeitnehmersparzulage, Bausparen etc.) begünstigt werden (Bundesministerium für Verkehr Bau- und Stadtentwicklung 2009).

Zudem haben der Bund und die Kreditanstalt für Wiederaufbau 2006 die Förderinitiative „Wohnen, Umwelt, Wachstum“ ins Leben gerufen. Die energetische Sanierung von Wohnhäusern sowie der Neubau von Energiesparhäusern stehen dabei im Vordergrund. Die Programme sind, nach Angaben der Kreditanstalt für Wiederaufbau, als äußerst erfolgreich einzuschätzen (Kreditanstalt für Wiederaufbau 2009).

Seit den vergangenen Jahren kann man insgesamt eine Hinwendung von der quantitativen zur qualitativen Wohnraumförderung feststellen. Die Wohnungsmärkte sind weitestgehend entspannt, sodass nun Themen wie der demographische Wandel, Klimaschutz bzw. der Stadtumbau an Priorität gewinnen (Bundesministerium für Verkehr Bau- und Stadtentwicklung 2009).

- Die Eigenheimförderung hat sich von anfänglich besser gestellten Haushalten sukzessive zur Breitenförderung weiterentwickelt.
- Wohnungspolitik bzw. die Politik um das Eigenheim fungiert als Familien-, Vermögens- und Sozialpolitik.
- Neben der quantitativen Wohnraumversorgung gewinnen zunehmend qualitative Faktoren wie Umweltbelange an Priorität.

3.2.2 Stadt- und Dorfentwicklung

Stadt versus Land

Die Kommunisten in der Weimarer Republik wie später auch die Nationalsozialisten waren sich insofern einig, dass es zu einer Auflockerung der Städte kommen sollte. Die Motivationen waren jedoch höchst unterschiedlich. In der Zeit der Weimarer Republik war es die Entspannung der Situation in den Städten, das >>[...] hieß zunächst die hygienische Forderung nach mehr Licht und Sonne für die Wohngebiete und deren Trennung von Lärm und den Abgasen der Industriegebiete. Auflockerung schafften Freiflächen, die bald gestalterisch als ‚Grünzüge‘ in die Entwürfe auch ‚stadtbaukünstlerisch‘ einbezogen worden sind.<< (Kautt 1983, S. 134).

Für die Nationalsozialisten war es insbesondere wichtig, >>[...] das Erbgut der biologisch hoffnungslos Defekten auszumerzen.<< (vgl. Rodenstein und Böhm-Ott 1996, S. 453 ff.), und des Weiteren die sozialistisch-kommunistischen Arbeiterquartiere zu zerschlagen. Die bevorzugte Lebensform war die Familie mit klassischer Rollenverteilung - das hierfür vorgesehene, und als ideal erdachte Umfeld ländlich geprägt. Kaum deutlicher als im Nationalsozialismus wurden die dichotomen Begriffe Stadt und Land geformt (vgl. Abbildung 15). >>Die Großstadt mit ihrer verwirrenden Hast, ihrem Lärm, ihren oft sehr zweifelhaften Vergnügsstätten, ihren Gefahren und Ihrem Elend [...] der Tod der Nation.<< (Feder 1934, S. 185). Die Rolle der kleinen Kommunen und der ländlich geprägten Gegenden war der Ideologie der Nationalsozialisten sehr zuträglich. Das Leben auf dem Land wurde geradezu idyllisiert und agitiert. Als Beispiel hierfür kann auch die „Blut und Boden“-Ideologie bezeichnet werden, welche, hier die Bindung und das Grundrecht an Eigentum (Boden) durch das deutsche Volk (Blut) beschreibt (Schmitz-Berning 2000, S. 110 ff.).

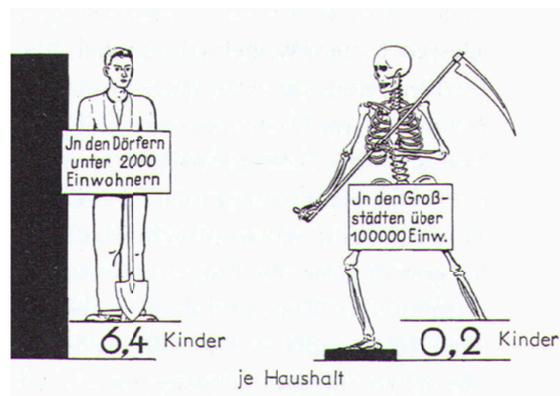


Abbildung 15: Land und Stadt. Feder 1939, S.59.

Um das Bild von Stadt und Land weiter polarisieren zu können wurde die Theorie verbreitet, Verstädterung wäre zwangsläufig mit der Akkumulation „minderwertigen Erbguts“ verbunden, da sich in der Stadt als solcher „höherwertiges Erbgut“ schwerer verbreiten würde. Deshalb müsse eine Politik der Entstädterung betrieben werden (Häußermann, Läßle et al. 2008, S. 68). Es ist jedoch nicht gelungen die damalige „Landflucht“ einzudämmen. >>Der Anteil der Landbevölkerung an der Gesamtbevölkerung ging von 22,8 Prozent 1925 auf 18 Prozent im Jahr 1939 zurück, der Anteil der in der Landwirtschaft Beschäftigten

sank im selben Zeitraum sogar von 27,4 Prozent auf 18,2 Prozent.<< (Harlander 2001a).

In den 1950er-Jahren stand die Auflockerung der Ortslagen (Flurbereinigung) in ländlich geprägten Gebieten im Vordergrund. Diese beinhaltete zunächst nur Agrarstrukturverbessernde Maßnahmen, und weniger die umfassende konstruktive Ortskernsanierung. Ein großer Teil der Dörfer war zu diesem Zeitpunkt besonders in hygienischer und sanitärer Hinsicht, in bedenklichem Zustand. >>In Tausenden von Dörfern gab es noch keine Wasserleitung, keine Kanalisation, keine befestigten Straßen, keine Straßenbeleuchtung, keine ausreichende Stromversorgung.<< (Henkel 1999).

Mit dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes von 1960 erlebten die 1960er-Jahre >> [...] einen besonderen Auftrieb der baulichen und infrastrukturellen Sanierung von Dörfern.<< (Henkel 1999, S. 275). Die alte Dorfmitte wurde zum Stadtteilzentrum umgewandelt, in dem neue Dienstleistungen untergebracht wurden, >>[...] häufig mit städtischen Architekturformen als bewusstem Kontrast zum alten dörflichen Erscheinungsbild [...] Ortskernsanierungen haben dann oft dafür gesorgt, dass der verbliebene historische Bestand im Sinne der erhaltenden Erneuerung modernisiert wurde. Auf diese Weise wurde ein häufig zwitterhaftes Erscheinungsbild, halb Stadt, halb Dorf, städtebaulich festgeschrieben.<< (Jessen 2001, S. 325).

Die Dorfsanierung hatte in dieser Zeit überwiegend zum Ziel, bauliche Missstände zu beseitigen. Insbesondere wurden dabei Abriss und Neubau bevorzugt, weniger die Objektsanierung der Altbauten. Die Gebäudeabgänge betrug in dieser Zeit etwa 5 bis 10 Prozent jährlich (Henkel 1999, S. 278). Neben den aus heutiger Sicht sehr kritisch zu sehenden Sanierungen im Ortskern, entstanden als „Ring“ vielfach Eigenheimgebiete mit Neubürgern. Hier kam es zu einer Vermischung von „Einheimischen“ und „Auswärtigen“. Das neu gebaute Eigenheim war dabei für beide Interessensgruppen gleichermaßen attraktiv. Die kontinuierliche Erschließung von Bauland und Ausweisung von Baugebieten gehörte zu den zentralen Aufgaben der Kommunalpolitik. Man strebte danach, mit dem wahrgenommenen gesellschaftlichen „Fortschritt“ Schritt halten zu können, wovon in erster Linie die Gemeinden durch Steuereinnahmen und Großgrundbesitzer durch Baulandverkäufe profitierten (Troßbach und Zimmermann 2006, S. 263). >>Oft wurde dabei dort gebaut, wo sich der Grundbesitz kommunalpolitischer Entscheidungsträger befand, und nicht dort, wo es im Interesse der Ortsentwicklung auf Grund von Topographie, vorhandener Erschließung und Infrastruktur nahegelegen hätte.<< (Jessen und Simon 2001). Aus kommunalpolitischer Sicht wird, was die Förderung bzw. Bildung von Wohneigentum angeht, zudem oft das Argument vorgebracht, dass die Bildung von Wohneigentum zur Sesshaftigkeit und somit zum Verbleiben in der Kommune führt (Heitkamp 2002b). Dies ist insbesondere in den Erwerbstätigenjahren der Wohneigentumsbesitzer, hinsichtlich der Steuereinnahmen für Kommunalhaushalte, von großer Relevanz.

Ende der 1960er-Jahre (bis Ende der 1970er-Jahre) setzte die Gemeindereform in den alten Bundesländern ein. Zur besseren und ökonomischen Organisation wurden hierarchisch gestufte Verwaltungseinheiten, bspw. auf kommunaler Ebene gebildet, wodurch sich die Anzahl der Gemeinden von 24.487 auf 8.501

Sanierung

Gebietsreform

selbstständige Kommunen im Jahre 1981 in den alten Bundesländern reduzierte (Bogner 2007; Leibniz-Institut für Länderkunde 2004a, S. 32). Die ländliche Nahbereichsplanung organisiert dabei die Vernetzung mehrerer Gemeinden untereinander, wobei es einen ländlichen Zentralort gibt, der verflochten wird mit den vorwiegend agrarisch strukturierten Nachbargemeinden (Fischer 1969; Isbary 1969).

Neben der effizienteren Organisation und Bereitstellung von Infrastruktur ging mit der Eingliederung meist die Selbstbestimmung und die Identifikation des „neuen Ortes“ verloren.

Erneuerung

Stadtentwicklungspolitisch wurde in den 1970er-Jahren erstmals bewusst der Versuch unternommen, den bis dahin sträflich vernachlässigten Gebäudebestand zu qualifizieren. Dahingehend gewirkt haben u. a. das Städtebauförderungsgesetz 1971, dessen >>[...] ausdrücklicher Auftrag darin bestand, ‚städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen‘ in Stadt und Land zu fördern und durchzuführen.<< (Henkel 1999, S. 275). Hierdurch erfuhr das Dorf eine „empathische“ Sanierung; Harlander spricht auch von >>[...] behutsameren Strategien einer ‚erhaltenden Erneuerung‘ [...]<< (Harlander 2005a, S. 697). Dorferneuerung beinhaltet neben einer baulichen Erneuerung auch die Sicherung von Natur und Landschaft sowie die Sicherung und Entwicklung der Dorfkultur und Gemeinschaft (GEWOS Institut für Stadt- Regional- und Wohnungsforschung GmbH 1990a, S. 22).

Nachhaltige Entwicklung

Die Dorferneuerung hat sich in den letzten Jahren einer nachhaltigen Entwicklung, zur Verbesserung der Lebensverhältnisse im ländlichen Raum, weiter zugewendet (Henkel 1999, S. 280). Neben infrastrukturellen und baulichen Verbesserungen gewinnen Akteursbeteiligungen auf Bürgerebene sowie sektorübergreifende Kooperationen sukzessive an Priorität und werden überdies zur europäischen Gemeinschaftsaufgabe erhoben (vgl. Schroedter 2009)⁹. Im Juli 2010 ist die neue Städtebauförderung in Kraft getreten, welche u. a. ein neues Programm für „Kleine Städte und Gemeinden“ beinhaltet. >>Vor allem die kleinen Städte und Gemeinden sollen als Ankerpunkte der Daseinsvorsorge für die Zukunft handlungsfähig gemacht werden. Die Investitionszuschüsse sollen insbesondere für kooperierende Kommunen und für Projekte zur Anpassung der Infrastruktur gewährt werden, um so kostenintensive Doppelstrukturen zu vermeiden.<< (Bundesministerium für Verkehr Bau und Stadtentwicklung 2010).

⁹ vgl. LEADER (Liaison entre actions der développement de l'économie rurale) Die LEADER-Initiative in ihrer ursprünglichen Form lief zum Jahr 2006 aus, bleibt allerdings als Methode für ländliche Entwicklung erhalten. Seit 2007 Förderprogramm ELER (Entwicklung des ländlichen Raums). Die zugesagte Förderdauer für ELER endet 2013.

- Durch infrastrukturelle Verbesserungen in den 1960er-Jahren werden ländlich geprägte Gebiete bzw. Kommunen auch für „Städter“ attraktiv. Die neu geplanten Eigenheimgebiete sind für Einheimische und Zugezogene gleichermaßen attraktiv.
- Um dem wahrgenommenen gesellschaftlichen Fortschritt gerecht zu werden, wurde in den Gemeinden kontinuierlich Bauland erschlossen und neue Baugebiete ausgewiesen, wobei insbesondere Kommunen und Großgrundbesitzer finanziell profitierten.
- Während in Zeiten der Zuwanderung der Ausbau der kommunalen Infrastruktur in ländlich geprägten Gemeinden im Vordergrund stand, gewinnt seit einigen Jahren die Gewährleistung der kommunalen Daseinsvorsorge an Priorität.

3.2.3 Nachhaltigkeitsdebatte

Nachhaltigkeit

Die Rio-Konferenz 1992 gilt als Auftakt für die Nachhaltigkeitsdebatte. 2002 entwickelte die Bundesregierung daraus die „nationale Nachhaltigkeitsstrategie“, welche u. a. die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme (30-ha Ziel bis 2020), den Klimaschutz, Ressourcenschonung etc., aber auch Generationen- und soziale Gerechtigkeit zum Ziel hat. Ein Motor der nachhaltigen Entwicklung in Deutschland ist auch die lokale Agenda 21, bei welcher sich die Gemeinden, Städte und Kreise für eine nachhaltige Entwicklung engagieren (sollen). >>Dort werden Energiesparmaßnahmen für die Beleuchtung der Straßen, Vorschläge für die naturnahe Entwicklung des Stadtparks, die Einrichtung von Kinderspielplätzen und die Schaffung von Jugendräumen diskutiert und umgesetzt. Aber auch komplexe Themen wie die städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklung der Kommunen und die Lösung der Verkehrsprobleme, stehen auf der Tagesordnung.<< (Bundesregierung Deutschland 2002).

Umweltschutz

Umweltpolitische Themen traten verstärkt seit den 1970er-Jahren auf die Agenda. 1974 kam es in Folge der Wirtschaftskrise allerdings zu verstärkten Konflikten zwischen der Umwelt- Wirtschafts- und Arbeitsmarktpolitik (Weiland 2007, S. 295). Somit traten umweltpolitische Ziele erst einmal in den Hintergrund. 1980, mit der Gründung der Grünen Partei, wurde Umweltpolitik so zu sagen parteipolitisch institutionalisiert, wodurch sich die Parteienlandschaft erheblich veränderte. Mit der Reaktorkatastrophe von Tschernobyl 1986 verstärkte sich die Zuwendung zu umweltpolitischen Themen zusätzlich (Weiland 2007, S. 295). >>Als wichtige Bereiche für systematische Vorausschau und Planung galten Bildung und Forschung sowie die Struktur der Raumordnungspolitik.<< (Weiland 2007, S. 134).

1985 wurde eine Bodenschutzkonzeption der Bundesregierung verabschiedet, welche die „Trendwende im Landverbrauch“ forderte. 1998 wurde die Begrenzung des täglichen Flächenverbrauchs für Siedlungs- und Verkehrszwecke auf 30 Hektar pro Tag postuliert. Dieses Ziel soll erreicht werden durch (1) Förderung der Innenentwicklung, (2) Flächensparende Siedlungsentwicklung, (3) Erhaltung bzw. Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen und (4) die Sicherung von Freiräumen (Jörissen und Coenen 2007, S. 15).

Gebäudeenergie-standards

Im Bereich der energetischen Gebäudestandards hat sich seit den letzten Jahren ein enormer Wandel vollzogen, wonach Quantität und Qualität von Energieeinsparungsmaßnahmen beim Bau und Betrieb von Gebäuden stark zugenommen haben (vgl. Deutsche Energie-Agentur 2010), sodass mittlerweile sogar Null- und Plusenergiestandards bei Gebäuden erreicht werden.

Reduzierung Ressourcenverbrauch und CO₂ Ausstoß

Im Rahmen der verkehrspolitischen Ziele der Bundesregierung wurde das Ziel der Reduzierung des Ressourcenverbrauchs für den Primärenergiebedarf und des CO₂ Ausstoß⁴, und zudem die Stärkung des ÖPNV, formuliert (Bundesregierung Deutschland 2010). Im Zeitraum von 1976 bis 2008 hat der Anteil der MIV-Nutzung jedoch um 14 Prozentpunkte zugenommen, hingegen der Anteil des ÖPNV einen Rückgang von zwei Prozentpunkten (auf 9 Prozent im Jahr 2008) aufweist (Bundesministerium für Verkehr Bau- und Stadtentwicklung

2008, S. 24). Es ist davon auszugehen, dass das formulierte Ziel der Reduzierung des Ressourcenverbrauchs und des CO₂ Ausstoß‘ auch Einfluss auf den MIV nehmen wird; bspw. durch Steuerungen und Zusatzabgaben. Oftmals kann die Nutzung des MIV aufgrund der schlechten ÖPNV-Anbindung jedoch als alternativlos betrachtet werden, beispielsweise in ländlich geprägten Gebieten. In wie weit die Entwicklung von umwelt- und klimafreundlichen Kraftstoffen und Antrieben (vgl. Bundesregierung Deutschland 2010) jedoch das Image bzw. die Nutzung des MIV positiv beeinflussen wird, ist derzeit nicht abschätzbar.

Die in den 1960er-Jahren eingeführte Entfernungs- oder Pendlerpauschale dient der Abgeltung von Aufwendungen für Fahrten zwischen Wohn- und Arbeitsort. Bis 2001 war dabei nur die Förderung des MIV möglich; die rot-grüne Koalition hatte die Anwendung dann auch auf den ÖPNV ausgedehnt (Jörissen und Coenen 2007, S. 238).

*Entfernungs-
pauschale*

- Im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie wurde die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme formuliert, wodurch sich die kommunale Baulandpolitik beeinflusst sieht.
- Das Ziel der Reduzierung des Ressourcenverbrauchs und CO₂ Ausstoß‘ beeinflusst u. a. MIV-Nutzer durch Steuerungen und Zusatzabgaben. In wie weit umwelt-/klimafreundliche Kraftstoffe und Antriebe hier eine Kehrtwende bedeuten könnten bleibt offen.

3.3 Wirtschaft

Der Einflussbereich wirtschaftlicher Entwicklungen auf das Wohnen ist immens, sodass im Weiteren dazu übergegangen wird, auf die wesentlichen Einflussfaktoren hinsichtlich der Entwicklung von 1960er- bis 1980er-Jahre Eigenheimgebieten einzugehen. Diese betreffen einerseits das Wirtschaftswachstum der vergangenen Jahrzehnte, sowie die Verschiebung der Wirtschaftssektoren, welche starken Einfluss auf die Entwicklung des Umlandes genommen haben.

3.3.1 Wirtschaftswachstum

Konjunktur

Die soziale Marktwirtschaft versucht im gegenseitigen Wettbewerb die Koordination der Wirtschaftsaktivitäten durch freie Preisbildung mit dem Leitbild der sozialen Gerechtigkeit zu verbinden. Besonders in den Jahren zwischen 1949 und 1965 erwies sich dieses Modell als sehr erfolgreich; man kann diesen Zeitraum auch als die Jahre des „Wirtschaftswunders“ beschreiben. (vgl. Abbildung 16). Dies spiegelte sich insbesondere in einer rapiden Abnahme der Arbeitslosenquoten von Beginn der 1950er-Jahre mit etwa 11% bis zu Beginn der 1960er-Jahre auf etwa 1% (Leibniz-Institut für Länderkunde 2004b) sowie dem großen Wirtschaftswachstum wieder.

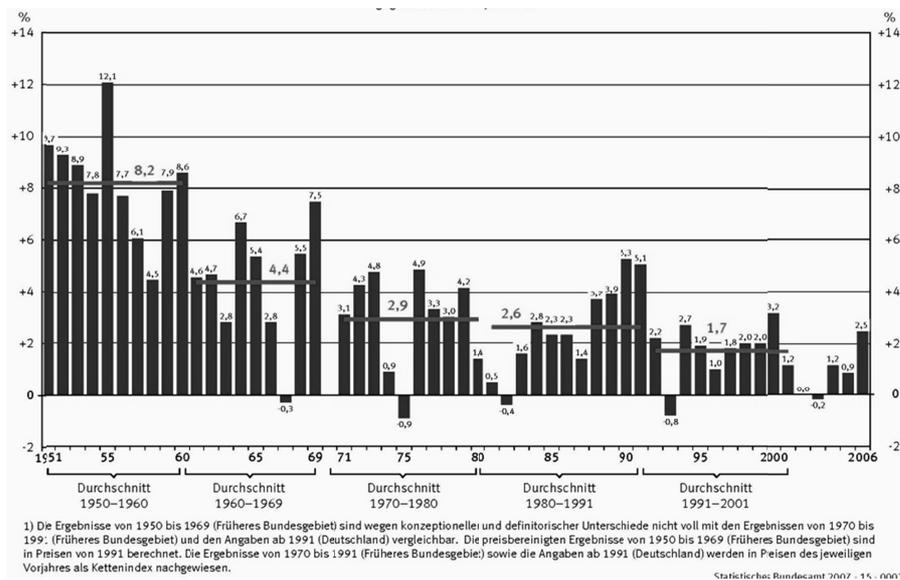


Abbildung 16: Wirtschaftswachstum in Deutschland
 Veränderung des preisbereinigten Bruttoinlandsproduktes gegenüber dem Vorjahr in %. Statistisches Bundesamt 2007.

Seit den 1970er-Jahren haben sich jedoch enorme Preissteigerungen für Energie bzw. Rohöl ergeben, welche insbesondere auf weltwirtschaftlichen Entwicklungen (Kriege, Weltrezession etc.) zurückzuführen sind (vgl. Weyerstrass und Jaenicke 2009). Die Preissteigerungen werden an die privaten Haushalte weitergegeben, welche ihrerseits höhere Belastungen, beispielsweise für Heizung und Benzin, in Kauf nehmen müssen.

>>Der zunehmende Wohlstand schuf für immer breitere Bevölkerungsschichten die Möglichkeit, suburbane Wohnpräferenzen zu realisieren. Insofern entwickelte die Suburbanisierung eine kräftige Sogwirkung auf die Bevölkerung der Kernstädte.<< (Aring 1999, S. 70). Im Umland kommt in 1990er-Jahren neben dem Wohnen und Arbeiten nun ein weiteres Element des „städtischen Lebens“ hinzu. Dies sind Freizeit- und kulturelle Einrichtungen, die sich in Folge der steigenden Kaufkraft und Individualisierung nun ebenfalls im Umland niederlassen (können). >> Seit Jahren boomen Freizeit- und Vergnügungsparks, Kinozentren, kommerzielle Sportangebote, wie zum Beispiel die neuen Ski-Dome und dergleichen.<< (Jessen 2001).

Gesellschaftlicher Wohlstand

Nach einer starken Rezession in den Jahren 1966 und 1967 führten eine expansive Wirtschaftsentwicklung, steigende Einkommen und hohe Inflationsraten Anfang der 1970er-Jahre zu einem Bauboom mit >>[...] inflationären Tendenzen und der Flucht in Sachwerte.<< (Jenkis 2001b, S.74). 1973 wurde die Rekordzahl von 714.000 fertiggestellten Wohnungen erreicht (Jaedicke und Wollmann 1990). Die Fertigungszahlen wirkten bis Mitte der 1970er-Jahre nach; es kam zu einer „Überproduktion“ und erstmals in der Nachkriegsgeschichte zu unverkäuflichen und unvermietbaren „Wohnungshalden“, was einen beispiellosen Schock für die bis dato krisenfeste Wohnungswirtschaft bedeutete (Harlander und Kuhn 2005, S. 884). Durch die ersten Wohnungsleerstände verlor insbesondere im Geschosswohnungsbau der eher quantitative (Miet-)Wohnungsbau an Stellenwert, hingegen der Eigenheimbau breitere Bevölkerungsschichten erreichte (Harlander 2005c, S. 829).

Wohnungswirtschaft

1982 befindet sich Deutschland in der schlimmsten Wirtschaftskrise seit 1949, wovon auch die Bauwirtschaft betroffen ist. >>Zwischen 1982 und 1985 sanken die Immobilienpreise, es entstand einerseits ein ‚Käufermarkt‘, andererseits gerieten diejenigen, die ihr Haus verkaufen mussten, in arge ökonomische Bedrängnis.<< (Wagner und Mulder 2000, S. 48). Durch ein „Wohnungspolitisches Sofortprogramm“ wurde versucht einen entsprechenden Stimulus in der Bauwirtschaft zu setzen (Harlander 2005a, S. 686). Die Fördermittel wurden insbesondere für höherpreisige Mietwohnungen und Eigentümerwohnungen verwendet, wovon zunächst die geschwächte Bauwirtschaft profitierte.

Der Bevölkerungszuwachs im Umland ist von einer sehr starken Motorisierung geprägt (Jessen 2001; Zimmermann 2006). Seit Mitte der 1950er-Jahre kann von einer „autogestützten“ Suburbanisierung (Aring 1999, S. 69), sowie einer Beschleunigung der Suburbanisierung durch die Automobilisierung, gesprochen werden. Aring beschreibt hier sogar einen Vorzeichenwechsel, wonach der Verkehr nicht mehr als eine Voraussetzung für städtebauliche Entwicklung galt, sondern als Orientierung für die weitere Gestaltung (Aring 1999, S. 69).

Technischer Fortschritt

Die Attraktivität von Mobilität hat seit den vergangenen fünf Jahrzehnten zugenommen. Die Erhöhungen der Kraftstoffpreise führen jedoch zu einer Verteuerung der MIV-Nutzung und gleichermaßen des Berufspendelns, was aus ökonomischer Sicht zur wesentlichen Größe bei der Wohnortwahl wurde (Sinning, Eizenhöfer et al. 2009).

Etwa seit Mitte der 1980er-Jahre haben sich makrostrukturelle Veränderungen ergeben, welche sich stark vereinfacht in vier Bereiche gliedern lassen. (1) Die

Globalisierung

Internationalisierung von Märkten, (2) die Verschärfung des Standortwettbewerbes und daraus resultierende Tendenzen der Deregulierung, Privatisierung und Liberalisierung, (3) die weltweite Vernetzung aufgrund neuer Informations- und Kommunikationstechnologien und (4) der rasante Bedeutungszuwachs von weltweit vernetzten Märkten und damit verbundene Abhängigkeiten (Blossfeld, Hofäcker et al. 2008). Hieraus ergeben sich neben einer Arbeitsmarktflexibilisierung, und somit erhöhten Mobilitätsanforderungen, auch zunehmende Erwerbsunsicherheiten, welche ihrerseits Einfluss auf die Familienplanung nehmen (Blossfeld, Hofäcker et al. 2008; (vgl. Struck, Köhler et al. 2006). Da das Eigenheim in seiner traditionellen Nutzung eine gewisse Sesshaftigkeit hervorruft und voraussetzt (Häußermann und Siebel 1996, S. 278), ist davon auszugehen, dass Mobilität und Immobilie hier einen gewissen Interessenskonflikt bei Eigenheimbesitzern erzeugen können.

- Steigende Rohstoffpreise führen zu steigenden Kosten im MIV, sowie beim Bau und Betrieb von Gebäuden.
- Gesellschaftlicher Wohlstand beeinflusst die Investitionsbereitschaft auf den Wohnungsmärkten.
- Die Flexibilisierung von Arbeitsverhältnissen führt zu steigenden Mobilitätsanforderungen bei Arbeitnehmern.

3.3.2 Wirtschaftssektoren

Die Rationalisierungen im Agrarsektor in den 1950er- und 1960er-Jahre hatten zur Folge, dass die Bevölkerung in den Gemeinden des Umlandes auf industrielle bzw. städtische Arbeitsplätze angewiesen war. Der zunehmende Grad der Mobilisierung ermöglichte den Wohnort im Umland zu halten, und in der Stadt zu arbeiten (vgl. Jessen 2001). Es kam zu einer Verschiebung der Wirtschaftssektoren, wonach sich der primäre Sektor verkleinerte, jedoch durch den sekundären und tertiären Wirtschaftssektor (seit den 1990er-Jahren) „ergänzt“ wurde (vgl. Karsten und Usbeck 2001; Kulke 2001).

Drei-Sektoren-System

Auslöser für die gewerbliche Suburbanisierung waren die hohen städtischen Bodenpreise, geringe innerstädtische Flächenpotentiale sowie Nutzungskonflikte, die eine betriebliche Expansion erschwerten oder gar verhinderten (Jessen 2001). Autofreundliche Infrastrukturen, gute Erreichbarkeit und niedrige Bodenpreise waren die entscheidenden Wettbewerbsvorteile.

Funktionale Anreicherung

Die s. g. funktionale Anreicherung hat u. a. deswegen Einfluss auf die Wohnsuburbanisierung ausgeübt, da nun auch weitere Arbeitsplätze im Umland entstanden sind, die sich nicht, mit den traditionellen im Bereich der Agrarwirtschaft, deckten (vgl. Karsten und Usbeck 2001). Somit löst sich die Funktionstrennung von Wohnen und Arbeiten, aufgrund des „Funktionsverlustes“ der Stadt sukzessive auf. >>Die Verteilung der Standorte von Unternehmen im Umland ergab sich im Wesentlichen naturwüchsig aus der Gewerbepolitik der Umlandgemeinden, die um das abwanderungs- und ansiedlungswillige Gewerbe mit subventionierten Gewerbeflächenangeboten konkurrierten.<< (Jessen 2001, S. 319).

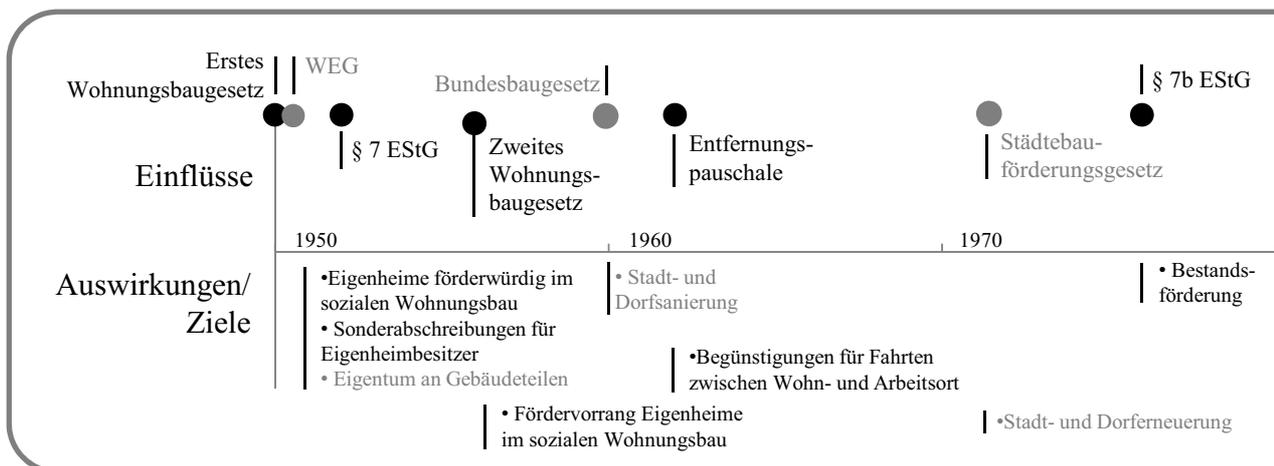
- Die funktionale Anreicherung des Umlandes führte zu einem steigenden Arbeitsplatzangebot im Umland.

3.4 Einflussfaktoren und Auswirkungen gesamtgesellschaftlicher Veränderungen

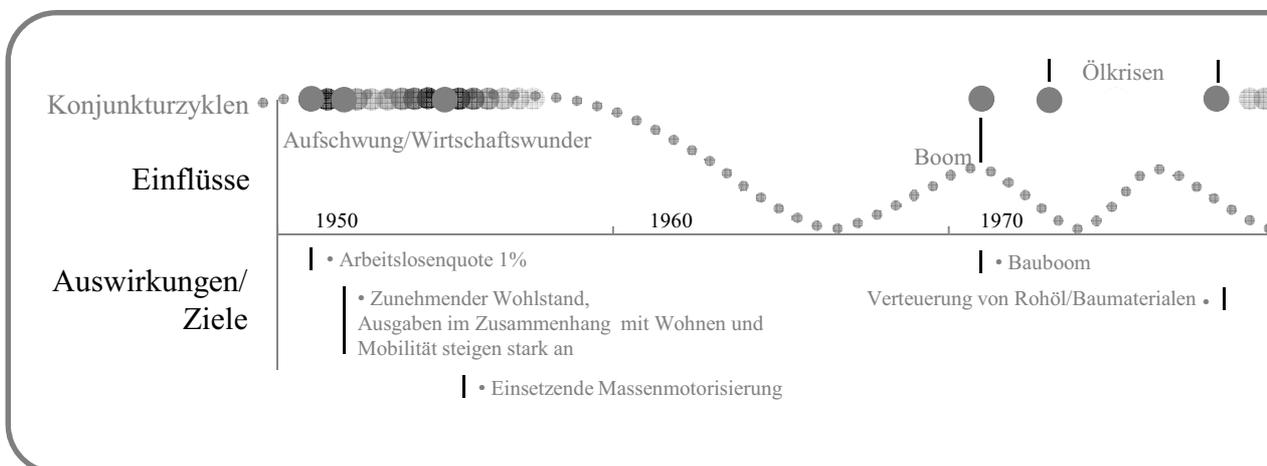
Soziodemographie

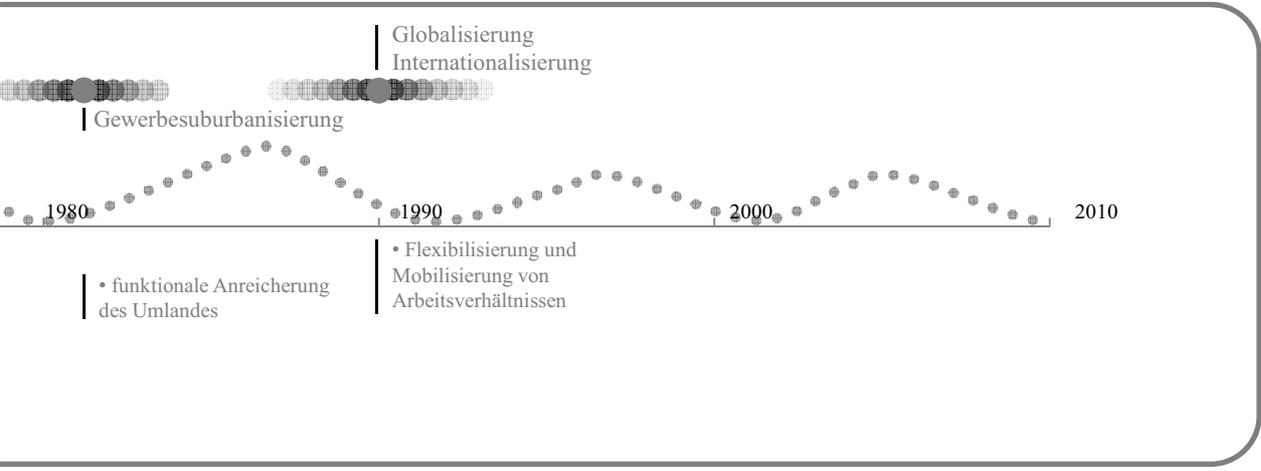
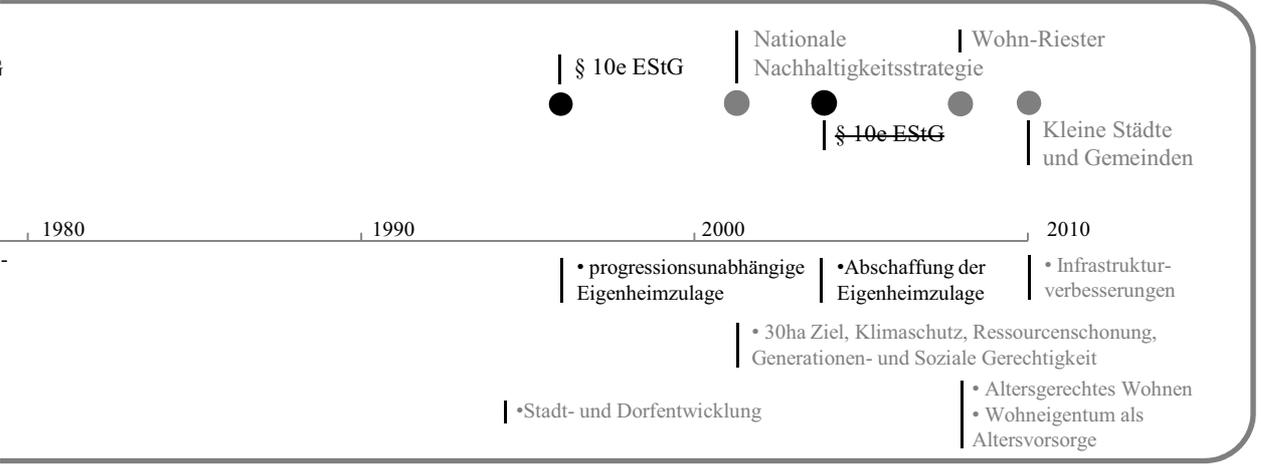
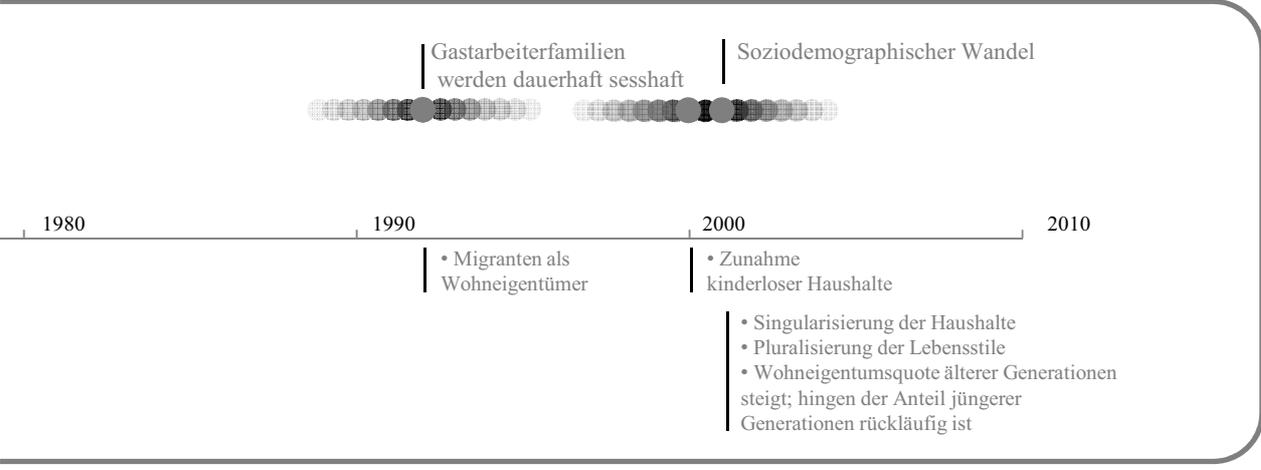


Politik



Wirtschaft





● Wohneigentum ● Eigenheim

4 Methodik

Im folgenden Kapitel wird die methodische Herangehensweise der empirischen Untersuchungen der vorliegenden Arbeit vorgestellt. Hierzu werden der Auswahlprozess der Fallstudiengemeinden sowie die Methodik der GIS-gestützten Quartiersanalysen und Experteninterviews erläutert.

4.1 Methodische Aufstellung

Die Entwicklung von Eigenheimgebieten der 1960er- bis 1980er-Jahre bildet den Untersuchungsgegenstand auf unterschiedlichen räumlichen Betrachtungsebenen (vgl. Abbildung 17), welche sich auf verschiedene Datengrundlagen stützen. Auf Bundes-, Länder-, und Kreisebene liegt der Schwerpunkt insbesondere auf der quantitativen Abbildung des Ein- und Zweifamilienhausbestandes aus den 1960er- bis 1980er-Jahren. Bei der Analyse der Kommunen und Quartiere liegt der Schwerpunkt hingegen auf der Abbildung von Bevölkerungs- und Siedlungsstrukturdaten sowie qualitativer Faktoren.

Herangehensweise

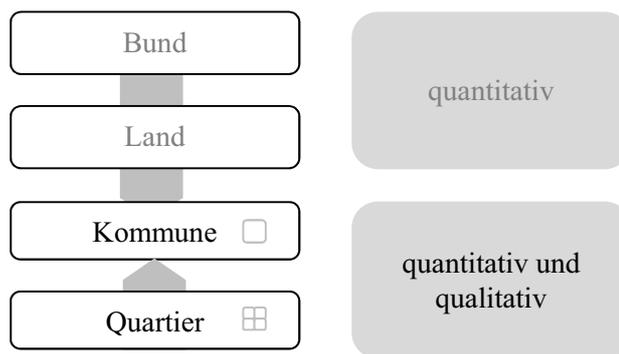


Abbildung 17: Räumliche Betrachtungsebenen.

Die empirischen Ergebnisse der kleinräumigen Betrachtung auf Quartiersebene (intrakommunale Ebene) ermöglichen die Projektion auf die kommunale Ebene, sodass Ausdifferenzierungen hinsichtlich der Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur innerhalb einer Kommune abgebildet werden können. Durch die Untersuchung von Fallstudien sind zudem interkommunale Vergleiche möglich, was die differenzierte Darstellung der Entwicklung von Eigenheimgebieten der 1960er- bis 1980er-Jahre ermöglicht.

Zur Einordnung der quantitativen Ergebnisse in eine übergeordnete Diskussion werden diese durch qualitative Analysen in Form von Experteninterviews ergänzt.

Zur Erarbeitung und Etablierung einer konsistenten Daten- und Analysestruktur, wurde für jede Fallstudiengemeinde eine Datenbank unter Verwendung von Microsoft Access 2007 sowie der Visual Basic Applikation angelegt. Es handelt sich hierbei um ein semantisches Datenmodell, welches unterschiedliche Daten-

Verwendete Software

formate und Quellen homogenisiert und zusammengeführt, um eine einfache und übersichtliche Weiterverarbeitung zu gewährleisten. Dieser Ansatz hat sich insbesondere als Schnittstelle zum Geoinformationssystem bewährt.

Zur Bearbeitung der Geodaten wurde ArcGIS von ESRI in den Versionen 9.2 und 9.3 verwendet¹⁰. Die weiterführende Datenanalyse und Darstellung (insbes. Diagramme) wurde mit Hilfe von SPSS in der Version 16.0, sowie Microsoft Excel 2007 vorgenommen.

4.2 Hierarchische Prozesskette zur Auswahl der Fallstudien

Die Auswahl der Fallstudiengemeinden erfolgt über mehrstufiges Auswahlverfahren, wobei der Output eines Auswahltrittes den Input für den darauffolgenden Auswahltritt darstellt (top-down). Die alten Bundesländer bilden dabei die erste Auswahlene. Hieraus geht der Untersuchungsbereich hervor. Abschließend erfolgt die Auswahl der Fallstudiengemeinden.

4.2.1 Auswahl des Untersuchungsbereichs

Gebäudebestand und Raumtypisierung

Zunächst soll der Frage nach dem quantitativen Gebäudebestand an Ein- und Zweifamilienhäusern der 1960er- bis 1980er-Jahre in den alten Bundesländern nachgegangen werden. Die zu Grunde gelegte Erhebung stammt aus den Gebäude- und Wohnungszählungen des Jahres 1987. Im Rahmen des Mikrozensus werden alle vier Jahre Zusatzerhebungen zur Wohnsituation der Haushalte auf kommunaler Ebene durchgeführt. Die Baualtersklassen der Gebäude- und Wohnungszählung beziehen sich auf die Jahre 1958-1968, 1969-1978 und 1979-1987. Im Rahmen der vorliegenden Arbeit bilden Wohngebäude mit einer und zwei Wohnungen den Untersuchungsgegenstand. Zur räumlichen Typisierung der Kommunen werden die Raumtypen des Raumordnungsberichts 2010¹¹ (ROB) zugrunde gelegt (Bundesinstitut für Bau- Stadt- und Raumforschung 2008), sodass bspw. Zusammenhänge des Anteils der kommunalen EZFH-Bestände aus den 1960er- bis 1980er-Jahren und den Raumtypen festgestellt werden können.

Baden-Württemberg

Aufgrund der Analyse des landesweiten Gebäudebestandes an Ein- und Zweifamilienhäusern der 1960er- bis 1980er-Jahre wurde als Untersuchungsraum für die weiterführenden Analysen Baden-Württemberg ausgewählt. Relevant in diesem Zusammenhang ist auch die im Jahr 2007 zur Verfügung gestellte Online-Plattform des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg „Demographiespiegel“¹², sowie weitere Basisdaten, welche zum Zeitpunkt der Bearbeitung der vorliegenden Arbeit für Baden-Württemberg bereits vorlagen.

¹⁰ Bei methodischen Beschreibungen hinsichtlich der Verarbeitung von Geodaten wird dazu übergegangen, die generelle Beschreibung eines Arbeitsschrittes zu dokumentieren, jedoch dann das verwendete spezifische Instrument von ArcGIS zu benennen.

¹¹ Veröffentlichung zu Beginn des Jahres 2008. Vgl. Kapitel „2.1 Phasen der Stadtentwicklung“.

¹² Hier wird der Abruf von statistischen Daten (auch Prognosen) für alle Gemeinden jeglicher Größenklassen Baden-Württembergs ermöglicht, was die Datenrecherche erheblich vereinfacht.

4.2.2 Auswahl der Fallstudiengemeinden

Zielsetzung

Um die Eigenheimgebiete der 1960er- bis 1980er-Jahre einer eingehenden Objekt-Analyse zu unterziehen, sowie quantitative und qualitative Aspekte der empirischen Analyse gegenüber zu stellen und verbinden zu können, sollen Fallstudienobjekte (Fallstudiengemeinden) zur Untersuchung herangezogen werden.

Die Auswahl der Fallstudiengemeinden erfolgt auf Basis unterschiedlicher Datengrundlagen; im Wesentlichen sind dies (1) die Gemeindegröße nach Einwohnern (2) der Anteil an EZFH-Bebauung der 1960er- bis 1980er-Jahre, (3) die Raumtypen des Raumordnungsberichtes (ROB 2010), (4) die Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur sowie (5) die Lageeigenschaften der Fallstudiengemeinden. Auswertungen auf kommunaler Ebene bilden dabei den Hintergrund zur Beantwortung von Forschungsfrage zwei, Auswertungen auf Quartiersebene den Hintergrund zur Beantwortung von Forschungsfrage 3. Abbildung 18 veranschaulicht schematisch die Auswahl Schritte mit den jeweiligen Zwischenergebnissen. Im Folgenden werden die einzelnen Arbeitsschritte deziidiert beschrieben, und der umgreifende Zusammenhang dargestellt.

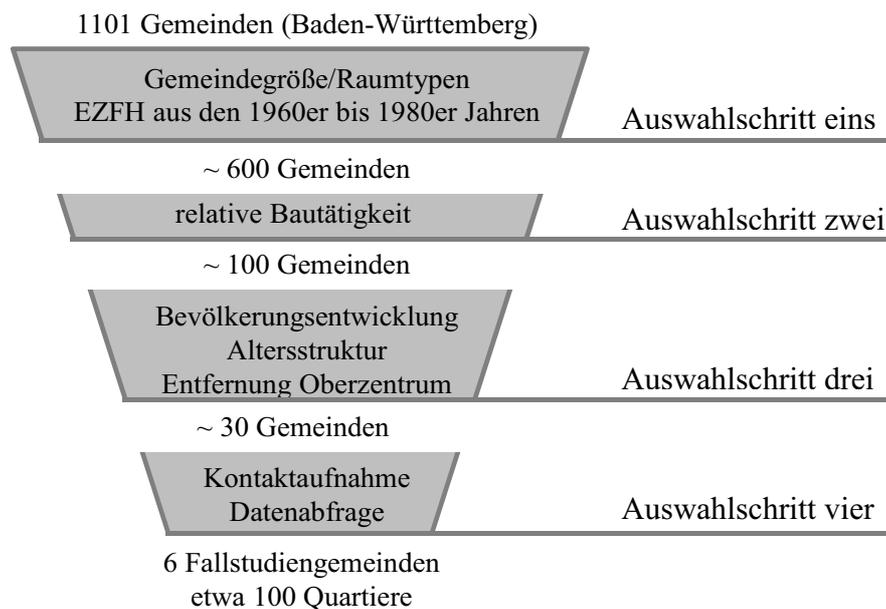


Abbildung 18: Prozesskette zur Auswahl der Fallstudien (Baden-Württemberg).

Gegenstand der Untersuchung sind kleinere Städte und Gemeinden des Umlandes und der Peripherie. Aus dem Untersuchungsbereich Baden-Württemberg wurden Gemeinden bis 11.000 Einwohner ausgewählt, und des Weiteren die Raumtypen des Raumordnungsberichtes 2010 zu Grunde gelegt (Bundesinstitut für Bau- Stadt- und Raumforschung 2008).

Auswahlschritt eins

Zur besseren Einordnung (quantitativ) des kommunalen Wohngebäudebestandes (Gebäude- und Wohnungszählung 1987) der 1960er- bis 1980er-Jahre wurden Gemeindegrößenklassen gebildet, welche sich wie folgt definieren: (1) bis 1.000 Einwohner, (2) 1.000 bis 2.000 Einwohner, (3) 2.000 bis 4.000 Einwoh-

ner, (4) 4.000 bis 6.000 Einwohner, (5) 6.000 bis 8.000 Einwohner, (6) 8.000 bis 11.000 Einwohner. Innerhalb der Gemeindegrößenklassen wurden jeweils 100 Gemeinden mit dem höchsten Anteil an Wohngebäuden aus den 1960er- bis 1980er-Jahren sowie Gemeinden mit *teilweise* und *überwiegender städtischer* sowie *ländlicher Prägung* und *sehr peripherer, peripherer* und *zentraler* Lage nach dem ROB 2010 ausgewählt.

Auswahlschritt zwei

Als weiteres Kriterium wurde die Bautätigkeit der Gemeinden ausgewählt, da hierdurch differenzierte Aussagen über die jährliche Entwicklung des Gebäudebestandes an Ein- und Zweifamilienhäusern auf kommunaler Ebene möglich sind. Die Datenanfrage wurde beim Statistischen Landesamt Baden-Württemberg in Auftrag gegeben; Daten zur Bautätigkeit auf kommunaler Ebene werden seit dem Jahr 1961 erfasst. Auf Grundlage dieser Daten wurde die durchschnittliche Bautätigkeit für die Jahre 1961 bis 1989 und die Jahre 1990 bis 2007 ermittelt, und das Verhältnis der Bautätigkeit innerhalb der beiden betrachteten Zeiträume gegenübergestellt (relative Bautätigkeit). Aus den sechs Gemeindegrößenklassen wurden jeweils etwa 10 bis 20 Gemeinden mit der höchsten relativen Bautätigkeit im Untersuchungszeitraum ausgewählt. Im folgenden Auswahlschritt werden die Auswahlkriterien manuell erfasst, sodass aus Gründen der Praktikabilität die Auswahl der Fallstudienobjekte auf etwa 100 Gemeinden reduziert wurde.

Auswahlschritt drei

Um aus den verbleibenden potentiellen Fallstudiengemeinden geeignete Fallstudienobjekte abzuleiten, wurden folgende Kriterien zur Auswahl herangezogen: (1) kommunale Bevölkerungsprognose bis 2025, (2) Veränderung der kommunalen Altersstruktur bis 2025, und (3) Entfernung zum nächstgelegenen Oberzentrum. Prioritär wurden die beiden Kriterien der Veränderung der Altersstruktur (größtmögliche Zunahme) sowie die Entfernung zum nächsten Oberzentrum (größtmögliche Distanz) gewählt, um größtmögliche Herausforderungen hinsichtlich der weiteren Entwicklung der Gemeinden abzubilden. Die Bevölkerungsentwicklung auf kommunaler Ebene bis zum Jahr 2025 wird für Gemeinden bis 5.000 Einwohner ohne Wanderungen erfasst, daher ist die Aussagekraft auf Basis der natürlichen Bevölkerungsentwicklung nur bedingt gegeben, jedoch als relevant einzuschätzen.

Die Bevölkerungsdaten wurden dem Demographiespiegel des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg entnommen (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2007). Die Entfernung zum nächsten Oberzentrum (EO) wurde durch Abfragen eines Online-Routenplaners manuell erfasst (map24.de 2010).

Hieraus hervorgehende potentielle Fallstudiengemeinden wurden zudem hinsichtlich ihrer städtebaulichen Struktur, Anzahl und Lage der Ortsteile (größtmögliche räumliche Distanz) sowie der Eigenheimgebiete (bspw. auch in dezentralen Ortsteilen etc.) analysiert.

Auswahlschritt vier

Etwa 30 Kommunalverwaltungen wurden, nach vorheriger telefonischer Anfrage, schließlich schriftlich um die verbindliche Zusage zur Unterstützung des Projekts gebeten. Ein offizielles Anschreiben, in dem die weitere Vorgehensweise erklärt und des Weiteren die bereitzustellenden Daten angefragt wurden, bildete den Auftakt der Zusammenarbeit. Da die Zielebene der Untersuchungen Quartiere der 1960er- bis 1980er-Jahre darstellt, soll eine repräsentative Anzahl

an Quartieren zur Verfügung stehen, welche den Untersuchungsgegenstand bilden. Somit ergibt sich die Anzahl der zu untersuchenden Fallstudiengemeinden indirekt aus der Anzahl der zu untersuchenden Quartiere bzw. Ortsteile. Letztlich wurden sechs Fallstudiengemeinden mit insgesamt 23 Ortsteilen ausgewählt. Im Weiteren der Bearbeitung konnten 93 Quartiere der 1960er- bis 1980er-Jahre identifiziert werden.

4.3 Quantitative und qualitative Analyse

Die Analyse der Wohnquartiere der 1960er- bis 1980er-Jahre ist in zwei verknüpfte Analyseschritte geteilt. Es handelt sich um eine quantitative und qualitative Analyse, wobei die qualitative Analyse den Anspruch erhebt, quantitative Ergebnisse in einen weitreichenderen Zusammenhang zu stellen (vgl. Mayer 2006, S. 25).

Abbildung 19 stellt schematisch den Zusammenhang des Ansatzes dar. Für jede der ausgewählten Fallstudiengemeinden werden Karten der Themen Wohndichte, Leerstand, Altersstruktur, Migrantanteil und Daseinsvorsorge erarbeitet und ausgewertet, was den quantitativen Analyseteil darstellt. Karten haben im Gegensatz zu Diagrammen den Vorteil, dass ein unmittelbarer örtlicher Bezug herzustellen ist, welchem im Zusammenhang der Analysen von Eigenheimgebieten der 1960er- bis 1980er-Jahre eine hohe Priorität zukommt (1.).

Der Interviewleitfaden stellt das theoretische Konzept der qualitativen Analyse dar (2.). Schließlich werden die quantitativen Ergebnisse im Rahmen eines Experteninterviews vorgestellt und erörtert und so in einen weitreichenderen Zusammenhang gestellt, sodass sich die quantitative und qualitative Analyse aufeinander beziehen (3.).

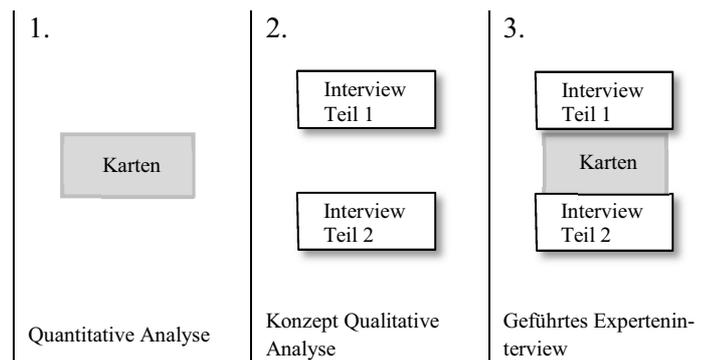


Abbildung 19: Schemaskizze quantitative und qualitative Analyse.

4.3.1 Quantitative Analyse

Die quantitative Analyse teilt sich im Wesentlichen in zwei räumliche Betrachtungsebenen: (1) die kommunale und (2) die Quartiersebene.

Während auf kommunaler Ebene bereits kommunalstatistische Primärdaten vorliegen, bildet die Erarbeitung von Strukturdaten auf Quartiersebene den Schwerpunkt der Arbeit. Auf kommunaler Ebene werden (1) der Altersdurchschnitt der Bevölkerung, (2) die Bevölkerungsprognose bis 2025, (3) die Bautätigkeit, (4) sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Berufspendler sowie (4) Einnahmen des kommunalen Vermögens- und Finanzhaushalts abgebildet. Daten auf kommunaler Ebene werden über die Regionaldatenbank des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg bezogen (Statistisches Landesamt 2009).

Auf Quartiersebene wurden Primärdaten auf Basis der Melderegister der Kommunen sowie der Automatisierten Liegenschaftskarten (ALK) analysiert, welche die Grundlage der weiteren Untersuchungen bilden. Zielstellung ist die Abbildung von Siedlungs- und Bevölkerungsstrukturdaten auf Quartiersebene. Tabelle 2 stellt die Zusammenfassung der verwendeten Grundlagendaten auf kommunaler Ebene und Quartiersebene dar.

Tabelle 2: Primärdaten Kommune, Ortsteil, Quartier.

	Räumliche Betrachtungsebene		
	Kommune	Ortsteil	Quartier
Bevölkerungsstand	Regionaldatenbank des Statistischen Landesamtes BW	Melderegisterauskunft der Kommunen und Automatisierte Liegenschaftskarte	
Altersstruktur			
Wohndichte	Melderegisterauskunft der Kommunen und Automatisierte Liegenschaftskarte		
Leerstand			
Gebäudebestand			
Potentialflächen	Automatisierte Liegenschaftskarte		
Lageeigenschaften	Automatisierte Liegenschaftskarte Onlineabfrage map24.de	Automatisierte Liegenschaftskarte	

4.3.1.1 Quartiersdefinition

Wesentlich für die Definition der Wohnquartiere ist die Vergleichbarkeit der bestimmenden bzw. beschreibenden Determinanten auf interkommunaler Ebene, sodass Ergebnisverzerrungen vermieden werden können.

Als Definitionsgrundlage für die Quartiere wurden daher Bebauungspläne (§ 1 (3) BauGB) herangezogen. Diese ermöglichen eine Determinierung (1) räumlich, der Geltungsbereich eines Baugebietes ist entsprechend § 9 (7) BauGB definiert, (2) zeitlich, das Inkrafttreten des Bebauungsplanes, bzw. der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB festgelegt und (3) inhaltlich, nach Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend der §§ 1-21a BauNVO. Untersucht werden Quartiere mit überwiegender Wohnnutzung¹³. Somit ist in diesem Zusammenhang ein Quartier per Definition gleichzusetzen mit einem Baugebiet nach o. g. Definitionsgrundlage.

Da für Gebiete im Innenbereich nach § 34 BauGB keine Bebauungspläne vorliegen, wurden diese anhand der städtebaulichen Struktur erfasst. Hierunter sind einerseits die „Körnung“ der Baukörper aber auch einzelne Gebiete, separierende Straßen und Wege zu verstehen.



¹³ Der Anteil der Gebäude- und Freifläche Wohnen (ALK) beträgt mindestens 90 Prozent.



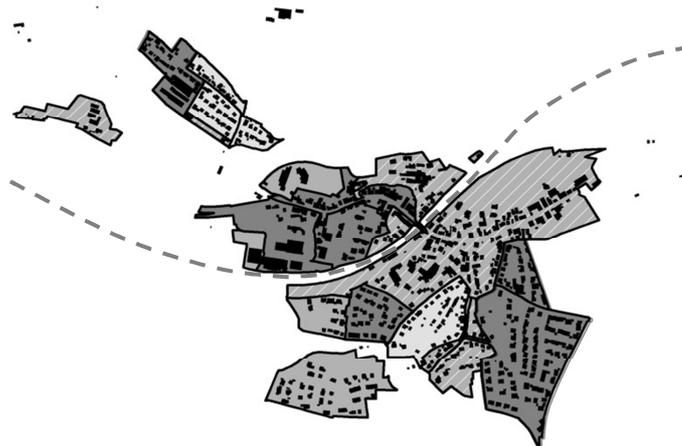
Grundflächenzahl

Als hilfreich bei der Definition der Quartiere im Innenbereich hat sich der Vergleich der Grundflächenzahlen ergeben, welcher nach § 19 (1) BauNVO angibt, >>wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des Absatzes 3 zulässig sind.<< (Krautzberger und Söfker 2007). Parallel hierzu wurden Luftbilder analysiert, wonach beispielsweise ältere Dacheindeckungen (dunkelrot-braun) von jüngeren (hellrot) zu unterscheiden sind, und somit einen weiteren Anhaltspunkt für eine etwaige zeitliche Einordnung bieten. Jedoch kann im Rahmen dieser Verfahrensweise nicht mit eindeutiger Gewissheit eine Zuordnung zu Altersklassen, insbesondere des Untersuchungszeitraumes, erfolgen. Daher gehen Quartiere, welche nicht per Bebauungsplan definiert werden können, nicht in die quantitative Untersuchung mit ein.

Definierte Quartiere

Insgesamt wurden 341 Quartiere in den 23 Ortsteilen erfasst, wovon 161 Quartiere (47,2%) durch Bebauungspläne definiert werden. Da der Schwerpunkt der Untersuchung auf Wohnquartieren liegt, werden ausschließlich Quartiere mit einem Anteil an Wohnnutzung von über 90 Prozent untersucht. Somit stehen letztlich 124 Quartiere zur weiteren Untersuchung zur Verfügung. Aus datenschutzrechtlichen Gründen setzt sich ein Quartier mindestens aus drei Gebäuden zusammen. Die definierten Quartiere wurden drei Altersklassen zugeordnet, welche, wenn es sinnvoll erscheint, zusätzlich in Dekaden aufgeteilt werden können. Die Altersklassen sind definiert nach Quartieren (1) bis 1959 (2) von 1960 bis 1989 und (3) ab 1990.

Abbildung 20 zeigt exemplarisch ein Beispiel der Definition von Wohnquartieren. Neben der räumlichen Ausdehnung und Lage der Quartiere sind auch die o. g. Altersklassen erfasst. Die vorliegende Karte stellt zudem die Nord-Süd Trennung des Beispielloortes durch eine Bahnlinie (Strichlinie) dar. Die Analyse und Generierung der Bevölkerungs- und Siedlungsstrukturdaten erfolgt durch Geocoding.



- Rechtsverbindlichkeit Bebauungsplan 1960-1989
- ▨ Es liegen keine Bebauungspläne vor, 1960-1989
- ▬ Rechtsverbindlichkeit Bebauungsplan nach 1990
- ▮ Rechtsverbindlichkeit Bebauungsplan vor 1960

Abbildung 20: Exemplarische Darstellung der Quartiersdefinitionen.

Für die Quartiere der 1960er- bis 1980er-Jahre kann mit einer Anzahl von 93 untersuchten Quartieren von einer sehr guten Repräsentativität ausgegangen werden. Zur erweiterten Einordnung der Quartiere werden insbesondere Quartiere der 1990er- bis 2000er-Jahre herangezogen, welche mit einer Anzahl von 26 Quartieren als aussagekräftig bezeichnet werden können. Die Aussagekraft der 1950er-Jahre Quartiere ist mit 5 Nennungen eingeschränkt.

4.3.1.2 Geocoding

Geocoding bezeichnet einen Prozess, welcher es ermöglicht einem eindeutig zu identifizierenden Ort Merkmale zuzuordnen (Nyerges und Jankowski 2010, S. 40), sodass Sachdaten und Geometriedaten verbunden werden können. Die Identifikation des Ortes kann dabei über geographische Koordinaten, Postleitzahlen, Adressen o. ä. erfolgen. In der vorliegenden Arbeit erfolgt die Identifikation des Ortes auf Basis der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) über Adressen, welchen Bevölkerungsdaten aus den kommunalen Melderegisterauskünften (MRA), ebenfalls über Adressen, zugeordnet werden.

Die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) liegt bundesweit für alle Gemeinden, jedoch mit unterschiedlichen Standards, vor. In Baden-Württemberg liegen die ALK-Daten originär im Format BGRUND vor, welches von ArcGIS nicht verwendet werden kann. Daher wurden die BGRUND-Daten in das gängige Shape-Format konvertiert¹⁴. Zur Analyse des Untersuchungsgegenstandes der 1960er- bis 1980er-Jahre Eigenheimgebiete sind insbesondere die Features Classes „nutzung“ (Polygon), „gebaeude“ (Polygon), „lagebez“ (Punkt) der ALK von Wichtigkeit, deren Inhalte im Folgenden näher beschrieben werden.

ALK-Daten

Die Feature Class „nutzung“ beinhaltet alle Informationen zur Flächennutzung, wie beispielsweise „Straße“, „Weg“ aber auch „Gebäude- und Freifläche Wohnen“ etc. (vgl. Landesvermessungsamt Baden-Württemberg 2001, S. 47 ff.) Die Feature Class „gebaeude“ kann als Verzeichnis der Gebäudenutzungen verstanden werden (Wohnhaus, Garage, Stall etc) (Landesvermessungsamt Baden-Württemberg 2001, S. 46). Die Feature Class „lagebez“ kann als das bindende Element zwischen der ALK und MRA bezeichnet werden. Hier werden die Flurstücksnummer eines Flurstückes und die entsprechende Adresse (Straße, Hausnummer), sofern vorhanden, verbunden.

Alle Datensätze innerhalb einer Feature Class sind jeweils über das Attribut „FID“ indiziert, die Feature Classes „nutzung“ und „gebaeude“ ebenfalls über die Flurstückskennzeichen (FLSTKZ). Die Feature Class „lagebez“ hingegen weist für das Attribut „FLSTKZ“ Duplikate auf, da ein Flurstück mehrere Gebäude „beinhalten“ kann. Das Attribut „FLSTKZ“ enthält zum einen den Länderschlüssel (hier 08 für Baden-Württemberg), den Gemarkungsschlüssel der jeweiligen Gemeinde und sowie die Flurstücksnummer (Landesvermessungsamt Baden-Württemberg 2001). Die Feature Class „nutzung“ enthält zudem das Attribut „ART_TEXT“, welches, wie bereits oben angesprochen, die tatsächli-

¹⁴ Die Datenkonvertierung wird vom Landes-Vermessungsamt in Baden-Württemberg durchgeführt. Es kann jedoch auch, mit einigen technischen Einschränkungen, die Freeware AvALK verwendet werden. Sie wird bereitgestellt von der Gesellschaft für geografische Datenverarbeitung mbH, Ingelheim. Im Rahmen der vorliegenden Arbeit wurde die Version 3.1 Professional verwendet.

che Nutzung der Flurstücke angibt. Von den 47 existierenden Nutzungstypen werden im Rahmen dieser Arbeit die Gebäude-Freifläche Wohnen (GFW), Bauplatz (Bpl), Straße (S), Weg (Weg), Platz (Pl) verwendet. Auch Feature Class „gebäude“ enthält das Attribut ART_TEXT, welches ebenfalls die Nutzung wiedergibt. Differenziert werden 78 verschiedene Gebäudenutzungen, von welchen insbesondere die Bezeichnung Wohnhaus (Whs) für die weitere Bearbeitung an Relevanz besitzt. Feature Class „lagebez“ beinhaltet u. a. die Attribute „LAGENAME“ und „HAUSNR“, hinter welchen sich die Adresse eines Gebäudes, also Straße und Hausnummer verbirgt.

MRA-Daten

Die Melderegisterdaten wurden jeweils über die Kommunen bei den Rechenzentren angefragt, was einen enormen organisatorischen und zeitlichen Aufwand darstellte. Insbesondere die Überlassung der Daten zu Forschungszwecken stieß bei allen Kommunalverwaltungen auf größte Vorbehalte, welche nur eingeschränkt durch schriftliche Bestätigung und Glaubhaftmachung der seriösen und wissenschaftlichen Nutzung, ausgeräumt werden konnte. An dieser Stelle der Datenanfrage sind ohne Zweifel die größten Verluste an kooperierenden Fallstudiengemeinden zu verzeichnen.

Melderegisterauskünfte sind nach § 32 (3) Meldegesetz (MG) in Form einer s. g. Gruppenauskunft möglich, wenn ein öffentliches Interesse vorliegt. Da dies bei den zuständigen Behörden im Rahmen der wissenschaftlichen Arbeit geltend gemacht werden konnte, konnten MR-Auskünfte mit folgenden Attributen angefragt werden: Ort, Ortsteil, Anschrift, Alter, Geschlecht, Staatsangehörigkeit. Die Aushändigung der Daten wurde nach § 32 (4) MG mit Auflagen versehen, und im Excel-Format ausgehändigt.

Die Arbeit mit Melderegisterdaten hat, abgesehen vom organisatorischen Aufwand, sehr viele Vorteile. Melderegisterdaten weisen eine sehr hohe Aktualität auf, und bieten durch eine gebäudescharfe Zuordnung die Möglichkeit einer sehr präzisen, kleinräumigen Betrachtungsweise. Es ist jedoch möglich, im Rahmen des Datenschutzes s. g. Sperrvermerke beim Eintrag in ein Melderegister zu beantragen, entsprechend sind diese Personen im Melderegister nicht erfasst. Dies könnte, insbesondere bei Leerstandskatastern zu Ergebnisverzerrungen führen. Durch einen Abgleich der kommunalen Bevölkerungszahlen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg mit den Melderegisterdaten, sowie der Durchsicht der Leerstandskataster durch die jeweiligen zuständigen Ansprechpartner der Kommunalverwaltungen, konnte diese Fehlerquelle für die untersuchten Fallstudiengemeinden als vernachlässigbar eingestuft, bzw. betroffene Gebiete von der weiteren Untersuchung ausgeschlossen werden. Tabelle 3 zeigt die Zuordnung der Personen auf Gemeindeebene.

Tabelle 3: Georeferenzierung Personenabgleich.

	Bevölkerungsstand Statistisches Landes- amt Baden- Württemberg 31.12.2008	Bevölkerungsstand Meldere- gister (Stand)	Georeferenzierbare Personen
LH	4561	4921 (Nov. 2008)	4639
NM	3898	3930 (Nov. 2008)	3728
BN	3361	3397 (Okt. 2009)	3097
NN	6186	6159 (Mai 2009)	6058
BL	451	489 (Mär. 2009)	424
HH	10794	10759 (Feb. 2009)	10163

Um die Melderegisterdaten auf Basis der ALK abbilden zu können, bedarf es einiger weiterer Arbeitsschritte, die aufgrund der Heterogenität der MR-Daten sehr zeitaufwändig sind. Die Angabe von Straßennamen, Hausnummern und Hausnummernzusätzen werden von den Gemeinden oder Rechenzentren auf sehr unterschiedliche Weise bearbeitet bzw. erfasst. Oftmals sind Attributwerte zusammengefasst oder abgekürzt; nicht selten ohne erkennbare Systematik.

Um die beiden Datenelemente ALK und MR-Auskunft verbinden zu können, wird das Attribut „LAGENAME“ und „HAUSNR“ der Feature Class „lagebez“ sowie das Attribut Anschrift der MR-Auskunft genutzt.

Abbildung 21 beschreibt beispielhaft die Ausgangslage der ALK-Daten. Die einzelnen Attribute sind in der Darstellung durch ein Semikolon getrennt. Im aufgeführten Beispiel soll erläutert werden, in wie fern sich die Feature Classes zur Georeferenzierung der Melderegisterdaten eignen. Hier handelt es sich um ein Gebäude innerhalb eines Flurstücks, mit drei Hauseingängen, und somit drei Anschriften; hier Blumenstraße 6, 8 und 10. Feature Class „lagebez“ eignet sich daher für die Georeferenzierung, da hier, wie bereits erwähnt, Flurstücksnummer und Anschrift eines Flurstückes miteinander verbunden sind.

*Verbindung von
ALK und MRA*

Um „lagebez“ als Entität im weiteren Verlauf nutzen zu können, werden in einem ersten Schritt alle Datensätze ohne Eintrag der Attribute „LAGENAME“ und/oder „HAUSNUMMER“ gelöscht, da es nicht möglich ist diese Datensätze zu georeferenzieren. In einem weiteren Schritt wird „lagebez“ über die drei Attribute LAGENAME, HAUSNR und FLSTKZ indiziert, sodass das Verhältnis Flurstück : Gebäude :: 1:n gegeben ist¹⁵.

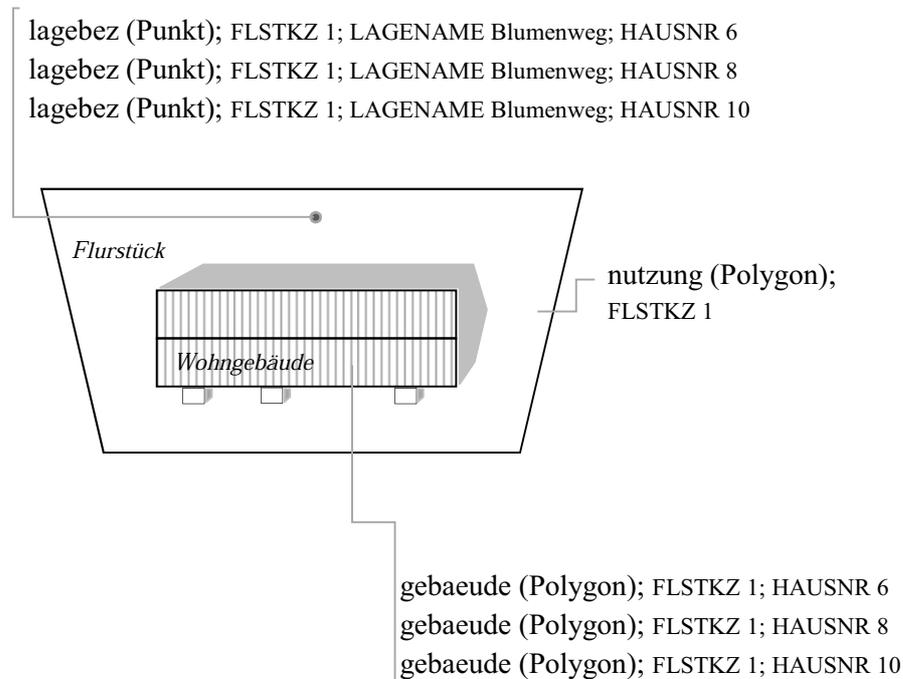


Abbildung 21: ALK-Ausgangsdaten .

Grundsätzlich sind zwei Analyseebenen zu unterscheiden. Zum einen die parzellenscharfe Betrachtung (Flurstück), und zum anderen die gebäudescharfe Betrachtung.

*parzellenscharfe
Betrachtung*

Zur parzellenscharfen Betrachtungsweise wird die Punkt-Feature Class „lagebez“ in eine Polygon-Feature Class „umgewandelt“, sodass ein Datensatz einer Parzelle (wie „nutzung“) entspricht. Diese Modifikation kann mit dem Tool „Spatial Join“ in ArcGIS durchgeführt werden, wobei das Zielfeature „nutzung“ ist, die „Join Operation“ entsprechend der Zielsetzung „one to many“, und die „match option“ „contain“ lautet. Das output Feature ist demnach identisch mit „lagebez“, bis auf das Shape Attribut, welches nun ein Polygon ist. Man könnte vereinfacht auch sagen, dass nun für das oben aufgeführte Beispiel drei Flurstücke kongruent übereinander liegen.

Um die Melderegisterdaten mit den ALK-Daten parzellenscharf verknüpfen zu können, wird das Attribut „FLSTKZ“ der Feature Class „lagebez“ herangezogen. Dieses wird als Tabelle in die bestehende ortsspezifische Datenbank geladen, und dann über die Attribute STRASSE und HNR_ZUSATZ der MRA-

¹⁵ Vgl. Bagui, S. und R. Earp, Eds. (2003). Database Design Using Entity-Relationship Diagrams. Boca Raton, CRC Press LLC Auerbach.

Daten verbunden, sodass zusätzlich das Attribut FLSTKZ im MRA-Datenset angefügt werden kann. Abbildung 22 zeigt das ER-Schema der parzellenscharfen Datenanalyse, wonach „n“-Datensätze der MRA (Personen) einem Gebäude oder Flurstück zuzuordnen sind.

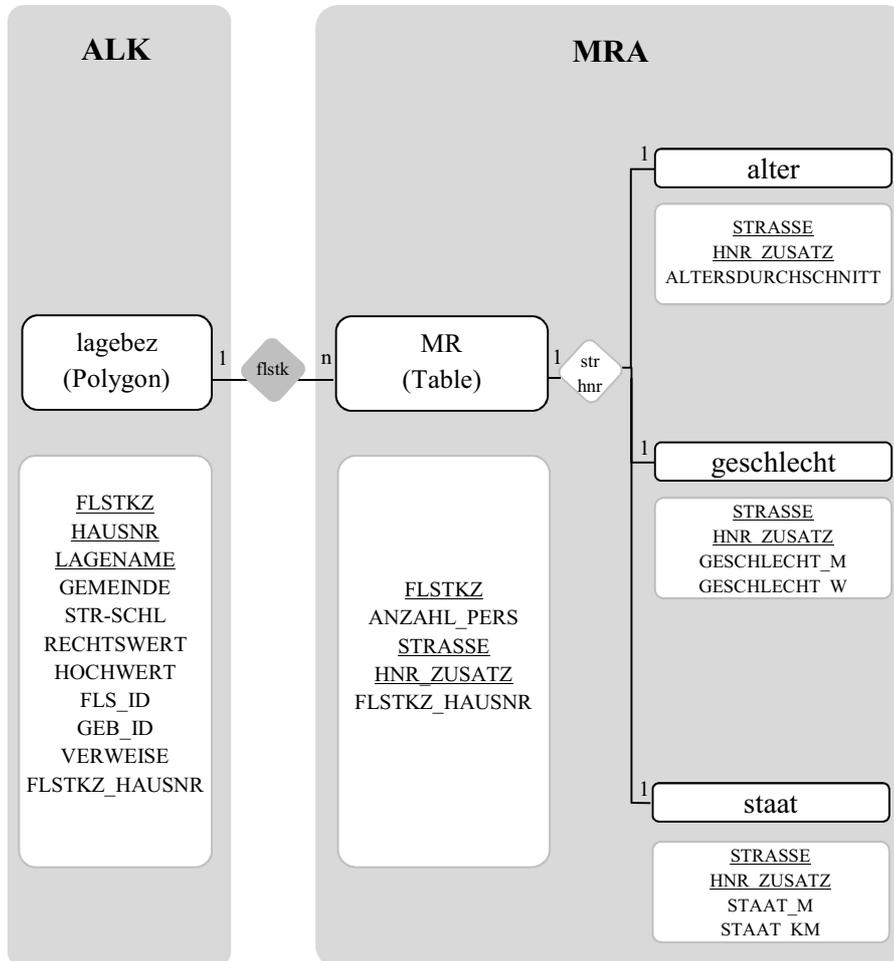


Abbildung 22: ER-Schema Geocoding

Die verwendeten MRA-Attribute lassen sich wie folgt beschreiben:

<u>Attribut</u>	<u>Beschreibung</u>
ANZAHL_PERS	gibt die Anzahl der Personen wieder
STRASSE	gibt den voll ausgeschriebenen Straßennamen ohne Abkürzungen wieder
HNR_ZUSATZ	verbindet die Hausnummer mit eventuellen Zusätzen wie /a oder /2 etc.
ALTERSDURCHSCHNITT	gibt den Altersdurchschnitt von Personen wieder
GESCHLECHT_M	gibt die Anzahl an Personen männlichen Geschlechts wieder
GESCHLECHT_W	gibt die Anzahl an Personen weiblichen Geschlechts wieder
STAAT_M	gibt die Anzahl an Personen mit Migrationshintergrund wieder
STAAT_KM	gibt die Anzahl an Personen ohne Migrationshintergrund wieder

*gebäudescharfe
Betrachtung*

Die gebäudescharfe Darstellung erfolgt zur Ermittlung der Gebäudeleerstände und Belegungsdichten. Hierzu werden die Datensätze des Attributs „ART_TEXT“ der Feature Class „gebaeude“ mit dem Eintrag „WHS“ für Wohnhaus ausgewählt. In ArcGIS können nun mittels Farbauswahl alle Wohngebäude (WHS) dargestellt werden, bei welchen der Attributwert ANZAHL_PERS 0 beträgt, und somit als leerstehend identifiziert werden kann.

*Quartiers-
aggregation*

In einem letzten Arbeitsschritt werden die gebäude- und parzellenscharfen Datenanalysen auf Quartiersebene aggregiert. Hierzu wird der Feature Class „nutzung“ ein neues Attribut „WQ“ angefügt, welches die Quartiersnamen wiedergibt. Über das Tool „dissolve“ werden die redundanten Attributwerte „WQ“ zusammengefasst und zu einem neuen Attributwert zusammengeführt.

Die Quartiersdaten gehen dann entsprechend der Quartiersgröße (Anzahl der Parzellen oder Gebäude) in die Analyse der Strukturdaten ein.

4.3.1.3 Strukturdaten auf Quartiersebene

Den Untersuchungsgegenstand bilden Quartiere mit einem Flächenanteil an „Gebäude- und Freifläche Wohnen“ (GFW) von über 90 Prozent. Zudem wurden die Quartiere auf Gebäudetypologien hin untersucht. Da im Rahmen der ALK keine Gebäudetypologien abgebildet werden, wurden die Gebäudetypologien näherungsweise ermittelt. Unterschieden werden Ein-/Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser. Die Strukturdaten wurden wie folgt ermittelt:

- Das Durchschnittsalter bzw. die Altersstruktur (Jahre) der Quartiersanwohner ergibt sich aus der Bildung des arithmetischen Mittels des Lebensalters der Anwohner.

Bevölkerungsstrukturdaten

- Die Nettowohndichte (Einwohner pro Hektar) ergibt sich aus der Anzahl der Anwohner eines Quartiers und der Nettofläche (GFW) des Quartiers. Die Nettofläche entspricht der reinen Grundstücksfläche abzüglich aller Straßen, Wege und Gehwege.

- Die Ermittlung von Gebäudeleerständen (Anzahl) erfolgt für Wohngebäude (WHS). Als leerstehend sind Wohngebäude zu bezeichnen, welchen per Melde-registereintrag keine Bewohner zugeordnet werden können.

- Die Grundstücksgröße (Quadratmeter) bezieht sich auf eine Parzelle des Nettowohnbaulandes eines Wohngebäudes (WHS), also eines Flurstücks.

Siedlungsstrukturdaten

- Als Potentialflächen werden jene Flächen bezeichnet, welche aufgrund der baulichen Dichte Nachverdichtungspotentiale aufweisen. Hierfür kommen sowohl bereits bebaute, aber auch unbebaute Grundstücke in Frage. Ermittelt wurde der Anteil an Potentialfläche pro Quartier. Dieser setzt sich aus der Nettoquartiersfläche (Quartiersfläche abzgl. Straßen und Wege) und der ermittelten Potentialfläche zusammen. Alle Wohngebäude wurden auf zehn Meter (bezogen auf generalisierte Abstandsflächen von EZFH) gepuffert, sodass jedem Gebäude ein Pufferbereich zugewiesen wird. Diese sind demnach nicht als Potentialflächen zu bezeichnen. Zusätzlich wird die Anzahl der erfassten Bauplätze (BPL) angegeben.

- Die Gebäudegrundfläche (Quadratmeter) beschreibt die überbaute Fläche eines Grundstückes durch ein Wohngebäude, und wird zur Bestimmung der Gebäudegröße herangezogen. Da es sich hierbei jedoch nicht um die Geschossfläche handelt, ist die Aussagekraft eingeschränkt.

4.3.2 Qualitative Analyse

Um die einzelnen quantitativen Fallstudienuntersuchungen in einen erweiterten kommunalen Kontext einordnen zu können, wurden sechs Experteninterviews mit den Leitern/innen der Bauämter oder Bürgermeister/innen der Gemeinden geführt.

Bei den Interviews handelt es sich um Leitfadenorientierte Experteninterviews (Bogner, Littig et al. 2005). Der narrative Charakter des Interviews steht im Vordergrund, um die bestehenden quantitativen Ergebnisse durch qualitative Informationen ergänzen und abgleichen zu können. Durch einen Interviewleitfaden soll eine gewisse Stringenz der Interviewführung, sowie der Sicherung eines Mindestmaßes an Informationsfluss von Seiten des Interviewten gewährleistet werden. Jedoch muss den individuellen Problemstellungen und Prioritäten der Interviewpartner/innen Rechnung getragen werden, da Informationen über die örtlichen Gegebenheiten mitgeteilt werden, welche quantitativ nicht abbildbar sind (vgl. Nohl 2006, S. 20-23). >>Prinzipiell geht es beim (Experten-) Interview darum, den Gesprächspartner weder in eine verhörähnliche noch in eine künstlich „non- direktive“, vielmehr in eine ihm möglichst vertraute Kommunikationssituation zu versetzen, d. h. ein quasi-normales Gespräch mit ihm zu führen.<< (Buber und Holzmüller 2007, S. 449-461).

Interviewgliederung

Das Interview gliedert sich in zwei Teile, die durch einen informellen Part, von Seiten der Interviewerin unterbrochen werden (quantitative Analyseergebnisse). Somit erfolgt eine Gliederung des gesamten Ablaufs in drei Teile. Abbildung 23 zeigt den systematischen Aufbau des Interviews. Implizites Wissen beschreibt hier eine nicht reflektierte bzw. nicht zu beschreibende Handlungsgrundlage der Interviewpartner/innen, welche beispielsweise auf individuelle, gewohnte Handlungsmuster innerhalb der Kommunalverwaltungen zurückzuführen sind. Explizites Wissen hingegen ist eindeutig kommuniziert, und hier als „Zusatzinformation“ zu verstehen, welche beispielsweise durch Analysen des Stadt-/Dorfkerns im Rahmen eines Förderprogrammes gewonnen werden können.

Der erste Teil des Interviews soll demnach dazu dienen s. g. (atheoretisch)-implizites Wissen (Nohl 2006) „abzufragen“ (io). Der informelle Teil der Interviewerin dient dazu, die Interviewten mit den vorbereiteten Ergebnissen und Analysen zu konfrontieren (ip); es ist mit direkten Anmerkungen und Einwüfen der Interviewten zu rechnen (io). Im dritten Teil des Interviews werden identische Themenbereiche, jedoch modifizierte Fragestellungen, wie in Teil eins (io) behandelt, um feststellen zu können, in wie fern die Ergebnisse aus Teil zwei zu einem Erkenntnisgewinn geführt haben (io+ip). Oder umgekehrt formuliert um einschätzen zu können, wie groß das Bewusstsein hinsichtlich der untersuchten Themenkomplexe ist.

Durch Interviews mit Experten aus der Kommunalverwaltung der jeweiligen Fallgemeinde soll klassisch, wie sich die qualitative Forschung versteht, induktiv auf eine allgemeinere Problemstellung geschlossen werden (Mayer 2006). Dabei geht es nicht um „die Wahrheitsfindung“ als solche, sondern es soll ein dialog-konsens-theoretischer Diskurs angeregt werden (Saldern 1995), welcher die Einschätzung der Interviewpartner bezogen auf quartiers-scharfe Analysen herausstellen soll.

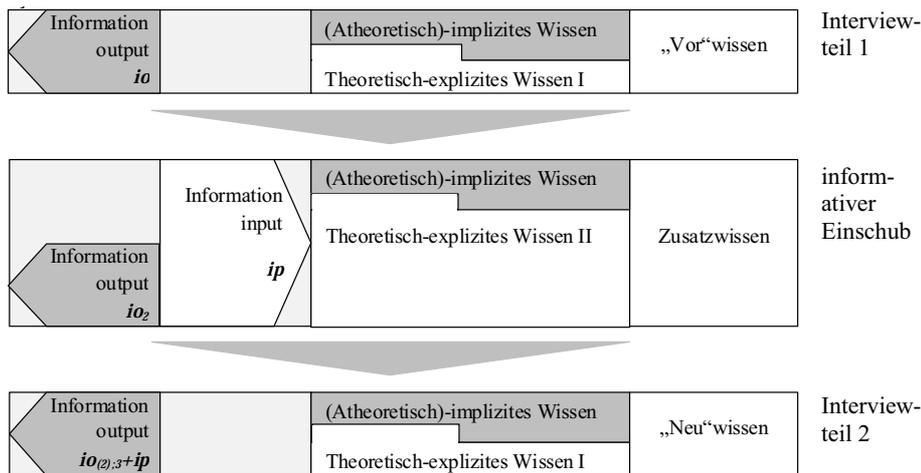


Abbildung 23: Interviewsystematik.

Aufgrund des Umfangs der Interviews (etwa 60 bis 90 Minuten) und dem Anspruch auch Informationen auswerten zu können, welche nicht Teil des Interviewleitfadens sind (narrativer Interviewcharakter), wurden alle Interviews transkribiert. Die Transkription erfolgt nach den Transkriptionsregeln von Rosenthal (Rosenthal 2005, S. 95). Als Auswertungsgrundlage der Interviews dient das Transkript, welches in Form einer standardsprachlichen Transkription die Inhalte und den Verlauf der Interviews wiedergibt.

Das Auswertungsverfahren wurde, mit geringen Modifikationen entsprechend der Spezifika der dreiteiligen Interviewsystematik, nach Mühlfeld (Mühlfeld, Windolf et al. 1981) durchgeführt. Abbildung 24 veranschaulicht das sechsstufige Verfahren (Mayer 2006, S. 47-49). Im Anschluss an die Transkription (1.), werden alle Textstellen markiert, die entsprechenden Fragestellungen beantworten und Textstellen welche weitere wesentliche Informationen, bezogen auf die Fragestellungen der Arbeit, enthalten (2.). Im Anschluss wird der Text in ein Kategorieschema eingeordnet (3.). Dies erfolgt in einem korrelativen Vorgang, sodass die Einordnung von Textpassagen und die Erweiterung des Kategorieschemas parallel stattfinden. Schließlich wird eine innere Logik zwischen den Einzelinformationen hergestellt (4.), welche dann schriftlich niedergelegt werden. Im Anschluss wird die Auswertung im Text mit Interviewausschnitten erstellt (5.). Als letzter Arbeitsschritt, abweichend vom Verfahren Mühlfeld, wird der „Erkenntnisgewinn“, bezogen auf die Interviewsystematik, herausgestellt und dokumentiert; hier im Zusammenhang der Interviewteile 1 und 2 (6.).

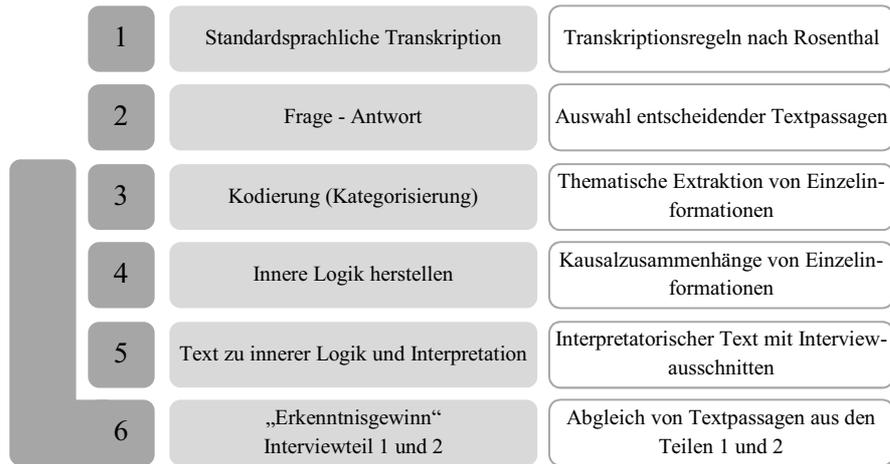


Abbildung 24: Modifiziertes Auswertungsverfahren nach Mühlfeld.

*Ergebnisauswertung
und -Bewertung*

Die Auswertung der Ergebnisse auf Quartiersebene erfolgt komparativ zwischen den Quartieren der 1960er- bis 1980er-Jahre und insbesondere der 1990er- und 2000er-Jahre.

Die Ergebnisauswertung steht im Zusammenhang mit der Systematik der Experteninterviews, und greift entsprechend auf die jeweiligen Parts des Interviews zurück. Abbildung 25 zeigt das Schema der Interviewauswertung.

Demnach erfolgt in einem ersten Schritt die wertungsneutrale Darstellung der quantitativen Ergebnisse zusammen mit Interviewteil eins (Kapitel „5.2 Fallstudiengemeinden“). Die Aus- und Bewertung der Ergebnisse erfolgt zusammen mit den Interviewteilen eins und zwei, sodass „Vorwissen“ und „Zusatzwissen“ also wertungsneutrale Informationen und im Interview diskutierte Informationen, in die Bewertung eingehen (Kapitel „6.1 Aus- und Bewertung der Fallstudienresultate“).

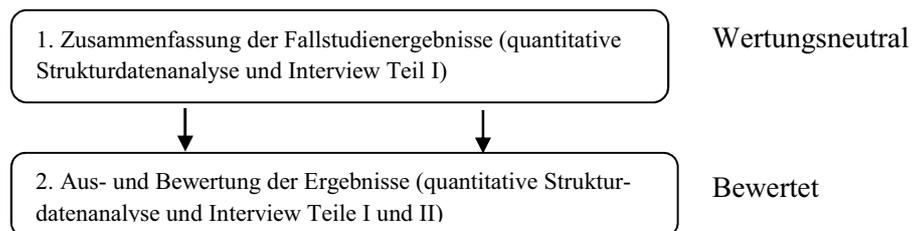


Abbildung 25: Schema der Ergebnis Darstellung, Aus- und Bewertung.

5 Empirie

Die Ergebnisse der empirischen Untersuchungen der 1960er- bis 1980er-Jahre Eigenheimgebiete basieren auf unterschiedlichen räumlichen Betrachtungsebenen. Die oberste Ebene bildet die flächendeckende Analyse der kommunalen Ein- und Zweifamilienhausbestände der 1960er- bis 1980er-Jahre in den alten Bundesländern. Im Anschluss finden die EZFH-Bestände der 1960er- bis 1980er-Jahre in Baden-Württemberg nähere Betrachtung. Schließlich werden die Fallstudiengemeinden hinsichtlich verschiedener Strukturdaten untersucht. Als Zielebene der Untersuchung ist die Quartiersebene zu sehen, da die Eigenheimgebiete der 1960er- bis 1980er-Jahre den Untersuchungsgegenstand abbilden. Den Abschluss des Kapitels bildet die Zusammenfassung der Einzelergebnisse der Fallstudienanalysen auf kommunaler und Quartiersebene.

5.1 Wohnsuburbanisierung auf Bundes- und Länderebene

Bezogen auf das frühere Bundesgebiet ist insbesondere bis Ende der 1980er-Jahre eine erhöhte Anzahl an Baufertigstellungen von Wohngebäuden mit einer und zwei Wohnungen festzustellen (vgl. Abbildung 26). Der Anteil an Einfamilienhäusern (Wohngebäude mit einer Wohnung) ist dabei deutlich höher als der Anteil an Wohngebäuden mit zwei Wohnungen.

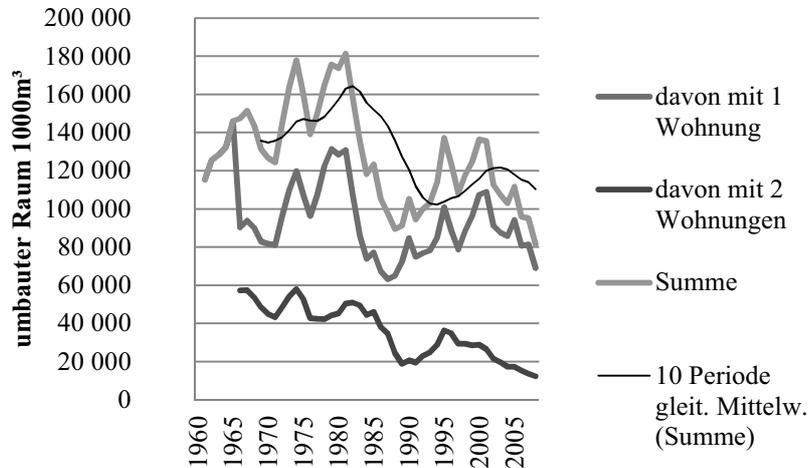


Abbildung 26: Fertiggestellte neue Wohngebäude (früheres Bundesgebiet). Eigene Darstellung auf Basis der Daten des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Basisjahr 2006

Die Verteilung der durchschnittlichen Ein- und Zweifamilienhausbestände der 1960er- bis 1980er-Jahre im gesamten westdeutschen Bundesgebiet nach Bundesländern unterscheidet sich nicht wesentlich (bezogen auf den gesamten Wohngebäudebestand 2008 nach Bundesländern). Die höchsten Anteile weisen Bayern (44%), Hessen (44%), Baden-Württemberg (42%), Niedersachsen (43%) und Nordrhein-Westfalen (42 %) auf, gefolgt von Rheinland-Pfalz (38%), Schleswig-Holstein (37%) und abschließend dem Saarland (36%). Der Gesamtdurchschnitt der westdeutschen Bundesländer an EZFH aus den 1960er- bis 1980er-Jahren beträgt 42 Prozent. Abbildung 29 links zeigt die räumliche

Verteilung der kommunalen EZFH aus den 1960er- bis 1980er- Jahren pro 1000 Einwohner auf Gemeindeebene. Abbildung 27 rechts stellt die Raumtypen des Raumordnungsberichtes 2010 dar.

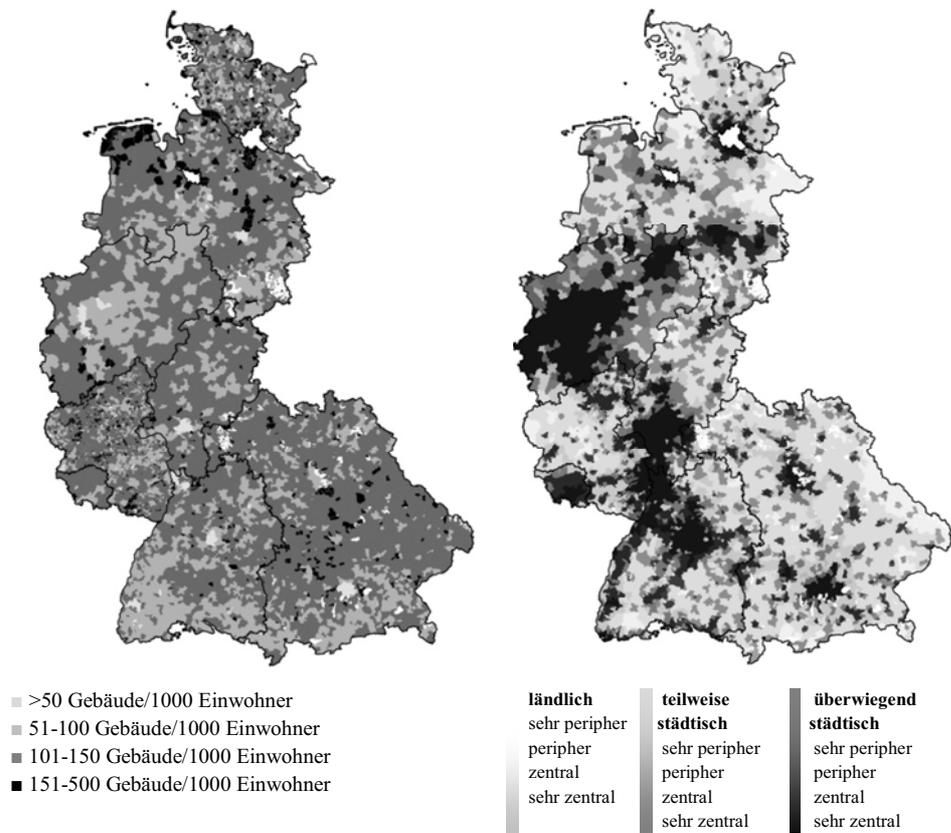


Abbildung 27: Anzahl EZFH der 1960er- bis 1980er-Jahre (Daten der Wohngebäudezählung 1987) pro 1.000 Einwohner. Raumtypen nach ROB 2010.

Vergleichend ist festzustellen, dass insbesondere Stadtgebiete wie beispielsweise Stuttgart oder München (*überwiegend städtisch, sehr zentral*) einen sehr geringen Anteil an EZFH Beständen der 1960er- bis 1980er-Jahren aufweisen, hingegen umliegende Gemeinden deutlich höhere Anteile aufweisen.

Baden-Württemberg

Baden-Württemberg weist einen EZFH-Anteil der 1960er- bis 1980er-Jahre von 42 Prozent bezogen auf den Gesamtwohngebäudebestand des Jahres 2008 auf, und eignet sich daher im besonderen Maße als Auswahlbereich für Fallstudien-gemeinden. Abbildung 28 stellt die Bevölkerungsentwicklung der Mittelzentren und Umlandgemeinden in Baden-Württemberg im zeitlichen Verlauf dar, was der Intensität der Suburbanisierung Ausdruck verleiht. Insbesondere für die 1960er-Jahre sind enorme Bevölkerungszuwächse (etwa 2,0 Prozent) in Umlandgemeinden festzustellen, welche sich bis in die 1980er-Jahre auf etwa 0,5 Prozent reduzieren. In den 1970er-Jahren kommt es in den Mittelzentren sogar zu einem negativen Bevölkerungssaldo.

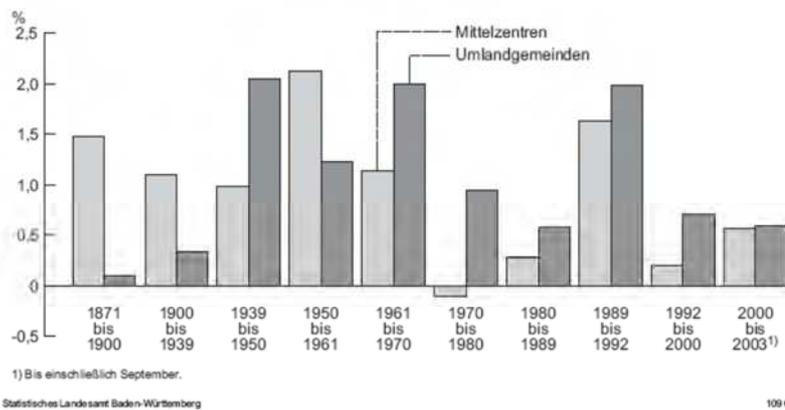


Abbildung 28: Bevölkerungsentwicklung in den Mittelzentren sowie Umlandgemeinden Baden-Württembergs seit 1871 jahresdurchschnittliche Veränderung in der jeweiligen Periode in %. Brachat-Schwarz 2004.

5.2 Fallstudiengemeinden

Bei den ausgewählten Fallstudien handelt es sich um Gemeinden mit *ländlicher* Prägung und *peripherer* und *zentraler* Lage, sowie *überwiegend städtischer* Prägung und *zentraler* Lage, sowie Gemeinden mit *teilweise städtischer* Prägung und *zentraler* Lage (ROB2010). Im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (Zentrales Orte System) werden den Fallstudiengemeinden die Kategorien *Kleinzentrum*, *Unterkzentrum* sowie Gemeinden mit *sonstiger zentralörtlicher Funktion* zugeordnet (vgl. Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg 2002). Die Verteilung der Fallstudiengemeinden nach Gemeindegrößenklassen ergibt für die Gemeindegrößenklasse bis 1.000 Einwohner eine Fallstudiengemeinde (F), für die Gemeindegrößenklasse 2.000 bis 4.000 Einwohner zwei Fallstudiengemeinden (B und C), für die Gemeindegrößenklasse 4.000 bis 6.000 eine Fallstudiengemeinde (A), für die Gemeindegrößenklasse 6.000 bis 8.000 Einwohner eine Fallstudiengemeinde (D), sowie für die Gemeindegrößenklasse 8.000 bis 11.000 Einwohner eine Fallstudiengemeinde (E). Tabelle 4 fasst die Raumtypen des ROB 2010 sowie die Kategorien im Zentrale Orte System nach dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg und die Gemeindegrößenklassen der ausgewählten Fallstudiengemeinden zusammen.

Fallstudienauswahl

Tabelle 4: Räumliche Einordnung der Fallstudiengemeinden

Fallstudiengemeinde	Prägung, Lagetyp (ROB 2010)	Kategorie im Zentrale Orte System (LEP BaWü)	Gemeindegrößenklasse
A	Ländlich, peripher	Kleinzentrum	4.000 - 6.000
B	Teilweise städtisch, zentral	Teil eines mehrfach Kleinzentrums	2.000 - 4.000
C	Überwiegend städtisch, zentral	Sonstige ohne zentralörtliche Funktion	2.000 - 4.000
D	Überwiegend städtisch, zentral	Kleinzentrum	6.000 - 8.000
E	Ländlich, zentral	Unterkzentrum	8.000 - 11.000
F	Ländlich, peripher	Sonstige ohne zentralörtliche Funktion	- 1000

Quellen: ROB 2010, Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg, Einwohnerstatistik Statistisches Landesamt Baden-Württemberg Stand 31.12.2008

Die ausgewählten Fallstudiengemeinden orientieren sich zu den Ober- bzw. Doppelzentren Heidelberg, Mannheim, Stuttgart, Heilbronn, Tübingen-Reutlingen und Villingen-Schwenningen. Abbildung 29 stellt die Einzugsgebiete der Fallstudiengemeinden, die Oberzentren sowie die Raumtypen nach dem ROB 2010 dar.

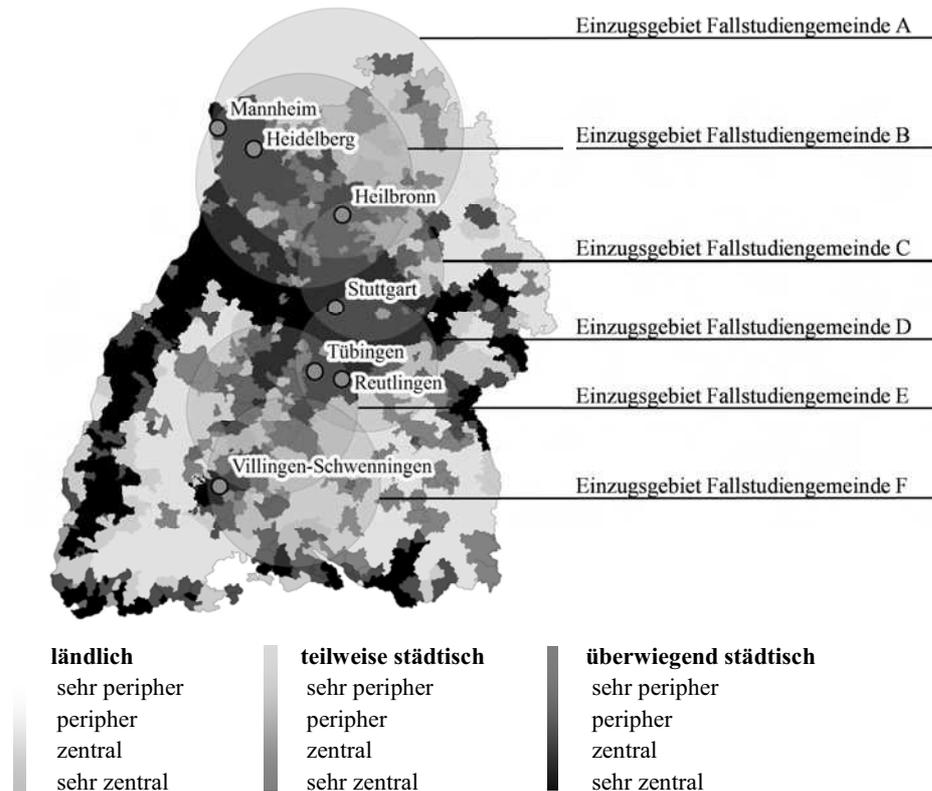


Abbildung 29: Lage der Modellgemeinden und Raumtypen des ROB.

Mit dem Abschluss der Gemeindereform in Baden-Württemberg 1975 kam es zu vielen Eingemeindungen, sodass die Mehrheit der Fallstudiengemeinden aus mehreren Ortsteilen (Eingemeindungen) besteht. Insgesamt handelt es sich bei den sechs Modellgemeinden um 23 Ortsteile mit 124 Quartieren welche der weiteren Analyse zugrunde liegen.

Fallstudienanalysen

Im Weiteren werden die Ergebnisse der Quartiers- und kommunalen Analyse sowie der Experteninterviews vorgestellt. Aus Gründen der Vereinfachung werden die Quartiere, welche innerhalb von Baualtersklassen untersucht werden, im Weiteren wie folgt benannt:

Baualtersklasse bis 1950er-Jahre	Q50
Baualtersklasse 1960er- bis 1980er-Jahre	Q6080
Baualtersklasse 1990er- bis 2000er-Jahre	Q9000

Die Fallstudienanalysen basieren auf statistischen Primärdatenerhebungen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (Statistisches Landesamt 2009), sowie den GIS-gestützten Quartiersanalysen und Experteninterviews (Teil eins).

Die Systematik der abgebildeten Attribute ist bei allen Gemeinden identisch, sodass sich ein roter Faden zur Orientierung durch das Kapitel zieht. Tabelle 5 stellt die untersuchten Attribute zusammengefasst vor.

Tabelle 5: Untersuchte Attribute auf kommunaler- und Quartiersebene

Kommunale Ebene	Quartiersebene
- Geographische Lage der Ortsteile	- Quartiersdefinition und Anzahl der untersuchten Quartiere nach Altersklassen
- Infrastrukturelle Einbindung	- Wohndichte
- Demographische Entwicklung	- Grundstücksgröße
- Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort und Berufspendler	- Gebäudegrundfläche
- Kommunale Einnahmen	- Flächenpotentiale und Bauplätze
- Bautätigkeit	- Gebäudeleerstände (WHS)
- Baulandpreise	- Altersdurchschnitt
- Daseinsvorsorge	

Die Ergebnisse werden zuerst auf kommunaler Ebene und anschließend auf Quartiersebene vorgestellt. Die Analysen der einzelnen Fallstudiengemeinden und Quartiere werden zum Abschluss des Kapitels zusammengefasst.

5.2.1 Fallstudiengemeinde A

Fallstudiengemeinde A wird im ROB der Raumtyp *ländlich, peripher* zugeordnet. Die Ortsteile der Fallstudiengemeinde sind räumlich sehr weit gestreut. Der Hauptort (I) liegt etwa zentral in der Mitte, sodass alle Ortsteile in etwa zehnminütiger Autofahrt zu erreichen sind (vgl. Abbildung 30). Daraus resultiert eine Autofahrt von etwa zwanzig Minuten, bezogen auf die größtmögliche Entfernung der Ortsteile. Die Infrastrukturelle Einbindung der Fallstudiengemeinde kann als mäßig bezeichnet werden. Eine Autobahnauffahrt ist nach etwa 30 minütiger Autofahrt zu erreichen; die Fallstudiengemeinde ist über Busverbindungen mit etwa 45-minütiger Taktung in den überregionalen ÖPNV eingebunden. Das nächste Oberzentrum liegt etwa 40 Kilometer entfernt.

*Ortsteile und
Einwohner:*
I 1639
II 778
III 714
IV 543
V 543
VI 369
VII 335

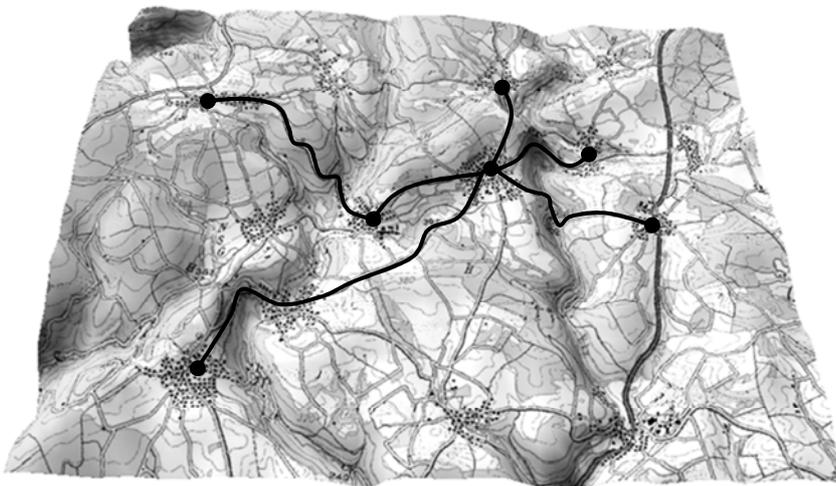


Abbildung 30: Fallstudiengemeinde A. Statisch perspektivische Ansicht der Topographischen Karte, 5-fach überhöht Landesvermessungsamt Baden-Württemberg 2003.

Die Fallstudiengemeinde lässt sich in die Gemeindegrößenklasse 4.000 bis 6.000 Einwohner einordnen (Melderegisterauskunft vom 10.11.2008). Der Altersdurchschnitt der Einwohner liegt nach Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg am 31.12.2008 knapp über 43 Jahre. Da die Fallstudiengemeinde unterhalb der 5.000 Einwohner Grenze liegt, liegen keine Bevölkerungsprognosen auf kommunaler Ebene für die Gemeinde vor. Bei einer Fortschreibung der bisherigen Entwicklungen (seit 1961) bis 2030 würde etwa 2025 die 5.000 Einwohnergrenze überschritten werden. Seit 1999 (Basisjahr) ist jedoch ein Bevölkerungsrückgang festzustellen. Abbildung 31 stellt die Bevölkerungsentwicklung im zeitlichen Verlauf seit 1961 dar. Das prognostizierte Durchschnittsalter für das Jahr 2025 liegt knapp über 46 Jahre.

Demographie

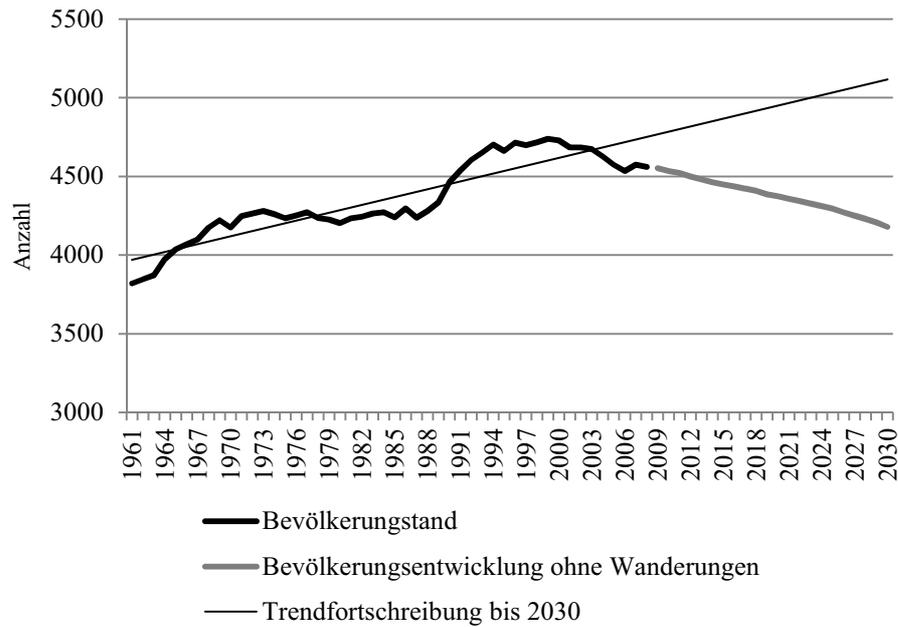


Abbildung 31: Fallstudiengemeinde A. Bevölkerungsentwicklung. Eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

*Sozialversicherungs
pflichtig
Beschäftigte und
Berufspendler*

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Arbeitsort ist seit 1998 (Basisjahr) um 18 Prozentpunkte bis zum Jahr 2008 gesunken. Die Anzahl der Auspendler ist um 17 Prozentpunkte bis 2008 angestiegen, die Anzahl der Einpendler um 14 Prozentpunkte, von 1998 bis zum Jahr 2008, gesunken, was insgesamt auf den Verlust von Arbeitsplätzen innerhalb des Ortes hindeutet.

Bezogen auf die Anzahl der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist seit Ende der 1980er-Jahre ein leicht rückläufiger Trend von 1998 bis zum Jahr 2008 festzustellen (minus 18 Prozentpunkte).

*Kommunaler
Vermögens- und
Finanzhaushalt*

Überdurchschnittlich hohe Einnahmen des kommunalen Vermögens- und Finanzhaushaltes sind insbesondere Mitte/Ende der 1990er-Jahre festzustellen (2.200 Euro pro Jahr). Insgesamt ist ein Aufwärtstrend der Einnahmen festzustellen; seit Beginn der 2000er-Jahre flacht dieser jedoch ab. Abbildung 32 stellt die Entwicklungen der kommunalen Einnahmen im zeitlichen Verlauf seit 1975 dar.

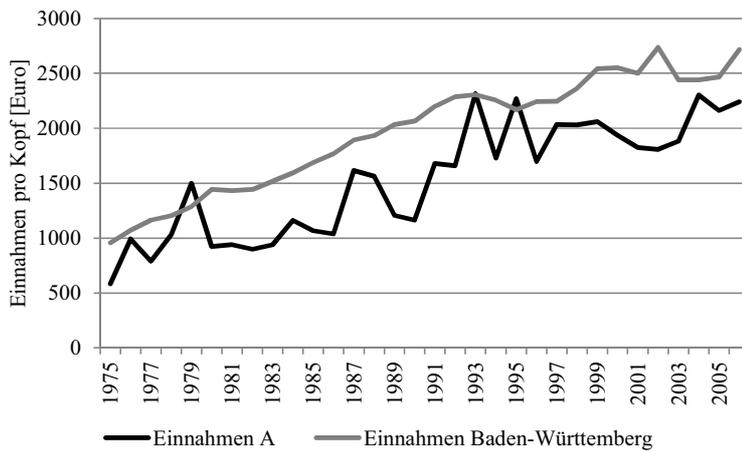


Abbildung 32: Fallstudiengemeinde A. Einnahmen Kommunalhaushalt. (Verwaltungs- und Vermögenshaushalt). Eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

Die Bautätigkeit in Fallstudiengemeinde A ist im gleitenden Durchschnitt insbesondere zu Beginn der 1960er-Jahre, Mitte der 1980er-Jahre und Ende der 1990er-Jahre vergleichsweise hoch und liegt hier etwa bei 14 fertiggestellten Wohngebäuden pro Jahr. Insgesamt kann im Betrachtungszeitraum eine rückläufige Bautätigkeit festgestellt werden (vgl. Abbildung 33).

Bautätigkeit

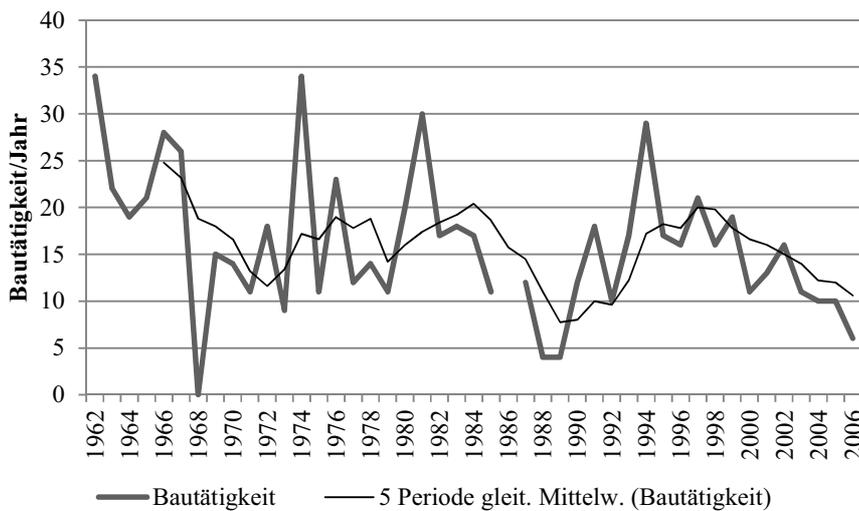


Abbildung 33: Fallstudiengemeinde E. Bautätigkeit (Wohnen). Eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

Die durchschnittlichen Grundstückspreise des Landkreises entwickeln sich im Vergleich zu Baden-Württemberg deutlich schlechter. Zu Beginn der 1980er-Jahre liegt der Durchschnittspreis für Bauland im Landkreis bei etwa 15 Euro, hingegen der Durchschnittspreis in Baden-Württemberg bereits bei 50 Euro liegt, und sich in einem stetigen Aufwärtstrend befindet. Für die Jahre von 1990 bis 2008 liegt der durchschnittliche Grundstückspreis im Landkreis der Fallstudiengemeinde bei 36 Euro und somit weit unter dem Landesdurchschnitt (vgl. Abbildung 34).

Baulandpreise

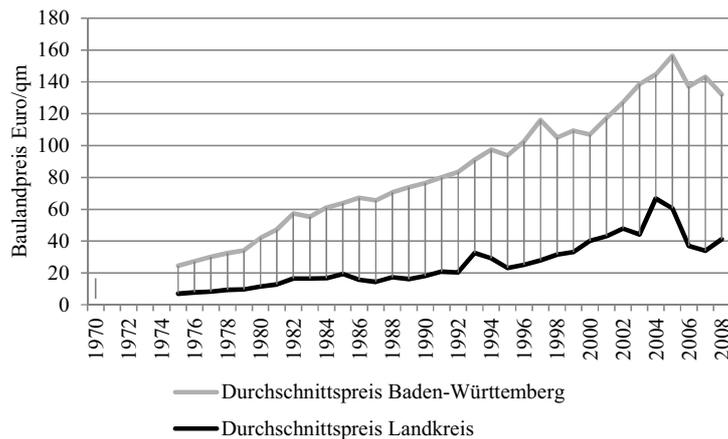


Abbildung 34: Fallstudiengemeinde A. Durchschnittspreise für Bauland. Eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

Daseinsvorsorge

Die Daseinsvorsorge ist bezogen auf die gesamte Fallstudiengemeinde gewährleistet, jedoch sind einzelne Ortsteile unterversorgt. Insofern ist eine gewisse Mobilität, insbesondere durch die größeren Entfernungen zwischen den einzelnen Ortsteilen, unabdingbar. Was jedoch die Versorgung im Hauptort angeht, ist ein Auto nicht zwingend notwendig, betont der/die Interviewpartner/in.

>>[...] eine junge Familie könnte hier auf ein Auto verzichten aber man muss dann eben ein Stückchen laufen, [...] ja also hauptsächlich in [[I]] haben wir alles gedeckt, während in diesen Ortsteilen, also in [[VI]] gibt es eine Bäckerei und ein Lebensmittelgeschäft, von diesen wird der Ortsteil [[V]] mitversorgt in dem die Bäckerin morgens Tüten mit Brötchen an die Tür hängt, dann gibt es eine mobile Metzgerei, und hier in [[I]] gibt es zwei Metzgereien und zwei Bäcker und eine Bäckerei davon fährt auch mit ihrem Auto durch die Lande und verkauft aus dem Auto raus, [...]<<

Die Einbindung in den ÖPNV hat sich nach Aussage des/der Interviewpartners/in insgesamt verbessert, weist aber durchaus noch weiteres Verbesserungspotential auf.

>>Also als Hauptort sind wir da natürlich am besten eingebunden, [...] das ist heute auch besser als vor 20 Jahren, [...] also die Verbindung vom Ortsteil zum Mittelzentrum ist besser, zwischen den Ortsteilen würde ich sagen da müsste man noch ein bisschen [...] es kommt nicht jede Stunde ein Bus,<<

Die Anzahl der Schulen und Kindergärten in der Gemeinde werden als ausreichend bezeichnet, wobei interkommunale Kooperationen aus Gründen der Kostenneutralität ins Blickfeld der Gemeindeverwaltung rücken.

>>Also ich denke da sind wir vielleicht noch einigermaßen im grünen Bereich, natürlich zeigt sich auch dort eine gewisse Tendenz, [...] was im ganzen Land ja irgendwo herrscht, wir sind schon mit den Nachbargemeinden im Austausch und versuchen Konzepte zu erarbeiten,<<



5.2.1.1 Quartiersebene

Insgesamt liegen für Fallstudiengemeinde A 22 zu untersuchende Quartiere vor. 19 Quartiere sind in die Altersklasse Q6080, 3 in die Altersklasse Q9000 einzuordnen. Wohnquartiere der 1960er- bis 1980er-Jahre sind in allen Ortsteilen, ausgenommen IV und VII, vorhanden. Abbildung 35 stellt die städtebauliche Struktur des Hauptortes sowie die Eigenheimgebiete der 1960er- bis 1980er-Jahre (schwarz umrahmt) dar.



Abbildung 35: Fallstudiengemeinde A. Städtebauliche Struktur Ortsteil I s. g. Hauptort (umrandet Q6080). Schwarzplan 1:20.000.

Tabelle 6 stellt die analysierten Quartiere nach Altersklassen und der Anzahl der Anwohner vor. Demnach ist ein großer Anteil der Bevölkerung der Altersklasse Q6080 sowie Q9000 zuzuordnen.

Tabelle 6: Datenerfassung Fallstudiengemeinde A		
Altersklasse Quartier	Quartiere	Anzahl Personen
1950er-Jahre	0	0
1960er-Jahre	8	813
1970er-Jahre	6	355
1980er-Jahre	5	516
1990er- bis 2000er-Jahre	3	509



Abbildung 36 zeigt exemplarisch zwei Situationen der 1960er- bis 1980er-Jahre Quartiere in Ortsteil I. Abbildung 36 (links) zeigt eine Baulücke, welche sich bereits zu einem „Quartierswald“ entwickelt hat, und von den angrenzenden Grundstücksbesitzern als „Pufferzone“ zum Straßenraum, bzw. vergrößertem Garten, genutzt wird.

Abbildung 36 (rechts) zeigt exemplarisch ein modernisiertes Einfamilienhaus, wobei hier eher untypische Baumaterialien (Metallpaneele) zur Fassadenverkleidung verwendet wurden. Zudem wurde das Gebäude um ein Geschoss erweitert. In mehreren Quartieren der 1960er- bis 1980er-Jahre lassen sich immer wieder zusammenhängende oder benachbarte Parzellen erkennen, deren Gebäudebestand umfassend saniert bzw. modernisiert wurde. Als vorherrschender Bautypus kann das freistehende Ein- und Zweifamilienhaus bezeichnet werden.



Abbildung 36: Fallstudiengemeinde A. Images. Quartiere der 1960er- bis 1980er-Jahre.

Das Wohnumfeld in den Quartieren der 1960er- bis 1980er-Jahre kann als trist und teilweise verwahrlost beschrieben werden. Das Bewusstsein seitens der Kommunalverwaltung für ein attraktives Wohnumfeld scheint nicht gegeben, sondern bezieht sich insbesondere auf Freiräume mit repräsentativem Charakter wie beispielsweise den Dorfplatz in der Ortsmitte.

>>Also innerhalb vom Dorf finde ich die Gestaltung von Freiräumen sehr wichtig, zum Beispiel unseren Dorfplatz,<<

Gebäudegrundfläche

Die durchschnittliche Gebäudegrundfläche erreichte in den 1970er- und 1980er-Jahren ihren Höhepunkt mit einer Größe von etwa 143 Quadratmetern. Für die 1960er- sowie 1990er-Jahre konnte eine Gebäudegrundfläche von durchschnittlich 126 Quadratmetern festgestellt werden.

Nettowohndichte

Die durchschnittliche Nettowohndichte aller untersuchten Quartiere beträgt 36,9 EW/ha, die Nettowohndichte der 1960er- bis 1980er-Jahre Wohnquartiere beträgt 36,6 EW/ha als ähnlich bezeichnet werden. In den Quartieren der Altersklasse Q9000 beträgt die Nettowohndichte 44,9 EW/ha, und liegt somit deutlich höher. Gemessen an den normativen Zielwerten nach Westphal (Westphal 2008) zeigt sich, bezogen auf die Quartiersfläche, im Bereich Verkehr eine hohe Abdeckung, im Bereich soziale Infrastruktur eine geringe Abdeckung sowie im Bereich Wohnungsnachfrage ebenfalls eine geringe Abdeckung.¹⁵

¹⁵ Vgl. hierzu Kategorienbildung Kapitel 2.2 Wohneigentum und Eigenheim, Tabelle 1.

Abbildung 37 zeigt die Entwicklung der Grundstücksgrößen im zeitlichen Verlauf. Die relativ präzisen Aussagen des/der Interviewpartners/in zur Marktgängigkeit von Grundstücksgrößen stimmen weitestgehend mit den quantitativen Analysen überein, und geben gleichzeitig zu verstehen, dass eine gewisse Mindestgröße der Grundstücke zugunsten der Nachfrage obligatorisch ist.

>>Ja also ich sage mal so bei uns sind im Durchschnitt die Bauplätze etwa 600 Quadratmeter groß, das ist ja recht viel, [...] das sind die mittleren ((600 Quadratmeter)), das sind die gängigen, wir haben so ganz kleine Plätze mit etwa 400 Quadratmetern, die gehen bei uns gar nicht, [...] und die ganz großen, die haben so 1200 oder 1100 Quadratmeter, also das wäre die Tendenz, [...] etwa so 550 bis 600 Quadratmeter sind ideal,<<

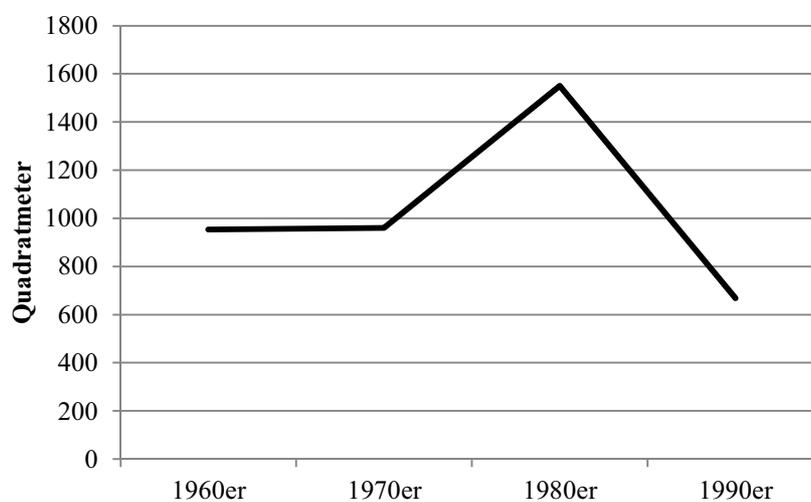


Abbildung 37: Fallstudiengemeinde A. Grundstücksgröße bebauter Grundstücke.

Der Anteil der Flächenpotentiale beträgt in den Quartieren der Altersklasse Q6080 38,1 Prozent, in der Altersklasse Q9000 38,9 Prozent. Es fallen insbesondere eine große Anzahl freier Bauplätze in der Altersklasse Q6080 auf. Im Ortsteil I sind in einem Quartier der Altersklasse Q6080 etwa 35 Bauplätze unbebaut (vgl. Abbildung 38).

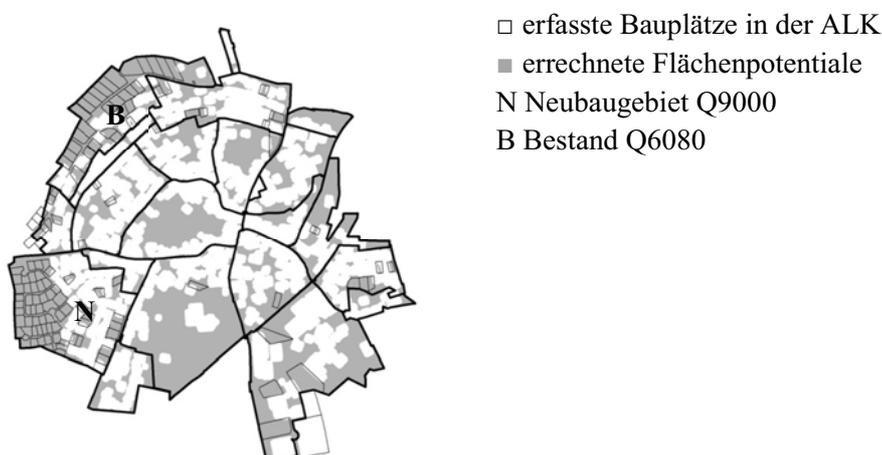


Abbildung 38: Fallstudiengemeinde A. Flächenpotentiale.

*Demographische
Faktoren*

Das Durchschnittsalter der Anwohner in den untersuchten Quartieren beträgt 46,5 Jahre. Das Durchschnittsalter der 1960er- bis 1980er-Jahre Quartiere liegt bei 45,4 Jahren. Der Anteil der 1960er- bis 1980er-Jahre Quartiere mit einem Altersdurchschnitt über 50 Jahre beträgt 26,3 Prozent, der Anteil mit einem Altersdurchschnitt über 40 Jahre beträgt 73,7 Prozent. Der Altersdurchschnitt der Anwohner in den Quartieren der 1990er- bis 2000er-Jahre beträgt 53,7 Jahre.

Leerstände

Insgesamt lassen sich 493 Gebäude mit einer reinen Wohnnutzung identifizieren, wobei 20 Gebäude leerstehend sind (4,1 Prozent). In den Quartieren der 1960er- bis 1980er-Jahre ist ein Leerstand von 3,8 Prozent festzustellen. Des Weiteren sind in den dezentralen Ortsteilen tendenziell höhere Leerstandsquoten festzustellen als im Hauptort.

5.2.1 Fallstudiengemeinde B

Fallstudiengemeinde B wird im Raumordnungsbericht 2010 der Raumtyp *teilweise städtisch, zentral* zugeordnet. Die beiden Ortsteile der Gemeinde liegen in einer Entfernung von etwa fünf Kilometern (vgl. Abbildung 39), und sind über eine Landstraße miteinander verbunden. Etwa in der Mitte liegt ein zu Ortsteil I zugehöriges Wohndorf.

Eine Autobahnauffahrt ist in etwa fünfzehnminütiger Autofahrt zu erreichen. Das nächstgelegene Oberzentrum ist über die Autobahn nach 30 Kilometern zu erreichen. Ein S-Bahn Anschluss ist über die Bahnstation der Nachbargemeinde (3 km Entfernung) gewährleistet; ausgehend von Ortsteil I ist diese jedoch nur über Busse mit einer Taktungszeit von etwa 90 Minuten erreichbar.

*Ortsteile und
Einwohner:
I 3381
II 549*

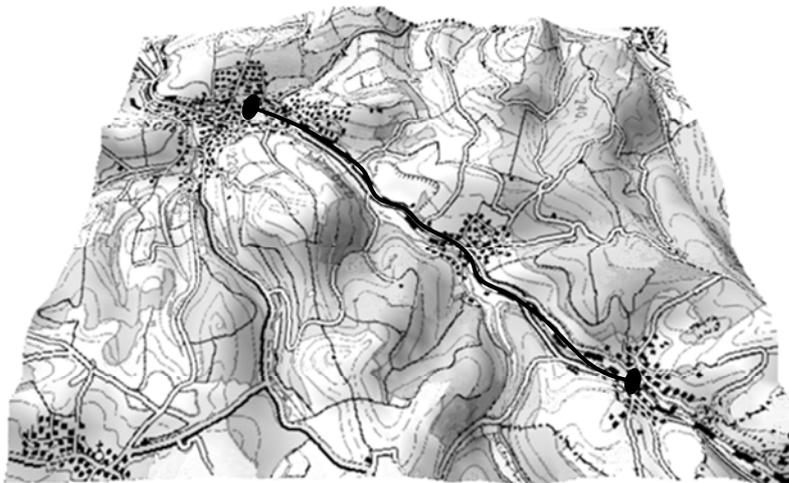


Abbildung 39: Fallstudiengemeinde B. Statisch perspektivische Ansicht der Topographischen Karte, 5-fach überhöht. Landesvermessungsamt Baden-Württemberg 2003.

Fallstudiengemeinde B lässt sich in die Gemeindegrößenklasse von 2.000 bis 4.000 Einwohner einordnen (Melderegisterauskunft 11.11.2008). Das Durchschnittsalter der Gesamtbevölkerung beträgt nach Angaben des statistischen Landesamtes (31.12.2008) 42,6 Jahre. Aufgrund der Gemeindegröße (kleiner 5.000 Einwohner) liegen für die Fallstudiengemeinde keine Bevölkerungsprognosen vor; im Zeitraum von 1961 bis 2008 lässt sich jedoch eine positive Bevölkerungsentwicklung feststellen. Insbesondere Ende der 1980er-Jahre und zu Beginn der 1990er-Jahre kam es zu einem starken Bevölkerungsanstieg (vgl. Abbildung 40).

Für das Jahr 2025 prognostiziert das Statistische Landesamt für die Gemeinde einen Altersdurchschnitt von 47 Jahren. Der/die Interviewpartner/in hebt die Differenzierung der Altersstruktur der Bewohner nach den Altersklassen der Quartiere hervor.

Demographie

>>[...] wenn man das jetzt mal auf den Ort [[I]] bezieht, stellt man natürlich schon fest- in den Baugebieten die erst jüngst erschlossen wurden, liegt der Altersdurchschnitt deutlich besser als im Innenstadtbereich, wir stellen auch fest dass der Ortsteil [[II]] unter dem Landesdurchschnitt liegt vom Altersdurchschnitt her, während [[I]] über dem Landesdurchschnitt liegt [...] also wir be-

wegen uns da ziemlich am Anfang würde ich sagen, wo man bemerkt da gibt es die einen oder anderen Dinge die man beleuchten sollte, [...], <<

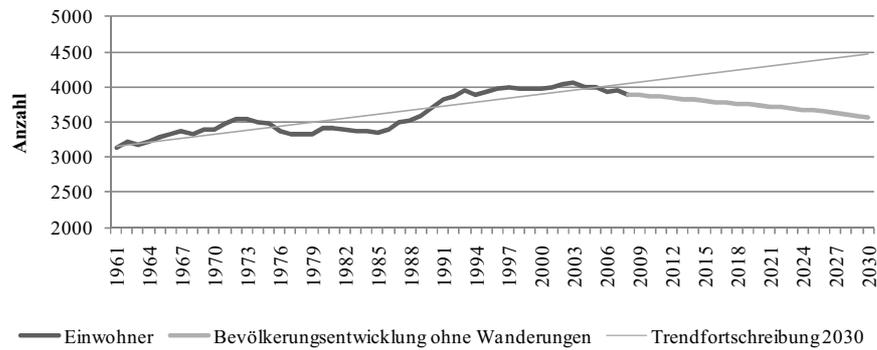


Abbildung 40 Fallstudiengemeinde B. Bevölkerungsentwicklung. Eigene Darstellung nach Daten Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

Sozialversicherungs-
pflichtig
Beschäftigte und
Berufspendler

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Arbeitsort ist seit dem Basisjahr der Betrachtung (1998) von etwa 1.200 Personen um 15 Prozentpunkte gesunken (bis 2008). Die Anzahl der Auspendler ist von 1998 bis 2008 um knapp 30 Prozentpunkte auf knapp 1.000 Personen gestiegen, während die Anzahl von Berufseinpendlern im gleichen Zeitraum um knapp 40 Prozentpunkte gesunken ist.

>>also die, die bisher hierhergekommen sind- die einen berufsbedingt, die anderen weil sie in adäquater Umgebung sonst nichts gefunden haben [...]wir hatten also ein Ehepaar zum Beispiel aus Frankfurt, die sich die Mitte ausgesucht haben, die also nicht beide im gleichen Ort gearbeitet haben, sondern die überlegt haben- ,wo treffen sich unsere Interessen, dass jeder ungefähr den gleichen Weg hat', <<

Kommunaler
Vermögens- und
Verwaltungshaushalt

Die Einnahmen des kommunalen Haushaltes steigen tendenziell an (vgl. Abbildung 41). Die kommunalen Einnahmen pro Kopf liegen meist knapp unter dem Landesdurchschnitt.

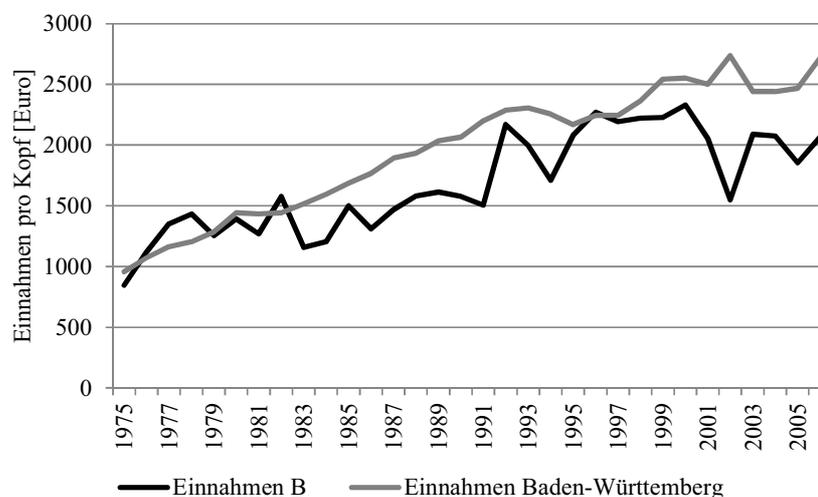


Abbildung 41: Fallstudiengemeinde B. Einnahmen Kommunalhaushalt (Verwaltungs- und Vermögenshaushalt). Eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

Abbildung 42 stellt die Entwicklung der kommunalen Bautätigkeit dar. Der gleitende Mittelwert beschreibt einen deutlichen Rückgang der Bautätigkeit bis zum Ende der 1970er-Jahre. Der Durchschnittswert liegt bis in die 1970er-Jahre bei etwa 17 Baufertigstellungen pro Jahr. Seit den 1980er-Jahren ist ein Durchschnittswert von acht fertiggestellten Wohngebäuden festzustellen, was etwa einer Reduzierung um durchschnittlich 50 Prozent seit den 1960er- und 1970er-Jahren entspricht. Seit 2000 ist ein weiterer Rückgang der Bautätigkeit festzustellen.

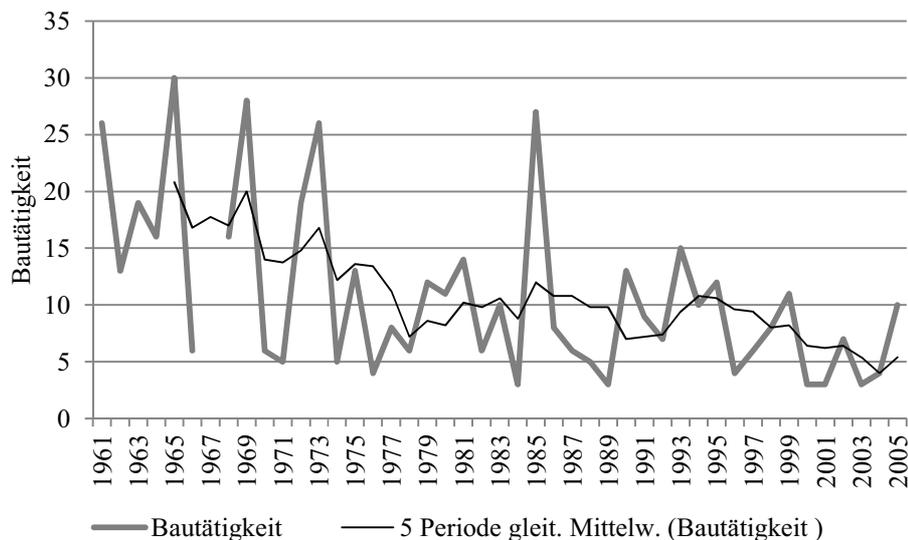


Abbildung 42: Fallstudiengemeinde B. Bautätigkeit (Wohnen). Eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

Die Entwicklung der Baulandpreise beschreibt tendenziell einen gleichmäßig ansteigenden Trend nach oben. Der Landkreis hat sich dabei stets positiver entwickelt als der Landesdurchschnitt Baden-Württembergs (vgl. Abbildung 43).

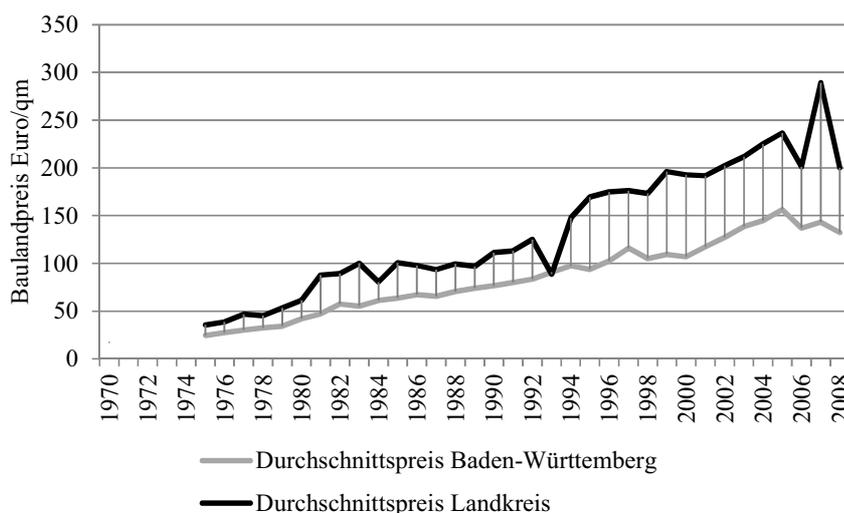


Abbildung 43: Fallstudiengemeinde B. Durchschnittspreise (EURO/qm) für Bauland insgesamt auf Kreisebene. Eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

Die Daseinsvorsorge im Gesamtort ist gewährleistet. Es gibt Ärzte, Läden, Bäcker, Metzger und eine Apotheke. Die Kenntnisnahme des/der Interviewpart-

ners/in von Ladeneinrichtungen beschränkt sich stark auf den Hauptort, wobei sich beispielsweise ein Metzger in Ortsteil II befindet.

*>>Schade dass sie beim Metzger nicht aufgehört haben ((lacht)) also sie bekommen- sie müssen hier unter der Woche nicht verhungern, sie bekommen Essen und Trinken, es wird gerade ein neuer Nettomarkt gebaut, ich denke der wird in den nächsten drei, vier, fünf Wochen eröffnet, [...]
wir sind natürlich bestrebt dass es einen Lebensmittelmarkt gibt- und wir haben auch noch einen Weltladen, so ein Öko-, und einen kleinen Markt,<<*

Die Versorgung durch Schulen und Kindergärten ist ebenfalls gewährleistet.

>>Wir haben hier ein Gymnasium, wir haben eine Grundschule und im Moment auch noch eine Hauptschule ((lacht)), <<



5.2.1.1 Quartiersebene

Insgesamt liegen für die Fallstudiengemeinde B 8 zu untersuchende Quartiere vor. 3 Quartiere sind in die Altersklasse Q6080 und 5 in die Altersklasse Q9000 einzuordnen. Quartiere aus dem Untersuchungszeitraum der 1960er- bis 1980er-Jahre sind insbesondere in Ortsteil I zu finden.

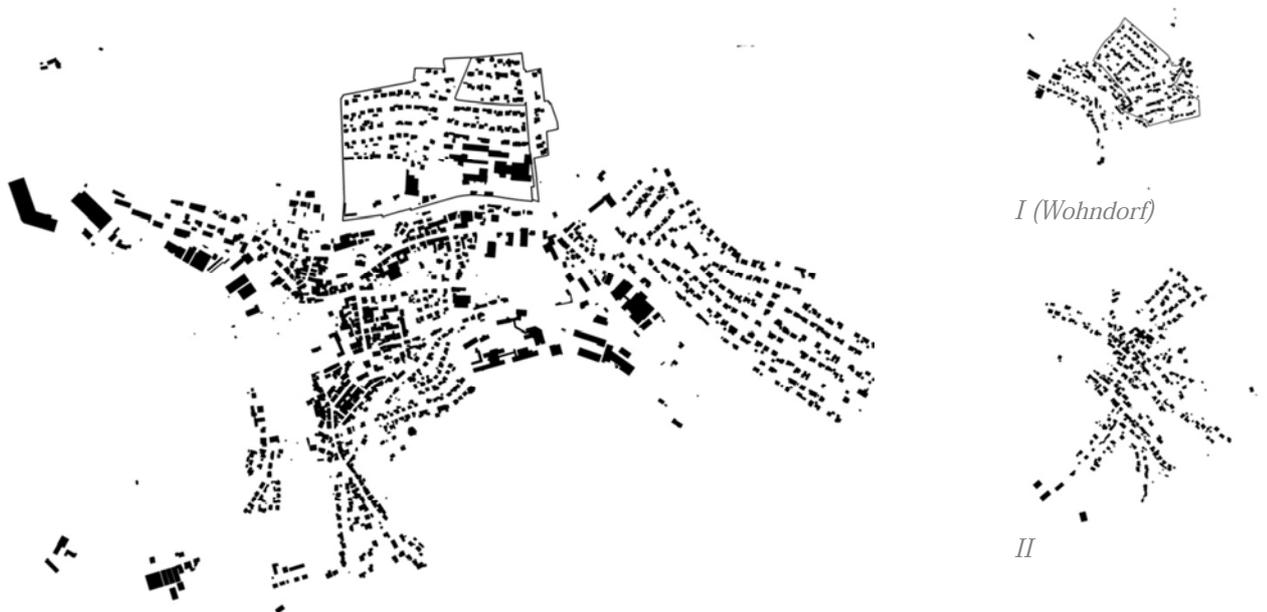


Abbildung 44: Fallstudiengemeinde B. Städtebauliche Struktur Ortsteil I. s. g. Hauptort. (umrandet Q6080). Schwarzplan 1:20.000.

Tabelle 8 stellt die analysierten Quartiere nach Altersklassen und der Anzahl der Anwohner dar. Demnach ist ein großer Anteil der Bevölkerung der Altersklasse Q6080 sowie Q9000 zuzuordnen.

Tabelle 7: Datenerfassung Fallstudiengemeinde B		
Altersklasse Quartier	Quartiere	Anzahl Personen
1950er-Jahre	0	0
1960er-Jahre	0	0
1970er-Jahre	0	0
1980er-Jahre	3	759
1990er- bis 2000er- Jahre	5	717

Abbildung 45 zeigt Wohngebäude der Quartiere aus Ortsteil I. Abbildung 45 links zeigt den Landschaftseinschnitt, welcher durch die Ausweisung der Wohnquartiere entstanden ist. Abbildung 45 rechts zeigt exemplarisch ein Gebäude, welches die durchschnittlich vorherrschende Gebäudegröße und den Gebäudetypus verdeutlicht. Der Großteil der Gebäude befindet sich im unsanierten oder -modernisierten Zustand (von außen sichtbar). Der kommunale Anteil an MFH beträgt 8,0 Prozent, wobei MFH insbesondere im Ortsteil I zu finden sind. Die meistgewählte Wohnform ist das freistehende Einfamilienhaus, Reihenhäuser sowie Doppelhäuser stellen Ausnahmen dar.



Abbildung 45: Fallstudiengemeinde B. Images. Quartiere der 1960er- bis 1980er-Jahre.

Das Wohnumfeld der Quartiere der 1960er- bis 1980er-Jahre kann als wenig attraktiv bezeichnet werden. Im Interview wird betont, dass insbesondere aus Kostengründen auf aufwendige Gestaltungen des Wohnumfeldes verzichtet wird.

>>Nein, aus Kostengründen, wir versuchen das so schmal wie möglich zu fahren, das ging sogar so weit, dass man überlegt hat ob man rechts und links einen Gehweg braucht, [...] wir haben öffentliche Grünflächen, aber das sind Gräben oder Abstandsflächen, die haben keine Aufenthaltsqualität, dort kann oder will man sich nicht aufhalten,<<

Gebäudegrundfläche

Die durchschnittliche Gebäudegrundfläche beträgt in den Quartieren der 1980er-Jahre 128 Quadratmeter, in den Quartieren der 1990er-Jahre 110 Quadratmetern und in den 2000er-Jahre Quartieren 151 Quadratmeter.

Nettowohndichte

Die durchschnittliche Nettowohndichte aller untersuchten Quartiere beträgt 38,8 EW/ha. Die durchschnittliche Wohndichte der 1960er- bis 1980er-Jahre Wohnquartiere beträgt 41,0 EW/ha, hingegen die Altersklasse Q9000 bereits eine Nettowohndichte von 60,8 EW/ha aufweist. Gemessen an den normativen Zielwerten nach Westphal (Westphal 2008) zeigt sich, bezogen auf die Quartiersfläche, im Bereich Verkehr eine hohe Abdeckung, im Bereich soziale Infrastruktur eine geringe Abdeckung sowie im Bereich Wohnungsnachfrage ebenfalls eine geringe/ Abdeckung¹⁶.

Grundstücksgröße und Flächenpotentiale

Die Grundstücksgrößen haben sich seit den 1980er-Jahren von durchschnittlich 814 Quadratmeter auf heute etwa 500 Quadratmeter reduziert, was einem Rückgang um 61 Prozentpunkte entspricht. Die Einschätzung angemessener

¹⁶ Vgl. hierzu Kategorienbildung Kapitel 2.2 Wohneigentum und Eigenheim, Tabelle 1.

Wohndichten erfolgt insbesondere problemorientiert; liegt jedoch kaum im Bewusstseinsbereich der Gemeinde.

>>für mich ist das jetzt so weit weg [...]ich bleibe mal beim Kanal, wenn in einem Straßenzug statt 30 Häuser nur noch zwei die die Toilettenspülung drücken,((sic!)) [...] dann weiß ich dass ich ein Problem in der Unterhaltung bekomme, weil das Zeug einfach nicht mehr weggespült wird, ich überlege heute nicht diesen Straßenzug stillzulegen und den Leuten zu sagen ‚zieht doch bitte eine Straße weiter‘ sondern ich versuche mit Ingenieuren Kontakt aufzunehmen die mir helfen ob es Möglichkeiten gibt diesen Kanal ellipsenförmig auszubilden dass die einfach das Gerinne [...], besser gespült bekommen, insofern merke ich sind die Überlegungen eher ‚wie kann ich meine Infrastruktur aufrecht erhalten‘, also zu sagen ‚ich muss sie stilllegen‘,<<

Der Anteil der Freiflächenpotentiale beträgt in der Altersklasse Q6080 20,5 Prozent, in der Altersklasse Q9000 liegt dieser mit 21,5 Prozent nur knapp höher. Für die Altersklasse Q6080 konnten etwa 28 ungenutzte Bauplätze identifiziert werden.

Der Altersdurchschnitt der Einwohner aller Quartiere beträgt 47,2 Jahre. Die untersuchten Quartiere der 1960er- bis 1980er-Jahre weisen einen Altersdurchschnitt von 48,6 Jahren auf. Die Altersklasse Q9000 weist einen Altersdurchschnitt von 46,3 Jahren auf.

Demographie

Insgesamt wurden 379 Wohnhäuser erfasst, wovon 14 Gebäude leerstehend sind. Dies entspricht einem Anteil an Leerständen von 3,7 Prozent am gesamten Wohngebäudebestand. In den Quartieren der 1960er- bis 1980er-Jahren ist ein Leerstand von 5,1 Prozent festzustellen. Im Interview werden die gegenwärtigen Entwicklungen zwar als problematisch eingeschätzt, beziehen sich jedoch auf Leerstände von Ladengeschäften.

Leerstände

>>Im Moment sind es Einzelfälle, [...] aber leider an Stellen die sehr repräsentativ sind, [...] da gab es dann vielleicht früher Bäcker und Metzger und da stehen jetzt zwei Ladengeschäfte leer, und die fallen natürlich ganz anders ins Auge- aber ansonsten ist es mengenmäßig noch wenig, zum Glück,<<

5.2.1 Fallstudiengemeinde C

Fallstudiengemeinde C wird im Raumordnungsbericht 2010 der Raumtyp *überwiegend städtisch, zentral* zugeordnet. Die beiden Ortsteile sind über eine Landstraße miteinander verbunden, und liegen etwa fünf Kilometer voneinander entfernt. Ein städtebaulicher Zusammenhang ist aufgrund der Weitläufigkeit nicht gegeben (vgl. Abbildung 46). In Ortsteil I besteht ein Anschluss an das Bahnnetz mit etwa 30-minütiger Taktung, wobei Stuttgart innerhalb einer Stunde Fahrzeit erreichbar ist. Die nächste Autobahnauffahrt ist in etwa 20-minütiger Autofahrt zu erreichen. Im Jahr 2011 wird die Gemeinde im Rahmen des Netzausbaus der Region Stuttgart zusätzlich auch in das S-Bahn Netz aufgenommen.

*Ortsteile und
Einwohner:
I 1773
II 1624*



Abbildung 46: Fallstudiengemeinde C. Statisch perspektivische Ansicht der topographischen Karte, 5-fach überhöht. Landesvermessungsamt Baden-Württemberg 2003.

Fallstudiengemeinde C ist der Gemeindegrößenklasse 2.000 bis 4.000 Einwohner zuzuordnen (Melderegisterauskunft Oktober 2009). Das Durchschnittsalter der Gesamtbevölkerung beträgt am 31.12.2008 nach Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg knapp 41 Jahre; für 2025 wird ein Durchschnittsalter von etwa 45 Jahren prognostiziert. Jeweils zu Beginn der 1960er- und 1970er-Jahre kam es zu einem sehr starken Bevölkerungsanstieg. Seit 2003 ist eine Stagnation bzw. leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung festzustellen. Die Trendfortschreibung der bisherigen Bevölkerungsentwicklung bis in das Jahr 2030 und die Bevölkerungsprognose bis 2030 ohne Wanderungen (nach Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg) weisen für das Jahr 2030 einen Bevölkerungsstand von etwa 3.250 bis 4.000 Einwohner auf. (vgl. Abbildung 47). Nach Einschätzung des/der Interviewpartners/in orientiert sich die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde an der Entwicklung des Landes.

Demographie

>>[...] wie im ganzen Land, dass einfach die Menschen immer älter werden, wir haben auch durch Zuzug nicht mehr den Ersatz wie zum Beispiel in großen Städten, wo durch Migration eigentlich ein gewisser Ausgleich stattfindet, das

haben wir eigentlich nicht, bei uns ist es eigentlich schon so dass die Menschen immer älter werden und immer weniger Kinder geboren werden, was man ja vor allem in der Kindergartenplanung sieht [...] <<

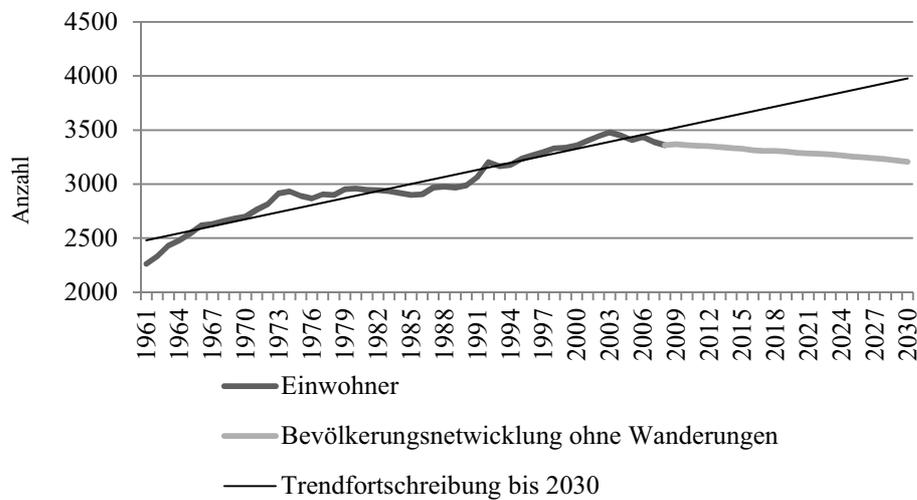


Abbildung 47: Fallstudiengemeinde C. Bevölkerungsentwicklung. Nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

*Sozialversicherungs-
pflichtig
Beschäftigte und
Berufspendler*

Die Anzahl der Sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Arbeitsort hat sich seit 1998 um elf Prozent bis 2008 erhöht. Die Anzahl der Berufsauspendler hat sich seit 1998 von 1.055 um 13 Prozentpunkte bis zum Jahr 2008 erhöht. Die Anzahl der Einpendler hat sich um knapp 40 Prozentpunkte auf 319 Einpendler bis zum Jahr 2008 erhöht.

*Kommunaler
Vermögens- und
Verwaltungshaushalt*

Die Einnahmen des Verwaltungs- und Vermögenshaushaltes sind im Betrachtungszeitraum kontinuierlich angestiegen, jedoch gab es insbesondere Mitte/Ende der 1990er-Jahre Einbrüche der Einnahmen von etwa 500 Euro pro Einwohner. Seit Beginn der 2000er-Jahre ist ein Rückgang der Einnahmen festzustellen (vgl. Abbildung 48).

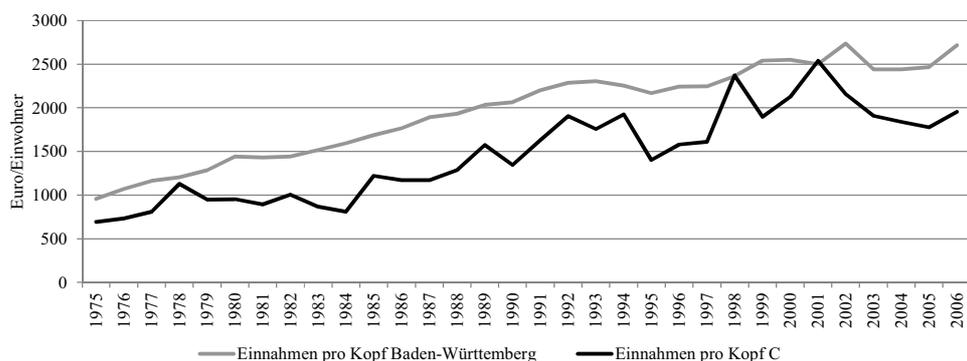


Abbildung 48: Fallstudiengemeinde C. Einnahmen Kommunalhaushalt (Verwaltungs- und Vermögenshaushalt). Daten Statistisches Landesamt.

Abbildung 49 stellt die Entwicklung der Bautätigkeit im zeitlichen Verlauf dar. Der gleitende Mittelwert über fünf Perioden beschreibt eine grundsätzlich stabile Entwicklung der Bautätigkeit, wobei sich einige Ausnahmen ergeben. Insbesondere jeweils zu Beginn der 1960er- und 1970er-Jahre kam es zu einer enorm hohen Anzahl an Baufertigstellungen; ebenso Mitte/Ende der 1980er-Jahre mit etwa 30 fertiggestellten Wohngebäuden. Seit den 1990er-Jahren ist ein stabiles Niveau von etwa zehn fertiggestellten Wohngebäuden pro Jahr festzustellen.

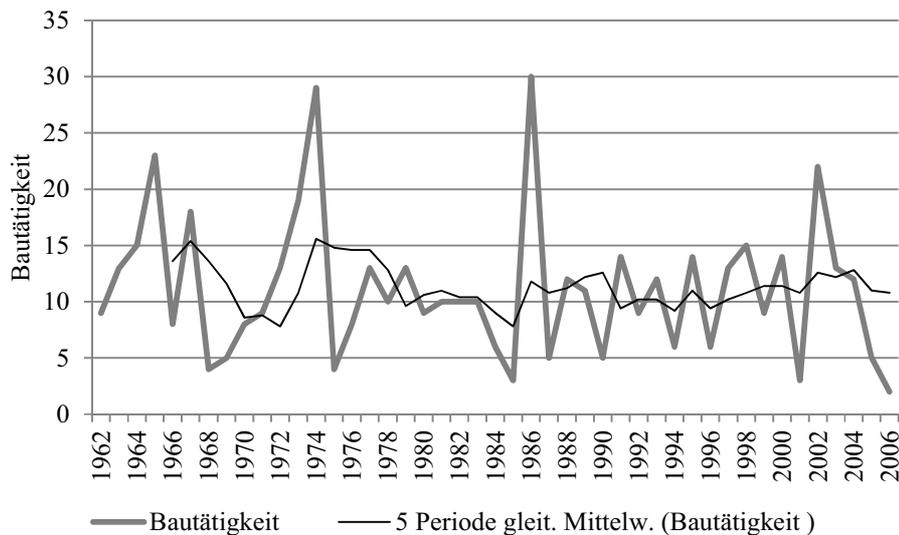


Abbildung 49: Fallstudiengemeinde C. Bautätigkeit (Wohnen) C. Eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

Der durchschnittliche Baulandpreis des Kreises liegt kontinuierlich über dem des Landes, und weist einen Aufwärtstrend auf. Nach Beginn der 1980er-Jahre kommt es zu einem starken Rückgang des Baulandpreises; etwa 1990 wird das Niveau des Jahres 1981 wieder erreicht (vgl. Abbildung 50).

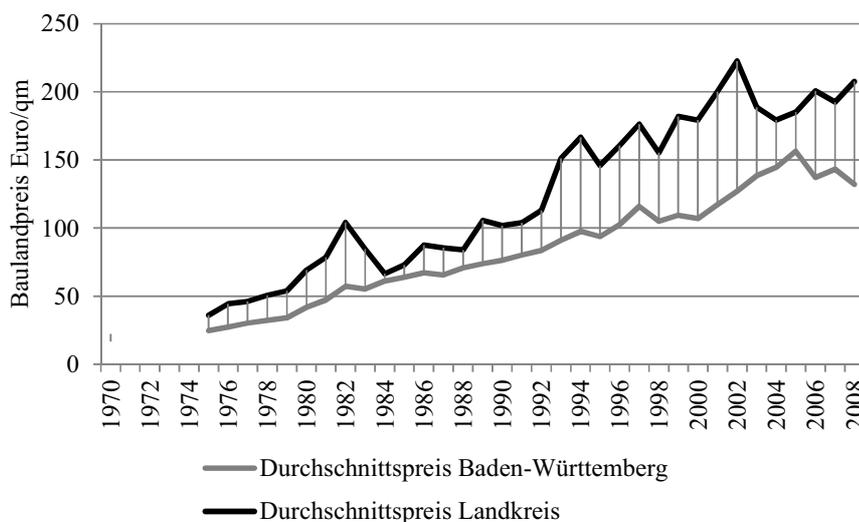


Abbildung 50: Fallstudiengemeinde C. Durchschnittspreise für Bauland . Eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Landesamtes.

Die kommunale Daseinsvorsorge der Fallstudiengemeinde muss als ungenügend bezeichnet werden. Es gibt keine Bäckerei, Supermarkt und Apotheke jedoch einen Fleischer sowie zwei ortsansässige Ärzte. Die Deckung des kurzfristigen Bedarfes erfolgt daher überwiegend außerhalb der Fallstudiengemeinde. Die Versorgung im Ort wird auch von dem/der Interviewpartner/in als kritisch eingeschätzt.

>>Also relativ schlecht, so wie in allen Gemeinden, wobei wir jetzt in [[I]] ein Dienstleistungszentrum planen, das ist ein privater Bauherr, und dort soll auch ein Lebensmittelladen rein, so eine Grundversorgung mit einem größeren Sortiment haben wir weder in [[I]] noch in [[II]],[...]<<

Die Anbindung an den ÖPNV wird sich in den nächsten Jahren zusätzlich verbessern, da der Anschluss an das S-Bahn Netz der Region erfolgt.

>>Also im Moment vom ÖPNV, vom Schulverkehr her gibt es immer wieder mal Probleme, dass die Betreiber die kleinen Orte nicht mehr alle zehn Minuten anfahren, wobei ich sagen würde dass es für die Größe ((Gemeindegröße)) eigentlich noch ganz in Ordnung ist, dann haben wir hier auch die Wahl ob man mit dem Zug oder dem Bus in die Schule fahren mag, in [[II]] hat man auf alle Fälle den Bus, was auf alle Fälle eine Verbesserung bringen wird ist der S-Bahn-Ringschluss der 2011 kommen wird, und dann hat [[I]] auf alle Fälle auch eine S-Bahn Station, das wird dann auch vom Takt her besser sein [...]<<

Das kommunale Angebot an Kindergärten und Schulen wird als sehr gut bezeichnet.

>>Also da denke ich sind wir für unsere Verhältnisse sehr gut ausgestattet, wir haben in beiden Ortsteilen zwei Kindergärten, jeweils einen gemeindlichen und einen von der Kirche, wir haben in beiden Ortsteilen eine Grundschule, [...] also das ist ja nicht selbstverständlich dass man sich das leistet, wir haben in beiden Ortsteilen Hallen für die Vereine, also ich finde das Angebot ist gut hier,<<



5.2.1.1 Quartiersebene

Insgesamt liegen für Fallstudiengemeinde C 20 zu untersuchende Quartiere vor. 14 Quartiere sind in die Altersklasse Q6080 und 2 in die Altersklasse Q9000, sowie 4 Quartiere in die Altersklasse Q50 einzuordnen. Quartiere der 1960er- bis 1980er-Jahre befinden sich in beiden Ortsteilen. Zu Ortsteil I zugehörig ist ein Weiler mit einem Quartier der 1960er-Jahre (vgl. Abbildung 51). Hierbei handelt es sich insbesondere um EZFH aus den 1950er-Jahren, jedoch wurde ein Teil der Siedlung in den 1960er-Jahren erweitert. Auch ein Weiler weist ein relativ großes Quartier aus den 1960er-Jahren auf.



Ortsteil II



Weiler Ortsteil I

Abbildung 51: Fallstudiengemeinde C. Städtebauliche Struktur Ortsteil I s. g. Hauptort (umrandet Q6080). Schwarzplan 1:20.000

Tabelle 8 stellt die Quartiere nach Altersklassen und der Anzahl der Anwohner dar. Demnach ist ein großer Anteil der Bevölkerung der Altersklasse Q6080 sowie Q50 zuzuordnen.

Tabelle 8: Datenerfassung Fallstudiengemeinde C		
Altersklasse Quartier	Quartiere	Anzahl Personen
1950er-Jahre	4	287
1960er-Jahre	9	797
1970er-Jahre	4	510
1980er-Jahre	1	85
1990er- bis 2000er-Jahre	2	248

In der Fallstudiengemeinde ist ein vergleichsweise hoher Anteil an MFH-Bebauung festzustellen (12,2 Prozent). Hierbei handelt es sich vornehmlich um drei- bis viergeschossige Gebäuderiegel (vgl. Abbildung 52 links). Die Gebäude sind meist unsaniert, aber in sehr gepflegtem Zustand. Die EZFH haben in aller Regel bisher keine weitreichenderen Modernisierungen erfahren. Lediglich kleinere Modernisierungsmaßnahmen, wie das Anbringen additiver Solarkollektorsysteme, wurden vorgenommen (vgl. Abbildung 52 rechts).



Abbildung 52: Fallstudiengemeinde C. Images. Quartiere der 1960er- bis 1980er-Jahre

Das Wohnumfeld in den Quartieren kann als wenig attraktiv beschrieben werden. Gestalterische Maßnahmen beschränken sich auf kleine Kinderspielmöglichkeiten. Im Interview wird der Wandel hinsichtlich der Freiraumgestaltung in der kommunalen Planung betont, wonach in Neubaugebieten öffentliche Freiräume mit Aufenthaltsqualitäten geplant werden, hingegen in den Quartieren der 1960er- bis 1980er-Jahre keine öffentlichen Freiräume mit Aufenthaltsqualität geschaffen wurden.

>>wir nennen das immer zentraler Platz wo sich die Familien und Kinder und Jugendlichen auch immer mal treffen können, in den neueren Planungen wird das immer geplant und auch gemacht ((heutige Neubaugebiete)), in den älteren Planungen ist das eher nicht so ((1960er- bis 1980er-Jahre Wohngebiete)),<<

Gebäudegrundfläche

Die durchschnittliche Gebäudegrundfläche ist in den Quartieren der 1970er-Jahre mit 135 Quadratmetern am größten, und entwickelt sich dann bis in die 1990er- bis 2000er-Jahre Quartiere auf etwa 100 Quadratmeter (ebenfalls in den Quartieren der Altersklasse Q50).

Nettowohndichte

Die durchschnittliche Nettowohndichte aller untersuchten Quartiere beträgt 53,6 EW/ha. Für die Quartiere der 1960er- bis 1980er-Jahre errechnet sich eine Nettowohndichte von 63,2 EW/ha. Die Quartiere der Altersklasse Q9000 weisen bereits eine Nettowohndichte über 95,0 EW/ha auf. In der Altersklasse Q50 beträgt die Nettowohndichte 53,3 EW/ha. Zwei der untersuchten Quartiere weisen eine Nettowohndichte von etwa 100 EW/ha auf, was insbesondere auf Mehrfamilienhausbebauung zurückzuführen ist.

Gemessen an den normativen Zielwerten nach Westphal (Westphal 2008) zeigt sich, bezogen auf die Quartiersfläche, im Bereich Verkehr eine hohe Abdeckung, im Bereich soziale Infrastruktur eine mittlere Abdeckung sowie im Be-

reich Wohnungsnachfrage eine geringe Abdeckung¹⁷. Somit ist hier eine relativ positive Verteilung festzustellen, was im Wesentlichen auf einen hohen Anteil an MFH-Bebauung zurückzuführen ist.

Die Entwicklung der Grundstücksgrößen hat in den Quartieren der 1970er-Jahre mit 1.000 Quadratmeter Grundstücksfläche den Höhepunkt erreicht. In den Quartieren der Altersklasse Q9000 liegen die Grundstücksgrößen bei etwa 400 Quadratmeter (vgl. Abbildung 53), was einem Rückgang um über 60 Prozent entspricht.

*Grundstücksgröße
und
Flächenpotentiale*

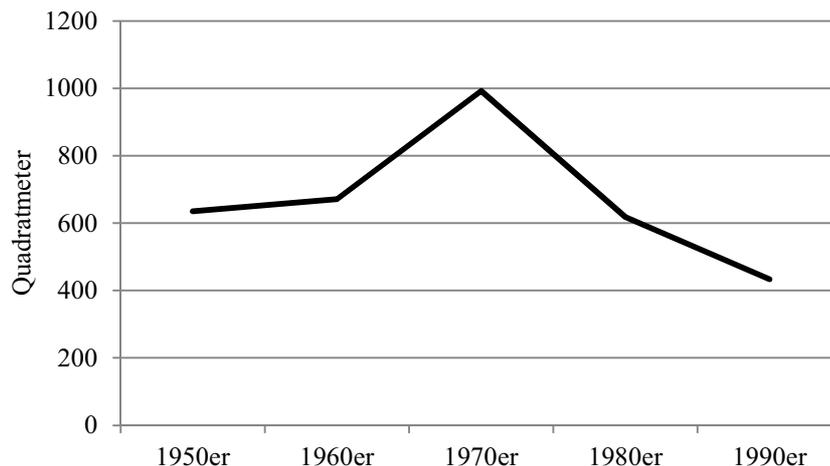


Abbildung 53: Fallstudiengemeinde C. Grundstücksgröße bebauter Grundstücke.

Der Anteil der Freiflächenpotentiale liegt in der Altersklasse Q50 bei 16,5 Prozent, in der Altersklasse Q6080 bei 21,2, sowie in der Altersklasse Q9000 bei 35,0 Prozent. Der erhöhte Anteil in der Altersklasse Q9000 ist insbesondere auf ein Neubaugebiet im Ortsteil I zurückzuführen. In der Altersklasse Q6080 konnten 16 freie Bauplätze identifiziert werden.

Der Altersdurchschnitt aller untersuchten Quartiere beträgt 48,2 Jahre. Der Altersdurchschnitt der Anwohner in den 1950er-Jahre Quartieren beträgt 53,0 Jahre. Der Altersdurchschnitt in den 1960er- bis 1980er-Jahre Wohnquartieren beträgt 48,7 Jahre, in den Quartieren der 1990er- bis 2000er-Jahre 34,6 Jahre. 30,0 Prozent der Quartiere aus den 1960er- bis 1980er-Jahren weisen einen Altersdurchschnitt von über 50 Jahren auf, 60,0 Prozent einen Altersdurchschnitt über 40 Jahre.

Demographie

Einige Quartiere haben, auf dies lässt die kleinräumige Altersstruktur der Gemeinde schließen, bereits einen Generationswechsel vollzogen. Abbildung 54 zeigt exemplarisch die Altersstruktur in den Quartieren des Ortsteils I. Quartier A weist im Vergleich zu den Quartieren B und C einen geringeren Altersdurchschnitt auf. Es ist davon auszugehen, dass ein partieller Generationswechsel bereits erfolgt ist. Betont wird vom Interviewpartner/in insbesondere der geringe Altersdurchschnitt der Anwohner in den Neubaugebieten.

¹⁷ Vgl. hierzu Kategorienbildung Kapitel 2.2 Wohneigentum und Eigenheim, Tabelle 1.

>>also in Neubaugebieten [...] das sind vorwiegend junge Familien, manchmal sind es auch ältere Paare die keine Kinder bekommen oder bekommen wollen, aber das ist bei uns nur vereinzelt, <<

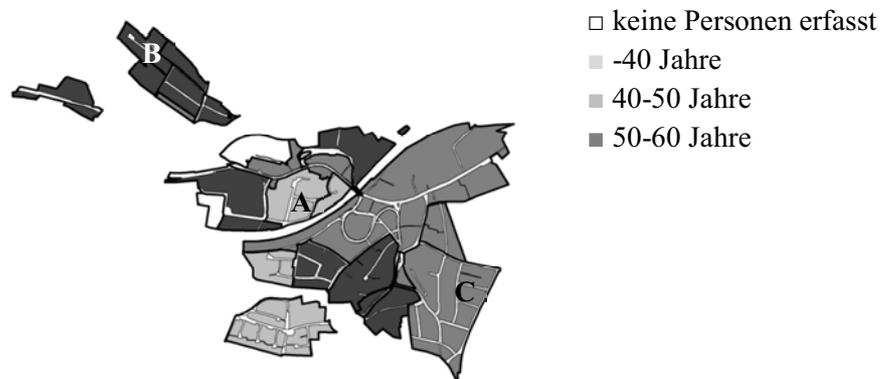


Abbildung 54: Fallstudiengemeinde C. Altersstruktur Ortsteil I.

Leerstände

In den untersuchten Quartieren wurden insgesamt 441 Wohngebäude erfasst, wovon 2,7 Prozent leerstehend identifiziert werden konnten. In den Quartieren der 1960er- bis 1980er-Jahre ist ein Leerstand von 3,1 Prozent festzustellen. Des Weiteren liegt die Leerstandsquote in Ortsteil I höher als im Ortsteil II. Diese Ergebnisse werden auch im Interview bestätigt, und die Problematik schwer vermittelbarer Bauplätze angesprochen.

>>Also ich schaue immer wieder einfach aus Interesse, um die örtlichen Nachrichten zu kennen, schaue ich also im Internet auf den Immobilienseiten, es gibt Leerstände, wobei ich auch denke dass es bei uns noch nicht so das riesen Problem ist, [...]ich weiß es jetzt zum Beispiel von einigen Bauplätzen auch in Neubaugebieten, die nicht so leicht zu verkaufen sind- [...]<<

5.2.1 Fallstudiengemeinde D

Fallstudiengemeinde D wird im Raumordnungsbericht 2010 der Raumtyp *überwiegend städtisch, zentral* zugeordnet. Die Fallstudiengemeinde besteht aus zwei Ortsteilen (vgl. Abbildung 55), welche etwa 6 km voneinander entfernt sind. Die Beiden Ortsteile sind über eine Landstraße miteinander verbunden. Die nächstgelegene Autobahn ist in etwa 25-minütiger Autofahrt zu erreichen; das nächstgelegene Oberzentrum in etwa 40-minütiger Autofahrt (30 bis 40 Kilometer). Die Fallstudiengemeinde ist über den Schienenverkehr an den ÖPNV angeschlossen. Die Züge verkehren in etwa 30-minütiger Taktung zum nächstgelegenen Oberzentrum.

*Ortsteile und
Einwohner:
I 5642
II 517*

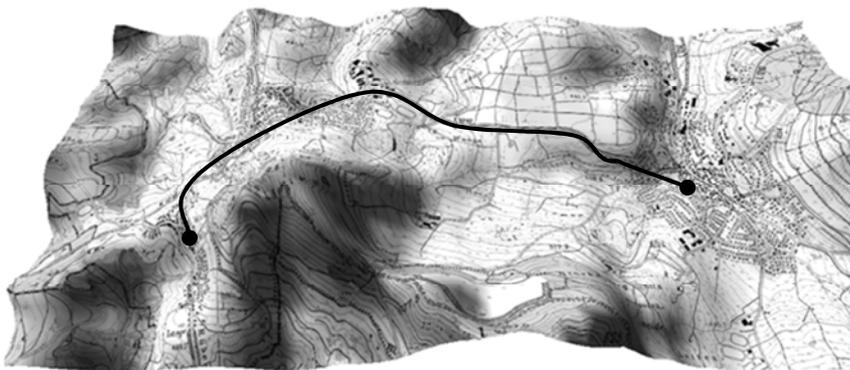


Abbildung 55: Fallstudiengemeinde D. Statisch perspektivische Ansicht der Topographischen Karte, 5-fach überhöht. Landesvermessungsamt Baden-Württemberg 2003.

Die Fallstudiengemeinde ist in die Gemeindegrößenklasse von 6.000 bis 8.000 Einwohner einzuordnen (Melderegisterauskunft Mai 2009). Das Durchschnittsalter liegt nach Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg am 31.12.2008 knapp über 42 Jahre.

Demographie

Abbildung 56 zeigt die Bevölkerungsentwicklung seit Beginn der 1960er-Jahre mit einem anhaltenden Aufwärtstrend. Zu Beginn der 1970er-Jahre kam es zu einem kurzen Einbruch bzw. einer Stagnation der Bevölkerungsentwicklung, welche jedoch im Vergleich zum gesamten Betrachtungszeitraum als marginal bezeichnet werden kann. Für das Jahr 2025 wird vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg ein Anstieg des Altersdurchschnitts auf 47,7 Jahre prognostiziert. Für das Jahr 2030 wird eine Einwohneranzahl von etwa 6.000 Personen prognostiziert (im Vergleich zu 2008 ein Rückgang um 2,5 Prozentpunkte).

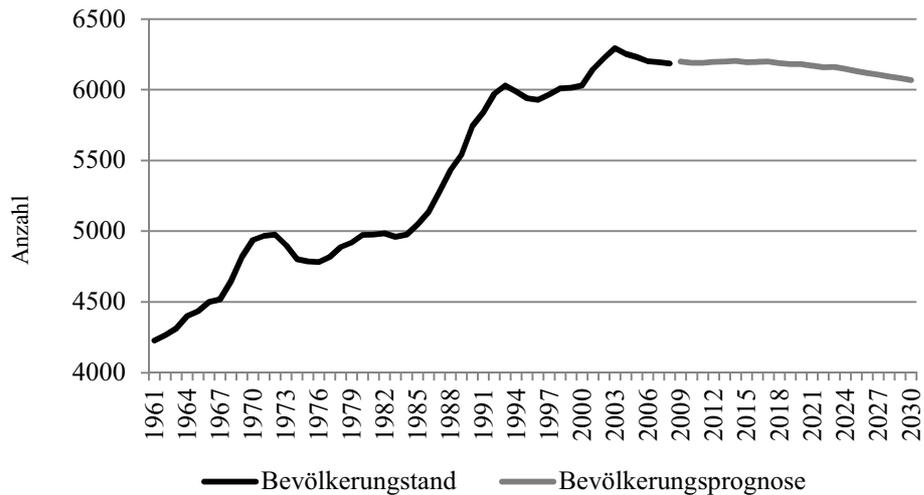


Abbildung 56: Fallstudiengemeinde D. Bevölkerungsentwicklung. Eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

*Sozialversicherungs-
pflichtig
Beschäftigte und
Berufspendler*

Die Anzahl der Sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Arbeitsort ist von 1998 um 14 Prozentpunkte auf etwa 1.470 Personen im Jahr 2008 gesunken. Die Anzahl der Berufsauspendler hat im Zeitraum von 1998 bis 2008 um 15 Prozent zugenommen, die Anzahl der Berufseinpendler hat dagegen um acht Prozent abgenommen.

*Kommunaler
Vermögens- und
Verwaltungshaushalt*

Abbildung 57 stellt die Einnahmen des Kommunalhaushaltes im zeitlichen Verlauf dar. Seit Ende der 1980er-Jahre kann eine durchschnittliche Stagnation der Einnahmen festgestellt werden, wobei sich die kommunalen Einnahmen und der Landesdurchschnitt immer weiter auseinander entwickeln.

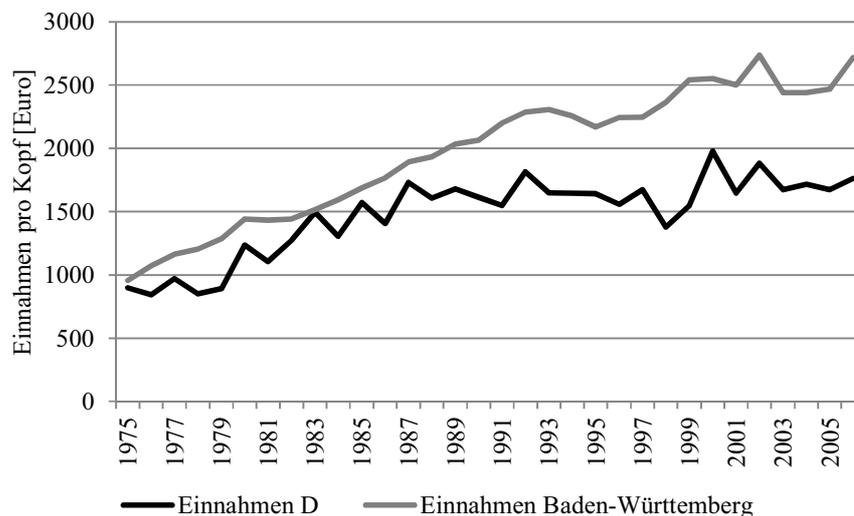


Abbildung 57: Fallstudiengemeinde D. Einnahmen Kommunalhaushalt (Verwaltungs- und Vermögenshaushalt). Eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

Bautätigkeit

Bei Betrachtung des gleitenden Mittelwerts der Bautätigkeit, ist eine etwas überdurchschnittliche Entwicklung der Bautätigkeit von Ende der 1970er-Jahre bis Ende der 1980er-Jahre festzustellen. Ende der 1990er-Jahre ist mit einer Anzahl von elf fertiggestellten Gebäuden ein Tiefpunkt der Entwicklungen er-

reicht. Etwa seit 2001 steigt die Anzahl an Baufertigstellungen wieder an (vgl. Abbildung 58).

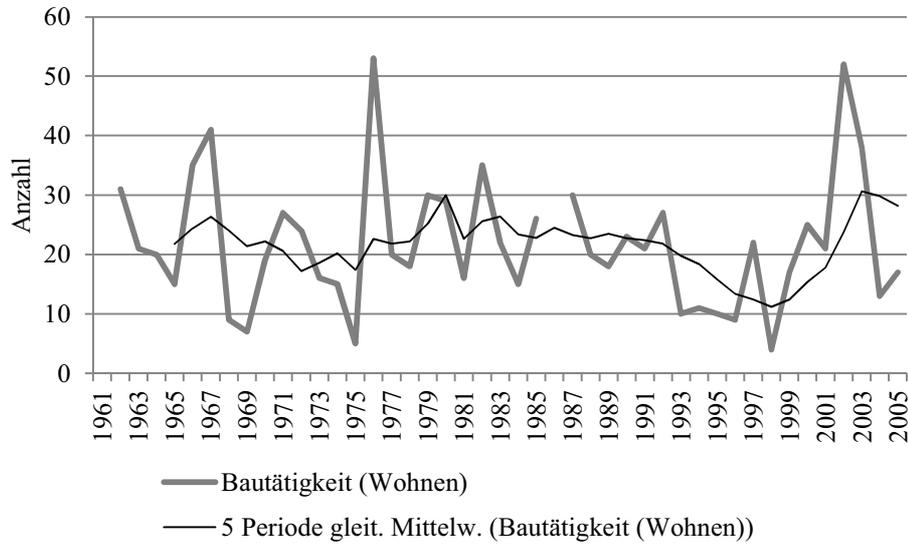


Abbildung 58: Fallstudiengemeinde D. Bautätigkeit (Wohnen). Eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

Abbildung 59 zeigt die Entwicklung des durchschnittlichen Baulandpreises des Landkreises sowie des Landes Baden-Württemberg im Vergleich. Der durchschnittliche Baulandpreis im Landkreis liegt demnach kontinuierlich über dem Landesdurchschnitt, wobei sich Ende der 1980er-Jahre sowie Ende der 1990er-Jahre starke Preiseinbrüche ergeben. Der Maximale Baulandpreis wird im Jahr 1993 mit etwa 340 Euro pro Quadratmeter erzielt.

Baulandpreise

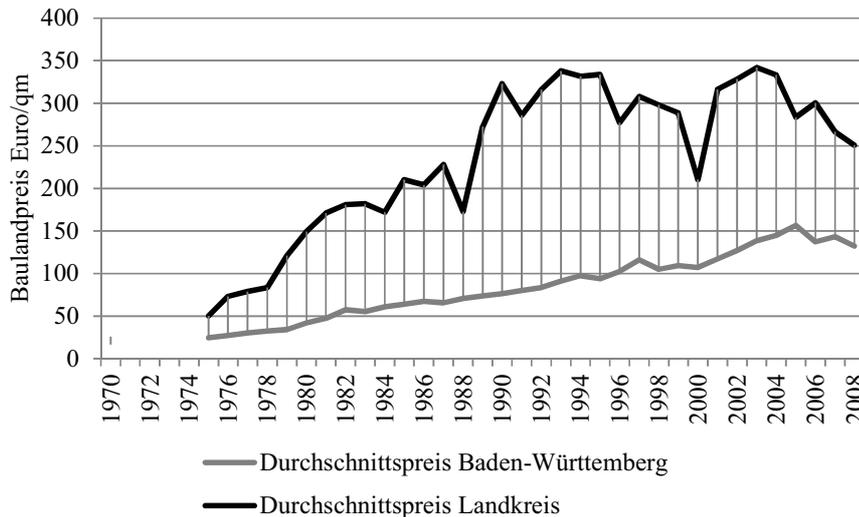


Abbildung 59: Fallstudiengemeinde D. Durchschnittspreise für Bauland. Eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

Die Deckung des kurzfristigen Bedarfes im Gesamtort ist gewährleistet, wobei sich das Angebot ausschließlich auf den Hauptort I erstreckt. Die Versorgung an Schulen und Kindergärten wird als gut beschrieben, wobei sich Schulen ausschließlich in Ortsteil I befinden.

Daseinsvorsorge

>>Also ganz gut würde ich sagen, also rein vom Bestand her haben wir eine Haupt- und Realschule, das heißt wir haben bis aufs Gymnasium eigentlich alles an weiterführenden Schulen was man so anbieten kann, und ein Gymnasium ist in einer Gemeinde oder Stadt wie [[D]] wahrscheinlich eher unüblich, [...] wir haben eine Grundschule wir haben sechs Kindergärten, darunter fünf im Stadtteil [[I]] und einen im Stadtteil [[II]], die in [[I]] haben auch einen Waldkindergarten, das sind fünf Einrichtungen, sodass wir auch mittlerweile in der Breite sehr viel haben, wir haben eine Ganztagesbetreuung, wir haben eine altersgemischte Betreuung, wir sind gerade dabei eine Kinderkrippe einzurichten [...] wir haben aber auch in [[I]] vermutlich strukturell bedingt noch nicht den quantitativen Bedarf, wir haben keine 30 oder 40 Kinder in der Ganztagsbetreuung sondern halt nur zwölf, aber das Angebot gibt es,<<



5.2.1.1 Quartierebene

Insgesamt liegen für Fallstudiengemeinde D 9 zu untersuchende Quartiere vor, welche der Altersklasse Q6080 zuzuordnen sind. Eigenheimgebiete sind in beiden Ortsteilen vorhanden. Abbildung 60 zeigt die städtebauliche Struktur von Ortsteil I, wobei der historische Ortskern sowie die Quartiere der 1960er- bis 1980er-Jahre sehr gut abzulesen sind. Die Quartiere der 1960er- bis 1980er-Jahre sind zusätzlich schwarz umrandet.



Abbildung 60: Fallstudiengemeinde D. Städtebauliche Struktur Ortsteil I. s. g. Hauptort (umrandet Q6080). Schwarzplan. 1:20.000.

Tabelle 9 stellt die analysierten Quartiere nach Altersklassen und der Anzahl der Anwohner dar. Demnach ist ein großer Anteil der Bevölkerung den Quartieren der Altersklasse Q6080 zuzuordnen.

Tabelle 9: Datenerfassung Fallstudiengemeinde D		
Altersklasse Quartier	Quartiere	Anzahl Personen
1950er-Jahre	0	0
1960er-Jahre	2	315
1970er-Jahre	4	1137
1980er-Jahre	3	802
1990er- bis 2000er-Jahre	0	0

Abbildung 61 zeigt exemplarisch zwei Typen von Wohngebäuden aus den 1960er- bis 1980er-Jahre Eigenheimgebieten in Ortsteil I. Der Sanierungs- bzw. Modernisierungszustand variiert stark. Neben den klassischen EZFH mit Satteldach sind vereinzelte Bungalows in den Eigenheimgebieten zu finden. Der Anteil der kommunalen MFH-Bestände beträgt 10,1 Prozent.



Abbildung 61: Fallstudiengemeinde D. Images Quartiere der 1960er- bis 1980er-Jahre.

Das Wohnumfeld kann als wenig attraktiv bezeichnet werden, und reduziert sich auf einige wenige Spielplätze. Im Interview werden öffentliche Aufenthaltsflächen in den Quartieren erwähnt, diese erfüllen aber nicht die Funktion eines „Treffpunktes“.

>>[...] die im Grunde also eine gewissen Aufenthaltsfunktion bieten, aber dass sich dort Alt und Jung trifft, so abends, das kann ich eigentlich in keinem Wohngebiet in [[D]] erkennen,<<

Gebäudegrundfläche

Die durchschnittliche Gebäudegrundfläche beträgt in den Quartieren der 1960er-Jahre 134 Quadratmeter, in den Quartieren der 1970er-Jahre 108 Quadratmeter sowie in den 1980er-Jahre Quartieren 130 Quadratmeter.

Nettowohndichte

Die durchschnittliche Wohndichte der Quartiere der Altersklasse Q6080 beträgt 57,0 Einwohnern pro Hektar. Gemessen an den normativen Zielwerten nach Westphal (Westphal 2008) zeigt sich, bezogen auf die Quartiersfläche, im Bereich Verkehr eine hohe Abdeckung, im Bereich soziale Infrastruktur eine ebenfalls eine hohe Abdeckung sowie im Bereich Wohnungsnachfrage eine geringe Abdeckung¹⁸.

Grundstücksgröße und Flächenpotentiale

Die Entwicklung der Grundstücksgrößen ist rückläufig, dabei hat sich die Größe von etwa 700 Quadratmetern in den 1960er-Jahren auf etwa 500 Quadratmeter in den 1980er-Jahren verringert (vgl. Abbildung 62).

¹⁸ Vgl. hierzu Kategorienbildung Kapitel 2.2 Wohneigentum und Eigenheim, Tabelle 1.

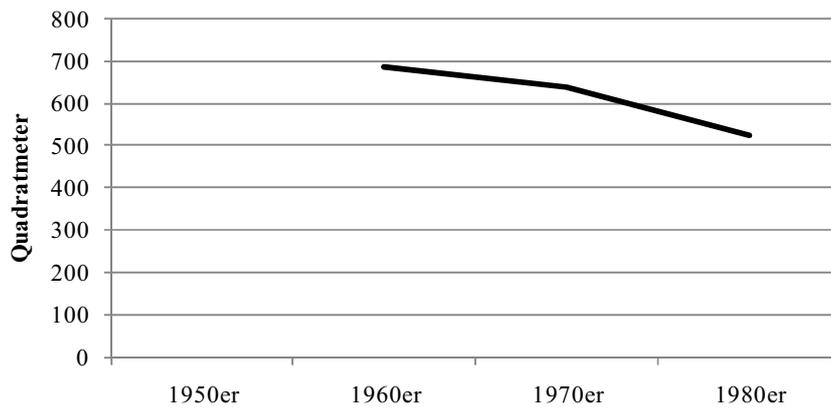


Abbildung 62: Fallstudiengemeinde D. Grundstücksgröße bebauter Grundstücke.

Der Anteil der Freiflächenpotentiale in der Altersklasse Q6080 liegt bei 18,4 Prozent; in der Altersklasse Q6080 konnten etwa 45 freie Bauplätze identifiziert werden.

Das Durchschnittsalter der Bevölkerung in den untersuchten Quartieren beträgt 49,9 Jahre. Sechs der neun untersuchten Quartiere weisen einen Altersdurchschnitt über 50 Jahre auf, acht über 40 Jahre. Abbildung 63 stellt die Verteilung des Durchschnittsalters in den Quartieren des Ortsteils I dar. Es ist zu erkennen, dass insbesondere im Ortszentrum und in den Neubaugebieten am Ortsrand (nördlich gelegenes Quartier) das Durchschnittsalter geringer ist als beispielsweise in den Quartieren südlich des Ortskerns. Die Ausdifferenzierungen der Altersentwicklung in den einzelnen Quartieren werden im Interview bestätigt.

*Demographische
Faktoren und
Entwicklungen*

>>Also wenn man das jetzt auf den Stadtteil [[I]] bezieht, dann kann man ganz klar erkennen dass [...] natürlich die Neubaugebiete vor allem von jüngeren Familien in den letzten Jahren bezogen worden sind, da haben wir hier unten ((zeigt auf einem Luftbild)) [[A]] die Gebiete die sie untersuchen die haben sicherlich eine überdurchschnittliche Altersstruktur [...], da kann man auch erkennen, dass dieser Umbruch von dem sie vorher angesprochen haben, langsam stattfindet, und ich denke wenn man die restlichen Bereiche anschaut, der Stadtkern [...] die haben aus meiner Sicht eine sehr homogene Altersstruktur [...]<<

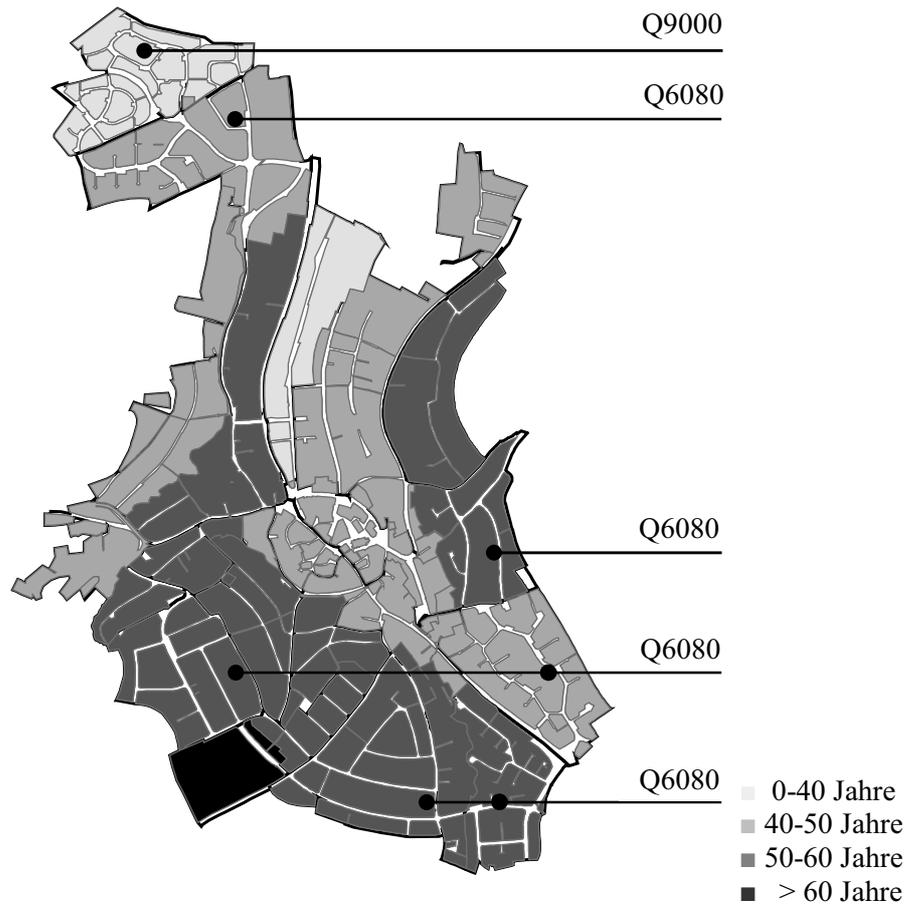


Abbildung 63: Fallstudiengemeinde D. Durchschnittsalter Ortsteil I nach Quartieren.

Leerstände

Insgesamt wurden in den untersuchten Quartieren 662 Wohngebäude erfasst wovon 2,4 Prozent als leerstehend identifiziert werden konnten. Somit kann keinesfalls von erhöhten Leerstandsquoten gesprochen werden.

>>Ja also, mir wären jetzt keine Leerstände in diesen Gebieten bekannt, zumindest nicht dauerhaft- es mag sein dass die Eigentümer, die Erbengemeinschaften die da dahinter stehen, eine gewisse Zeit brauchen bis sie sich klar geworden sind was mit dem Objekt passiert, aber ich denke länger als ein halbes Jahr oder Jahr hab ich da noch nichts auf dem Markt gesehen,<<

5.2.2 Fallstudiengemeinde E

Fallstudiengemeinde E wird im ROB 2010 der Raumtyp *ländlich zentral* zugeordnet. Der Hauptort liegt im Tal bzw. in Hanglage, die anderen Ortsteile auf einer Anhöhe; es kann von einer starken topographischen Prägung gesprochen werden. Die Verkehrserschließung (Landstraße) verläuft entlang der Täler, an welche sich die Ortsteile anlagern. Das nächstgelegene Oberzentrum liegt etwa 30 bis 40 Kilometer entfernt. Die nächste Autobahnauffahrt ist vom Hauptort in etwa 10-minütiger Autofahrt zu erreichen. Abbildung 64 stellt die Lage der Ortsteile sowie Verbindungsstraßen zwischen den Ortsteilen dar.

Ortsteile und Einwohner:
I 2101
II 1736
III 1673
IV 1440
V 1389
VI 673
VII 596
VIII 589
IX 562

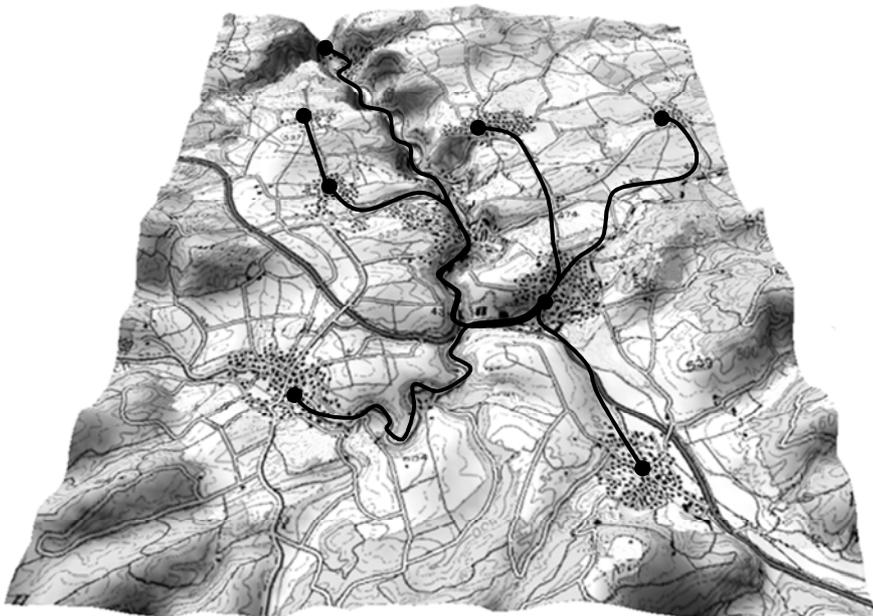


Abbildung 64: Fallstudiengemeinde E. Statisch perspektivische Ansicht der Topographischen Karte, 5-fach überhöht Landesvermessungsamt Baden-Württemberg 2003.

Die Fallstudiengemeinde ist der Gemeindegrößenklasse 8.000 bis 11.000 Einwohner zuzuordnen (Melderegisterauskunft vom 26.02.2009). Das Durchschnittsalter liegt nach Auskunft des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg bei 41,4 Jahren (31.12.2008).

Das Statistische Landesamt Baden Württemberg prognostiziert für die Fallstudiengemeinde einen Bevölkerungsrückgang um etwa 8 Prozentpunkte bis zum Jahr 2030; Basisjahr für die Berechnungen ist das Jahr 1998 (vgl. Abbildung 65).

Für das Jahr 2025 wird ein Altersdurchschnitt von knapp 46 Jahren erwartet. Die Einschätzung des/der Interviewpartners/in über die weitere Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde, orientiert sich am Landesdurchschnitt Baden-Württembergs.

>>Also wenn ich vom statistischen Durchschnitt ausgehe, dann kann ich auch erwarten, dass das in den nächsten 30 Jahren auch noch so ist, [...]<<

Demographie

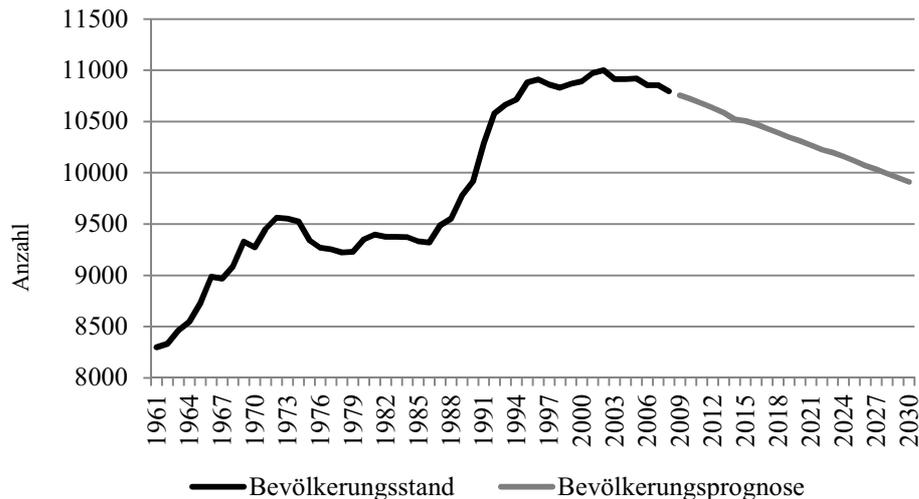


Abbildung 65: Fallstudiengemeinde E. Bevölkerungsentwicklung. Eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

*Sozialversicherungs
pflichtig
Beschäftigte und
Berufspendler*

Bezogen auf die Sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten ist ein Rückgang seit 1989 um etwa 13 Prozent bis 2008 festzustellen. Zudem hat die Anzahl der Berufsauspendler um 22 Prozent bis zum Jahr 2008 zugenommen. Die Anzahl der Einpendler ist im Betrachtungszeitraum um knapp 10 Prozent angestiegen.

*Kommunaler
Vermögens- und
Finanzhaushalt*

Insgesamt ist ein Aufwärtstrend der Einnahmen auf kommunaler Ebene festzustellen, der allerdings seit Beginn der 2000er-Jahre etwas zum Erliegen gekommen ist. Die Einnahmen der Fallstudiengemeinde entwickeln sich im Betrachtungszeitraum von 1975 bis 2008 im Vergleich zu Baden-Württemberg unterdurchschnittlich. Abbildung 66 stellt die Entwicklung der Einnahmen des kommunalen Haushaltes im zeitlichen Verlauf von 1975 bis 2008 dar.

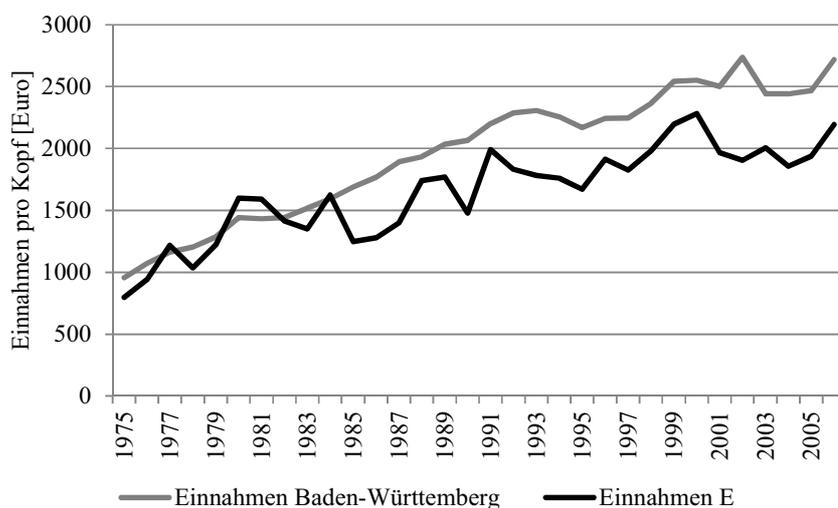


Abbildung 66: Fallstudiengemeinde E. Einnahmen Kommunalhaushalt (Verwaltungs- und Vermögenshaushalt). Eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

Tendenziell kann die Bautätigkeit von Wohngebäuden als rückläufig bezeichnet werden (vgl. Abbildung 67). Insbesondere die 1960er-Jahre weisen jedoch mit durchschnittlich 50 fertiggestellten Gebäuden pro Jahr die höchste Bautätigkeit auf. In der kommunalen Baulandpolitik wird der Schwerpunkt auf Baulandausweisungen gelegt, und kann somit als wachstumsorientiert bezeichnet werden.

>> [...] dass wir unser ständiges Angebot an Neubaugebieten aufrecht erhalten können, wohl nicht zu jedem Zeitpunkt an jedem Ortsteil, aber insgesamt [...]
<<

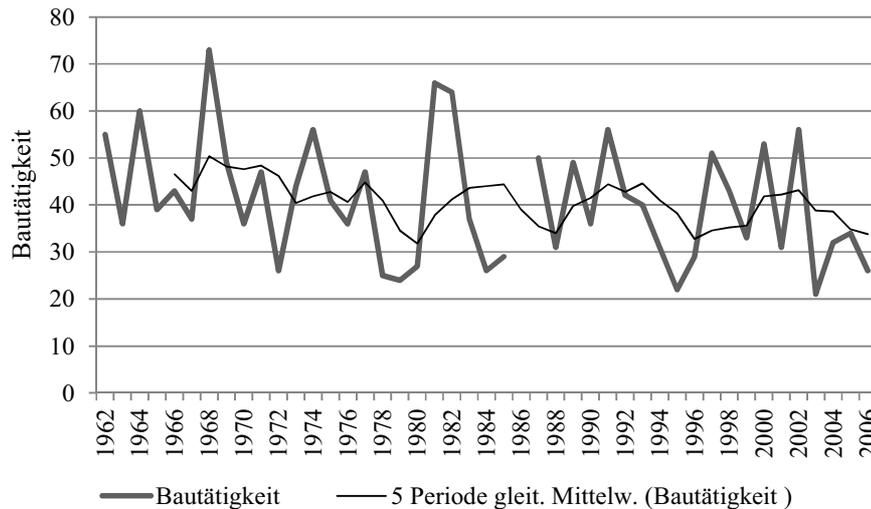


Abbildung 67: Fallstudiengemeinde E. Bautätigkeit (Wohnen). Eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

Insgesamt kann über den Betrachtungszeitraum von 1975 bis 2008 ein mäßiger aber dennoch kontinuierlicher Anstieg des Baulandpreises im Landkreis festgestellt werden (vgl. Abbildung 68). Für die Jahre ab 1990 ist ein Durchschnittspreis auf Kreisebene von 40 bis 50 Euro pro Quadratmeter zu ermitteln, was zwar einen deutlichen Anstieg signalisiert, aber weit unter dem Landesdurchschnitt liegt.

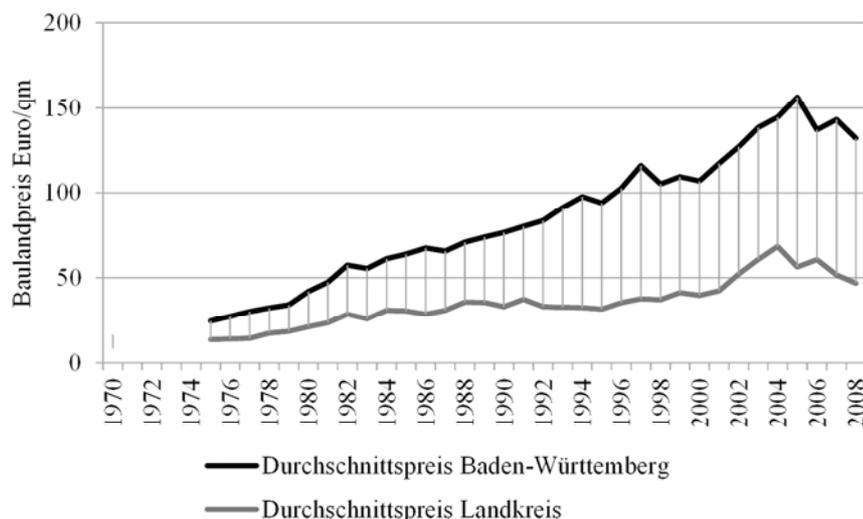


Abbildung 68: Fallstudiengemeinde E. Durchschnittspreise (EURO/qm) für Bauland. Eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

Die Versorgung des Gesamtortes mit allen Notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfes ist derzeit stabil, wobei im Interview die zukünftige Entwicklung eher negativ eingeschätzt wird. Insgesamt stehen 4 Bäckereien, 9 Fleisereien, 7 Supermärkte, 7 Ärzte, 2 Apotheken, 7 Schulen (davon ein Gymnasium) und 9 Kindergärten zur Verfügung. Allerdings sind nicht alle Ortsteile gleichermaßen versorgt, sodass eine gewisse Mobilität Grundvoraussetzung ist, um die einzelnen Angebote abrufen zu können. Besonders Ortsteil VI ist mit nur einer Arztpraxis nicht für die Deckung des täglichen Bedarfs ausgestattet.

>>Ja also da haben wir auch unsere Sorgen das ist keine Frage, es ist auch ein Generationenproblem, die Lebensmittelhändler, die Metzger, die haben draußen aufgegeben, auch hier in der Kernstadt haben viele Geschäfte geschlossen, dann sind natürlich die Handelsunternehmen gekommen, die haben natürlich diese Lücke gefüllt,<<

>>[...] also Lebensmittel haben wir kaum noch, nur noch in der Art ((Dorfladen)), aber also die Sorge ist natürlich wenn diese Betriebe altersbedingt schließen, dann geht das dort unter, und unsere großen Handelsfilialisten die wollen alle raus an eine Straße an der am Tag am besten 10000 Fahrzeuge vorbeikommen,<<

Die Anbindung an den ÖPNV wird als problematisch eingestuft.

>>Jetzt sage ich mal was provokatives, der ÖPNV in so einer strukturierten Stadt wie bei uns mit dieser Größenordnung, den können sie einfach vergessen, da ist einfach kein Bedarf und auch kein Angebot da, das Angebot des ÖPNV lässt sich nur aufrecht erhalten durch den Schülerverkehr,<<



5.2.2.1 Quartiersebene

Insgesamt liegen für Fallstudiengemeinde E 60 zu untersuchende Quartiere vor. 46 sind in die Altersklasse Q6080, 13 in die Altersklasse Q9000 und eines in die Altersklasse Q50 einzuordnen. Quartiere der 1960er- bis 1980er-Jahre sind insbesondere in den Ortsteilen I, II und III vorhanden. Abbildung 69 stellt die städtebauliche Struktur der Ortsteile dar, wobei die schwarz umrandeten Gebiete den untersuchten Eigenheimgebieten der 1960er- bis 1980er Jahre entsprechen.



Ortsteil I (s. g. Hauptort)



Ortsteil II



Ortsteil III



Ortsteil IV



Ortsteil V



Ortsteil VI



Ortsteil VII



Ortsteil VIII



Ortsteil IX

Abbildung 69: Fallstudiengemeinde E. Städtebauliche Struktur Fallstudiengemeinde E (umrandet Q6080) Schwarzplan 1:20.000

Tabelle 10 stellt die analysierten Quartiere nach Altersklassen und der Anzahl der Anwohner dar. Demnach ist ein großer Anteil der Bevölkerung der Altersklasse Q6080 sowie Q9000 zuzuordnen.

Tabelle 10: Datenerfassung Fallstudiengemeinde E		
Altersklasse Quartier	Quartiere	Anzahl Personen
1950er-Jahre	1	18
1960er-Jahre	10	1343
1970er-Jahre	20	1657
1980er-Jahre	16	1734
1990er- bis 2000er-Jahre	13	1407

Abbildung 70 zeigt exemplarisch zwei Situationen der 1960er- bis 1980er-Jahre Quartiere. Auffallend sind sehr große Grundstücksgrößen sowie ein hoher Anteil an Baulücken. Der Anteil an MFH beträgt 3,4 Prozent (fast ausschließlich in Ortsteil I). Der vorrangige Wohntypus ist das freistehende Einfamilienhaus, Doppel- und Reihenhäuser stellen eine Ausnahme dar. Neben der klassischen Bauweise mit Satteldach sind auch vereinzelte Bungalows in den Wohngebieten zu finden.



Abbildung 70: Fallstudiengemeinde E. Images Quartiere der 1960er- bis 1980er-Jahre.

Das Wohnumfeld in den Quartieren wird insbesondere durch großzügige Straßenquerschnitte und Baulücken bestimmt. Öffentliche Flächen mit Aufenthaltsqualitäten konnten nur in Form von kleinen Spielplätzen vorgefunden werden. Die Gestaltung des Wohnumfeldes bezieht sich nach Aussage des/der Interviewpartners/in insbesondere auf die Ortskerne mit repräsentativem Charakter.

>> Städtebaulich sind bestimmte Raumgestaltungen innerörtlich sicherlich erstrebenswert, um sagen wir mal den Charakter der Ortskerne mit einem etwas zeitgemäheren ((sic!)) Flair anzubieten, <<

Gebäudegrundfläche

Die durchschnittliche Gebäudegrundfläche erreicht in Quartieren der 1970er-Jahre eine Größe von 145 Quadratmetern, was den Höhepunkt der Entwicklungen markiert. Die Gebäudegrundfläche beträgt in den 1950er- wie auch 1990er-Jahre Quartieren etwa 122 Quadratmeter.

Nettowohndichte

Die durchschnittliche Nettowohndichte der betrachteten Wohnquartiere beträgt 54,9 EW/ha. Die durchschnittliche Nettowohndichte der untersuchten 1960er- bis 1980er-Jahre Wohnquartiere beträgt 51,8 EW/ha. Die untersuchten Quartie-

re der Altersklasse Q9000 weisen eine Wohndichte von 65,9 EW/ha auf. Besonders auffallend sind einige Quartiere der 1960er- bis 1980er-Jahren in Ortsteil I. Hier beträgt die Nettowohndichte über 200 EW/ha, was im kommunalen Vergleich weit überdurchschnittlich ist. Dies ist insbesondere auf die hohen Belegungsichten zurückzuführen, wobei es sich hier um MFH-Bebauung handelt. Gemessen an den normativen Zielwerten nach Westphal (Westphal 2008) zeigt sich, bezogen auf die Quartiersfläche, im Bereich Verkehr eine hohe Abdeckung, im Bereich soziale Infrastruktur eine geringe Abdeckung sowie im Bereich Wohnungsnachfrage ebenfalls eine geringe Abdeckung¹⁹.

Abbildung 71 zeigt die Entwicklung der bebauten Grundstücksgrößen im zeitlichen Verlauf. Die durchschnittliche Grundstücksgröße der 1960er- bis 1980er-Jahre Wohnquartiere beträgt 954 Quadratmeter, die der 1990er- bis 2000er-Jahre Wohnquartiere 869 Quadratmeter. Der Anteil der ermittelten Potentialflächen beträgt in der Altersklasse Q6080 25,7 Prozent, wobei etwa 88 freie Bauplätze festgestellt werden konnten. In der Altersklasse Q9000 ist der Anteil der Potentialfläche mit 24,2 Prozent nur knapp niedriger, jedoch auf noch unbebaute Grundstücke in Neubaugebieten zurückzuführen.

*Grundstücksgröße
und
Flächenpotentiale*

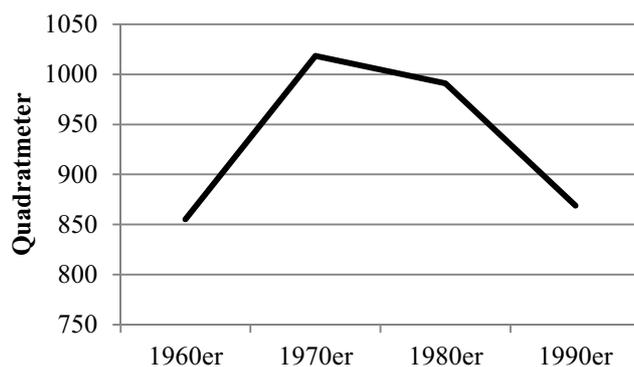


Abbildung 71: Fallstudiengemeinde E. Grundstücksgröße bebauter Grundstücke (Gebäude- und Freifläche Wohnen).

Das Durchschnittsalter aller untersuchten Quartiere liegt bei 41,8 Jahren. Die Quartiere der Altersklasse Q6080 weisen einen Altersdurchschnitt von 43,0 Jahren auf, insofern kann hier durchschnittlich noch nicht von einer Überalterung gesprochen werden. Die Baugebiete der Altersklasse Q9000 weisen einen Altersdurchschnitt von 34,9 Jahren auf. Es gibt vier Quartiere, welche einen Altersdurchschnitt über 50 Jahre aufweisen; eines davon jeweils in den Ortsteilen I, IV und VI. Alle sind in den Untersuchungszeitraum der 1960er- bis 1980er-Jahre einzuordnen. Abbildung 72 zeigt exemplarisch Ortsteil VI. Quartiere A und B stellen die fortschreitende Alterung der Quartiere dar. Quartier C hingegen weist mit einem Altersdurchschnitt von 34 Jahren einen niedrigen Altersdurchschnitt auf, was die Bandbreite der möglichen Altersentwicklungen auf kleinstem Raum aufzeigt. 80,4 Prozent der Quartiere aus den 1960er- bis 1980er-Jahren weisen einen Altersdurchschnitt von über 40 Jahren auf, hingegen nur 8,7 % der Quartiere einen Altersdurchschnitt über 50 Jahre aufweisen

*Demographische
Faktoren und
Entwicklungen*

¹⁹ Vgl. hierzu Kategorienbildung Kapitel 2.2 Wohneigentum und Eigenheim, Tabelle 1.

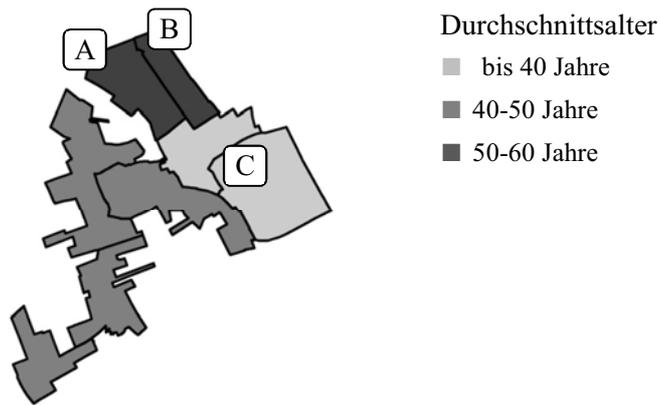


Abbildung 72: Fallstudiengemeinde E. Altersstruktur Ortsteil VI.

Leerstände

Durchschnittlich sind in den untersuchten Quartieren 10,8 Prozent der WHS leerstehend. Somit sind 149 Wohngebäude von 1.378 Wohngebäuden nicht bewohnt. 1.143 der Wohngebäude liegen im Untersuchungszeitraum der Altersklasse Q6080, wovon 12,0 Prozent als leerstehend identifiziert werden konnten. Abbildung 73 zeigt exemplarisch ein Quartier des Ortsteiles I, welches bereits eine Leerstandsquote von 21,2 Prozent aufweist.



Abbildung 73: Fallstudiengemeinde E. Leerstehende Wohngebäude Ortsteil I; Beispielquartier.

Das Interviewergebnis in diesem Zusammenhang zeigt, dass von einem höheren Anteil an Leerständen in den nächsten Jahren auszugehen ist.

>>[...] die Leerstände sind insbesondere in unseren ländlich strukturierten Gemeinden ein Problem, das ist natürlich ganz klar, hier in „E“ vielleicht nicht mal so sehr, aber draußen in den Dörfern da ergeben sich frappierende Leerstände, die alten Bauernhäuser, da lebt bis zuletzt der alte Mann oder die alte Frau noch drin, die Kinder wollen das Haus nicht mehr übernehmen, die haben vielleicht schon am Ortsrand neu gebaut, entweder sind sie weggezogen, oder wenn sie zurückkommen dann wollen sie neu bauen, wir haben ganz wenig innerörtliche Bauvorhaben verwirklicht, die Verwertung von diesen Grundstücken ist oftmals verhindert durch fiskalische Interessen in den Erbgemeinschaften, die blockieren die Auseinandersetzung,<<

5.2.1 Fallstudiengemeinde F

Fallstudiengemeinde F wird im Raumordnungsbericht 2010 der Raumtyp *ländlich, peripher* zugeordnet. Die nächste Autobahnauffahrt ist in etwa 45-minütiger Autofahrt zu erreichen. Das nächstgelegene Oberzentrum liegt etwa 50 km entfernt. Die Fallstudiengemeinde ist topographisch stark geprägt (vgl. Abbildung 74).

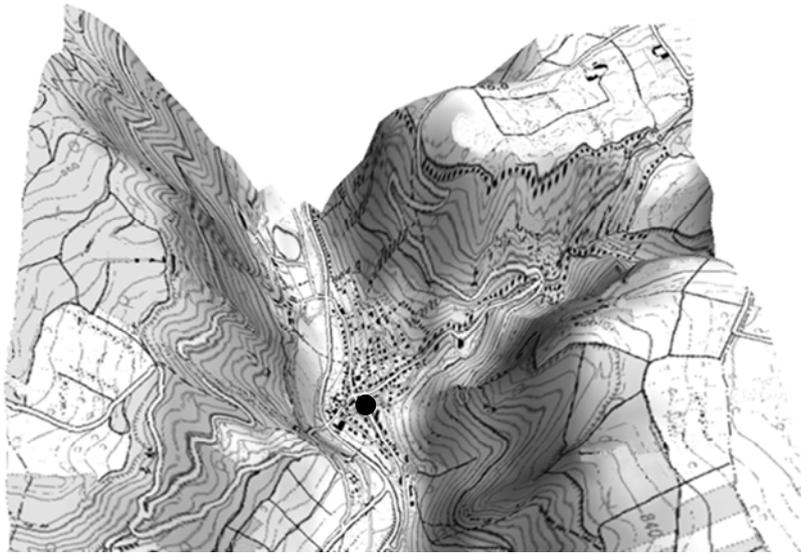


Abbildung 74: Fallstudiengemeinde F. Statisch perspektivische Ansicht der Topographischen Karte, 5-fach überhöht Landesvermessungsamt Baden-Württemberg 2003.

Die Fallstudiengemeinde lässt sich in die Gemeindegrößenklasse bis 1.000 Einwohner einordnen (Melderegisterauskunft 03.03.2009). Abbildung 75 zeigt für die 1970er- bis Mitte der 1990er-Jahre eine sehr positive Bevölkerungsentwicklung mit einer durchschnittlichen Bevölkerungszunahme um etwa zehn Prozent. Seit Ende der 1990er-Jahre ist ein Abwärtstrend festzustellen, welcher sich in den letzten Jahren jedoch wieder ausgeglichen hat. Die Differenz der Trendfortschreibung und der Bevölkerungsprognose (ohne Wanderungen) entwickelt sich zum Jahr 2030 weiter auseinander. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung in der Fallstudiengemeinde beträgt zum 31.12.2008 knapp 42 Jahre. Für das Jahr 2025 wird ein Altersdurchschnitt von etwa 45 Jahren prognostiziert. Die zukünftige Entwicklung kleinerer Gemeinden wird im Interview als problematisch herausgestellt.

Demographie

>>das was empirisch auf dem Tisch liegt, das ist katastrophal, das [...] ist für kleine Gemeinden sehr ernüchternd, mehr als ernüchternd,<<

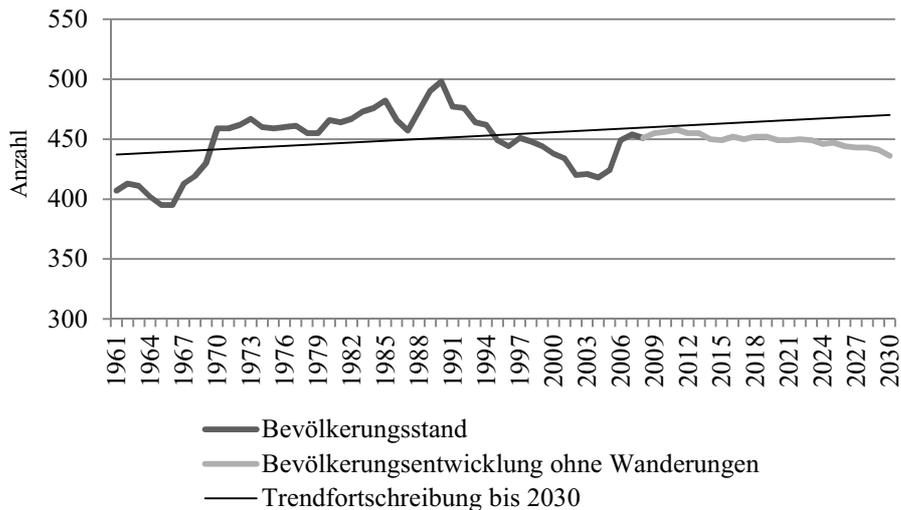


Abbildung 75: Fallstudiengemeinde F. Bevölkerungsentwicklung. Eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

*Sozialversicherungs-
pflichtig
Beschäftigte und
Berufspendler*

Die Anzahl der Sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Arbeitsort hat sich von 1998 bis 2008 um 60 Prozentpunkte auf etwa 100 Personen erhöht. Die Anzahl der Berufseinpendler hat sich von knapp 30 Personen im Jahr 1998 auf 65 Personen im Jahr 2008 erhöht. Die Anzahl der Berufsauspendler ist um fünf Personen vom Jahr 1998 auf knapp 170 Personen im Jahr 2008 gestiegen, was jedoch als marginal bezeichnet werden kann. Die Anzahl der Einpendler ist bezogen auf 1998 um 24 Prozentpunkte auf etwa 65 Personen angestiegen.

*Kommunaler
Vermögens- und
Verwaltungshaushalt*

Bezogen auf die kommunalen Einnahmen der Gemeinde fallen insbesondere zwei Extremwerte in den Jahren 1987 sowie 1989 mit Einnahmen von 3.000 bis 3.700 Euro pro Person auf. Seit Beginn der 1990er-Jahre haben sich die Einnahmen zwischen 2.200 Euro und 2.800 Euro pro Person eingependelt, was etwa dem Landesdurchschnitt entspricht (vgl. Abbildung 76).

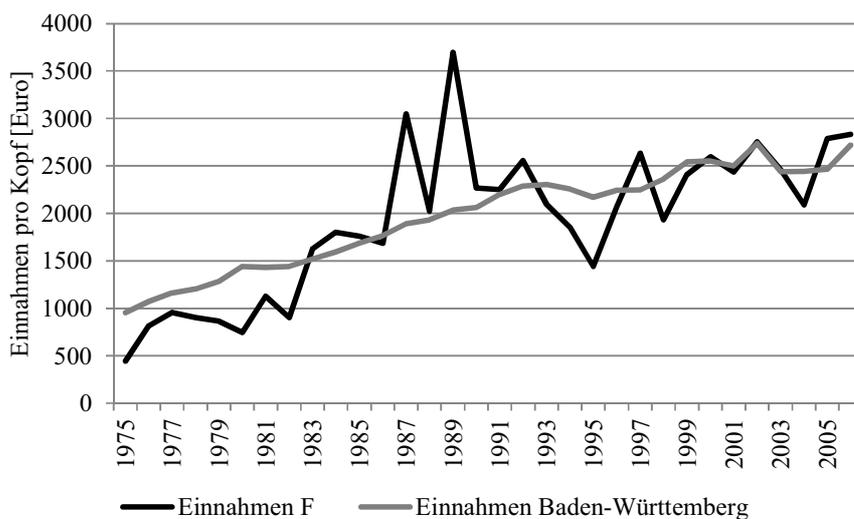


Abbildung 76: Fallstudiengemeinde F. Einnahmen Kommunalhaushalt (Verwaltungs- und Vermögenshaushalt). Eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

Abbildung 77 stellt die kommunale Bautätigkeit im zeitlichen Verlauf dar. Im Jahr 1994 ist kann eine stark erhöhte Bautätigkeit von etwa zehn fertiggestellten Wohngebäuden festgestellt werden.

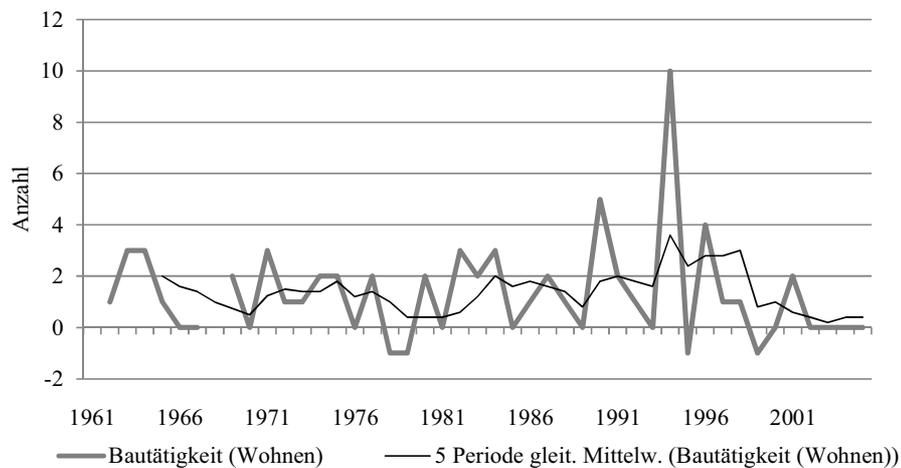


Abbildung 77: Fallstudiengemeinde F. Bautätigkeit (Wohnen). Eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

Die Baulandpreise im Landkreis entwickeln sich nur sehr zaghaft nach oben. Über den gesamten Zeitraum von 1970 bis 2008 betrachtet, ist ein Anstieg von etwa 40 Euro pro Quadratmeter festzustellen, was weit unter den Entwicklungen des Landesdurchschnitts liegt (vgl. Abbildung 78).

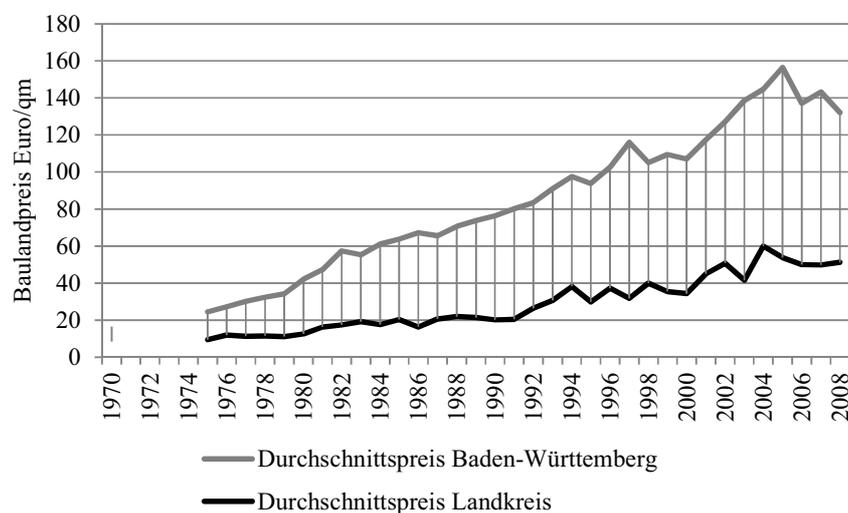


Abbildung 78: Fallstudiengemeinde F. Durchschnittspreise für Bauland. Eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

Die Daseinsvorsorge auf kommunaler Ebene ist bedingt gewährleistet. Das Rathaus wurde zu einem „Dienstleistungszentrum“ umfunktioniert, wobei ein Dorfladen die Versorgung durch die notwendigsten Lebensmittel gewährleistet. Des Weiteren sind im Rathaus zwei Arztpraxen sowie eine Sparkasse untergebracht. Es gibt es einen Kindergarten, jedoch keine Schule. Die Kraft, welche die Gemeinde auf sich genommen hat um eine gewisse Mindestversorgung anbieten zu können, wird im Interview herausgestellt.

>>Das ist für kleinere Gemeinden das größte Problem ((Deckung des kurzfristigen Bedarfs)), ob das mal funktioniert eines Tages, da habe ich meine Zweifel, wie lange es uns noch gelingt das zu sichern- [...] das Rathaus ist ja ein Dienstleistungszentrum, und da haben wir einen Dorfladen, der hat fünf Jahre jetzt wieder seinen Laden verlängert, [...] eine Zweigstelle Sparkasse, und es ist aber wichtig, dass die Leute solidarisch bleiben, also da muss der Bürgermeister schon oft sprechen dass die auch solidarisch sind und bleiben,<<

Stolz ist der/die Interviewpartner/in auf die Versorgung der Gemeinde mit High-Speed Internet.

>>[[F]] bekommt jetzt am 18. November ((2009)) schnelles Internet, wir sind die einzige Gemeinde wo die „Telekom“ da praktisch investiert hat, und in Betrieb geht, aber wenn da nicht bestimmte Vorleistungen gemacht worden wären wie Leerrohre zu verlegen im Außenbereich [...] dann würde das nicht funktionieren, wobei ich bei der „Telekom“ sagen muss ‚den Betrag den wir bezahlen müssen, das sind 22000 Euro‘, das bringen die Bürger durch Spenden auf, [...] und ich bin überrascht wie viele junge Leute 50 Euro-weise kommen und spenden, wir brauchen eben die Subvention und das bürgerschaftliche Engagement,<<

Der Anschluss an den ÖPNV ist etwa mit einer einstündigen Taktung gegeben, jedoch besteht laut Aussagen des Interviewpartner/ins eine bessere Versorgung für den Schülerverkehr.

>> [...] in [[F]] ist ein Omnibusunternehmen niedergelassen, [...] das kommt uns natürlich sehr zugute, dass wir ein Endpunkt sind im Nahverkehr [...] also wir legen Wert darauf dass die Kinder ihren eigenen Nahverkehr haben, das muss schon erträglich sein <<



5.2.1.1 Quartiersebene

Insgesamt liegen für Fallstudiengemeinde F 5 zu untersuchende Quartiere vor. 2 Quartiere sind in die Altersklasse Q6080, 3 in die Altersklasse Q9000 einzuordnen. Die Quartiere der 1960er- bis 1980er Jahre weisen nicht die typischen homogenen städtebaulichen Strukturen auf, sondern wirken vielmehr beliebig.



Abbildung 79: Fallstudiengemeinde F. Städtebauliche Struktur (umrandet Q6080). Schwarzplan 1:20.000.

Tabelle 11 stellt die analysierten Quartiere nach Altersklassen und der Anzahl der Anwohner in den Quartieren der 1970er-Jahre sowie der 1990er- und 2000er-Jahre dar.

Tabelle 11: Datenerfassung Fallstudiengemeinde F		
Altersklasse Quartier	Quartiere	Anzahl Personen
1950er-Jahre	0	0
1960er-Jahre	0	0
1970er-Jahre	2	137
1980er-Jahre	0	0
1990er- bis 2000er-Jahre	3	89

Der Gebäudebestand der Quartiere aus den 1960er- bis 1980er-Jahren weist insbesondere enorm große Gebäudegrößen auf, welche den Anschein von Mehrfamilienhäusern erwecken, was jedoch nur in wenigen Fällen zutreffend ist; der kommunale Anteil an MFH beträgt 0,6 Prozent. Vereinzelt sind in den Erdgeschossen Kleingewerbe untergebracht.



Abbildung 80: Fallstudiengemeinde F. Images Quartiere der 1960er- bis 1980er-Jahre .

Das Wohnumfeld kann als wenig attraktiv bezeichnet werden. Im Interview wird u. a. auf die anfallenden Kosten zur Gestaltung von Freiräumen und der Instandhaltung beispielsweise der Infrastruktur hingewiesen.

>>[...] und ich bin ein großer Anhänger davon solche Plätze zu schaffen, soweit es eben fiskalisch möglich ist, [...] viele denken erst an das Schlagloch in der Straße,<<

Gebäudegrundfläche

Die durchschnittliche Gebäudegrundfläche liegt in den Quartieren der 1970er-Jahre bei 133 Quadratmetern, in den Quartieren der 1990er-Jahre bei 152 Quadratmetern.

Nettowohndichte

Insgesamt beträgt die durchschnittliche Nettowohndichte der untersuchten Quartiere 42,4 EW/ha. Die Wohndichte der 1960er- bis 1980er-Jahre Wohnquartiere beträgt 35,2 EW/ha, wobei die Wohndichte in den Quartieren der Altersklasse Q9000 bereits bei einer Einwohnerdichte von 47,3 EW/ha liegt. Gemessen an den normativen Zielwerten nach Westphal (Westphal 2008) zeigt sich, bezogen auf die Quartiersfläche, im Bereich Verkehr eine geringe Abdeckung, im Bereich soziale Infrastruktur eine geringe Abdeckung sowie im Bereich Wohnungsnachfrage ebenfalls eine geringe Abdeckung²⁰.

Grundstücksgröße und Flächenpotentiale

Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt in den Quartieren der Altersklasse Q9000 etwa 750 Quadratmeter. Der Anteil der Freifläche in den Quartieren der Altersklasse Q6080 beträgt 27,7 Prozent, in der Altersklasse Q9000 39,6 Prozent. Der hohe Anteil in der Altersklasse Q9000 ist insbesondere auf verschiedene Neubaugebiete, bzw. unbebaute Bauplätze zurückzuführen. Für die Altersklasse Q6080 konnten 5 freie Bauplätze identifiziert werden.

²⁰ Vgl. hierzu Kategorienbildung Kapitel 2.2 Wohneigentum und Eigenheim, Tabelle 1.

Der Altersdurchschnitt der Einwohner in den untersuchten Quartieren beträgt 41,1 Jahre. Der Altersdurchschnitt der Einwohner in den Quartieren der 1960er- bis 1980er-Jahre beträgt 53,5 Jahre, in den Quartieren der 1990er- bis 2000er-Jahre 32,9 Jahre.

Demographie

Der Anteil an Gebäudeleerständen beträgt 6,8 Prozent (4 Wohngebäude). Drei der Wohngebäude sind den Quartieren der 1960er- bis 1980er-Jahre zuzuordnen, eines den 1990er-Jahre Quartieren. Im Interview wird die zukünftige Leerstandsproblematik als schwerwiegend hervorgehoben.

Leerstände

>>das ist ein riesengroßes Problem ((Leerstände)), richtig ist, dass das Wachstum nach außen nicht uferlos sein kann, dass auch im Innenbereich leben da sein muss, das Leben kann sich nicht immer mehr an die Peripherie verlagern, insofern ist die Revitalisierung und Aktivierung von Bausubstanz sehr wichtig, aber es ist schwer zu bewegen, das muss man ganz offen sagen,<<

5.1 Zusammenfassung der Fallstudien

Um allgemeingültige Aussagen über die Entwicklungen der 1960er- bis 1980er-Jahre Eigenheimgebiete treffen zu können, werden die einzelnen Fallstudien-ergebnisse zusammenfasst. Die Darstellung erfolgt zuerst auf kommunaler, und anschließend auf der Quartiersebene.

Fast alle der untersuchten Gemeinden bestehen aus mehreren Ortsteilen, was auf die Gemeindereform aus den 1970er-Jahren zurückzuführen ist. Die größte Gemeinde (bezogen auf Einwohnerzahlen) besteht aus neun Ortsteilen (E), die zweitgrößte aus sieben (A), alle weiteren aus zwei Ortsteilen. (B, C, D); ausgenommen Fallstudiengemeinde F (ausschl. Hauptort). Die Einwohneranzahl der Fallstudienobjekte liegt etwa zwischen 500 bis 11.000.

Ortsteile

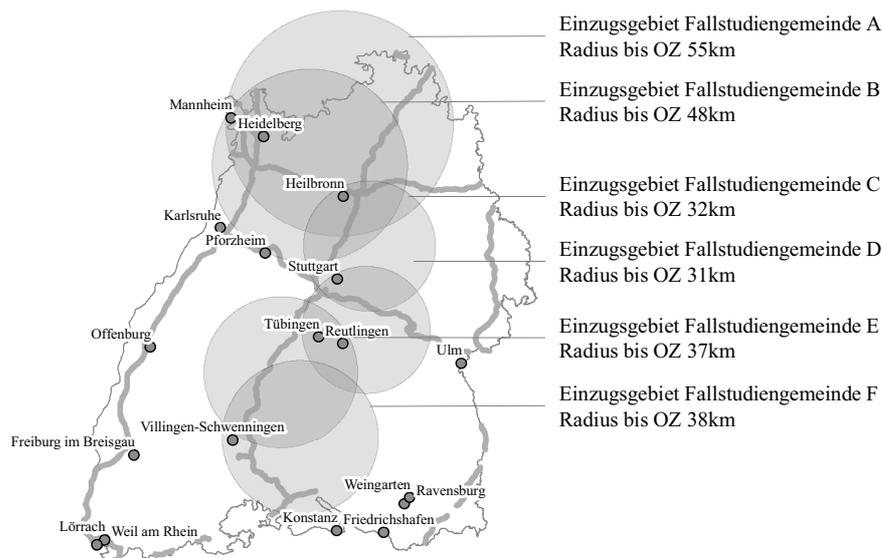
Ausgehend von den untersuchten Fallstudiengemeinden sind die jeweils nächstgelegenen Oberzentren (OZ) in etwa 30- bis 50-minütiger Autofahrt zu erreichen, die nächste Autobahnauffahrt liegt in etwa 10- bis 45-minütiger Entfernung zu den Fallstudiengemeinden (vgl. Tabelle 13). Zwei der untersuchten Gemeinden sind über Schienenverkehr in den ÖPNV eingebunden (C, D). Diese liegen im nahen Umland zur Landeshauptstadt Stuttgart und profitieren somit vom Ausbau des regionalen Schienennetzes.

*Interkommunale
Infrastruktur*

Tabelle 12: Infrastrukturelle Einbindung der Fallstudiengemeinden

Fallstudiengemeinde	Entfernung OZ [min] Autofahrt	Autobahnauffahrt [min]
E	30	10
A	50	30
C	30	15
D	40	20
E	40	25
F	50	45

Alle weiteren Gemeinden sind in das regionale Busnetz eingebunden, wobei die Taktungszeiten (ein bis zwei Stunden) beispielsweise für Berufspendler kaum praktikabel sind. Abbildung 81 stellt die Einzugsgebiete der Fallstudiengemeinden bezogen auf die nächstgelegenen Oberzentren (Radius) aus dem zentralen Orte System des LEP Baden-Württembergs dar.



● Oberzentren nach LEP Baden-Württemberg 2002

■ Bundesautobahn

Abbildung 81: Einzugsgebiete der Fallstudiengemeinden.

Demographie

Die Bevölkerungsentwicklung bis 2030 beschreibt in allen Gemeinden einen Bevölkerungsrückgang. Dieser ist jedoch in vier von sechs Fällen darauf zurückzuführen, dass keine statistischen Erhebungen mit Wanderungsdaten vorliegen. Für die Fallstudiengemeinde E (mit Wanderungen) wird jedoch ein Rückgang von 8,0 Prozentpunkten, für die Gemeinde D (mit Wanderungen) ein Rückgang von 2,5 Prozentpunkten prognostiziert. Die landesweite Bevölkerungsentwicklung ist mit einem Rückgang von 3,5 Prozentpunkten im selben Betrachtungszeitraum ebenfalls rückläufig (Statistisches Landesamt 2009). Für die Fallstudiengemeinden A, B und C, für welche keine Wanderungen ausgewiesen wurden, kann jedoch bereits eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen Jahren (etwa seit Beginn der 2000er-Jahre) festgestellt werden, sodass ein anhaltender rückläufiger Bevölkerungstrend nicht auszuschließen ist.

Die Entwicklung des Durchschnittsalters der Fallstudiengemeinden bis 2025 entspricht etwa der des Landesdurchschnitts, welche mit einer durchschnittlichen Zunahme von 4,2 Jahren vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg angegeben wird (Statistisches Landesamt 2009). Der höchste Anstieg des Durchschnittsalters bis 2025 ist in Fallstudiengemeinde D mit einer Zunahme von 5,5 Jahren festzustellen. In Fallstudiengemeinde E steigt der Altersdurchschnitt um 4,5 Jahre; in den Fallstudiengemeinden B und C um 4,4 und 4,3 Jahre. Der geringste Anstieg des Durchschnittsalters ist in den Gemeinden A und F mit einem Anstieg von 3,0 und 3,1 Jahren festzustellen.

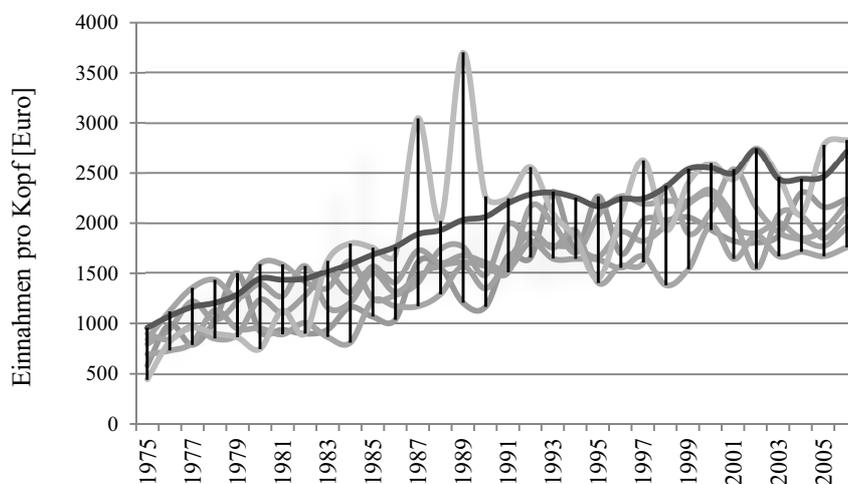
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Berufspendler

Im Untersuchungszeitraum 1998 bis 2008 weisen vier der untersuchten Fallstudiengemeinden einen Rückgang von etwa 10 bis 20 Prozent an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort auf (E, A, B, D). In zwei der untersuchten Gemeinden ist jedoch ein Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Arbeitsort (C, F) festzustellen; bei Fallstudiengemeinde F eine Zunahme von 60 Prozentpunkten von 1998 bis 2008. Die Anzahl der Berufsauspendler ist in allen Gemeinden gestiegen. Die Anzahl der Berufseinpender ist insbesondere in den Fallstudiengemeinden gestiegen, in denen auch eine Zu-

nahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Arbeitsort festzustellen ist (Fallstudiengemeinden F und C).

Die Einnahmen der Kommunalhaushalte der Fallstudiengemeinden befinden sich, bezogen auf den Betrachtungszeitraum von 1975 bis 2006, tendenziell im Aufwärts- oder Stagnationstrend. Abbildung 82 stellt die Einzelentwicklungen der untersuchten Gemeinden dem Landesdurchschnitt (dunkelgraue Linie) gegenüber. Im zeitlichen Verlauf bis 2006 lässt sich eine Ausdifferenzierung der Entwicklungen bezogen auf die einzelnen Gemeinden feststellen. Während Ende der 1970er-Jahre eine maximale Differenz von etwa 500 Euro pro Person im kommunalen Vergleich festzustellen ist, hat sich diese bis zu Beginn der 2000er-Jahre bereits verdoppelt.

*Kommunale
Einnahmen*



■ Landesdurchschnitt der Einnahmen der Kommunalhaushalte Baden-Württemberg

Abbildung 82: Einnahmen der Kommunalhaushalte. Eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

Besonders auffällig sind die beiden Peaks in den Jahren 1987 und 1989, welche jeweils Einnahmen von etwa 3.000 und 3.600 Euro pro Person darstellen, und der Fallstudiengemeinde F zuzuordnen sind.

Die Entwicklung der durchschnittlichen relativen Bautätigkeit der Gemeinden ist im Betrachtungszeitraum von 1962 bis 2006 rückläufig. Abbildung 83 stellt die fertiggestellten Wohngebäude pro 1.000 Einwohner gegenüber. Durchschnittlich kann unter Einbeziehung aller untersuchten Gemeinden von einer Halbierung der jährlichen Bautätigkeit gesprochen werden.

Bautätigkeit

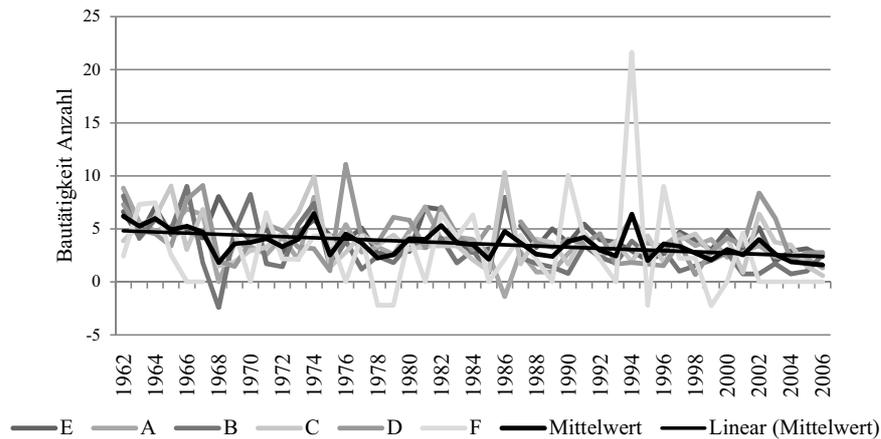


Abbildung 83: Bautätigkeit pro 1.000 Einwohner [Anzahl der fertiggestellten Wohngebäude]. Eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

Abbildung 84 veranschaulicht im Netzdiagramm die durchschnittliche Anzahl von EZFH pro Jahr nach Baualtersklassen. Es hebt sich insbesondere der Gebäudebestand an EZFH in den Altersklassen 1958-1968, 1969-1978 und 1979-1987 hervor.

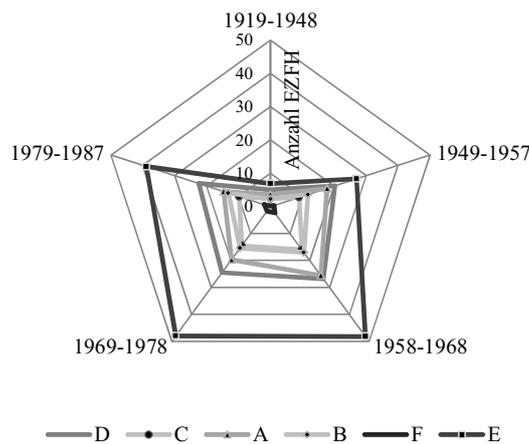


Abbildung 84: Anzahl EZFH nach Baualtersklassen. Eigene Darstellung nach der Gebäude- und Wohnungszählung 1987.

Baulandpreise

Die Baulandpreise der Landkreise lassen sich, bezogen auf den Landesdurchschnitt, jeweils in drei überdurchschnittliche und drei unterdurchschnittliche Entwicklungen einteilen (vgl. Abbildung 85). Besonders stark ist der Anstieg im Landkreis der Fallstudiengemeinde D, welcher sich deutlich von den anderen Landkreisen abhebt. Ebenfalls über dem Landesdurchschnitt liegen die Landkreise der Gemeinden B und C. Die Entwicklungen der Landkreise der Fallstudiengemeinden A, F und E sind ähnlich, und steigen weniger stark an als der Landesdurchschnitt.

Die Interviewergebnisse ermöglichen eine weitere Ausdifferenzierung der Baulandpreise auf kommunaler Ebene. Der Durchschnittspreis für Bauland auf Kreisebene kann jedoch als durchaus realistisch für die untersuchten Gemeinden eingeschätzt werden.

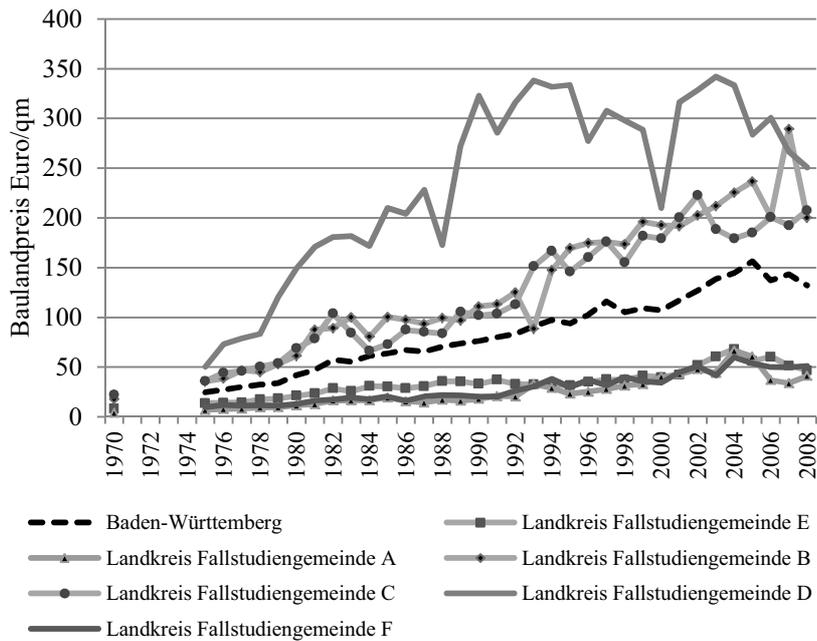


Abbildung 85: Durchschnittspreise (EURO/qm*) für Bauland insgesamt. Eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

E: >>[...] wir haben eben Preise von unter 100 Euro ((pro Quadratmeter)), das ist der Hintergrund, und deswegen darf man uns diese Qualität nicht nehmen,<<

A: >>[...] also hier bekommen Sie einen Platz [...] für 50 Euro pro Quadratmeter, vollerschlossen, und die günstigsten Plätze hier in [[A]] sind 55 Euro,<<

B: >>[...] ich meine wenn man um Heidelberg einen Zirkel legt wie die Grundstückspreise sich entwickeln, gehen sie nach [[B]] mit maximal 130 Euro oder [...] etwa 15 Kilometer von hier, wo man etwa das drei bis dreieinhalb fache bezahlen muss, [...] wenn man den Weg hierher gefunden hat, dann merkt man ganz schnell dass es so weit gar nicht ist, und da sind wir natürlich dann schon günstiger im Preis,<<

5.1.1 Quartiersebene

In den untersuchten Fallstudiengemeinden wurden insgesamt 124 Quartiere untersucht. Tabelle 14 stellt die Zusammenfassung aller erfassten Quartiere nach Altersklassen dar. Demnach sind 5 Quartiere der Altersklasse Q50, 93 Quartiere der Altersklasse Q6080, und 26 Quartiere der Altersklasse Q9000 zuzuordnen.

Altersklasse Quartier	Quartiere (=n)	Anzahl Personen
1950er-Jahre	5	305
1960er-Jahre	29	3268
1970er-Jahre	36	3796
1980er-Jahre	28	3896
1990er- bis 2000er-Jahre	26	2970

Geographische Lage der Quartiere

Entsprechend der drei gebildeten Altersklassen, Q50, Q6080 sowie Q9000, liegen Quartiere der Altersklasse Q6080 vom Ortsmittelpunkt aus gesehen tendenziell dezentral, hingegen Quartiere der Altersklasse Q50 den Ortsmittelpunkt bilden. Die Quartiere der Altersklasse Q9000 bilden den Abschluss der bisherigen Siedlungsentwicklung. Stark vereinfacht kann somit das Bild von drei Ringsegmenten gezeichnet werden, welche von innen nach außen die Quartiere Q50, Q6080 und schließlich Q9000 abbilden.

Gebäudegrundfläche

Abbildung 86 zeigt die Entwicklung der durchschnittlichen Gebäudegrundfläche, welche in den 1970er-Jahren mit etwa 133 Quadratmetern am höchsten lag, und sich dann in den 1980er-Jahren auf eine durchschnittliche Größe von 130 Quadratmetern reduzierte. In der Altersklasse Q9000 liegt die durchschnittliche Gebäudegrundfläche bei 125 Quadratmetern, in der Altersklasse Q6080 bei 129 Quadratmetern.

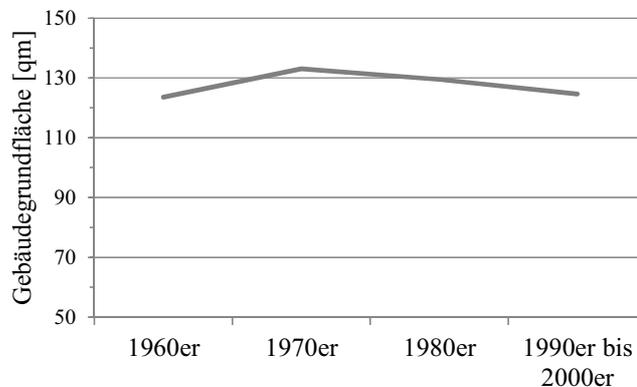
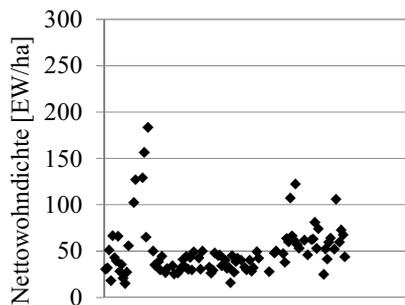


Abbildung 86: Durchschnittliche Gebäudegrundfläche Zusammenfassung.

Die durchschnittliche Nettowohndichte der 124 untersuchten Quartiere beträgt 52,8 EW/ha. Abbildung 87 (links) zeigt die Verteilung der quartierssscharfen Durchschnittswerte der Altersklasse Q6080, deren Gesamtdurchschnitt bei 50,4 EW/ha liegt. Bis auf einige Ausreißer (MFH) ist die Punktwolke im unteren Sechstel der Skala deutlich erkennbar. Die durchschnittliche Nettowohndichte der Q9000 Quartiere, Abbildung 87 (rechts), liegt bereits bei 60,5 EW/ha. Die Nettowohndichte der Quartiere der Altersklasse Q50 beträgt 56,6 EW/ha.

Nettowohndichte in den 1960er- bis 1980er-Jahre Quartieren (n=93)



Nettowohndichte in den 1990er- bis 2000er-Jahre Quartieren (n=26)

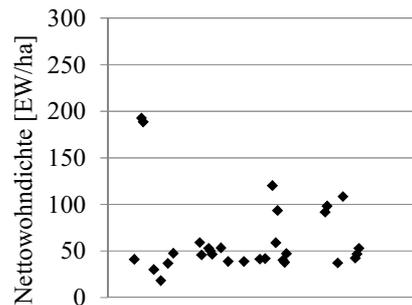


Abbildung 87: Nettowohndichte in den Altersklassen Q6080 und Q9000.

Bemessungsgrundlage zur Einschätzung der Nettowohndichte-Werte ist der Anteil der Netto-Quartiersfläche, welcher die vorgegebenen Zielwerte erreicht (Westphal 2008; vgl. Kapitel 2.2 Wohneigentum und Eigenheim - Wohndichte). Im Bereich Verkehr zeigt sich bei allen untersuchten Fallstudiengemeinden durchschnittlich eine hohe Abdeckung. Die Spannweite der durchschnittlichen Nettowohndichte-Werte im Bereich soziale Infrastruktur ist sehr groß, sodass sich, bezogen auf die Quartiersfläche, insgesamt eine mittlere Abdeckung feststellen lässt. Im Bereich Wohnungsnachfrage lässt sich ausschließlich eine geringe Abdeckung feststellen. Tabelle 14 zeigt eine Übersicht der drei Kategorien gering, mittel, hoch der erreichten normativen Zielwerte nach Westphal.

Tabelle 14: Flächenabdeckung Nettowohndichte nach Westphal

Fallstudien-Gemeinde	EZFH Anteil [%]	Abdeckung Verkehr [%]	Abdeckung soziale Infrastruktur [%]	Abdeckung Wohnungsnachfrage [%]
E	96,6	hoch	gering	gering
A	96,3	hoch	gering	gering
B	92,0	hoch	gering	gering
C	87,8	hoch	mittel	gering
D	89,9	hoch	hoch	gering
F	99,4	gering	gering	gering

Nach Aussage der Interviewpartner sind insbesondere die rückläufige Anzahl an Kindern in Schulen und Kindergärten Indizien für eine „Entdichtung“. Zudem wird auch auf die mangelnde Kostendeckung und Abhängigkeit von staatlichen Subventionen hingewiesen.

B: >>[...] ich habe ja den Kindergarten auch in meinem Fachbereich und da kann man die Auswirkungen ganz deutlich spüren, [...]<<

F: >>[...] wenn bei Kanal und Wasser insgesamt 10 Euro pro Kubikmeter erreicht sind, dann macht der Bürger hier nicht mehr mit, wir hoffen dass in Zukunft Subventionsbereiche da sind-[...] wir werden sicherlich beim Kindergarten mehr subventionieren als das in größeren Städten der Fall ist, und wir brauchen bei Kanal und Wasser [...] hochprozentige staatliche Zuschüsse, da haben wir auch gekämpft, wenn der Staat da nicht mit 70 oder 80 Prozent eintritt wäre der Lebensunterhalt so hoch, dass der Bürger sicherlich nicht mehr mitmachen würde,<<

Hervorgehoben wird von einem/r Interviewpartner/in, dass die kommunale Siedlungspolitik als eine angemessene Reaktion auf die Wohnungsmarktnachfrage zu verstehen ist, wobei dieses Anliegen sehr vehement vertreten wurde.

E: >>[...]wir haben errechnet bei Baugebieten [...], die man die letzten 20 Jahre ausgebaut hat [...] wie viele Menschen wohnen dort, und wie viele Bauflächen haben wir dort, das ist ja dann doch die Nettowohndichte in ihrer Sprache, [...] regionalplanerisch will man uns einen Dichtewert von 60 auferlegen, in den Ortsteilen draußen, in den ländlichen Gebieten sagt man 45 könnte man beibehalten, ja (), diese 60 bedeuten dann letztendlich dass ich keine Baugrundstücke [...] mit 650 Quadratmeter mehr habe, sondern dass ich auch andere Bauformen habe, also Reihenhäuser, Doppelhäuser, mehrgeschossig und so was, und der Bautypus ist das der bei uns überhaupt nicht geht ((sic!)), wenn sie die Häuser anschauen dann sind das Einfamilienhäuser und die Menschen wollen drum rumlaufen, [...]<<

Grundstücksgröße und Flächenpotentiale

Die Größen der Grundstücke in den untersuchten 124 Quartieren haben sich seit den 1970er-Jahren stetig verkleinert. Während die durchschnittliche Größe der Grundstücke in den 1960er-Jahren bei etwa 800 Quadratmetern lag, lag sie in den 1970er-Jahren bei 860 Quadratmetern; in den 1980er-Jahren bei 840 Quadratmetern. Die durchschnittliche Grundstücksgröße der Altersklasse Q9000 beträgt etwa 590 Quadratmeter.

Die Flächenpotentiale der Altersklasse Q6080 betragen durchschnittlich 28 Prozent der Wohn- und Gebäudedefreifläche aller untersuchten Quartiere. In den Quartieren der Altersklasse Q9000 beträgt der Anteil der Flächenpotentiale 40 Prozent, was insbesondere auf nicht vollständig bebaute Neubaugebiete zurückzuführen ist.

In den Quartieren der 1960er- bis 1980er-Jahre konnten bis zu 88 unbebaute Bauplätze innerhalb einer Gemeinde identifiziert werden. In den Interviews wurde herausgestellt, dass es sich hierbei um private Baulandbevorratung handelt. Demnach wird baureifes Land für den familiären Eigenbedarf, insbesondere von Kindern und Enkeln, vorgehalten. Diese Flächenpotentiale stehen dem kommunalen Baulandmarkt somit nicht mehr zur Verfügung.

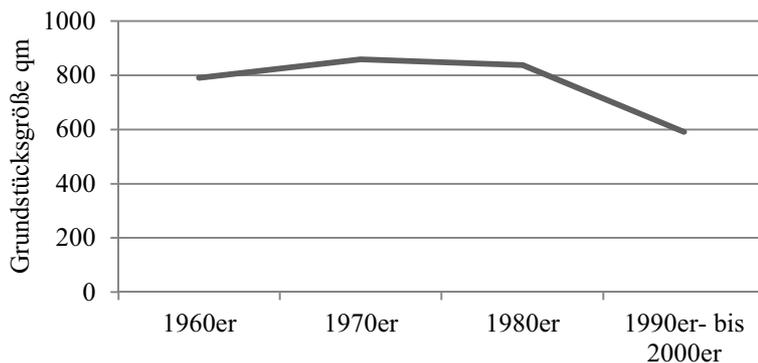


Abbildung 88: Grundstücksgröße bebauter Grundstücke.

Die Angaben der Interviewpartner/innen zu Grundstücksgrößen und deren Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt sind teilweise sehr detailliert, was ggf. auf die Priorität hinsichtlich der Marktgängigkeit schließen lässt. Größere Grundstücke werden stärker nachgefragt, und auch als Verkaufsvorteil der 1960er- bis 1980er-Jahre Quartiere bezeichnet.

A: >>>>Ja also ich sage mal so bei uns sind im Durchschnitt die Bauplätze etwa 600 Quadratmeter groß, das ist ja recht viel, [...] das sind die mittleren ((600 Quadratmeter)), das sind die gängigen, wir haben so ganz kleine Plätze mit etwa 400 Quadratmetern, die gehen bei uns gar nicht, [...] und die ganz großen, die haben so 1200 oder 1100 Quadratmeter, also das wäre die Tendenz, [...] etwa so 550 bis 600 Quadratmeter sind ideal,<<

C: >>[...] diese 70er-Jahre ((Eigenheime)) die sind eher nachgefragt, die stehen sicherlich auch nicht so lange leer- vor allem weil die Grundstücke dort riesig sind, diese Baugebiete wurden einfach großzügig geplant, und ein Grundstück in dieser Größe bekommt man heute nicht mehr so einfach,<<

In den Quartieren der 1960er- bis 1980er-Jahre liegt die durchschnittliche Belegungsdichte bei 3,1 Personen, was als moderat bezeichnet werden kann. Jedoch leben gegenwärtig bereits in 25,8 Prozent der Quartiere der 1960er- bis 1980er-Jahren weniger als 2,5 Personen pro Wohngebäude. In den Quartieren der Altersklasse Q9000 liegt die durchschnittliche Belegungsdichte bei 2,9 Personen.

Belegungsdichte²¹

Abbildung 89 stellt die Streuung der Ergebniswerte des Durchschnittsalters in den untersuchten Quartieren dar. Das Durchschnittsalter der Bewohner in den Quartieren der Altersklasse Q6080 streut von etwa 26 bis 58 Jahre; der Durchschnitt liegt bei 45 Jahren.

Demographische Faktoren und Entwicklungen

Etwa ein Viertel der untersuchten Quartiere weist dabei einen Altersdurchschnitt von über 50 Jahre auf, sowie gleichermaßen ein Viertel einen Altersdurchschnitt unter 40 Jahre. In der Altersklasse Q9000 streut das Durchschnittsalter von etwa 27 bis 57 Jahre, wobei der Durchschnitt bei 38 Jahren liegt und somit deutlich geringer ist als der der Altersklasse Q6080. Etwa ein Viertel der Quartiere weisen einen Altersdurchschnitt über 40 Jahre auf, hingegen knapp 75 Prozent einen Altersdurchschnitt unter 40 Jahre aufweisen. Der Altersdurchschnitt der Altersklasse Q50 liegt mit 53,0 Jahren am höchsten. Stark vereinzelt

²¹ Bewohner pro WHS.

finden sich Quartiere mit einem Altersdurchschnitt über 60 Jahre, diese können jedoch als Ausreißer bezeichnet werden, und finden somit keine weitere Betrachtung.

Durchschnittsalter in den 1960er- bis 1980er-Jahre Quartieren (n=93) Durchschnittsalter in den 1990er- bis 2000er-Jahre Quartieren (n=26)

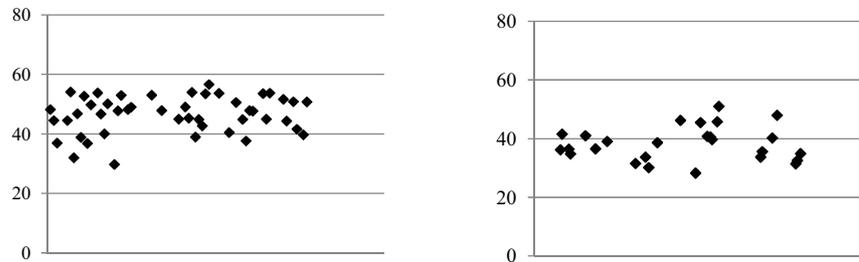


Abbildung 89: Altersdurchschnitt in den Quartieren der Altersklasse Q6080 und Q9000.

Auffällig sind insbesondere die Quartiere der Fallstudiengemeinde E, welche insgesamt ein Durchschnittsalter von 41,8 Jahren aufweisen, was im Vergleich zu den anderen Fallstudiengemeinden signifikant jünger ist. Dies ist insbesondere auf die große Anzahl an Neubaugebieten der Altersklasse Q9000 (34,9 Jahre) zurückzuführen.

In den Interviews wird die kommunale Siedlungs- und Bevölkerungsstruktur so beschrieben, dass sich vornehmlich in den Neubaugebieten junge Familien niederlassen, und somit der Altersdurchschnitt hier geringer ist - bei homogener Altersstruktur. In den Ortskernen hingegen, sowie in den Quartieren der 1960er- bis 1980er-Jahre, liegt das Durchschnittsalter der Bevölkerung deutlich höher; die Altersstruktur kann dabei sowohl als homogen als auch heterogen bezeichnet werden.

B: >>[...] in den Baugebieten die erst jüngst erschlossen wurden, liegt der Altersdurchschnitt deutlich besser als im Innenstadtbereich, wir stellen auch fest dass der Ortsteil [[II]] unter dem Landesdurchschnitt liegt vom Altersdurchschnitt her, während [[I]] über dem Landesdurchschnitt liegt<<

D: >>[...] die Gebiete die sie untersuchen ((1960er- bis 1980er-Jahre Eigenheimgebiete)) die haben sicherlich eine überdurchschnittliche Altersstruktur [...], da kann man auch erkennen, dass dieser Umbruch von dem sie vorher angesprochen haben, langsam stattfindet<<

Um der Überalterung der Bevölkerung vorzubeugen werden im Prinzip zwei Strategien von den Kommunen verfolgt, (1) die Ausweisung von Neubaugebieten, (2) die Pflege und Qualifizierung von bereits bestehenden Gebieten.

E: >>[...] wir werden danach schauen dass wir unser ständiges Angebot an Neubaugebieten aufrecht erhalten können, wohl nicht zu jedem Zeitpunkt an jedem Ortsteil, aber insgesamt, und wir werden in der Zukunft darauf achten, [...] dass man diese Schwerpunkte mehr in der Kernstadt setzt,<<

D: >>[...] weil wir im Sinne der Bestandspflege auch dankbar sind wenn sich die Familien dort ((Quartiere der 1960er- bis 1980er-Jahre)) niederlassen, hat natürlich auch mit der Sache zu tun, dass wir dann weniger Bauland ausweisen

müssen, sodass man sich letzten Endes behilft im Bestand, noch schöner wäre es wenn eben auch der Altbaubestand, im historischen Kern in der Richtung wahrgenommen würde, aber da kann ich das weniger erkennen, da ist es schwieriger [...] <<

Der Anteil an Gebäudeleerständen (WHS) in allen untersuchten Quartieren beträgt durchschnittlich 6,3 Prozent. In der Altersklasse Q6080 liegt der Anteil der Leerstände durchschnittlich bei 6,9 Prozent, in den Quartieren der Altersklasse Q9000 bei 3,4 Prozent. Abbildung 90 zeigt die Verteilung von Gebäudeleerständen nach der Quartiersgröße.

Leerstände

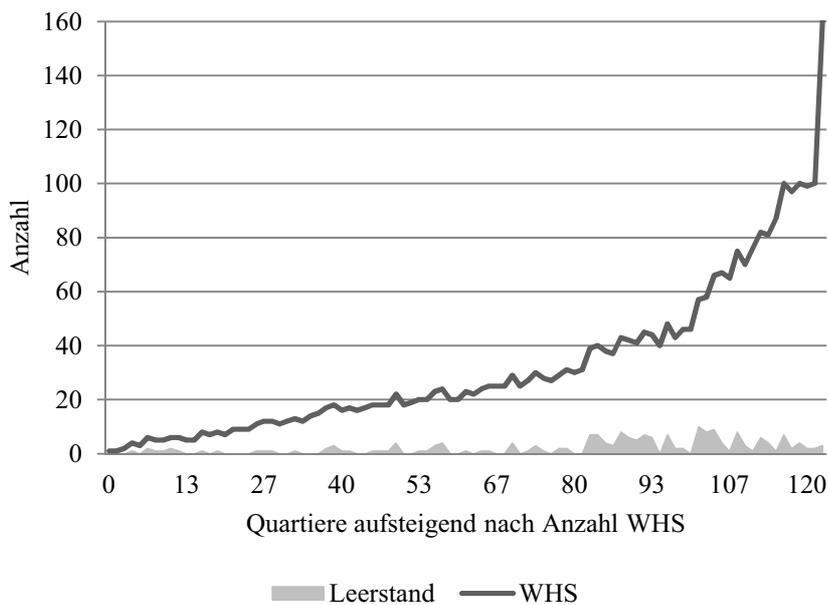


Abbildung 90: Leerstände Altersklasse Q6080.

Die quantitativen Ergebnisse der GIS-Quartiersanalysen zu Gebäudeleerständen werden in den Interviews weitaus dramatischer geschildert als sie quantitativ in Erscheinung treten. Insbesondere in den Ortskernen treten vermehrt Leerstände auf oder sind zu erwarten, wohingegen Quartiere der 1960er- bis 1980er-Jahre nicht prinzipiell als problematisch wahrgenommen werden.

F: >>das ist ein riesengroßes Problem ((Leerstände)), richtig ist, dass das Wachstum nach außen nicht uferlos sein kann, dass auch im Innenbereich leben da sein muss, das Leben kann sich nicht immer mehr an die Peripherie verlagern, insofern ist die Revitalisierung und Aktivierung von Bausubstanz sehr wichtig, aber es ist schwer zu bewegen, das muss man ganz offen sagen, <<

E: >>[...] die Leerstände sind insbesondere in unseren ländlich strukturierten Gemeinden ein Problem, das ist natürlich ganz klar, hier in „E“ vielleicht nicht mal so sehr, aber draußen in den Dörfern da ergeben sich frappierende Leerstände, <<

D: >>Ja also, mir wären jetzt keine Leerstände in diesen Gebieten bekannt, zumindest nicht dauerhaft- es mag sein dass die Eigentümer, die Erbgemeinschaften die da dahinter stehen, eine gewisse Zeit brauchen bis sie sich klar geworden sind was mit dem Objekt passiert, aber ich denke länger als ein hal-

bes Jahr oder Jahr hab ich da noch nichts auf dem Markt gesehen,<<

Um Leerstände zu vermeiden verfolgen die Gemeinden zwei Ansätze. (1) die aktive Vermittlung von Angebot und Nachfrage durch die Kommunalverwaltungen, (2) die Inanspruchnahme von staatlichen Fördermitteln.

E: >>[...] man muss sich draußen ((Neubaugebiete)) etwas zurückhalten, [...] und ich muss gleichzeitig langfristig eine Planung aufbauen, wie man an diese Grundstücke innen herankommt, und das machen wir auch, derzeit indem wir schauen wem das im Ort gehört, wer wohnt noch drin, wie lange noch und wann wird das dann ungefähr frei, und da sind diese „LEADER“ Programme, da sind wir ja mit zwei oder drei Ortschaften drin, man hat Sanierungsprogramme gemacht, über die Dorferneuerung über die ELR, das sind alles gute Ansätze um innerörtliche Potentiale zu erschließen [...]<<

B: >>Adressen weitergeben um zu sagen ,unterhaltet euch doch mal mit dem‘, [...] also wir bewegen uns da ziemlich am Anfang würde ich sagen, wo man bemerkt da gibt es die einen oder anderen Dinge die man beleuchten sollte, hauptsächlich unter dem Hintergrund Landessanierungsprogramme, gibt es also Fördertöpfe an die man kommen kann, um diesen Leerständen entgegen zu wirken<<

Daseinsvorsorge

Die Mindestversorgung an Lebensmitteln und Gesundheitsdienstleistungen differenziert sich bezogen auf die Hauptorte und weiteren Ortsteile aus. Von den untersuchten sechs Fallstudien haben vier eine gesicherte Daseinsvorsorge im Hauptort, hingegen 16 Ortsteile (von 23) als unterversorgt bezeichnet werden können, und auf die Versorgung über den Hauptort oder Nachbarorte angewiesen sind. Besonders Fallstudiengemeinde C ist, bezogen auf die Gemeindegröße, hier weit unterdurchschnittlich entwickelt.

Es werden diverse Anstrengungen von den Gemeindeverwaltungen unternommen, um einen Mindeststandard an Versorgung gewährleisten zu können. Dies reicht von mobilen Einkaufsläden bis hin zu einem Rathaus mit Dorfladen, Arztpraxis und Sparkasse.

F: >>Das ist für kleinere Gemeinden das größte Problem ((Deckung des kurzfristigen Bedarfs)), ob das mal funktioniert eines Tages, da habe ich meine Zweifel, wie lange es uns noch gelingt das zu sichern-<<

A: >>ja also hauptsächlich in [[I]] haben wir alles gedeckt, während in diesen Ortsteilen, also in [[VI]] gibt es eine Bäckerei und ein Lebensmittelgeschäft, von diesen wird der Ortsteil [[V]] mitversorgt in dem die Bäckerin morgens Tüten mit Brötchen an die Tür hängt, dann gibt es eine mobile Metzgerei, und hier in [[I]] gibt es zwei Metzgereien und zwei Bäcker und eine Bäckerei davon fährt auch mit ihrem Auto durch die Lande und verkauft aus dem Auto raus, [...]<<

Im Bereich der Verkehrsinfrastruktur betonen einige Interviewpartner, dass die Kostendeckung des ÖPNV insbesondere über den Schulverkehr zu Stande kommt, aber auch die Finanzierung hierüber aufgrund demographischer Veränderungen nicht stabil ist. Der Anbindung der Gemeinden an den ÖPNV verschlechtert sich sukzessive, jedoch kann in einem Fall von einer Erweiterung

gesprochen werden; für das Jahr 2011 wird im Rahmen des Netzausbaus der Region Stuttgart eine S-Bahn Haltestelle geplant (Fallstudiengemeinde C) so dass hier der bisherige Bahnbetrieb ergänzt wird.

E: >>Jetzt sage ich mal was provokatives, der ÖPNV in so einer strukturierten Stadt wie bei uns mit dieser Größenordnung, den können sie einfach vergessen, da ist einfach kein Bedarf und auch kein Angebot da, das Angebot des ÖPNV lässt sich nur aufrecht erhalten durch den Schülerverkehr,<<

C: >>Also im Moment vom ÖPNV, vom Schulverkehr her gibt es immer wieder mal Probleme, dass die Betreiber die kleinen Orte nicht mehr alle zehn Minuten anfahren, wobei ich sagen würden dass es für die Größe ((Gemeindegröße)) eigentlich noch ganz in Ordnung ist, dann haben wir hier auch die Wahl ob man mit dem Zug oder dem Bus in die Schule fahren mag, in [[II]] hat man auf alle Fälle den Bus, was auf alle Fälle eine Verbesserung bringen wird ist der S-Bahn-Ringschluss der 2011 kommen wird, und dann hat [[I]] auf alle Fälle auch eine S-Bahn Station, das wird dann auch vom Takt her besser sein [...]<<

B: >>[[B]] ist gut angebunden, wir sind an das Stadtbussystem [...] angebunden, insofern kommen sie in sehr kurzen Intervallen aus dem Ort heraus, die Ortsteile waren bis vor wenigen Wochen auch an die Bahn angebunden, die wurde jetzt aber stillgelegt [...] <<

Hinsichtlich der technischen Infrastruktur empfand es der/die Interviewpartner/in der Gemeinde F erwähnenswert, auf die in Eigeninitiative erbrachte Erschließung der Gemeinde mittels Glasfasernetz (s. g. High Speed Internet) hinzuweisen.

F: >>[[F]] bekommt jetzt am 18. November ((2009)) schnelles Internet, wir sind die einzige Gemeinde wo die „Telekom“ da praktisch investiert hat, und in Betrieb geht, aber wenn da nicht bestimmte Vorleistungen gemacht worden wären wie Leerrohre zu verlegen im Außenbereich [...] dann würde das nicht funktionieren, wobei ich bei der „Telekom“ sagen muss ,den Betrag den wir bezahlen müssen, das sind 22000 Euro‘, das bringen die Bürger durch Spenden auf, [...] und ich bin überrascht wie viele junge Leute 50 Euro-weise kommen und spenden, wir brauchen eben die Subvention und das bürgerschaftliche Engagement,<<

In den Bereichen Schule und Bildung verdeutlichen die Interviewpartner/innen, dass derzeit eine ausreichende Versorgung gewährleistet ist (auch im Rahmen eines interkommunalen Schülerpendelverkehrs), jedoch diese in der Zukunft als nicht zugesichert bezeichnet werden kann.

Im Rahmen der frühkindlichen Erziehung wird von Seiten der Gemeinden ein verändertes Nachfrageverhalten festgestellt, woraufhin versucht wird das kommunale Angebot entsprechend anzupassen.

E: >>[...] dass man vor allem ein gutes Angebot an Grund- und Hauptschulen und dann eben an weiterführenden Schulen hat, wir haben sehr früh eine Realschule eingerichtet, [...] und dieses Gymnasium [...]<<

A: >>Also ich denke da sind wir vielleicht noch einigermaßen im grünen Bereich, natürlich zeigt sich auch dort eine gewisse Tendenz, [...] was im ganzen Land ja irgendwo herrscht, wir sind schon mit den Nachbargemeinden im Austausch und versuchen Konzepte zu erarbeiten,<<

D: >>Also ganz gut würde ich sagen, also rein vom Bestand her haben wir eine Haupt- und Realschule, das heißt wir haben bis aufs Gymnasium eigentlich alles an weiterführenden Schulen was man so anbieten kann, und ein Gymnasium ist in einer Gemeinde oder Stadt wie [[D]] wahrscheinlich eher unüblich, [...] wir haben eine Grundschule wir haben sechs Kindergärten, darunter fünf im Stadtteil [[I]] und einen im Stadtteil [[II]], die in [[I]] haben auch einen Waldkindergarten, das sind fünf Einrichtungen, sodass wir auch mittlerweile in der Breite sehr viel haben, wir haben eine Ganztagesbetreuung, wir haben eine altersgemischte Betreuung, wir sind gerade dabei eine Kinderkrippe einzurichten [...] wir haben aber auch in [[I]] vermutlich strukturell bedingt noch nicht den quantitativen Bedarf, wir haben keine 30 oder 40 Kinder in der Ganztagsbetreuung sondern halt nur zwölf, aber das Angebot gibt es,<<

C: >>Also da denke ich sind wir für unsere Verhältnisse sehr gut ausgestattet, wir haben in beiden Ortsteilen zwei Kindergärten, jeweils einen gemeindlichen und einen von der Kirche, wir haben in beiden Ortsteilen eine Grundschule, [...] also das ist ja nicht selbstverständlich dass man sich das leistet, wir haben in beiden Ortsteilen Hallen für die Vereine, also ich finde das Angebot ist gut hier,<<

6 Ergebnisse

Das Kapitel beinhaltet neben der Aus- und Bewertung der Fallstudienresultate die Beantwortung der Forschungsfragen. Die zusammengefassten Fallstudienresultate werden dabei in einen weiteren Zusammenhang gestellt, sodass neben den lokalen Gegebenheiten auch gesamtgesellschaftliche Veränderungen einbezogen werden. Bei der Beantwortung der Forschungsfragen wird zudem dezidiert auf die einzelnen formulierten Hypothesen eingegangen.

6.1 Aus- und Bewertung der Fallstudienresultate

Im Folgenden werden die empirischen Teilergebnisse der Fallstudienkommunen aus- und bewertet. Hierzu werden neben den quantitativen Resultaten der Quartiers- und kommunalen Analyse (vgl. Kapitel „4.3.1 Quantitative Analyse“) insbesondere die Interviewteile eins und zwei eingebunden (vgl. Kapitel „4.3.2 Qualitative Analyse“), sodass neben den wertungsneutralen auch die diskutierten Interviewabschnitte zur Bewertung herangezogen werden. Da der quartierscharfen Betrachtung, insbesondere der 1960er- bis 1980er-Jahre Quartiere, hier eine besondere Bedeutung zukommt, erfolgt ausgehend von dieser Analyseebene die induktive Ergebnisprojektion auf eine allgemeingültigere Ebene.

6.1.1 Soziodemographischer Wandel

Die Auswirkungen demographischer Veränderungen spiegeln sich in den empirischen Resultaten deutlich wider. Ein Viertel der Quartiere der 1960er- bis 1980er-Jahre weist einen Altersdurchschnitt von über 50 Jahren auf (oberste 25% der Werte), jedoch ebenfalls ein Viertel der Quartiere weist ein Durchschnittsalter von unter 40 Jahren auf (unterste 25% der Werte). Das Durchschnittsalter der Bevölkerung in den Quartieren der 1960er- bis 1980er-Jahre beträgt 45 Jahre. Im Zusammenhang der geführten Interviews und Quartiersanalysen lassen sich bezogen auf das Durchschnittsalter der Bevölkerung in den Quartieren der 1960er- bis 1980er-Jahre tendenziell drei Quartierstypen unterscheiden: (1) Quartiere mit hohem Altersdurchschnitt und vornehmlich homogener Altersstruktur (50 Jahre und älter; es hat noch kein Generationswechsel stattgefunden), (2) Quartiere mit mittlerem Altersdurchschnitt (etwa 40 bis 50 Jahre; Generationswechsel setzt ein) und heterogener Altersstruktur sowie (3) Quartiere mit niedrigem Altersdurchschnitt und vornehmlich homogener Altersstruktur (40 Jahre und jünger; Generationswechsel ist bereits vollzogen). Quartiere mit durchschnittlichen Lebensalter zwischen 40 und 50 Jahren weisen einen Anteil an Gebäudeleerständen von etwa 10 Prozent auf, wohingegen Quartiere mit durchschnittlichem Lebensalter über 50 sowie unter 40 Jahren einen Anteil an Leerständen von etwa 5 Prozent aufweisen. Es ist davon auszugehen, dass Quartiere in denen es zum Generationswechsel kommt, kurzfristige Leerstände aufweisen, wohingegen Quartiere mit abgeschlossenem bzw. noch ausstehendem Generationswechsel geringere Leerstandsquoten aufweisen.

*Ausdifferenzierung
des
Durchschnittsalters
der Anwohner in den
Quartieren*

Alle untersuchten Gemeinden weisen im Hinblick auf das Jahr 2025 einen Anstieg des Altersdurchschnitts zwischen 3,1 und 5,5 Jahren auf (vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2007). Der sukzessive Anstieg des Durchschnittsalters, sowie ggf. der Bevölkerungsrückgang, sind den Gemeindeverwaltungen bekannt. Der Anstieg des Durchschnittsalters stellt eine Wechselwirkung aus der Alterung der Bevölkerung sowie dem Rückgang jüngerer Generationen durch Wegzug und sinkende Geburtenraten dar. Im Wesentlichen werden die demographischen Veränderungen in den Gemeinden an den rückläufigen Größen der Schulklassen oder in der Kinderbetreuung zur Kenntnis genommen. Bezogen auf die städtebauliche Struktur kann innerhalb der Gemeinden eine Zunahme des Durchschnittsalters der Quartiere von innen nach außen festgestellt werden. Demnach ist der Altersdurchschnitt der Anwohner im Ortskern mit 53 Jahren am höchsten, dann folgen die Quartiere der 1960er- bis 1980er-Jahre mit einem Altersdurchschnitt von 45 Jahren und schließlich die Anwohner in den Neubaugebieten der 1990er- bis 2000er-Jahre mit einem Altersdurchschnitt von 37,7 Jahren. Diese Ergebnisse der GIS-Quartiersanalysen bestätigen die Interviewergebnisse.

A: >>[...] es ist einfach so dass in den Neubaugebieten die jüngeren Wohnen, und im Ortskern die Älteren,<<

*Kommunale Ansätze
zur Senkung des
Altersdurchschnitts*

Die Auswertungen der Interviews zeigen, dass demographische Veränderungen in den untersuchten Gemeinden bereits festgestellt werden, man sich hier jedoch in Bezug auf die Quartiere der 1960er- bis 1980er-Jahre am Beginn der Entwicklungen sieht. Zudem wird eine gewisse Resignation von Seiten der Kommunalverwaltungen in den Interviews signalisiert, welche sich insbesondere auf die Überalterung und zunehmenden Leerstandsquoten in den Ortskernen bezieht.

Größtenteils verfolgen die Gemeinden angebotsorientierte Baulandpolitiken, um Anreize für den Zuzug junger Familien zu setzen oder Familiengründer in den Gemeinden zu halten. Einige der Kommunen sind jedoch zudem um die Qualifizierung des Gebäudebestandes bemüht. Die Priorität der Bestandsqualifizierung ist im Allgemeinen jedoch geringer als die der Baulandausweisung, was auch an der ungleich größeren Herausforderung liegen mag.

E: >>[...] und erst seit einigen Jahren, seit wir einen größeren Vorrat in Geld umwandeln mussten weil unsere Haushalte im Jahr 2003 und 2004- ((vermutlich prekäre Lage des kommunalen Finanzhaushaltes)) haben wir uns nach außen geöffnet, denn wir wollten junge Familien, die Potentiale für die Familien, auch für die Geburtenentwicklung mitbringen ((sic!)), [...] dafür haben wir heute unseren Kindergarten voll, [...]<<

D: >>[...] noch schöner wäre es wenn eben auch der Altbaubestand, im historischen Kern in der Richtung wahrgenommen würde, aber da kann ich das weniger erkennen da ist es schwieriger, [...]<<

*Generationen-
monotonie*

Es ist davon auszugehen, dass demographische Veränderungen auch soziale Veränderungen nach sich ziehen. In allen Interviews wurde erklärt, dass in den Neubaugebieten vornehmlich junge Familien leben, sodass sich dort ein gewisses „Milieu“ bildet. Hier ist von einer hohen Identifikation der Anwohner unter-

einander, aufgrund desselben Lebensmodells, auszugehen. Das Zusammenleben verschiedener Generationen in einem Quartier könne jedoch zu beidseitigen Irritationen führen. Somit sei der Anreiz für junge Familien, ein Bestandsgebäude in einem Quartier mit überwiegend älteren Menschen zu erwerben, weniger attraktiv.

E: >>[...] die Gebäude standen dann irgendwann zum Verkauf, aber es wollte zunächst niemand in diese Häuser rein, alle haben gesagt ‚ich ziehe doch nicht in ein Umfeld- das ist ja ein Altenheim in dieser Straße‘ die jungen Familien wollten Kinder haben, und dann war das eigentlich sehr schlecht, mit den Häusern ist nichts mehr passiert, das soziale Gefüge hat man befürchtet geht auseinander, [...]<<

Bezogen auf die Nachfrage nach Eigenheimen ergeben sich aus Sicht der Interviewpartner/innen zwei Problemstellungen, welche auf eine Veränderung der Lebensumstände im zeitlichen Verlauf zurückzuführen sind. Einerseits ist es den jüngeren Generationen beispielsweise aus beruflichen Gründen nicht möglich, das Elternhaus nachzunutzen, andererseits hat sich vermutlich eine gewisse (finanzielle) Unabhängigkeit innerhalb von Partnerschaften ergeben, sodass gemeinsame (größere) Investitionen (bspw. in Wohneigentum) gewissermaßen ungewollte gegenseitige Abhängigkeiten innerhalb einer Partnerschaft schaffen.

*Veränderte
Lebensumstände*

C: >>Also zum Großteil nutzen sie ((jüngere Generationen)) nicht nach, also ich denke aufgrund der Lebenssituationen gehen die meisten einfach weg, entweder sie wollen nicht im Ort bleiben [...], wobei die Bindung schon noch größer ist als wie in einem Stuttgarter Stadtteil oder so, [...] also die Heimatverbundenheit ist hier sicherlich noch größer, [...], aber beruflich gesehen wird man einfach weggehen müssen, die Kinder bleiben nicht da, und wenn die Gebäude leer sind- tja, () dann werden sie meistens verkauft,<<

E: >>[...] ich sage es mal anders, bisher war das eigentlich statusgerecht, dass junge Menschen mit 30- da haben die gebaut, manchmal sofort die Heirat, aber spätestens dann im Haus die Heirat, oder umgebaut, aber man hatte ein eigenes Haus, wenn man sich dann nach sieben Jahren wieder trennt, dann entsteht ein riesen Problem, und das setzt sich zwischenzeitlich durch, und [...]wenn man mit denen spricht und die etwas aus sich herauskommen, dann muss man auf der einen Seite sagen dass man sehr viel Wert zwischenzeitlich darauf legt, um sein Mitgebrachtes zu schützen, also ich sage manchmal ‚ihr seid doch keine Eheleute wenn ihr schon am Tag nach der Hochzeit überlegt wie ihr euer Vermögen sichert‘, die denken schon wieder an die Trennung, [...]<<

Somit kann eine gewisse gesellschaftliche „Flexibilisierung“ festgestellt werden, wonach Sesshaftigkeit in Verbindung mit dem Erwerb eines Eigenheims, teilweise als hinderlich empfunden wird.

Aufgrund der niedrigen Migrantenteile in den Fallstudiengemeinden ist deren Relevanz für den untersuchten Sachverhalt als gering einzuschätzen. Zu bemerken ist allerdings, dass der Anteil an Personen mit Migrationshintergrund in den Ortsmitten (1950er-Jahre) erhöht ist, sodass demnach in Bestandsgebäuden des Ortskerns mehr Migranten als in den Quartieren der 1960er- bis 1980er-Jahre

Migranten

und den heutigen Neubaugebieten, wohnen. Auch die Interviewpartner/innen beobachten derartige Ausdifferenzierungen.

C: >>ich sehe es schon so, dass diese Menschen in den älteren Häusern wohnen, in Häusern die stark sanierungsbedürftig ((Ortskern)) wären, [...] also Probleme haben wir mit denen eigentlich nicht, es gibt auf alle Fälle keinen Brennpunkt,<<

E: >>etwa acht oder neun Prozent Migrantanteil, also auch ein durchschnittlicher Wert, es gibt also keine Auffälligkeiten,<<

Es ist jedoch davon auszugehen, dass Migranten ein grundsätzliches Interesse an (sanierungsbedürftigen) Wohngebäuden haben, was somit auch in Bezug auf die weitere Entwicklung des Gebäudebestandes der 1960er- bis 1980er-Jahre an Relevanz besitzt, da Migranten als Eigentümer bzw. Nachnutzer von Eigenheimen der 1960er- bis 1980er-Jahre in Frage kommen.

6.1.2 Wohnungsmarktsegment Eigenheim

Bezogen auf die Raumtypen des Raumordnungsberichtes 2010 weisen die Raumtypen *ländlich, sehr zentral* sowie *teilweise städtisch, sehr zentral* die höchste Bautätigkeit (125 bis 130 EZFH/1000 Einwohner) an EZFH der 1960er- bis 1980er-Jahre in Baden-Württemberg auf (vgl. Abbildung 91). *Ländlich, periphere* sowie *ländlich, sehr periphere* Raumtypen hingegen weisen die niedrigste durchschnittliche Bautätigkeit auf (94 bis 100 EZFH/1000 Einwohner).

Es erstaunt insbesondere der hohe Anteil an EZFH in *überwiegend städtisch* geprägten Gebieten mit *sehr zentraler* Lage (113 EZFH/1000 Einwohner). Dies ist jedoch darauf zurückzuführen, dass dieser Raumtyp neben den Kernstädten wie Stuttgart, Mannheim und Heidelberg auch alle angrenzenden Umlandgemeinden einschließt, welche bis zu 190 EZFH/1000 Einwohner aufweisen. Die Kernstädte hingegen weisen sehr geringe Werte von etwa 35 bis 45 EZFH/1000 Einwohner auf.

Tendenziell kann somit festgestellt werden, dass *ländlich (sehr) periphere* Raumtypen den geringsten Anteil an EZFH/1000 Einwohner aufweisen.

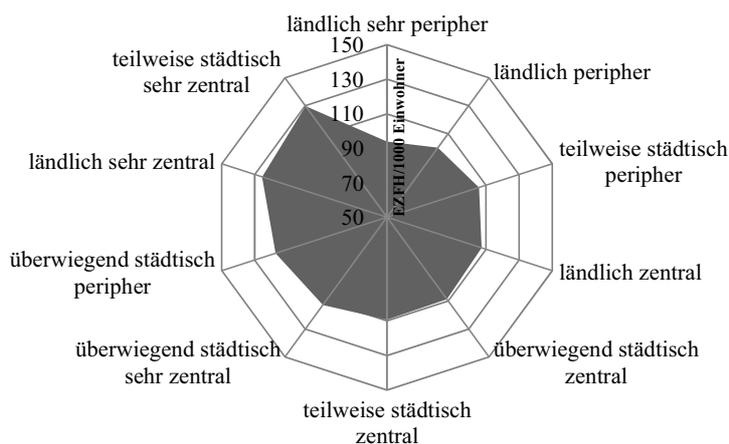


Abbildung 91: Bautätigkeit (Baufertigstellungen/1000 EW) von EZFH der 1960er- bis 1980er-Jahre in Baden-Württemberg nach den Raumtypen des ROB 2010.

Der Anteil an EZFH bildet in allen untersuchten Fallstudiengemeinden den baupatologischen Schwerpunkt. Abbildung 92 stellt den kommunalen EZFH-Anteil den Kategorien der siedlungsstrukturellen Prägung des Raumordnungsberichtes 2010 sowie den Gemeindegrößen nach Einwohnern gegenüber. Demnach weisen *ländlich* geprägte, kleinere Gemeinden einen höheren Anteil an EZFH auf als Kommunen mit *städtischer* Prägung und höheren Einwohnerzahlen, sodass eine höhere bautypologische Durchmischung gegeben ist.

*Baufertigstellungen
EZFH der
1960er- bis 1980er-
Jahre*

EZFH-Anteil

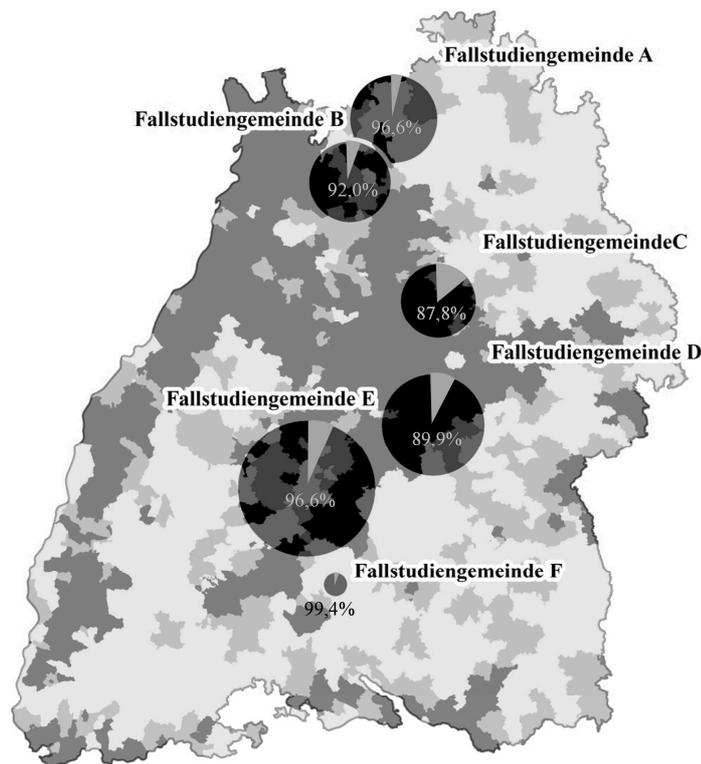


Abbildung 92: Kommunalere EZFH-Anteil und Siedlungsstrukturelle Prägung nach ROB 2010.

Quartierszyklus

Basierend auf den Wohnbiographien der Anwohner eines Quartiers lassen sich durch die Generationswechsel schematisch Wohnzyklen abbilden. Es ist davon auszugehen, dass Wohneigentum mit etwa dem 30sten bis 35sten Lebensjahr gebildet wird (Wagner und Mulder 2000, S. 52) und bereits zuvor oder nach der Eigentumsbildung die Familiengründung (Geburt der Kinder) erfolgt.

Da junge Familien innerhalb eines kurzen Zeitraumes die Eigenheimgebiete der 1960er- bis 1980er-Jahre bezogen haben, ist davon auszugehen, dass auch der Abschluss eines Nutzungszyklus‘ innerhalb eines kurzen Zeitraumes stattfindet. Abbildung 93 zeigt schematisch die Darstellung eines Quartierszyklus für den traditionellen, familialen Lebensstil. Dieser beinhaltet auch den Auszug der Kinder-Generation aus dem Elternhaus, sodass die Eltern „im leeren Nest“ (empty Nester) zurückbleiben.

Der Nutzungszyklus von Wohngebäuden beträgt etwa 30 Jahre (Institut für Bauwirtschaft und Baubetrieb 2005; Bizer, Ewen et al. 2009), sodass davon auszugehen ist, dass für die EZFH-Bestände der 1960er- bis 1980er-Jahre

Grundlegende Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden müssen (1990er- bis 2010er-Jahre).

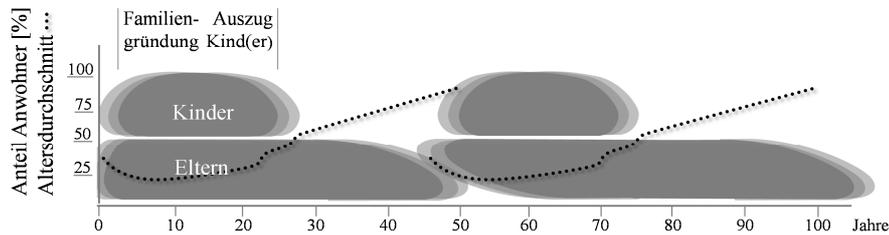


Abbildung 93: Quartierszyklus Eigenheimgebiet; traditionelles familiales Lebensbild (schematische Darstellung).

Der Altersdurchschnitt steigt mit dem Verlassen der Kinder-Generationen im Quartier stetig an (schwarze Strichlinie), bis sich sukzessive eine neue Generation an Nutzern im Quartier etabliert. Im Gegensatz zum Mietwohnen ist die Fluktuation von Anwohnern in Eigenheimgebieten weitaus geringer, sodass ein Quartierszyklus einen sehr stringenten Rhythmus (geringe Wohnmobilität und Bewohnerfluktuation) aufweist und zudem die Altersstruktur sehr homogen ist.

Der Anteil an Wohnungsleerständen in den Gemeinden mit *überwiegend städtischer* Prägung und *zentraler* Lage (ROB) ist bedeutend geringer (unter 3 Prozent) im Vergleich zu Gemeinden mit *ländlich* bis *teilweise städtischer* Prägung und *peripherer* bis *zentraler* Lage (etwa 4 bis 10 Prozent). Die Gebäudeleerstände in den Quartieren der 1960er- bis 1980er-Jahre sind in den Gemeinden mit *überwiegend städtischer* Prägung und *zentraler* Lage ebenfalls niedriger (3 und 4 Prozent) als in Gemeinden mit *ländlicher* und *teilweise städtischer* Prägung sowie *peripherer* und *zentraler* Lage – hier betragen diese zwischen 4 und 12 Prozent. Die Aussage des Interviewpartners der Fallstudiengemeinde D (*überwiegend städtische* Prägung und *zentrale* Lage) bestätigt, dass im Fall von Eigenheimgebieten der 1960er- bis 1980er-Jahre eine starke Nachfrage an Immobilien gegeben ist.

Gebäudeleerstände

D: >>Also so wie ich das gerade einschätze, habe ich noch nicht den Eindruck dass es diese ((Nachfrage-))Lücken gibt, wenn attraktive ((Bestands-))Objekte auf den Markt kommen, dann werden die stark nachgefragt, wir hatten letztlich erst wieder einen Fall in sehr guter Wohnlage und da ist ein Gebäude wirklich hochpreisig über den Tisch gegangen weil so viel Nachfrage auf dieses Objekt da war,<<

Die Interviewpartner/innen in den Gemeinden mit *ländlich* und *teilweise städtischer* Prägung und *peripherer* bzw. *zentraler* Lage schildern die Vermarktung von Wohnimmobilien der 1960er- bis 1980er-Jahre Quartiere dramatischer.

B: >>Nein, also ich würde sagen das ist genau das Problem ((1960er- bis 1980er-Jahre Wohnquartiere)), wenn wir zurückdenken muss man sich schon fragen ob man so viele Baugebiete überhaupt noch einmal ausweisen würde, ich für mich würde sagen das sind genau heute die Probleme, es gehen die Straßen kaputt, man muss am Kanal was machen, um eben auf drohende Leerstände zu reagieren, also ein Wohlfühlklima wieder zu schaffen, also daher sind

das die Probleme die uns beschäftigen werden und andere Kommunen sicherlich ebenso [...]<<

Auf Basis der Interviewergebnisse sowie der GIS-Quartiersanalysen kann somit ein Zusammenhang der Marktgängigkeit des Wohnungsteilmarktes der EZFH aus den 1960er- bis 1980er-Jahren und den Raumtypen nach dem ROB 2010 hergestellt werden. Demnach ist bei Gemeinden mit *ländlicher* und *teilweise städtischer* Prägung und *peripherer* bzw. *zentraler* Lage (Gemeinden der Peripherie) tendenziell von größeren Vermarktungsproblemen auszugehen als in Gemeinden mit *überwiegend städtischer* Prägung und *zentraler* Lage (Gemeinden des Umlandes).

Bezogen auf den historischen Gebäudebestand in den Ortskernen können in allen Gemeinden und Ortsteilen Sanierungsbedarfe sowie Gebäudeleerstände als akut bezeichnet werden. Somit ist gegenwärtig insbesondere der Ortskern Gegenstand kommunaler Planungen und Sanierungsvorhaben.

Zudem sind tendenziell in dezentralen Ortsteilen höhere Leerstandsquoten festzustellen als in den Hauptorten, was möglicherweise auf zusätzliche Infrastruktureinschränkungen zurückzuführen ist.

Um Gebäudeleerständen entgegenzuwirken, versuchen die Gemeinden insbesondere als Vermittler von Angebot und Nachfrage aufzutreten. Zudem ist die Inanspruchnahme von staatlichen Fördermitteln beliebt.

Auch Eigenheimbesitzer greifen mitunter zu pragmatischeren Lösungen wie ein Aushang an einer Balkonbrüstung eines noch bewohnten Gebäudes zeigt.

>>2 - Fam.-Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss neuwertig eingeb. Küche Heizungsanlage teilerneuert gepflegtes Grundstück 744 m² zu verkaufen. Kaufpreis € 142.000.-<<

Eigeninitiativen in dieser Form, die sicherlich einer gewissen Verzweiflung und Verkaufsnot Ausdruck verleihen, stellen jedoch Ausnahmen dar, verdeutlichen aber die Brisanz der Leerstands- bzw. Verkaufsproblematiken in den Eigenheimgebieten der 1960er- bis 1980er-Jahre. In den Interviews wurde herausgestellt, dass die Anpassung des Verkaufspreises eines EZFH an die kommunale Nachfragesituation von entscheidender Bedeutung ist, jedoch eine sehr hohe Hürde bei den Verkäufern darstellt.

Belegungsdichte

In den Quartieren der 1960er- bis 1980er-Jahre liegt die durchschnittliche Belegung eines Wohngebäudes gegenwärtig bei 3,1 Personen, was im Hinblick auf die Normalfamilie (Meyer 2008) durchaus als moderat bezeichnet werden kann. Jedoch leben gegenwärtig bereits in 25 Prozent dieser Quartiere weniger als 2,5 Bewohner pro Wohngebäude, was bereits als ein Signal für eine beginnende Entleerung einzelner Quartiere gedeutet werden kann. Andererseits ist aber auch in vielen Quartieren der 1960er- bis 1980er-Jahre eine weitaus höhere Belegungsdichte festzustellen (bis etwa 30 Personen pro Wohngebäude), was auf eine Mehrfamilienhausbebauung schließen lässt. In den Quartieren der 1990er- bis 2000er-Jahre liegt die durchschnittliche gegenwärtige Belegungsdichte bei 2,9 Personen.

Der EZFH-Bestand der 1960er- bis 1980er-Jahre ist in allen untersuchten Gemeinden der dominierende und kann als homogen bezeichnet werden. Dies bezieht sich (1) auf die Größe der Grundstücke, welche etwa zwischen 650 und 930 Quadratmetern liegt (erstes und drittes Quartil), sowie (2) auf die Lage und Größe der Gebäude (überwiegend freistehende Einfamilienhäuser).

Die Gebäudegrundfläche der Wohngebäude in den 1960er- bis 1980er-Jahre Quartieren erreicht in den 1970er-Jahren ihren Höhepunkt mit 133 Quadratmetern und flacht zu den 1960er bzw. 1980er Jahren hin ab. Die durchschnittliche Gebäudegrundfläche beträgt in den Quartieren der 1960er- bis 1980er-Jahre 129 Quadratmeter; in den Quartieren der 1990er- bis 2000er-Jahre 125 Quadratmeter. Die durchschnittliche Grundstücksgröße der 1960er- bis 1980er-Jahre Quartiere beträgt 850 Quadratmeter, die der 1990er- bis 2000er-Jahre Quartiere 590 Quadratmeter, was demnach einer Reduzierung um etwa ein Drittel entspricht (vgl. hierzu Abbildung 94).

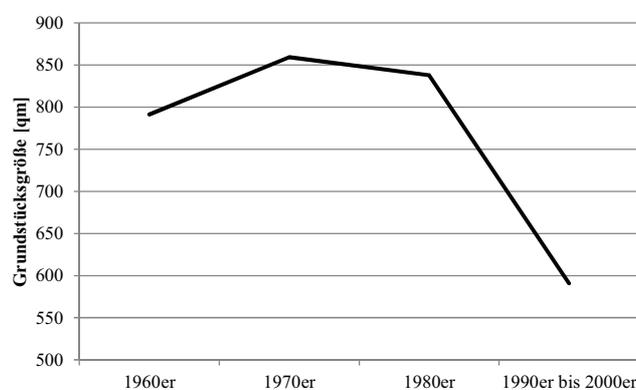


Abbildung 94: Entwicklung der durchschnittlichen Grundstücksgröße.

Auch in den Interviews werden die im zeitlichen Verlauf rückläufigen Grundstücksgrößen herausgestellt. Es wird von einigen Interviewpartnern/innen allerdings eine gewisse Mindestgrundstücksgröße für Baugrundstücke statuiert, die zugunsten der Marktfähigkeit nicht unterschritten werden sollte.

A: >>Ja, und da das also da nicht ging ((Bauplätze mit 400 Quadratmeter)), haben wir dann eine Änderung gemacht, und haben einige Grundstücke zusammengelegt-<<

E: >> wir werden, oder müssen die Bauformen oder Größen anbieten die hier nachgefragt werden,<<

Große Baugrundstücke sowie geringe Grundstückspreise seien Hauptattraktivität und Alleinstellungsmerkmal der Gemeinden des Umlandes und der Peripherie, so ein Interviewteilnehmer. Im Umkehrschluss würden die Gemeinden mit dem Zwang einer „verdichteten“ Bauweise an Attraktivität einbüßen.

Im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans (Regionalverband Neckar-Alb 2009) hat die Aufforderung des Regionalverbandes zu einer Erhöhung der baulichen Dichte besonders einen Interviewpartner/in sehr stark verärgert.

E: >>[...]und das wichtigste ist die Stabilität der Grundstückspreise, [...] wir haben eben Preise von unter 100 Euro, das ist der Hintergrund, und deswegen darf man uns diese Qualität nicht nehmen,[...] regionalplanerisch will man uns einen Dichtewert von 60 auferlegen, in den Ortsteilen draußen, in den ländlichen Gebieten sagt man 45 könnte man beibehalten, ja (), diese 60 bedeuten dann letztendlich dass ich keine Baugrundstücke mehr habe mit 650 Quadratmeter [...]<<

Nettowohndichte

Die durchschnittliche Nettowohndichte in den 1960er- bis 1980er-Jahre Quartieren beträgt 50,4 Einwohner pro Hektar, in den Quartieren der 1990er- bis 2000er-Jahre 60,5 Einwohner pro Hektar.

Die Nettowohndichtewerte wurden im Rahmen einer Klassifizierung für Wohndichtewerte in schrumpfenden Städten bewertet (Stadtstrukturtyp Ein- und Zweifamilienhäuser). Untersucht wurden die Bereiche Verkehr (Zielwerte 20 bis 80 Einwohner pro Hektar), Soziale Infrastruktur (Zielwerte 60 bis 70 Einwohner pro Hektar). sowie Wohnungsnachfrage (Zielwerte 80 bis 120 Einwohner pro Hektar) (Westphal 2008)²². Stark vereinfacht kann festgestellt werden, dass eine höhere bautypologische Durchmischung (EZFH < 90 Prozent) zu einer positiveren Bewertung im Rahmen der Einschätzung der Nettowohndichtewerte nach Westphal führt.

Die Zielwerte der im Bereich Verkehr werden von etwa 75 Prozent der 1960er- bis 1980er-Jahre Quartiere erreicht, gleiches ist für die 1990er- bis 2000er-Jahre Quartiere festzustellen. Insbesondere in den Quartieren der 1960er- bis 1980er-Jahre ist aufgrund einer durchschnittlichen Nettowohndichte von 50,4 Einwohnern pro Hektar ein hohes Entwicklungspotential (bezogen auf die hier zugrunde gelegten normativen Zielwerte) vorhanden. Dies ist im Wesentlichen auf die Infrastrukturkostendeckung zu beziehen, wonach sich der Grenzbereich der Kostenneutralität erreicht sieht; was auch die Interviewergebnisse bestätigen.

F: >>[...] wenn bei Kanal und Wasser insgesamt 10 Euro pro Kubikmeter erreicht sind, dann macht der Bürger hier nicht mehr mit, wir hoffen dass in Zukunft Subventionsbereiche da sind-[...] wir werden sicherlich beim Kindergarten mehr subventionieren als das in größeren Städten der Fall ist, und wir brauchen bei Kanal und Wasser [...] hochprozentige staatliche Zuschüsse, da haben wir auch gekämpft, wenn der Staat da nicht mit 70 oder 80 Prozent eintritt, [...] wäre der Lebensunterhalt so hoch, dass der Bürger sicherlich nicht mehr mitmachen würde,<<

Im Zusammenhang mit der sozialen Infrastruktur stellt sich jedoch die Frage, inwiefern eine kommunale Soziale-Infrastruktur in den Fallstudiengemeinden besteht, welche gewisse Nettowohndichten aus Gründen der Kostenneutralität zur Voraussetzung hat. Die soziale Infrastruktur umfasst >>[...] ein weites Spektrum an Einrichtungen und Anlagen, mit denen die Kommunen die öffentliche Daseinsvorsorge für ihre Bürger gewährleisten wie Einrichtungen des Bildungswesens, des Gesundheitswesens sowie Sozialeinrichtungen, Kultureinrichtungen, Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung und Sicherheit sowie Erholungs-, Sport- und Freizeiteinrichtungen. Zur sozialen Infrastruktur können

²² Klassifizierung der Nettowohndichtewerte in Kapitel 2.2 Wohneigentum und Eigenheim

auch solche Einrichtungen zählen, die der Allgemeinheit gegen Gebühr zur Verfügung stehen [...]« (Westphal 2008, S. 133) Da diese Einrichtungen mehrheitlich in kleineren Städten und Gemeinden nicht existieren, ist der Einschätzung der sozialen Infrastruktur bzw. den Zielwerten von 60 bis 70 Einwohnern pro nur eine eingeschränkte Aussagekraft beizumessen. Die Zielwerte im Bereich soziale Infrastruktur werden von 16 Prozent der Quartiere der 1960er- bis 1980er-Jahre Quartiere sowie 14 Prozent der 1990er- bis 2000er-Jahre Quartiere erreicht.

Die Zielwerte im Bereich Wohnungsnachfrage erreichen nur etwa sechs Prozent der 1960er- bis 1980er- Jahre Quartiere und 14 Prozent der 1990er- bis 2000er-Jahre Quartiere. Ein/e Interviewpartner/in beschreibt die vorgenommene Kategorisierung hinsichtlich der Wohnungsnachfrage als nicht angemessen, da es sich bei Eigenheimbesitzern um eine spezielle Klientel handelt, welche nicht mit dem hier zu Grunde gelegten bundesdeutschen Durchschnitt vergleichbar sei.

C: >>Ja also diesen Wert finde ich einfach für unseren Bereich nicht aussagekräftig, es wird sich ändern, das wird sich auch hier ändern, [...], man bräuchte den durchschnittlichen schwäbischen Bürger ((stellvertretend für Eigenheimbesitzer)), der eine ganz andere Meinung hat als der durchschnittliche Deutsche Bürger,<<

Die Differenz der Nettowohndichte der 1960er- bis 1980er-Jahre Quartiere (50,4 EW/ha) und der Quartiere der 1990er- bis 2000er-Jahre (60,5 EW/ha) ist gegenwärtig in erster Linie auf die durchschnittliche Grundstücksgröße zurückzuführen (Differenz 260 Quadratmeter); nicht etwa auf die Belegungsdichte (Differenz 0,2 Personen/WHS). In den Interviews wird auch die instabile Kostendeckung, welche durch die Unterschreitung einer gewissen Wohndichte hervorgerufen werden kann, angesprochen. Kriterien zur Bewertung bzw. Einschätzung gebietsbezogener Nettowohndichten gibt es bei den Kommunalverwaltungen allerdings nicht.

Ein Ergebnis der geführten Interviews ist zudem, dass nach der hier erfolgten Kategorisierung in Bestandsimmobilien bis 1959 und Bestandsimmobilien von 1960 bis 1989 letztere ein deutlich geringeres Sanierungs- bzw. Modernisierungspotential darstellen, was auf die geringere Nutzungsdauer und somit Abnutzung zurückzuführen ist. Zudem befindet sich die technische Gebäudeausrüstung meist noch im funktionsfähigen Zustand. Daher kann der insgesamt als besser einzuschätzende Gebäudezustand sowie die Gebäude- und Grundstücksgröße als Wettbewerbsvorteil des Wohngebäudebestandes der 1960er- bis 1980er-Jahre gegenüber dem historischen Gebäudebestand im Ortskern eingeschätzt werden

Eigenheime im Wettbewerb und Nachfragegruppen

C: >>[...] ich denke diese Gebäude sind echt schwierig ((1950er Jahre)), da gibt es auch immer ein bisschen längere Leerstände, weil die Gebäude müsste man also auch umfassend sanieren, die entsprechen überhaupt nicht mehr dem heutigen Stand, und solche Bereiche [...] diese 70er Jahre die sind eher nachgefragt, die stehen sicherlich auch nicht so lange leer- vor allem weil die Grundstücke dort riesig sind, diese Baugebiete wurden einfach großzügig ge-

plant, und ein Grundstück in dieser Größe bekommt man heute nicht mehr so einfach,<<

A: >>Ja ((zögert)) also sie sind vielleicht ein bisschen problembehafteter ((Gebäude aus den 1950ern)), weil manchmal wenn ewig nichts an den Gebäuden gemacht wurde, weiß man nicht was da auf einen zukommt, bei den neueren Gebäuden aus den 60er Jahren [...], kann man aber doch das eine oder andere mit einer neuen Heizungsanlage oder einem neuen Aufbau- () man muss Geld vorab in die Hand nehmen, aber der Aufwand ist durchaus noch geringer, [...] ich denke dass viele die sich ein 60er-Jahre Haus aussuchen auch denken, ,da kann ich jetzt mal wohnen und die Heizung hält noch fünf Jahre',<<

In wie weit der Eigenheimbestand der 1960er- bis 1980er-Jahre mit dem neu gebauten Eigenheim in Konkurrenz treten kann, ist vermutlich sehr stark von individuellen Nachfrageansprüchen, in finanzieller, ästhetischer und technischer Hinsicht, abhängig, wobei kleinere bauliche Eingriffe oftmals ausreichend sein können, um das Bestandsgebäude den Bedürfnissen der Nachfrager anzupassen. Grundsätzlich muss jedoch festgestellt werden, dass der Gebäudebestand aus den 1960er- bis 1980er-Jahren in energetischer und teilweise auch ästhetischer Hinsicht gänzlich anderen Standards unterliegt. Daher sind entsprechende Modernisierungsmaßnahmen vorzunehmen- um den Ein- und Zweifamilienhausbestand der 1960er- bis 1980er-Jahre im Vergleich zu den Neubauten wettbewerbsfähig zu machen (vgl. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2008).

D:>>[...] ich habe den Eindruck das manche Familien mit einem kleinen Anbau durchaus zufrieden sind, wenn man dann eine Gaube noch draufsetzt dann sind die Wohnnerfordernisse für die meisten eigentlich erst mal erfüllt, [...]<<

Als Maßstab der optimalen Wohnform wird das freistehende Einfamilienhaus beschrieben. Bauformen wie Reihenhäuser werden heute sehr gut angenommen, bilden jedoch in den 1960er- bis 1980er-Jahre Wohnquartieren eher eine Ausnahme.

B: >>Also im Moment ist es bei uns so dass jeder seine ((eigenen)) vier Wände haben möchte und um das Haus herumlaufen möchte,<<

D: >>[...]wir haben da einen Mix, einige Reihenhausbereiche die sehr gut angenommen worden sind, das heißt aber nicht dass das freistehende Einfamilienhaus nicht nachgefragt worden ist, im Gegenteil, die letzten zwei drei Jahre sind vermehrt gerade in dem Bereich neu gebaut worden,<<

Die gegenwärtige Hauptnachfrage an Eigenheimen wird, das wird in allen Interviews bestätigt, durch Familien gestellt. Vereinzelt werden von den Interviewpartnern/innen ältere Paare ohne Kinder als Interessenten zur Kenntnis genommen. Weitere Nachfragegruppen tauchen am Eigenheimmarkt in den untersuchten Gemeinden bisher nicht auf, sodass von einer relativ unflexiblen Nutzermatrix in Bezug auf das Eigenheim gesprochen werden kann.

C: >>[...] das sind vorwiegend junge Familien, manchmal sind es auch ältere Paare die keine Kinder bekommen oder bekommen wollen, aber das ist bei uns nur vereinzelt,<<

Stark polarisiert kann die Nachfragegruppe „Familiensektor“ (vgl. Meyer 2008, S. 340) bezogen auf das Wohnungsmarktsegment EZFH der 1960er- bis 1980er-Jahre in zwei Gruppen unterteilt werden. Dies sind (1) Familien, die die traditionellen Nachfragemuster einer Familie an das Eigenheim stellen; großes Grundstück freistehendes Einfamilienhaus. Es ist davon auszugehen, dass von dieser Klientel ein ebenso traditionelles Familienmodell und Geschlechterrollen gepflegt werden. (2) Familien, welche ein verändertes Nachfrageverhalten in Bezug auf das Eigenheim aufweisen, beispielsweise nach einer geringeren Wohnfläche und einem kleineren Grundstück. Auch die Bauform kann hier vom freistehenden Einfamilienhaus abweichen. Es ist davon auszugehen, dass es sich beispielsweise um Doppelverdiener-Haushalte handelt, sodass das freistehende Einfamilienhaus hier die Kapazitäten (Reproduktionsarbeit) der Haushalte, beispielsweise durch den Pflegeaufwand des opulenten Gartens, überfordern würden. Ausnahmen bilden hier selbstverständlich Haushalte mit Haushalthilfen.

Die Durchschnittspreise für Bauland auf Kreisebene entwickeln sich entsprechend den zu Grunde gelegten Raumtypen. Demnach weisen Kreise mit einem überwiegenden (Flächen-)Anteil an Gebieten mit *überwiegend städtischer* Prägung und *zentraler* Lage höhere durchschnittliche Baulandpreise auf, als Gebiete mit *ländlicher* Prägung und *peripherer* Lage. Abbildung 97 zeigt die Landkreise der Fallstudiengemeinden und durchschnittlichen Baulandpreise für das Jahr 2008.

Baulandpreise

Die Entwicklung der durchschnittlichen Baulandpreise der Landkreise ist in unmittelbarem Zusammenhang zu den kommunalen Grundstücksgrößen zu setzen. Demnach weisen Gemeinden mit niedrigeren Baulandpreisen deutlich größere Grundstücke für Neubauland aus. Die durchschnittliche Grundstücksgröße der Quartiere der 1990er- bis 2000er-Jahre beträgt beispielsweise in Fallstudiengemeinde E etwa 870 Quadratmeter (Baulandpreis 51 Euro/Quadratmeter), in Fallstudiengemeinde B 500 Quadratmeter (Baulandpreis 200 Euro/Quadratmeter).

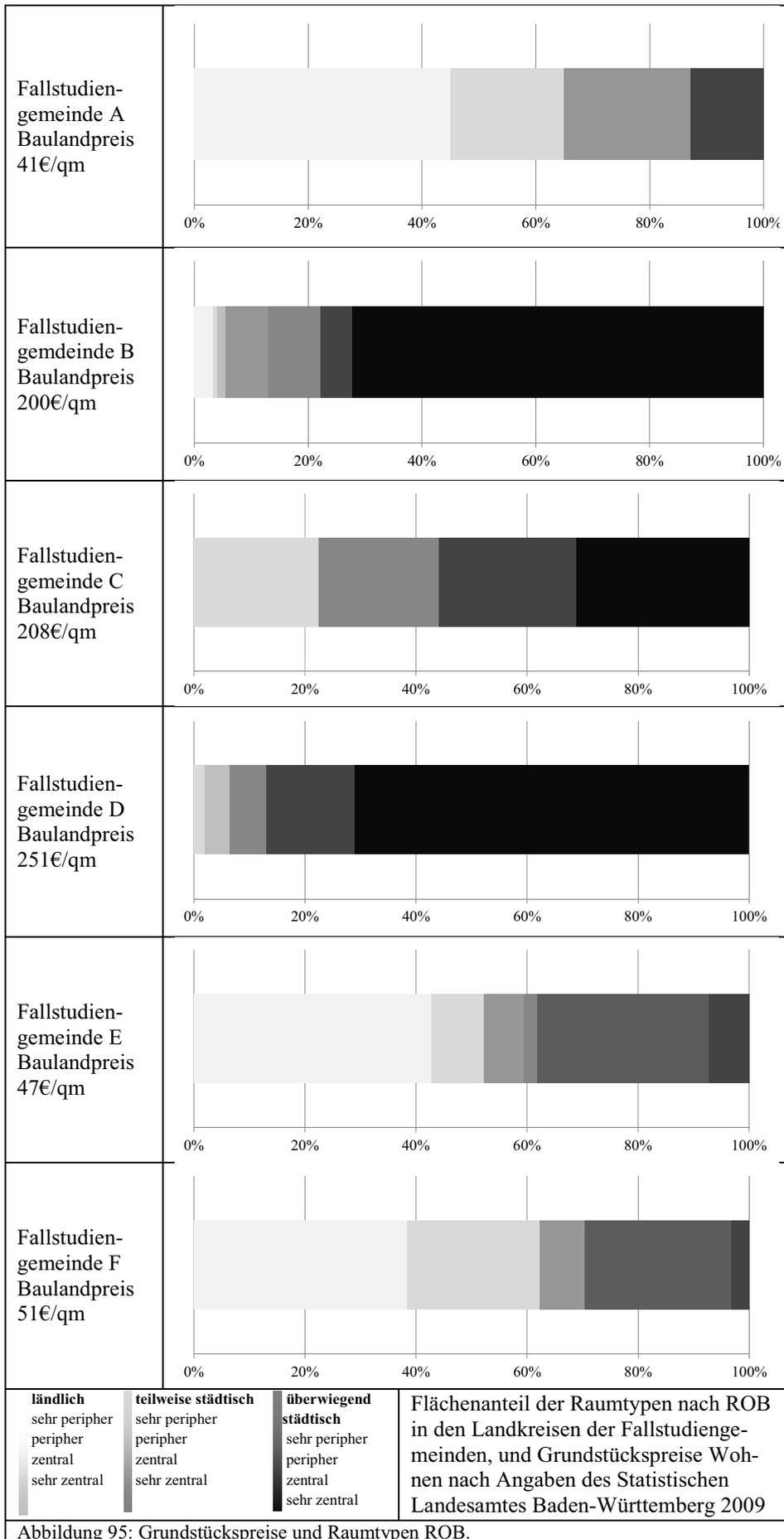


Abbildung 95: Grundstückspreise und Raumtypen ROB.

Als wesentliches Auswahlkriterium bei der Wahl des Wohnstandortes sowie der Wohnform wird in den Interviews das „Wohnen im Grünen“ beschrieben, welches als naturnah, ruhig und behütet bezeichnet wird.

F: >>[...] unsere Wohngebiete ((Neubau)) schließen sofort an das Naturschutzgebiet an, also idyllischer kann man im Grunde nicht wohnen, <<

B: >>[...] also ich denke das Behütete und dieses Natur erleben, dass das die Pluspunkte sind, [...]<<

A: >>Ja genau die Neubaugebiete die am Rand angegliedert sind, wo es eigentlich eine sehr ruhige Wohnlage hat, die typischen Merkmale eines Wohngebietes, was wir denken was die meisten wollen, nur Erholung am Abend,<<

Die zentrifugale Siedlungsentwicklung mit der sukzessiven Ansiedlung von Wohngebieten hat jedoch zur Folge, dass Siedlungsgebiete, die ehemals unmittelbar an Naturraum angrenzten, nun an neue Baugebiete anschließen. Somit ist der unmittelbare räumliche Kontakt zur Natur tendenziell nur für die jüngsten Wohngebiete gewährleistet (Neubaugebiete) und daher im Fall der 1960er- bis 1980er-Jahre Wohngebiete oftmals nicht mehr gegeben.

Das Wohnumfeld in den Quartieren der 1960er- bis 1980er-Jahre kann insgesamt als wenig attraktiv bezeichnet werden, was vermutlich mit der Fokussierung der Eigenheimbesitzer auf das Wohneigentum zusammenhängt.

Insbesondere die Anzahl und Gestaltung/Pflege öffentlicher Freiräume (mit Aufenthaltsqualität) ist tendenziell als ungenügend einzuschätzen. Aufgrund eines Generationswechsels sowie veränderten Nutzeransprüchen könnte die ansprechende Gestaltung des Wohnumfelds zu einem wesentlichen Kriterium des Erwerbs von Wohneigentum werden. Andererseits wird in den Interviews erwähnt, dass öffentliche Freiräume mit Aufenthaltsqualitäten auch als störend empfunden werden können und dann verkaufshemmend wirken.

C:>>[...] das war eine bestimmte Zeit, das hätte sich keiner getraut da mal auf eine Bank zu sitzen, denn da hätte der Nachbar ja gesehen dass man nichts tut, es klingt blöd aber es ist so, also keine Frau hätte es damals gewagt zwei Stunden neben die Kinder zu sitzen und nichts zu tun, das geht nicht, ich finde es ja witzig, ich bekomme solche Kommentare von den alten Leuten [...] zu hören, also da wird mir auch erzählt ‚die hat Zeit den halben Tag auf dem Spielplatz zu sitzen, hat die denn keinen Mann den die versorgen muss‘, das konnte man sich damals einfach nicht leisten<<

D: >>[...] das Problem das sich an diesen Freiräumen, an diesen Plätzen mit hoher Aufenthaltsqualität immer nach kürzester Zeit herausstellt, ist dass alle Leute die da herum sind [...] denken, sie seien dadurch belastet, [...] sodass man da nie seine Ruhe haben könnte, [...]<<

6.1.3 Siedlungs- und Infrastruktur

Infrastrukturelle Einbindung der Gemeinden

Während die Fallstudiengemeinden C und D mit *überwiegend städtischer* Prägung und *zentraler* Lage sehr gut über ein Schienennetz in den ÖPNV eingebunden sind, kann bei Gemeinden mit *ländlicher Prägung* und *zentraler* bzw. *peripherer* Lage bestenfalls eine rudimentäre Einbindung festgestellt werden, die sich beispielsweise wenig zum Berufspendeln eignet. Die Dysfunktionalität des ÖPNV und Priorität des MIV wurde auch in den Interviews deutlich hervorgehoben.

E: >>Jetzt sage ich mal was provokatives, der ÖPNV in so einer strukturierten Stadt wie bei uns mit dieser Größenordnung, den können sie einfach vergessen, da ist einfach kein Bedarf und auch kein Angebot da, das Angebot des ÖPNV lässt sich nur aufrecht erhalten durch den Schülerverkehr,<<

A: >>Also als Hauptort sind wir da natürlich am besten eingebunden, [...] das ist heute auch besser als vor 20 Jahren, [...] also die Verbindung vom Ortsteil zum Mittelzentrum ist besser, zwischen den Ortsteilen würde ich sagen da müsste man noch ein bisschen [...] es kommt nicht jede Stunde ein Bus,<<

Die Fahrzeit (MIV) von den Fallstudiengemeinden zum nächstgelegenen Oberzentrum ist mit 30 bis 50 Minuten in allen Fällen moderat. Jedoch kann sich im Falle des Berufspendelns je nach Lage der Gemeinden die Verdopplung der Fahrtzeit einstellen.

Lageeigenschaften und Einbindung der Quartiere

Die Lage der untersuchten Quartiere innerhalb eines Ortsteiles verfolgt eine gewisse Systematik, welche sich seit der Bildung des historischen Ortskerns von innen nach außen entwickelt hat. Der historische Ortskern bildet dabei den Ortsmittelpunkt. Nach außen hin angrenzend finden sich Quartiere der 1960er- bis 1980er-Jahre, die somit vom Ortsmittelpunkt gesehen ein erstes dezentrales Ringsegment bilden. Weiter nach außen gehend folgen schließlich die jüngsten Wohnquartiere, hier der 1990er- bis 2000er-Jahre. Von einer Ringbildung kann in diesem Zusammenhang nicht gesprochen werden, da es sich nicht um eine gleichmäßige zentrifugale Entwicklung zum Siedlungsrand hin handelt (vgl. Abbildung 98).

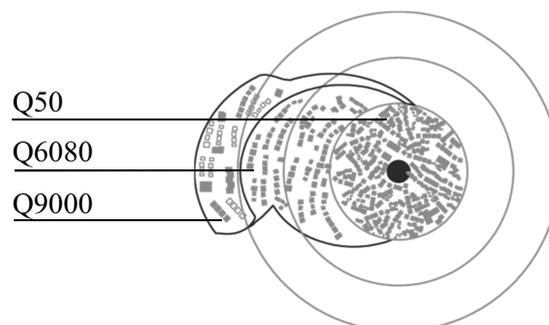


Abbildung 96: Lage der Quartiere nach Altersklassen; schematisch.

Aufgrund der zentrifugalen Anordnung der Quartiere wird die räumlich zu überwindende Distanz zum Ortskern mit abnehmendem Baualter tendenziell

größer. Somit weisen die heutigen Neubaugebiete die größte Distanz zum Ortsmittelpunkt auf.

D: >>[...]dass einige Leute sagen, das habe ich schon gehört, ' [...] ((das Neubaugebiet)) ist mir ein bisschen zu weit weg, ich wäre lieber näher am Stadtzentrum', ((in den Quartieren der 1960er- bis 1980er-Jahre))<<

A: >>[...] wenn eine junge Familie im Neubaugebiet draußen wohnt- da gibt es einen „EDEKA“ und man legt auch ein bis zwei Kilometer zurück, [...]<<

Inwiefern der Ortskern seine Versorgungsrolle neben Einkaufs- bzw. Gewerbegebieten am Ortsrand eingebüßt hat und somit die Nähe zum Ortszentrum an Relevanz verliert, ist fraglich. Die Verbindung von den Quartieren zum Ortszentrum wird mittels MIV oder, wenn möglich bzw. nötig, zu Fuß oder dem Fahrrad zurückgelegt. Insgesamt kann die Priorität des MIV als konkurrenzlos bezeichnet werden.

Die Daseinsvorsorge ist keinesfalls in allen untersuchten Gemeinden gewährleistet. Sie beschränkt sich insbesondere auf die Versorgung in den Hauptorten, jedoch können einige Gemeinden auch hier ein Mindestangebot an Versorgung nicht gewährleisten. Insgesamt wurde von den Interviewpartnern/innen die hohe Priorität der Nutzung des MIV betont, wodurch die Bevölkerung insbesondere Einkaufsmöglichkeiten an den Ortsrändern nutzt, und auf die kommunale Daseinsvorsorge nur eingeschränkt zurückgreift.

*Daseinsvorsorge
und Mobilität*

B: >>[...] man versucht den Status quo zu halten und das ist natürlich wahn-sinnig schwierig, und das ist ein Problem bei dem die Bevölkerung meint es müsste oder auch könnte das Rathaus lösen, es ist noch nicht in den Köpfen angekommen dass der Privatkunde den Markt am Leben oder Sterben hält, [...] solange die Einkaufsmentalität noch so ist das man zu dem Markt auf der grünen Wiese fährt weil man dort alles bekommt, [...] und das ist bei uns eine sehr große Diskussion im Ort [...]<<

Es ist davon auszugehen, dass die Deckung des kurzfristigen Bedarfes von den Konsumenten interkommunal organisiert wird. Die Voraussetzung hierfür ist ein Mindestmaß an Mobilität, sodass vermutlich insbesondere immobile Menschen, wie beispielsweise Senioren, von einer kommunalen Versorgungslücke des kurzfristigen Bedarfes betroffen sind. Das Angebot kommunaler Einzelhändler hat sich jedoch teilweise bereits auf die Nachfrageklientel eingerichtet, sodass mobile Einkaufsläden (Fallstudiengemeinde A) oder ein umfunktioniertes Rathaus zum Dienstleistungszentrum mit Dorfläden, Sparkasse und Arztpraxis (Fallstudiengemeinde C) diese Nachfragegruppe befriedigen können.

Die Infrastrukturelle Versorgung durch Schulen ist, insbesondere aufgrund der Gemeindegröße, nicht in allen Fallstudiengemeinden gegeben. Jedoch wird durch Bustransfers versucht den Anforderungen, auch weiterführende Schulen in angemessener Zeit erreichen zu können, gerecht zu werden.

F: >>[...] also wir legen Wert darauf dass die Kinder ihren eigenen Nahverkehr haben, das muss schon erträglich sein [...]<<

Einrichtungen zur frühkindlichen Erziehung sind in allen Gemeinden, jedoch nicht allen Ortsteilen, vorhanden. Hier wird von den Interviewpartnern/innen besonders ein verändertes Nachfrageverhalten der Bevölkerung nach den Angeboten der kommunalen und kirchlichen Einrichtungen herausgestellt. Dabei werden neben den traditionellen Kindergartenplätzen mit Halbtagsbetreuung auch Kinderkrippen für Babys und Kleinkinder sowie Ganztagsbetreuungen für alle Altersklassen angeboten. Die Veränderung der Nachfrage ist auch auf veränderte Rollenbilder zurückzuführen, wonach u. a. Frauen häufiger berufstätig und mobiler sind.

C: >>[...] dass es von einer Frau nicht erwartet wird das man den ganzen Tag nur wäscht oder kocht sondern man auch Zeit hat was anderes zu machen, [...]
<<

Flächenpotential

Ein hoher Anteil an Flächenpotentialen in den Quartieren der 1960er- bis 1980er-Jahre (27,7 Prozent) ist einerseits auf die geringe städtebauliche Dichte, jedoch im Wesentlichen auf ungenutzte Bauplätze zurückzuführen.

Dies wurde von einigen Interviewpartnern/innen im Zusammenhang der privaten Bevorratung von Bauland für nachfolgende Generationen angesprochen. Hier liegen enorme Potentiale, die dem kommunalen Baulandmarkt nicht zugänglich sind, jedoch beispielsweise im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans als verfügbare Potentialflächen berücksichtigt werden müssen.

Bauliche Nachverdichtung wird generell als problematisch bezeichnet, und daher nicht als praktikable Lösung bei der Schaffung von baureifem Land gesehen.

D: >>Mobilität ist ja mittlerweile eine Grundvoraussetzung, insofern mag das eine Argumentation dafür sein um zu sagen ‚überlegt euch doch mal für wen ihr da Flächen vorhaltet‘ für Personen die da gar keinen Wert darauf legen, [...] und schauen sie sich jetzt mal das hier an, vier, fünf, sechs, sieben, acht, neun Plätze wo man im Grunde genommen brach liegen hat, und ich muss sagen das jetzt seit fast Jahrzehnten, die Entwicklung hat Ende der 80er Jahre stattgefunden wenn ich mich recht besinne, und da tut sich nichts, rein gar nichts,<<

F: >>[...] vor allem auch bei attraktiven Plätzen sagen die Eltern dann oft ‚den behalten wir und vielleicht kommt dann noch ein Enkelkind und dann-‘[...]<<

F: >>Also das würde schwer werden ((Nachverdichtung)), es gibt verheißungsvolle Einzelfälle, aber es ist nicht generell so,<<

Baulandausweisungen

Die Abhängigkeit des kommunalen Finanzhaushaltes und der Baulandausweisungen wird von einigen Interviewpartnern/innen deutlich herausgestellt. Insbesondere der Abgleich der kommunalen Einnahmen pro Kopf und der Bautätigkeit von Fallstudiengemeinde F lässt einen unmittelbaren Zusammenhang vermuten. Demnach folgen auf Peaks der Kommunaleinnahmen pro Kopf Ende der 1980er-Jahre Peaks der kommunalen Bautätigkeit Anfang bis Mitte der 1990er-Jahre.

D: >>[...] hätten sie in den letzten 20 bis 30 Jahren kein Bauland ausweisen können, ((wären diese)) schlichtweg handlungsunfähig geworden [...], das

heißt der Verkauf von eigenen Flächen hat natürlich die Kommunen in die Lage versetzt manche Sachen zu stemmen die sonst nicht möglich gewesen wären, in [[D]] ganz konkret die Stadtkernsanierung, und da muss man sich dann halt einfach die Frage stellen, ‚was ist hier gewichtiger‘ [...]<<

6.1.4 Relevanz von Geodatenanalysen auf Quartiersebene

Im Rahmen der geführten Interviews wurde von den Interviewpartnern/innen betont, dass es sich bei Untersuchungen auf Quartiersebene um sehr wertvolle Analysen handelt. Es wurde mehrfach auf die ambivalenten Sichtweisen von Politik und Planung sowie dem grundsätzlichen Bedarf an quantitativen, fundiertem Planungsmaterial als Entscheidungsgrundlage hingewiesen.

*Bedarf an
kleinräumigen
Analysen*

E: >>Alle solche Erhebungen die man mit dem Datenmaterial machen kann [...] sind sehr hilfreich für unsere Planungen, und wir machen das ja teilweise auch selbst für unsere Planungen oder durch externe Büros, für Leader-Planungen oder so, [...]<<

C: >>Also ich finde die Sachen ziemlich interessant, [...] ob der Gemeinderat das hören will, das weiß man ja nicht, aber ich finde es sehr interessant, gerade für Stellungnahmen zum Regionalplan und Flächennutzungsplan, dann habe ich hier Daten, und nicht nur mein Gefühl zählt, wobei mein Gefühl mich da nicht getäuscht hat, aber als Argumentationsgrundlage beim Verband, die gehen ja nicht nach dem Gefühl von mir, sondern wenn ich sagen kann ‚so und so sieht es aus‘ [...]<<

B: >>Also für meine Arbeit hier im Rathaus, und das nehmen sie mir bitte nicht übel, weiß ich nicht was ich damit machen soll, aber interessant wird es dann wenn andere eingeschaltet werden, das ist dann wenn es um die Überarbeitung des Flächennutzungsplanes geht, um eine Bearbeitungsgrundlage zu bekommen auch für Argumentationen, weil sich doch die Übergeordneten Behörden mit solchen globaleren Aussagen beschäftigen, das können wir im Haus gar nicht leisten, [...]<<

Zur Einschätzung kleinräumiger Bevölkerungsveränderungen werden von den Gemeinden, sofern kein aktueller Anlass vorliegt, meist qualitative Bewertungsgrundlagen herangezogen, welche sich aus der alltäglichen Arbeit der Kommunalverwaltungen ergeben.

*Qualitative
Bewertungs-
grundlagen*

C: >>[...] am Kindergarten sieht man es eigentlich immer am besten, wenn wir ein Neubaugebiet haben dann steigen [...] die Kinderzahlen, das war hier in [[C]] so vor fünf, sechs Jahren, [...]<<

Eine der untersuchten Gemeinden arbeitet bereits mit einem GIS. Jedoch bleibt auch hier zu bemerken, dass es sich nicht um ein Instrument handelt, dass zu einer kontinuierlichen Beobachtung herangezogen wird, sondern ein akuter Handlungsbedarf bestehen muss, welcher sich gegenwärtig insbesondere in den Ortskernen ergibt.

Aktueller Anlass

B: >>Die Kommunen haben im Endeffekt die Möglichkeit über Geoinformationssysteme, die Daten aus dem Einwohnermeldeamt abzufragen, und da kann man dann Flächen im Ort festlegen und kann sich eine Auswertung geben lassen, ‚wie ist mein Altersdurchschnitt‘, und über diese Geschichte haben wir das dann versucht zu erheben,<<

Im Rahmen von Fördermittelanträgen müssen oftmals Leerstandskataster etc. der Fördergebiete (Ortskerne) zur Dokumentation des Status quo erarbeitet werden, sodass sich die Gemeinden hier gezwungen sehen, kleinräumige Analysen zu erstellen.

6.1.5 Attribute der Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung

Im Rahmen der GIS-Quartiersanalyse sowie der Experteninterviews wurden verschiedene Attribute der Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung, bezogen auf Eigenheimgebiete, herausgearbeitet. Die Betrachtung erfolgt auf der kommunalen- und Quartiersebene. Im Folgenden werden die Gemeinden entsprechend der Raumtypisierungen des Raumordnungsberichtes 2010 gegenübergestellt und alle wesentlichen Attribute auf ihre Relevanz im Hinblick auf die Entwicklung der Eigenheimgebiete der 1960er- bis 1980er-Jahre hin untersucht. Auf Quartiersebene werden die Eigenheimgebiete der 1960er- bis 1980er-Jahre den Gebieten der 1990er-bis 2000er-Jahre gegenübergestellt, sodass Wettbewerbsvor-/Nachteile aufgezeigt werden können.

Die Bezugsgrundlagen der beiden Betrachtungsebenen werden nach Nennung der Attribute in Klammer angegeben. „(I)“ steht dabei für Interview, „(Q)“ für GIS-Quartiersanalyse, demnach handelt es sich um Ergebnisse der quantitativen wie qualitativen Untersuchungen.

6.1.5.1 Kommunale Ebene

Die untersuchten Fallstudiengemeinden lassen sich in Gemeinden mit *überwiegend städtischer* Prägung und *zentraler* Lage sowie Gemeinden mit *ländlicher* oder *teilweise städtischer* Prägung und *zentraler* oder *peripherer* Lage kategorisieren (ROB 2010). Auf kommunaler Ebene haben sich einige der untersuchten Attribute als besonders aussagekräftig herausgestellt, die nachfolgend aufgeführt, und deren Relevanz für die Entwicklung der Eigenheimgebiete der 1960er- bis 1980er-Jahre herausgestellt werden. Abbildung 97 fasst die Attribute zusammen und stellt die Gemeinden entsprechend der Raumtypen gegenüber.

*Verkehrs-
infrastrukturelle
Einbindung*

Bezogen auf die verkehrsinfrastrukturelle Einbindung (ÖPNV) der Gemeinden können Gemeinden mit *überwiegend städtischer* Prägung und *zentraler* Lage als besser eingebunden bezeichnet werden als Gemeinden mit *ländlicher* oder *teilweise städtischer* Prägung und *zentraler* oder *peripherer* Lage. Die hohe Relevanz der verkehrsinfrastrukturellen Einbindung ist insbesondere auf die Trennung von Wohnen und Arbeiten (Anzahl der Berufsauspendler), sowie auf die Deckung des kurzfristigen Bedarfes zurückzuführen, sodass alltäglich gewisse Wegstrecken zurückgelegt werden müssen. Daher kann die Einbindung in den

ÖPNV durchaus als ein Kriterium für die Wahl des Wohnsitzes betrachtet werden.

Bezogen auf die Priorität des MIV ist hinsichtlich der Raumtypen keine Ausdifferenzierung festzustellen. Die Priorität ist insgesamt sehr hoch, kann jedoch nicht als nachfragebedeutsam bezeichnet werden, sondern ist vielmehr eine Grundvoraussetzung.

Priorität MIV

Der Anteil an Gebäudeleerständen ist in Gemeinden mit *überwiegend städtischer* Prägung und *zentraler* Lage geringer (<3%) als in Gemeinden mit *ländlicher* oder *teilweise städtischer* Prägung und *zentraler* oder *peripherer* Lage (4-10%). Die Relevanz der kommunalen Gebäudeleerstände für die Eigenheimgebiete der 1960er- bis 1980er-Jahre begründet sich aus der möglichen Stigmatisierung bzw. damit einhergehenden Imageproblemen sowie erhöhten Infrastrukturkosten der verbleibenden Netzteilnehmer.

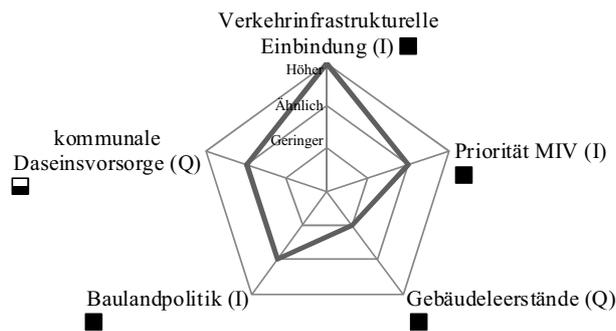
Gebäudeleerstände

Die verfolgten Baulandpolitiken der Gemeinden können tendenziell als wachstumsorientiert bezeichnet werden, wobei vereinzelt der gezielte Fokus auf der Qualifizierung des Gebäudebestandes liegt. Die Relevanz der Baulandpolitik spiegelt sich in der Vermarktung von Bestandsgebäuden wider, sodass sich hier auch die Eigenheimgebiete der 1960er- bis 1980er Jahre beeinflusst sehen.

Baulandpolitik

Die Deckung des kurzfristigen Bedarfes kann aus Konsumentensicht insgesamt als interkommunal organisiert bezeichnet werden, wobei die Deckung des täglichen Bedarfes insbesondere durch großflächigen Einzelhandel im Außenbereich der Gemeinden erfolgt. Das Angebot an Schulen und Kindergärten ist in allen Gemeinden gewährleistet. Die Anzahl der Schulen bzw. das Angebot an weiterführenden Schulen orientiert sich dabei an der Gemeindegröße. In allen Gemeinden ist eine medizinische Grundversorgung gewährleistet. Die Entwicklung der 1960er- bis 1980er-Jahre Eigenheimgebiete sieht sich insbesondere bei der Deckung des kurzfristigen Bedarfes nicht beeinflusst, da diese interkommunal organisiert wird (Voraussetzung: Mobilität). Dem Angebot an Schulen und Kindergärten etc. kommt hingegen eine hohe Relevanz zu.

*Kommunale
Daseinsvorsorge*



— Gemeinden mit überwiegend städtischer Prägung und zentraler Lage im Vergleich zu Gemeinden mit ländlicher oder teilweise städtischer Prägung und zentraler oder peripherer Lage

■ Relevant für die Entwicklung der Eigenheimgebiete der 1960er- bis 1980er-Jahre
 □ (Hoch/Mittel/Gering)

Abbildung 97: Siedlungs- und Bevölkerungsstrukturelle Attribute auf kommunaler Ebene.

6.1.5.2 Quartiersebene

Gegenstand der weiteren Betrachtung ist die Gegenüberstellung der Eigenheimgebiete der 1960er- bis 1980er-Jahre und 1990er- bis 2000er-Jahre sowie die Relevanz der untersuchten Attribute hinsichtlich der weiteren Entwicklung der Eigenheimgebiete der 1960er- bis 1980er-Jahre herauszustellen (vgl. Abbildung 98).

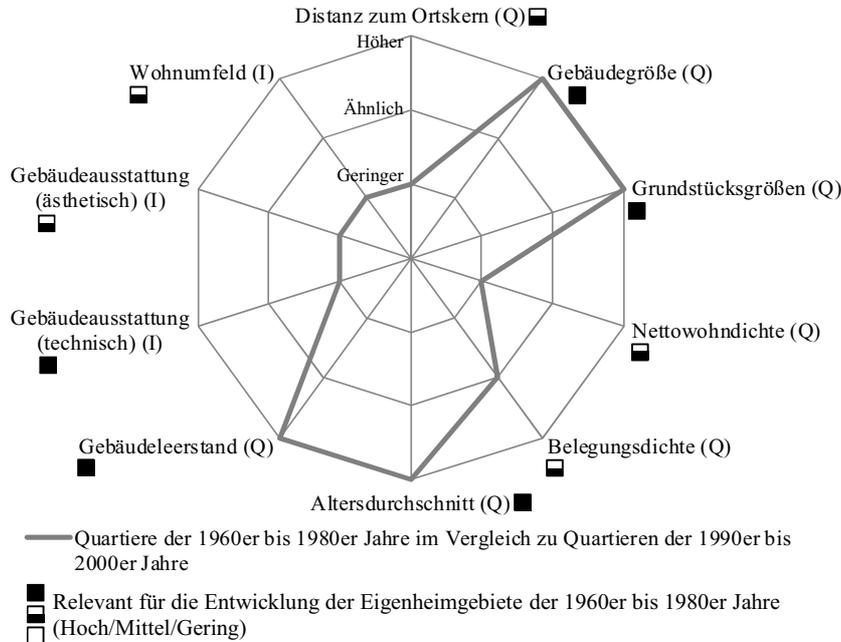


Abbildung 98: Siedlungs- und Bevölkerungsstrukturelle Attribute auf Quartiersebene.

Die Distanz zum Ortskern der Quartiere der 1960er- bis 1980er-Jahre ist aufgrund der zentrifugalen Siedlungsentwicklung tendenziell geringer als die der 1990er- bis 2000er-Jahre Quartiere. Die Relevanz ist jedoch als *mittel* einzuschätzen, da ein Großteil des Versorgungsangebotes des Ortskerns an die Ortsränder verlagert wurde und somit der Ortskern per se an Priorität verliert. Die Nähe zum Ortskern kann aufgrund des hohen Nutzungsgrades des MIV als nicht nachfragebedeutsam erachtet werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Bedeutsamkeit räumlicher Nähe mit abnehmender Mobilität der Bewohner (beispielsweise Senioren) zunehmen könnte.

Distanz zum Ortskern

Die durchschnittliche Gebäudegröße²³ (129 Quadratmeter), wie auch die durchschnittliche Grundstücksgröße der 1960er- bis 1980er-Jahre (850 Quadratmeter) ist höher als in den Quartieren der 1990er- bis 2000er-Jahre (Gebäudegröße 125 Quadratmeter, Grundstücksgröße 590 Quadratmeter).

Gebäude-/ Grundstücksgröße

²³ Proxy Gebäudegrundfläche

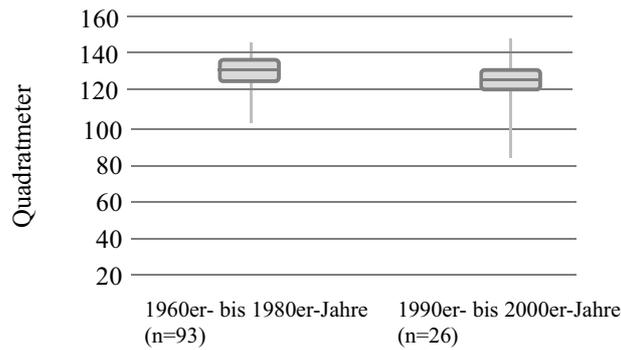


Abbildung 99: Gebäudegrundfläche 1960er- bis 1980er-Jahre und 1990er- bis 2000er-Jahre Quartiere.

Die Relevanz hinsichtlich der weiteren Entwicklung für die Eigenheimgebiete der 1960er- bis 1980er-Jahre ist als *hoch* einzuschätzen, da insbesondere die Grundstücksgröße ein wesentliches Verkaufskriterium darstellt. Insbesondere für die Hauptnachfragegruppe der jungen Familien mit traditionellem Familienbild können große Grundstücke tendenziell als verkaufsfördernd verstanden werden.

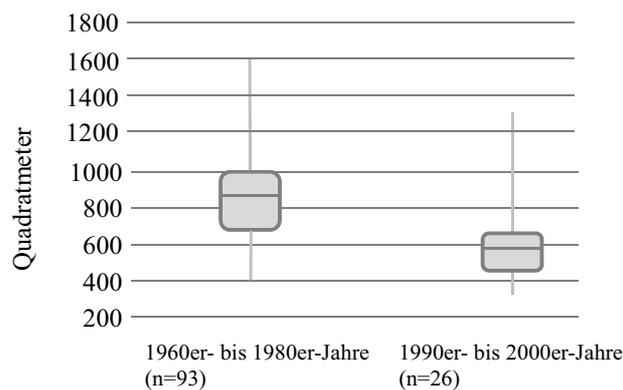


Abbildung 100: Grundstücksgröße 1960er- bis 1980er-Jahre und 1990er- bis 2000er-Jahre Quartiere.

Nettowohndichte und Belegungsdichte

Die Nettowohndichte ist in den Quartieren der 1960er- bis 1980er-Jahre (50,4 EW/ha) deutlich niedriger als in den Quartieren der 1990er- und 2000er-Jahre (60,50 EW/ha), was insbesondere auf die Grundstücksgrößen (s. o.) zurückzuführen ist. Die Belegungsdichten sind dagegen ähnlich (1960er- bis 1980er-Jahre 3,1 Personen/WHS und 1990er- bis 2000er-Jahre 2,9 Personen/WHS).

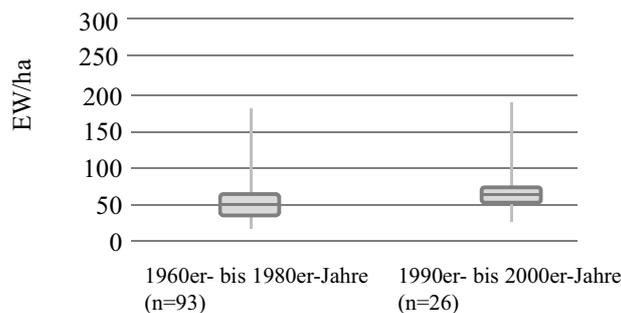


Abbildung 101: Nettowohndichte 1960er- bis 1980er-Jahre und 1990er- bis 2000er-Jahre Quartiere.

Die Relevanz der beiden Attribute Nettowohndichte und Belegungsdichte sind als *mittel* einzuschätzen, da die Nettowohndichte beim Immobilienerwerb keine direkte Beachtung als Auswahlkriteriums findet. Die Nettowohndichte bzw. Belegungsdichte wird jedoch auch durch Gebäudeleerstände beeinflusst, welche ihrerseits das Quartiersimage bzw. die Infrastrukturkosten beeinflussen.

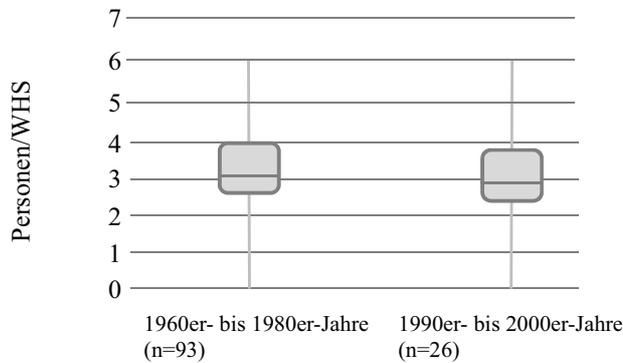


Abbildung 102: Belegungsdichte 1960er- bis 1980er-Jahre und 1990er- bis 2000er-Jahre Quartiere.

Der Altersdurchschnitt in den Quartieren der 1960er- bis 1980er-Jahre beträgt 45 Jahre; in den Quartieren der 1990er- bis 2000er-Jahre 38 Jahre (vgl. Abbildung 103). Die Relevanz für die Entwicklung der Eigenheimgebiete der 1960er- bis 1980er-Jahre ist *hoch* und ergibt sich aufgrund des Quartiersimages, wobei stark vereinfacht von Quartieren mit überwiegend Senioren oder jungen Familien ausgegangen werden kann. Die Identifikation potentieller Hauseigentümer mit dem Quartier und den Anwohnern ist entsprechend immer dann als hoch einzuschätzen, wenn sich gewisse Parallelen zur eigenen Lebenssituation herstellen lassen. Daher ist der Altersdurchschnitt bzw. die -Struktur eines Quartiers als nachfragebedeutsam einzuschätzen.

Altersdurchschnitt

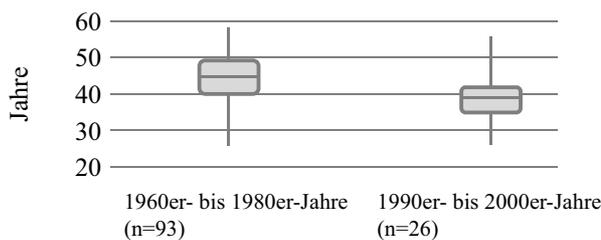


Abbildung 103: Altersdurchschnitt 1960er- bis 1980er-Jahre und 1990er- bis 2000er-Jahre Quartiere.

Der Anteil an Gebäudeleerständen beträgt in den Quartieren der 1960er- bis 1980er-Jahre 6,9 Prozent; in den Quartieren der 1990er- bis 2000er-Jahre 3,4 Prozent (vgl. Abbildung 104). Die Relevanz für die Entwicklung der 1960er- bis 1980er-Jahre Eigenheimgebiete ist *hoch* und ergibt sich aufgrund der Imagebildung (Stigmatisierung) der Quartiere wie auch der steigenden Infrastrukturkosten für die verbleibenden Netzteilnehmer.

Gebäudeleerstände

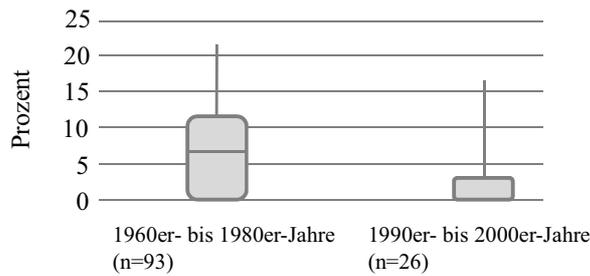


Abbildung 104: Gebäudeleerstand 1960er- bis 1980er-Jahre und 1990er- bis 2000er-Jahre Quartiere.

Gebäudeausstattung

Die technische wie auch ästhetische Ausstattung der Gebäude in den Quartieren der 1960er- bis 1980er-Jahre kann im Vergleich zu den Quartieren der 1990er- bis 2000er-Jahre Quartiere als schlechter bzw. nicht zeitgemäß eingeschätzt werden. Die Relevanz ist dabei als *mittel* bis *hoch* einzuschätzen. Dies bezieht sich auf die technische Gebäudeausstattung (Relevanz *hoch*), da diese in aller Regel zwar veraltet ist (in den Gebäudebeständen der 1960er- bis 1980er-Jahre), jedoch durchaus in funktionstüchtigem Zustand, sodass hier in den ersten Jahren des Immobilienerwerbs meist keine Kosten anfallen und die Gebäude somit als „bezugsfertig“ bezeichnet werden können. Die Relevanz der ästhetischen Gebäudeausstattung (Relevanz *mittel*) ist für Immobilienerwerber mit einigen baulichen Eingriffen meist zu deren Zufriedenheit herzustellen. Die ästhetische sowie technische Gebäudeausstattung können als sehr nachfragebedeutsam eingeschätzt werden, da es sich um gebäudespezifische Parameter handelt, welche ein wesentliches Kriterium beim Immobilienerwerb darstellen.

Wohnumfeld

Die Qualität des Wohnumfeldes kann in den Quartieren der 1960er- bis 1980er-Jahre tendenziell als wenig ansprechend beschrieben werden. Die Relevanz ist als *mittel* einzuschätzen, da aufgrund der Eigentums-Zentrierung der Eigenheimbesitzer öffentliche Räume in den Quartieren nicht im Fokus liegen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich mit einem einsetzenden Generationswechsel auch die Nutzeransprüche der Anwohner ändern, und so auch das Wohnumfeld an Relevanz gewinnen, könnte.

6.2 Beantwortung der Forschungsfragen

Im Folgenden werden die zu Beginn der Arbeit formulierten Forschungsfragen beantwortet. Dabei werden auf unterschiedlichen Betrachtungsebenen die Einflussfaktoren auf die Entwicklung der 1960er- bis 1980er-Jahre Eigenheimgebiete dargelegt. Die Betrachtungsebenen beziehen sich auf die (1) gesamtgesellschaftlichen Veränderungen der vergangenen Jahrzehnte, (2) kommunalen Gegebenheiten der untersuchten Fallstudiengemeinden, sowie auf (3) Quartiers-Spezifika der untersuchten Eigenheimgebiete. Abschließend und zusammenfassend wird die Forschungsleitfrage beantwortet.

6.2.1 Der Einfluss gesamtgesellschaftlicher Veränderungen auf Eigenheimgebiete

Wie wirken sich die gesamtgesellschaftlichen Veränderungen der vergangenen Jahrzehnte auf die Eigenheimgebiete der 1960er- bis 1980er-Jahre in Gemeinden des Umlandes und der Peripherie aus?

Als grundlegende demographische Veränderung ist zunächst die Alterung der Ersteigentümer in den 1960er- bis 1980er-Jahre Eigenheimgebieten festzustellen. Da die Wohneigentumsbildung mit etwa dem 30sten Lebensjahr erfolgt (Wagner und Mulder 2000), befindet sich die Ersteigentümergegeneration demnach in einem fortgeschrittenen Lebensabschnitt. Aufgrund der starken emotionalen Bindung an das Eigenheim bleiben die Eigentümer so lange wie möglich, auch nach dem Auszug der Kinder, im Eigenheim wohnen (empty nesters), wodurch es zu einer Überkonsumierung an Wohnfläche und einer „Unternutzung“ des Gebäudes kommt (Clark und Deurloo 2006), welches dem Wohnungsmarkt jedoch nicht zur Verfügung steht.

Die Bildung von Wohneigentum in Form des Eigenheims ist sehr eng an das traditionelle Familienmodell (verheiratetes Paar mit ein oder zwei Kindern) geknüpft, welches sukzessive an Priorität verliert und bedeutenden gesellschaftlichen Veränderungen unterliegt (Meyer 2008; Geißler und Meyer 2008). Dies bezieht sich unter anderem auf den Wandel der Geschlechterrollen (Siebel 2008, S. 39), wonach sich Frauen immer häufiger für eine berufliche Karriere entscheiden und nicht, oder erst in zweiter Linie, für die Gründung einer Familie.

Gleichzeitig steigt die Anzahl der Haushalte mit kleineren Haushaltsgrößen an. Während der Anteil von Ein- und Zweifamilienhaushalten 1957 bei etwa 18 Prozent lag, lag er 2003 bereits bei 37 Prozent (Meyer 2008), sodass von einer Singularisierung der Haushalte gesprochen werden kann (Schäfers und Zapf 2001, S. 297; Meyer 2008, S. 346). Des Weiteren setzt eine Pluralisierung der Lebensstile ein (Schäfers und Zapf 2001, S. 297; Meyer 2008), sodass sich die traditionelle Nachfragegruppe nach Eigenheimen, also Familien, verkleinert bzw. um weitere Gruppen ergänzt wird. In wie weit Eigenheime für neue Nutzergruppen an Attraktivität besitzen kann aufgrund der Vielschichtigkeit der Wohnpräferenzen nur im Einzelfall geklärt werden.

Die Singularisierung der Haushalte und Pluralisierung der Lebensstile drückt sich auch in Reurbanisierungstendenzen aus (vgl. Siedentop 2008; Sturm

*Beantwortung
Forschungsfrage
eins*

2009b). Die Stadt bietet Wettbewerbsvorteile, welchen zunehmend eine größere Relevanz beigemessen wird, was stark mit soziodemographischen, ökonomischen und politischen Veränderungen zusammenhängt. Es ist davon auszugehen, dass der Bedeutungsgewinn der Kernstädte sich auch auf die Nachfrage nach Eigenheimen in Gemeinden des Umlandes und der Peripherie auswirken wird.

Hinsichtlich wirtschaftlicher Veränderungen führt die Zunahme kurzfristiger bzw. befristeter und unsicherer Arbeitsverhältnisse (vgl. Struck und Köhler et al. 2006) auf dem Arbeitsmarkt zu erhöhten Finanzierungsrisiken im Zusammenhang der Wohneigentumsbildung (vgl. Szypulski 2008).

Des Weiteren kann eine Flexibilisierung der Arbeitsverhältnisse festgestellt werden (vgl. Blossfeld, Hofäcker et al. 2008), wodurch sich Arbeitnehmer steigenden Mobilitätsanforderungen ausgesetzt sehen. Das Eigenheim in seiner traditionellen familialen Nutzung setzt jedoch eine gewisse „Sesshaftigkeit“ voraus (Häußermann und Siebel 1996), sodass hier ein Interessenskonflikt beim Erwerb von Wohneigentum (resp. Eigenheim) und der Berufsausübung entstehen könnte.

Ebenso sehen sich die Haushalte von den Erhöhungen des Rohölpreises der vergangenen Jahrzehnte betroffen (Weyerstrass und Jaenicke 2009), was neben steigenden Kosten des MIV auch zu Kostensteigerungen beim Betrieb von Gebäuden (beispielsweise Heizung, Warmwasser) führt. Sofern Bestandsgebäude nicht einer energetischen Sanierung unterzogen wurden, weisen diese einen erhöhten Gesamtenergiebedarf auf, welcher im Vergleich zu Neubauten mit besseren Gebäudeenergiestandards, deutlich höhere Betriebskosten verursachen. Die Bewohner in Umlandgemeinden und Gemeinden der Peripherie sind zudem durch die hohe MIV-Abhängigkeit, welche als wesentlicher laufender Kostenfaktor des dezentralen Wohnens gesehen werden muss (Sinning, Eizenhöfer et al. 2009), von den Kostensteigerungen negativ betroffen. Seit einigen Jahren werden jedoch vermehrt neue Modelle des Kraftfahrzeugantriebes entwickelt wie beispielsweise Wasserstoff- oder Elektroantriebe und hybride Systeme (vgl. Bundesregierung Deutschland 2010). Insofern könnte sich eine neue Generation des Automobils etablieren, welche auch unter ökologischen Gesichtspunkten eine ernstzunehmende Alternative zum ÖPNV darstellt, und aus verkehrsökologischer Sicht zu einer Neubewertung des Wohnens im Umland und der Peripherie führen könnte.

Die staatliche Eigenheimförderung hat sich von der Förderung besser gestellter Haushalte zur Breitenförderung weiterentwickelt. Insofern ist davon auszugehen, dass künftig auch vermehrt einkommensschwächere Haushalte Wohneigentum erwerben können (vgl. Kurz 2000); insbesondere bei Preisverfällen auf dem Immobilienmarkt.

Im Bereich der Stadt- und Dorfentwicklung haben sich die politischen Themenstellungen vom Ausbau der kommunalen Infrastruktur aufgrund von Suburbanisierungswanderungen, zu einer Aufrechterhaltung der Mindestversorgung für die Bevölkerung (Sicherung der kommunalen Daseinsvorsorge) aufgrund von Bevölkerungsrückgängen, verändert, was den Bedeutungsverlust der Gemeinden des Umlandes und Peripherie verdeutlicht.

Zudem haben seit den 1980er-Jahren Umwelt- und später Nachhaltigkeitsthemen an Priorität gewonnen. Im Zusammenhang der Entwicklung der Eigenheimgebiete der 1960er- bis 1980er-Jahre sind insbesondere Themen wie der

Flächenverbrauch (30ha-Ziel), Ressourcenschonung und Gebäudeenergieeffizienz als relevant einzuschätzen (vgl. Weiland 2007; Jörisen und Coenen 2007).

6.2.2 Einflussnahme kommunaler Gegebenheiten auf Eigenheimgebiete

Inwieweit nehmen kommunale Gegebenheiten Einfluss auf die Entwicklung der 1960er- bis 1980er-Jahre Eigenheimgebieten?

*Beantwortung
Forschungsfrage
zwei*

Die Einflussnahme kommunaler Gegebenheiten bezieht sich insbesondere auf die Siedlungsstruktur, die Einbindung in den ÖPNV, die Baulandpolitik sowie die Daseinsvorsorge der Gemeinden.

Die Siedlungsstrukturen der untersuchten Fallstudiengemeinden verfolgen eine zentrifugale Entwicklung. Die Ortsmitte wird dabei durch den historischen Gebäudebestand gebildet. An diesen schließen die Quartiere der 1960er- bis 1980er-Jahre an, welche vom Ortsmittelpunkt gesehen ein erstes dezentrales Ringsegment bilden. Die Quartiere der 1990er- bis 2000er-Jahre lagern sich von außen an das Ringsegment der 1960er- bis-1980er-Jahre an, und bilden den bisherigen Abschluss der zentrifugalen Siedlungsentwicklung. Die Distanz der Eigenheimgebiete der 1990er- bis 2000er-Jahre bis zum Ortszentrum ist somit am größten, wohingegen Quartiere der 1960er- bis 1980er-Jahre tendenziell näher zum Ortszentrum liegen, sodass diese diesbezüglich einen Standortvorteil aufweisen. Im Zuge der Suburbanisierung haben sich in Gemeinden des Umlandes und der Peripherie neben neuen Wohnstandorten auch neue Einzelhandelslandschaften gebildet (Kulke 2001, Jessen 2001), welche, zur Deckung des kurzfristigen Bedarfes, ein Parallelangebot zum Versorgungsangebot der Ortskerne darstellen oder dieses gar ersetzen. Somit verlieren nicht nur die Ortskerne in Konkurrenz zum großflächigen Einzelhandel an den Ortsrändern an Bedeutung, sondern auch die räumliche Nähe zum Ortskern.

Die regionale Einbindung der Fallstudiengemeinden über den ÖPNV differenziert sich entsprechend der Raumtypen des ROB 2010 aus, wonach Gemeinden mit *überwiegend städtischer* Prägung und *zentraler* Lage infrastrukturell besser eingebunden sind als Gemeinden mit *ländlicher* oder *teilweise städtischer* Prägung und *zentraler* oder *peripherer* Lage. Die infrastrukturelle Einbindung der Gemeinden, beispielsweise durch einen S-Bahn Anschluss, kann für Berufspendler als Standortvorteil eingeschätzt werden. Es kann zudem festgestellt werden, dass der durchschnittliche Anteil an Gebäudeleerständen in den Quartieren der 1960er- bis 1980er-Jahre in Fallstudiengemeinden mit *überwiegend städtischer* Prägung und *zentraler* Lage geringer ist (2,4 bis 3,1 Prozent) niedriger ist als in Fallstudiengemeinden mit *ländlicher* oder *teilweise städtischer* Prägung und *zentraler* oder *peripherer* Lage (3,8 bis 12 Prozent). Für die untersuchten Fallstudiengemeinden ist somit ein Zusammenhang der Raumtypen bzw. der Einbindung in den ÖPNV und deren Einflussnahme auf die Eigenheimgebiete der 1960er- bis 1980er-Jahre abzuleiten.

Hinsichtlich der kommunalen Baulandpolitik ist davon auszugehen, dass die Entwicklung der 1960er- bis 1980er-Jahre Eigenheimgebiete insbesondere durch die eingeschränkte Ausweisung von Neubaugebieten beeinflusst wird, sodass ein Teil der Wohnungsnachfrage in den Gebäudebestand gelenkt werden kann.

Die kommunale Daseinsvorsorge ist, insbesondere was die Deckung des kurzfristigen Bedarfes angeht, keinesfalls in allen untersuchten Gemeinden gewährleistet. Die Ortsteile können (im Vergleich zum Hauptort) tendenziell als un-

tersorgt bezeichnet werden. In den Interviews wurde im Zusammenhang der Daseinsvorsorge die Priorität des MIV in den Vordergrund gestellt. Der Mangel an kommunalen Versorgungsmöglichkeiten wird von den Einwohnern zwar zur Kenntnis genommen, jedoch ist die Deckung des kurzfristigen Bedarfes durch großflächige Einzelhandelslandschaften an den Ortsrändern gewährleistet und zudem als attraktiver einzuschätzen. Im Rahmen der geführten Interviews stellt sich insbesondere ein verändertes Nachfrageverhalten in Bezug auf Kinderbetreuungsangebote heraus, wonach neben den traditionellen Kindergartenplätzen vermehrt Ganztages-Betreuungen sowie die Betreuung von Säuglingen und Kleinkindern nachgefragt werden. Da Familien als die Hauptnachfragegruppe nach Eigenheimen betrachtet werden können ist davon auszugehen, dass die kommunale familiäre Infrastruktur, beispielsweise Kinderbetreuungsangebote und das Angebot an Schulen als relevant einzuschätzen sind - auch bei der Nachfrage nach Bestandsimmobilien aus den 1960er- bis 1980er-Jahren. Insgesamt kann festgestellt werden, dass Gemeinden mit *überwiegend städtischer* Prägung und *zentraler* Lage (Umland) hinsichtlich der Entwicklung der Eigenheimgebiete der 1960er- bis 1980er-Jahre tendenziell positiver zu bewerten sind als Gemeinden mit *ländlicher* oder *teilweise städtischer* Prägung und *zentraler* oder *peripherer* Lage (Peripherie).

6.2.3 Spezifika von Eigenheimgebieten

Welche Spezifika weisen Eigenheimgebiete aus den 1960er- bis 1980er-Jahren im Vergleich zu anderen Quartieren hinsichtlich der Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur auf?

*Beantwortung
Forschungsfrage
drei*

Das Durchschnittsalter der Anwohner in den Eigenheimgebieten der 1960er- bis 1980er-Jahre beträgt etwa 45 Jahre, wobei etwa ein Viertel der Quartiere einen Altersdurchschnitt von über 50 Jahren aufweist. Es ist eine Ausdifferenzierung des Durchschnittsalters festzustellen, wobei aus demographischer Sicht tendenziell drei Quartierstypen zu unterscheiden sind: (1) Quartiere mit hohem Altersdurchschnitt und vornehmlich homogener Altersstruktur (50 Jahre und älter; es hat noch kein Generationswechsel stattgefunden), (2) Quartiere mit mittlerem Altersdurchschnitt und heterogener Altersstruktur (etwa 40 bis 50 Jahre; Generationswechsel setzt ein) sowie (3) Quartiere mit niederem Altersdurchschnitt und vornehmlich homogener Altersstruktur (40 Jahre und jünger; Generationswechsel ist bereits vollzogen). Der Anteil an Gebäudeleerständen ist mit 10 Prozent insbesondere in Quartieren mit einem Altersdurchschnitt von 40 bis 50 Jahren erhöht, was den Abschluss eines Generationszyklus' und potentiellen Nutzerwechsels unterstreicht.

Die Eigenheimgebiete der 1990er- bis 2000er-Jahre weisen einen Altersdurchschnitt von 38 Jahren auf, was somit signifikant geringer ist. Der Altersdurchschnitt in den Quartieren der 1950er-Jahre liegt mit 53 Jahren am höchsten.

Der Anteil an Gebäudeleerständen in den Quartieren der 1960er- bis 1980er-Jahre liegt durchschnittlich bei 6,9 Prozent. In den Quartieren der 1990er- bis 2000er-Jahre beträgt der Anteil an Gebäudeleerständen 3,4 Prozent.

Bezogen auf die Raumtypen der Gemeinden nach dem ROB 2010 werden die Ergebnisse der Quartiersanalysen durch die Ergebnisse der Experteninterviews bestätigt, wonach Gemeinden mit *überwiegend städtischer* Prägung und *zentraler* Lage wenig Problempotential in den Quartieren der 1960er- bis 1980er-Jahre aufweisen, hingegen von den Befragten in Gemeinden mit *ländlicher* oder *teilweise städtischer* Prägung und *zentraler* oder *peripherer* Lage den Quartieren der 1960er- bis 1980er-Jahre durchaus ein hohes Problempotential hinsichtlich von Gebäudeleerständen und Überalterung zugeschrieben wird. Insgesamt aber werden die Problempotentiale der Quartiere der 1960er- bis 1980er-Jahre von den Kommunalverwaltungen noch nicht als akut beschrieben. Hier stehen vielmehr die Ortskerne, und somit die historische Bausubstanz, im Vordergrund.

Als idealtypisch hat sich, sowohl in der Literatur als auch in den Interviews, das freistehende Einfamilienhaus herausgestellt (Jessen und Simon 2001, Ulbrich 1993; Szypulski 2008). Aufgrund des baulichen Typus muss per se eine gewisse Größe des Grundstückes gegeben sein, um das Gebäude als Solitär ausbilden zu können. Die durchschnittliche Grundstücksgröße in den Quartieren der 1960er- bis 1980er-Jahre beträgt 850 Quadratmeter, in den Quartieren der 1990er- bis 2000er-Jahre 590 Quadratmeter, was einer Reduzierung um etwa ein Drittel entspricht. Die Größe der Grundstücke in den Eigenheimgebieten der 1960er- bis 1980er-Jahre wird in den Interviews als ein wesentliches verkaufsförderndes Kriterium für Familien (traditionelles Familienmodell) herausgestellt. Inwieweit

diese Spezifika auch für andere Nachfragegruppen attraktiv sein können bleibt offen.

Die durchschnittliche Nettowohndichte in den Quartieren der 1960er- bis 1980er-Jahre beträgt 50,4 Einwohner pro Hektar, die Nettowohndichte der 1990er- bis 2000er-Jahre Quartiere hingegen beträgt 60,5 Einwohner pro Hektar. Zur Einschätzung der Nettowohndichte-Werte wurde die Kategorisierung nach Westphal herangezogen (Westphal 2008). Demnach sind insbesondere Gemeinden bzw. Quartiere mit dichter Bauweise (insbesondere MFH) und somit höheren Nettowohndichte-Werten sowie einer stärkeren bautypologischen Durchmischung besser zu bewerten. Unzureichende Nettowohndichte-Werte können für Gemeinden insbesondere im Zusammenhang mit der Kostendeckung in den Bereichen Verkehrsinfrastruktur und soziale Infrastruktur ein gewisses Problempotential darstellen. In Bezug auf die Infrastrukturkostendeckung ist für die Quartiere der 1960er- bis 1980er-Jahre bereits ein Grenzbereich der Kostenneutralität erreicht, der sich insbesondere durch die großzügigen Grundstücksgrößen ergibt. Quartiere mit hohen Leerstandsquoten oder geringen Belegungsdichten sind daher hinsichtlich der Infrastrukturkostendeckung als besonderes problematisch einzuschätzen.

Das Wohnumfeld in den Quartieren der 1960er- bis 1980er-Jahre kann im Vergleich zu heutigen Neubaugebieten als weniger attraktiv bezeichnet werden, was insbesondere auf den vergleichsweise geringeren Anteil an öffentlichen Freiräumen mit Aufenthaltsqualität und deren Ausgestaltung zurückzuführen ist. Die Gemeinden sehen sich hier einerseits zusätzlichen Kosten für Neugestaltungen bzw. Aufbesserungen ausgesetzt, andererseits ist der Bedarf nach öffentlichen Freiräumen bei den Ersteigentümern in den Eigenheimgebieten der 1960er- bis 1980er-Jahre vermutlich aufgrund der Eigentums-Zentrierung schwach ausgeprägt, sodass Freiraumgestaltungen insgesamt eine untergeordnete Rolle zukommt. Kommt es jedoch aufgrund des Generationswechsels zu einer Veränderung der Nutzeransprüche, könnte die ansprechende Gestaltung des Wohnumfeldes zu einem Kriterium beim Eigenheim-Erwerb werden.

6.2.4 Zu erwartende Entwicklungen von Eigenheimgebieten

Welche Entwicklungen von 1960er- bis 1980er-Jahre Eigenheimgebieten sind in Gemeinden des Umlandes und der Peripherie hinsichtlich gesamtgesellschaftlicher, bevölkerungs- und siedlungsstruktureller Veränderungen zu erwarten?

Die Ersteigentümer in den Eigenheimgebieten der 1960er- bis 1980er-Jahre befinden sich in einer fortgeschrittenen Lebensphase, sodass ein Generationswechsel einsetzt. Entsprechend der Wohnungsmarktlage kommt es zu einem unmittelbaren Nutzerwechsel, zu temporären Nutzungslücken oder auch zu langfristigen Gebäudeleerständen.

Aufgrund der gesamtgesellschaftlichen Veränderungen der vergangenen Jahrzehnte ist davon auszugehen, dass neben der Nutzung der Eigenheime durch Familien mit traditionell geprägtem Familienmodell auch andere Nutzergruppen auf dem Eigenheimmarkt auftreten, wodurch sich veränderte Nutzeransprüche an die Quartiere ergeben.

Hinsichtlich siedlungsstruktureller Veränderungen ist festzustellen, dass sich insbesondere die Grundstücksgrößen in den vergangenen Jahrzehnten sukzessive verkleinert haben. Die Eigenheimgebiete der 1960er- bis 1980er Jahre weisen hier ein Alleinstellungsmerkmal durch besonders große Grundstücksgrößen auf. Für die Hauptnachfragegruppe nach Eigenheimen (traditionelles Familienmodell) können diese als verkaufsfördernd bezeichnet werden.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass stereotype Eigenheimgebiete in dem Maße eine Heterogenisierung erfahren (müssen), in der sie gesellschaftlich nachgefragt wird. Bezogen auf die Nachfrage nach Eigenheimen sind jedoch Ausdifferenzierungen hinsichtlich der Lageeigenschaften der Kommunen zu erwarten, wobei Stadtnähe und gute ÖPNV-Anbindungen als Standortvorteile verstärkt hervortreten.

*Beantwortung
Forschungsleitfrage*

7 Ausblick und Entwicklungspotentiale

Auf Basis der durch die Arbeit gewonnenen Ergebnisse lassen sich vielfältige Entwicklungspotentiale für die Eigenheimgebiete der 1960er- bis 1980er-Jahre auf verschiedenen Betrachtungsebenen erkennen. Im vorliegenden Kapitel werden aufbauend auf die zu erwartenden Entwicklungen wesentliche hieraus resultierende Herausforderungen für Eigenheimbesitzer und Kommunen aufgegriffen und diskutiert. Diese beziehen sich zum einen auf die Alterung der Bevölkerung in den Quartieren zum anderen auf die Pluralisierung der Lebensstile und Singularisierung der Haushalte. Den Abschluss des Kapitels bilden die Formulierung von Handlungsstrategien sowie des weiteren Forschungsbedarfes.

7.1 Empty Nester und seniorengerechte Infrastruktur

Der familialen Wohnbiographie kommt eine sehr wichtige Rolle bei der Wohneigentumsbildung in Form des Eigenheims zu. Sie impliziert auch die Existenzgründung der Kinder (Auszug); die Eltern bleiben dann im Eigenheim zurück. Für diesen Lebensabschnitt lassen sich, je nach Alter der Bewohner, verschiedene Problemsituationen identifizieren, welche nachfolgend in ihren wesentlichen Zügen skizziert werden.

Bleiben die Eltern nach dem Auszug der Kinder alleine im Eigenheim zurück, kommt es zur Flächenüberinanspruchnahme (Clark und Deurloo 2006), bzw. einer Unternutzung des zur Verfügung stehenden Wohnraums. Während die Anzahl der im Eigenheim lebenden Personen abgenommen hat, bleiben Arbeitsvolumen im Rahmen der Hausarbeit, wie die Reinigung des Gebäudes (teilweise jedoch ungenutzten Zimmern) oder die Pflege des Gartens konstant, was insbesondere für Menschen mit fortgeschrittenem Lebensalter einen deutlich höheren Arbeitsaufwand bedeuten kann.

Da die Eigenheimgebiete der 1960er- bis 1980er-Jahre auf die Nutzeranforderungen junger Familien ausgerichtet sind, ist barrierefreies Wohnen hier meist nicht ohne bauliche Veränderungen möglich. Insofern müssen der Wohngebäudebestand sowie das Wohnumfeld für die neuen Nutzeranforderungen qualifiziert werden. In einigen untersuchten Quartieren sind neben der klassischen EZFH-Bauweise (zwei-geschossig, Satteldach) auch Bungalows vorhanden, welche sich im Hinblick auf barrierefreies Wohnen, beispielsweise für Senioren, besonders eignen.

Mit zunehmendem Alter nimmt der Mobilitätsgrad der Bewohner durch körperliche Einschränkungen sukzessive ab, sodass die Erledigung alltäglicher Aufgaben erschwert wird. Da davon auszugehen ist, dass ältere Menschen gerne in ihrem gewohnten Umfeld bleiben möchten, kommt den Kommunen hier die (1) Gewährleistung einer Mindestversorgung durch mobile Dienste und Nachbarschaftshilfe, (2) Sicherstellung von Mobilität durch differenzierte Bedienungsformen wie Bürgerbusse oder auch die Organisation privater Mitnahme oder (3) Umzugsunterstützung in altengerechte Wohnungen innerhalb des Quartiers und/oder dem Wohnort (Umzugsmanagement) zu (Beckmann, Hesse et al. 2006, S. 234).

*Aufwand zur Pflege
und Instandhaltung
der Immobilie*

*Zunehmende Hilfe-
inanspruchnahme*

Im Falle der häuslichen Pflege von pflegebedürftigen Personen muss eine Infrastruktur durch mobile Pflegeeinrichtungen bzw. Pflegekräfte gewährleistet sein, was insbesondere bei Intensivbetreuungen (Anfahrt der Pflegekraft mehrmals täglich) oder auch schlechter Lageeigenschaften der Kommunen sehr kostenintensiv ist. Kleinere Gemeinden sind oftmals geprägt durch einen sehr starken sozialen Zusammenhalt der Bevölkerung, sodass auch die Nachbarschaftshilfe Pflegeleistungen Bedürftiger in vielerlei Hinsicht übernehmen kann. Jedoch ist zu erwarten dass dieses Modell professionelle Pflegeleistungen nur schwer ersetzen kann.

7.2 Pluralisierung der Lebensstile und Singularisierung der Haushaltstypen

Aufgrund der Ergebnisse der vorliegenden Arbeit stellt sich weiterführend insbesondere die Frage, inwieweit sich das traditionelle familiäre Lebensmodell künftig verändern wird und des Weiteren aufgrund der Singularisierung von Haushalten sowie der Pluralisierung von Lebensstilen (Schäfers und Zapf 2001; Meyer 2008) insgesamt an Relevanz verlieren wird. Das Eigenheim ist geprägt durch die traditionelle familiäre Nutzung, sodass Familien die Hauptnachfragegruppe stellen. Es ist davon auszugehen, dass Veränderungen der Hauptnachfragegruppe zu einer Veränderung des Nachfrageverhaltens führen.

Aufgrund der Stadtnähe bzw. der tendenziell besseren infrastrukturellen Einbindung ist davon auszugehen, dass Eigenheime in Gemeinden des Umlands stärker nachgefragt werden als Eigenheime in Gemeinden der Peripherie. Dies ist insbesondere auf die stadtnahe Lage zurückzuführen, da hier die Interessen mehrerer Lebensstilgruppen verwirklicht werden können.

Die meist großzügig geschnittenen Eigenheime der 1960er- bis 1980er-Jahre, bestimmt für die traditionelle familiäre Nutzung durch drei bis vier Personen, bieten die Möglichkeit der Nutzung durch Mehrpersonenhaushalte oder die Unterbringung mehrerer Wohneinheiten. Hier sind berufstätigen-WGs, Senioren-WGs oder auch Studenten-WGs²⁴ ebenso denkbar wie auch mehrere Single-Apartments o. ä.

Kommt es zu Preisverfällen auf dem kommunalen Eigenheimmarkt, ist damit zu rechnen, dass Wohneigentum auch vermehrt von finanziell schlechter gestellten Haushalten erworben werden kann. Des Weiteren sind überdurchschnittliche Wohnflächeninanspruchnahmen denkbar, wonach bspw. aufgrund des Preisverfalls komplette Einfamilienhäuser auch für Single-Haushalte finanzierbar wären.

Setzt eine Durchmischung der Eigenheimgebiete der 1960er- bis 1980er-Jahre ein, (neben der klassischen Nutzergruppe auch weitere Haushaltstypen oder Lebensstile), ist auch eine Heterogenisierung der Wohnzyklen zu erwarten. Während das Eigenheimgebiet mit vorwiegend traditioneller familialer Nutzung aufgrund der langen Verweildauer und Sesshaftigkeit sehr homogene Wohnzyklen aufweist, könnte eine kürzere Verweildauer der Bewohner, ggf. auch Mieter, zu einer stärkeren Verschneidung der Wohnzyklen einzelner Haushalte führen (vgl. Abbildung 105). Die relativ zeitlich einsetzenden Generationswechsel (bei traditioneller familialer Nutzung) würden so aufgrund höherer Bewohnerfluktuationen zeitlich versetzt stattfinden, was simultan auftretende Nutzungslücken innerhalb der Quartiere reduzieren, sowie zu einer Heterogenisierung der Alters- und Sozialstruktur in den Quartieren führen würde.

*Lebensstile und
Haushaltstypen*

²⁴ Seit einigen Jahren bieten vermehrt Hochschulen s. g. Außenstellen bzw. -Standorte an, sodass studentisches Wohnen nicht ausschließlich Universitätsstädten vorbehalten sein muss.

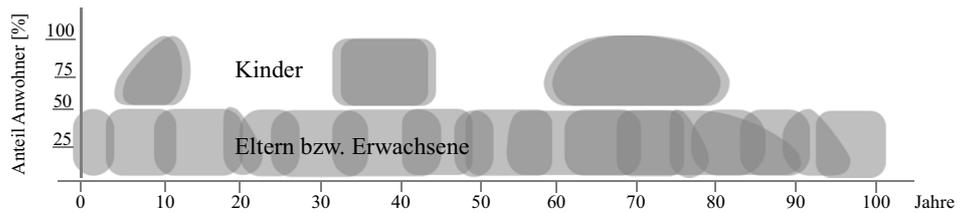


Abbildung 105: Quartierszyklus Eigenheimgebiet; Traditionelles familiales Lebensbild (schematische Darstellung).

Veränderte Rollenbilder

Das traditionelle Familienbild, die s. g. „Normalfamilie“ (vgl. hierzu Kapitel „3.1.2 Strukturen und Lebensstile von Eigentümerhaushalten“) setzt neben dem verheirateten Ehepaar mit ein oder zwei Kindern ebenso das berufsorientierte Leben des Ehemanns voraus. Der Ehefrau kommt die Rolle der Hausfrau zu, sodass dem Mann keine außerberuflichen Aufgaben zufallen. Der Anteil an berufsqualifizierten Frauen steigt jedoch stetig, sodass diese nun ebenfalls nach einem berufsorientierten Leben streben und ihrerseits Entlastung verlangen (Siebel 2008). Es ist davon auszugehen, dass das Wohnen im Eigenheim mit einem höheren Aufwand an Hausarbeit verbunden (aufgrund der meisten größeren Wohnfläche sowie des Gartens) ist, als bspw. die Etagenwohnung; jedoch können Haushaltshilfen hier Linderung verschaffen. Inwieweit das Eigenheim für „neue Familienmodelle“ attraktiv ist bleibt offen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass insbesondere soziale Infrastrukturleistungen hinsichtlich verschiedener Kinderbetreuungsangebote an Relevanz gewinnen werden (bspw. durch das berufsorientierte Leben beider Elternteile).

Einfamilienhäuser zur Miete

Aufgrund der wirtschaftlichen Veränderungen der vergangenen Jahrzehnte ist eine Zunahme kurzfristiger bzw. befristeter und prekärer Arbeitsverhältnisse (vgl. Struck, Köhler et al. 2006) festzustellen, was auch zu einer Flexibilisierung des Arbeitsmarktes geführt hat. Hierdurch gewinnen beispielsweise auch multilokales Wohnen oder häufige Wohnstandortswechsel an Priorität. Mobilitäts- und Flexibilitätsanforderungen an die Arbeitnehmer einerseits, die örtliche Bindung durch Wohneigentum bzw. das Eigenheim andererseits, stehen sich dabei diametral gegenüber. Somit könnte Wohnraum zur Miete in Zukunft eine höhere Priorität beigemessen werden, sodass auch das Einfamilienhaus zur Miete an Relevanz gewinnen könnte.

Rifkin beschreibt in seinem Buch „ACCESS“ den Wandel vom Streben nach Eigentum zum Streben nach „Zugang“. >>Unternehmen sind in diesem Übergang vom Besitz zum Zugang schon ein Stück vorangekommen. In einem gnadenlosen Wettbewerb verkaufen sie ihren Grundbesitz, verschlanken ihr Inventar, leasen ihre Ausstattung und lagern ihre Aktivitäten aus; sie wollen sich von jeglichem immobilien Besitz befreien.<< (Rifkin 2002, S. 11).

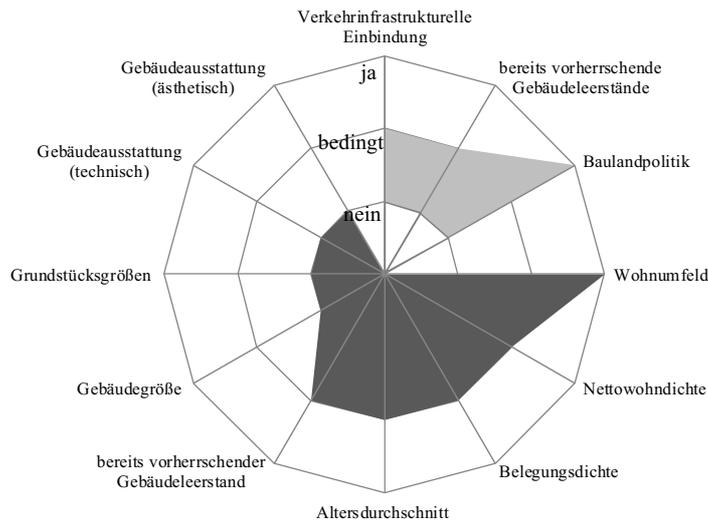
7.3 Handlungsstrategien

Aufgrund der bisher gewonnenen Ergebnisse hinsichtlich der Entwicklung von Eigenheimgebieten der 1960er- bis 1980er-Jahre lassen sich vielfältige Handlungsbedarfe in unterschiedlichen Bereichen feststellen. Vornehmlich ist Handlungsbedarf bei den Kommunen zu sehen, wobei stark vereinfacht zwei Ausgangssituationen denkbar sind. Der (1) nachfrageorientierte Eigenheimmarkt; keine Vermarktungsschwierigkeiten (2) übersättigte Eigenheimmarkt; lang- oder kurzzeitige Gebäudeleerstände.

Der Umgang mit den Eigenheimgebieten der 1960er- bis 1980er-Jahre bedeutet in erster Linie ein neues Handlungsfeld für Kommunen. Abbildung 106 stellt zusammengefasst die Einflussmöglichkeiten der Kommunen auf die nachfragebedeutsamen Attribute hinsichtlich der Entwicklung der 1960er- bis 1980er-Jahre Eigenheimgebiete dar. Dabei ist zu unterscheiden zwischen der kommunalen Ebene (hellgrau) und der Quartiersebene (dunkelgrau). Auf kommunaler Ebene ist die Einflussnahme insbesondere durch die kommunale Baulandpolitik gegeben. Die Einflussmöglichkeiten auf die verkehrsinfrastrukturelle Einbindung der Gemeinden beschränken sich im Wesentlichen auf eine finanzielle Subventionierung sowie das ÖPNV-Angebot durch andere Bedienformen, wie bspw. Bürgerbusse, Mitfahrgelegenheiten, zu ergänzen.

Auf Quartiersebene birgt die Gestaltung des Wohnumfeldes (Freiräume mit Aufenthaltsqualität, Straßenräume etc.) ein enormes Handlungspotential für die Kommunen; insbesondere unter Berücksichtigung neuer Nutzergruppen. Die Einflussnahme hinsichtlich der Nettowohndichte, der Belegungsdichte, des Altersdurchschnitts und des quartiersbezogenen Gebäudeleerstandes ist nur bedingt gegeben. Es ist jedoch davon auszugehen dass ein aktives Quartiersmanagement positive Impulse setzen kann. Kommt es zu Nachfrangelücken oder langfristigen Gebäudeleerständen, ist kommunaler Handlungsbedarf im wesentlichen bei einer transparenten Problemdarstellung zu sehen, um perspektivisch eine strategische, langfristige Entwicklung der Quartiere und Kommunen zu ermöglichen.

Handlungsfelder



... liegt im kommunalen Einflussbereich. ja; bedingt; nein.

■ Quartiersebene ■ kommunale Ebene

Abbildung 106: Einflussnahme der Kommunen auf siedlungs- und bevölkerungsstrukturelle Attribute.

Nachfrageorientierter Eigenheimmarkt

Als gegenwärtige Zielgruppe für das Wohnen im Eigenheim werden von den Gemeinden im Wesentlichen junge Familien präferiert. Jedoch scheint es im Hinblick auf die Pluralisierung der Lebensstile sowie der Singularisierung der Haushalte (Schäfers und Zapf 2001; Meyer 2008) sinnvoll, sich neben der klassischen Nachfrageklientel auch neuen Nutzergruppen wie beispielsweise Singlehaushalten zu öffnen, und ein entsprechend vielfältiges Wohnraumangebot anzubieten.

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sollte die bestandsorientierte Baulandpolitik Priorität genießen und zudem versucht werden, Nachverdichtungspotentiale (bspw. Aktivierung von ungenutztem Bauland bzw. Bauplätzen) zu nutzen. Hier sind selbstverständlich gewisse Grundvoraussetzungen, wie beispielsweise die Erschließung durch technische Infrastruktur, zu berücksichtigen.

Übersättigter Eigenheimmarkt

Sehen sich Kommunen mit Gebäudeleerständen konfrontiert, kann der politisch offene Umgang mit Leerstandsproblematiken als der wesentlichste und gleichmaßen schwierigste Schritt auf dem Weg zu einer bestandsorientierten Planung verstanden werden. Durch die zusätzliche Ausweisung von neuem Bauland verschlimmert sich die kommunale Wohnungsmarktlage zusätzlich. Der Wertverlust des Gebäudebestandes lässt sich so nicht aufhalten, sondern vergrößert diesen mit wachsendem Angebot zusätzlich (Hahne 2010). Finden sich vereinzelte Interessenten an Bestandsimmobilien, kommt den Kommunen eine Vermittlerrolle zu; einerseits von Angebot und Nachfrage sowie von Interessengruppen. Es ist davon auszugehen, dass die Bündelung von Interessen in Interessengruppen zu einer höheren Identifikation der einzelnen Akteure innerhalb der Interessengruppe führt.

Kooperationen von Eigentümern bzw. private Initiativen werden oftmals auch unter dem Begriff der „Housing Improvement Districts“ (HID) subsummiert, welche das Ziel der Aufwertung eines räumlich abgegrenzten Bereiches verfolgen (vgl. Gorgol 2009), und somit auch für die Entwicklung von Eigenheimgebieten der 1960er- bis 1980er-Jahre eine gewisse Relevanz besitzen. Tabelle 15

fasst die Handlungsoptionen bezogen auf die Ausgangssituation der kommunalen Eigenheimmärkte zusammen.

Tabelle 15: Kommunale Handlungsoptionen nach Wohnungsmarktlage

Nachfrageorientierter Eigenheimmarkt	<ul style="list-style-type: none"> - Qualitative und quantitative Bestandsaufnahme als Planungsgrundlagen für Zukunftsstrategien - Zielgruppenöffnung und Zielgruppendifferenzierung - Bestandsorientierte Baulandpolitik
Übersättigter Eigenheimmarkt	<ul style="list-style-type: none"> - Qualitative und quantitative Bestandsaufnahme als Planungsgrundlagen für Zukunftsstrategien - Offener Umgang mit kommunalen Leerständen oder Problembeständen - Bestandsorientierte Baulandpolitik - Zielgruppenöffnung und Zielgruppendifferenzierung - Interessensbündelung einzelner Akteure

Im Sondergutachten „Einschätzung der Marktchancen von Reihenhäusern, Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern aus den 1950er und 1960er Jahren“ (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2008) im Rahmen von ExWoSt wird herausgestellt, dass selbstnutzende Hauseigentümer kontinuierlich in das Wohngebäude investieren, was jedoch im wesentlichen gebrauch- und nicht marktorientiert erfolgt, sodass die Investitionen den individuellen Bedürfnissen der gegenwärtigen Eigentümer angepasst werden, welche jedoch nicht zwingend als marktkonform betrachtet werden können. >>Dagegen sprechen aus ästhetischen oder Gebrauchswertgründen, dass die Bedürfnisse und Geschmäcker von Verkäufer und Käufer zu verschieden seien und dass man durch die baulichen Maßnahmen die Verkaufschancen teilweise sogar noch verkleinere (das ‚falsche‘ Bad, die ‚falsche‘ Heizung etc.).<< (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2008, S. 35).

Bezogen auf ein Quartier ist die Kooperationsgemeinschaft aller Beteiligten gefragt, somit auch die der Eigentümer bzw. Anwohner. >>Der Immobilienwert hängt immer auch von der Umgebungswirkung ab. Wenn also der Nachbar endlich in seine veraltete Immobilie investieren würde, würde der eigene Wohn- und Eigentumswert steigen. Das Warten und Spekulieren auf mögliche Aktivitäten der Nachbarn senkt die Verkaufsbereitschaft weiter – zugleich wirkt das eigene Ensemble mit mangelnder Investitionsbereitschaft wiederum wie eine Investitionsbremse für die Nachbarn.<< (Hahne 2010, S. 13).

Inwieweit die Entscheidung für oder gegen die Sanierung bzw. Modernisierung des Hauses getroffen werden soll, muss selbstverständlich im Einzelfall geklärt werden. Sofern jedoch der Verkauf der Immobilie geplant ist, ist von Investitionen tendenziell abzuraten.

*Handlungsstrategien
für
Eigenheimbesitzer*

7.4 Umnutzung und Rückbau von Eigenheimen

Der Umnutzung von Eigenheimen kommt insbesondere dann eine wichtige Rolle zu, wenn eine Wohnnutzung nicht mehr nachgefragt wird und somit Gebäudeleerstand und Preisverfall drohen. Im Folgenden werden hierzu einige Ansätze aufgezeigt.

Wochenendhaus oder Ferienwohnung

Die naturnahe Lage der Gemeinden des Umlandes und der Peripherie ist oftmals attraktiv für Touristen und Besucher, sodass die Umnutzung einzelner Wohngebäude zu Wochenendhäusern oder Ferienwohnungen denkbar wäre. Aufgrund der meist ländlich geprägten Gebiete sind beispielsweise auch Modelle wie „Ferien auf dem Bauernhof“ denkbar. Einen angebotsorientierten Eigenheimmarkt vorausgesetzt, könnte durch Preisverfälle ein Wochenendhaus auch für breitere Bevölkerungsschichten finanzierbar sein.

Eventisierung

In einigen Fällen ist auch die Umnutzung von Eigenheimen für kulturelle Zwecke denkbar. Beispielsweise als Proberäume für Musiker oder auch Ausstellungsräume etc. (vgl. Abbildung 107) Vermutlich kann es sich hierbei jedoch ausschließlich um Einzelfälle handeln, welche stark von den Befindlichkeiten der lokalen Akteure abhängig sind.



Abbildung 107: Eigenheim und... Fotomontage.

Kontrollierter Rückbau

Inwieweit es in den Wohnquartieren der 1960er- bis 1980er-Jahre zu flächenhaften Leerständen kommen wird bleibt offen. Es ist davon auszugehen, dass Rückbauszenarien, insbesondere was die Belange der Eigentümer oder Erben angeht, schwer zu realisieren sind. Kommt es zu flächenhaften Leerständen in Problemregionen, begegnet möglicherweise die Städtebauförderung einem bislang unbekanntem Themenfeld.

7.5 Weiterer Forschungsbedarf

Im Rahmen der Fragestellung der vorliegenden Arbeit lassen sich zwei Forschungsfelder definieren. (1) die Entwicklung der 1960er- bis 1980er-Jahre Eigenheimgebiete, (2) die Relevanz kleinräumiger Strukturanalysen in kleineren Städten und Gemeinden.

Hinsichtlich des Wohnungsmarktsegments der Eigenheime steht im Vordergrund, den Nutzungsansprüchen künftiger Eigenheimbesitzer gerecht zu werden, wobei Befragungen eine geeignete Analysemethode darstellen können. Es ist davon auszugehen, dass sich aus den Umfrageergebnissen sehr konkrete Handlungsstrategien, insbesondere auf kommunaler Ebene, ableiten lassen (vgl. Institut für Raumordnung und Entwicklungsplanung 2008).

Bei der Erarbeitung von Handlungsstrategien ist die fokussierte Betrachtung von EZFH-Beständen in kleineren Gemeinden und Städten, insbesondere aufgrund des hohen Anteils an EZFH-Beständen, notwendig. Dass sich die Notwendigkeiten und Anpassungsstrategien kleinerer Städte und Gemeinden nur selten aus großstädtischer Forschung ergeben, scheint sich im wissenschaftlichen Diskurs allmählich durchzusetzen (Baumgart und Rüdiger 2010).

Des Weiteren können flächendeckende Risikoanalysen auf Bundesebene dazu verhelfen, Kommunen mit problematischen EZFH-Beständen, beispielsweise in strukturschwachen Regionen, zu identifizieren. Kommt es zu flächenhaften Problembeständen stellt sich des Weiteren die Frage, inwieweit sich hieraus ein neues Handlungsfeld im Rahmen staatlicher Förderung ergeben muss.

Die Relevanz der Erhebung kleinräumiger Strukturdaten und deren Analyse sind evident. Besondere Priorität ist der Frage nach kleinräumigen Bevölkerungsentwicklungen beizumessen, da Veränderungen hier sehr direkt spürbar sind (Temple, S. 124). Während Großstädte im Rahmen der Städtestatistik kleinräumige Bestandsaufnahmen, mit unterschiedlichem Umfang, durchführen (vgl. Sturm 2009a, S. 240), ist dies in kleineren Städten und Gemeinden nicht der Fall. Dies ist vermutlich insbesondere auf dünne Personaldecken sowie den generellen Mangel an Fachverantwortlichen zurückzuführen; hier handelt es sich vielmehr um Generalisten (vgl. Franzen, Hahne et al. 2008). Es scheint somit nicht erfolgversprechend, die Kommunalverwaltungen hinsichtlich der Erstellung kleinräumiger Analysen sich selbst zu überlassen.

Hier bedarf es insbesondere der Forschung, in wie weit kleinräumige Strukturanalysen den Gemeinden zur Verfügung gestellt werden können, wobei sich hieraus auch ein Handlungsbedarf für Bund und Länder ergibt. >>Aus Perspektive des Bundes stellt sich so das Problem, dass das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) Stadtpolitik machen soll und will, jedoch wenig Informationen über Städte findet.<< (Sturm 2009a, S. 240). Auf internationaler Ebene, beispielsweise in Großbritannien, können durchaus vorbildhafte Beispiele für die Umsetzung flächendeckender kleinräumiger Analysen gefunden werden (Office for National Statistics 2010)²⁵.

Darüber hinaus ist die Etablierung eines Monitorings, also einer laufenden Beobachtung der Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung, wünschenswert.

*1960er- bis
1980er-Jahre
Eigenheimgebiete*

*Kleinräumige
Strukturanalysen*

²⁵ Die Auflösung der kleinräumigen Analysen variieren dabei je nach Staat von etwa 50 bis 100 Personen.

Langzeitanalysen ist insbesondere in Bezug auf demographische Entwicklungen und Wohnungsmarktbeobachtungen bspw. zur Identifikation von (Langzeit-) Gebäudeleerständen eine hohe Relevanz beizumessen.

Literaturverzeichnis

Aring, J. (1999). Suburbia - Postsuburbia - Zwischenstadt : Die jüngere Wohnsiedlungsentwicklung im Umland der großen Städte Westdeutschlands und Folgerungen für die regionale Planung und Steuerung. Hannover ARL.

Aring, J. und G. Herfert (2001). Neue Muster der Wohnsuburbanisierung. Suburbanisierung in Deutschland. G. Herfert. Opladen, Leske + Budrich, Opladen. 43-56.

Bagui, S. und R. Earp, Eds. (2003). Database Design Using Entity-Relationship Diagrams. Boca Raton, CRC Press LLC Auerbach.

Bahrtdt, H. P., Ed. (1969). Humaner Städtebau. Zeitfragen. Hamburg, Christian Wegner Verlag.

Baumgart, S. und A. Rüdiger (2010). Klein- und Mittelstädte rücken ins Blickfeld der Städtebauförderung. RaumPlanung (150/151), 159-164.

Beckmann, K. J., H. H. Blotevogel, et al. (2007). Akteure, Beweggründe, Triebkräfte der Suburbanisierung BBR-Online-Publikation. Berlin, Bonn, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung. (21).

Beckmann, K. J., M. Hesse, et al., Eds. (2006). StadtLeben - Wohnen, Mobilität und Lebensstil. Wiesbaden, VS Verlag für Sozialwissenschaften.

Berry, B. J. L., Ed. (1976). Urbanization and Counterurbanization. Urban affairs annual reviews. Beverly Hills, London, Sage Publications.

Birg, H., Ed. (2006). Die ausgefallene Generation. Was die Demographie über unsere Zukunft sagt. München, C. H. Beck.

Bizer, K., J. Ewen, et al., Eds. (2009). Zukunftsvorsorge in Stadtquartieren durch Nutzungszyklus-Management. Detmold, Dorothea Rohn.

Blossfeld, H.-P., D. Hofäcker, et al. (2008). Globalisierung, Flexibilisierung und der Wandel von Lebensläufen in modernen Gesellschaften. Flexibilisierung - Folgen für Arbeit und Familie. M. Szydlik. Wiesbaden VS Verlag für Sozialwissenschaften. 23-46.

Blotevogel, H. H. (2005). Zentrale Orte. Handwörterbuch der Raumordnung. Akademie für Raumforschung und Landesplanung. Hannover, Akademie für Raumforschung und Landesplanung. 4: 1307-1315.

Bogner, A., B. Littig, et al., Eds. (2005). Das Experteninterview. Wiesbaden, VS Verlag für Sozialwissenschaften

Bogner, W. (2007). § 13 Mehrstufige kommunale Organisationseinheiten. Handbuch der kommunalen Wissenschaft und Praxis. T. Mann. Berlin, Heidelberg, Springer Verlag. 3: 246-267.

Bourdieu, P., Ed. (1987). Die feinen Unterschiede. Kritik der gesellschaftlichen Urteilskraft. Frankfurt a. M., Suhrkamp Verlag.

Brachat-Schwarz, W. (2004). Das Ende der Suburbanisierung. Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg. (4): 19-22.

Brachat-Schwarz, W. (2008). Reurbanisierung - Gibt es eine Renaissance der Städte in Baden-Württemberg? Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg (11): 5-13.

Brake, K. (2001). Neue Akzente der Suburbanisierung. Suburbanisierung in Deutschland. K. Brake, J. Dangschat und G. Herfert. Opladen, Leske + Budrich, Opladen. 15-26.

Brake, K., J. Dangschat, et al., Eds. (2001a). Suburbanisierung in Deutschland - aktuelle Tendenzen. Opladen, Leske + Budrich, Opladen.

Brake, K., J. Dangschat, et al. (2001b). Suburbanisierung in Deutschland - aktuelle Tendenzen. Suburbanisierung in Deutschland. K. Brake, J. Dangschat und G. Herfert. Opladen, Leske + Budrich, Opladen. 7-11.

Braun, R. und U. Pfeiffer (2004). Haushalts- und Personenbezogene Wohneigentumsquoten in Deutschland. Berlin, empirica ag.

Brühl, H., C.-P. Echter, et al., Eds. (2005). Wohnen in der Innenstadt - eine Renaissance? Difu-Beiträge zur Stadtforschung. Berlin, MercedesDruck.

Buber, R. und H. Holzmüller, Eds. (2007). Qualitative Marktforschung. Das Experteninterview - Ein Gespräch auf gleicher Augenhöhe. Dortmund, Gabler.

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2000). Raumordnungsbericht (ROB) 2000. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung. Selbstverlag des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung.

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2001). Hemmnisse der Wohneigentumsbildung. Forschungen. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung. Bonn, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung.

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2006). Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland. Schriftenreihe Berichte des BBR Band 27. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung. Bonn, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung.

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2007). Innerstädtische Raumbewertung: Methoden und Analysen. Berichte. Bundesamt für

Bauwesen und Raumordnung. Bonn, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung.

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Ed. (2008). Einschätzung der Marktchancen von Reihenhäusern, Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern aus den 1950er und 1960er Jahren. BBR-Online-Publikation. Bonn, Selbstverlag.

Bundesinstitut für Bau- Stadt- und Raumforschung. (2008). Laufende Raumb Beobachtung - Raumabgrenzungen Raumtypen ROB 2010. Aufgerufen 17.09.2010, von http://www.bbsr.bund.de/cln_015/nn_103086/BBSR/DE/Raumb Beobachtung/ Werkzeuge/Raumabgrenzungen/Raumtypen2010/Raumtypen2010.html.

Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (1982). Bericht der Bundesregierung über das Zusammenwirken finanzwirksamer, wohnungspolitischer Instrumente. Bundesregierung Deutschland. Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau.

Bundesministerium für Verkehr Bau- und Stadtentwicklung (2008). Alltagsverkehr in Deutschland. Bundesministerium für Verkehr Bau- und Stadtentwicklung. Berlin, Bundesministerium für Verkehr Bau- und Stadtentwicklung.

Bundesministerium für Verkehr Bau- und Stadtentwicklung (2009). Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland. Stadtentwicklungspolitik in Deutschland. Bundesministerium für Verkehr. Berlin, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS).

Bundesministerium für Verkehr Bau- und Stadtentwicklung. (2010a). Eigenheimrentengesetz (Wohn-Riester). Aufgerufen 14.04, 2010, von http://www.bmvbs.de/Stadtentwicklung_-Wohnen/Wohnraumfoerderung-,3056/Wohn-Riester.htm.

Bundesministerium für Verkehr Bau- und Stadtentwicklung. (2010b). Soziale Stadt. Aufgerufen 14.04, 2010, von http://www.bmvbs.de/Stadtentwicklung_-Wohnen/Wohnraumfoerderung-,3056/Wohn-Riester.htm.

Bundesministerium für Verkehr Bau- und Stadtentwicklung. (2010c). Stadtumbau. Aufgerufen 14.04, 2010, von http://www.bmvbs.de/Stadtentwicklung_-Wohnen/Stadtentwicklung-,1550/Stadtumbau.htm.

Bundesministerium für Verkehr Bau und Stadtentwicklung. (2010). Städtebauförderung 2010. Aufgerufen 11.09.2010, von http://www.bmvbs.de/DE/StadtUndLand/Staedtebaufoerderung/Staedtebaufoerderung2010/staedtebaufoerderung-2010_node.html.

Bundesregierung Deutschland. (2002). Perspektiven für Deutschland - Unsere Strategie für eine nachhaltige Entwicklung. Deutsche Bundesregierung. Berlin.

Bundesregierung Deutschland (2010). Neue Akzente in der Verkehrspolitik: leise, sauber, effizient. Aufgerufen 24.09.2010, von <http://www.bundesregierung.de/Content/DE/Magazine/MagazinInfrastrukturNeueLaender/017/sa-neue-akzente-in-der-verkehrspolitik.html>.

Champion, A. G., Ed. (1989). Counterurbanization. London, Edward Arnold.

Champion, T. (2001). Urbanization, suburbanization, counterurbanization and reurbanization. Handbook of Urban Studies. R. Paddison. London, Sage Publications. 143-161.

Clark, W. A. V. und M. C. Deurloo (2006). Aging in place an housing overconsumption. Journal of Housing and the Built Environment (21): 257-270.

Deckl, S. und T. Krebs (2004). Ausstattung mit Gebrauchsgütern und Wohnsituation privater Haushalte. Wirtschaft und Statistik. W. Statistisches Bundesamt. Wiesbaden, Statistisches Bundesamt. 209-227.

Deutscher Bundestag (1994). Zweites Wohnungsbaugesetz. D. Bundestag.

Deutsche Energie-Agentur (2010). Zukunft Haus. Aufgerufen am 01.10.10, von <http://www.zukunft-haus.info/de/verbraucher.html>.

empirica ag (2005). Wirtschaft und Wohnen - Regionale Prognosen bis 2015 - Wohnungsmarktentwicklung bis 2030. Deutsche Kreditbank AG. Berlin, Deutsche Kreditbank AG.

empirica ag (2009). Strategien für Wohnstandorte an der Peripherie der Städte und in Umlandgemeinden. BBSR-Online-Publikation. Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung. Bonn, Berlin, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung.

Feder, G., Ed. (1934). Das deutsche Siedlungswerk. Zwei programmatische Reden. Siedlung und Wirtschaft.

Feder, G., Ed. (1939). Die neue Stadt - Versuch der Begründung einer neuen Stadtplanungskunst aus der sozialen Struktur der Bevölkerung. Berlin, Verlag von Julius Springer.

Fischer, K., Ed. (1969). Die ländliche Nahbereichsplanung. Schriftenreihe für Flurbereinigung. Hiltrup, Landwirtschaftsverlag GmbH Hiltrup (Westf.).

Florida, R., Ed. (2002). The rise of the creative class and everyday life. New York, Basic Books.

Franzen, N., U. Hahne, et al. (2008). Herausforderung Vielfalt – Ländliche Räume im Struktur- und Politikwandel. E-paper der ARL 2008, (4): 50.

Gaebel, W., Ed. (2004). Urbane Räume. Stuttgart, Ulmer UTB.

Gans, P., A. Schmitz-Veltin, et al. (2010). Wohnstandortentscheidungen von Haushalten am Beispiel Mannheim. Raumforschung und Raumordnung (68): 49-59.

Gatzweiler, H.-P., A. Milbert, et al. (2009). Potential deutscher Innenstädte in Zeiten des Wandels, Analysen auf Basis der Raum- und Stadtbeobachtung des BBSR. Informationen zur Raumentwicklung (3/4): 157-180.

Gatzweiler, H.-P. und K. Schliebe (1982). Suburbanisierung von Bevölkerung und Arbeitsplätzen - Stillstand? Informationen zur Raumentwicklung (11/12): 883-913.

Geißler, R. und T. Meyer (2008). Struktur und Entwicklung der Bevölkerung. Die Sozialstruktur Deutschlands. R. Geißler. Wiesbaden, VS Verlag für Sozialwissenschaften | GWV Fachverlage GmbH.

GEWOS Institut für Stadt- Regional- und Wohnungsforschung GmbH (1990a). Wohnungspolitik nach dem 2. Weltkrieg. Schriftenreihe Forschung. Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau. Hamburg, Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau.

GEWOS Institut für Stadt- Regional- und Wohnungsforschung GmbH (1990b). Wohnungspolitik nach dem 2. Weltkrieg. Schriftenreihe Forschung. Systematik wohnungspolitischer Instrumente in der Bundesrepublik Deutschland (Graphik). Deutschland. Hamburg, Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau.

Görgl, P. J. (2008). Postsuburbia im Allgemeinen und die Stadtregion Wien im Besonderen. Die Amerikanisierung der Wieder Suburbia. P. J. Görgl. Wiesbaden, VS Verlag für Sozialwissenschaften 1: 13-27.

Gorgol, A. (2009). Housing Improvement Districts – Quartiersentwicklung durch private Initiative. vhw Forum Wohneigentum (3): 155-158.

Gräf, B. (2007). Der demographische Wandel in Deutschland, Auswirkungen und Handlungsalternativen. Deutsche Bank Research.

Gutmann, R., T. Pletzer, et al. (2003). BAU-LAND-GEWINN ohne Erweiterung. Weiterentwicklung von Einfamilienhaus-Siedlungen. Salzburg, Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie

Hafner, T. (1996). Heimstätten. Geschichte des Wohnens: Bd. 4. 1918-1945 Reform Reaktion Zerstörung. G. Kähler. Stuttgart, Deutsche Verlagsanstalt. 4: 559-597.

Hahne, U. (2010). Wertverlust und Eigenheim - Motivation und Ortsbindung. vhw Forum Wohneigentum (1): 13-17.

Harlander, T. (2001a). Suburbanisierung - Zwischen Reagrarisierung und Evakuierung. Villa und Eigenheim. T. Harlander. Ludwigsburg, Wüstenrotstiftung. 250-267.

Harlander, T., Ed. (2001b). Villa und Eigenheim : Suburbaner Städtebau in Deutschland. München, Deutsche Verlags-Anstalt.

Harlander, T. (2001c). Wohnungspolitik - >>Eigenes Heim auf eigener Scholle<<. Villa und Eigenheim. T. Harlander. Ludwigsburg, Wüstenrotstiftung. 258-267.

Harlander, T. (2005a). Wohnungspolitik. Geschichte der Sozialpolitik in Deutschland seit 1945 Band 7 1982-1989. M. G. Schmidt. Berlin Koblenz, Nomos Verlag. 1: 685-712.

Harlander, T. (2005b). Wohnungspolitik. Geschichte der Sozialpolitik in Deutschland seit 1945 Band 11 1989-1994. G. A. Ritter. Berlin Koblenz, Nomos Verlag. 1: 1035-1065.

Harlander, T. (2005c). Wohnungspolitik. Geschichte der Sozialpolitik in Deutschland seit 1945 Band 6 1974-1982. M. H. Geyer. Berlin Koblenz, Nomos Verlag. 1: 824-850.

Harlander, T. und G. Kuhn (2005). Wohnungspolitik. Geschichte der Sozialpolitik in Deutschland seit 1945 Band 5 1966 - 1974. G. Hockerts. Berlin Koblenz, Nomos Verlag. 1: 858-886.

Hatzfeld, U. (2001). Freizeitsuburbanisierung - Löst sich die Freizeit aus der Stadt? . Suburbanisierung in Deutschland. K. Brake, J. DangschatundG. Herfert. Opladen, Leske + Budrich, Opladen. 81-95.

Häußermann, H., D. Läßle, et al., Eds. (2008). Stadtpolitik. edition suhrkamp. Frankfurt am Main, Suhrkamp Verlag.

Häußermann, H. und W. Siebel, Eds. (1996). Soziologie des Wohnens : Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens. Grundlagentexte Soziologie. Weilheim, München, Juventa.

Haußmann, M. (2007). Trend zurück in die Innenstädte. Statistik und Informationsmanagement (9): 255.

Heitkamp, T. (2002a). Motive und Strukturen der Stadt-Umland-Wanderungen im interkommunalen Vergleich. vhw Forum Wohneigentum (1): 9-14.

Heitkamp, T. (2002b). Motivlagen der Stadt-Umland-Wanderung und Tendenzen der zukünftigen Wohnungsnachfrage. Informationen zur Raumentwicklung (3): 163-171.

Henkel, G., Ed. (1999). Der ländliche Raum. Stuttgart, B. G. Teubner.

Institut für Bauwirtschaft und Baubetrieb, Ed. (2005). Beiträge zum Braunschweiger Baubetriebsseminar vom 18. Februar 2005. . Wege zur besseren Koordination: Planungs- und Bauleistungen. Braunschweig, Institut für Bauwirtschaft und Baubetrieb.

Institut für Raumordnung und Entwicklungsplanung (2008). Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Nutzung von Einfamilienhausbeständen der 1950er bis 1970er Jahre. Aufgerufen 26.09.2010, von <http://www.uni-stuttgart.de/ireus/forschung/projekte.htm#>.

Isbary, G. (1969). Nahbereiche in der räumlichen Gliederung funktionsgesellschaftlicher Staaten. Versorgungsnahbereiche als Kleinzentren im ländlichen Raum. Akademie für Raumforschung und Landesplanung. Hannover, Gebrüder Jänecke Verlag, 47: 9-18.

Jaedicke, W. und H. Wollmann (1990). Wohnungspolitik zwischen Staatsintervention und Markt. Politik in der Bundesrepublik Deutschland. K. Beyme von und M. G. Schmidt. Opladen, Westdeutscher Verlag GmbH. 203-226.

Jenkis, H. W. (2001a). Kompendium der Wohnungswirtschaft Oldenbourg Verlag München. 4: 98-99.

Jenkis, H. W., Ed. (2001b). Kompendium der Wohnungswirtschaft Oldenbourg Verlag, München.

Jessen, J. (2001). Suburbanisierung - Wohnen in Verstädterter Landschaft. Villa und Eigenheim : Suburbaner Städtebau in Deutschland. T. Harlander. München, Deutsche Verlags-Anstalt. 316-329.

Jessen, J. und S. Siedentop (2010). Reurbanisierung zwischen Wunsch und Wirklichkeit. disP (180 1/2010): 16-23.

Jessen, J. und C. Simon (2001). Städtebau - Vom eigenen Haus mit Garten zum suburbanen Wohnquartier. Villa und Eigenheim : Suburbaner Städtebau in Deutschland. T. Harlander. München, Deutsche Verlags-Anstalt. 350-380.

Jörissen, J. und R. Coenen, Eds. (2007). Sparsame und schonende Flächennutzung. Studien des Büros für Technikfolgenabschätzung beim Deutschen Bundestag. Berlin, edition sigma.

Kähler, G., Ed. (1996). Geschichte des Wohnens: Bd. 4. 1918-1945 Reform Reaktion Zerstörung. Geschichte des Wohnens. Stuttgart, Deutsche Verlagsanstalt.

Karsten, M. und H. Usbeck (2001). Gewerbesuburbanisierung - Die Tertiärisierung der suburbanen Standorte. Suburbanisierung in Deutschland. G. Herfert. Opladen, Leske + Budrich, Opladen. 70-95.

Kautt, D., Ed. (1983). Wolfsburg im Wandel städtebaulicher Leitbilder. Texte zur Geschichte Wolfsburgs. Wolfsburg,

Korda, M. (2005). Städtebauliches Entwerfen. Städtebau. Wiesbaden, Teubner. 5: 144.

Kornemann, R., Ed. (1996). Geschichte des Wohnens: Bd. 4. 1918-1945 Reform, Reaktion, Zerstörung. Geschichte des Wohnens. Stuttgart, Deutsche Verlagsanstalt.

Kott, K. und S. Behrends (2009). Ausstattung mit Gebrauchsgütern und Wohnsituation privater Haushalte in Deutschland. Wirtschaft und Statistik. W. Statistisches Bundesamt. Wiesbaden, Statistisches Bundesamt 449-473.

Kötter, T. (2009). Innenentwicklung der Dörfer und Revitalisierung der Dorfkern - von der Dorferneuerung zum Dorfumbau. Dörfer ohne Menschen?! Zwischen Abriss, Umnutzung und Vitalisierung. D. Landeskulturgesellschaft. Würzburg, Deutsche Landeskulturgesellschaft. 2: 6-27.

Krautzberger, M. und W. Söfker (2007). Baugesetzbuch mit ergänzenden Vorschriften. rehmbau. BauGB.

Kreditanstalt für Wiederaufbau (2009). Wohnbauförderung. Aufgerufen 04.02.2010, 2009, von http://www.kfw.de/DE_Home/Die_Bank/Unsere_Geschichte/Themenschwerpunkte/Wohnbaufoerderung.jsp.

Kulke, E. (2001). Entwicklungstendenzen suburbaner Einzelhandelslandschaften. Suburbanisierung in Deutschland. G. Herfert. Opladen, Leske + Budrich, Opladen. 57-69.

Kurz, K. (2000). Soziale Ungleichheiten beim Übergang zu Wohneigentum. Zeitschrift für Soziologie (29): 27-43.

Landesvermessungsamt Baden-Württemberg (2001). BGRUND-Schnittstelle - Schnittstelle für den Austausch von Punkt und Grundrissdaten der ALK-BW. L. Baden-Württemberg. Stuttgart, Landesvermessungsamt Baden-Württemberg.

Landesvermessungsamt Baden-Württemberg (2003). Topographische Karte. Topographische Karten TK 50. Landesvermessungsamt Baden-Württemberg. Stuttgart, Landesvermessungsamt Baden-Württemberg, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2003.

Leibniz-Institut für Länderkunde, Ed. (2004a). Dörfer und Städte. Nationalatlas Bundesrepublik Deutschland - Unser Land in Karten, Texten und Bildern. Berlin, Spektrum Akademischer Verlag Heidelberg.

Leibniz-Institut für Länderkunde, Ed. (2004b). Umternehmen und Märkte. Nationalatlas Bundesrepublik Deutschland - Unser Land in Karten, Texten und Bildern. Berlin, Spektrum Akademischer Verlag Heidelberg.

Lever, W. F. (1993). Reurbanisation - The Policy Implications. *Urban Studies* 30, (2): 267-284.

Mackensen, R. (1974). Städte in der Statistik. Die Stadt in der Bundesrepublik. W. Pehnt. Stuttgart, Philipp Reclam jun. 130-165.

map24.de (2010). www.map24.de. Angerufen 10.02, 2010 von <http://www.map24.de>

Mayer, H. O., Ed. (2006). Interview und schriftliche Befragung. Oldenbourg Wissenschafts Verlag.

Meyer, T. (2008). Private Lebensformen im Wandel. Die Sozialstruktur Deutschlands. R. Geißler. Wiesbaden, VS Verlag für Sozialwissenschaften | GWV Fachverlage GmbH.

Mitscherlich, A., Ed. (1976). Die Unwirtlichkeit unserer Städte. Frankfurt am Main, Suhrkamp Verlag.

Mühlfeld, C., P. Windolf, et al. (1981). Auswertungsprobleme offener Interviews. *Soziale Welt* (32): 325-352.

Nierhoff, S. (2006). Alternde Einfamilienhausquartiere Strategien für den Umgang mit den Folgen des demographischen Wandels in Einfamilienhausgebieten der 50er bis 70er-Jahre am Fallbeispiel Kiel. Stadtplanung. Hamburg, HafenCity Universität Hamburg. Diplom.

Nohl, A.-M., Ed. (2006). Interview und dokumentatorische Methode. Wiesbaden, VS Verlag für Sozialwissenschaften.

Nyerges, T. L. und P. Jankowski, Eds. (2010). Regional and Urban GIS: A Decision Support Approach. New York, The Guilford Press.

Office for National Statistics (2010). About National Statistics & ONS. Angerufen 26.09.2010, von http://www.statistics.gov.uk/geography/census_geog.asp#ed.

Olaf Struck, Christoph Köhler, et al. (2006). Die Ausweitung von Instabilität? Beschäftigungsdauern und betriebliche Beschäftigungssysteme (BBSS).

ARBEIT Zeitschrift für Arbeitsforschung, Arbeitsgestaltung und Arbeitspolitik 1, (15): 167-180.

Pfeiffer, U. und R. Braun, Eds. (1995). Wohneigentum und Familie. Ludwigsburg, IRB Verlag Stuttgart.

Pfeiffer, U. und R. Braun, Eds. (2006). Eigenheimförderung in Europa. Köln, Deutsches Institut für Altersvorsorge GmbH, Köln, Eigenverlag.

Price, C. (1998). Die Freude am Unbekannten. Peripherie ist überall. W. Prigge. Frankfurt, New York, Campus Verlag. 330-337.

Redepenning, M. (2009). Die Komplexität des Landes - neue Bedeutungen des ländlichen im Zuge der Counterurbanisierung. Zeitschrift für Agrargeschichte und Agrarsoziologie (2): 46-56.

Regionalverband Neckar-Alb (2009). Regionalplan Neckar-Alb 2009 Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung vom 29. September 2009 gemäß § 12 Abs. 10 Landesplanungsgesetz. Reutlingen, Tübingen, Regionalverband Neckar-Alb.

Rifkin, J., Ed. (2002). ACCESS Das Verschwinden des Eigentums. Frankfurt am Main, Fischer Taschenbuch Verlag.

Rodenstein, M. und S. Böhm-Ott, Eds. (1996). Geschichte des Wohnens: Bd. 4. 1918-1945 Reform, Reaktion, Zerstörung. Geschichte des Wohnens. Stuttgart, Deutsche Verlagsanstalt.

Rosenthal, G. (2005). Interpretative Sozialforschung. Juventa Verlag.

Schäfers, B. und W. Zapf, Eds. (2001). Handwörterbuch zur Gesellschaft Deutschlands. Opladen, Leske + Budrich.

Schmied, D. (2000). Counterurbanisierung und der ländliche Raum in Großbritannien. Geographische Rundschau (52): 20-26.

Schmidt, H. (2010). Reurbanisierung in der Region Stuttgart. Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg (5): 29-31.

Schmitz-Berning, C., Ed. (2000). Vokabular des Nationalsozialismus. Berlin, Walter de Gruyter.

Schneider, N. und A. Spellerberg, Eds. (1999). Lebensstile, Wohnraumbedürfnisse und räumliche Mobilität. Opladen, Leske + Budrich

Schroedter, E. (2009). Mit der LEADER-Methode zur nachhaltigen Regionalentwicklung. Nachhaltige Entwicklung ländlicher Räume. E. A. Spindler. Wiesbaden, VS Verlag für Sozialwissenschaften. 75-92.

Siebel, W. (2008). Wohnen in der Innenstadt. Deutsche Zeitschrift für Kommunalwissenschaften DfK 2008/1, (47): 37-46.

Siedentop, S. (2007). Nachhaltigkeitsbarometer Fläche. Forschungen. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung. Bonn, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.

Siedentop, S. (2008). Die Rückkehr der Städte - Zur Plausibilität der Reurbanisierungshypothese. Informationen zur Raumentwicklung (Heft 3).

Siedentop, S., S. Kausch, et al. (2003). Siedlungsstrukturelle Veränderungen im Umland der Agglomerationsräume. Forschungen. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung. Bonn, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung. .

Simon, C. (2001). Suburbane Wohngebiete : Konzepte zur städtebaulichen Qualifizierung des Ein- und Zweifamilienhauses in der Bundesrepublik Deutschland 1949-1999. Stuttgart, Städtebau-Institut der Universität Stuttgart.

Sinning, H., R. Eizenhöfer, et al. (2009). Kommunikation zur Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl. ISP-Schriftenreihe. Planung und Kommunikation. Institut für Stadtforschung. Erfurt, Institut für Stadtforschung, Planung und Kommunikation.

Spiegel, E. (2000). Haushaltsformen und Lebensstile im Lebensverlauf - Wohn- und Standortbedürfnisse und -präferenzen. Stadt und soziale Ungleichheit. A. Harth, G. Scheller und W. Tessin. Opladen, Leske + Budrich. 197-216.

Spiegel, E. (2007). Wohnen und Wohnungen als Strukturelemente der Stadt. Stadtlichtungen. Irritationen, Perspektiven, Strategien. U. Giseke und E. Spiegel. Basel, Boston, Berlin, Birkhäuser. 63-84.

Statistisches Bundesamt (2010). Begriffserläuterungen für den Bereich Einkommens- und Verbrauchsstichprobe. Aufgerufen 02.09., 2010, von <http://www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Content/Statistiken/WirtschaftsrechnungenZeitbudgets/EinkommensVerbrauchsstichprobe/Begriffserlaeuterungen/Haushaltstyp,templateId=renderPrint.psml>.

Statistisches Bundesamt, W. (2007). Bruttoinlandsprodukt 2006 für Deutschland. W. Statistisches Bundesamt. Pressestelle.

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2007). Demographie-Spiegel für die Gemeinden Baden-Württembergs. Aufgerufen 15.02.2010, 2010, von <http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/BevoelkGebiet/Demografie-Spiegel/>.

Statistisches Landesamt, Baden-Württemberg (2009). Struktur- und Regionaldatenbank. 2009, von <http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/SRDB/home.asp?H=BevoelkGebiet>.

- Sturm, G. (2009a). Die Innerstädtische Raumbewertung des BBSR: Ein Großstadtkatalog für die Aggregatdatenanalyse. Hier so, dort anders. B. Belina und J. Miggelbrink. Münster, Westfälisches Dampfboot. 239-263.
- Sturm, G. (2009b). Großstädtisches Flair gesucht? oder: Wer wohnt in der Innenstadt? . Informationen aus der Forschung des BBSR (5): 4-5.
- Szypulski, A., Ed. (2008). Gemeinsam bauen – gemeinsam wohnen. Wiesbaden, VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- Temple, N. d. (2006). In die Jahre gekommen... - Einfamilienhaussiedlungen im soziodemografischen Wandel. Die alte Stadt 2006, (2): 16.
- Troßbach, W. und C. Zimmermann, Eds. (2006). Die Geschichte des Dorfes. Stuttgart, Eugen Ulmer Verlag Stuttgart.
- Ude, C., Ed. (1990). Wege aus der Wohnungsnot. München, Piper.
- Ulbrich, R. (1993). Wohnungspolitik im geeinten Deutschland. Aus Politik und Zeitgeschichte (B 8-9): 16-31.
- Ulbrich, R. (2000). Wohnungsversorgung. Großstadt. H. Häußermann. Opladen, Leske und Budrich. 290-312.
- Van den Berg, L., R. Drewett, et al. (1982). A Study of Growth and Decline. Urban Europe. Vienna, Pergamon Press. 1: 24-45.
- Wagner-Kyora, G. (2005a). Wohnungspolitik. Geschichte der Sozialpolitik in Deutschland seit 1945 Band 3 1949 - 1957. G. Schulz. Berlin Koblenz, Nomos Verlag. 1: 839-883.
- Wagner-Kyora, G. (2005b). Wohnungspolitik. Geschichte der Sozialpolitik in Deutschland seit 1945 Band 4 1957 - 1966. M. Ruckund M. Boldorf. Berlin Koblenz, Nomos Verlag. 1: 759-793.
- Wagner, M. und C. H. Mulder (2000). Wohneigentum im Lebenslauf. Zeitschrift für Soziologie (29): 44-59.
- Weiland, S., Ed. (2007). Politik der Ideen. Wiesbaden, VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- West, C., P. Gans, et al. (2008). Cities in space and cities in place - Rethinking reurbanisation: urban, semi-urban and suburban orientations and their impact on the choice of residence. Zeitschrift für Bevölkerungswissenschaft (33): 381-408.
- Westphal, C., Ed. (2008). Dichte und Schrumpfung - Kriterien zur Bestimmung angemessener Dichten in Wohnquartieren schrumpfender Städte aus der Sicht

der stadttechnischen Infrastruktur. Dresden. Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e.V.

Weyerstrass, K. und J. Jaenicke (2009). Prognose der Kraftstoffpreisentwicklung und ihrer Auswirkungen auf die Nachfrage nach Bahntransportleistungen in Österreich. Zeitschrift für Energiewirtschaft (4): 294-305.

Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (2002). Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg..Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg.

Zapf, K. (1999). Haushaltsstrukturen und Wohnverhältnisse. Geschichte des Wohnens: Bd. 5. 1945 bis heute: Aufbau, Neubau, Umbau. G. Kähler. Stuttgart, Deutsche Verlagsanstalt. 5: 563-612.

Zimmermann, C. (2001). Wohnungspolitik - Eigenheime für alle. Villa und Eigenheim : Suburbaner Städtebau in Deutschland. T. Harlander. München, Deutsche Verlags-Anstalt. 330-349.

Zimmermann, C. (2006). Einleitung: Raumgefüge und Medialität der Großstädte im 20. Jahrhundert. Zentralität und Raumgefüge der Großstädte im 20. Jahrhundert. C. Zimmermann. Stuttgart, Franz Steiner Verlag. 7-22.

Abkürzungsverzeichnis

ALK	Automatisierte Liegenschaftskarte
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BBR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BPL	Bauplatz
ExWoSt	Experimenteller Wohnungs- und Städtebau
EZFH	Ein-/ Zweifamilienhaus
GFW	Gebäudefreifläche Wohnen
GIS	Geoinformationssystem
LEP	Landesentwicklungsplan
MFH	Mehrfamilienhaus
MIV	Motorisierter Individualverkehr
MRA	Melderegisterauskunft
ÖPNV	Öffentlicher Personen Nahverkehr
ROB	Raumordnungsbericht
WHS	Wohnhaus

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:

Siedlungs- und Bevölkerungsstrukturelle Attribute auf Quartiersebene.

S. 6

Abbildung 2:

Schema Forschungsansatz.

S. 14

Abbildung 3:

Schematischer Aufbau der Arbeit.

S. 20

Abbildung 4:

The city as an egg. Price 1998.

S. 21

Abbildung 5:

Phasen der Stadtentwicklung. Van den Berg, Drewett et al. 1982.

S. 22

Abbildung 6:

Bauformen. Eigene Darstellung nach Korda 2005, S. 96 ff.

S. 32

Abbildung 7:

Quartierscharakteristika der 1960er- bis 1980er-Jahre Eigenheimgebiete.

S. 33

Abbildung 8:

Determinanten gesamtgesellschaftlicher Veränderungen auf die Entwicklung des Eigenheims.

S. 35

Abbildung 9:

Anzahl der Einwohner und Lebendgeborenen in Deutschland seit 1841 mit Vorausberechnungen bis 2100. Birg 2006, S. 39.

S. 36

Abbildung 10:

Wohneigentumsquote im Altersquerschnitt 1978, 1988 und 1998 (alte Bundesländer). Eigene Darstellung nach Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2001, S. 20.

S. 37

Abbildung 11:

Entwicklung der Eigentumsquote seit 1950 (alte Bundesländer). Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2001, S. 20.

S. 38

Abbildung 12:

Haushalte in Eigentümerwohnungen nach sozialrechtlicher Stellung des Haushaltsvorstandes in Prozent in den alten Bundesländern. nach Kurz 2000, S. 29.

S. 41

- Abbildung 13:
Zuzüge aus dem Ausland nach Deutschland. Statistisches Bundesamt, Stand 22.
Januar 2010.
S. 44
- Abbildung 14:
Systematik wohnungspolitischer Instrumente
in der Bundesrepublik Deutschland. Eigene Darstellung nach GEWOS
Institut für Stadt- Regional- und Wohnungsforschung GmbH 1990b, S. 9.
S. 45
- Abbildung 15:
Land und Stadt. Feder 1939, S.59.
S. 52
- Abbildung 16:
Wirtschaftswachstum in Deutschland Veränderung des preisbereinigten Brutto-
inlandproduktes gegenüber dem Vorjahr in %. Statistisches Bundesamt 2007.
S. 58
- Abbildung 17:
Räumliche Betrachtungsebenen.
S. 65
- Abbildung 18:
Prozesskette zur Auswahl der Fallstudien (Baden-Württemberg).
S. 67
- Abbildung 19:
Schemaskizze quantitative und qualitative Analyse.
S. 70
- Abbildung 20:
Exemplarische Darstellung der Quartiersdefinitionen.
S. 72
- Abbildung 21:
ALK-Ausgangdaten.
S. 76
- Abbildung 22:
ER-Schema Geocoding.
S. 77
- Abbildung 23:
Interviewsystematik.
S. 81
- Abbildung 24:
Modifiziertes Auswertungsverfahren nach Mühlfeld.
S. 82
- Abbildung 25:
Schema der Ergebnis Darstellung, Aus- und Bewertung.
S. 82

Abbildung 26:

Fertiggestellte neue Wohngebäude (früheres Bundesgebiet). Eigene Darstellung auf Basis der Daten des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Basisjahr 2006.

S. 83

Abbildung 27:

EZFH der 1960er- bis 1980er-Jahre (Daten der Wohngebäudezählung 1987) pro 1.000 Einwohner. Raumtypen des ROB 2010.

S. 84

Abbildung 28:

Bevölkerungsentwicklung in den Mittelzentren sowie Umlandgemeinden Baden-Württembergs seit 1871 Jahresdurchschnittliche Veränderung in der jeweiligen Periode in %. Brachat-Schwarz 2004.

S. 85

Abbildung 29:

Lage der Modellgemeinden und Raumtypen des ROB.

S. 86

Abbildung 30:

Fallstudiengemeinde A. Statisch perspektivische Ansicht der Topographischen Karte, 5-fach überhöht Landesvermessungsamt Baden-Württemberg 2003.

S. 89

Abbildung 31:

Fallstudiengemeinde A. Bevölkerungsentwicklung. Eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

S. 90

Abbildung 32:

Fallstudiengemeinde A. Einnahmen Kommunalhaushalt. (Verwaltungs- und Vermögenshaushalt). Eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

S. 91

Abbildung 33:

Fallstudiengemeinde E. Bautätigkeit (Wohnen). Eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

S. 91

Abbildung 34:

Fallstudiengemeinde A. Durchschnittspreise für Bauland. Eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg

S. 92

Abbildung 35:

Fallstudiengemeinde A. Städtebauliche Struktur Ortsteil I s. g. Hauptort (umrandet Q6080). Schwarzplan 1:20.000.

S. 95

Abbildung 36:

Fallstudiengemeinde A. Images. Quartiere der 1960er- bis 1980er-Jahre.

S. 96

- Abbildung 37:
Fallstudiengemeinde A. Grundstücksgröße bebauter Grundstücke.
S. 97
- Abbildung 38:
Fallstudiengemeinde A. Flächenpotentiale.
S. 97
- Abbildung 39:
Fallstudiengemeinde B. Statisch perspektivische Ansicht der Topographischen Karte, 5-fach überhöht. Landesvermessungsamt Baden-Württemberg 2003
S. 99
- Abbildung 40:
Fallstudiengemeinde B. Bevölkerungsentwicklung. Eigene Darstellung nach Daten Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.
S. 100
- Abbildung 41:
Fallstudiengemeinde B. Einnahmen Kommunalhaushalt (Verwaltungs- und Vermögenshaushalt). Eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.
S. 100
- Abbildung 42:
Fallstudiengemeinde B. Bautätigkeit (Wohnen). Eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.
S. 101
- Abbildung 43:
Fallstudiengemeinde B. Durchschnittspreise (EURO/qm) für Bauland insgesamt auf Kreisebene. Eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.
S. 101
- Abbildung 44:
Fallstudiengemeinde B. Städtebauliche Struktur Ortsteil I. s. g. Hauptort. (umrandet Q6080). Schwarzplan 1:20.000.
S. 105
- Abbildung 45:
Fallstudiengemeinde B. Images. Quartiere der 1960er- bis 1980er-Jahre
S. 106
- Abbildung 46:
Fallstudiengemeinde C. Statisch perspektivische Ansicht der topographischen Karte, 5-fach überhöht. Landesvermessungsamt Baden-Württemberg 2003.
S. 109
- Abbildung 47:
Fallstudiengemeinde C. Bevölkerungsentwicklung. Nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.
S. 110

Abbildung 48:

Fallstudiengemeinde C. Einnahmen Kommunalhaushalt (Verwaltungs- und Vermögenshaushalt). Daten Statistisches Landesamt.

S. 110

Abbildung 49:

Fallstudiengemeinde C. Bautätigkeit (Wohnen) C .Eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

S. 111

Abbildung 50:

Fallstudiengemeinde C. Durchschnittspreise für Bauland . Eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Landesamtes.

S. 111

Abbildung 51:

Fallstudiengemeinde C. Städtebauliche Struktur Ortsteil I s. g. Hauptort (umrandet Q6080).Schwarzplan 1:20.000

S. 115

Abbildung 52:

Fallstudiengemeinde C. Images. Quartiere der 1960er- bis 1980er-Jahre

S. 116

Abbildung 53:

Fallstudiengemeinde C. Grundstücksgröße bebauter Grundstücke.

S. 117

Abbildung 54:

Fallstudiengemeinde C. Altersstruktur Ortsteil I.

S. 118

Abbildung 55:

Fallstudiengemeinde D. Statisch perspektivische Ansicht der Topographischen Karte, 5-fach überhöht. Landesvermessungsamt Baden-Württemberg 2003.

S. 119

Abbildung 56:

Fallstudiengemeinde D. Bevölkerungsentwicklung. Eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

S. 120

Abbildung 57:

Fallstudiengemeinde D. Einnahmen Kommunalhaushalt (Verwaltungs- und Vermögenshaushalt). Eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

S. 120

Abbildung 58:

Fallstudiengemeinde D. Bautätigkeit (Wohnen). Eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

S. 133

Abbildung 59:

Fallstudiengemeinde D. Durchschnittspreise für Bauland. Eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

S. 121

Abbildung 60:

Fallstudiengemeinde D. Städtebauliche Struktur Ortsteil I. s. g. Hauptort (umrandet Q6080). Schwarzplan. 1:20.000.

S. 126

Abbildung 61:

Fallstudiengemeinde D. Images Quartiere der 1960er- bis 1980er-Jahre.

S. 126

Abbildung 62:

Fallstudiengemeinde D. Grundstücksgröße bebauter Grundstücke.

S. 127

Abbildung 63:

Fallstudiengemeinde D. Durchschnittsalter Ortsteil I nach Quartieren.

S. 128

Abbildung 64:

Fallstudiengemeinde E. Statisch perspektivische Ansicht der Topographischen Karte, 5-fach überhöht Landesvermessungsamt Baden-Württemberg 2003

S. 129

Abbildung 65:

Fallstudiengemeinde E. Bevölkerungsentwicklung. Eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

S. 130

Abbildung 66:

Fallstudiengemeinde E. Einnahmen Kommunalhaushalt (Verwaltungs- und Vermögenshaushalt). Eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

S. 130

Abbildung 67:

Fallstudiengemeinde E. Bautätigkeit (Wohnen). Eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

S. 131

Abbildung 68:

Fallstudiengemeinde E. Durchschnittspreise (EURO/qm) für Bauland. Eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

S. 131

Abbildung 69:

Fallstudiengemeinde E. Städtebauliche Struktur Fallstudiengemeinde E (umrandet Q6080) Schwarzplan 1:20.000.

S. 135

Abbildung 70:

Fallstudiengemeinde E. Images Quartiere der 1960er- bis 1980er-Jahre..

S. 137

- Abbildung 71:
Fallstudiengemeinde E. Grundstücksgröße bebauter Grundstücke (Gebäude- und Freifläche Wohnen).
S. 138
- Abbildung 72:
Fallstudiengemeinde E. Altersstruktur Ortsteil VI.
S. 138
- Abbildung 73:
Fallstudiengemeinde E. Leerstehende Wohngebäude Ortsteil I; Beispielquartier.
S. 138
- Abbildung 74:
Fallstudiengemeinde F. Statisch perspektivische Ansicht der Topographischen Karte, 5-fach überhöht Landesvermessungsamt Baden-Württemberg 2003.
S. 139
- Abbildung 75:
Fallstudiengemeinde F. Bevölkerungsentwicklung. Eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.
S. 140
- Abbildung 76:
Fallstudiengemeinde F. Einnahmen Kommunalhaushalt (Verwaltungs- und Vermögenshaushalt). Eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.
S. 140
- Abbildung 77:
Fallstudiengemeinde F. Bautätigkeit (Wohnen). Eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.
S. 141
- Abbildung 78:
Fallstudiengemeinde F. Durchschnittspreise für Bauland. Eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.
S. 141
- Abbildung 79:
Fallstudiengemeinde F. Städtebauliche Struktur (umrandet Q6080). Schwarzplan 1:20.000.
S. 145
- Abbildung 80:
Fallstudiengemeinde F. Images Quartiere der 1960er- bis 1980er-Jahre .
S. 146
- Abbildung 81:
Einzugsgebiete der Fallstudiengemeinden.
S. 150
- Abbildung 82:

Einnahmen der Kommunalhaushalte. Eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

S. 151

Abbildung 83:

Bautätigkeit pro 1.000 Einwohner [Anzahl der fertiggestellten Wohngebäude]. Eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

S. 152

Abbildung 84:

Anzahl EZFH nach Baualtersklassen. Eigene Darstellung nach der Gebäude- und Wohnungszählung 1987.

S. 152

Abbildung 85:

Durchschnittspreise (EURO/qm*) für Bauland insgesamt. Eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

S. 153

Abbildung 86:

Durchschnittliche Gebäudegrundfläche Zusammenfassung.

S. 154

Abbildung 87:

Nettowohndichte in den Altersklassen Q6080 und Q9000.

S. 155

Abbildung 88:

Grundstücksgröße bebauter Grundstücke.

S. 157

Abbildung 89:

Altersdurchschnitt in den Quartieren der Altersklasse Q6080 und Q9000.

S. 158

Abbildung 90:

Leerstände Altersklasse Q6080.

S. 159

Abbildung 91:

Bautätigkeit (Baufertigstellungen/1000 EW) von EZFH der 1960er- bis 1980er-Jahre in Baden-Württemberg nach den Raumtypen des ROB 2010. .

S. 167

Abbildung 92:

Kommunaler EZFH-Anteil und Siedlungsstrukturelle Prägung nach ROB 2010.

S. 168

Abbildung 93:

Quartierszyklus Eigenheimgebiet; traditionelles familiales Lebensbild (schematische Darstellung).

S. 169

Abbildung 94:

Entwicklung der durchschnittlichen Grundstücksgröße..

S. 171

Abbildung 95:

Grundstückspreise und Raumtypen ROB.

S. 176

Abbildung 96:

Lage der Quartiere nach Altersklassen; schematisch.

S. 178

Abbildung 97:

Siedlungs- und Bevölkerungsstrukturelle Attribute auf kommunaler Ebene.

S. 184

Abbildung 98:

Siedlungs- und Bevölkerungsstrukturelle Attribute auf Quartiersebene.

S. 185

Abbildung 99:

Gebäudegrundfläche 1960er- bis 1980er-Jahre und 1990er- bis 2000er-Jahre Quartiere.

S. 186

Abbildung 100:

Grundstücksgröße 1960er- bis 1980er-Jahre und 1990er- bis 2000er-Jahre Quartiere.

S. 186

Abbildung 101:

Nettowohndichte 1960er- bis 1980er-Jahre und 1990er- bis 2000er-Jahre Quartiere.

S. 186

Abbildung 102:

Belegungsdichte 1960er- bis 1980er-Jahre und 1990er- bis 2000er-Jahre Quartiere.

S. 187

Abbildung 103:

Altersdurchschnitt 1960er- bis 1980er-Jahre und 1990er- bis 2000er-Jahre Quartiere.

S. 187

Abbildung 104:

Gebäudeleerstand 1960er- bis 1980er-Jahre und 1990er- bis 2000er-Jahre Quartiere.

S. 188

Abbildung 105:

Quartierszyklus Eigenheimgebiet; Traditionelles familiales Lebensbild (schematische Darstellung).

S. 202

Abbildung 106:

Einflussnahme der Kommunen auf siedlungs- und bevölkerungsstrukturelle Attribute.

S. 204

Abbildung 107:

Eigenheim und... Fotomontage.

S. 206

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:

Einordnung der Nettowohndichte-Werte nach Westphal 2008

S. 34

Tabelle 2:

Primärdaten Kommune, Ortsteil, Quartier.

S. 71

Tabelle 3:

Georeferenzierung Personenabgleich

S. 75

Tabelle 4:

Räumliche Einordnung der Fallstudiengemeinden

S. 85

Tabelle 5:

Untersuchte Attribute auf kommunaler- und Quartiersebene

S. 87

Tabelle 6:

Datenerfassung Fallstudiengemeinde A

S. 96

Tabelle 7:

Datenerfassung Fallstudiengemeinde B

S. 106

Tabelle 8:

Datenerfassung Fallstudiengemeinde C

S. 115

Tabelle 9:

Datenerfassung Fallstudiengemeinde D

S. 125

Tabelle 10:

Datenerfassung Fallstudiengemeinde E

S. 136

Tabelle 11:

Datenerfassung Fallstudiengemeinde F

S. 145

Tabelle 12:

Infrastrukturelle Einbindung der Fallstudiengemeinden.

S. 149

Tabelle 13:

Übersicht untersuchte Quartiere.

S. 154

Tabelle 14:

Flächenabdeckung Nettowohndichte nach Westphal.
S. 155

Tabelle 15:
Kommunale Handlungsoptionen nach Wohnungsmarktlage.
S. 205

Anhang

Inhalt :

A. Interviewleitfaden	S. 5
B. Transkriptionsregeln	S. 11
C. Quartiersanalysen der Fallstudiengemeinden	S. 13
Fallstudiengemeinde A	
Fallstudiengemeinde B	
Fallstudiengemeinde C	
Fallstudiengemeinde D	
Fallstudiengemeinde E	
Fallstudiengemeinde F	



A. Interviewleitfaden

Experteninterview zur Bevölkerungs- und Strukturdatenanalyse auf Quartiersebene

Im Rahmen der Dissertation
„Die Entwicklung von Eigenheimgebieten der 1960er- bis 1980er-Jahre
in Gemeinden des Umlandes und der Peripherie“

Name der Gemeinde:

Name des Interviewten:

Datum:

Ort:

Einführung

- Vorstellung Person (Name, Institution)
- Vorstellung Arbeit und Dissertationsthema
- Darlegung der Ziele der Befragung
- Gesamtgesellschaftliches Interesse betonen
- Um die Tonaufnahme des Gesprächs ersuchen
- Auf die Anonymität des Interviews hinweisen

Gliederung Fragenkomplex 1	Gliederung Fragenkomplex 2
1.0 Demographie	1.0 Demographie
2.0 Daseinsvorsorge	2.0 Daseinsvorsorge
3.0 Wohnungsmarktbeobachtungen	3.0 Wohnungsmarktbeobachtungen
4.0 Flächenpotentiale	4.0 Flächenpotentiale
	5.0 Bevölkerungs- und Strukturdaten auf Quartiersebene
	6.0 Freiraumplanung

1.0 Demographie

- Kennen Sie statistischen Erhebungen zu Ihrer Kommune?
Z. B. Bevölkerungsprognosen, etc.
Bzw. erheben Sie als Kommune selbst Daten?
In welcher Form beziehen Sie diese in die laufenden Planungen mit ein?

1.1 Altersstruktur

Eine Facette des demographischen Wandels ist die Alterung der Bevölkerung; in einigen Kommunen Deutschlands sogar die Überalterung.

- Wie schätzen Sie den gegenwärtigen Altersdurchschnitt Ihrer Kommune ein?
„jung/alt“
- Optional: Stellen Sie eine besondere Ausdifferenzierung des Altersdurchschnitts in Bezug auf einzelne Wohnquartiere fest?
„hoher/niedriger Altersdurchschnitt“
- Wie schätzen Sie die Bevölkerungsentwicklung bis 2030 in Ihrer Gemeinde ein?

1.2 Bevölkerungsdichte

Ab der Unterschreitung einer gewissen Bevölkerungsdichte werden technische und soziale Infrastruktur für die Kommunalverwaltungen unrentabel.

- Wann sehen sie diese Grenze erreicht?
- Wie ordnen sie die gegenwärtige und zukünftige Betroffenheit ihrer Kommune ein?
- Wie schätzen Sie das Bewusstsein von Seiten der Kommunalverwaltung für gegenwärtige und potentielle Leerstände ein?

1.3 Migrationshintergrund

Auch viele Menschen mit Migrationshintergrund entdecken für sich das Leben in ländlichen Gegenden.

- Wie schätzen Sie den Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund in Ihrer Kommune ein?
„viel/wenig“
- Wie unproblematisch würden Sie die Integration von Menschen mit Migrationshintergrund in Ihrer Kommune Beschreiben?
- Optional: Stellen Sie eine besondere Ausdifferenzierung des Anteils an Personen mit Migrationshintergrund in Bezug auf einzelne Wohnquartiere fest?
„hoher/niedriger Anteil“

2.0 Daseinsvorsorge

Oftmals wird von „den abgehängten ländlichen Räumen gesprochen“, was nicht zuletzt auf immer größere Abstriche im ÖPNV und das eingeschränkte oder sich einschränkende Versorgungsangebot an Lebensmitteln, Gesundheitsversorgung und Schulen zurückzuführen ist.

- Wie würden Sie einerseits den ÖPNV innerhalb der Kommune und andererseits die Regionale Anbindung beschreiben?
- Wie schätzen Sie die Sicherung des kurzfristigen Bedarfs gegenwärtig und in Zukunft in ihrer Gemeinde ein?
- Wie würden Sie die gegenwärtige und zukünftige Gesundheitsversorgung in Ihrer Gemeinde beschreiben?
- Wie ordnen Sie im Vergleich zu anderen Kommunen die gegenwärtige und zukünftige lokale Versorgung mit Schulen/Bildungseinrichtungen ein?

3.0 Wohnungsmarktbeobachtungen

3.1 Allgemein

Welche Art von Wohnungsmarktbeobachtungen führen Sie als Kommune durch? Bzw. erheben sie als Kommune Daten?

In welcher Form beziehen Sie diese in die laufenden Planungen mit ein?

Um auf die Anforderungen der Nachfrager am Immobilienmarkt eingehen zu können, müssen diese Bedürfnisse vorab analysiert werden.

- Wie würden Sie allgemein die gegenwärtige und zukünftige Nachfrage an Immobilien für den Wohnsektor in Ihrer Gemeinde einschätzen?
- Welches Lebensmodell und welches Nachfragesegment an Immobilien würden Sie als am gefragtesten in der Vergangenheit und in Zukunft bewerten?
- Wie groß ist Ihrer Ansicht nach der Anteil an Immobilienobjekten in ihrer Kommune, die diesem Nachfragesegment entsprechen würden?
- Ist Ihnen bekannt wann in ihrer Gemeinde das letzte Beugebiet ausgewiesen wurde? Plant die Gemeinde für die nächsten Jahre noch neue Baugebiete auszuweisen? Wenn ja, ist Ihnen bekannt in welchem Umfang [ha]?

3.2 Wohnquartiere der 60er- bis 80er Jahre

In meiner Dissertation beschäftige ich mit dem Eigenheimbestand aus den 60er- bis 80er Jahren. Hier hat sich ein gewisses Problem- Risikopotential der kommunalen Gebäudebestände herausgestellt.

- Können Sie den gesetzten Schwerpunkt anhand Ihrer Gemeinde nachvollziehen? Oder wo sehen Sie in Ihrer Kommune den größten Handlungsbedarf?
- Was macht Ihrer Ansicht nach ländliche Gegenden bzw. Gemeinden für die Bevölkerung attraktiv?

4.0 Flächenpotentiale

Oftmals werden neue Baugebiete ausgewiesen, da innerörtlichen Potentialen weniger Beachtung als Neubauland geschenkt wird.

- Werden in Ihrer Gemeinde Baulücken erfasst?
- Wie würden Sie die Freiflächenpotentiale Ihrer Gemeinde bewerten?
- Wie schätzen Sie Potentialanalysen bzw. Baulückenkataster als Planungsgrundlage für eine nachhaltige Stadtentwicklung bzw. Stadtumbau ein?

Interview Teil 2

Nach der Vorstellung der Karten und Analysen möchte ich Ihnen nun noch einige wenige Fragen stellen.

1.0 Demographie

1.1 Altersstruktur

- Welche Bedeutung messen Sie den Ergebnissen im Hinblick auf weitere Planungen innerhalb Ihrer Gemeinde bei?

1.2 Bevölkerungsdichte

Ab der Unterschreitung einer gewissen Bevölkerungsdichte werden technische und soziale Infrastruktur für die Kommunalverwaltungen unrentabel.

- Wie ordnen Sie die Ergebnisse der Kategorisierung der Dichtewerte Ihrer Gemeinde ein?
- Wie schätzen Sie die gegenwärtigen Leerstände ein?

1.3 Migrationshintergrund

- Wie bewerten Sie den Anteil und die Verteilung von Menschen mit Migrationshintergrund in Ihrer Kommune? „viel/wenig“

2.0 Daseinsvorsorge

- Wie schätzen Sie zukünftig die Daseinsvorsorge in Ihrer Kommune ein?

3.0 Wohnungsmarktbeobachtungen

Das kommunale Wohnraum Angebot- und Nachfragemodell zeigte verschiedene Szenarien des kommunalen Wohnungsmarktes auf.

- Wo würden sie ihre Kommune im Hinblick auf 2025 sehen?
- In welchem Bereich, bezogen auf die Wohnquartiere, sehen Sie in ihrer Kommune den größten Handlungsbedarf? Bzw. welche Gebiete scheinen Ihnen am problematischsten zu sein?
- Wie schätzen Sie die bisherigen Leerstände ein?

4.0 Flächenpotentiale

- Wie würden Sie die Freiflächenpotentiale, Baulücken ihrer Gemeinde bewerten? Ist eine Innenentwicklung möglich?

5.0 Bevölkerungs- und Strukturdaten auf Quartiersebene (WQdata)

Im Rahmen der Ihnen in Ausschnitten vorgestellten Ergebnisse wird versucht werden eine Methodik zu etablieren, die es auch kleineren Gemeinden ermöglichen soll mit einem vertretbaren Kosten- und/oder Zeitaufwand Bevölkerungs- und Strukturdaten auf Quartiersebene abzubilden.

- Einige Ergebnisse wurden Ihnen bereits vorgestellt. Wie würden sie die Relevanz dieser einschätzen?
- Führen Sie in Ihrer Kommune vergleichbare Analysen durch?
- Sehen sie für die kommunale Planung einen Mehrwert durch die ihnen vorgestellten Bevölkerungs- und Strukturdaten?

6.0 Freiraumplanung

Der Großteil des „Freiraumes“ der ländliche Gegenden befindet sich sicherlich außerhalb der Siedlungsfläche.

- Welche Priorität messen Sie dennoch den innerörtlichen, gemeinschaftlichen Freiräumen wie Park- und Grünanlagen im Ortskern bei?
- Wie würden Sie die Freiraumentwicklung in den 60er 80er Jahre Wohngebieten beschreiben? (Warum gibt es kaum öffentliche Freiflächen? bzw. warum wurden diese nicht geplant?)
- Welche Hauptunterschiede sehen sie in der Freiraumplanung in „älteren“ und jüngsten Wohngebieten?

Vielen Dank für das Gespräch!

B. Transkriptionsregeln

Transkriptionsregeln frei nach Rosenthal (Rosenthal 2005)

, = kurzes Absetzen

() = längere Sprechpause

(()) = Kommentar der Transkribierenden

Nein = betont

NEIN = laut

Viel- = Abbruch eines Wortes oder einer Äußerung

‚nein‘ = leise

00:00:00-0 = Zeitmarke

< > = indirekte Rede

[[]] = Anonymisierung

„DHL“ = Feststehender Begriff, Name



Strukturdaten

Fallstudiengemeinde A

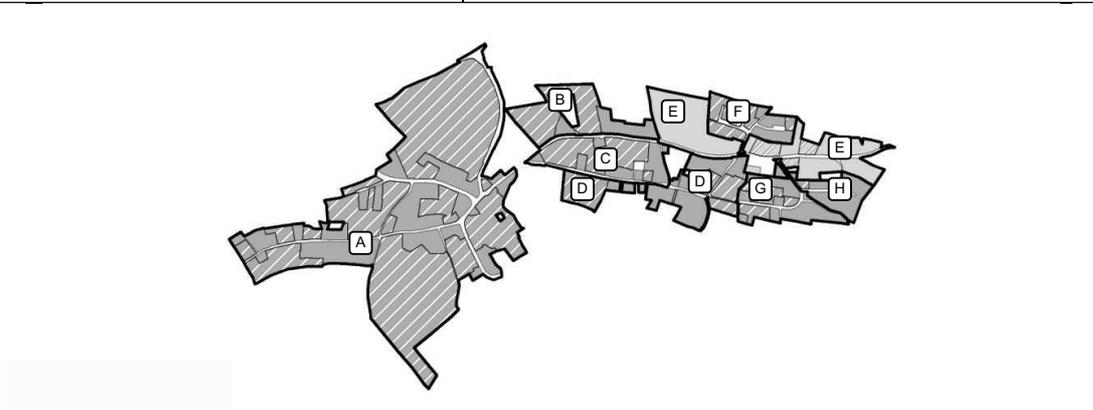
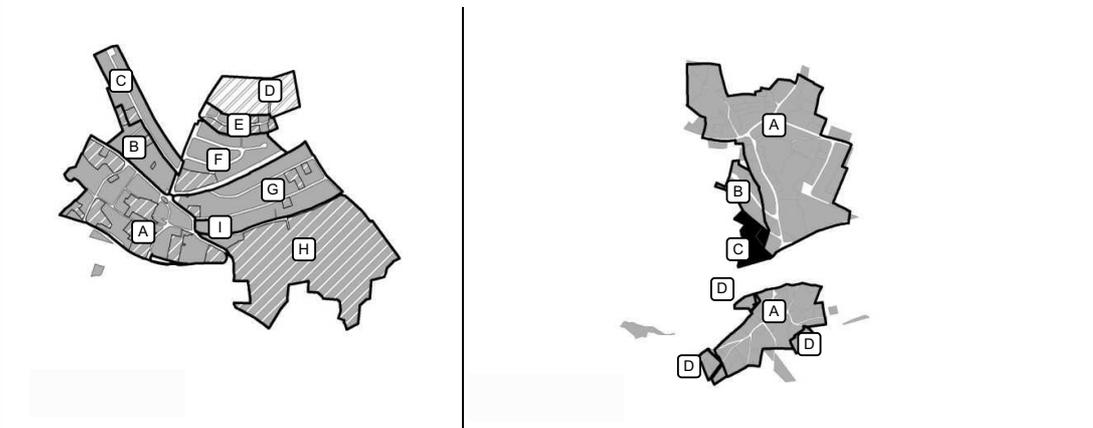
Inhalt:

- 1.0 Wohndichte
- 2.0 Altersstruktur
- 3.0 Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund
- 4.0 Gebäudeleerstand
- 5.0 Flächenpotentiale
- 6.0 Daseinsvorsorge

1.0 Nettowohndichte

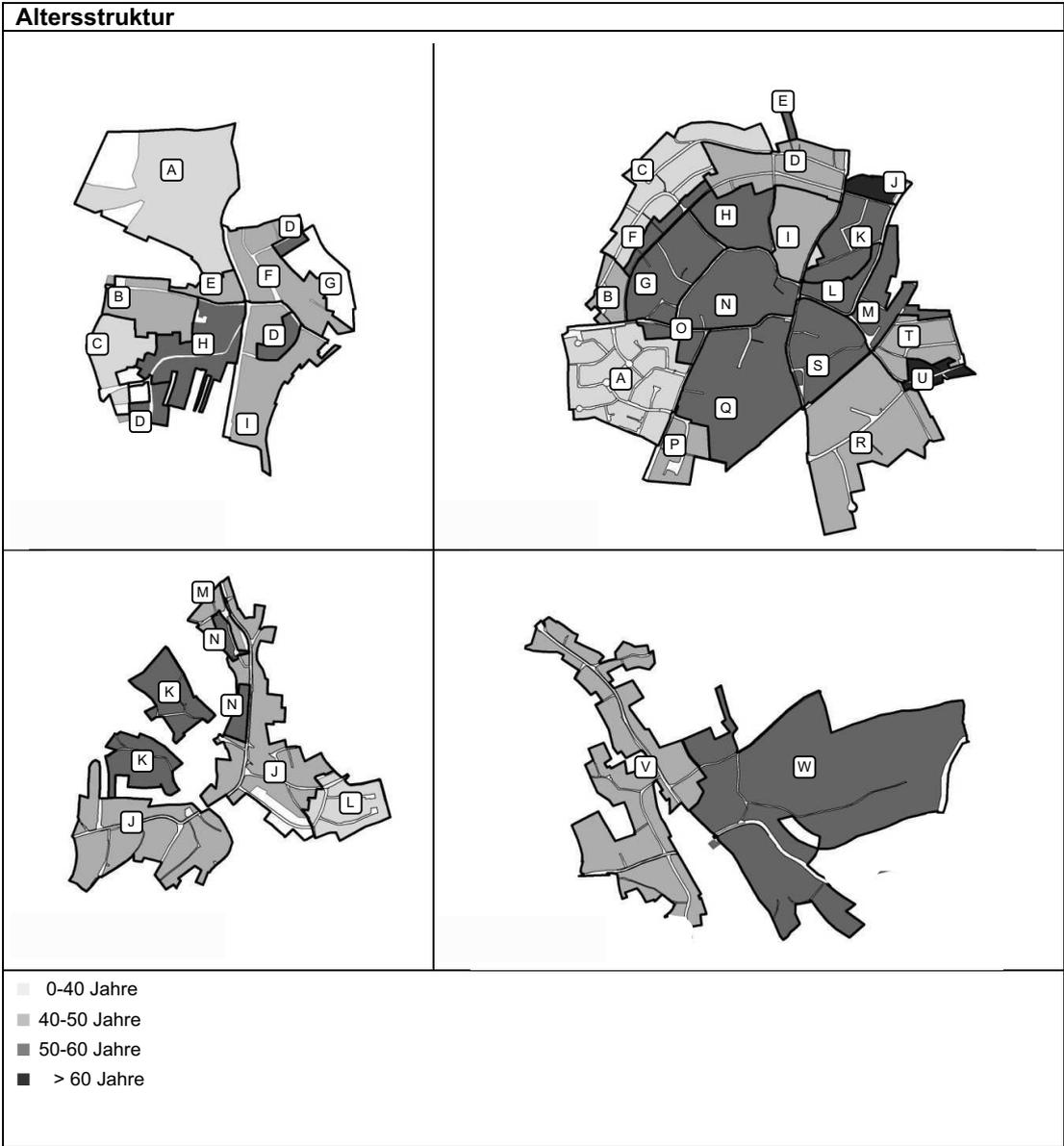


Nettowohndichte NWD [EW/ha]

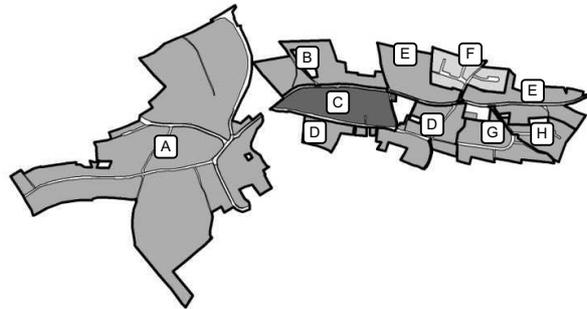
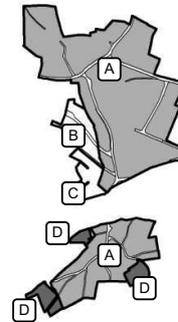
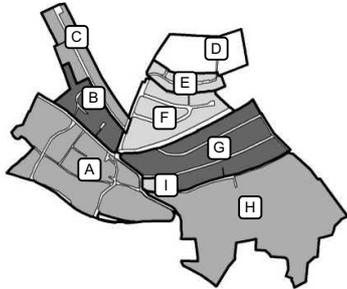


- 0-20 EW/ha
- 20-60 EW/ha
- 60-80 EW/ha
- 80-200 EW/ha
- Straßen, Versorgungseinrichtungen
Gemeinbedarf, Grün
- ▨ Nicht-Wohngebäude und -Freifläche Wohnen

2.0 Altersstruktur

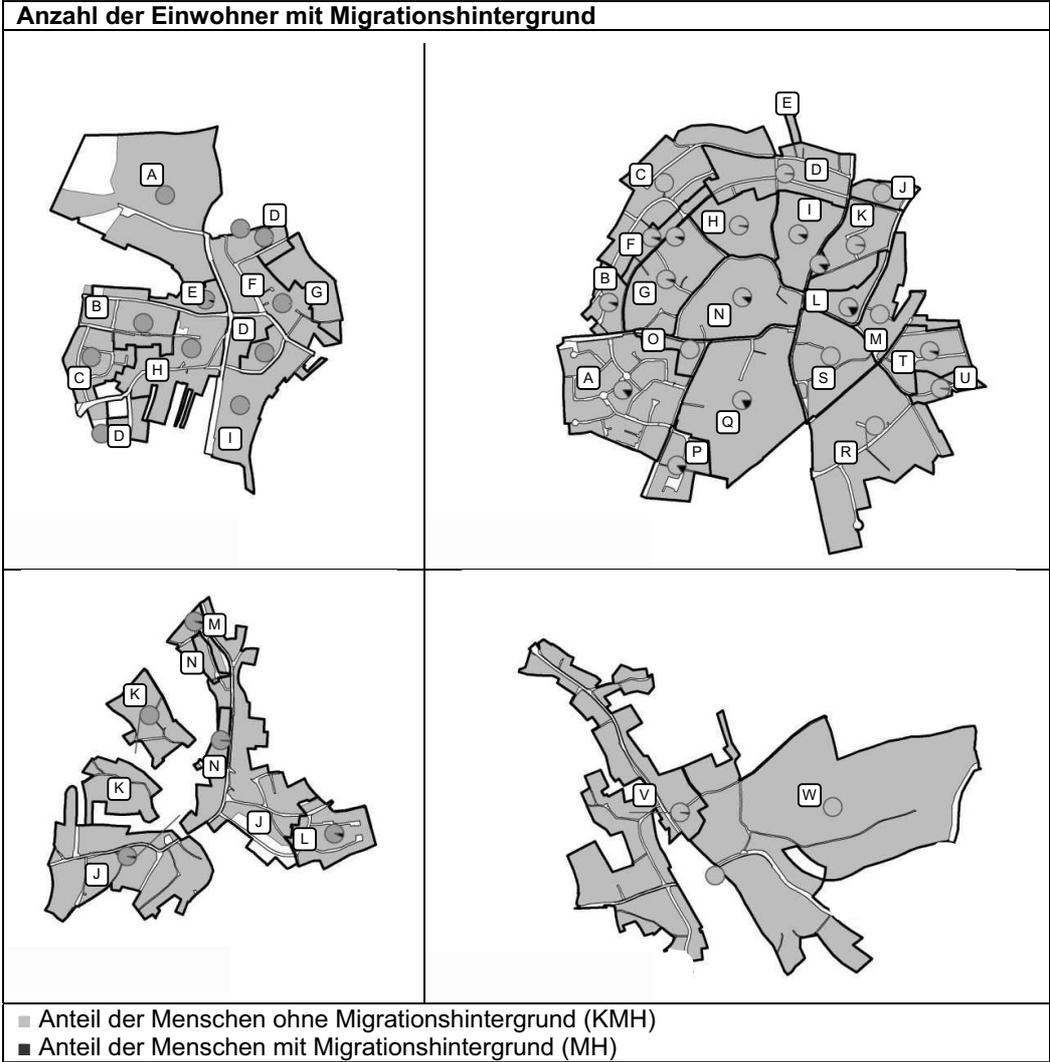


Altersstruktur

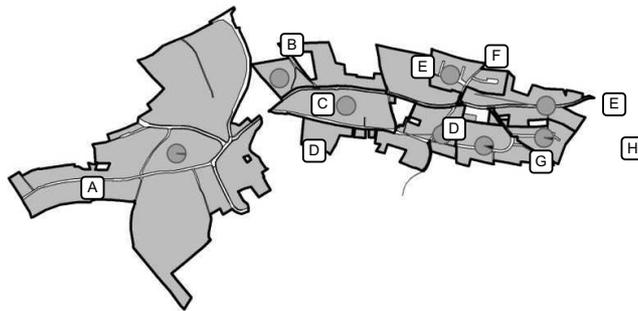
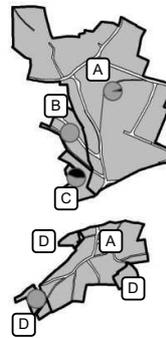
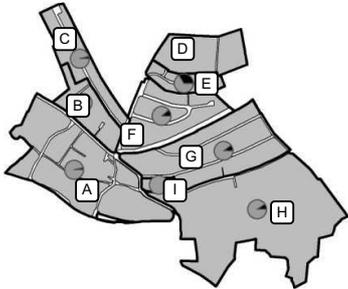


- 0-40 Jahre
- 40-50 Jahre
- 50-60 Jahre
- > 60 Jahre

3.0 Anteil der Bevölkerung mit Migratonshintergrund

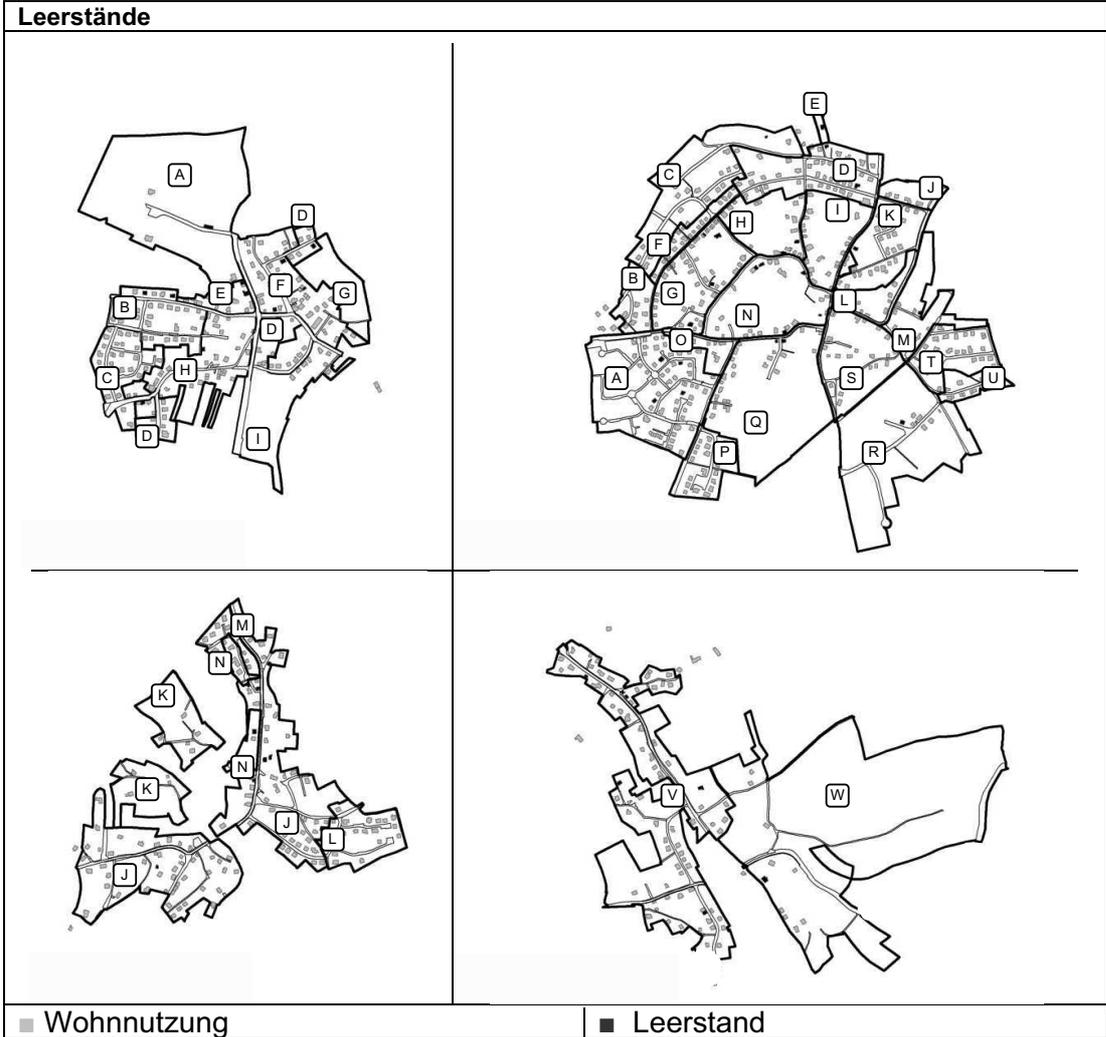


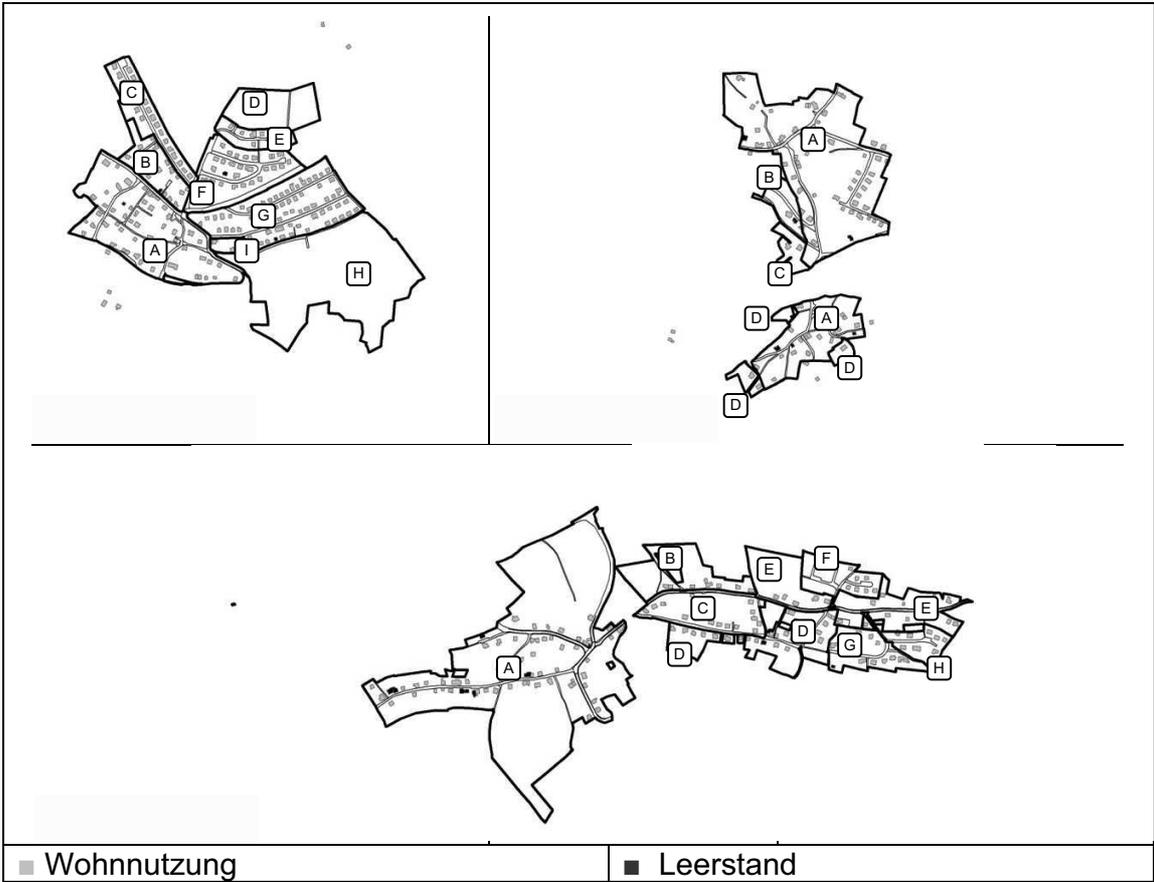
Anzahl der Einwohner mit Migrationshintergrund



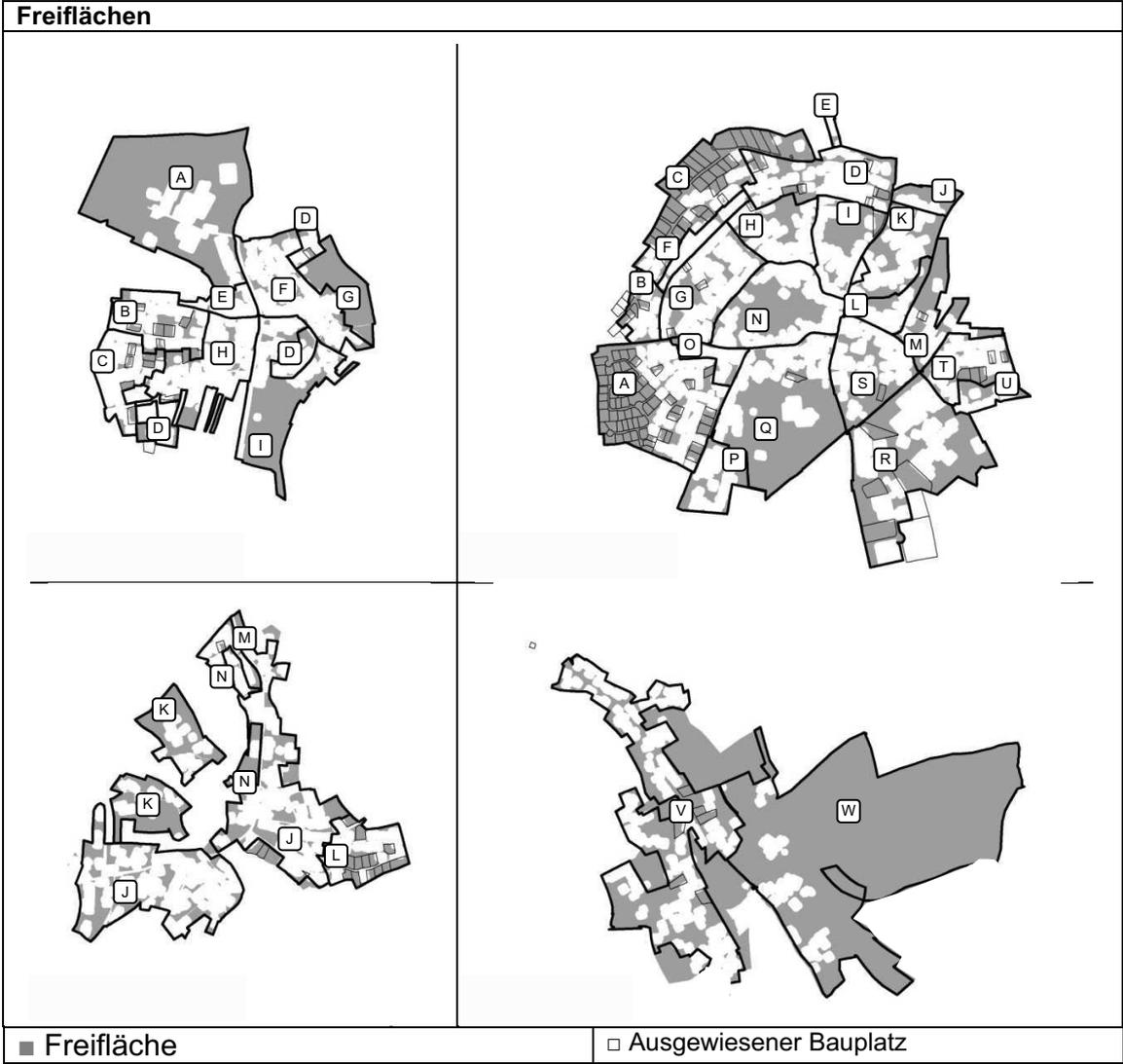
- Anteil der Menschen ohne Migrationshintergrund (KMH)
- Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund (MH)

4.0 Leerstand

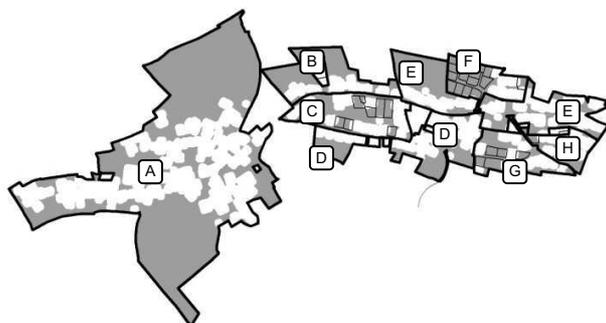
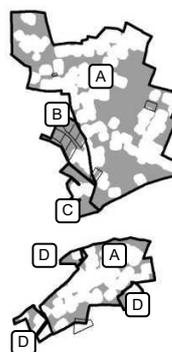
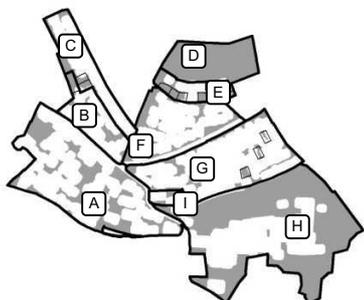




5.0 Freiflächen



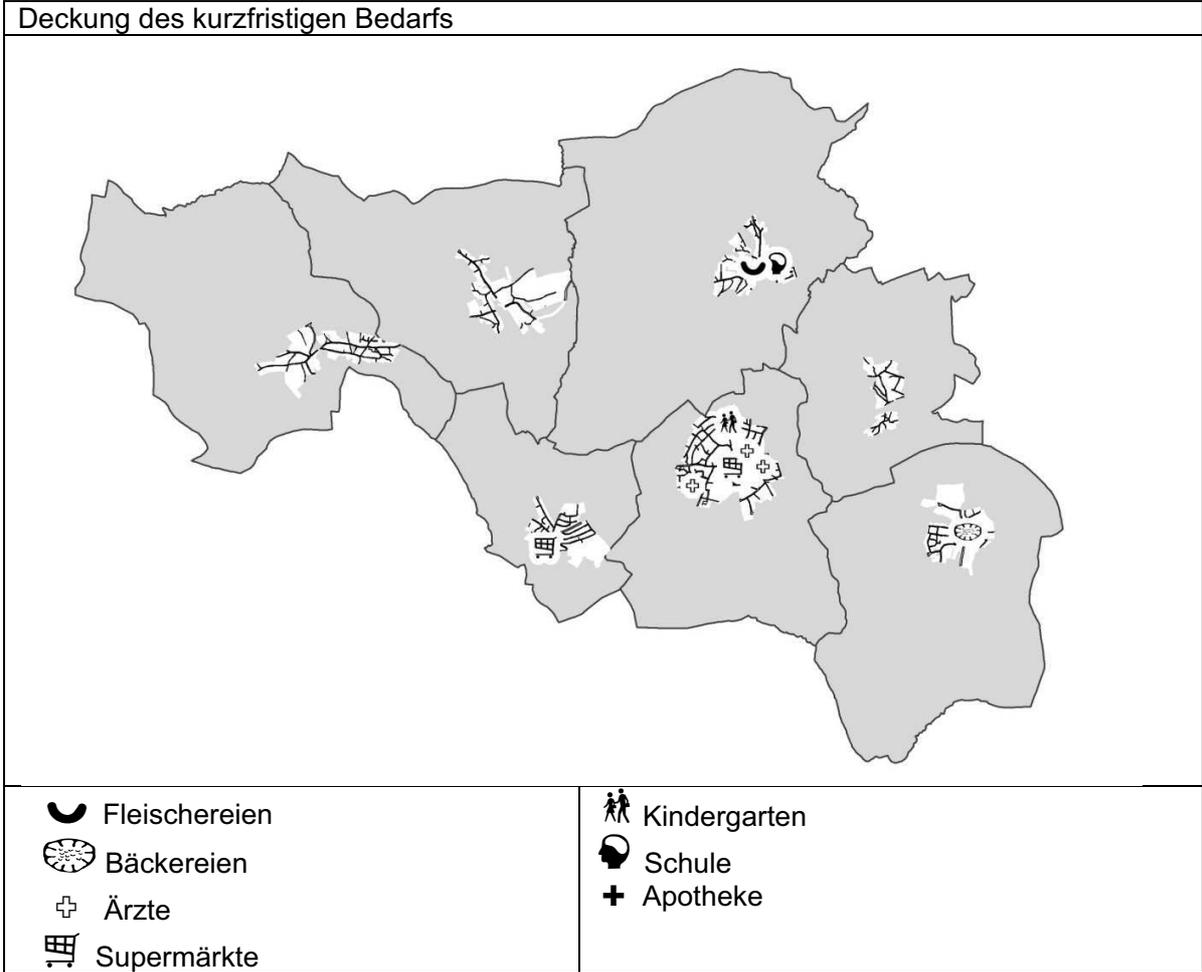
Freiflächen



■ Freifläche

□ Ausgewiesener Bauplatz

6.0 Daseinsvorsorge





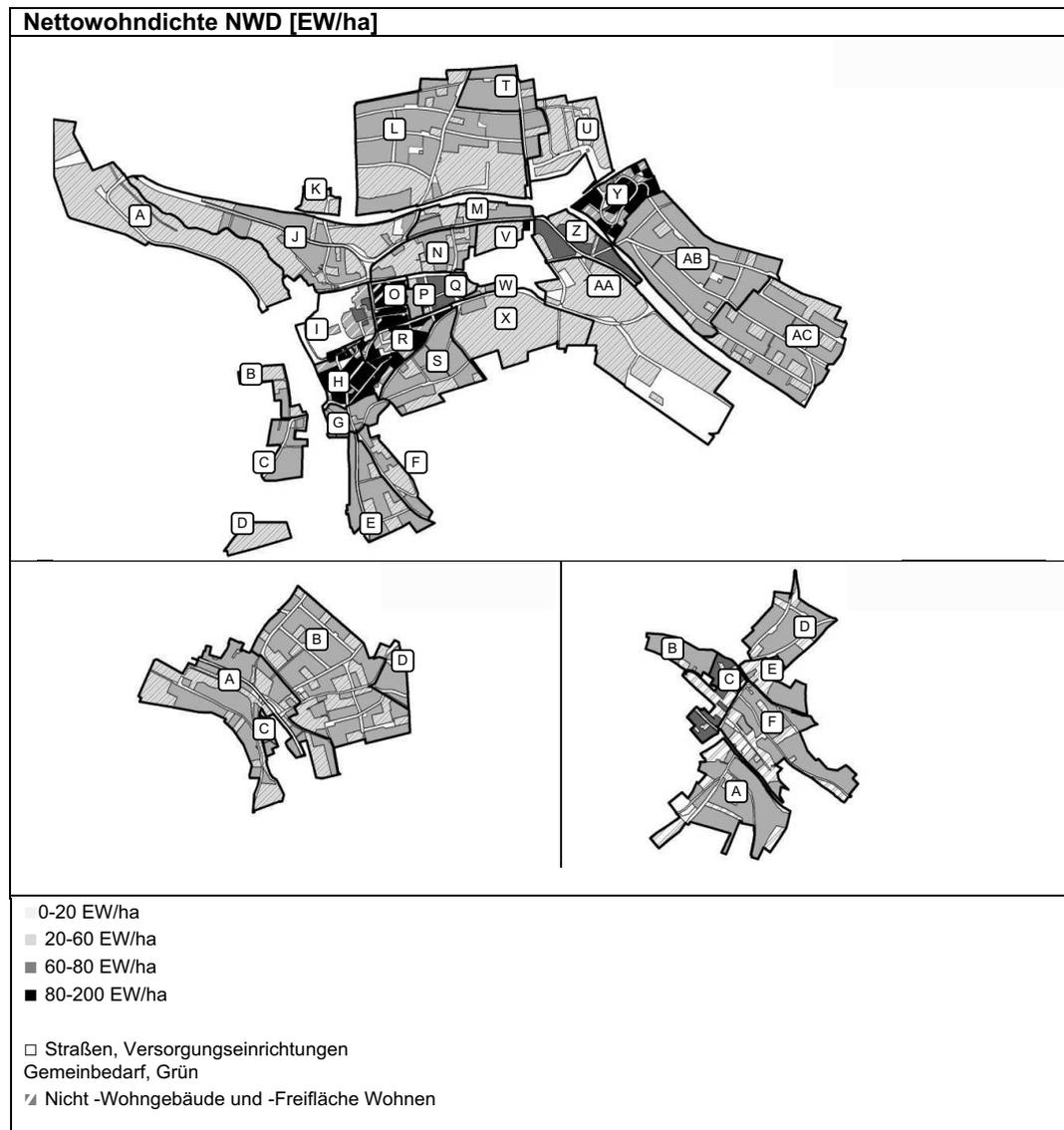
Strukturdaten

Fallstudiengemeinde B

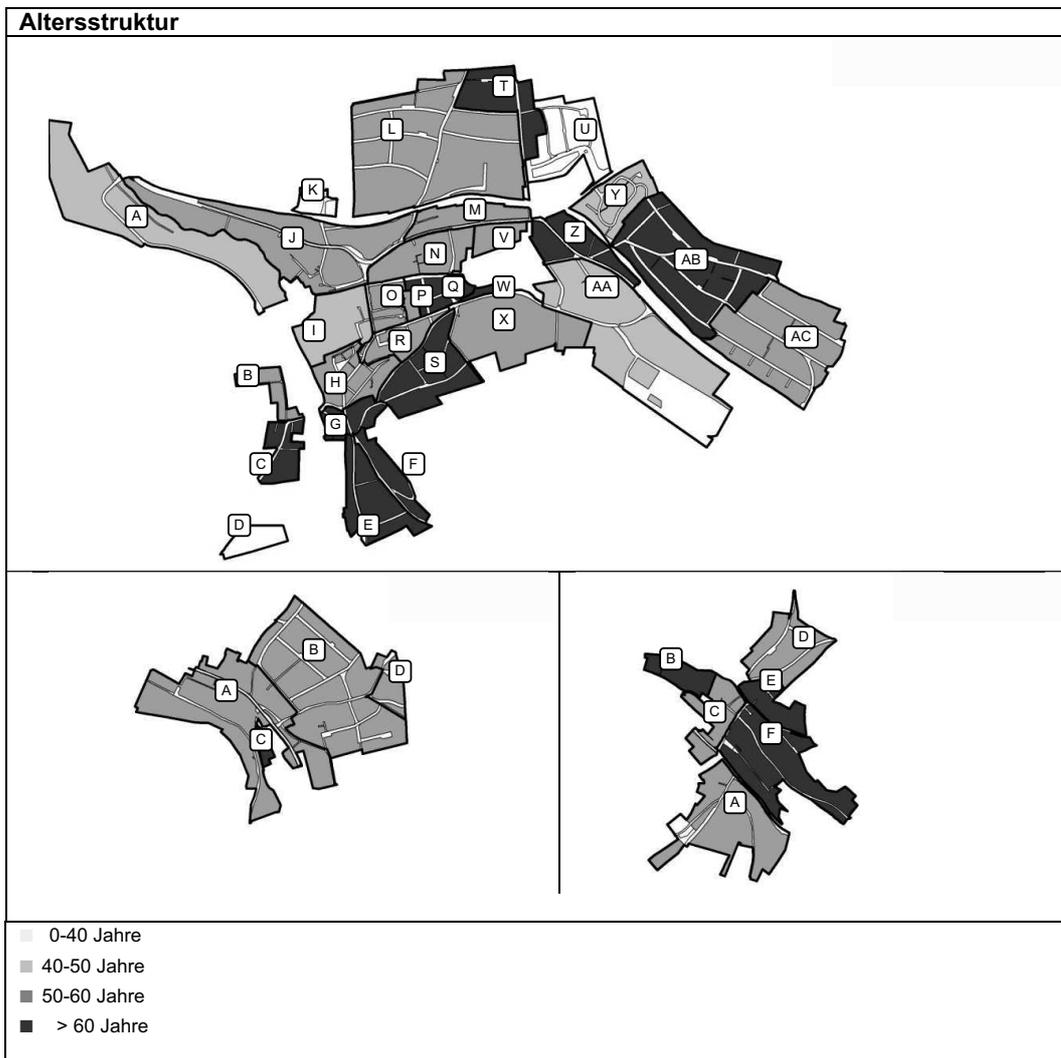
Inhalt:

- 1.0 Wohndichte
- 2.0 Altersstruktur
- 3.0 Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund
- 4.0 Gebäudeleerstand
- 5.0 Flächenpotentiale
- 6.0 Daseinsvorsorge

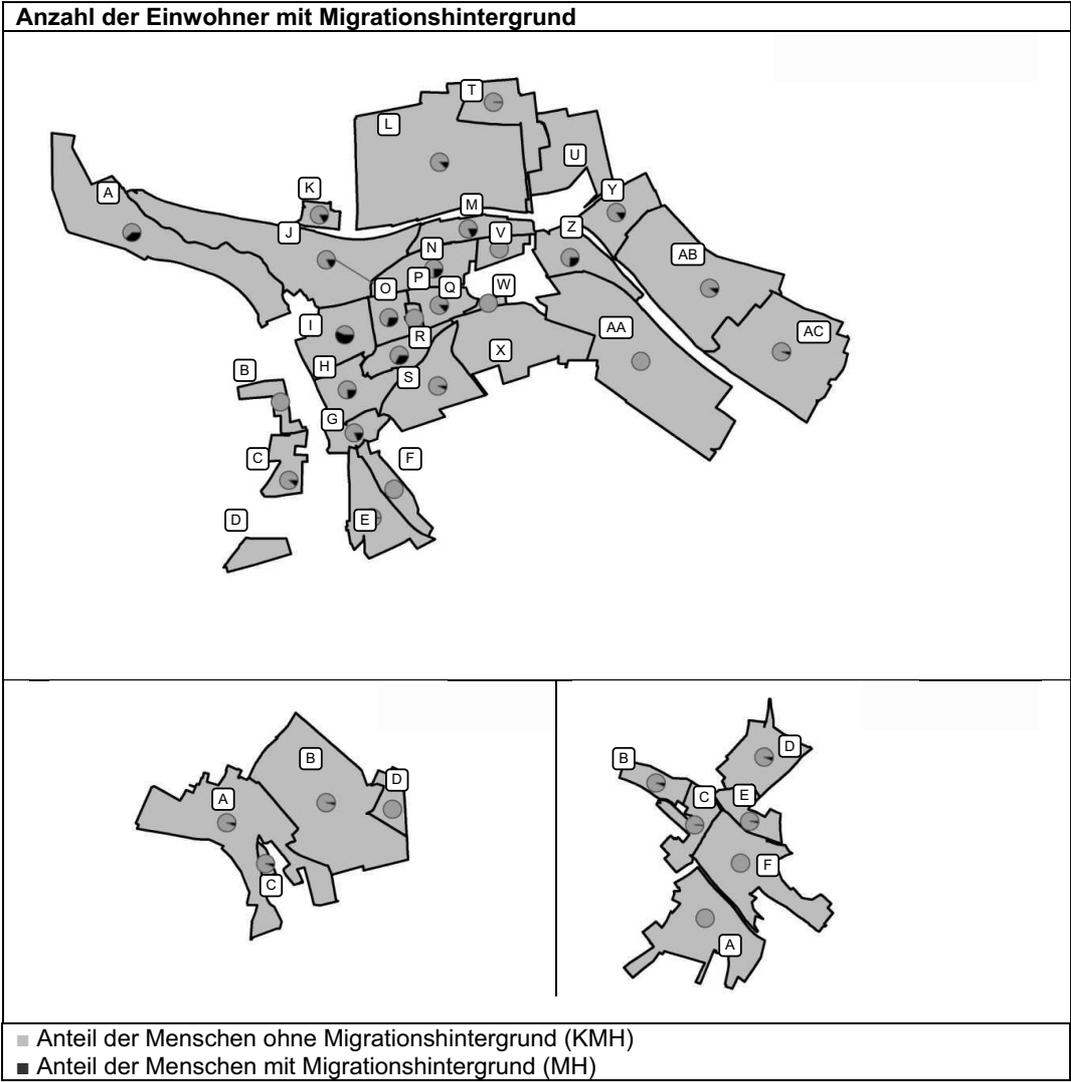
1.0 Nettowohndichte



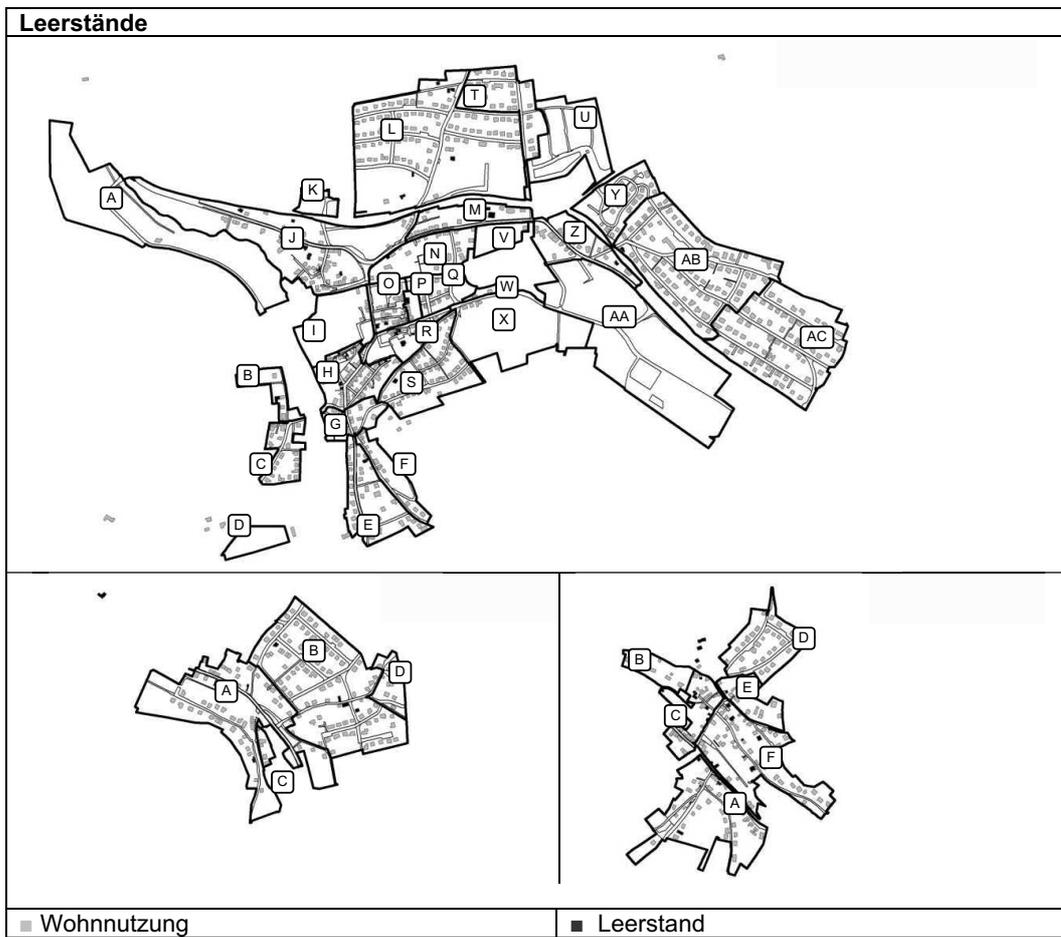
2.0 Altersstruktur



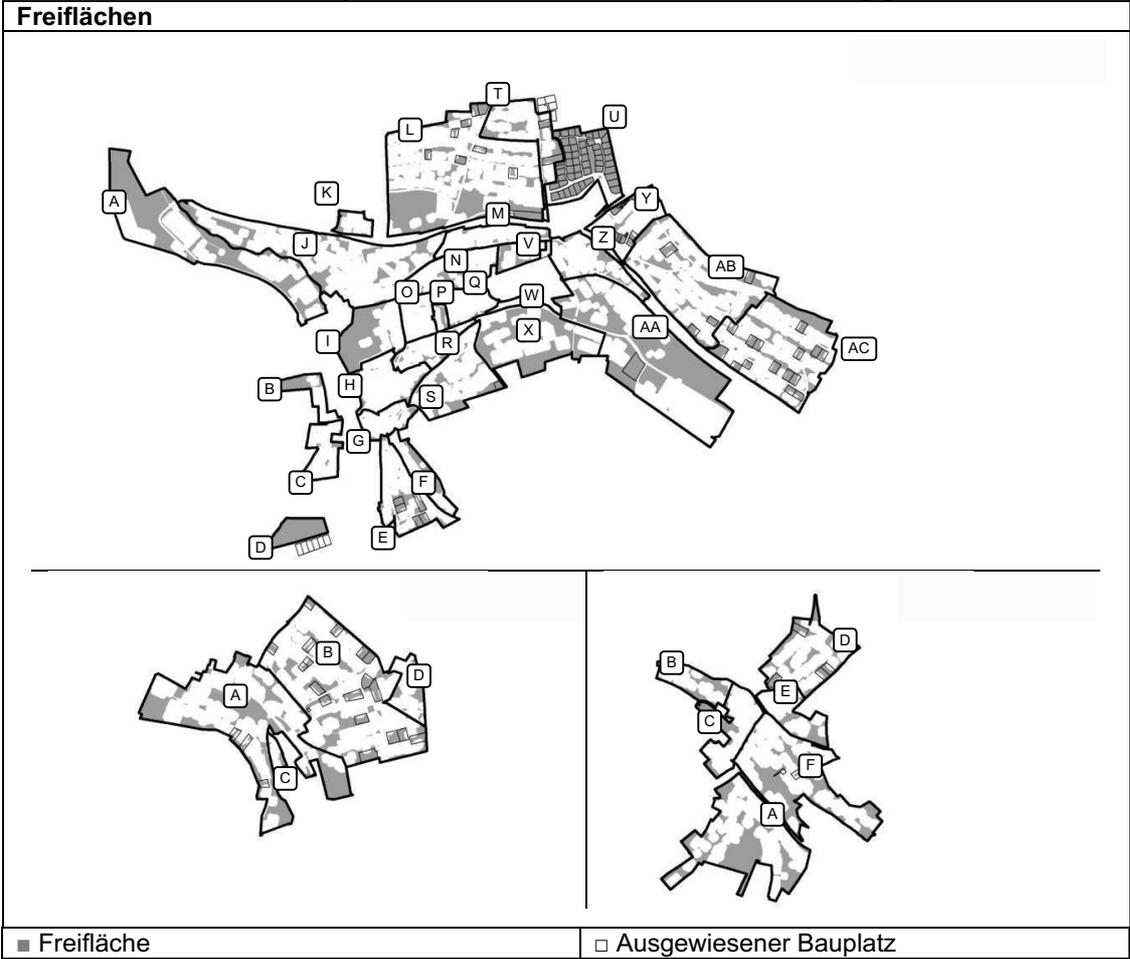
3.0 Anteil der Bevölkerung mit Migratonshintergrund



4.0 Leerstand

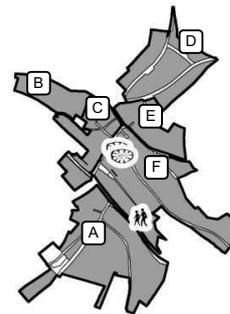
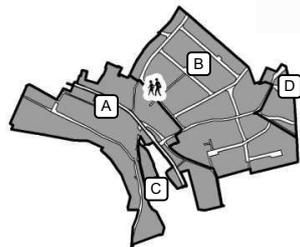
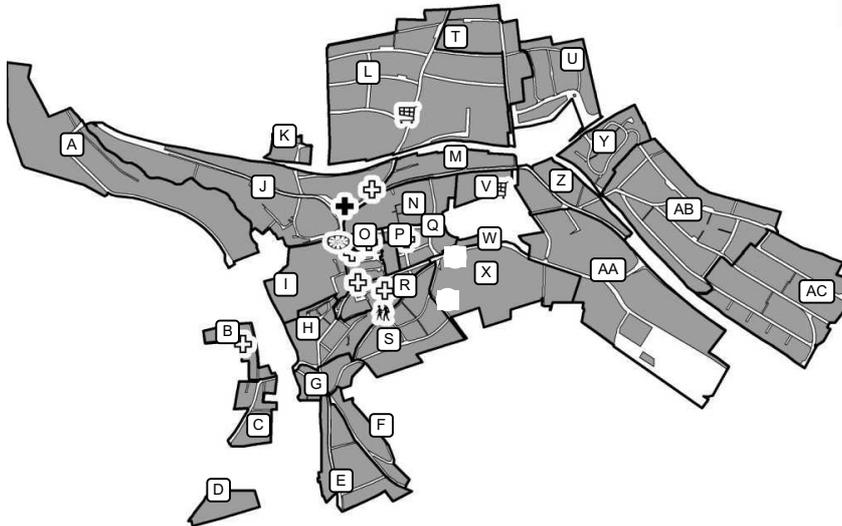


5.0 Freiflächen



6.0 Daseinsvorsorge

Deckung des kurzfristigen Bedarfs



-  Fleischereien
-  Bäckereien
-  Ärzte
-  Supermärkte

-  Kindergarten
-  Schule
-  Apotheke



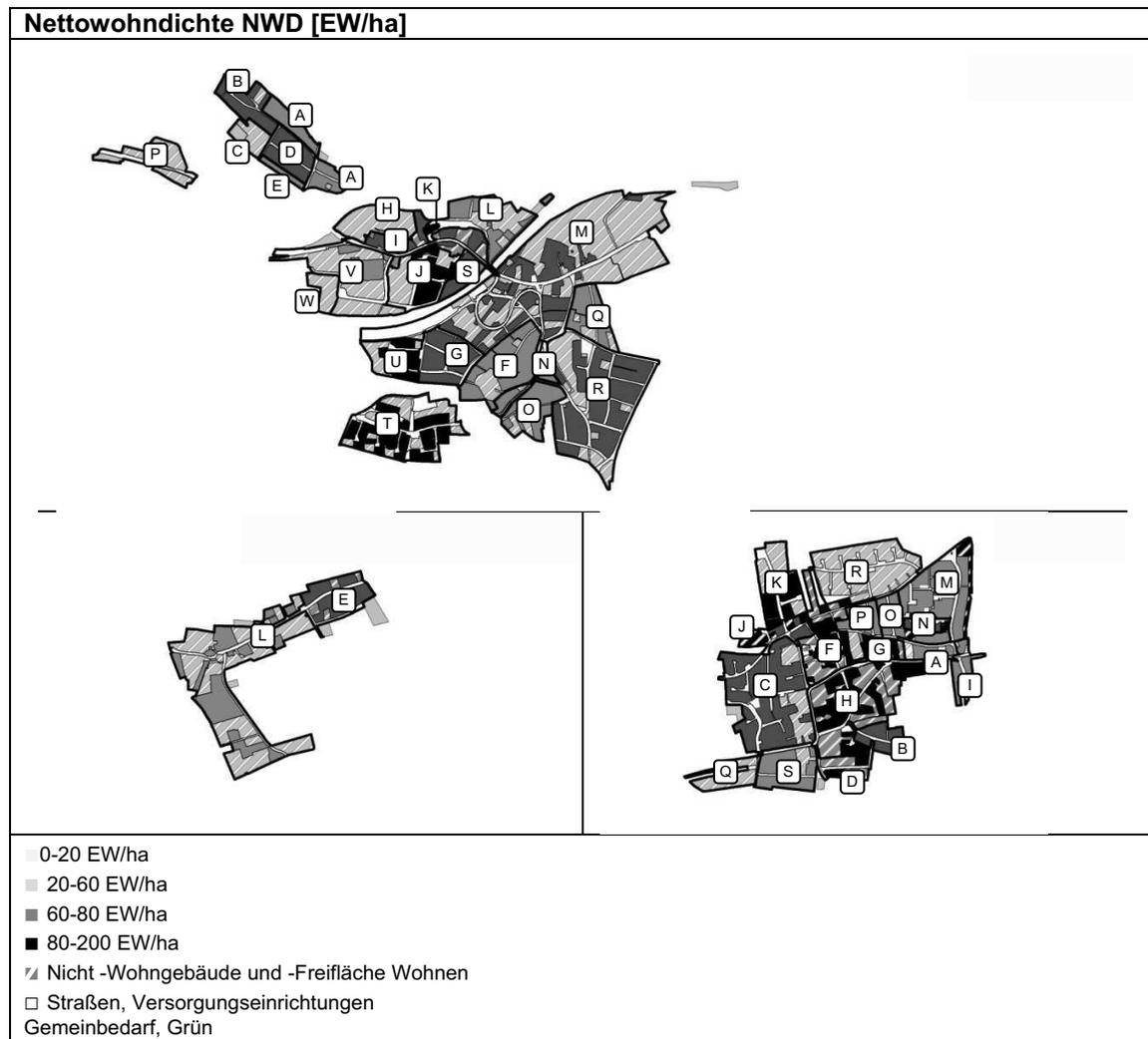
Strukturdaten

Fallstudiengemeinde C

Inhalt:

- 1.0 Wohndichte
- 2.0 Altersstruktur
- 3.0 Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund
- 4.0 Gebäudeleerstand
- 5.0 Flächenpotentiale
- 6.0 Daseinsvorsorge

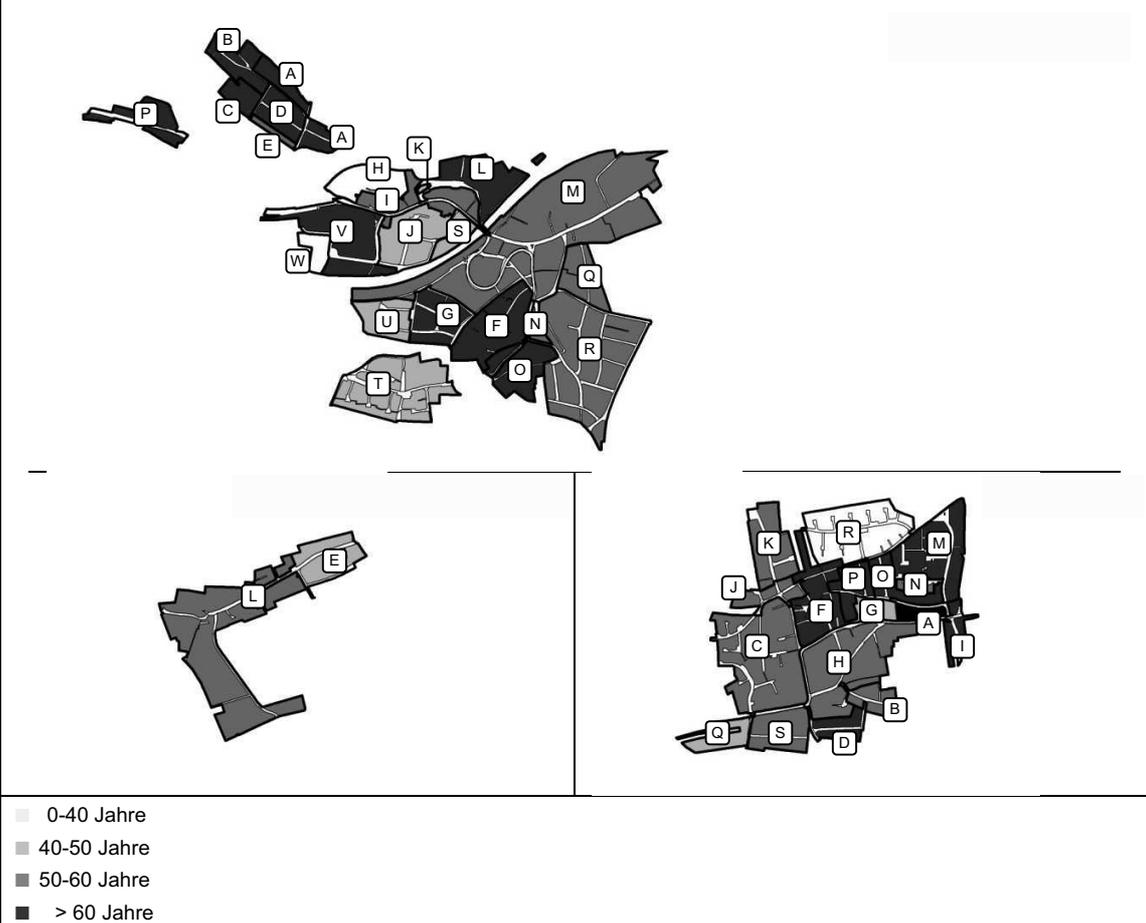
1.0 Nettowohndichte



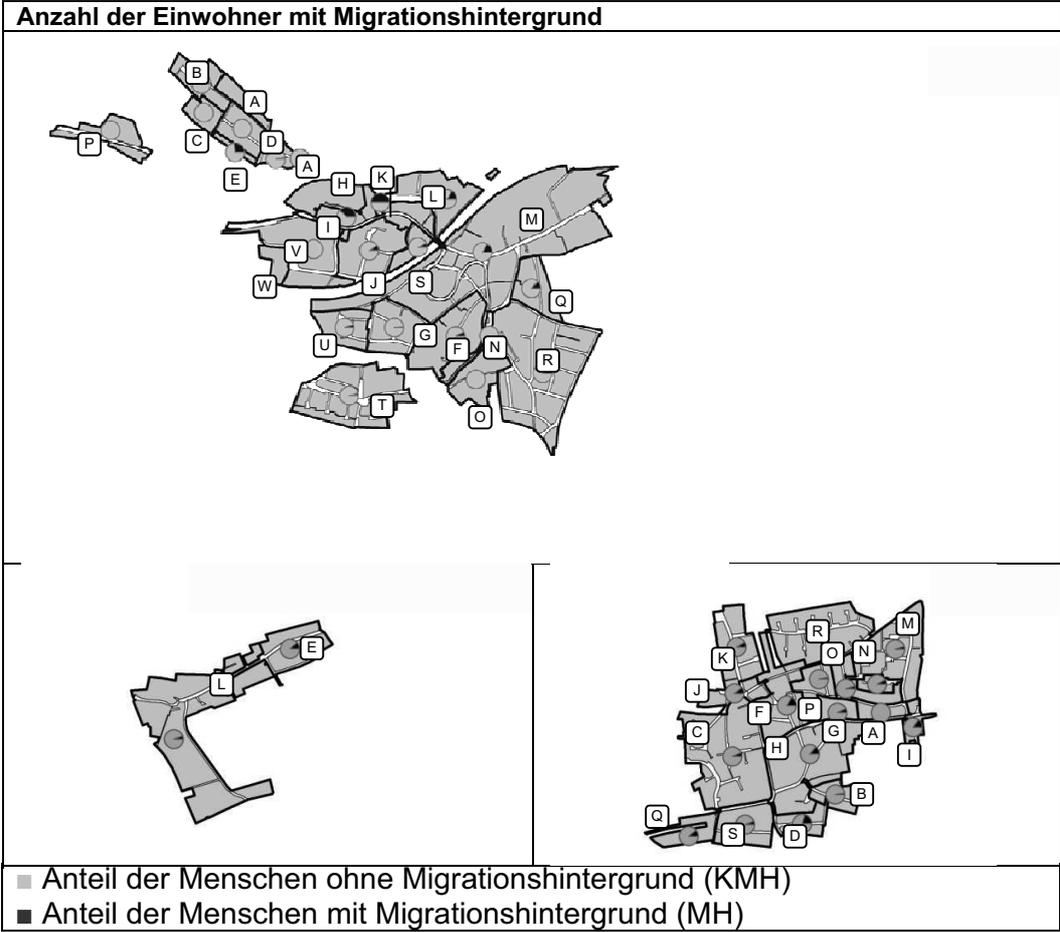
Die Nettowohndichte wird über die tatsächliche Nutzung „Gebäude- Freifläche Wohnen“ ermittelt.

2.0 Altersstruktur

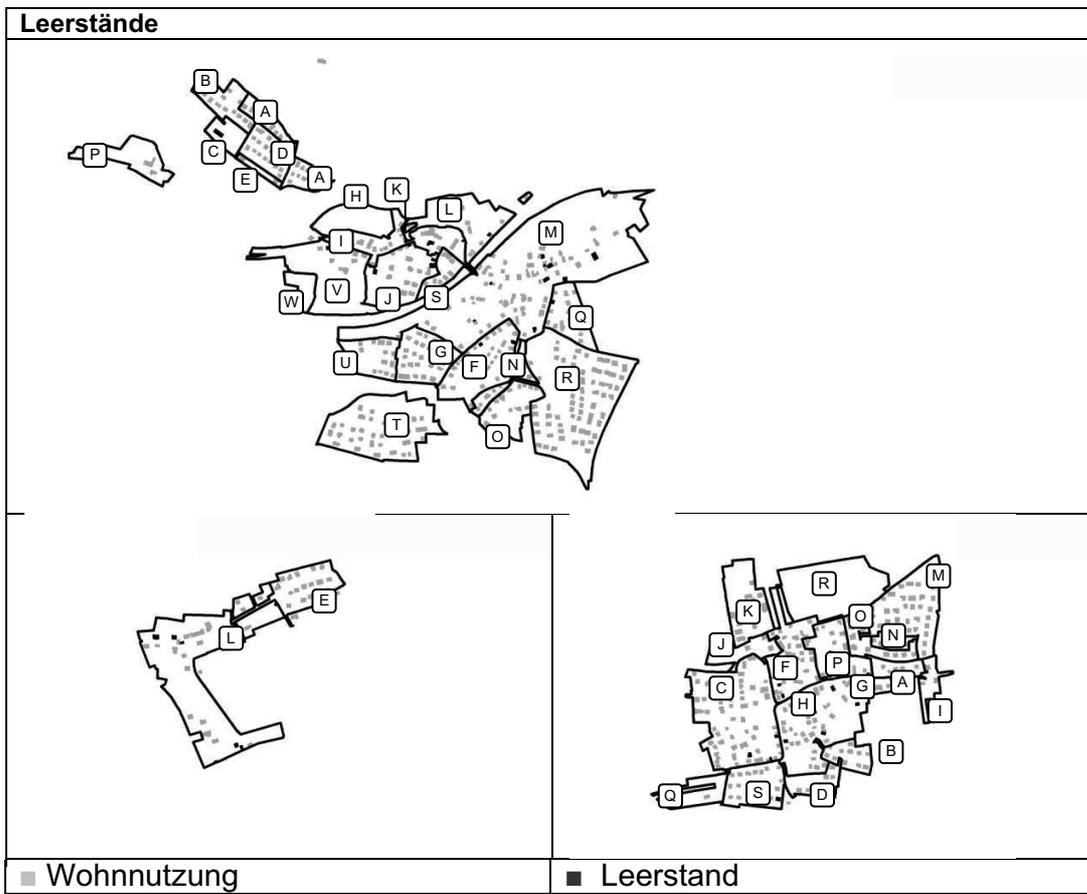
Altersstruktur



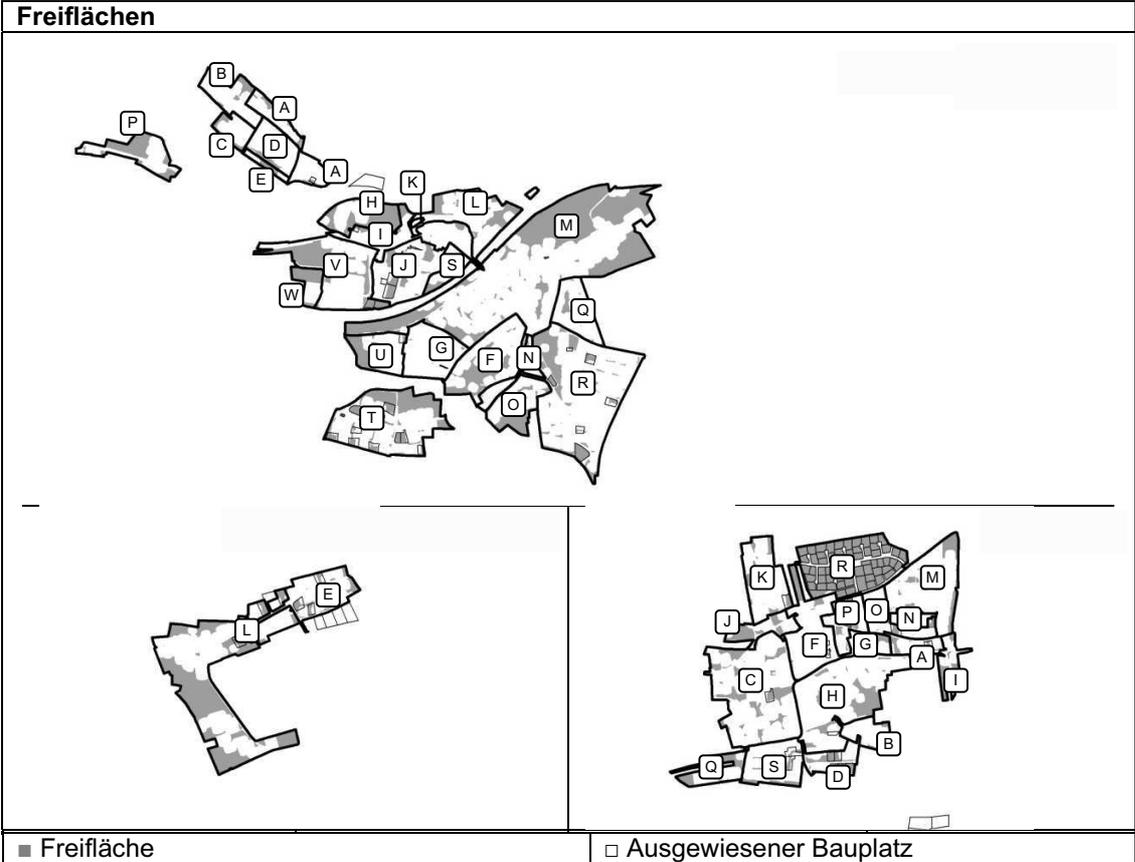
3.0 Anteil der Bevölkerung mit Migratonshintergrund



4.0 Leerstand



5.0 Freiflächen



6.0 Daseinsvorsorge

Deckung des kurzfristigen Bedarfs





Strukturdaten

Fallstudiengemeinde D

Inhalt:

1.0 Wohndichte

2.0 Altersstruktur

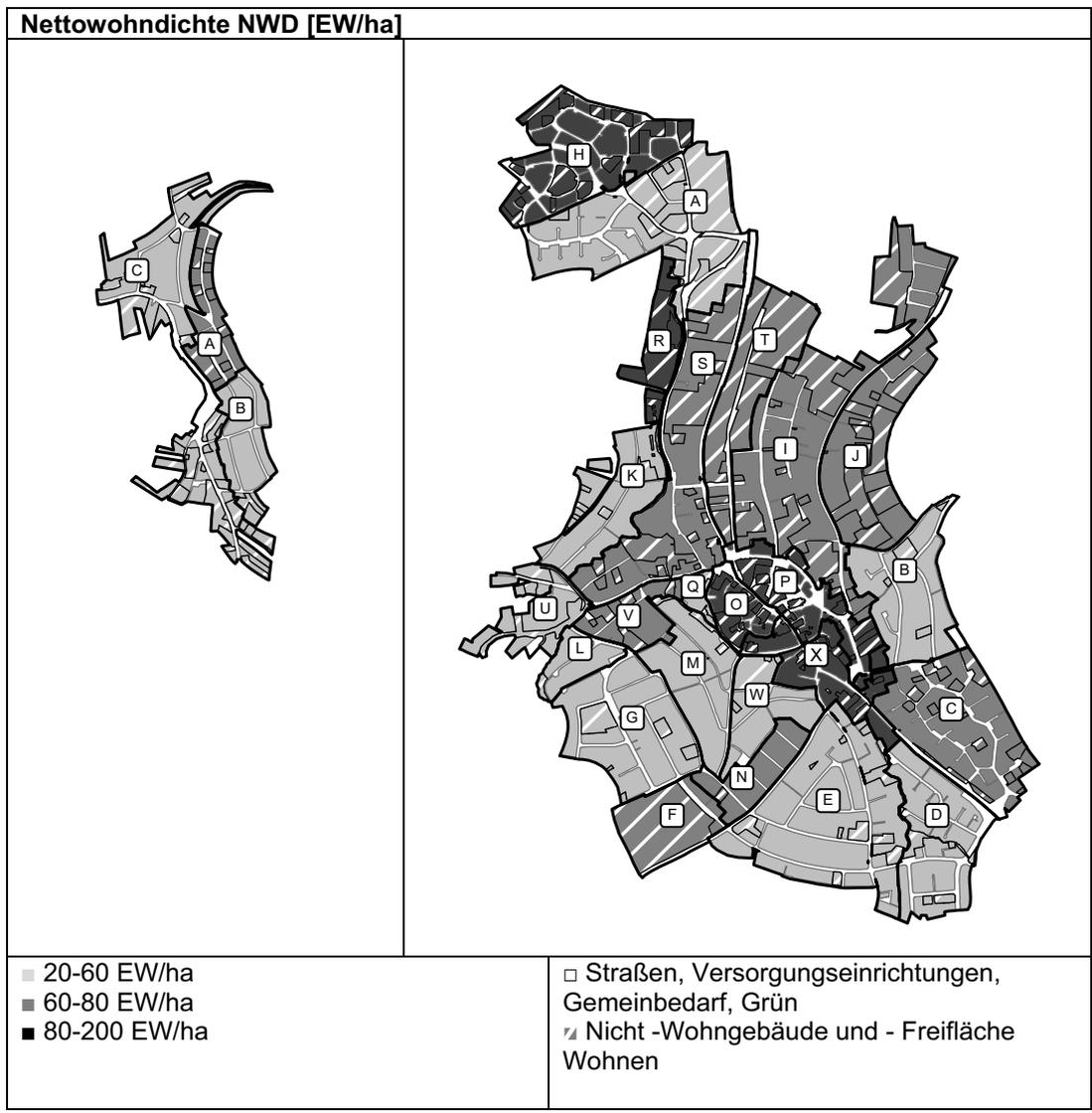
3.0 Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund

4.0 Gebäudeleerstand

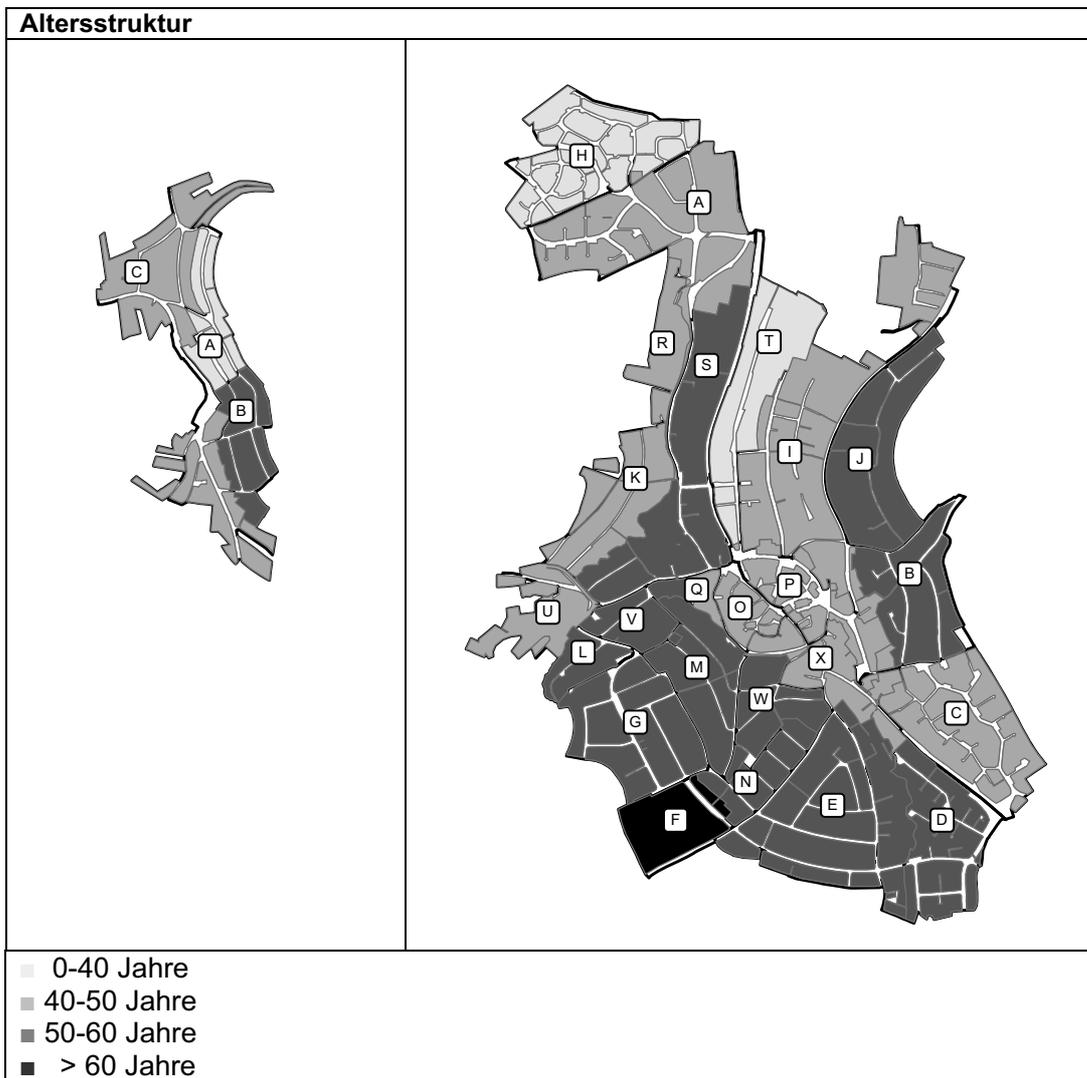
5.0 Flächenpotentiale

6.0 Daseinsvorsorge

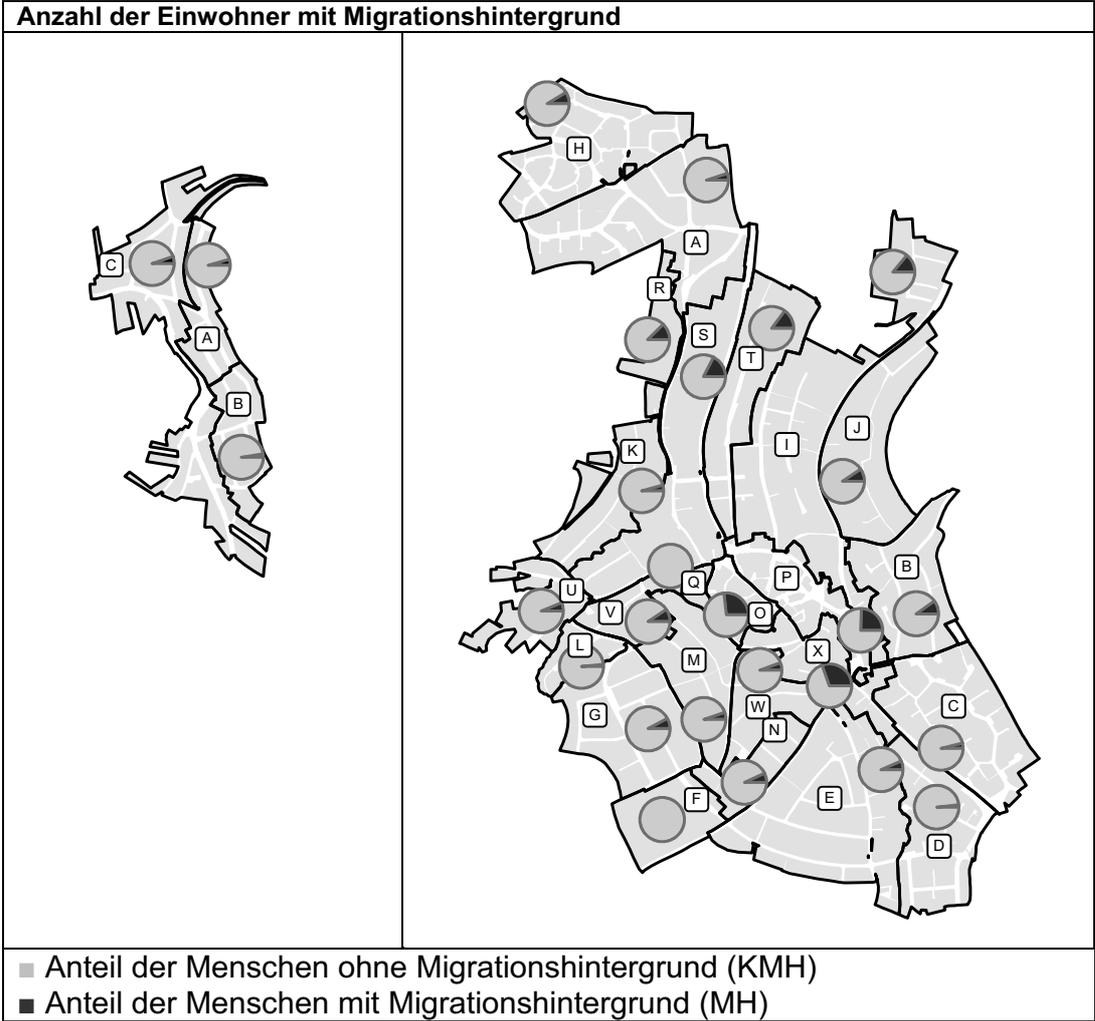
1.0 Nettowohndichte



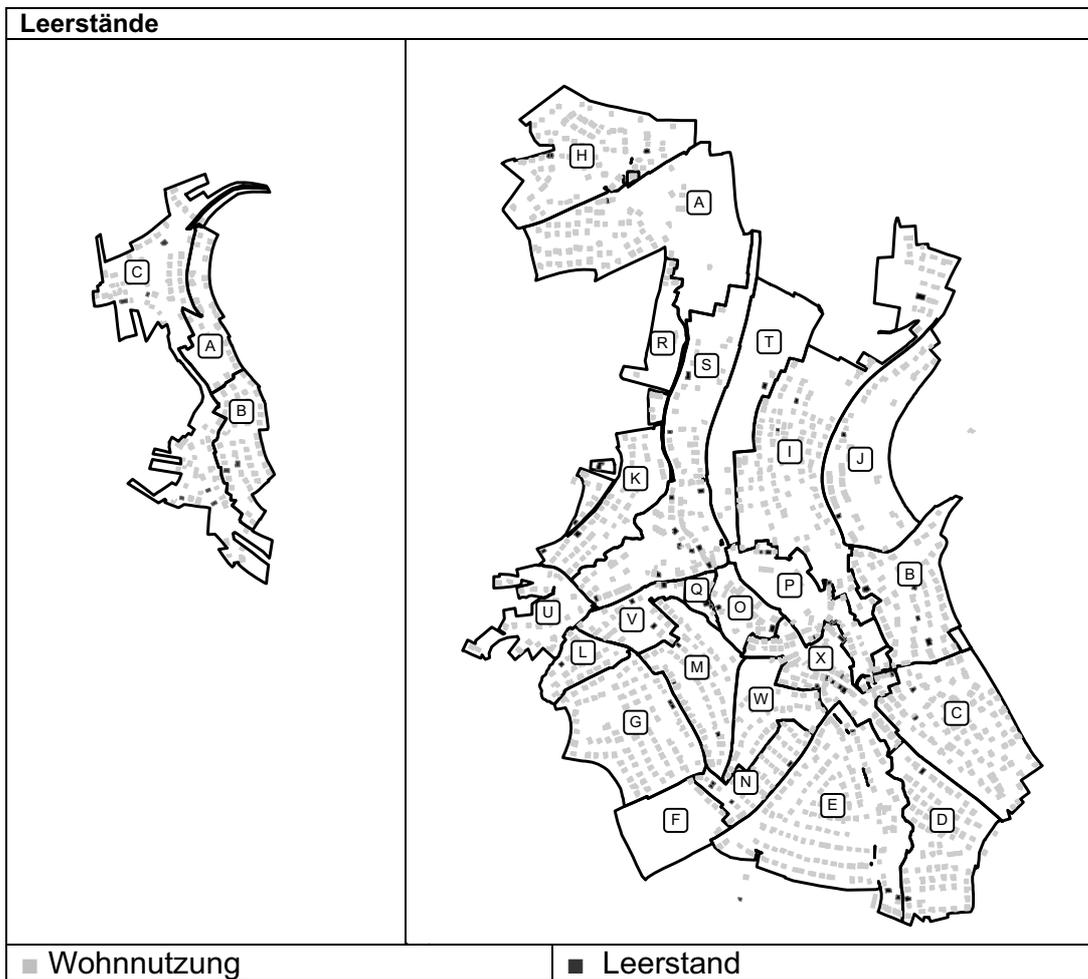
2.0 Altersstruktur



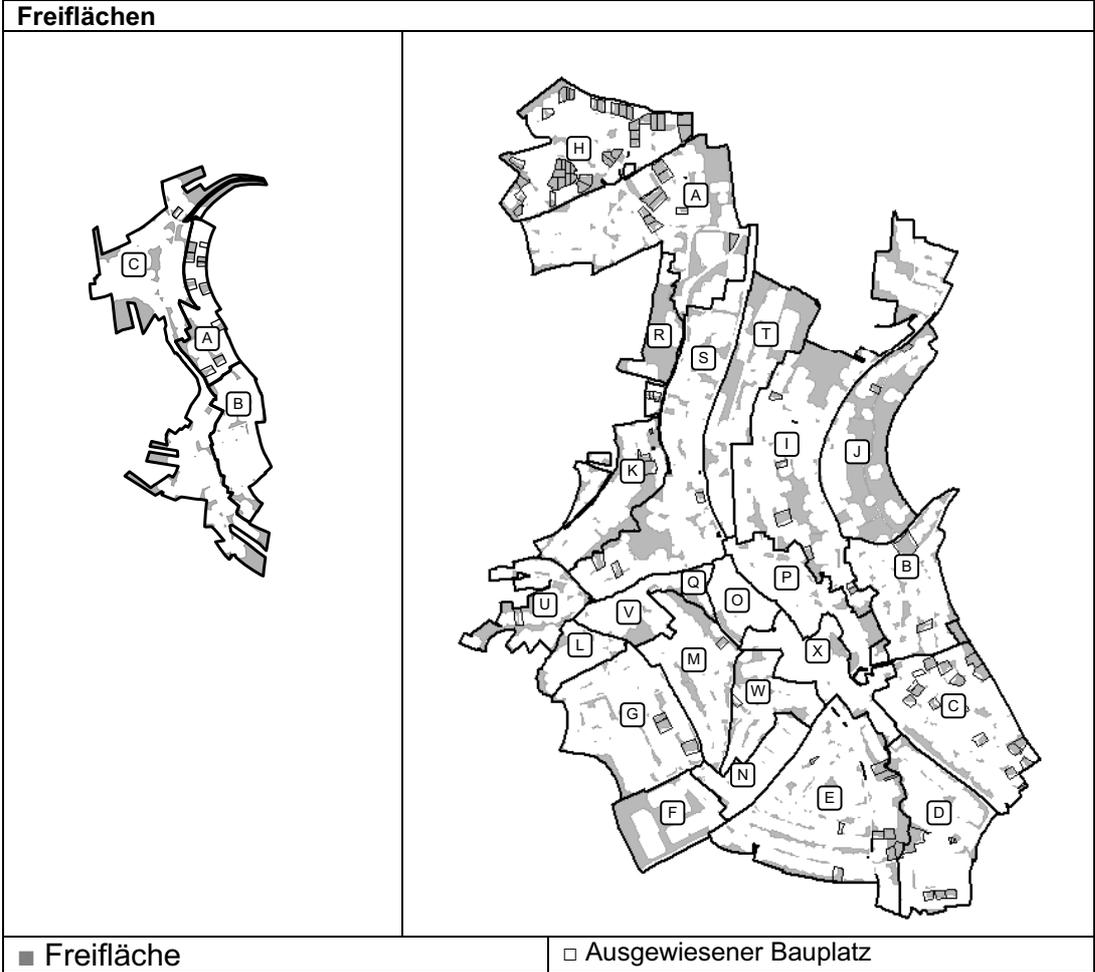
3.0 Anteil der Bevölkerung mit Migratonshintergrund



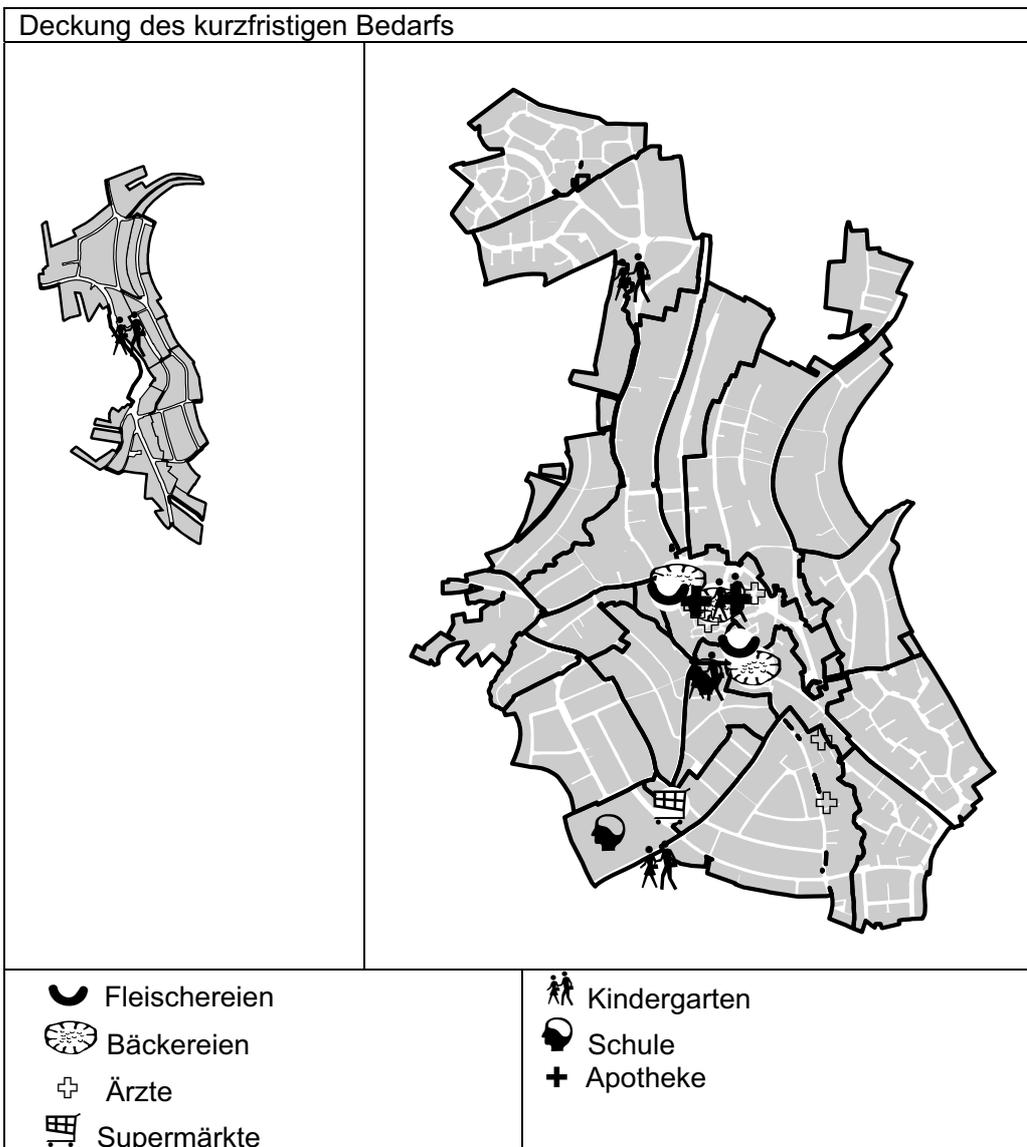
4.0 Leerstand



5.0 Freiflächen



6.0 Daseinsvorsorge





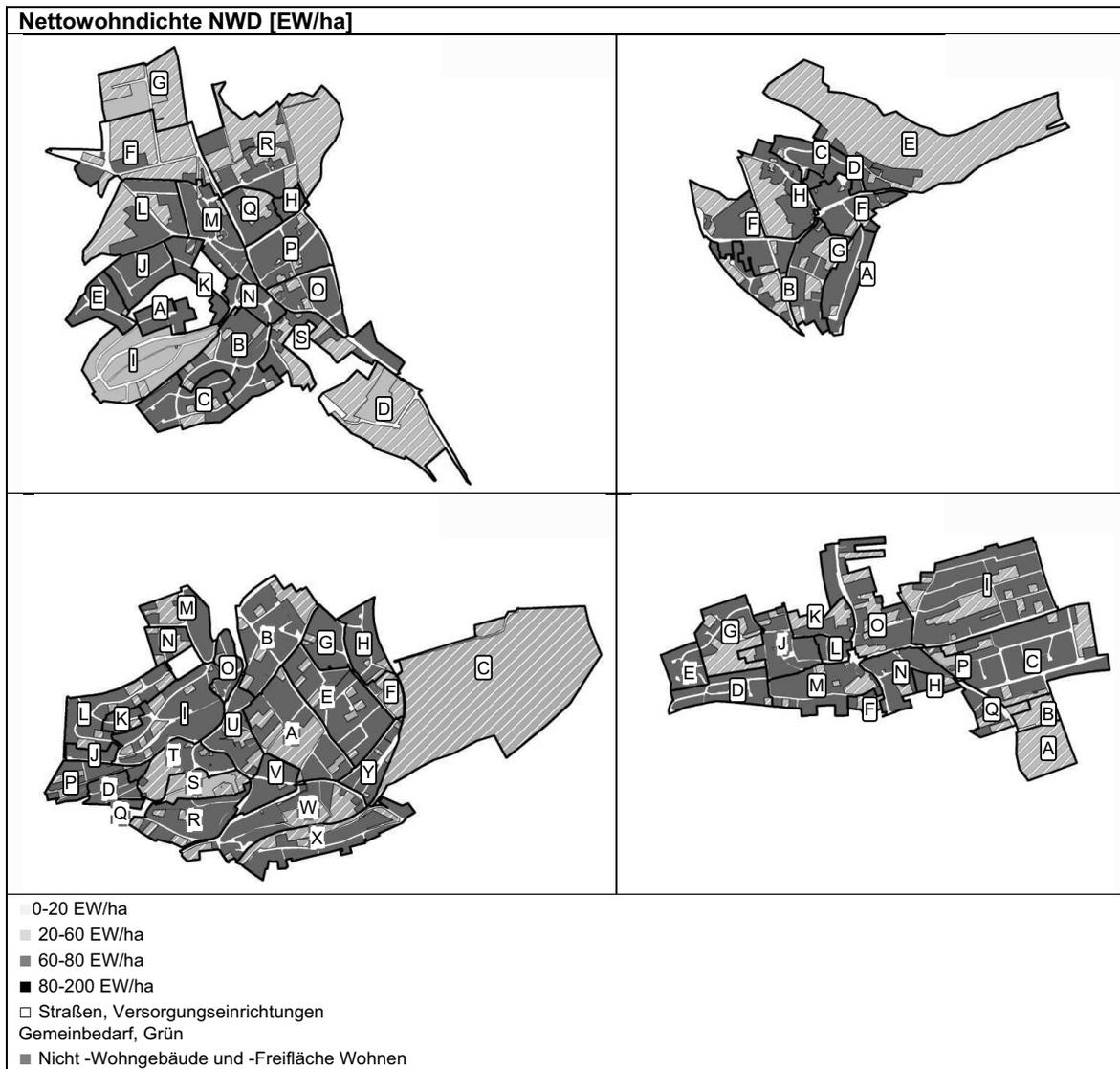
Strukturdaten

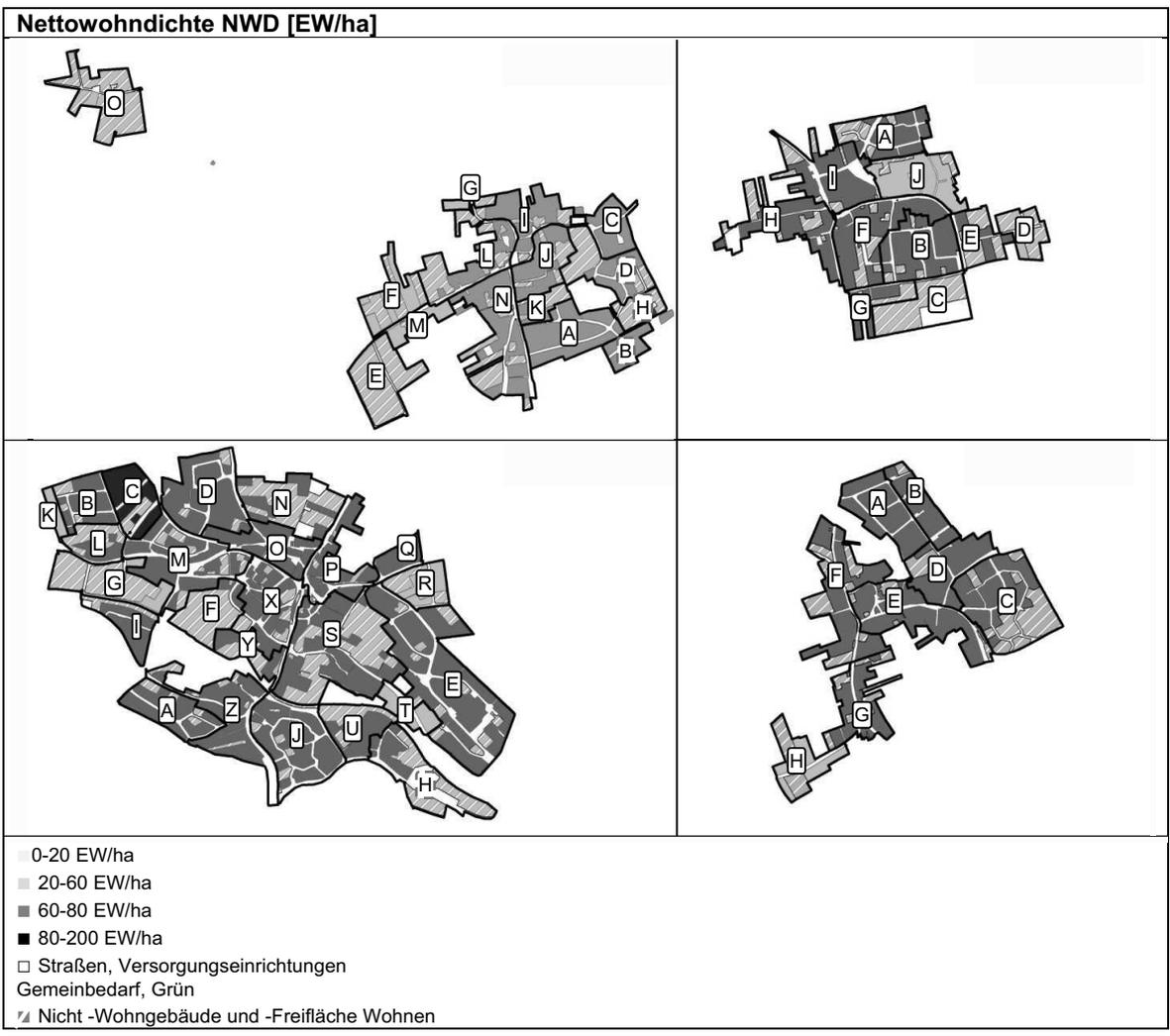
Fallstudiengemeinde E

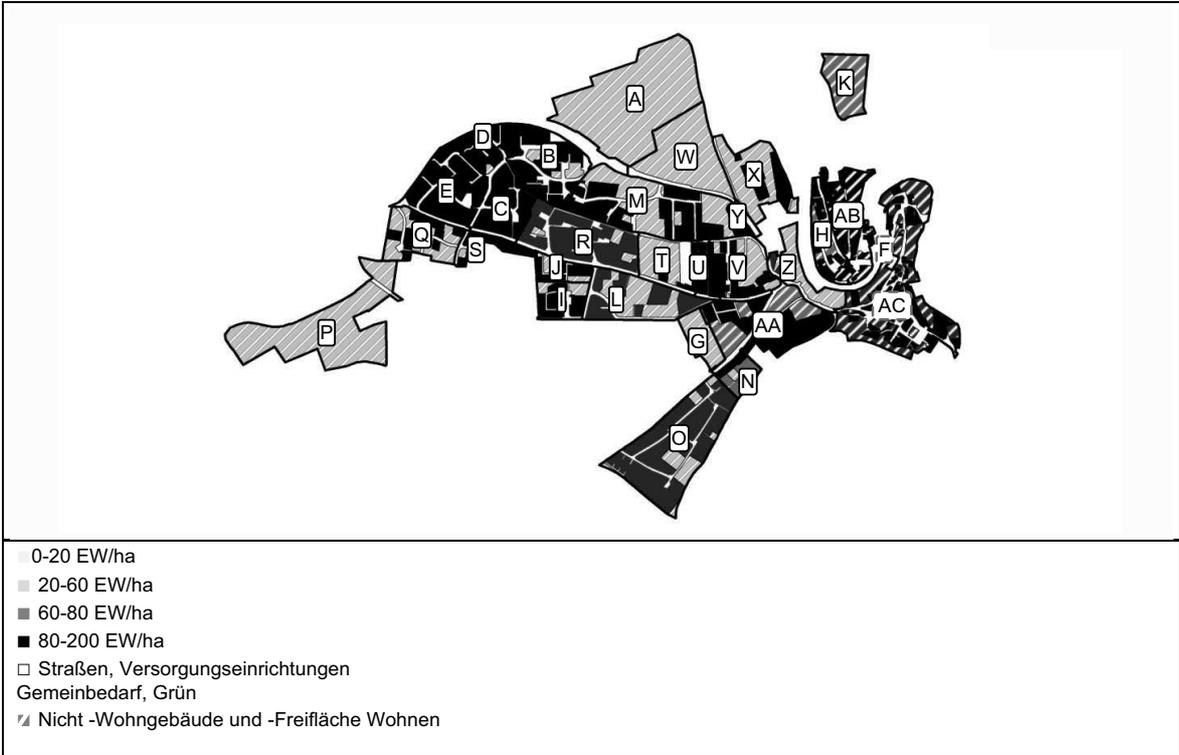
Inhalt:

- 1.0 Wohndichte
- 2.0 Altersstruktur
- 3.0 Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund
- 4.0 Gebäudeleerstand
- 5.0 Flächenpotentiale
- 6.0 Daseinsvorsorge

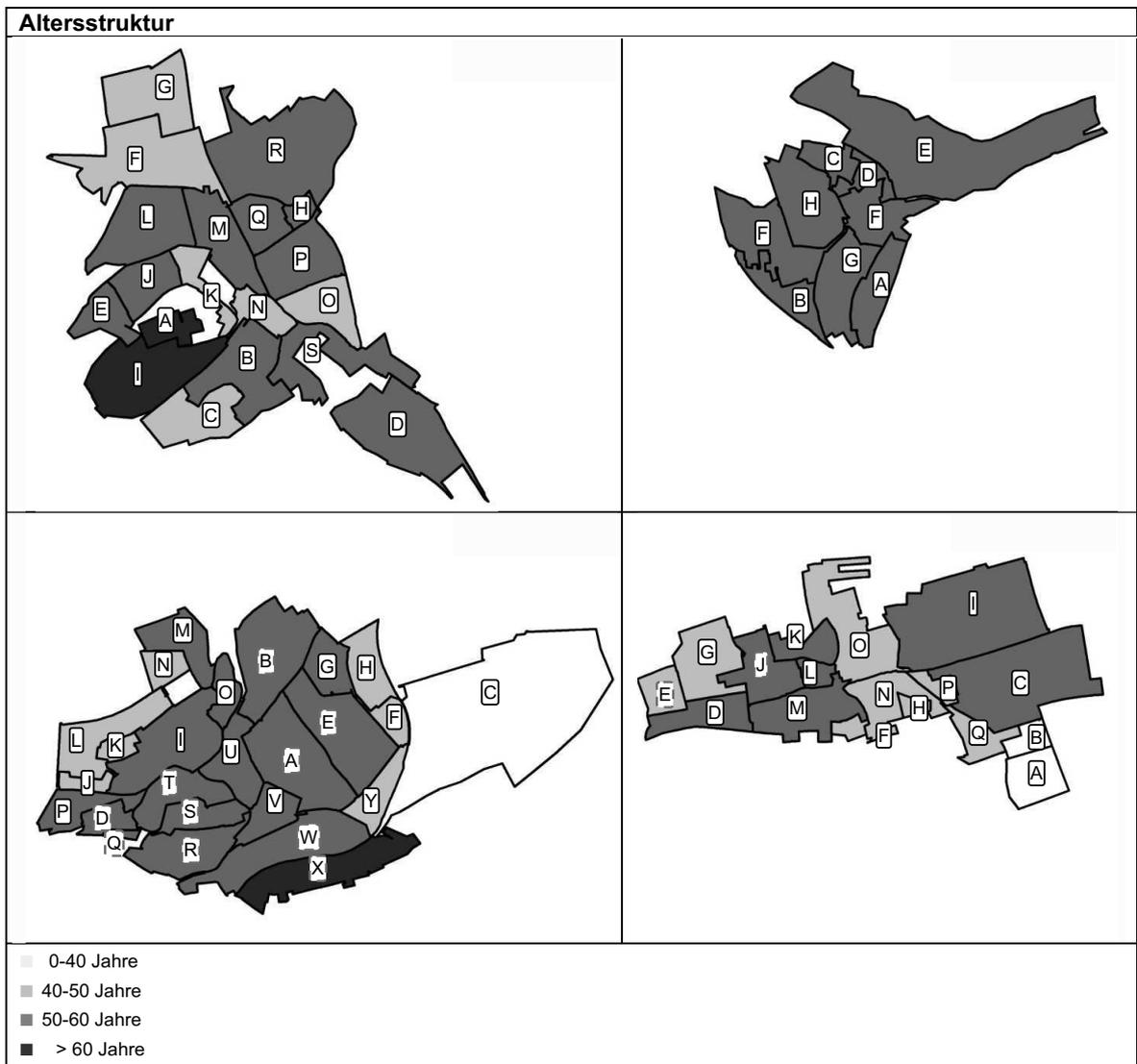
1.0 Nettowohndichte



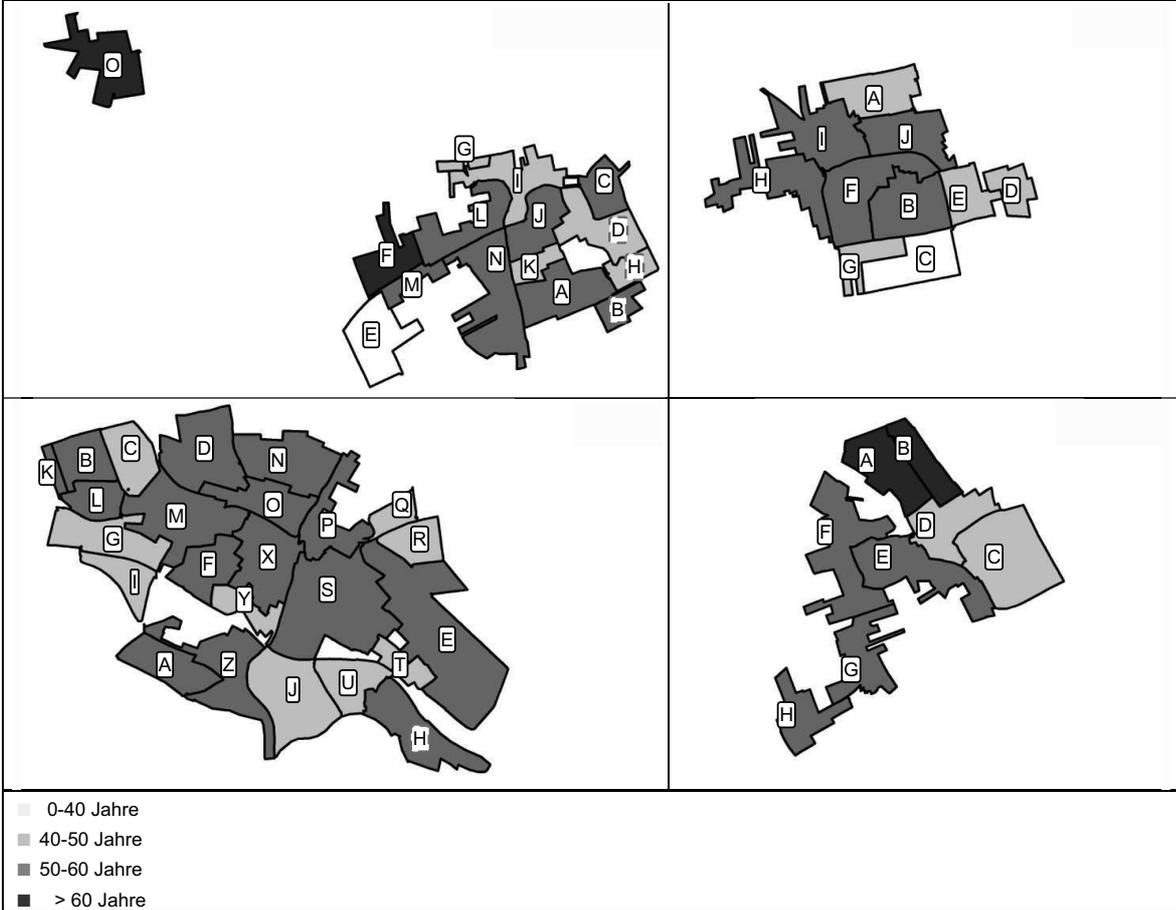




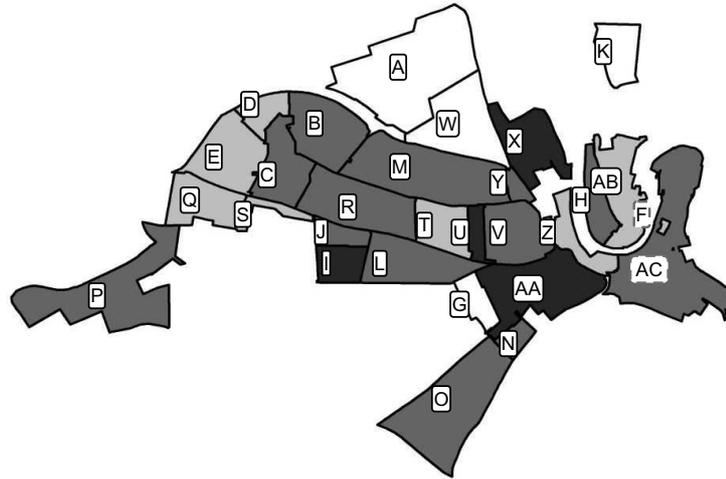
2.0 Altersstruktur



Altersstruktur

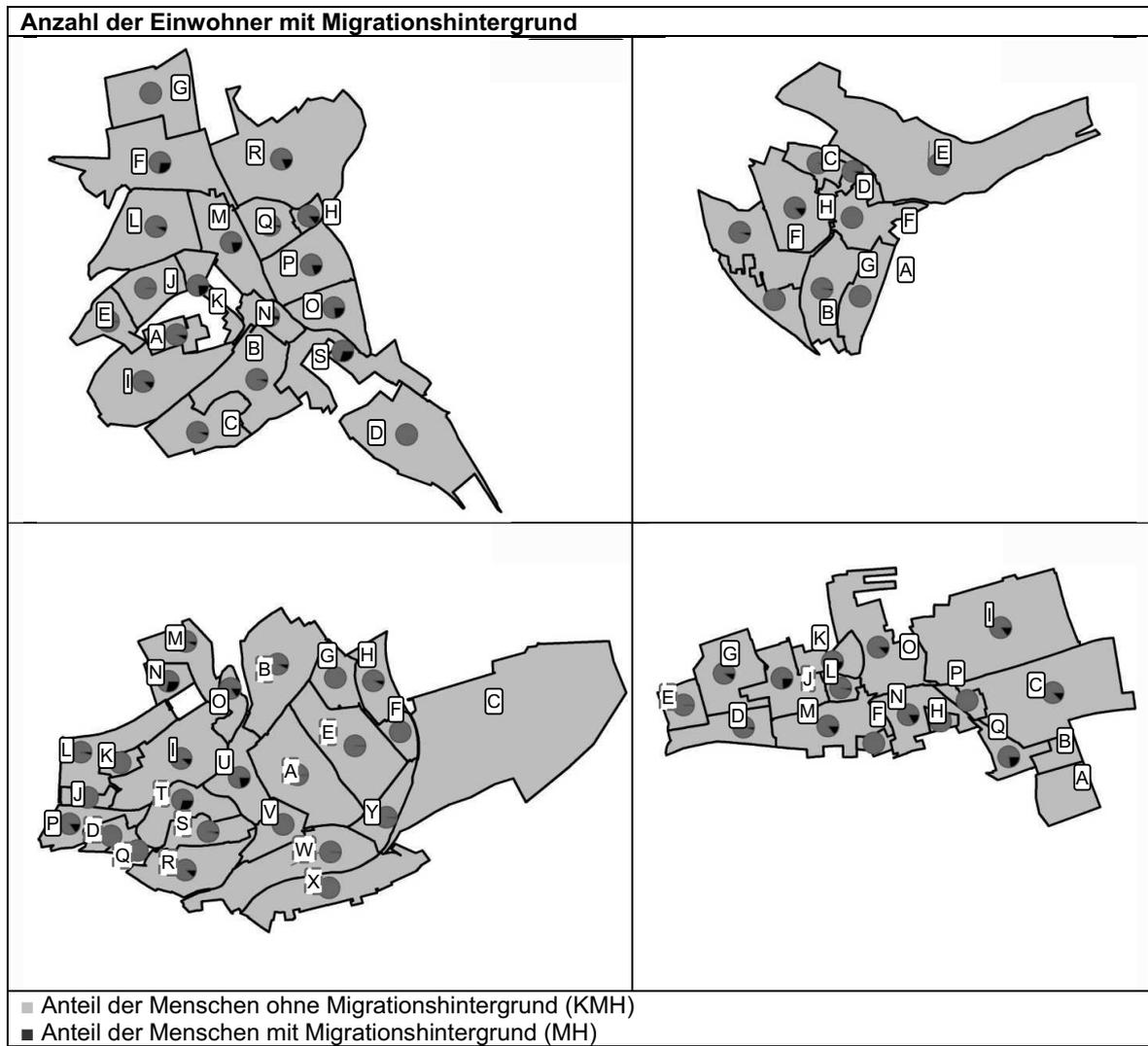


Altersstruktur

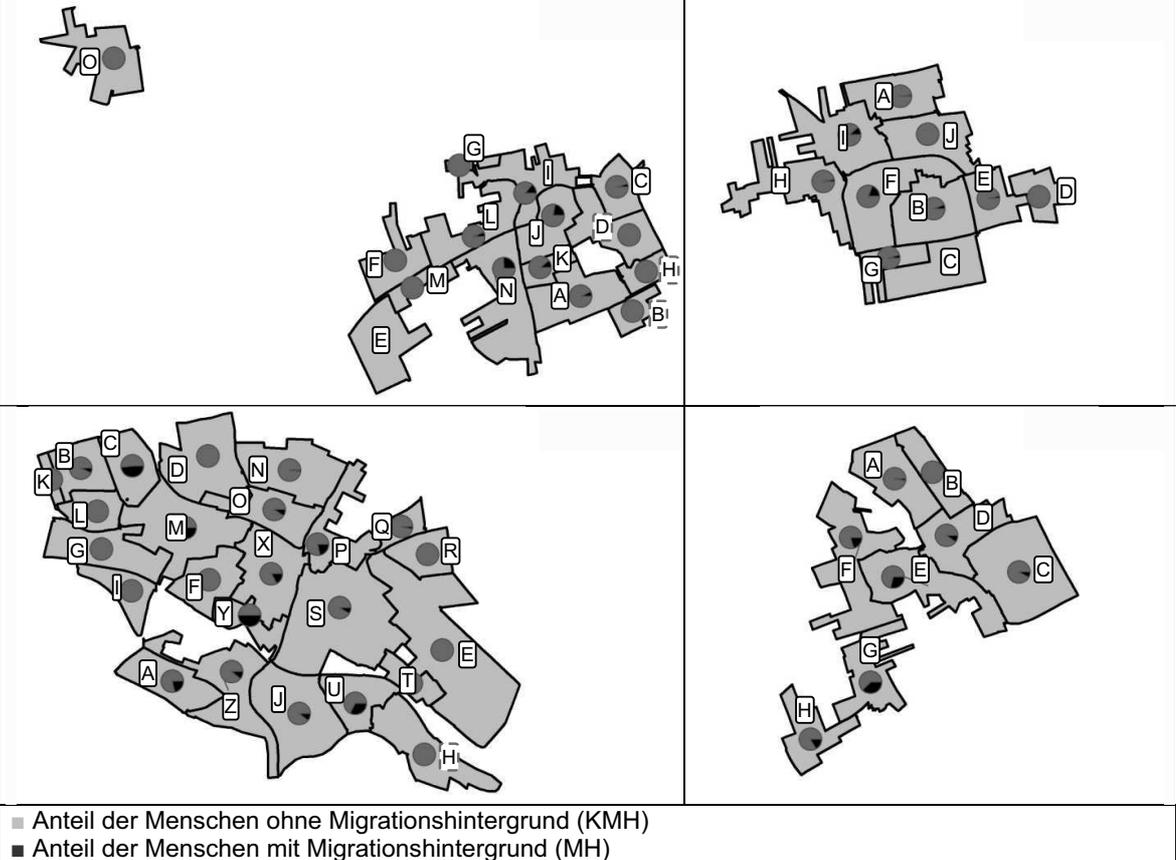


- 0-40 Jahre
- 40-50 Jahre
- 50-60 Jahre
- > 60 Jahre

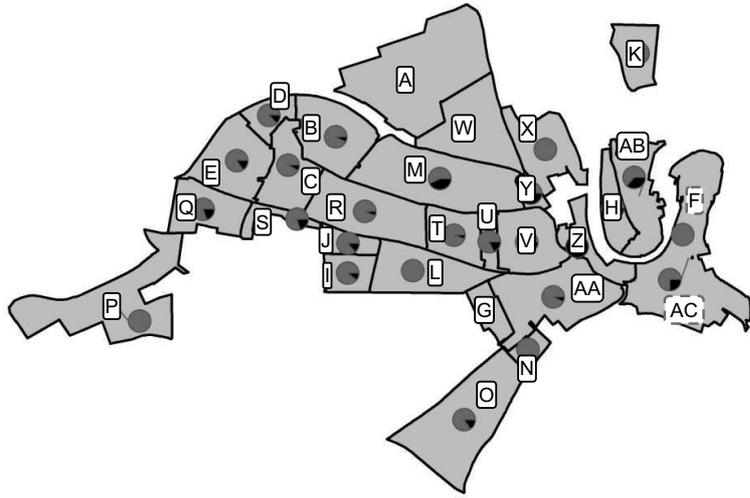
3.0 Anteil der Bevölkerung mit Migratonshintergrund



Anzahl der Einwohner mit Migrationshintergrund

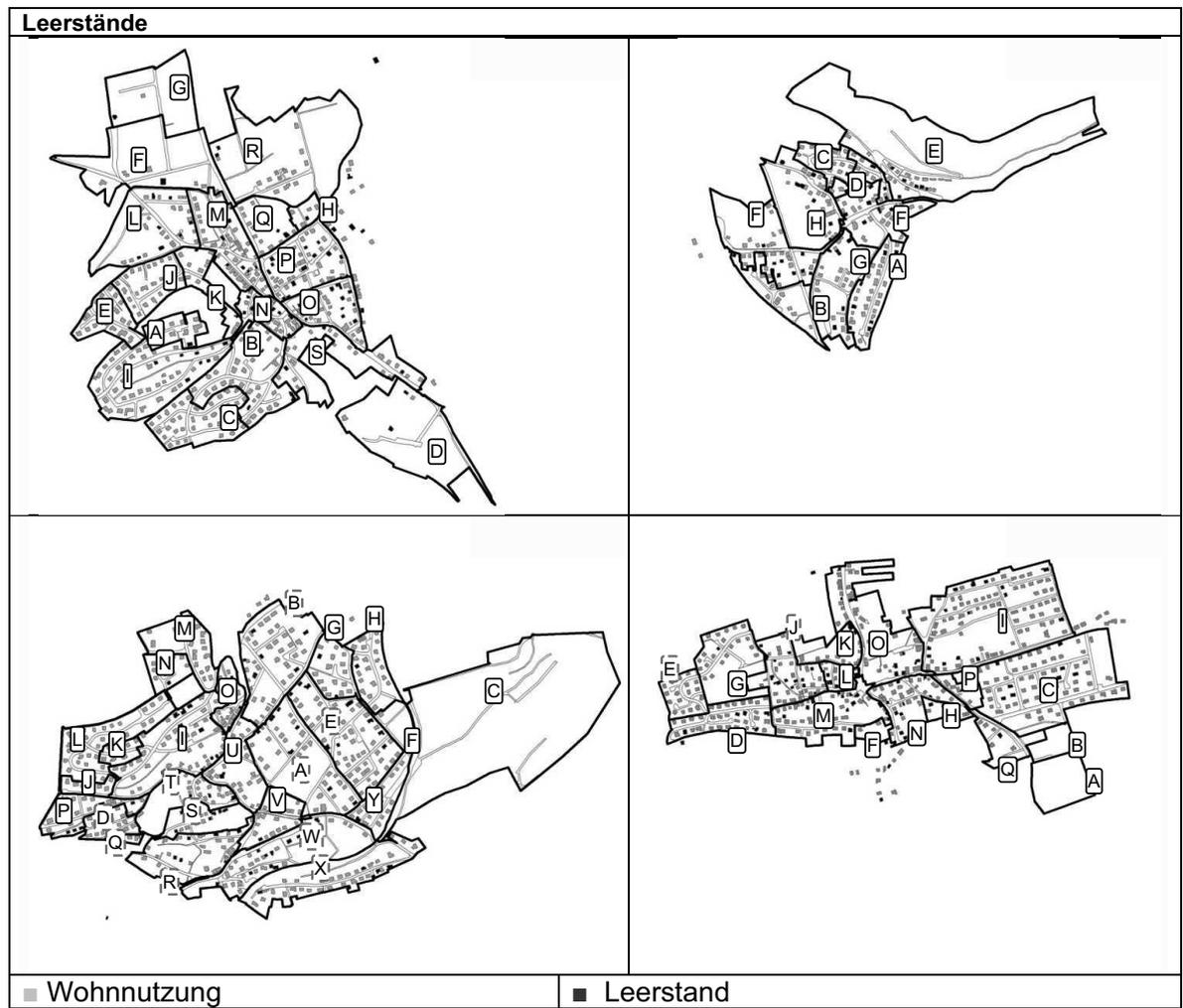


Anzahl der Einwohner mit Migrationshintergrund

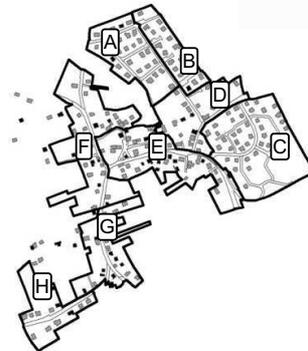
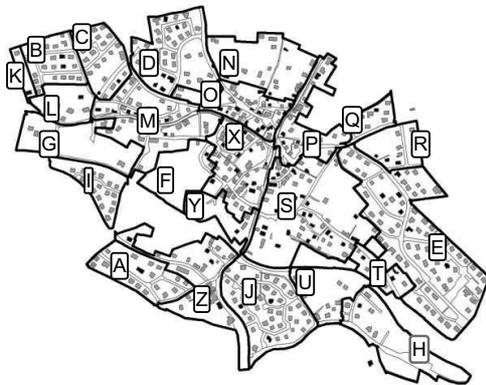
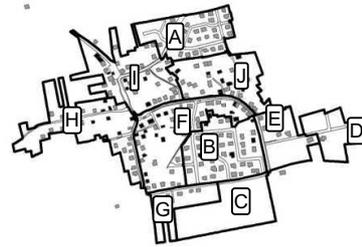
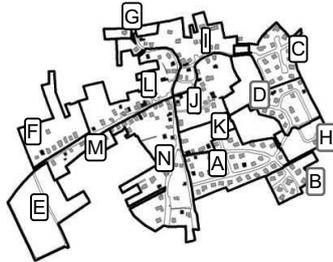


- Anteil der Menschen ohne Migrationshintergrund (KMH)
- Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund (MH)

4.0 Leerstand

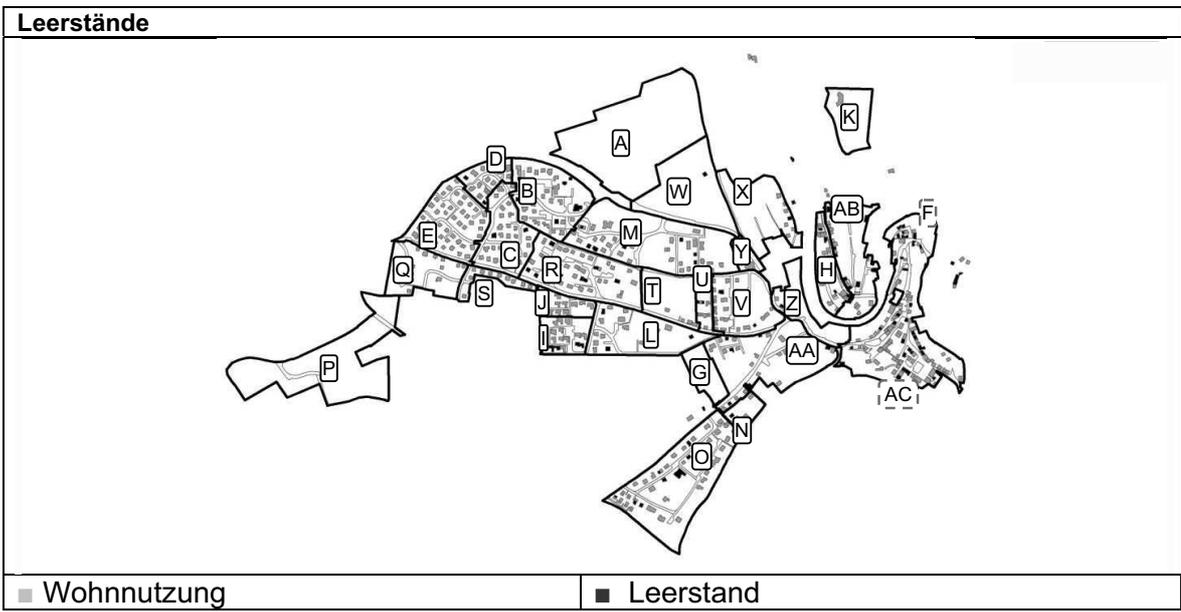


Leerstände

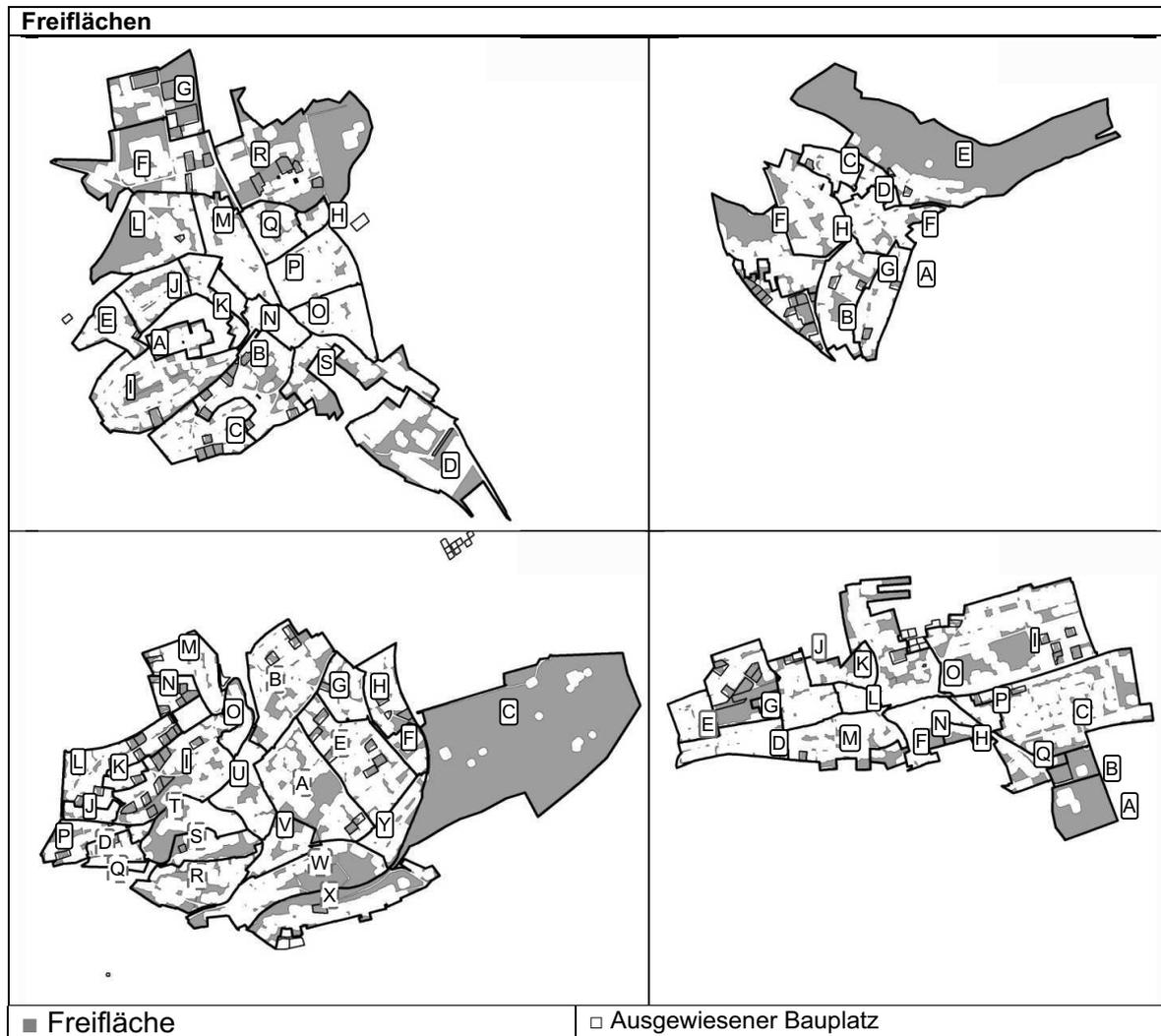


■ Wohnnutzung

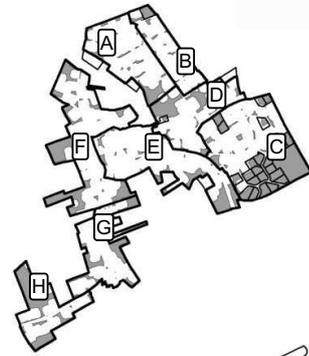
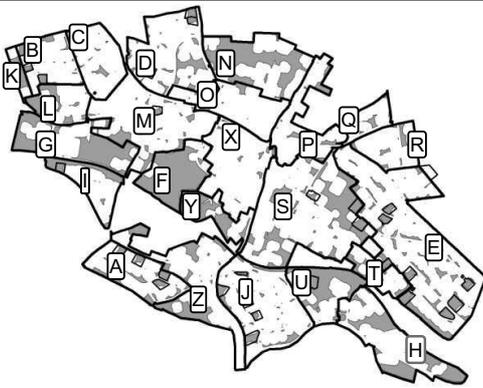
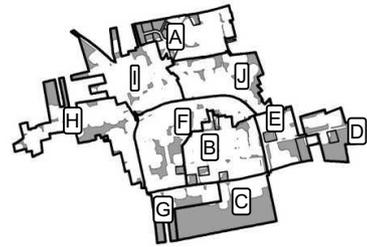
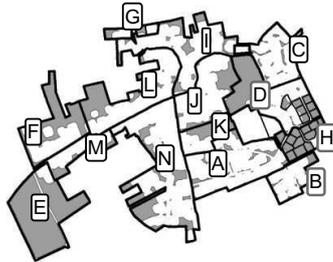
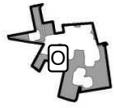
■ Leerstand



5.0 Freiflächen

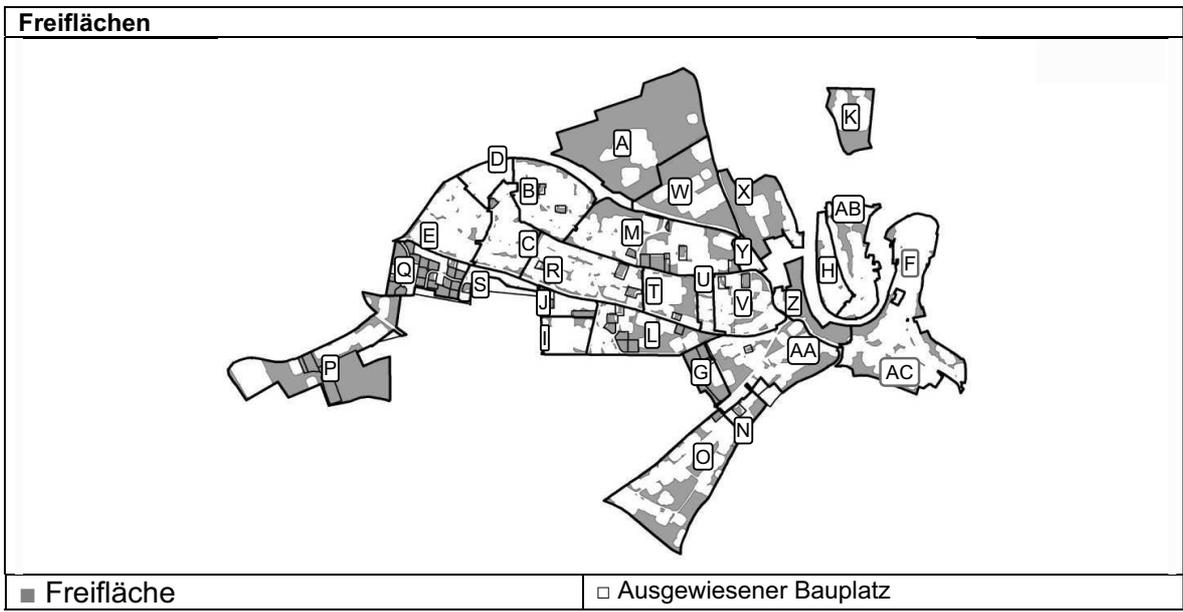


Freiflächen



■ Freifläche

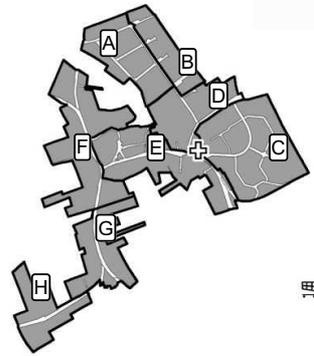
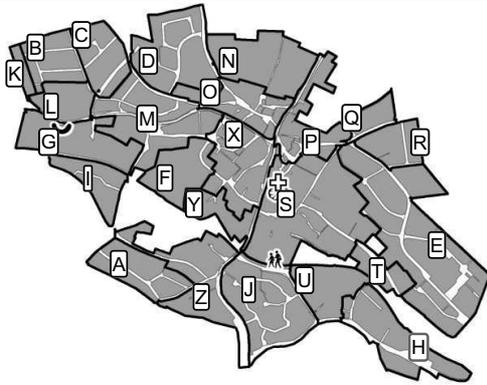
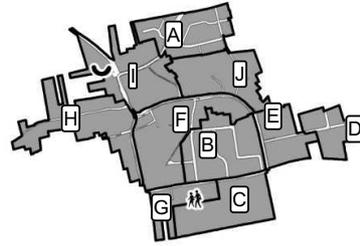
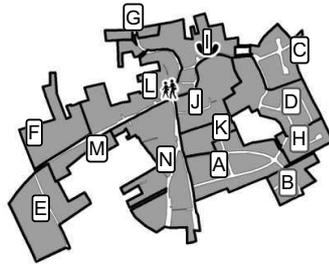
□ Ausgewiesener Bauplatz



6.0 Daseinsvorsorge



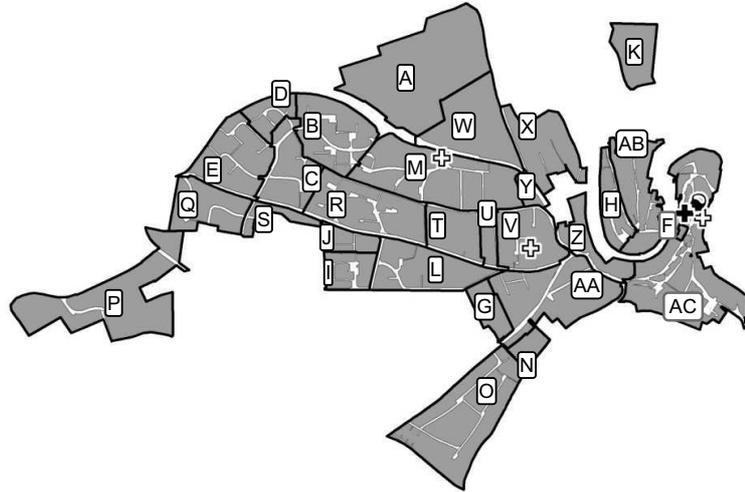
Daseinsvorsorge



-  Fleischereien
-  Bäckereien
-  Ärzte
-  Supermärkte

-  Kindergarten
-  Schule
-  Apotheke

Daseinsvorsorge



-  Fleischereien
-  Bäckereien
-  Ärzte
-  Supermärkte

-  Kindergarten
-  Schule
-  Apotheke



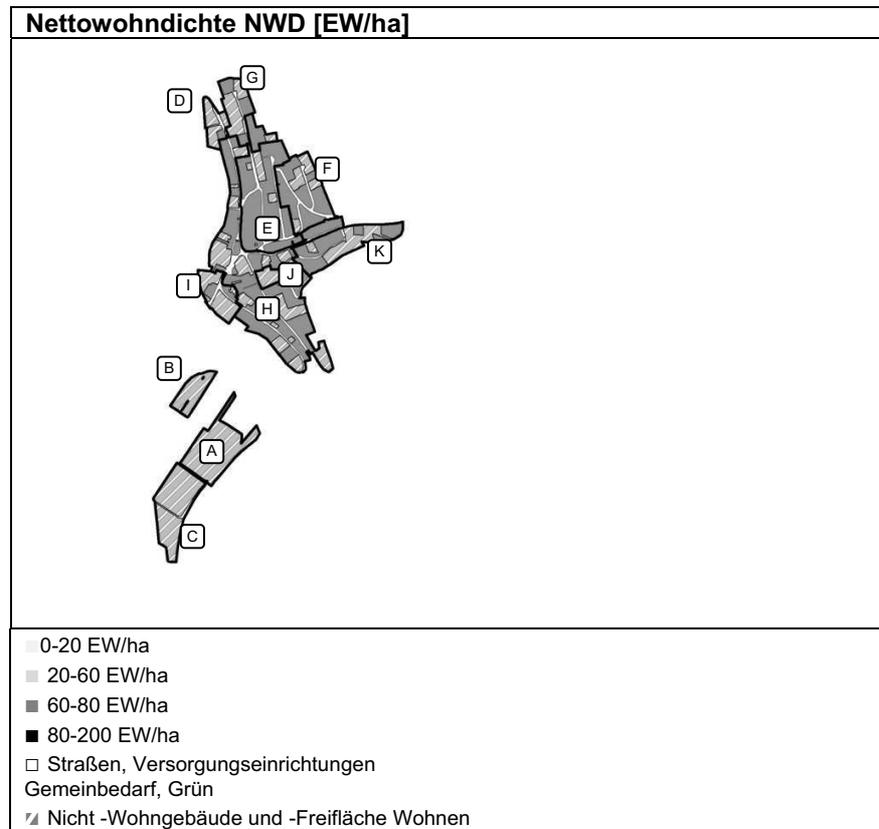
Strukturdaten

Fallstudiengemeinde F

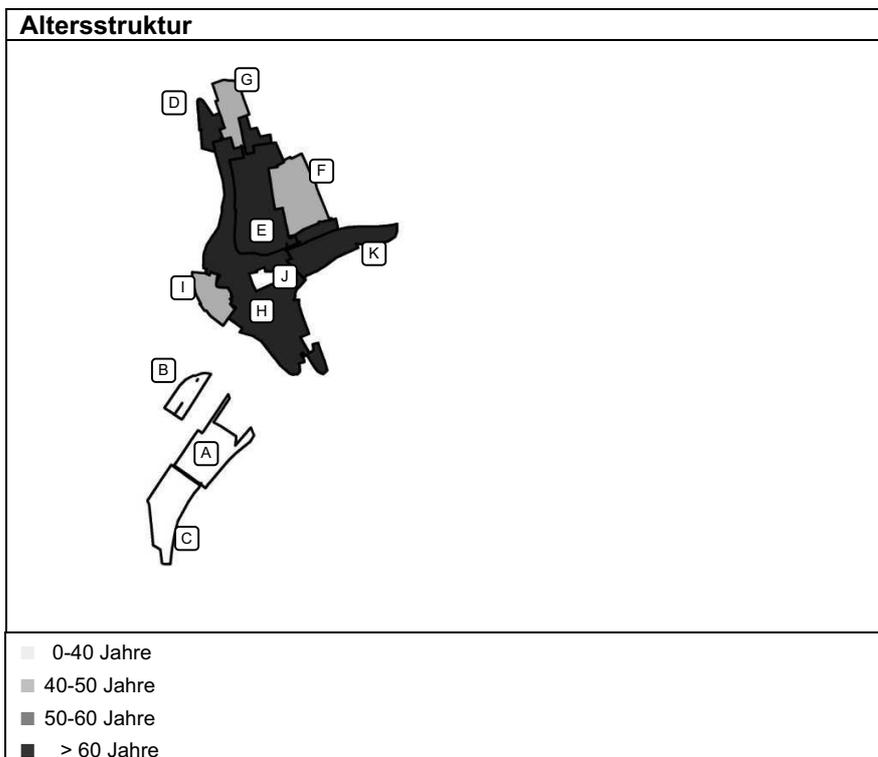
Inhalt:

- 1.0 Wohndiche
- 2.0 Altersstruktur
- 3.0 Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund
- 4.0 Gebäudeleerstand
- 5.0 Flächenpotentiale
- 6.0 Daseinsvorsorge

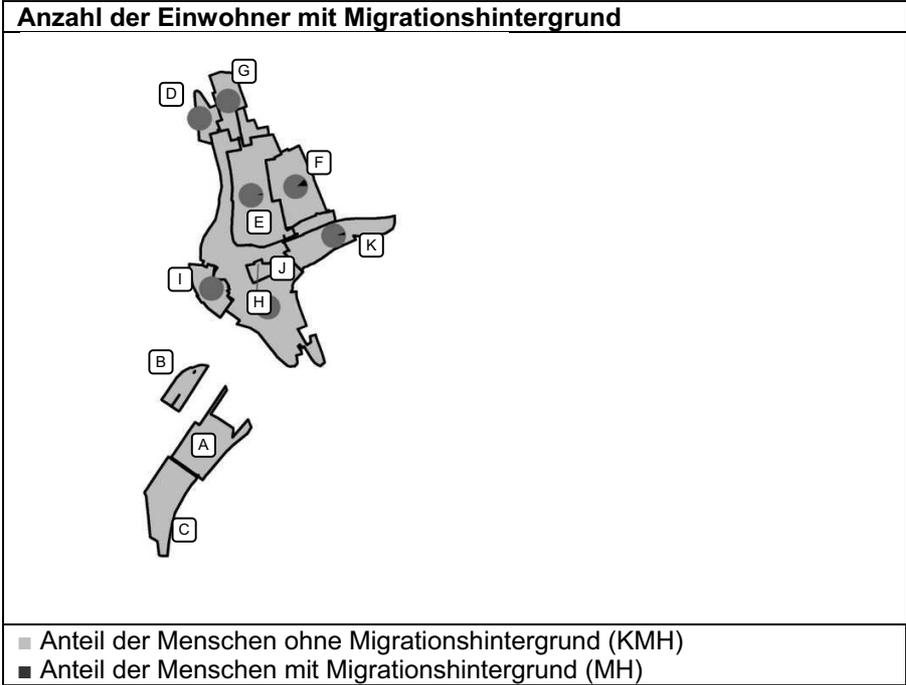
1.0 Nettowohndichte



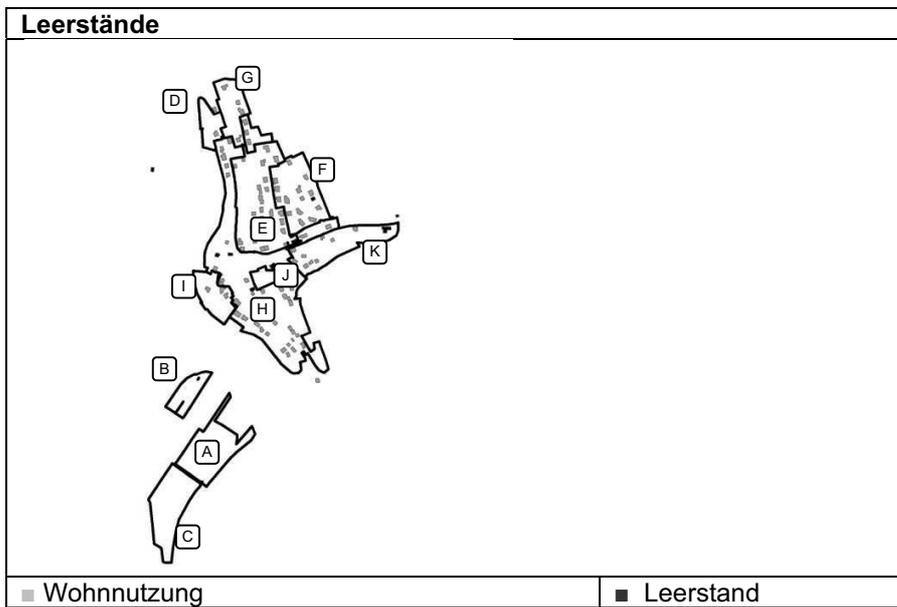
2.0 Altersstruktur



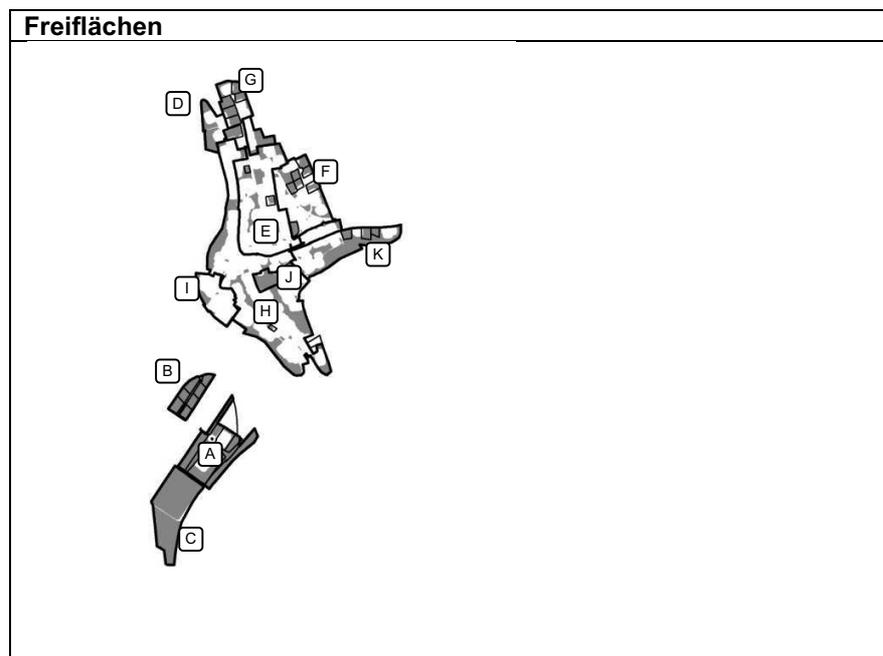
3.0 Anteil der Bevölkerung mit Migratonshintergrund



4.0 Leerstand



5.0 Freiflächen

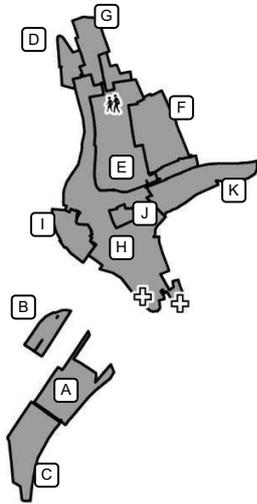


Definition Freifläche

- Freifläche <> Strasse
- Freifläche <> Weg
- Gebäude gepuffert auf 10m.
- Quartiersfläche ist netto.

6.0 Daseinsvorsorge

Deckung des kurzfristigen Bedarfs



☾ Fleischereien

🥧 Bäckereien

⊕ Ärzte

🛒 Supermärkte

👶 Kindergarten

🏫 Schule

⊕ Apotheke

