

**Pilotstudie zur nachhaltigen Entwicklung von Nachkriegs-
siedlungen (1945 – 65) unter besonderer Berücksichtigung von
Flächenökonomie und Flächenmanagement**

von

ARGE

Forschungsgruppe Stadt + Umwelt
Prof. Günther Schöfl
Dipl.-Ing. Sandra Schluchter
Dipl.-Ing. Markus Schöfl
Dipl.-Ing. Steffen Speidel
Blumenstraße 6, 71638 Ludwigsburg

LMR a.D. Hansjörg Rist
Obere Weinsteige 26, 70597 Stuttgart

Leibniz Institut für ökologische Raumentwicklung IÖR
Dipl.-Math. Irene Iwanow
Dipl.-Ing. Daniel Eichhorn
Weberplatz 1, 01217 Dresden

Psychologisches Institut der Universität Tübingen
Prof. Dr. Wilhelm Glaser
Dr. Margrit Glaser
Friedrichstraße 21, 72072 Tübingen

Förderkennzeichen: BW 24004

Die Arbeiten des Programms Lebensgrundlage Umwelt und ihre Sicherung werden mit Mitteln des Landes Baden-Württemberg gefördert

August 2005

Kurzfassung

Im Rahmen des Projekts wurden Grundlagen zur Strukturierung des kommunalen Flächenmanagements als Instrument der Revitalisierung von Nachkriegssiedlungen erarbeitet. Aus der Analyse von 11 Fallstudien wurden drei Strategien der nachhaltigen Sicherung und Entwicklung erarbeitet:

1. Einfache Modernisierung - Minimale Wohnkosten für Transferleistungsempfänger
2. Modernisierung und Umbau der Bestände für den Zukunftsmarkt.
3. Abbruch und Neubau - grundlegende Veränderung der Wohnform, der Haus- und Energietechnik.

Es wurden Grundlagen für die ortsspezifischen Anteile der einzelnen Strategietypen und die zeitliche Ordnung der Maßnahmen der Revitalisierung erarbeitet.

Die Befragung von Schlüsselpersonen der Bauverwaltungen und der Wohnungswirtschaft ergab die Notwendigkeit der Revitalisierungsmaßnahmen und des kommunalen Managements. Die demographischen Untersuchungen in den Fallstudien - vertieft am Beispiel Reutlingen, Orschel-Hagen, verweisen auf die Dringlichkeit des Problems, denn mit dem anstehenden Generationswechsel bieten sich günstige Handlungsoptionen für die nachhaltige Entwicklung der Gebäudebestände und ihres Umfeldes. Wenn sie ungenutzt bleiben, entstehen soziale Brennpunkte, Segregation und Leerstände wie in der Fallstudie Mannheim-Schönau. Das abzuwenden erfordert schnelles, vorstrukturiertes Handeln.

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung	1 - 1
1. Einführung	1 - 2
1.1 Einführung in das Forschungsfeld Nachkriegssiedlungen	1 - 2
1.2 Gründe für anwendungsorientierte Forschung über Nachkriegssiedlungen und Ziele des Forschungsvorhabens BWW 24004	1 - 6
1.3 Stand der Forschung	1 - 8
2. Methodischer Ansatz des Forschungsprojekts	2 - 1
2.1 Interdisziplinäre Aufteilung der Arbeitsgebiete	2 - 1
2.2 Projektaufbau und Handlungsfelder des kommunalen Flächenmanagements	2 - 1
2.3 Kommunales Flächenmanagement und Flächenökonomie	2 - 7
3. Schriftliche Befragung von Akteuren aus Verwaltung und Wohnungswirtschaft	3 - 1
3.1 Allgemeines	3 - 1
3.2 Vorgehen	3 - 2
3.3 Rücklauf	3 - 2
3.4 Auswertung	3 - 3
3.5 Ergebnisse	3 - 3
3.6 Zusammenfassung der wichtigsten Resultate	3 - 32
4. Trends der demographischen Veränderung und ihre Folgen für die Wohnungsnachfrageentwicklung	4 - 1
4.1 Prognose der Nachfrageentwicklungen in den Fallstudienstädten	4 - 3
4.2 Prognose der Nachfrageentwicklung im Wohngebiet Orschel-Hagen in der Stadt Reutlingen	4 - 13
4.3 Fazit	4 - 37
5. Fallstudien	5 - 1
5.1 Biberach, Mittelberg	5 - 7
5.2 Marbach am Neckar, Hörnle	5 - 17
5.3 Neckarsulm, Viktorshöhe	5 - 27
5.4 Reutlingen, Orschel-Hagen	5 - 35
5.5 Aalen, Triumphstadt	5 - 47
5.6 Esslingen, Zollberg	5 - 57
5.7 Ludwigsburg, Schlößlesfeld	5 - 67

5.8	Waiblingen, Rinnenäckersiedlung	5 - 79
5.9	Mannheim, Schönau-Mitte	5 - 91
5.10	Pforzheim, Obere Au	5 - 103
5.11	Stuttgart, Giebel	5 - 115
5.12	Zusammenfassung der Fallstudien	5 - 127
6.	Bewertung der Untersuchungsergebnisse und Hinweise zur Flächenökonomie und zum kommunalen Flächenmanagement	6 - 1
6.1	Alterungsprozesse und Revitalisierung	6 - 1
6.2	Demographische Besonderheiten und Generationswechsel	6 - 11
6.3	Ziele nachhaltiger Entwicklung älterer Wohnungsbestände	6 - 15
6.4	Steuerung der Innenentwicklung und Schaffen von Rechtssicherheit	6 - 18
6.5	Flächenökonomie und Optimieren des Nutzwerts in der Praxis des Flächengewinns	6 - 22
6.6	Flächenmanagement in der Praxis	6 - 30
6.7	Zusammenfassung des Handlungsbedarfs in NKS	6 - 33
7.	Forschungs- und Entwicklungsbedarf zum Thema Nachkriegssiedlungen in Baden-Württemberg	7 - 1
7.1	Themenblock Flächengewinne bei der Ertüchtigung und Erneuerung der Wohnungsbestände	7 - 2
7.2	Themenblock Flächenökonomie und Flächenmanagement in der Praxis	7 - 3
7.3	Konzeption eines Modellvorhabens exzellenter Revitalisierungspraxis für verdichteten Flachbau und Geschossbau der 50er Jahre	7 - 5
	Literaturliste	Lit - 1

Anlagen A - L:

Steckbriefe zur Wohnungsmarktentwicklung

Vorbemerkung

Das Forschungsvorhaben BWV 24004 wird von den Autoren im Kontext bisheriger baden-württembergischer Forschungsvorhaben zum kommunalen Flächenmanagement bearbeitet¹. Die hierbei entwickelte Terminologie wird an die Spezifika der Nachkriegssiedlungen (NKS) angepasst. Innerhalb des Zielkatalogs nachhaltiger Stadtentwicklung als Innenentwicklung nimmt die „Optimierung des Nutzwertes“ eine dominierende Funktion ein. Der im Antrag verwendete Begriff der „Flächenökonomie“ wird abgegrenzt gegen den Terminus „Optimieren des Nutzwertes von Flächen“². Die Ergebnisse sollen der Forschung zur Innenentwicklung eine weitere Fassade hinzufügen. Die Pilotstudie strukturiert den bisher nicht systematisch bearbeiteten Siedlungstyp aus der Zeit 1945 – 1965 für die Erprobung des kommunalen Flächenmanagements in Pilotmaßnahmen³ und Modellvorhaben⁴. Der dafür erforderliche Praxisbezug wird über Fallstudien hergestellt.

Die Aktualität des Forschungsthemas bestimmt der spezifische Altersaufbau in Nachkriegssiedlungen (40-60 Jahre nach der Aufsiedlung. Die damals 20-40-Jährigen stehen am Ende ihrer Lebenserwartung). Daher vollzieht sich ein Generationenwechsel, der kommunaler Steuerung bedarf.

Flächengewinne und die nachhaltige Sicherung und Entwicklung eines Viertels bis eines Drittels der heutigen Wohnungsbestände in Städten stammen aus der hier untersuchten Epoche. Damit ist das Forschungsfeld von eminenter Bedeutung für die Wohnraumversorgung breiter Schichten der Bevölkerung.

Ziel der Pilotstudie ist das Bewußtmachen der Dringlichkeit nachhaltiger Sicherung von unangepassten Wohnungsbeständen aus der Nachkriegszeit. Das erfordert einen ganzheitlichen Ansatz der Revitalisierung, um Flächen zu gewinnen bzw. für den Generationenwechsel zu ertüchtigen. In einer zweiten Stufe soll die Vertiefung der zentralen Problemfelder und die Überprüfung der Ergebnisse in der Praxis folgen.

¹ Bisherige Forschungsvorhaben zu den Themen Innenentwicklung und Flächenmanagement: Vgl.: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtplanungsamt in Verbindung mit dem Ministerium für Umwelt und Verkehr B-W (Hg.): Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS) Schlussbericht, Ein Projekt im Rahmen des Forschungsprogramms BW-PLUS des Landes Baden-Württemberg (BW 20022), April 2003; Gloger, Stefan; Wolff, Gerd: Bodenschutzkonzept Stuttgart BOKS, Ministerium für Umwelt und Verkehr, Stuttgart, Amt für Umweltschutz, Stuttgart, 2003; Akademie für Technikfolgenabschätzung in Baden-Württemberg, gefördert durch UVM B-W, WM B-W: Modellprojekt Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb, Abschlussbericht, Juni 2004; Baldauf, Gerd: Innenentwicklung PUR, Planen und Realisieren, Stuttgart, August 2003; Vgl. auch: Dokumentation des Fachkongresses Innen- vor Außenentwicklung, Stuttgart, 2003; Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LfU) (Hg.): Kommunales Flächenmanagement – Arbeitshilfe, Bodenschutz 8 und 13, Karlsruhe, 2003.

² LfU 2003, Bodenschutz 8, kommunales Flächenmanagement - Thema II, S. 17ff.

³ Pilotmaßnahmen erproben Lösungen für spezifische Einzelprobleme von NKS.

⁴ Modellvorhaben erproben das kommunale Flächenmanagement von NKS am Kontext einer ganzheitlich angelegten nachhaltigen Entwicklung.

1. Einführung

1.1 Einführung in das Forschungsfeld Nachkriegssiedlungen

Nach dem 2. Weltkrieg entstanden unter restriktiven Bedingungen in großer Zahl neue Siedlungen, um aus der Zwischenkriegszeit verschleppte Wohnungsbaufizite auszugleichen und insbesondere auch die Unterbringung der Vertriebenen aus den Ostgebieten zu bewerkstelligen.⁵ Mit dem ersten Wohnungsbaugesetz wurde 1950 die Grundlage für eine umfassende Förderung des sozialen Wohnungsbaus geschaffen. In sechs Jahren wurden in der BRD zwei Millionen Wohnungen gebaut. Nachdem anfänglich der Schwerpunkt auf Geschosswohnungsbau gelegt wurde, erhielten in den 60er Jahren die Kräfte des freien Marktes im "Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht" (1960) sowie im „Wohnungsbauänderungsgesetz“ (1965) mehr Gewicht. Der Eigenheimbau wurde breiten Schichten der Bevölkerung ermöglicht. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person stieg von unter 15 qm im Jahre 1950 auf durchschnittlich 23 qm pro Person 1968⁶. Fast ein Drittel des heutigen Wohnungsbestandes Baden-Württembergs wurde nach dem Krieg bis Mitte der 60-er Jahre gebaut. Mit der Rezession von 1965/66 ging dieser Abschnitt des Wohnungsbaus in Westdeutschland zu Ende.

Nachkriegssiedlungen (1945-65) umfassen zu Beginn einen Zeitraum großer materieller Not und hohen Bedarfs an Wohnungen. Eine Konsolidierungsphase schloss in der zweiten Hälfte der 50-er Jahre und zu Beginn der 60-er Jahre an. Bis weit in die Mittelschicht wuchsen Ansprüche an Wohnungsgröße und -ausstattung rasch an. Privatheit und Individualität des Wohnens gewannen wieder mehr Gewicht. Die schnelle Verbreitung des Automobils eröffnete mehr Chancen, die eigenen Wohnwünsche im Umland der Städte zu verwirklichen. Die Wahl des Wohnstandorts und des Arbeitsplatzes war Mitte der 60-er Jahre nicht mehr an den ÖPV gekoppelt.

Eine tiefe Rezession beendete die Epoche der Nachkriegssiedlungen. Die Zäsur fiel mit zunehmender Kritik des städtebaulichen Leitbildes der gegliederten und aufgelockerten Stadt⁷ zusammen. Auch auf dem Gebiet der staatlichen Finanzhilfen und der Gesetzgebung werden in der ersten Hälfte der 60er Jahre neue Bedingungen geschaffen⁸.

⁵ Hafner, Thomas; Wohn, Barbara; Rebholz-Chaves, Karin: Wohnsiedlungen, Birkhäuser, Basel Berlin Boston, 1998, S. 12.

⁶ Baldermann, Joachim; Hecking, Georg; Knauss, Erich; Seitz, Ulrich: Wohnflächennachfrage und Siedlungsentwicklung, Schriftenreihe 12 des städtebaulichen Instituts der Universität Stuttgart, Karl Krämer Verlag, Stuttgart, 1980, S. 36ff.

⁷ Vgl. beispielsweise: Mitscherlich, Alexander: Die Unwirtlichkeit unserer Städte – Anstiftung zum Unfrieden, Suhrkamp Verlag, Frankfurt am Main, 1965.

⁸ Wohnungsbauänderungsgesetz von 1965.

Aus der europäischen Geschichte der Gartenstadtbewegung im 19. Jahrhundert, hatten sich in der Entstehungszeit der Nachkriegssiedlungen Normen und Konventionen geringer Siedlungsdichte verfestigt. Die politische Forderung nach „gesunden Wohnverhältnissen für breite Schichten der Bevölkerung“ (1. Wohnungsbaugesetz von 1950) stützte dies.

Das städtebauliche Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt, das die Stadtplanung der Nachkriegszeit bestimmt hat, verfolgte das Prinzip der Funktionstrennung⁹. In Nachkriegssiedlungen sah die Planung monofunktionaler Wohngebiete (WR und WA) vor. Sie enthielten nur „Wohnfolgeeinrichtungen“ außer Wohngebäuden.

Die Trennung der städtischen Grundfunktionen und ihre Verbindung durch leistungsfähige, zumeist anbaufreie Hauptverkehrsstraßen oder ÖPNV-Trassen ermöglichte die funktionale Optimierung von Wohn-, Arbeits- und Erholungsstandorten nach je eigenen Gesetzmäßigkeiten. Erkauft wurde dieser Vorteil durch eine erhebliche Zunahme des Verkehrs und der dafür erforderlichen Siedlungsflächen.

Die Optimierung des Wohnwertes erbrachte in den Siedlungen abgestufte Erschließungssysteme von Sammelstraßen über Wohnstraßen zu Wohnwegen. Die funktionalistische Ausdifferenzierung des Erschließungssystems für ganz bestimmte Gebäudetypen wurde in den NKS weiterentwickelt. Geschossbau, Reihenhaus und freistehendes Einfamilienhaus haben je eigene Wegenetz-Konfigurationen. Dadurch konnten teilweise auch die Belastungen durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) verringert werden. Die Spezialisierung ermöglichte die Reduktion des Verkehrsflächenanteils in den Quartieren. Das geht allerdings zu Lasten der Flexibilität des Erschließungsnetzes bei Nutzungsänderungen und erschwert die Beseitigung des Stellplatzdefizits.

Das neue Leitbild der 60-er und 70-er Jahre – „Urbanität durch Dichte“ zielte auf eine deutliche Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung. Die Fehleinschätzung der sozialen und ökologischen Wirkungen hoher Dichte in monofunktionalen Strukturen führten nicht zu der in Altstädten erlebten „Urbanität“. Der eminent hohe ökonomische Nutzen für Investoren und Bauträger verhalf – trotz Mitscherlichs Warnung – dieser Verdichtungsdoktrin zum Erfolg. Viele dieser Großsiedlungen sind heute soziale Brennpunkte.

Die konservative Gegenbewegung zurück zur europäischen Stadt – in den 70-er und 80-er Jahren brachte der städtebaulichen Erneuerung große Erfolge. Die Bändigung des MIV in den Kerngebieten durch Fußgängerzonen und andere Mittel der Verkehrsberuhigung ermöglichte dort auch wieder innerstädtisches Wohnen. NKS waren zu dieser Zeit ganz aus der Diskussion – ein abgeschlossenes Kapitel der Stadtbaugeschichte.

⁹ Charta von Athen.

In den 90er Jahren, als Neubaugebiete wieder in größerem Umfang erschlossen wurden, schloss die postmoderne Beliebtheit breit angelegte Modelle nach einem Leitbild aus.

Seit Mitte der 90-er Jahre entstehen Siedlungen, die als Weiterentwicklung der Nachkriegssiedlungen zu werten sind. Dichter und in ihrer Architektursprache vielfältiger lösen sie konsequent Probleme der weit verbreiteten Motorisierung (>600 PKWs auf 1000 Einwohner). Öffentliche, halböffentliche und private Bereiche werden kleinräumig gegliedert, Verkehrsflächen minimiert. Es wird begonnen, Arbeitsplätze im Dienstleistungsbereich in die Wohngebiete zu integrieren. Neue Gebäude- und Wohnformen stellen sich dem sozialen Wandel des 20. Jahrhunderts.

Chancen und Risiken der Stadtentwicklung und der Flächeninanspruchnahme in Bezug auf Nachkriegssiedlungen (1945-65)

2003 wurden in Deutschland knapp 130 ha pro Tag neu in Siedlungs- und Verkehrsflächen umgewidmet. Die Wohnbauflächen haben daran einen Anteil von 48,5 ha pro Tag oder 38 % des gesamten Zuwachses an Siedlungs- und Verkehrsflächen. Daher haben Einsparungen an Flächenneuerschließungen im Wohnungsbau hohe Priorität.

Die Dringlichkeit der Reduktion von Siedlungsflächenerweiterungen¹⁰ beruht auf negativen ökologischen, sozialen und ökonomischen Wirkungen der Flächeninanspruchnahme:

- Freiräume sind quantitativ und in ihrer Lebensraumqualität zu schützen und zu verbessern
- Landschaftszerschneidung und Denaturierung von Lebensräumen sind zu minimieren
- Versiegelung ist zu vermeiden und zu verringern, denn durch sie steigt die Hochwassergefahr
- Emissionen, die von Siedlungsflächen ausgehen, sind schrittweise abzubauen – keinesfalls zu vermehren.

Erweiterungen von Siedlungsflächen angesichts einer langfristigen Schrumpfungs- und Alterungstendenz der Bevölkerung wirft auch gravierende ökonomische und soziale Probleme auf:

- Die infrastrukturelle Erschließung und Unterhaltung immer neuer Siedlungs- und Verkehrsflächen belasten die öffentlichen Haushalte. Im Bestand von Siedlungsflächen liegen jedoch erhebliche Flächen brach.
- Die Ausdehnung der Infrastruktur und die zunehmende räumliche Trennung der Stadtfunktionen wird bei einem Rückgang der Altersgruppen unter 40 Jahren Erweiterungen als Stückwerk zurücklassen. Unterhaltung und Anpassung der Infrastruktur sind sehr teuer.

¹⁰ Siehe Siedlungsflächenerweiterung nach Stat. LA 2004/5? und Prognose

- Die Folgen der Funktionstrennung und Zersiedelung sind erhöhte Mobilitäts- und Zeiterfordernisse im Alltag. Sie mindern den Erholungswert der Landschaft und führen in den historischen Siedlungskernen zu Funktionsverlusten und Verlust an Attraktivität.

Die Bereitstellung und Bebauung von siedlungsinternen Flächen erhöht die stadtwirtschaftliche Effizienz, stärkt die Infrastruktur und verkürzt die täglichen Wege. Diese Erkenntnis setzt sich angesichts der dramatischen Entwicklung in den neuen Bundesländern durch. Leerstände im Wohnungs- und Gewerbebau, Fehlinvestitionen in Gewerbeflächen, die keine Käufer finden, verweisen auf Risiken einer wachstumsorientierten Planungskultur in Zeiten der Schrumpfung.

Gemessen an heutigen Standards bestehen in Nachkriegssiedlungen erhebliche Probleme:

- Zu kleine Räume und Wohnungen, geringe gebäudetechnische und energetische Standards, bauphysikalische und konstruktive Mängel werden vom zukünftigen Wohnungsmarkt nicht akzeptiert.
- Gebäudetypen, Wohnungsgemeinde und die funktionale Gliederung der Wohnungen sind auf die traditionelle Haushaltsstruktur der Entstehungszeit ausgerichtet. Wohnflächenansprüche der Haushalte waren durch Förderrichtlinien auf niedrigem Niveau normiert.¹¹ Inzwischen haben sich neue Haushaltsstrukturen herausgebildet und neue Formen der Sozialisation entwickelt.
- Die Prägung der Nachkriegssiedlungen durch den Funktionalismus in Verbindung mit der Normung nach verordneten Flächengrößen, hatte eine serielle und dadurch monotone Architektur zur Folge. Die Individualisierung der heutigen Gesellschaft findet in der seriellen Architektur keine Entsprechung.
- Das Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt, das die Nachkriegssiedlungen prägte, sah mono-funktionale Siedlungen mittlerer bis geringer Dichte vor. Dem stehen heutige Leitvorstellungen der Stadtentwicklung wie Multifunktionalität, höhere Dichte, individuelle Mobilität und eine anpassungsfähige Infrastruktur entgegen.

Der gesellschaftliche und technologische Wandel seit der Aufsiedlung 1945-65 erfordert eine Aufdifferenzierung des Wohnungsangebots. Aus der heutigen Situation werden folgende Schlussfolgerungen gezogen:

1. Ein Teil des Wohnungsbestandes muss Haushalten mit sehr geringem Budget (Transferleistungsempfänger) vorbehalten bleiben. Bestandserhaltende Maßnahmen sind durch Betriebskosten minimierende Investitionen (Energie, Wasser, etc.) zu ergänzen.
2. Der größere Teil des Bestandes muss für den Zukunftsmarkt ertüchtigt werden. Der Generationenwechsel ist durch Flächenmanagement, verbesserte soziale Infrastruktur der Kinderbetreuung und der Versorgung zu befördern.

¹¹ Vgl.: Erstes Wohnungsbaugesetz vom 24. April 1950, BGBl. 1950, S. 83, Teil I Allgemeine Vorschriften, § 17.: Wohnungsgrößen sind mit: „... mindestens 32 Quadratmeter und höchstens 65 Quadratmeter ...“¹¹ vorgeschrieben.

3. Irreparable Bauschäden, Standortdefizite oder Imageprobleme erfordern Abbruch und Neubau von Gebäuden und Quartieren. Hier können beispielhafte Lösungen des zeitgemäßen Wohnens und der Nutzungsdifferenzierungen realisiert werden.

1.2 Gründe für anwendungsorientierte Forschung über Nachkriegssiedlungen und Ziele des Forschungsvorhabens BWW 24004

Der Zuwachs an Wohnbauflächen erfolgt überwiegend in den Randzonen der Verdichtungsräume. Dort wurden zu noch akzeptierten Grundstückspreisen vor allem freistehende Einfamilienhäuser gebaut - die flächenintensivste Wohnform. Dieser Trend schwächt sich in jüngster Zeit ab. Der seit den 60er Jahren beobachtete Wanderungsverlust der Großstädte kehrt sich um. Zwischen 1999 und 2002 haben nahezu alle baden-württembergischer Großstädte Einwohner hinzugewonnen. Das Statistische Landesamt meldet 2001 und 2002 auch in Mittelstädten höhere Wanderungsgewinne als in ihrem Umland.

Anwendungsorientierte Forschung muss die Auswirkungen des demographischen Wandels auf Nachkriegssiedlungen im Kontext gesamtstädtischer und regionaler Entwicklungen bewusst machen.

Die Flexibilisierung des Wohnungsangebotes ist die notwendige Antwort auf die gesellschaftlichen Veränderungen. Im Gegensatz zur funktionalistisch organisierten "Minimalwohnung", die in ihren Grundtypen in den 20-er Jahren entstand und die Wohnungsproduktion seit den 30er Jahren und dann wieder in der Nachkriegszeit beherrschte, werden anpassungsfähige, interpretierbare Wohnungen der Pluralisierung der Haushaltstypen gerecht.

Anwendungsorientierte Forschung muss die Ziele der Revitalisierung von Nachkriegssiedlungen und die Methoden der Ertüchtigung der Wohnungsbestände für den Zukunftsmarkt ergründen. Sie muss auch Kriterien für Abbruch und Neubau von Gebäuden liefern.

Die starke Prägung der Nachkriegssiedlungen durch den Funktionalismus, die fast ausschließliche Orientierung des Wohnungsgemenges an der ideal typischen Kernfamilie - Eltern und 2-3 Kinder - widerspricht diesen Erfordernissen einer pluralen Gesellschaft mit ihren weit aufdifferenzierten Wohnwünschen. Die Wohnungen sind in ihrer ursprünglichen Form nicht mehr marktgerecht. Daher besteht die Gefahr, dass die ursprünglich für breite Schichten der Bevölkerung gebauten Siedlungen von den jungen, potenten Haushalten nicht mehr angenommen werden. Nur noch Randgruppen und Zuwanderer akzeptieren die nicht mehr zeitgemäßen Standards. Segregation, Wertverfall und Funktionsverlust der Infrastruktur sind Risiken dieser Entwicklung.

Der demographische und gesellschaftliche Wandel seit den 50-er Jahren, die gravierenden technologischen Fortschritte in der Energetik, der Umwelttechnik insgesamt sowie neue Ziele des

Biotop- und Artenschutz in der Stadtlandschaft erfordern die Umsetzung der Ergebnisse von Grundlagenforschung in operable, verallgemeinerbare Maxime nachhaltiger Stadtentwicklung.

Es müssen infrastrukturelle, baurechtliche und siedlungsökologische Randbedingungen erforscht werden, damit heutige und zukünftige Wohnstandards in den Nachkriegssiedlungen erreicht werden. Die Siedlungsflächen müssen nachhaltig gesichert werden. Andernfalls drohen sozialer Abstieg, Leerstand und Verfall der Infrastruktur. Das Flächenmanagement in Nachkriegssiedlungen ist deshalb vor allem eine Frage der Erhaltung von Siedlungsflächen und Infrastrukturen, nur sekundär eine Frage der Nachverdichtung, also der Erhöhung der Bruttogeschossfläche und Siedlungsdichte.

Das Forschungsprojekt BWW 24004 hat als Pilotstudie zur nachhaltigen Entwicklung von Nachkriegssiedlungen zum Ziel, die jetzt anstehende Revitalisierung vorzubereiten. Die Pilotphase

- (1) erarbeitet Methode, um unausgeschöpfte Flächenpotenziale zu ermitteln, zu bewerten und zu mobilisieren.
- (2) klärt die Anwendung von Flächenökonomie und Flächenmanagement im Rahmen eines ganzheitlich angelegten Revitalisierungsprozesses.
- (3) transponiert Methoden zur Optimierung des Nutzwertes auf die spezifischen Bedingungen der Nachkriegssiedlungen.
- (4) klärt auf über verlässliches Baurecht und kommunale Steuerung der Anpassungsprozesse
- (5) ermittelt Randbedingungen für den Generationenwechsel als Schlüssel zur nachhaltigen Sicherung der Nachkriegssiedlungen als Wohnstandorte für breite Schichten der Bevölkerung.
- (6) bereitet die wissenschaftliche Begleitung von Pilotmaßnahmen und Modellprojekten in der zweiten Stufe vor. Dort sollen auch wichtige Forschungsfragen aus den Fallstudien eine vertiefte Beantwortung erfahren.

1.3 Stand der Forschung

Die umfangreichen Forschungsvorhaben im Lande Baden-Württemberg zum kommunalen Flächenmanagement und zur nachhaltigen Bewirtschaftung von Siedlungsflächen wurden dem Projekt BWW 24004 zugrunde gelegt. In der Anwendung auf Nachkriegssiedlungen korrespondiert vor allem das Thema „Optimieren des Nutzwertes von Flächen“¹² mit der hier bearbeiteten Thematik. Auch das Modellvorhaben „Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials“ hat die Gewinnung von Flächen für die Innenentwicklung zum Gegenstand.

Wichtige Forschungsvorhaben zu Flächenmanagement und Flächenökonomie in Baden-Württemberg sind:

- 1) Innenentwicklung PUR – Planen und Realisieren. F+E-Vorhaben des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg und des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg, Stuttgart. Baldauf, Gerd 2003.
- 2) Win-Win-Lösungen im Flächenmanagement – kooperatives Flächenmanagement zwischen Wirtschaft, Verwaltung und Bürgerschaft: Problemtypologien, Einigungspotenziale und Akteurskonstellationen in Baden-Württemberg. Langer, Kerstin e.a. 2003.
- 3) Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS), Band 1, Förderkennzeichen: BWC 20022 – Die Arbeiten des Programms Lebensgrundlage Umwelt und ihre Sicherung werden mit Mitteln des Landes Baden-Württemberg gefördert, April 2003. Beck, Torsten e.a. 2003.
- 4) Flächenverbrauch in Baden-Württemberg – gestern, heute und morgen. Statistisch-prognostischer Bericht, vorgelegt vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart. Landesregierung Baden-Württemberg 2002. Landesregierung Ba-Wü 2002.
- 5) Ökologische Stadt- und Gemeindeentwicklung – Modellvorhaben des Landes Baden-Württemberg, Stuttgart. Wirtschaftsministerium, Ministerium für Umwelt und Verkehr und Ministerium Ländlicher Raum Baden-Württemberg 2001.

Das Land Nordrhein-Westfalen hat ein Modellvorhaben mit acht Fallbeispielen zum Thema 50-er Jahre Siedlungen in Nordrhein-Westfalen durchgeführt. Schließlich haben sich der Städtetag und der Bund deutscher Architekten mit dieser Epoche deutschen Wohnungsbaus auseinandergesetzt.¹³

¹² Vgl. Landesanstalt für Umweltschutz: Kommunales Flächenmanagement – Arbeitshilfe, Bodenschutz 8, Karlsruhe, 2003 und Bodenschutz 13 – Strategie und Umsetzung.

¹³ Vgl. www.melap.de: Arbeitsgruppe KOOPERATION BDA – DST – GdW: Bund Deutscher Architekten, Deutscher Städtetag, Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V.: Zukunftsfähige Modernisierung von Wohnsiedlungen der 50-er Jahre als Gemeinschaftsaufgabe von Wohnungswirtschaft und öffentlicher Hand – Aktuelle Herausforderungen und Handlungsempfehlungen, Arbeitspapier der AG KOOPERATION, Berlin und Köln, 10.06.2004; Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen: Perspektiven und Erneuerungsstrategien – 50er-Jahre-Siedlungen in Nordrhein-Westfalen, Kerber Verlag, Bielefeld, 2003

Das Problem des richtigen, „nachhaltigen“ Umgangs mit den Nachkriegssiedlungen ist keinesfalls ein Problem, das sich nur in Deutschland, beziehungsweise Baden-Württemberg stellt.

Europaweit existieren Untersuchungen und Vorschläge zur sinnvollen Lösung der Probleme des Alterns der Bewohner und des technischen und funktionalen Standards dieses Wohnungsbestandes.

Am Projekt „Sureuro“¹⁴ beispielsweise, welches 1999 in Schweden seinen Anfang nahm, beteiligen sich Wohnungsgesellschaften und Stadtforschungsinstitutionen aus mindestens sieben Ländern der EU, aus Deutschland die LUWOG, das Wohnungsunternehmen der BASF, Ludwigshafen. Es sollen systematische, übertragbare Vorgehensweisen für die nachhaltige Sanierung und den Umbau von Siedlungen der Nachkriegszeit entwickelt werden. Auch in den Niederlanden, deren Sozialwohnungsbau nach dem zweiten Weltkrieg nochmals auflebte, ist das Thema des Umgangs mit dem Bestand an Nachkriegssiedlungen sehr aktuell.¹⁵ Eine Vielzahl der Siedlungen in den Niederlanden werden bereits abgerissen oder rückgebaut.

Ein großer Teil der Forschungen des Bundes bezieht sich auf ostdeutsche Stadtstrukturen. Natürlich existieren zu den Themen Schrumpfung, Überalterung und Leerstand in Verbindung mit der Nachkriegsarchitektur zahlreiche Untersuchungen im Osten Deutschlands. Durch das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau Ost“ sind die Folgen von Leerstand und verschiedene Möglichkeiten des Rückbaus bekannt. Das Programm „Stadtumbau West“ behandelt erstmalig auch schrumpfende Stadtstrukturen im Westen Deutschlands. Vor allem strukturschwache Regionen (wie das Saarland) oder Regionen mit einem starken Rückgang an Industrie (Ruhrgebiet) sind dort vertreten, Baden-Württemberg mit der Stadt Albstadt.¹⁶ Die Probleme der Nachkriegssiedlungen in Baden-Württemberg haben verglichen mit Siedlungen der Nachkriegszeit in einem ostdeutschen Bundesland oder auch in anderen Regionen wie dem Ruhrgebiet oder der Region Salzgitter/Braunschweig jedoch andere Gewichtungen.

¹⁴ Vgl.: www.sureuro.com, Zugriff am 09. November 2004.

¹⁵ Von Februar bis Mai 2004 war im Niederländischen Architektur Institut (NAI) eine Ausstellung über den Umgang mit Nachkriegssiedlungen zu sehen. Vgl auch: Tellinga, Jacqueline: „De grote Verbouwing“ (Der große Umbau) Beschreibung von 160 Nachkriegssiedlungsprojekten, NAI Uitegevers, Rotterdam, 2004.

¹⁶ Vgl.: zum Bund-Länder-Programm Stadtumbau Ost:

www.bbr.bund.de; Vgl. auch: Kil, Wolfgang: Kleinkrieg um die Mieter – In Halle-Neustadt werden die Ungemütlichkeiten des Stadtumbau Ost sichtbar, 2003, sowie auch: Hill, André; Wiest, Karin: Segregation und Gentrification in der schrumpfenden Stadt – Ein Längsschnittbetrachtung in Leipziger Altbauvierteln, 2003, aus: Arbeitsmaterialien zum Wettbewerb shrinking cities für die Region Halle-Leipzig, www.shrinkingcities.de.

zum Stadtumbau West:

www.stadtumbauwest.de: „Im Rahmen des Forschungsprogramms Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) hat der Bund das Forschungsfeld "Stadtumbau West" eingerichtet. In Pilotprojekten soll geklärt werden, wie den rückläufigen Entwicklungen in nicht mehr durch Wachstum geprägten Stadtregionen, Städten und Stadtteilen entgegen gewirkt werden kann.“, Zugriff: 17.11.2004.

Das Problem des kollektiven Alterns der Bewohner und der damit notwendigen Bildung „altersgerechter“ oder „barrierearmer“ Wohnungen wurde erforscht von Susanne Edinger und Helmut Lerch und mit dem Titel „Barrierearme Wohnkonzepte für Geschosswohnbauten der 50-er Jahre“, Verlagsanstalt Alexander Koch, 2003. Edinger/Lerch beschäftigen sich vor allem mit den bautechnischen Aspekten der Geschosswohnungsbauten der 50-er Jahre. Energieverbessernde und technische Maßnahmen am Wohnungsbestand können ebenfalls als weitgehend erforscht betrachtet werden. Allerdings fehlen Untersuchungen über Nahwärmekonzepte wie die Unternutzung der Geothermie oder Biomasse.

Der demographische Wandel und die in diesem Rahmen notwendig werdende Umsetzung der Bewohner in „barrierearme Wohnungen“ wurde von der Schader Stiftung am Beispiel des Stadtteils *Nordweststadt Frankfurt* gründlich untersucht. Des Weiteren existieren eine Vielzahl an Publikationen sowie auch reale Wohnprojekte zum Thema „Wohnen im Alter“.¹⁷

Derzeit sind viele Wohnungsgesellschaften mit unterschiedlichen Ansätzen damit beschäftigt, ihren Nachkriegsbestand attraktiver zu gestalten.

So sind vom Abriss des Bestandes über eine energetische Sanierung und/oder Wohnungszusammenlegungen bis hin zur Nachverdichtung (meist durch Aufstockung der Gebäude) viele Möglichkeiten vertreten. Die Wohnungen nur geringfügig zu modernisieren und auf ihrem niedrigen Wohnungsstandard zu belassen, ist eine weitere Möglichkeit, den diversen Anforderungen des Marktes gerecht zu werden. Günstige Wohnungen in unteren Marktsegmenten sind in vielen Städten sehr gefragt und unersetzbar. So besitzt beispielsweise die Volkswohnung Karlsruhe noch zirka 2.000 Wohnungen ohne Zentralheizung, die sie auf Grund der hohen Nachfrage nicht vom Markt nehmen kann.

Auf drohenden Leerstand im Geschosswohnungsbau wird sehr häufig mit Nachverdichtung durch Aufstockung oder/und einem Anbau eines Treppenhauses und einer neuen Einheit mit Wohnungen reagiert¹⁸.

¹⁷ Vgl.: Publikationen des empirica-Institutes u.a. von Krings-Heckemaier, Marie-Therese, www.empirica.de; vgl. BauWohnberatung Karlsruhe (BWK); Schader-Stiftung Darmstadt (Hg.), Andritzky, Michael; Hauer, Thomas: Neues Wohnen fürs Alter – Was geht und wie es geht, Anabas Verlag, Frankfurt am Main, 2004; vgl.: Etzold, Sabine: Wir von der Demenz-WG, in: Die Zeit, 46/2004 oder Kruse, Katrin: Zum Henker mit der Einsamkeit, in: FAZ, 27/2004.

¹⁸ Vgl.: Die Volkswohnung Karlsruhe reagiert in ihrem Bestand an Geschosswohnungsbauten „Edelbergstraße“ mit anteiligem Abriss und Neubebauung durch Reihenhäuser und neuen Geschosswohnungsbau, aber auch durch Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen. Im Bestand „Nordstadt“ wurde „nachverdichtet“ durch Aufstockung, Anbau eines Treppenhauses und weitere Wohneinheiten sowie der Neuordnung des ruhenden Verkehrs durch Tiefgaragen. Vgl. auch andere Wohnungsbaugesellschaften wie die LUWOG, Ludwigshafen oder die SWSG Stuttgart, die in ihrer Siedlung Bockelstraße in Stuttgart-Heumaden auch durch Modernisierung, Aufstockung sowie Neubauten und eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs durch Tiefgaragen auf drohenden Verfall reagierte.

Das Thema „Denkmalschutz und Qualität der Gestaltung“ bildet ein Konfliktpotenzial, in welchem Klärungsbedarf besteht. Denn die Nachkriegssiedlungen bilden typische architektonische, städtebauliche wie auch soziale Zeugnisse aus der Zeit der Wiederaufbauphase nach dem zweiten Weltkrieg. Eine Diskussion um die Frage des Denkmalschutzes erscheint deshalb unumgänglich. Bei einer Umstrukturierung des Bestandes für den heutigen Wohnungsstandard ist es jedoch beinahe unmöglich, tiefgreifende Veränderungen der Gebäudehülle oder der Wohnungszuschnitte zu verhindern. Der Umgang mit diesem Thema ist nicht abschließend geklärt und bedarf einer weitergehenden Vertiefung¹⁹.

Weitgehend unerforscht ist der sinnvolle Umgang mit den zahlreichen Einfamilienhausgebieten, die nach dem zweiten Weltkrieg erbaut wurden. In diesen zeichnet sich ebenfalls – verglichen mit dem Geschosswohnungsbau zur Miete vielleicht sogar stärker – das Problem der kollektiven Überalterung der Bewohnerschaft ab. Dies mag darin begründet liegen, dass es sich bei Einfamilienhäusern meist um Einzelbesitz handelt und die Fluktuation der Bewohner dort geringer ist. Hier stellt sich die Frage, welche Handlungsspielräume sich für die Stadtverwaltungen ergeben, die durch die Eigentumsverhältnisse nur einen bedingten Zugriff auf die meist für heutige Standards zu kleinen Grundstücke und zu kleinen Häuser haben. Die Verwaltungen befürchten vor allem in diesen Fällen Leerstände und die räumliche Segregation sozialer Randgruppen.

Das Altern der Bewohner bringt nicht nur die Schließung von Kindergärten, Schulen und Spielplätzen mit sich sondern auch eine Verminderung der Kaufkraft und die Schließung von Läden zur Grundversorgung. Es stellt sich grundsätzlich die Frage, welches Konzept zur Revitalisierung für diese Gebiete zu erstellen ist.

Weitere Forschungs- und Pilotprojekte drehen sich vor allem um den Umgang mit dem Stigma, das diesen Siedlungen anzuhaften scheint: Das niederländische Projekt *Wimby!* (Welcome into my Backyard!) in der Satellitenstadt Hoogvliet, südlich von Rotterdam, soll den Bewohnern ein Zugehörigkeitsgefühl, und das Gefühl, selbst mitentscheiden zu können, vermitteln. Das Projekt wird deshalb durch partizipative Veranstaltungen mitgestaltet. Auch der von der Wohnungsgesellschaft LUWOG, Ludwigshafen ausgeschriebene Wettbewerb „Neues Erscheinungsbild Pfingstweide – Lebendige Stadt im Grünen“, in der Vorschläge, die „das Image und die Attraktivität der Pfingstweide aus der Außensicht nachhaltig verbessern“²⁰ gesucht waren, zeugt von der Anstrengung, die Nachkriegssiedlung von einem schlechten Image befreien zu müssen.

Das Forschungsprojekt „Zeilen-Umbruch“ an der Technischen Universität Berlin untersucht vor allem sozial-ökonomische Aspekte der Geschosswohnungsbauten der 50-er Jahre. Fallbeispiele sind Siedlungen im Umfeld Berlins.²¹ Mit welchem Erfolg und in welchem Umfang partizipative

¹⁹ Vgl. die Fallbeispiele Marbach am Neckar, *Hörnle* und Aalen, *Triumphstadt*; sowie auch die Publikation des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen: Perspektiven und Erneuerungsstrategien – 50er-Jahre-Siedlungen in Nordrhein-Westfalen, 2003, S. 21.

²⁰ Vgl.: www.luwo.de Pfingstweide ...

²¹ www.zeilen-umbruch.de, Zugriff: 17.11.2004.

Maßnahmen in Baden-Württemberg zur Stärkung der Bewohnerstruktur in Nachkriegssiedlungen durchgeführt werden, ist wenig erforscht.

Das Thema Flächenmanagement wurde von der Stadt Stuttgart mit dem Forschungsvorhaben NBS und von der Studie Innenentwicklung PUR im Auftrag des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg und des Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg behandelt²². Hierbei geht es um die Ermittlung und systematische Kartierung innerörtlich brachliegender Grundstücke, leerstehender Gebäude und Freiflächen sowie um die Benennung der für die Aktivierung der Flächen erforderlichen städtebaulichen und rechtlichen Instrumentarien. Lösungsansätze wurden verwirklicht. Für die Aktivierung freier innerörtlicher Flächen wurde mit dem Projekt MELAP ein weiterer Ansatz entwickelt²³.

Die Wiederholung der Bautypen und der Probleme innerhalb der Nachkriegssiedlungen lässt eine Übertragbarkeit der Lösungsansätze auf andere Siedlungen zu. Die Frage nach einer übertragbaren, sinnvollen Erfassung und Bewertung freigefallener Flächen in den Nachkriegssiedlungen steht unweigerlich in enger Verbindung mit sozialen wie auch ökonomischen Aspekten. Flächenpotenziale können zwar ausfindig gemacht werden; der Zugriff auf diese Flächen, die Frage nach einer sinnvollen Beteiligung der Bewohner und ihrer Mitwirkungsbereitschaft ist aufwendig und konfliktreich. Das Problem, die Bewohner vom Nutzen einer baulichen Maßnahme zu überzeugen oder eine soziale wie ethnische Durchmischung der Bewohnerschaft durchzusetzen, sind schwierige Aspekte innerhalb des Themas „Flächenmanagement“. Ihre Lösung ist Voraussetzung für eine nachhaltige Entwicklung der Siedlung. Der beinahe wichtigste Aspekt, die finanzielle Situation der jeweiligen Wohnungsgesellschaft oder die ökonomischen Mittel der Besitzer, ihrer Erben und der Käufer ist bei der Entwicklung von Flächen zu berücksichtigen.

Die Pilotstudie BW 24004 grenzt sich durch ihren Ansatz von anderen Forschungen zum Flächengewinn ab. Die Beschreibung der Situation der Nachkriegssiedlungen in elf Fallstudien in Verbindung mit Prognosen zur Wohnungsmarktentwicklung und einer dezidierten Befragung von Entscheidungsträgern sollen ein möglichst vollständiges Bild der Situation der Nachkriegssiedlungen in Baden-Württemberg ergeben. Vor allem soll das Zusammenwirken der verschiedenen Belange der Akteure und das Ineinandergreifen der Handlungsmöglichkeiten aufgezeigt werden. So sollen möglichst praxisnahe und umsetzbare Handlungsempfehlungen ausgesprochen werden. Forschungsergebnisse zu Fördermöglichkeiten, bedarfsgerechtem Wohnen im Alter oder auch technische und energetische Sanierungen von Nachkriegsbauten etc. fließen unterstützend ein.

²² Vgl.: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtplanungsamt in Verbindung mit dem Ministerium für Umwelt und Verkehr B-W (Hg.): Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS) Schlussbericht, Ein Projekt im Rahmen des Forschungsprogramms BWPLUS des Landes Baden-Württemberg (BW 20022), April 2003; und Innenentwicklung PUR, Innen- vor Außenentwicklung Scholl.

²³ Vgl.: www.melap-bw.de.

2. Methodischer Ansatz des Forschungsprojekts

2.1 Interdisziplinäre Aufteilung der Arbeitsgebiete

Das komplexe Thema der Revitalisierung von Nachkriegssiedlungen erfordert ein breites Spektrum der verschiedenen Kompetenzen. Die beschränkten Mittel der Pilotstudie ließen nur die Besetzung der dafür erforderlichen Kernkompetenzen zu.

Die Kenntnis baulicher, städtebaulicher und stadtplanerischer Interdependenzen in Nachkriegssiedlungen, die ökologische Dimension nachhaltiger Entwicklung wird von der Forschungsgruppe Stadt + Umwelt repräsentiert. Sie koordiniert die angeschlossenen Disziplinen. LMR a.D. Hansjörg Rist hat darin die Expertenrolle im Bau- und Planungsrecht übernommen.

Eng damit verbunden ist die Befragung der Akteure aus Stadtverwaltung und Wohnungswirtschaft durch die Psychologen Prof. Dr. Glaser und Frau Dr. Glaser. Dem Fragenkatalog lag die Hypothese zugrunde, dass die Dringlichkeit von Revitalisierungsmaßnahmen von beiden Rollen unterschätzt wird (s. Kapitel 3).

Schließlich ist die demographische Entwicklung der Städte ein entscheidender Faktor bei der Abschätzung von Wohnungsangeboten und der Nachfrage aus der schwindenden Zahl junger Haushalte. Das Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung ist für diesen Teil des Projektes verantwortlich. Frau Dipl.-Math. Iwanow und Herr Dipl.-Ing. Eichhorn haben langjährige Erfahrungen mit kleinräumigen Prognosen – auch in Baden-Württemberg (s. Kapitel 4).

2.2 Projektaufbau und Handlungsfelder des kommunalen Flächenmanagements

Der Aufbau der Pilotstudie (Abb. 1) sieht eine zentrale Schrittfolge der Grundlagenentwicklung und zwei flankierende Felder des Erfahrungsgewinns aus der Praxis vor. Diese Felder werden in den Fallstudien durch eine demographische Komponente sowie durch Interviews mit Schlüsselpersonen aus der Bauverwaltung und der Wohnungswirtschaft ergänzt. Das Vorgehen wird durch die Abfolge „Ermitteln“, „Bewerten“ und „Aktivieren“ definiert.

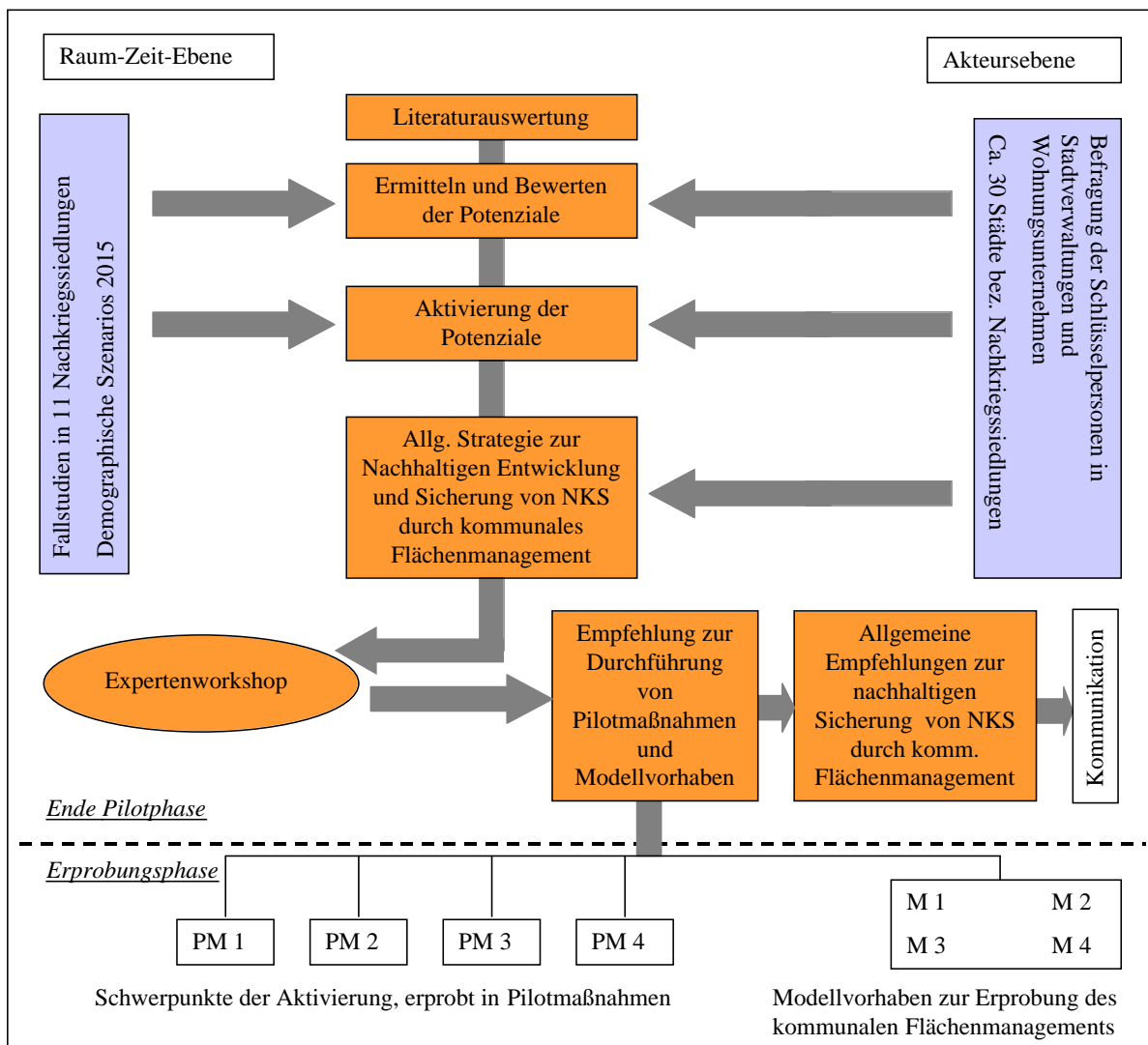


Abb. 2.1. Aufbau der Pilotstudie BWV 24004. Der Expertenworkshop wurde ersetzt durch Einzelgespräche.

Einteilung in drei Gebäudetypen und drei Handlungsebenen

Die wichtigsten Aufgaben des Flächenmanagements in Nachkriegssiedlungen umfassen die schwierige Ertüchtigung des Einzeleigentums für den Zukunftsmarkt und die Abwägung, ob im Geschossbau Abbruch und Neubau erforderlich ist. Sie umfassen auch die Erweiterung des Modernisierungsprogramms im Geschossbau für Ältere und das breite Spektrum junger Haushalte, das aus dem Wandel der Sozialisationsformen und der Individualisierung der Lebensentwürfe resultiert. Diese Zukunftsaufgaben werden in der Pilotstudie problematisiert. Sie formuliert Schwerpunkte des Forschungsbedarfs und die Struktur zukünftiger Feldforschung.

Die Gebäudetypen in Nachkriegssiedlungen wiederholen sich häufig. Durch Gesetze, Verordnungen und Rationalisierung wurde die Variationsbreite in engen Grenzen gehalten. Klassenbildungen sind zweckmäßig. Die Gebäudebestände beschränken sich auf drei Grundtypen: **freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser** - beide meist in Besitz von privaten Einzeleigentümern – und **Geschosswohnungsbau**, meist in Besitz von Wohnungsgesellschaften oder Genossenschaften. Die Fallstudien können somit nach Handlungsfeldern und Akteuren differenziert

und generalisiert werden, denn die Struktur und Effektivität des kommunalen Flächenmanagements wird von den Eigentumsformen entscheidend bestimmt. Daher wird im Folgenden eine Hierarchie von Handlungsebenen vorgeschlagen.

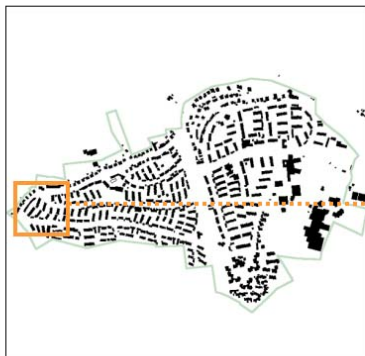


Abb. 2.2. Freistehendes Einfamilienhaus, Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau

Kleinstes Handlungsfeld ist die Parzelle und ihr Eigentümer – die **Mikroebene**. Zweites Handlungsfeld – die **Mesoebene** – erfordert das koordinierte Handeln mehrerer Akteure auf mehreren Parzellen oder einer ganzen Bauzone. Die nach Bauzonen und Infrastruktur gegliederte Siedlung als Ganzes, das dritte Handlungsfeld, wird als **Makroebene** bezeichnet.

Scoping der Handlungsfelder

NKS GESAMT – MAKRO



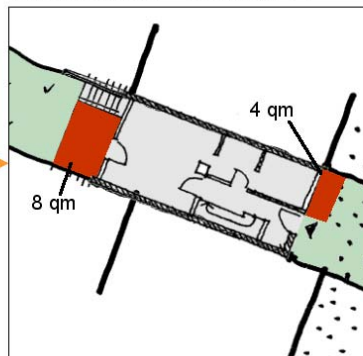
BAUZONE – MESO



GEBÄUDE – MIKRO 1



WOHNUNG – MIKRO 2



MAKRO - Ebene

definiert
Randbedingungen der
Aktivierung des
Flächenpotenzials

MESO - Ebene:

68 Reihenhäuser mit
ca. 9.500qm privater
Grundstücksfläche.

MIKRO - Ebene

140qm Grundstücksfl.
46qm überbaute Fl.
92qm erweiterte BGF

Abb. 2.3. Scoping der Handlungsfelder

Auf der Mikroebene werden der Ist-Zustand der baulichen Nutzung und die Grundstücksgröße als Basiswerte ermittelt. Die potenziell zusätzlich ergänzbare Bruttogeschossfläche wird im Fol-

genden als **Potenzialfläche** bezeichnet. Diese Potenzialfläche wird mit Hilfe der Grundstücksfläche und der Bruttogeschossfläche aus der im B-Plan festgesetzten GFZ ermittelt. Diese sind unter den satzungsrechtlichen Bedingungen des geltenden Bebauungsplans baurechtlich sicher. Allerdings müssen auch Festsetzungen der Baugrenzen und der Gebäudehöhe bei der Ermittlung der Potenzialfläche Berücksichtigung finden.

Abweichungen machen Befreiungen von den Festsetzungen des B-Plans notwendig. Dafür nennt der § 31 BauGB ausdrücklich vorgesehene Befreiungstatbestände. Da die Rechtslage breit interpretiert wird, bleibt vor Bewilligung von Ausnahmen oder Befreiungen für den Antragsteller ein Restrisiko. Um sicheres Baurecht zu schaffen, ist die Änderung des Planungsrechts auf der Basis von Testentwürfen der empfehlenswerte Weg. (> ??? KAPITEL 6.3 Rechtssicherheit)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen reichen häufig nicht aus, um die marktgerechte Wohnflächenerweiterung (Wohnfläche = 0,75 x Bruttogeschossfläche) zu erreichen. Das Planungsrecht behindert die Anpassung an Markterfordernisse insbesondere im Einzeleigentum.

Potenzialflächen

Die Differenz zwischen der bestehenden (BGF_{ist}) und der nach B-Plan maximal zulässigen Bruttogeschossfläche (BGF_{zul}) wird als Potenzialfläche bezeichnet.

Im Einzelfall kann nach § 31 BauGB befreit werden, also ein höherer Flächen Gewinn erzielt werden.

- Generelle Erhöhungen des Flächengewinns für Bauzonen erfordern die Änderung des Bebauungsplans, die wiederum durch die BauNVO §16 und §17 begrenzt wird.
- Zulässige Bruttogeschossfläche
 $BGF_{zul} = \text{Grundstücksfläche} \times GFZ$
- Potenzialfläche = $BGF_{zul} - BGF_{ist}$

In Bauzonen ist das Nettobauland die Bezugsgröße für die maximal zulässige BGF des Quartiers.

Abb. 2.4. Potenzialflächen

Das tatsächliche **Flächenpotenzial** muss nach Erfahrungswerten ermittelt werden. Dabei sind städtebauliche, architektonische und nachbarschaftsrechtliche Kriterien sowie auch wohnungs- und immobilienwirtschaftliche Erfordernisse nicht zuletzt demographische Veränderungen in den Abwägungsprozess einzubeziehen.

Ziel der Abwägung ist der **optimale Nutzwert**¹ einer Parzelle. Für die Stadtverwaltungen ergeben sich dabei drei Aufgaben:

- Die Dokumentation der Potenzialflächen nach Parzellen (Bauzonen).
- Bewertung und Festlegung des optimalen Nutzwertes der Fläche durch Testentwürfe bzw. typenbezogene Untersuchungen städtebaulich verträglicher Erweiterungen.
- Abwägung, ob Befreiung nach § 31 BauGB oder Änderung des B-Plans.
- Erarbeitung einer Strategie des Flächengewinns, die ökonomische, soziale und ökologische Erfordernisse bei der Bemessung des Flächenpotenzials berücksichtigt.

Diese Aufgaben eines **kommunalen Flächenmanagements**² an gebauten und bewohnten Quartieren kann Teil eines gesamtstädtischen Flächenmanagements sein. Gleichzeitig ist es ein wichtiges Instrument des Quartiermanagements in Stadtteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf (vgl. das Programm Soziale Stadt).

Flächenpotenzial - Ergebnis der Optimierung des Nutzwertes

In einem Abwägungsverfahren wird unter Anderem der nachhaltige Nutzwert eines Grundstücks im Hinblick auf den zusätzlichen Wohnflächenbedarf ermittelt.

Beispiel Reihenhaus: Grundstücksfläche 162 qm, GFZ = 0,6

Ausgangslage	= 97 qm BGF
BGF x 0,75	≈ 72 qm Wohnfläche
Wohnflächenziel 100 qm	= + 27 qm Wohnfläche
Erforderliche BGF	= + 36 qm BGF
Potenzialfläche	= 20 qm BGF
Überschreitung der zul. BGF	= 16 qm BGF

Abwägung der Rechtslage: Befreiung oder da Regelfall, Änderung des B-Plans.

Abb. 2.5. Flächenpotenzial - Ergebnis der Optimierung des Nutzwerts

¹ vgl. LFU 2003, Bodenschutz 8 und 13, kommunales Flächenmanagement

² EBENDA

Die Ziele einer nachhaltigen Sicherung und Entwicklung umfassen Konzeptionen und Maßnahmen auf drei unterschiedlichen Handlungsfeldern:

Auf den **Parzellen privater Eigentümer** sollen die erforderlichen Wohnflächen zur Anpassung der Raum- und Wohnungsgrößen mobilisiert werden. Nachhaltige Sicherung und Entwicklung erfordern auch Investitionen in die Gebäudehülle, in die Haustechnik, in die Qualität der Freiflächen, in die architektonische Qualität.

Die verfügbaren Mittel zur Realisierung individueller Ziele und Raumprogramme sind nur in weiten Grenzen generalisierbar. Der Zeitpunkt des Generationenwechsels ist nicht planbar. Er ist jedoch der Zeitpunkt grundlegender Anpassungsleistungen für zukunftssichere Standards des Wohnflächenbedarfs, der Haustechnik und des Umweltschutzes. Kommunales Flächenmanagement hat die Aufgabe, die Rahmenbedingungen für privates Handeln zu schaffen. Das sind insbesondere:

- Die Beseitigung planungs- und bauordnungsrechtlicher Hemmnisse für grundstücksbezogene Intensivierung der baulichen Nutzung einschließlich der Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten auf der Parzelle zu verbinden,
- beratend und fördernd den Generationenwechsel zu begleiten,
- Wege der Ertüchtigung aufzuzeigen, um die energetischen und andere ökologische und ökonomische Eigenschaften bei der Modernisierung des Anwesens in vollem Umfang zu verbessern.

Daneben muss kommunales Flächenmanagement in Nachkriegssiedlungen auf der **Quartiers-ebene** die Qualität des Wohnumfeldes, des ruhenden Verkehrs, insbesondere aber die notwendigen Strukturveränderungen durch Bodenordnung, gegebenenfalls durch Abbrüche und Neubauten unterstützen. Soweit erforderlich, ist das Instrumentarium des besonderen Städtebaurechts (BauGB, 2. Kapitel, § 136 - § 191) einzusetzen, um Quartiere neu zu ordnen und den zukünftigen Erfordernissen anzupassen. In Abstimmung mit den betroffenen Eigentümern sind zu organisieren:

- Wohnumfeldmaßnahmen und andere Maßnahmen einfacher Stadterneuerung
- Neuordnung von nicht mehr marktfähigen Wohnquartieren durch parzellenübergreifende Eingriffe in die Bausubstanz bis hin zur vollständigen Neubebauung von Quartieren
- Veränderung der mono-funktionalen Nutzungsstruktur zu effizienten Formen der Funktionsmischung, Schaffung von flexiblen Frauenarbeitsplätzen, um den Generationenwechsel durch günstige Lebensbedingungen für Eltern mit Kindern zu fördern.

Die beiden Handlungsebenen kommunalen Flächenmanagements müssen durch stadtteilbezogene Maßnahmen für eine **funktionsfähige, soziale Infrastruktur** eine leistungsfähige Grundversorgung mit Waren und Diensten flankiert werden. Zu den **stadtteilbezogenen Randbedingun-**

gen gehören auch gemeindliche und ehrenamtliche Formen der verlässlichen Betreuung von Älteren und Kindern. Sie sind Voraussetzung für das erfolgreiche Zusammenleben der Generationen und die kontinuierliche Zuwanderung, um Leerstände und soziale Brennpunkte zu vermeiden. Ziel der Forschung ist auf diesem Handlungsfeld die Definition von Randbedingungen zu klären, die bestehen müssen, um auf den beiden anderen Handlungsfeldern Parzelle und Quartier die Generationenfolge und die Aktivierung der Flächenpotenziale zu ermöglichen.

2.3 Kommunales Flächenmanagement und Flächenökonomie

Nach der Definition der LfU³ ist **kommunales Flächenmanagement** die Strategie einer Kommune, mit Flächen und Boden effizient und wirtschaftlich umzugehen. Von den sieben Unterzielen ist für Nachkriegssiedlungen die **Optimierung des Nutzwerts**⁴ der Immobilienbestände besonders wichtig.

Ziel der Flächenökologie ist es, ein gesellschaftlich akzeptiertes und ökologisch verträgliches Maß der baulichen Nutzung zu erreichen. Dabei darf die ökonomische Komponente die nachhaltige Siedlungsentwicklung nicht dominieren. Zu dichte Quartiere weisen soziale und ökologische Defizite auf. Flächenökonomie verfolgt das komplexe Ziel, Wohnstandorte für „breite Schichten der Bevölkerung“ funktionsfähig zu halten. Denn nur dann sind soziale Konflikte, Leerstände und Verfall der Infrastruktur auf Dauer abzuwenden.

Die Optimierung des Nutzwerts bezieht sich auf einzelne Gebäude und Parzellen oder Gebäudegruppen. Ihr Ergebnis kann im Sinne einer Angebotsplanung nach §34 BauGB umgesetzt werden oder als Festsetzung eines B-Plans Teilbereiche planungsrechtlich determinieren.

Flächenökonomie wird hier als Abwägungsgebot der Nachhaltigkeit baulicher Nutzung im Stadtteilmaßstab verstanden. Wirtschaftliche Ziele der Akteure sind auf ihre Sozial- und Umweltverträglichkeit zu überprüfen.

Die kritische Haltung und Proteste zu Nachverdichtungen in den hoch verdichteten Großsiedlungen der 60er und 70er Jahre sind ein Indiz für Grenzen der gesellschaftlichen Akzeptanz baulicher Dichte. Im Nachbarschaftsrecht werden vor allem Kriterien der Besonnung, des Sozialabstandes und der Einschränkung des Gebrauchswerts zur Abwägung herangezogen. Zu ökologischen Grenzen der Verdichtung liegen bisher verschiedene Methoden der Bemessung von Eingriffstiefe und dafür erforderlichem Ausgleich vor (§ 1a – Bodenschutz, Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, FFH Richtlinie, § 2 (4) Umweltprüfung), die sinngemäß anzuwenden sind.

³ LfU, Bodenschutz 13, Kommunales Flächenmanagement, S. 7ff.

⁴ EBENDA, ,Thema II.

Das Prinzip der „**gegliederten und aufgelockerten Stadt**“ war die Reaktion auf die ökonomisch determinierten Verdichtungen der Gründerzeit. Die 20-er Jahre entdecken die Besonnung der Aufenthaltsräume und intensiv genutzter Freiflächen als Kriterien zur Beschränkung der Dichte. Der Zeilenbau löste die klassische Blockrandbebauung ab. Die Abstände zwischen den Häusern werden größer und geben jeder Wohnung den Blick auf das grüne Umfeld frei. Der geschlossene Stadtraum löst sich auf in eine Stadtlandschaft – vergleichbar der Verselbständigung der Bauteile in den offenen Grundrissen avantgardistischer Häuser der 20-er und 30-er Jahre. Die Korridorstraße der alten europäischen Stadt gilt als Sanierungsfall. Solitärbauten im Landschaftspark bestimmen das Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt. Das undifferenzierte Grün geht über in die Kulutrlandschaft. In diesem Modell bedeutet Flächenökonomie Stapelung in solitären Hochhäusern – eine Konsequenz, die in der untersuchten Epoche nur vereinzelt und an ihrem Ende gezogen wird.

Die Beliebtheit der Gründerzeitquartiere nach ihrer „Entkernung“ und Modernisierung in den 70er Jahren verweist auf das breite Spektrum gesellschaftlicher Akzeptanz städtebaulicher Dichte. Flächenökonomie als Abwägungsprinzip nachhaltiger Innenentwicklung folgt den relevanten Bewertungsregeln des Nachhaltigkeitsgebotes in der Stadtentwicklung. Flächenökonomie wertet darin die in der Bauleitplanung verwendeten Parameter städtebaulicher Dichte wie Maß der baulichen Nutzung, Geschoszahl und maximale Gebäudehöhe, Breite und Tiefe des Baufeldes, im Hinblick auf Kriterien wie Sozialabstand, Besonnung und Belichtung, Versiegelungsgrad, Effizienz des Energieeinsatzes, die Dichte begrenzen.

Nachkriegssiedlungen sind – im Gegensatz zu vielen Wohnanlagen, die dem Leitbild der „**Urbanität durch Dichte**“ folgten – von ihren Bewohnern akzeptiert. Die moderate Nachverdichtungen zur je individuellen Erweiterung auf den eigengenutzten Grundstücken stößt nicht auf grundsätzliche Ablehnung. Sie erfordert allerdings Rücksichtnahme auf unmittelbar betroffene Nachbarn. Dies wird insbesondere in verdichteten, ebenerdigen Wohnformen wie dem Reihenhause, dem Hofhaus etc. zum Problem.

Flächenökonomie bereitet die Feinabstimmung, wie sie der Begriff „Optimieren des Nutzwertes“ in der LFU-Literatur definiert, großräumig vor. Daher werden in BWW 24004 die beiden verwandten Begriffe in ihrer räumlichen Anwendung abgegrenzt. Flächenökonomie als siedlungsweit anzuwendendes Prinzip der Nachhaltigkeit wägt die dichtebestimmenden Parameter der Bauleitplanung in Quartieren oder Bauzonen ab. Es dient der Sicherung sozialer und ökologischer Belange im Maßstab der Bauleitplanung. Die Optimierung des Nutzwertes als Angebotsplanung eröffnet dem Grundstücksbesitzer Möglichkeiten der Nachverdichtung unter Einhaltung der Abwägungsergebnisse der flächenökonomischen Bewertung des städtebaulichen Kontextes.

Praktische Anwendung finden beide Begriffe bei der Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplans, bei Wertung von Bauanträgen nach § 34 BauGB und – in einer notwendigen Neuorientierung der Befreiungspraxis⁵.

Aus den großräumigen Belangen der Flächenökonomie und den typologisch und situativ durch Testentwürfe erarbeiteten Ergebnis der Nutzwertoptimierung ergeben sich Flächenpotenziale. Die aktuellen Anforderungen des Wohnungsmarktes sind dabei zu berücksichtigen. Am Beispiel des Reihenhauses mit seinen engen, nachbarrechtlichen Bedingungen wird diese zweistufige Form der Abwägung relevant für die Prozesse der Nachverdichtung durch Ertüchtigung der einzelnen Häuser in der Zeile.

Die intensivere Erforschung der Ertüchtigungsprozesse sind eine vorrangige Aufgabe. Es gilt, einen in der Praxis der Fallstudien als besonders schwierig erkannten Problemkomplex weiter aufzudifferenzieren.

In veränderter Problemstellung betrifft das zweistufige Abwägungsverfahren auch die Frage von Abbruch und Neubau von Etagenwohnungen. Hier ist Aufgabe der Flächenökonomie, abzuwägen, ob eine Erhöhung der Dichte ökologisch verträglich und marktkonform wäre oder ob der Wechsel der Wohnform sowohl gesellschaftlich als auch ökonomisch geboten sei („Instandsetzung, Wohnwertverbesserung und Maßnahmen der Energieeinsparung führen in der Summe zu Baukosten, ... die sich ... durchgehend im Bereich vergleichbarer Neubaukosten bewegen“). Denn es bringt weder ökonomischen noch sozialen Nutzen, eine vom Gebietstyp und der Lage her unangemessene Wohnform durch überhöhte Modernisierungskosten zu erhalten oder am falschen Standort unter falscher Einschätzung des Nutzwertes wieder aufzubauen. Zweckmäßiger ist es, neue weniger dichte ebenerdige Wohnformen wie das „Stadthaus“ an Stelle der Geschossbauzeilen in geringerer Dichte herzustellen

Innerhalb der Begriffe zum kommunalen Flächenmanagement in Baden-Württemberg wird das „Optimieren des Nutzwerts“ als eine Strategie des „inneren Wachstums“ bezeichnet, die es zu optimieren gilt. „Damit soll eine allgemeine Aufwertung der bestehenden Siedlungsgebiete verfolgen. Diese Definition⁶ enthält eine qualitative Komponente. In dem angeführten Beispiel⁷ enthalten Bebauungspläne im Sinne einer Angebotsplanung im Innenbereich freibleibende Möglichkeiten, die von den Besitzern der zumeist eigengenutzten Immobilien nach ihren qualitativen Zielen und wirtschaftlichen Möglichkeiten genutzt werden oder auch ungenutzt bleiben.

- Bei den Gebäudetypen „freistehendes Einfamilienhaus“ und „Reihenhaus“ überwiegen Nachverdichtungen durch Anbau und Aufstockung. Die Erhöhung der Bruttogeschossfläche

⁵ 50er Jahre-Siedlungen in NRW – Perspektiven und Erneubauungsstrategien (Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen: Kerber Verlag, Bielefeld, 2003).

⁶ LFU 2003 identisch mit Seite 2-4 – obige Seite 13.

⁷ EBENDA Seite 16 + 17.

auf dem Grundstück „optimiert den „Nutzwert“ bzw. das Maß der baulichen Nutzung um ca. 10 - 40%: Dieses positive Ergebnis verbessert, in Verbindung mit anderen Maßnahmen, vor allem die Wohnqualität. Quantitative und qualitative Vorteile gehen Hand in Hand.

- Im Geschossbau - zumal in höherer Verdichtung - mit Mängeln im Wohnungsgemenge, den Wohnungsgrößen sowie konstruktiven Mängeln kann auch bei negativer Flächenbilanz eine deutliche Qualitätsverbesserung erreicht werden. Optimieren des Nutzwerts ist mit einem geringeren Maß baulicher Nutzung erkauft, das wird durch einen Wechsel oder eine Mischung der Gebäudetypen im Quartier erreicht.
- Bei hohen Stellplatzdefiziten müssen Bauflächen manchmal ganz aufgegeben werden, um Platz für PKW-Stellplätze oder Garagen zu schaffen. Der Verzicht auf eine bauliche Nutzung führt zu verträglichen Verhältnissen im Wohnumfeld. Auch hier wird eine Qualitätsverbesserung zu Lasten des Maßes der baulichen Nutzung erreicht.

Diese Beispiele zeigen, dass die Optimierung des Nutzwerts nicht ausschließlich auf die Ausweitung der Bruttogeschossflächen bzw. die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung ausgerichtet sein kann. In einer auf mittlere Sicht schrumpfenden Gesellschaft ist die qualitative Verbesserung von Wohngebieten zentrales Ziel der Anpassungs- und Erhaltungsinvestitionen. Flächen“gewinne“ werden in NKS auf zwei Wegen erzielt:

- **Erweiterung der Bruttogeschossflächen auf den Grundstücken** durch Aufstockung oder Anbauten sowie durch konsensfähige Überbauung von erschlossene Freiflächen für junge Haushalte mit zusätzlichem Flächenbedarf.
- **Nachhaltige Sicherung der Funktionsfähigkeit gefährdeter Gebäudebestände** und sozialer Milieus, um Leerstände im Altbestand bei gleichzeitiger Flächeninanspruchnahme für den Wohnungsneubau zu vermeiden.

Der erste Weg erschließt beträchtliche Potenziale auf zumeist selbst genutzten Einfamilienhausparzellen, insbesondere in den Reihenhausbeständen. Das „Gebrauchthaus“ muss als kostengünstige Variante des „Neubaus im Grünen“ im öffentlichen Bewußtsein verankert werden. Dazu wäre es notwendig, für die Generalmodernisierung eines Reihenhauses verbindliche Angebote zu den Kosten, Terminen und zu den Qualitätsstandards vorzulegen. Bauteams aus Planenden und Handwerkern haben hier ein lohnendes Tätigkeitsfeld.

Der zweite Weg erfordert Augenmaß in der Belegungspolitik der Mietwohnungsbestände. Moderate Modernisierungsinvestitionen in Etagenwohnungen halten die Mieten auch für untere Einkommen bezahlbar. Ältere Mieter benötigen zur selbständigen Lebensführung in der eigenen Wohnung Hilfe und Betreuung. Um sie als Mieter zu behalten, bieten Wohnungsgesellschaften ihre Dienste an. Schließlich signalisiert der steigende Anteil von ausländischen Mietern die Gefahr von Segregation und Imageverlust für einzelne Quartiere. Ihnen muss mit Integrationshilfen begegnet werden, um die Bestände mit preisgünstigen Mieten nachhaltig zu sichern.

3 Schriftliche Befragung von Akteuren aus Verwaltung und Wohnungswirtschaft

3.1 Allgemeines

Um die geeigneten Siedlungen für Fallstudien zu finden, aber auch um einen genaueren Einblick in die Sicht der Akteure und Experten zum Thema „Nachkriegssiedlung“ zu erhalten, wurden in zirka 20 Städten ausführliche Interviews mit den Geschäftsführern von Wohnungsbaugesellschaften und den Verantwortlichen in den Planungsbehörden geführt. Dabei ergab sich ein breitgefächertes Meinungsbild der Experten. So reichten die Vorstellungen zur zukünftigen Rentabilität dieser Siedlungen von ausgesprochenem Pessimismus (Leerstand oder Abriss) bis zu einem ausgeprägten Optimismus, sie durch entsprechende Modernisierungsmaßnahmen zukunftsfähig erhalten zu können. Das gleiche galt für Probleme der Überalterung, des Images dieser Siedlungen, ihrer Infrastruktur und der Möglichkeit, Flächeneinsparpotenziale zu realisieren.

Aufbauend auf diesen Gesprächen wurde ein Fragebogen konstruiert, um zusätzlich zu den qualitativen Ergebnissen der Interviews exakte, quantitative Daten erheben zu können. Es wurden zwei Versionen des Bogens erstellt, die sich an zwei verschiedene Personengruppen wandten: Zum einen an die Verantwortlichen in den Planungsbehörden Baden-Württembergs, zum anderen an die Geschäftsführer von Wohnungsbaugesellschaften, von denen uns bekannt war, dass sie in den für die Fallstudien ausgewählten Nachkriegssiedlungen Geschossbauten besitzen. Die Fragen bezogen sich in diesem Fall nur auf den Geschosswohnungsbau, da wir davon ausgingen, dass nur wenige Wohnungsbaugesellschaften im Besitz von Reihen- oder Ein- und Zweifamilienhäusern sein dürften.

Im Fragebogen für die Wohnungsbaugesellschaften wurden folgende Themen behandelt:

- Modernisierungsmaßnahmen in den letzten 10 Jahren,
- Fluktuation, Nachfrage, Miethöhe, Image der Siedlung,
- Soziodemographische Charakteristika der Mieter,
- Soziale und städtebauliche Probleme,
- Städtische und staatliche Fördermaßnahmen,
- Zukunftschancen der Nachkriegssiedlungen,
- Einschätzung des Flächeneinsparpotenzials,
- Bereits realisierte oder geplante Maßnahmen zur Ausweitung von Wohnflächen durch Neubau, Umbau, Abriss/Neubau.

Die Befragung erlaubt es, die Erkenntnisse, die die Forschungsgruppe Stadt + Umwelt auf der Mikroebene bei der Untersuchung der ausgewählten Nachkriegssiedlungen in den Fallstudien gewonnen hat, in jedem Einzelfall zur Sichtweise der Eigentümer „vor Ort“ in Beziehung zu setzen. Neben dieser Detailanalyse können die Daten aller Wohnungsbaugesellschaften, die an der Befragung teilgenommen haben, zu einer Gesamtauswertung zusammengezogen werden und ergeben dann einen allgemeinen Überblick über die Einschätzung der Situation der Nachkriegssiedlungen aus der Sicht der Wohnungsbaugesellschaften.

Die zweite Version des Fragebogens richtete sich an die Planungsbehörden der 114 einwohnerstärksten Gemeinden Baden-Württembergs, um quantifizierbare Informationen zu deren Meinung zum Thema Nachkriegssiedlung und Flächenmanagement zu erhalten. Der Fragebogen hierzu stellte im Wesentlichen eine Parallelversion dessen für die Wohnungsbaugesellschaften dar, um in möglichst vielen Fragen beide Gruppen direkt vergleichen zu können, er wurde aber zusätzlich ergänzt um wichtige Fragen zur Handhabung des geltenden Bau- und Planungsrechts, zu Bebauungsplänen, Flächenmanagement und Flächeneinsparpotenzialen in Nachkriegssiedlungen.

Vorteil dieses zweistufigen Verfahrens ist es dabei, dass eine detailreiche, präzise, lokale Analyse einzelner Siedlungen ergänzt wird durch eine allgemeine Sicht auf das komplexe Thema „Nachkriegssiedlungen“. Im Unterschied zu den Wohnungsbaugesellschaften wurden die Befragten in den Planungsbehörden nicht um ihre Meinung zu einer bestimmten Nachkriegssiedlung gebeten, sondern um eine generelle Einschätzung aller Nachkriegssiedlungen ihrer Kommune, was neben Geschossbauten auch Reihenhäuser und Ein- und Zweifamilienhäuser einschloss.

3.2 Vorgehen

Am 10. April 2005 wurden 114 Planungsbehörden Baden-Württembergs angeschrieben und gebeten, an der Befragung teilzunehmen. Darunter befanden sich auch die Städte, die an den 11 Fallstudien mitgewirkt hatten. Um den Fragebogen möglichst direkt an die zuständige Stelle zu senden, wurden die genauen Adressen – sei es Stadtbauamt, Stadtplanungsamt, Amt für Stadtentwicklung, Baudezernat usw. - von der Forschungsgruppe Stadt + Umwelt durch Anruf bei den jeweiligen Stadtverwaltungen ermittelt. Als Abgabetermin wurde der 28. April 2005 vorgegeben.

Desgleichen wurden am 11. April 39 Bögen an Wohnungsbaugesellschaften verschickt. Darunter waren sowohl diejenigen, die in den Siedlungen der 11 Fallstudien Geschossbauten besitzen, als auch solche, von denen die Forschungsgruppe Stadt + Umwelt in Erfahrung bringen konnte, dass sie in anderen Nachkriegssiedlungen Baden-Württembergs Eigentümer von Geschosswohnbauten sind. Auch in diesen Fällen wurden den Gesellschaften im Anschreiben eine konkrete Siedlung vorgegeben, die sie zu beurteilen hatten. Als Abgabetermin wurde der 29. April 2005 vorgegeben.

3.3 Rücklauf

Da der Abgabetermin 28. April von vielen Behörden nicht eingehalten wurde - in vielen Fällen wurde der Fragebogen wohl auch der Zuständigkeit wegen an andere Stellen weitergeleitet – traf der letzte Fragebogen erst am 4. Juni bei der Universität Tübingen ein. Dafür wurden aber 57 ausgefüllte Fragebögen zurückgesandt, was einem Rücklauf von 50 % entspricht. Dies ist für eine schriftliche Befragung, bei der normalerweise nur ungefähr 10 % zu erwarten sind, ein sehr erfreuliches Ergebnis. Das gleiche gilt für die Wohnungsbaugesellschaften: 19 Bögen wurden zurückgesandt, was wiederum ungefähr 50 % Rücklauf entspricht (genau sind es 48,7 %).

Eine Gesamtzahl von 57 Bögen ergibt für die statistische Auswertung eine recht gute Datenbasis, während bei den 19 Bögen der Wohnungsbaugesellschaften bei der Interpretation der Prozentzahlen Vorsicht geboten ist. Eine Antwort mehr oder weniger bedeutet bereits eine Differenz von 5,3 %. Es sollten daher nur größere Zahlen und Zahlenunterschiede interpretiert werden.

3.4 Auswertung

Die Ergebnisse der Befragung werden hauptsächlich in graphischer Form dargestellt. Die Abbildungen folgen dabei im Wesentlichen der thematischen Gliederung der beiden Fragebögen. Um das Verständnis der Abbildungen, die nicht immer völlig selbsterklärend sind, zu erleichtern, werden sie jeweils in zusammenfassender Form erläutert und interpretiert. Resultate, die eindeutig und ohne weiteren Kommentar aus den Abbildungen entnommen werden können, werden nicht in jedem Fall diskutiert. In den Darstellungen sind zum Teil statistische Kenngrößen aufgeführt. Hierbei bedeutet:

- M = Mittelwert bzw. Durchschnittswert der Zahlen in der Abbildung.
- s = Standardabweichung (definiert als die Wurzel aus der durchschnittlichen quadrierten Abweichung aller Zahlen vom Mittelwert), ein Maß für die Breite der Verteilung.
- N = Zahl der Teilnehmer, Antworten u. ä., auf der die Abbildung beruht bzw. auf Grund deren die Kenngrößen berechnet wurden.

Unter den 19 Wohnungsbaugesellschaften befanden sich zwei, die in zwei von uns vorgegebenen Nachkriegssiedlungen Geschossbauten besaßen und daher zwei Bögen – einen für jede Siedlung – ausfüllten. Dies erschien uns unproblematisch, solange sich die Antworten auf konkrete Siedlungen bezogen, die ja durchaus unterschiedlich bewertet werden können. Anders sieht dies bei allgemeinen Fragen aus, wie z. B. bei der Frage danach, wie sich nach Meinung der Befragten der zukünftige Flächenverbrauch in den Innenstädten und in Neubaugebieten entwickeln dürfte. Hier handelt es sich um allgemeine Einstellungen, die in beiden Bögen vermutlich zu den gleichen Antworten führen dürften (was bei einer Durchsicht der Daten auch tatsächlich der Fall war, während sich die Antworten zu konkreten Siedlungen zum Teil erheblich unterschieden). Wir haben daher die Antworten dieser beiden Gesellschaften bei den allgemeinen Fragen nur einmal gezählt. Damit ergibt sich für N (Zahl der Teilnehmer, Zahl der Antworten) in einigen Darstellungen (z. B. Abb. 3.38) die Zahl 17 und nicht wie sonst üblich, wenn alle Teilnehmer ausgewertet werden, die Zahl 19.

3.5 Ergebnisse

Im Folgenden soll der Schwerpunkt der Auswertung auf die Ergebnisse der Planungsbehörden gelegt werden, da eine Stichprobe von 57 Teilnehmern eine belastbarere Datenbasis darstellt als eine Stichprobe von nur 19 Teilnehmern wie im Falle der Wohnungsbaugesellschaften. Da beiden Gruppen in den meisten Fällen die gleichen Fragen gestellt wurden, werden aber bei allen Themen, wo dies möglich ist, direkt im Anschluss an die Resultate der Planungsbehörden die Ergebnisse der Wohnungsbaugesellschaften referiert bzw. die Daten beider Gruppen in einer Abbildung dargestellt, um die allgemeine Sichtweise der Behörden zu den konkreten Erfahrungen der Wohnungsbaugesellschaften in Beziehung zu setzen. Zu erinnern ist dabei nochmals daran, dass sich die Angaben der Planungsbehörden auf die Nachkriegssiedlungen ihrer Gemeinden im Allgemeinen, die der Wohnungsbaugesellschaften jeweils auf Geschossbauten in einer konkreten Nachkriegssiedlung beziehen, die von der Forschungsgruppe Stadt + Umwelt im Anschreiben vorgegeben worden war.

Da die der Befragung vorangegangenen Interviews gezeigt hatten, dass es eine recht hohe Streubreite in den Nachkriegssiedlungen hinsichtlich städtebaulicher und sozialer Aspekte gibt, wurde bei den meisten Fragen, die den Behörden gestellt wurden, zusätzlich die Antwortkategorie *Variiert sehr stark* vorgegeben, die sie dann verwenden sollten, wenn sich ihrer Meinung nach die Nachkriegssiedlungen ihrer Gemeinde so stark voneinander unterschieden, dass ein Durchschnittsurteil nicht sinnvoll erschien.

3.5.1 Anzahl und Art der Nachkriegssiedlungen - Angaben der Planungsbehörden

Gefragt nach der Anzahl der Nachkriegssiedlungen in ihrer Stadt, geben die Planungsbehörden in 79 % der Fälle eine Zahl zwischen 1 und maximal 10 Siedlungen an. Der Mittelwert liegt bei 7,4. Nur 21 % schätzen, dass es in ihrer Gemeinde mehr als 10 Nachkriegssiedlungen gibt (Abb. 3.1).

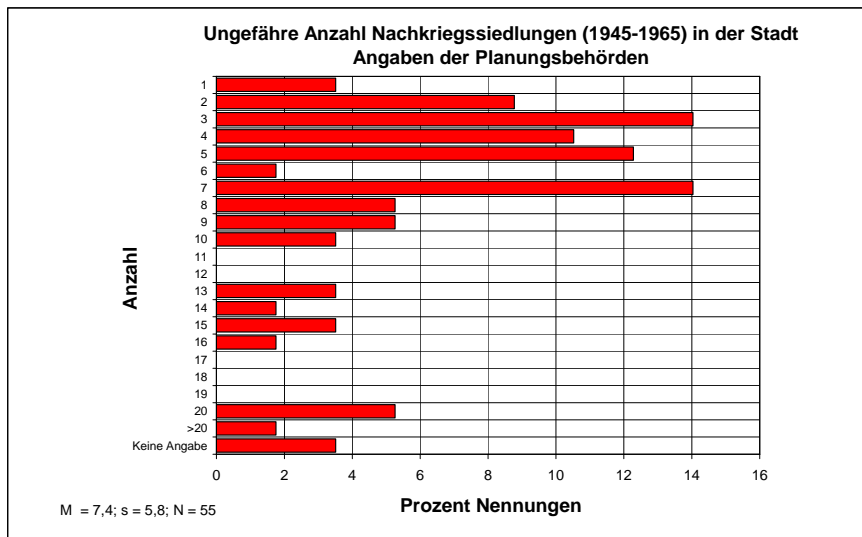


Abb. 3.1

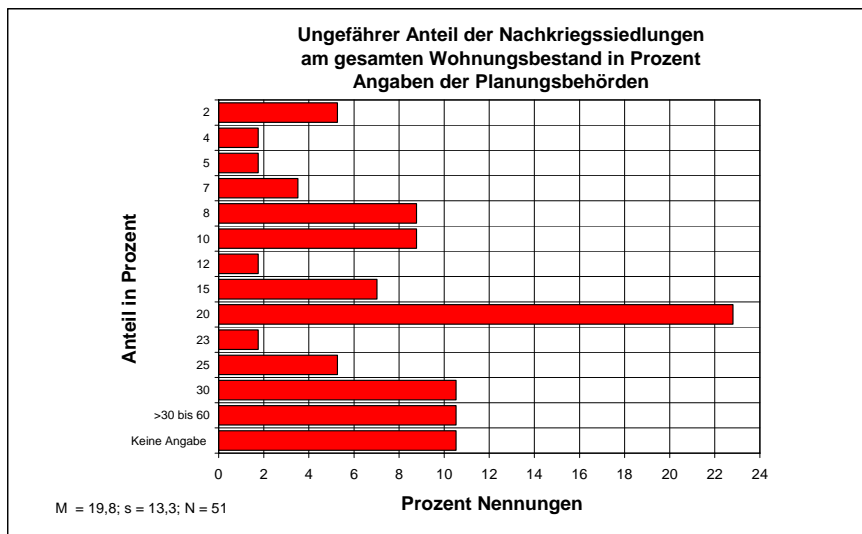


Abb. 3.2

Fragt man nicht nach der Anzahl, sondern nach dem prozentualen Anteil der Nachkriegssiedlungen am gesamten Wohnungsbestand, so ergibt sich die Verteilung der Antworten in Abb. 3.2: Mit der größten Häufigkeit wird ein Anteil von 20 % genannt, 61 % aller Antworten liegen im Bereich zwischen 2 % und 20 %. Dementsprechend ergibt sich auch ein Mittelwert in der Nähe dieses Wertes: Er liegt bei 19,8 und entspricht ziemlich genau dem von offizieller Seite genannten Anteil der Nachkriegssiedlungen von ungefähr einem Viertel. Dieses Resultat ist deswegen positiv zu bewerten, da es einen Hinweis dafür liefert, dass unsere Stichprobe, obwohl sie nicht sehr groß war, die Zahlenverhältnisse in Baden-Württemberg recht gut widerspiegelt.

In Tab. 3.1 ist zur weiteren Veranschaulichung in einer Kreuztabelle der Zusammenhang zwischen geschätzter Anzahl an Nachkriegssiedlungen und deren prozentualen Anteil am gesamten Wohnungsbestand in der Stadt wiedergegeben.

		Prozentsatz Nachkriegssiedlungen am gesamten Wohnungsbestand der Stadt															Total	
		2	4	5	7	8	10	12	15	20	23	25	30	35	37	40	60	Total
Anzahl NKS in der Stadt	1					1			1									2
	2		1			1	1		1							1		5
	3				1					4				1				6
	4	1		1			2	1		1								6
	5					1	1		1	2			1					6
	6					1												1
	7					1	1			1	1	2	2					8
	8				1					1								2
	9											1	2					3
	10	1							1									2
	13									1							1	2
	14									1								1
	15	1											1					2
	16									1								1
	20									1							1	2
	30														1			1
	Total		3	1	1	2	5	5	1	4	13	1	3	6	1	1	1	2

Tab. 3.1

Bei der Art der Nachkriegssiedlungen dominiert die Bebauung mit Geschossbauten und Ein- und Zweifamilienhäusern: 88 % der Befragten in den Planungsbehörden geben an, Bestand dieser Art, wie er der „klassischen“ Vorstellung einer Nachkriegssiedlung entspricht, in ihrer Gemeinde zu haben. Relativ häufig mit 44 % Nennungen gibt es noch Siedlungen, die ausschließlich aus Ein- und Zweifamilienhäusern bestehen, während Nachkriegssiedlungen ausschließlich aus Geschossbauten nur in 26 % der Gemeinden vorkommen (Abb. 3.3).

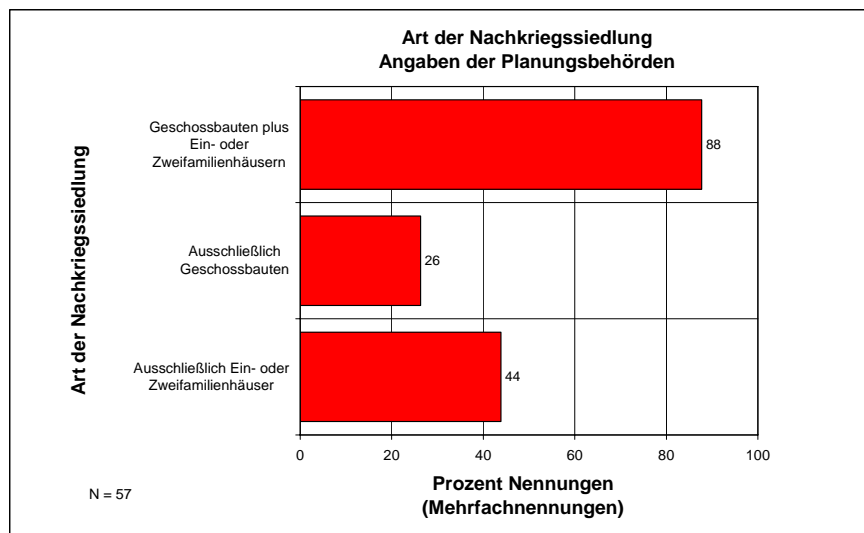


Abb. 3.3

3.5.2 Bestand in der vorgegebenen Nachkriegssiedlung – Angaben der Wohnungsgesellschaften

Die befragten Wohnungsbaugesellschaften besitzen in den von uns vorgegebenen Nachkriegssiedlungen vor allem Geschossbauten. Nur zwei von ihnen gaben an, auch Reihenhäuser zu besitzen (einmal 18 und einmal 29 an der Zahl). Ein Bestand an Ein- und Zweifamilienhäusern kam in der Stichprobe nicht vor. Es erscheint daher auch im Nachhinein gerechtfertigt, die Gesellschaften nur nach ihren Geschossbauten zu befragen. Die Mehrheit der Wohnungsbaugesellschaften (68 %) besitzt zwischen 1 und 10 Geschossbauten in der vorgegebenen Nachkriegssiedlung, das Maximum liegt bei 173 (Abb. 3.4).

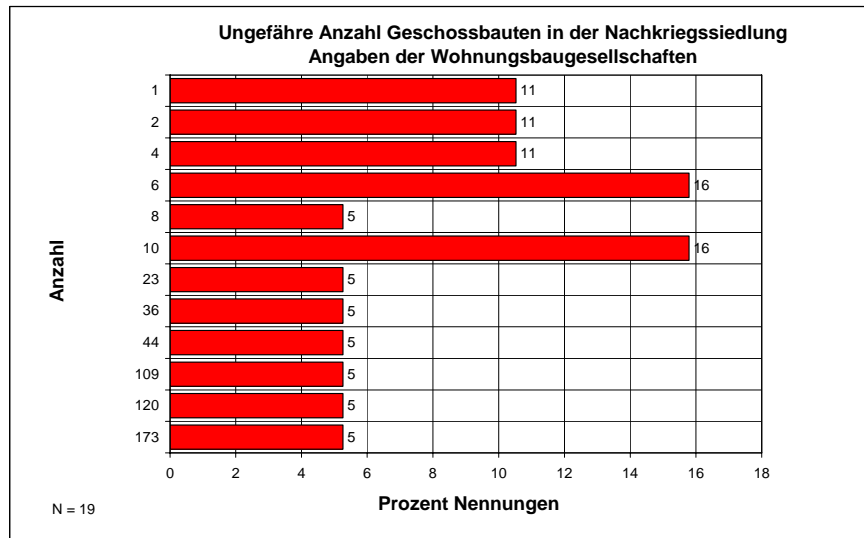


Abb. 3.4

Die Zahl der Wohneinheiten insgesamt, die eine Gesellschaft in einer Nachkriegssiedlung besitzt, hängt sehr stark von der Zahl der Geschossbauten ab und schwankt zwischen einem Minimum von 6 und einem Maximum von 12500. In Tab. 3.2 ist der Zusammenhang zwischen der Zahl der Geschossbauten und den Wohneinheiten, die diese Geschossbauten umfassen, wiedergegeben.

	Wohneinheiten insgesamt																Total	
	6	16	18	48	72	108	119	150	170	180	253	260	369	433	1154	1822		12500
Bestand	2																	2
Ge-		1	1															2
schoss					1			1										2
bauten				1		1	1											3
in der														1				1
NKS								1	1		1							3
												1						1
															1			1
																	1	1
																1		1
Total	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	18

Tab. 3.2

3.5.3 Generelle Beurteilung der Siedlungen unter (städte-)baulichen Gesichtspunkten

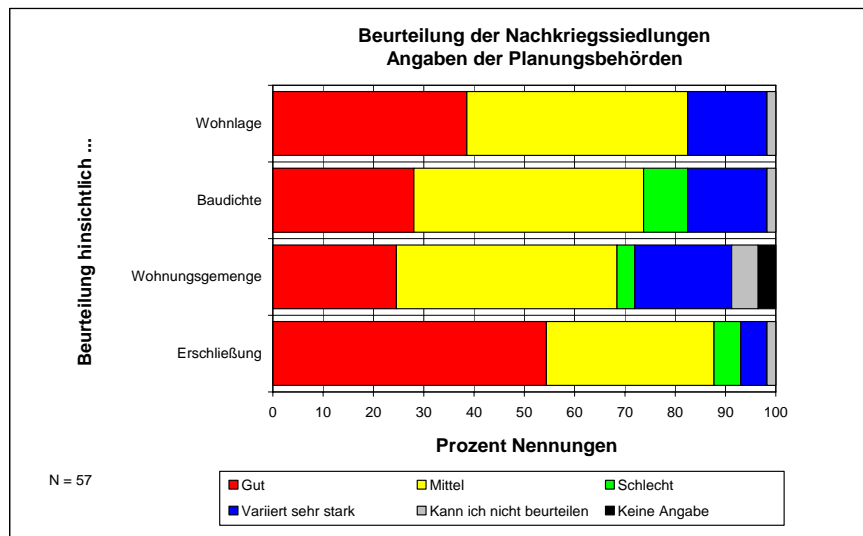


Abb. 3.5

Die Nachkriegssiedlungen werden hinsichtlich *Wohnlage*, *Baudichte*, *Wohnungsgemeinschaft* und *Erschließung* recht gut beurteilt (Abb. 3.5). Die Einschätzung *Gut* schwankt zwischen 25 % für *Wohnungsgemeinschaft* und immerhin 54 % für *Erschließung*. Betrachtet man die Urteile *Gut* und *Mittel* zusammengenommen, da beides eine recht ordentliche Beurteilung bedeutet, so liegen die Werte zwischen minimal 68 % (für *Wohnungsgemeinschaft*) und 88 % (für *Erschließung*). Die höchste Zahl von *Schlecht*-Urteilen erhält mit 9 % die *Baudichte*. Auch bei dieser Frage zeigt sich bereits eine relativ hohe Zahl von *Variiert sehr stark*-Einschätzungen der Behörden, die uns durch die ganze Auswertung begleiten wird. Am größten ist in diesem Fall offensichtlich die Streubreite bei den Nachkriegssiedlungen im Falle des *Wohnungsgemeinschaftes*, das mit 19 % die höchste Anzahl an *Variiert sehr stark*-Antworten erhielt.

Der Anteil an „typischen 50-er Jahre Wohnungen“ (zu kleine, schlecht geschnittene Wohnungen ohne befriedigende Heizungs- und Sanitärausstattung) in den Nachkriegssiedlungen wird von den Planungsbehörden in der Mehrzahl der Fälle als *Gering* bezeichnet (Abb. 3.6). Die Zahlen für *Gering* variieren nur wenig und liegen zwischen 35 % für die Geschossbauten und 40 % für die Ein- und Zweifamilienhäuser. Wie zu erwarten, ist der Anteil der Wohnungen mit veralteter Ausstattung in den Geschossbauten deutlich höher als in den anderen Wohnformen: Immerhin knapp die Hälfte der Befragten sieht den Anteil als *Hoch* oder *Mittel*.

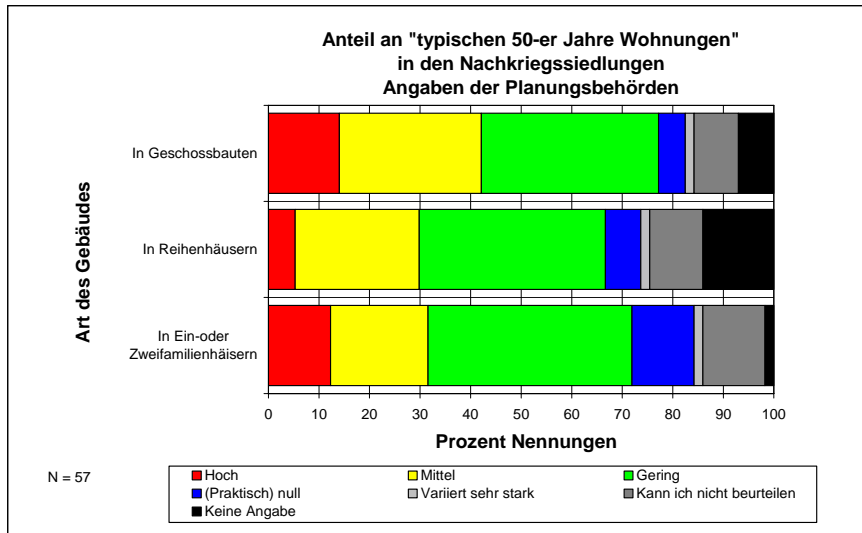


Abb. 3.6

Die Wohnungsbaugesellschaften bewerten den Anteil an typischen 50-er Jahre Wohnungen in ihren Geschossbauten recht ähnlich wie die Behörden mit einer leichten Verschiebung in Richtung einer etwas positiveren Sichtweise (Abb. 3.7): Während die Behörden in 40 % der Geschossbauten der Nachkriegssiedlungen einen geringen oder gegen Null tendierenden Anteil an 50-er Jahre Wohnungen sehen, sind dies bei den Gesellschaften 58 %. Nimmt man die 4 Antwortkategorien von *Hoch* bis (*Praktisch*) *null* als Intervallskala und ordnet ihnen die Zahlen von (1) für *Hoch* bis (4) für (*Praktisch*) *null* zu, so zeichnet dementsprechend der Mittelwert ihrer Antworten mit 2,6 ein etwas positiveres Bild als das der Behörden mit 2,3. Allerdings ist bei den Wohnungsbaugesellschaften die Streubreite der Antworten auch merklich ausgeprägter: Sowohl die Extremantwort *Hoch* als auch die beiden deutlich positiven Einschätzungen *Gering* und (*Praktisch*) *null* sind deutlich höher besetzt als das eher unentschiedene Urteil *Mittel*. Dies spricht für ein etwas differenzierteres Bild der Experten „vor Ort“.

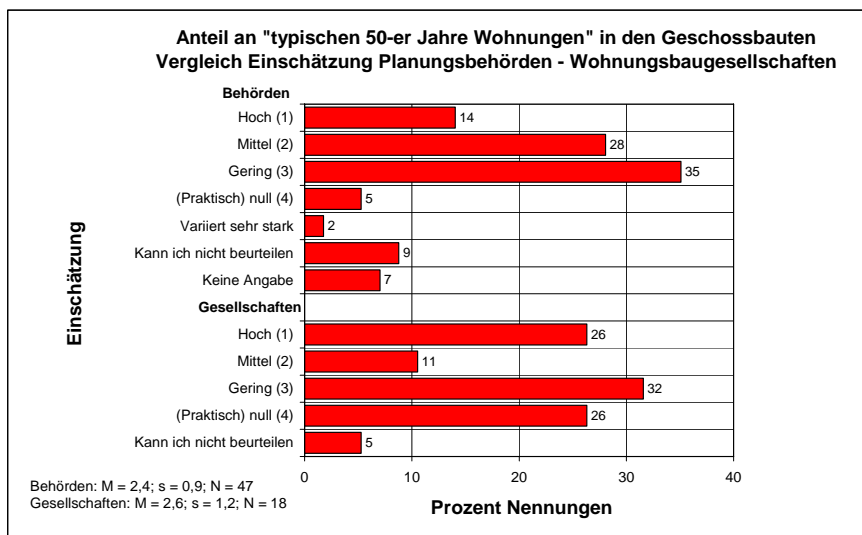


Abb. 3.7

Entsprechend dem recht positiven Bild, das sich bis jetzt gezeigt hat, wird auch der bauliche Zustand der Gebäude in den Nachkriegssiedlungen von den Behörden erstaunlich gut beurteilt (Abb. 3.8): Der Anteil der Bauten, die bereits saniert sind und der Anteil derer, für die sich Investitionen lohnen, wird von 74 % bzw. 68 % der Befragten als *Hoch* bis *Mittel*

hoch angesehen. Entsprechend gering ist auch der Anteil derer, die glauben, dass es einen nennenswerten Anteil von Gebäuden gäbe, für die sich Investitionen nicht mehr lohnen würden bzw. die abgerissen werden sollten.

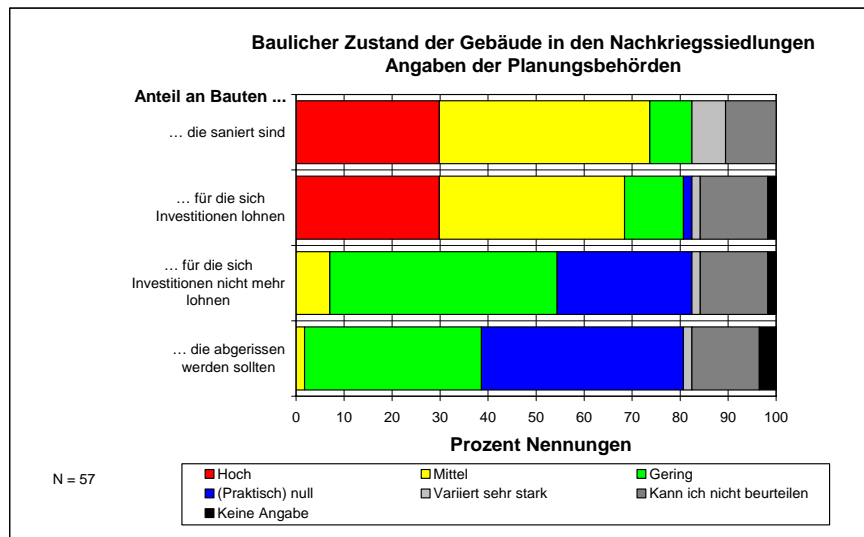


Abb. 3.8

Die Sicht der Wohnungsbaugesellschaften ist in dieser Hinsicht wiederum relativ ähnlich (Abb. 3.9) zu der der Behörden, allerdings zeigt sich bei den Angaben zum Anteil der Bauten, die saniert sind, wiederum eine etwas größere Streubreite der Urteile: Jeweils ungefähr ein Drittel der Befragten hält den Anteil der sanierten Wohnungen für *Hoch* oder für *Gering*, das Urteil *Mittel hoch* wird nur von 5 % vergeben. Dies entspricht den Angaben in Abb. 3.7, wo es sowohl relativ viele Wohnungsbaugesellschaften gab, die einen hohen Anteil an typischen 50-er Jahre Wohnungen in ihrer Nachkriegssiedlung angaben als auch relativ viele mit einem geringen Anteil, während das *Mittel*-Urteil unterbesetzt war. Beides deutet darauf hin, dass die Wohnungsbaugesellschaften entweder eine Siedlung als ganzes auf einen modernen Stand zu bringen versuchen oder als ganzes wenig oder gar nicht investieren, während das Renovieren nur einzelner Bauten relativ selten vorzukommen scheint.

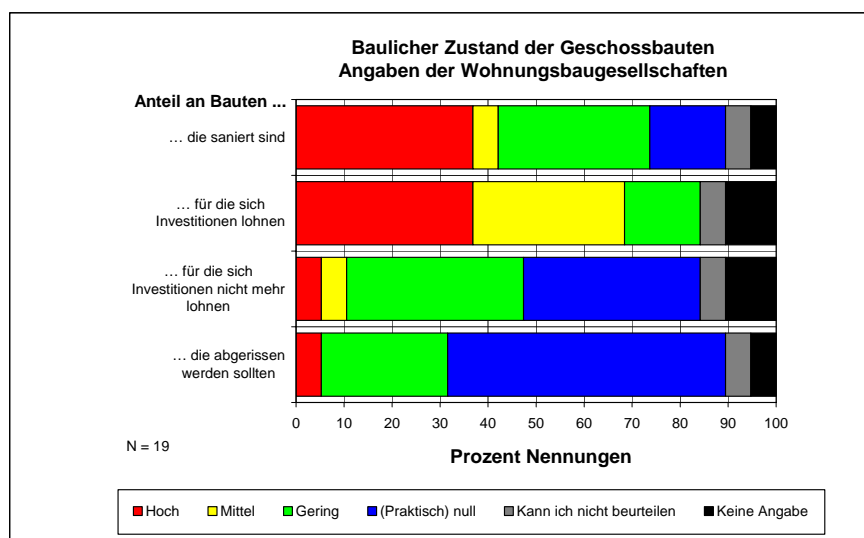


Abb. 3.9

Neben einer allgemeinen Einschätzung des baulichen Zustands ihrer Geschossbauten wurden die Wohnungsbaugesellschaften auch nach konkreten Modernisierungsmaßnahmen, die in den letzten 10 Jahren durchgeführt wurden, gefragt (Abb. 3.10):

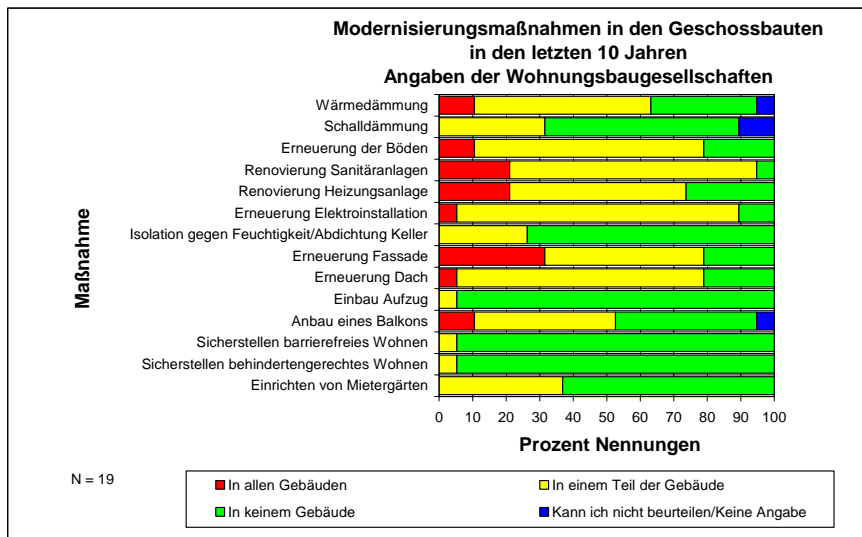


Abb. 3.10

Der Schwerpunkt bei den Modernisierungen lag offensichtlich auf einer *Renovierung der Heizungs- und Sanitäranlagen*. Dies wurde auch in den der Befragung vorangegangenen Interviews bereits als unabdingbar genannt, um die Wohnungen weiterhin vermieten zu können. Daneben wurden noch *Wärmedämmung*, *Erneuerung der Böden*, *Erneuerung der Elektroinstallation*, *Erneuerung der Fassade*, *Dacherneuerung* und *Anbau eines Balkons* in nennenswertem Maße genannt. Nur in sehr geringem Ausmaß gab es *Schalldämmung* und *Isolation gegen Feuchtigkeit/Abdichtung der Keller*. Beides wurde wiederum in den Interviews von den Verantwortlichen der Wohnungsbaugesellschaften als technisch nur schwer oder gar nicht machbar genannt. Erstaunlich ist, dass ein Umbau für barrierefreies oder behindertengerechtes Wohnen, wozu auch der Einbau eines Aufzugs gehören würde, trotz der überdurchschnittlich hohen Zahl älterer Bewohner in den Geschossbauten (s. Abb. 3.18) in den Überlegungen der Eigentümer praktisch keine Rolle zu spielen scheint.

3.5.4 Marktsituation

Die Nachfrage nach dem Mieten von Wohnungen bzw. nach dem Erwerb von Ein- und Zweifamilienhäusern in den Nachkriegssiedlungen wird von den Behörden relativ gut beurteilt. Meistens wird diese als *Hoch* oder *Mittel* eingeschätzt, vor allem bei der Nachfrage nach dem Erwerb von Ein- und Zweifamilienhäusern sind zusammen genommen 67 % dieser Meinung. Allerdings ist bei der Interpretation der Abb. 3.11 etwas Vorsicht geboten, da der Anteil der Befragten, die sich darüber kein Urteil erlaubten, da sie zu wenig über die Nachfragesituation Bescheid wussten, sehr hoch ist.

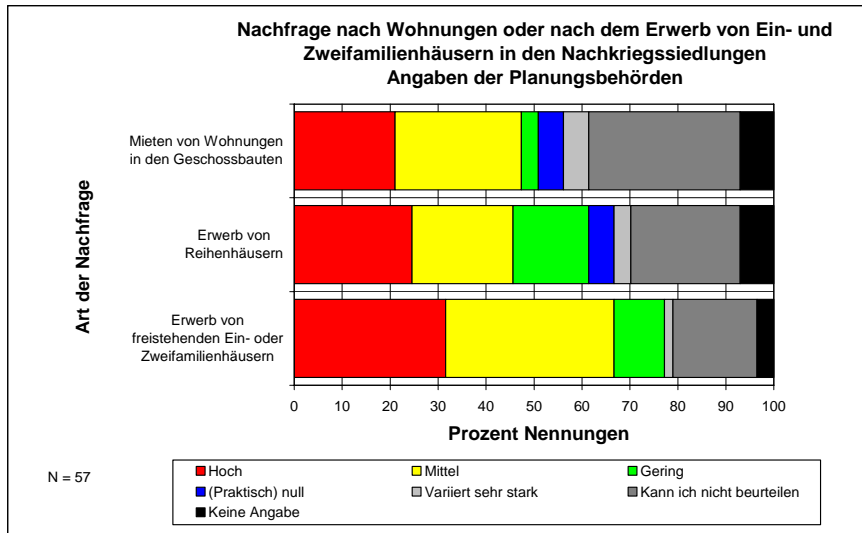


Abb. 3.11

Von daher ist die Meinung der Wohnungsbaugesellschaften zu diesem Thema von besonderer Bedeutung, die sich allerdings nur auf das Mieten von Wohnungen in den Geschossbauten bezieht. Es können somit in Abb. 3.12 ihre Angaben nur mit der ersten Zeile von Abb. 3.11 verglichen werden. Dennoch ist bemerkenswert, dass die Wohnungsbaugesellschaften die Nachfrage nach ihren Wohnungen noch etwas positiver beurteilen als die Planungsbehörden: 84 % geben an, dass sie *Hoch* oder *Mittel* sei.

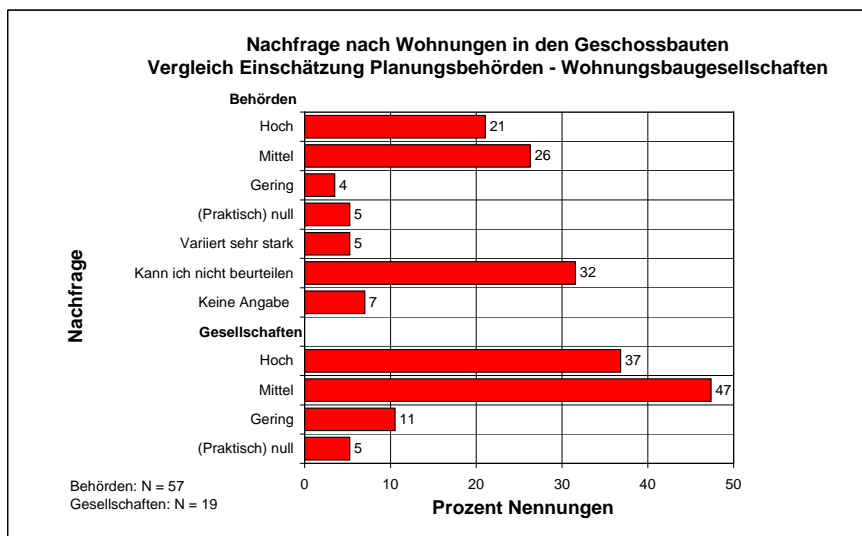


Abb. 3.12

Damit in Einklang steht auch, dass die Wohnungsbaugesellschaften angeben, in der Regel im oberen oder mittleren Bereich des Mietpiegels liegende Mietpreise erzielen zu können, während die Behörden in der Mehrzahl die Mietpreise etwas geringer vermuten, nämlich im mittleren bis unteren Bereich (Abb. 3.13).

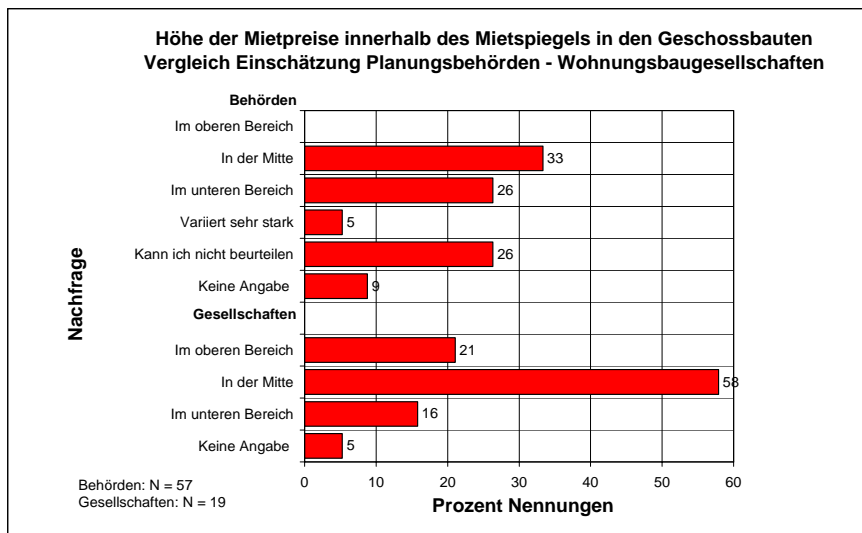


Abb. 3.13

Außer den Mietpreisen, die wir sowohl von den Planungsbehörden als auch von den Wohnungsbaugesellschaften einschätzen ließen, wurden die Behörden auch noch gebeten anzugeben, wie hoch ihrer Erfahrung nach Grundstückspreise in den Nachkriegssiedlungen gemessen an anderen Siedlungen in vergleichbarer Lage seien (Abb. 3.14): Auch hier zeigt sich ein relativ stabiles Bild der Nachkriegssiedlungen im Vergleich zu anderen – älteren oder jüngeren – Bebauungen: Eine große Mehrheit von 70 % der Befragten gab an, dass die Grundstückspreise *Ungefähr gleich* seien, nur 19 % beurteilten sie als *Geringer*.

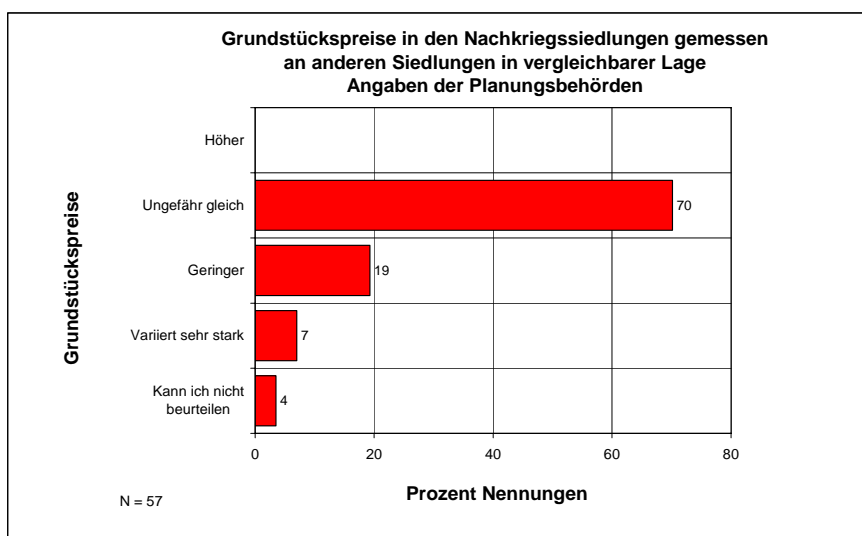


Abb. 3.14

3.5.5 Image der Nachkriegssiedlungen, Bewohnerstruktur

Die Vorstellung ist relativ weit verbreitet, dass sich Nachkriegssiedlungen durch ein hohes Durchschnittsalter der Bewohner, durch eine geringe Belegungsdichte und eine auf längere Sicht schrumpfende Bewohnerzahl auszeichnen. Von daher schien es von Interesse, von den Behörden und den Wohnungsbaugesellschaften zu erfahren, ob ihre Erfahrungen mit dieser Sichtweise übereinstimmen (Abb. 3.15).

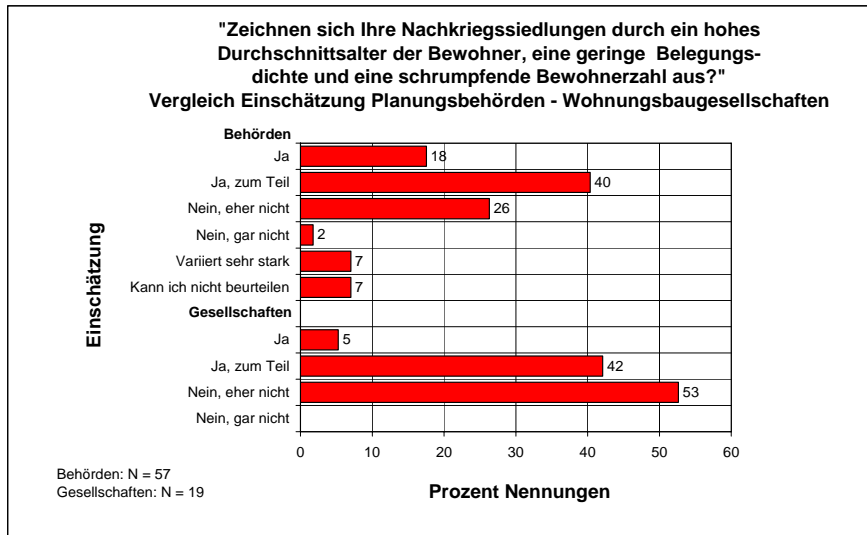


Abb. 3.15

Die Behörden stimmen der Vorstellung von einer „typischen“ Nachkriegssiedlung relativ stark zu: Nur 28 % sind der Meinung, dass sie *Eher nicht* oder *Gar nicht* zutreffe. Die Wohnungsbaugesellschaften auf der anderen Seite sind in zwei beinahe gleich große Gruppen gespalten. Die eine Hälfte (47 %) teilt dieses Stereotyp zumindest *Zum Teil*, die andere Hälfte (53 %) teilt sie *Eher nicht*. Relativ eindeutig ist auf der anderen Seite von Seiten der Wohnungsbaugesellschaften die Ablehnung der Vorstellung, dass es sich bei den Nachkriegssiedlungen, um Quartiere mit einem generell schlechten Image bei der Bevölkerung, im Sinne eines „sozialen Brennpunktes“ handle (Abb. 3.16): Die große Mehrheit von 73 % findet das Image ihrer Siedlung *Gut* oder *Eher gut*. Die Behörden sind hier etwas skeptischer, 46 % der Befragten finden es üblicherweise *Gut* oder *Eher gut*. Auf der anderen Seite sahen über ein Drittel der Behördenvertreter eine solche große Streubreite unter baulichen und sozialen Gesichtspunkte, dass sie sich eines eindeutigen Urteils enthielten und die Antwort *Variiert sehr stark* wählten.

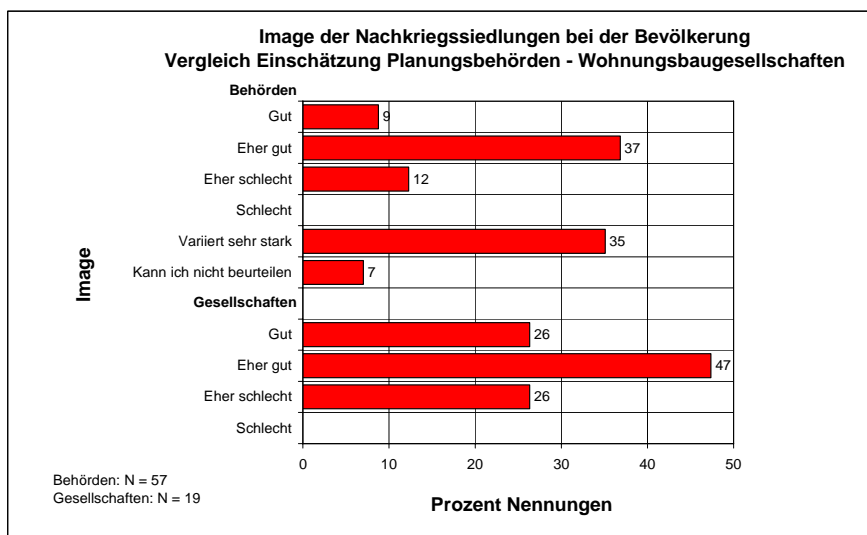


Abb. 3.16

Das Image einer Siedlung ist neben dem baulichen Zustand der Häuser sehr stark von der Bewohnerstruktur geprägt, wobei beides wiederum miteinander korreliert: Vom baulichen Standard eher bescheidene Wohnungen werden, natürlich abhängig auch vom Nachfrage-

druck, eher preisgünstig sein und daher eher für Mieter der unteren Einkommensschichten/Sozialhilfeempfänger und für Mieter ausländischer Herkunft interessant sein. Damit besteht die Gefahr der Entmischung der Siedlung, vor allem dürften sie vor allem auch auf Grund ihrer geringen Wohnfläche und einer häufig mangelhaften Infrastruktur (Läden, Kinderbetreuungseinrichtungen) für junge Haushalte mit Kindern zunehmend unattraktiv werden. Die Sichtweise der Behörden zur derzeitigen Bewohnerstruktur in den Geschossbauten und den Ein- und Zweifamilienhäusern in ihrer Kommune gibt Abb. 3.17, die Meinung der Wohnungsbaugesellschaften zur Zusammensetzung der Mieter in ihren Geschossbauten Abb. 3.18 wieder. Im Falle der Behörden ist wiederum einschränkend zu vermerken, dass sehr viele Behördenvertreter zu wenige Informationen über die Mieterstruktur besaßen, um ein Urteil abgeben zu können.

Die Sichtweise hinsichtlich der Geschossbauten ist in beiden Gruppen relativ ähnlich. Wie zu vermuten, wird der Anteil der über 65-Jährigen deutlich höher als in der Gesamtbevölkerung eingeschätzt. Das gleiche gilt für Bewohner aus unteren Einkommensschichten/Sozialhilfeempfänger, während junge Haushalte unterrepräsentiert sind. Ein auffälliger Unterschied liegt aber darin, dass die Behörden den Anteil an Mietern ausländischer Herkunft, deutlich höher einschätzen als die Wohnungsbaugesellschaften, die ihn in der Mehrzahl als *Geringer als der Bevölkerungsschnitt* (47 %) oder höchstens als *Gleich* (21 %) beurteilt haben. Die Meinung derer „vor Ort“, entspricht somit nicht durchgängig den üblichen Vorstellungen, den man sich von Nachkriegssiedlungen macht, sondern es besteht eine erhebliche Streubreite in der Bewohnerstruktur.

Die Einschätzung des Images einer Siedlung korreliert in unserem Fall sowohl bei den Daten der Behörden als auch bei denen der Wohnungsbaugesellschaften hoch negativ mit dem Anteil an Mietern ausländischer Herkunft und mit dem an Bewohnern aus unteren Einkommensschichten/Sozialhilfeempfängern, d. h. eine Siedlung wird um so schlechter beurteilt, je höher der Anteil dieser Gruppen ist. Auf der anderen Seite zeigt sich kaum ein Einfluss der Zahl der über 65-Jährigen oder des Anteils junger Haushalte auf das Image, sie sind in dieser Hinsicht als neutral einzustufen. Da das Image der Siedlungen aus der Sicht der Wohnungsbaugesellschaften überwiegend gut ist, mag dies u. a. auf das Bemühen der Eigentümer zurückzuführen sein, den Anteil ausländischer Mieter nicht über Gebühr anwachsen zu lassen, sondern eine Durchmischung der verschiedensten Bewohnergruppen aufrecht zu erhalten.

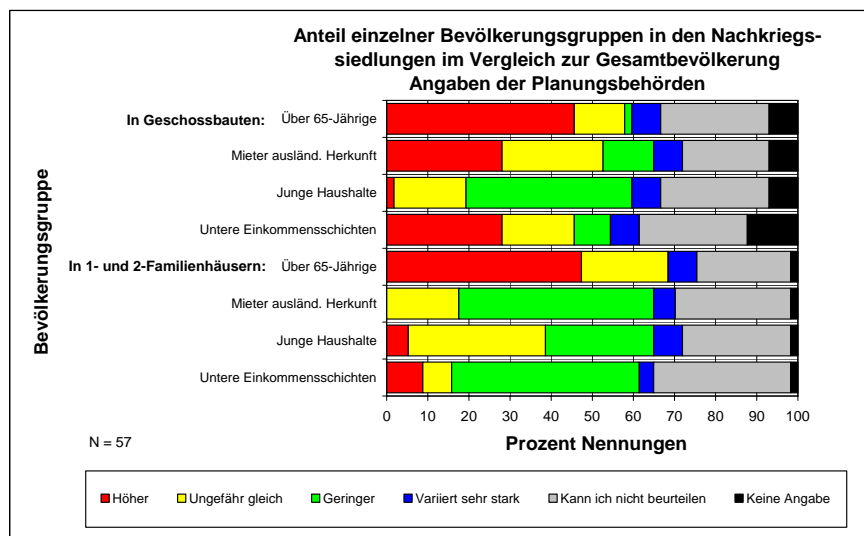


Abb. 3.17

Zu erwähnen bleibt noch, dass die Angaben der Behörden zur Zusammensetzung der Bewohner der Ein- und Zweifamilienhäuser in Abb. 3.17 den Erwartungen entsprechen: Ein sehr hoher Prozentsatz über 65-Jähriger, während die übrigen Gruppen nur unterdurchschnittlich vertreten sind. Ansonsten standen die Probleme der Ein- und Zweifamilienhäuser in den Nachkriegssiedlungen nicht im Mittelpunkt dieser Arbeit. Sie wären aber zweifellos einer näheren Untersuchung wert, da der hohe Anteil an älteren Bewohnern/Eigentümern in den nächsten Jahren durch Freiwerden der Häuser, sei es durch Tod der Besitzer oder durch Wechsel in ein Alten-/Pflegeheim, einen erheblichen Veränderungsdruck nach sich ziehen dürfte.

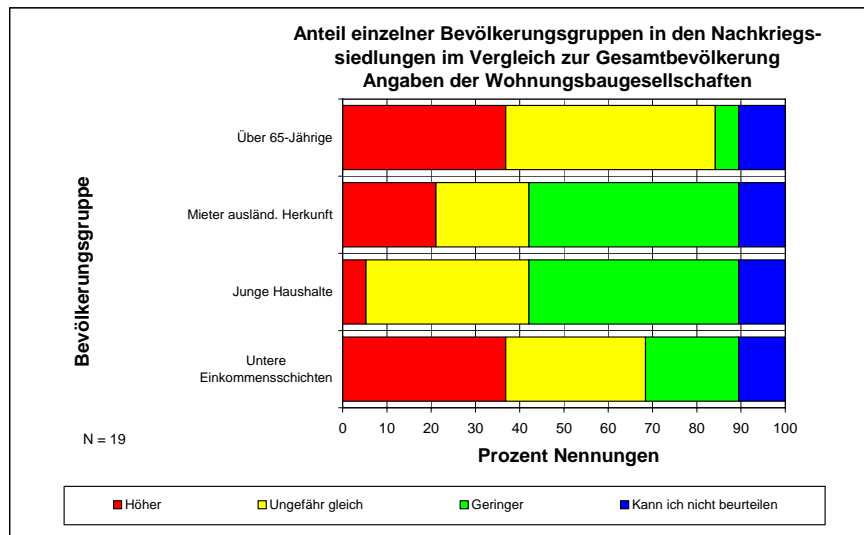


Abb. 3.18

Der hohe Anteil an älteren Bewohnern in den Geschossbauten, die selten an einem Wohnungswechsel interessiert oder dazu in der Lage sind, dürfte neben dem relativ guten Zustand der Wohnungen zu einem gewissen Teil die Angaben der Wohnungsbaugesellschaften zur Fluktuation in ihren Geschossbauten erklären (Abb. 3.19): 79 % der Befragten bezeichnen sie als *Gering*.

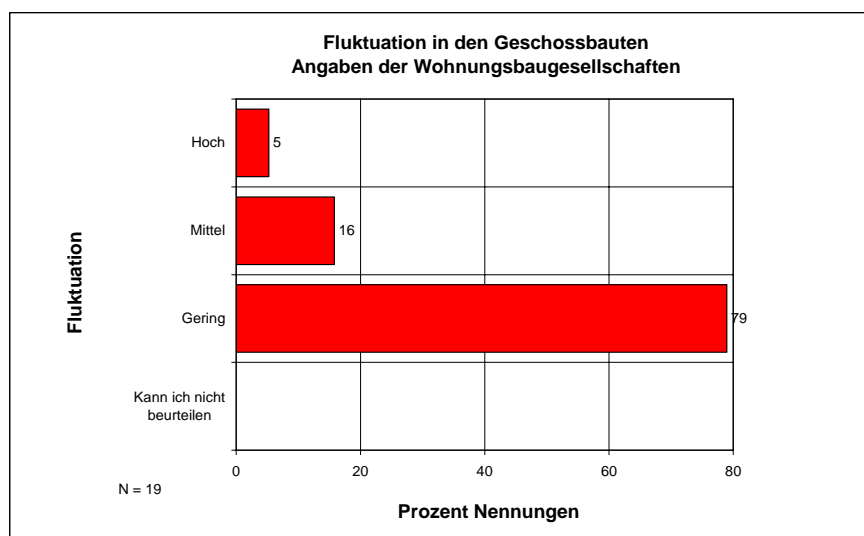


Abb. 3.19

3.5.6 Zukünftige Probleme der Nachkriegssiedlungen

Nach der recht positiven Beurteilung des derzeitigen Zustands der Nachkriegssiedlungen hinsichtlich Nachfrage, Mietpreisen, Grundstückspreisen und des weitgehenden Fehlens „sozialer Brennpunkte“ stellt sich die Frage nach der zukünftigen Entwicklung der Nachkriegssiedlungen. Glauben die Befragten, dass der derzeitige Zustand weitgehend erhalten bleibt oder fürchten sie zunehmende Probleme, wenn sie an den baulichen Zustand der immer älter werdenden Gebäude, an die Infrastruktur der Siedlung und an die demographische Entwicklung denken?

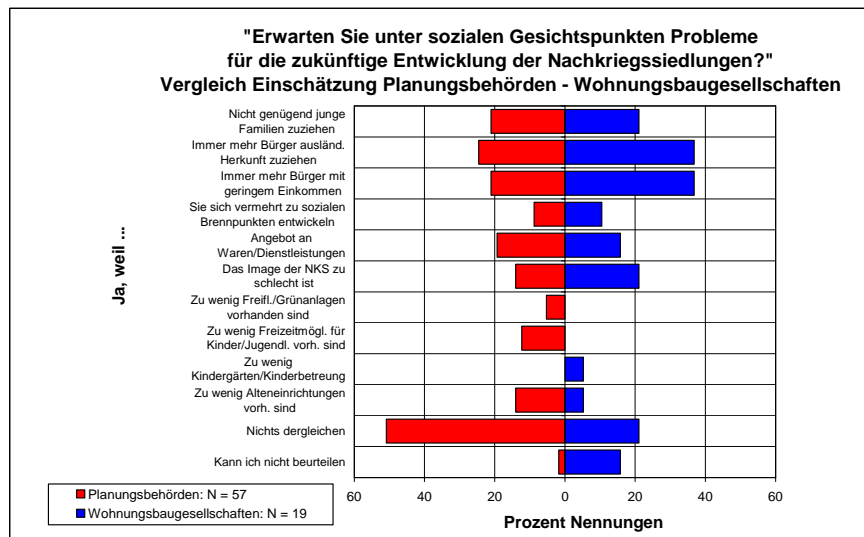


Abb. 3.20

In Abb. 3.20 sind die Antworten auf 12 vorgegebene, mögliche zukünftige soziale Probleme wiedergegeben. Auffallend ist als erstes, dass die Hälfte der Behördenvertreter (51 %) die Antwort *Nichts dergleichen* wählte, also offensichtlich zumindest in sozialer Hinsicht keinerlei Probleme auf die Nachkriegssiedlungen zukommen sieht. Sehr viel vorsichtiger waren in diesem Punkt die Wohnungsbaugesellschaften: Nur 21 % waren hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung so optimistisch, dass sie diese Antwortkategorie wählten. Sie sahen auch in den meisten anderen vorgegebenen Kategorien etwas mehr Probleme auf sich zukommen als die Planungsbehörden, aber die Rangreihe der Probleme war in beiden Gruppen die gleiche: Vor allem die Befürchtung, dass *Nicht genügend junge Familien zuziehen*, dass *Immer mehr Bürger ausländischer Herkunft zuziehen* und dass *Immer mehr Bürger mit geringem Einkommen zuziehen*, wurde in beiden Gruppen als vorrangiges Problem gesehen. Es ist im Grunde einer Fortschreibung von Tendenzen, die heute schon erkennbar sind, aber im Moment noch nicht als allzu gravierend erlebt werden. Damit zusammenhängend befürchten auch 21 % der Befragten der Wohnungsbaugesellschaften, dass *das Image der Nachkriegssiedlungen zu schlecht werden* könnte. Wie oben bereits erwähnt, korreliert ja das Image einer Siedlung vor allem mit dem Ausländeranteil und dem Anteil an einkommensschwachen Bewohnern. Auf der anderen Seite werden sehr dramatische Verschlechterungen in Richtung *Sozialer Brennpunkte* auch wiederum nicht befürchtet. Auffallend ist, dass *Fehlende Einrichtungen für Kinder* (Freiflächen/Grünanlagen, Kindergärten, Kinderbetreuung) und *Zu wenig Alteinrichtungen* kaum als Problem gesehen werden. Dies mag darauf hinweisen, dass ein vermehrter Zuzug von jungen Familien in diese Siedlungen auch zukünftig nicht erwartet wird. Erstaunlicher ist allerdings, dass bei dem hohen Anteil alter Menschen, der schon heute in den Siedlungen lebt, ein Mangel an Alteinrichtungen nicht als Problem gesehen wird.

Vielleicht wird angenommen, dass eben dann reagiert wird, wenn tatsächlich ein erhöhter Bedarf besteht, wodurch kein „Problem“ im eigentlichen Sinne damit erwartet wird.

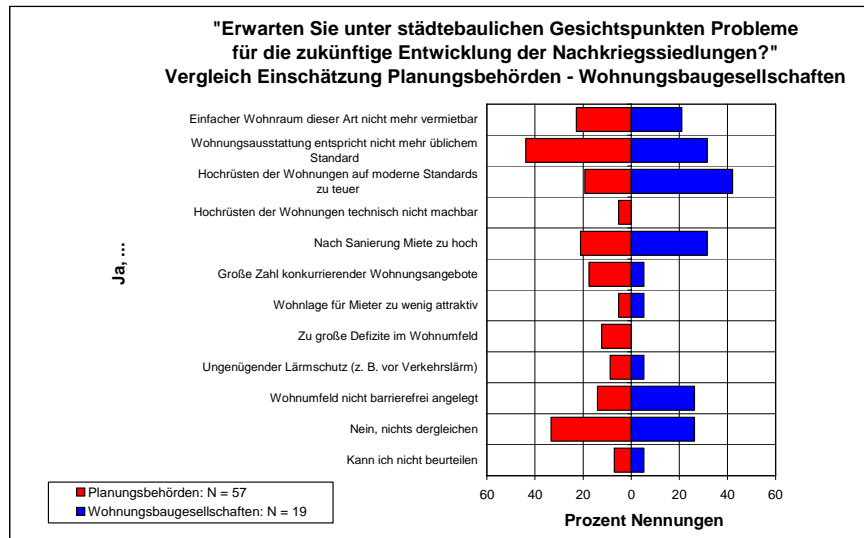


Abb. 3.21

Nicht ganz so optimistisch sind die Planungsbehörden, wenn sie an die zukünftige Entwicklung der Nachkriegssiedlungen unter städtebaulichen Aspekten denken: „Nur“ 33 % wählen diesmal die Antwortalternative *Nichts dergleichen*, beinahe ebenso viele wie die Wohnungsbaugesellschaften mit 26 % (Abb. 3.21). Auch in diesem Fall ist die Rangreihe der Probleme, von den größten zu den kleinsten, in beiden Gruppen annähernd gleich, mit einem durchgehend etwas größeren Prozentsatz an Befürchtungen bei den Wohnungsbaugesellschaften. Letztere sehen vor allem den Kostenfaktor beim *Hochrüsten der Wohnungen auf moderne Standards* (42 % Nennungen) als entscheidendes Problem an. Alle anderen, ebenfalls häufig genannten Aspekte, *Einfacher Wohnraum dieser Art nicht mehr vermietbar*, *Wohnungsausstattung entspricht nicht mehr üblichen Standards* und *Nach Sanierung Miete zu hoch*, hängen alle damit zusammen, d. h. sie zeigen eine hohe Korrelation mit der Befürchtung, dass das Hochrüsten der Wohnungen zukünftig nicht mehr rentabel sein könnte.

Immerhin 26 % der Wohnungsbaugesellschaften sehen als Problem, dass das Wohnumfeld nicht barrierefrei angelegt ist, ein Punkt in dem bis jetzt praktisch gar nicht investiert wurde (s. Abb. 3.10). Es werden also Probleme für ältere Menschen vor allem im baulichen Zustand der Wohnungen gesehen, weniger in einem Angebot an Alteneinrichtungen wie es in Abb. 3.20 abgefragt wurde.

Interessant ist wiederum, wo keine oder nur wenige Probleme für die zukünftige Entwicklung gesehen werden: Es sind dies *Große Zahl konkurrierender Wohnungsangebote*, was bedeutet, dass die Nachfragesituation auch weiterhin positiv bewertet wird und *Wohnlage für Mieter zu wenig attraktiv*, *Zu große Defizite im Wohnumfeld* und *Ungenügender Lärmschutz (z. B. vor Verkehrslärm)*. Dies zeigt, dass die Wohnlage eher positiv gesehen wird und der wiederholt beklagte Mangel an Versorgungseinrichtungen und die Lärmbelastigung vor allem durch den Verkehr nicht als so gravierend angesehen werden, dass sie eine erhebliche Beeinträchtigung der Zukunftschancen darstellen würden.

3.5.7 Engagement der Kommunen

Die Antworten auf die Frage danach, ob sich die Kommunen für die Nachkriegssiedlungen engagieren sollten oder ob man die Entwicklung eher dem Markt überlassen sollte (Abb. 3.22), zeigt eine gewissen Unentschlossenheit bei den Befragten: Annähernd die Hälfte in beiden Gruppen antwort mit *Teils-teils*, kann sich also nicht eindeutig zwischen den beiden Polen entscheiden.

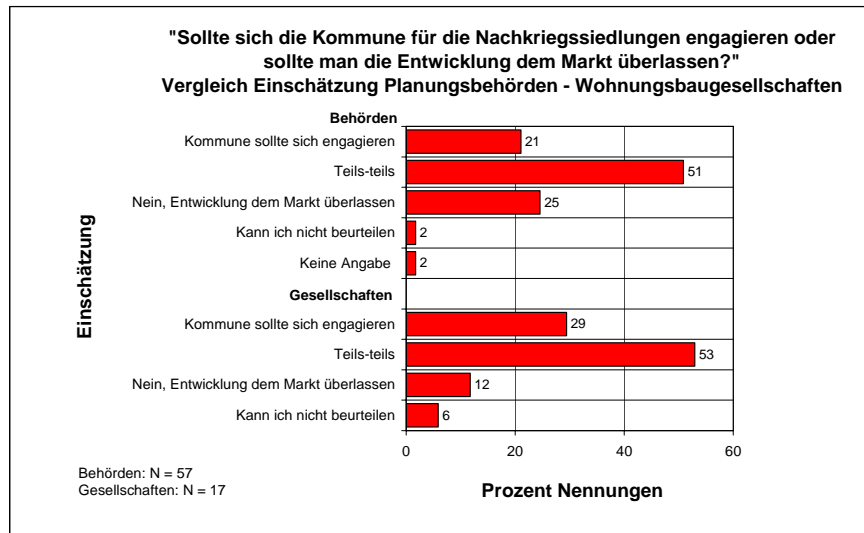


Abb. 3.22

Unabhängig von dieser eher theoretischen Frage wurden beide Gruppen auch danach gefragt, welche kommunalen Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes in den Nachkriegssiedlungen bereits durchgeführt wurden bzw. welche bis jetzt nicht durchgeführt wurden (z. B. aus finanziellen Gründen), aber dennoch längerfristig wichtig wären. Daneben gab es noch die Antwortkategorie *Nicht wichtig*.

Die Antworten der Planungsbehörden in Abb. 3.23 zeigen eine klare Präferenz der kommunalen Maßnahmen auf dem Gebiet der Verkehrserschließung. Die häufigsten Nennungen für *Bereits durchgeführt* finden sich bei *Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs* (65 %), *Verkehrsberuhigung in der Siedlung* (49 %), *Anlegen von Rad- und Fußwegen* (30 %), *Ausbau der Straßen*, *Verbesserung der Verkehrsanbindung* (28 %) und *Bessere Verkehrsverbindung zu Schulen und Gymnasien* (28 %), wobei der Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs die höchste Priorität genießt. Relativ wenig wurde dagegen mit 19 % in *Einrichtungen für den ruhenden Verkehr* (z. B. *Stellplätze, Parkplätze, Tiefgaragen*) investiert, was aber immerhin von 40 % der Behördenvertreter als wichtig angesehen wird. Die Parkplatznot in den Nachkriegssiedlungen wurde auch in den der Befragung vorangegangenen Interviews immer wieder beklagt.

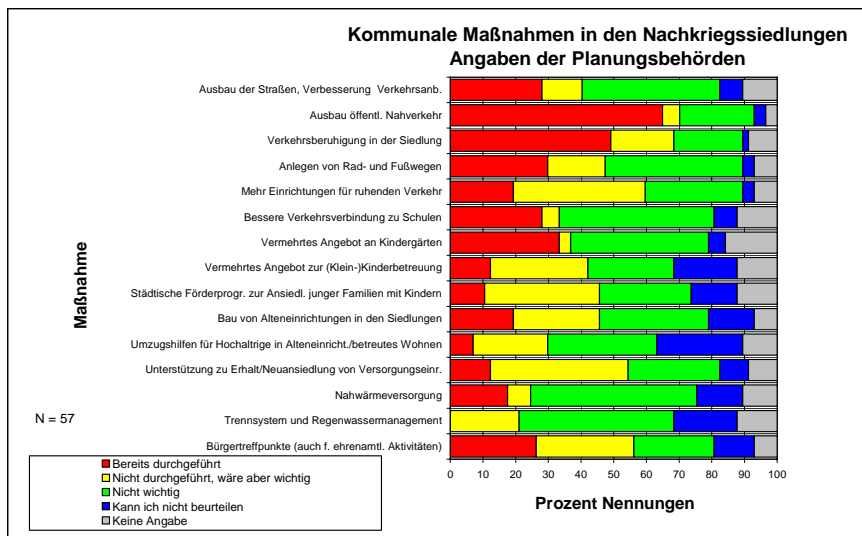


Abb. 3.23

Während sich die Stadt für ein *Vermehrtes Angebot an Kindergärten* noch relativ stark engagierte (33 % Nennungen), wird von anderen Förder- und Betreuungsprogrammen, sei es für Kleinkinder, junge Familien, Senioren oder für eine Verbesserung des Waren- und Dienstleistungsangebots nur wenig berichtet. Ein Bedarf in dieser Richtung wird allerdings durchaus gesehen: So reichen die *Wäre wichtig*-Antworten von 23 % für *Umzugshilfen für Hochaltrige in Alteinrichtungen oder betreutes Wohnen*, über 35 % für *Städtische Förderprogramme zur Ansiedlung junger Familien mit Kindern* bis zu 42 % für *Unterstützung zum Erhalt oder zur Neuansiedlung von Versorgungseinrichtungen in den Siedlungen*. Letzteres war auch in den Interviews ein immer wieder beklagtes Defizit in den Nachkriegssiedlungen. Ein breites Meinungsspektrum zeigt sich bei der Frage nach *Bürgertreffpunkten (auch für ehrenamtliche Aktivitäten)*: Ein knappes Drittel der Behördenvertreter gibt an, diese bereits eingerichtet zu haben, während jeweils ungefähr gleich viele diese für *Nicht wichtig* oder *Zwar nicht durchgeführt, aber durchaus für wichtig* hält.

Noch sehr wenig getan wurde von städtischer Seite für die *Nahwärmeversorgung* und noch gar nichts für *Trennsystem und Regenwassermanagement*. Beides wird zudem von der Hälfte der Befragten als *Nicht wichtig* angesehen.

Die Antworten der Wohnungsbaugesellschaften sind in fast allen Punkten ein perfektes Abbild der Angaben der Planungsbehörden (Abb. 3.24). Auffallend ist allerdings der durchgängig hohe Anteil an *Kann ich nicht beurteilen*-Antworten, der eher untypisch ist für das Antwortverhalten der Wohnungsbaugesellschaften. Sehr hoch ist dieser Anteil vor allem bei Fragen nach Betreuungs- und Förderangeboten jeder Art, was auf eine gewisse, allerdings eher unentschiedene Skepsis hinsichtlich dieser Art staatlicher Intervention spricht. Auch mag darin das Gefühl zum Ausdruck kommen, mehr für den baulichen und wirtschaftlichen Teil der Nachkriegssiedlungen zuständig zu sein als für den Sozialbereich.

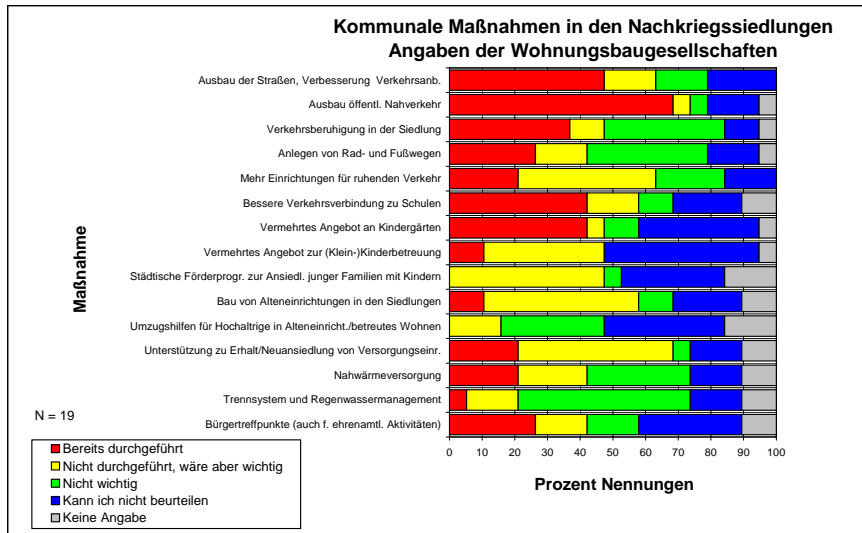


Abb. 3.24

3.5.8 Staatliche Förderung von Nachkriegssiedlungen

Die Mehrheit der Gemeinden (65 %) setzt nach Angaben der Planungsbehörden keine staatlichen Förderinstrumente in den Nachkriegssiedlungen ein. In ähnlicher Größenordnung liegen die Antworten der Wohnungsbaugesellschaften: 74 % machen keinen Gebrauch von staatlicher Förderung (Abb. 3.25 und Abb. 3.26).

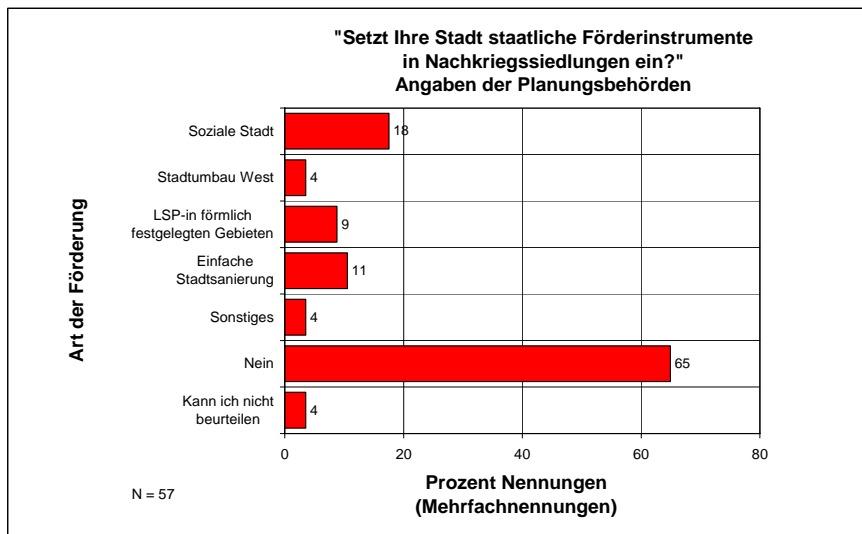


Abb. 3.25

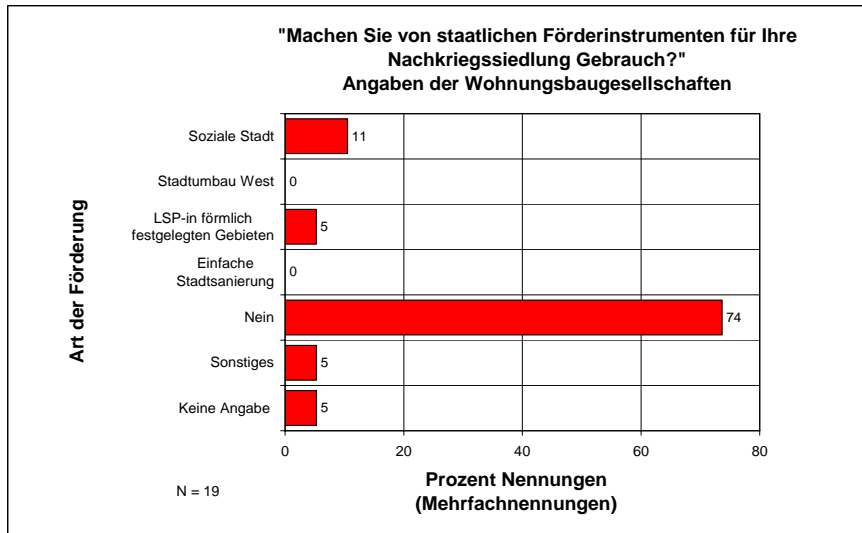


Abb. 3.26

Obwohl nur wenig staatliche Förderinstrumente für Nachkriegssiedlungen eingesetzt werden, ist die Mehrheit der befragten Behördenvertreter (42 %) der Meinung, dass sie ausreichen und keine zusätzlichen Fördermöglichkeiten nötig wären (Abb. 3.27). Bei den Wohnungsbaugesellschaften sind die Prozentzahlen bei den *Ja, reichen aus*-Antworten etwas kleiner (35 %), aber die Gruppe derer, die sich für mehr staatliche Zuschüsse ausspricht, ist mit ebenfalls 35 % genauso groß.

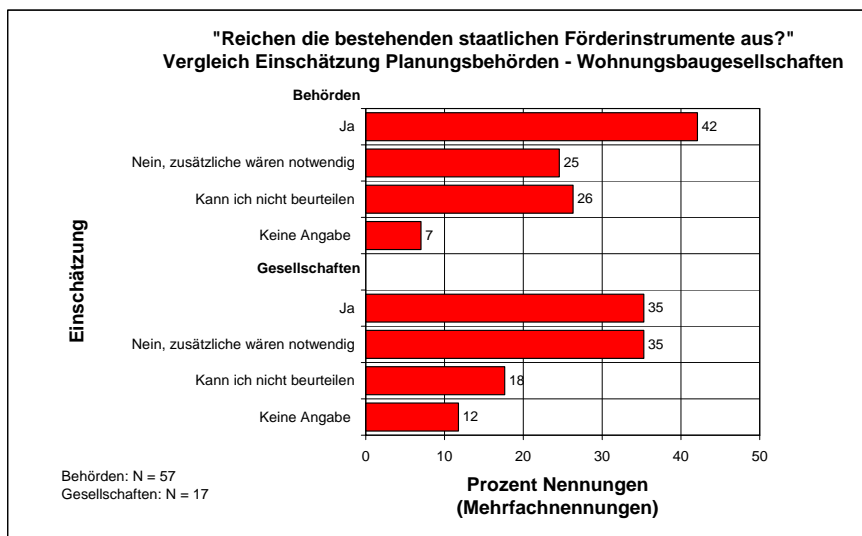


Abb. 3.27

3.5.9 Forderungen an den Gesetzgeber

Bei den Forderungen an den Gesetzgeber zum Thema ‚Nachkriegssiedlung‘ unterscheiden sich die Planungsbehörden und die Wohnungsbaugesellschaften erheblich (Abb. 3.28). Während 71 % der Wohnungsbaugesellschaften für eine *Lockerung der baurechtlichen Vorschriften* und 47 % für die *Möglichkeit zur Abbruchkündigung (wie in Ostdeutschland)* plädieren, sind die Behörden in diesen Punkten sehr zurückhaltend: Nur 9 % bzw. 5 % sind dieser Meinung. Auch eine *Änderung des Planungs- und Bauordnungsrechtes*, für das sich 41 % der Wohnungsbaugesellschaften aussprechen, befürworteten nur 4 % der Behördenvertreter. Auf der anderen Seite wünschen sich 67 % der Planungsbehörden eine *Gleichstellung von*

Neubau- und Bestandsförderung, die wiederum nur 35 % der Wohnungsbaugesellschaften dringlich erscheint.

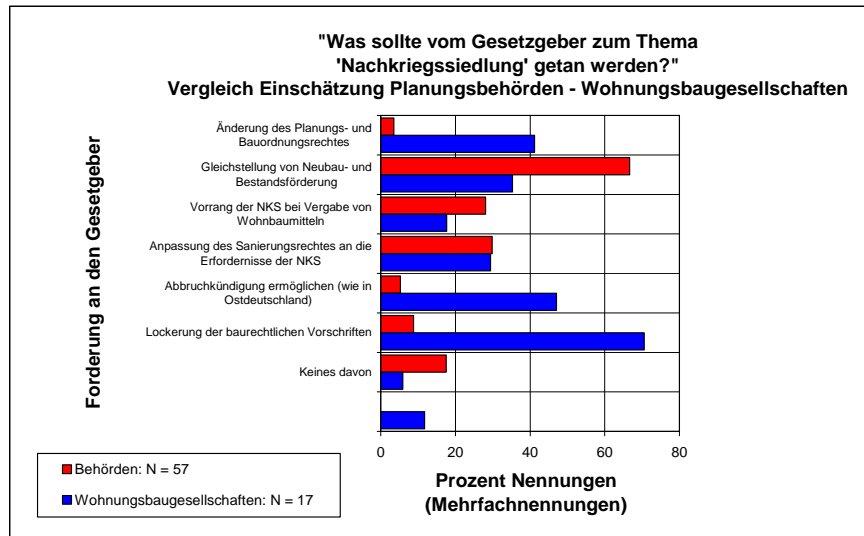


Abb. 3.28

3.5.10 Bebauungsplan

Nur 37 % der Behördenvertreter geben an, dass in *In (praktisch) allen* ihrer Nachkriegssiedlungen ein qualifizierter Bebauungsplan vorliegt und nur bei 28 % der Befragten gibt es solche Bebauungspläne zumindest *In einigen* Gebieten, während zusammengenommen 31 % von *Wenigen* oder (*Praktisch*) *keinen* Nachkriegssiedlungen mit Bebauungsplan berichten (Abb. 3.29).



Abb. 3.29

Anträge auf Befreiungen vom Bebauungsplan werden recht häufig gestellt: 33 % der Planungsbehörden berichten, dass es *Häufig* zu solchen Anträgen kommt, 39 %, dass dies *Gelegentlich* der Fall sei (Abb. 3.30). In den meisten Fällen werden diese Befreiungen wohl auch erteilt, wie aus dem unteren Teil der Abb. 3.30 zu entnehmen ist.

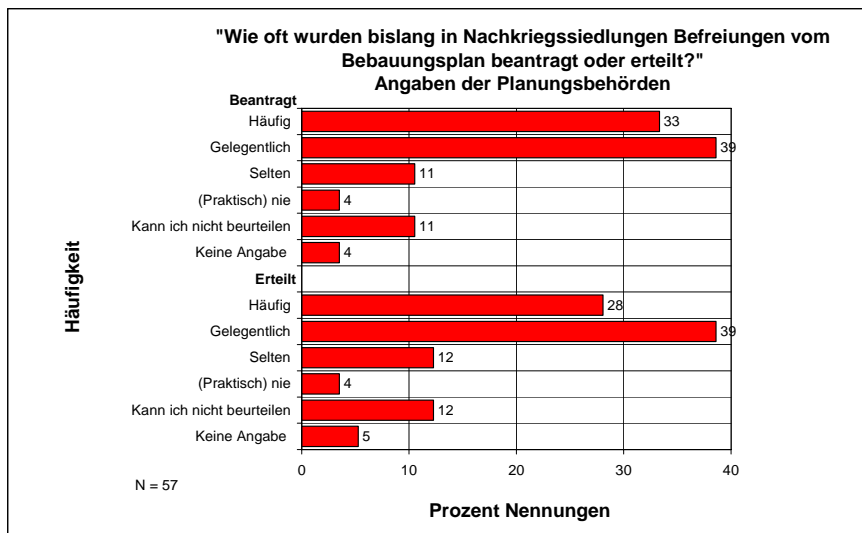


Abb. 3.30

Dass Bauanträge wegen Verstoßes gegen den Bebauungsplan abgelehnt werden müssen, kommt nur selten vor. Vor allem in den Geschossbauten dominiert die Antwort *Selten* oder *(Praktisch) nie* mit zusammengekommen 63 % Nennungen (Abb. 3.31). Nur bei den in der Regel in Privatbesitz befindlichen Reihenhäusern und den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sind die Antworten *Gelegentlich* mit 16 % und 18 % etwas häufiger als bei den Geschossbauten mit 9 %.

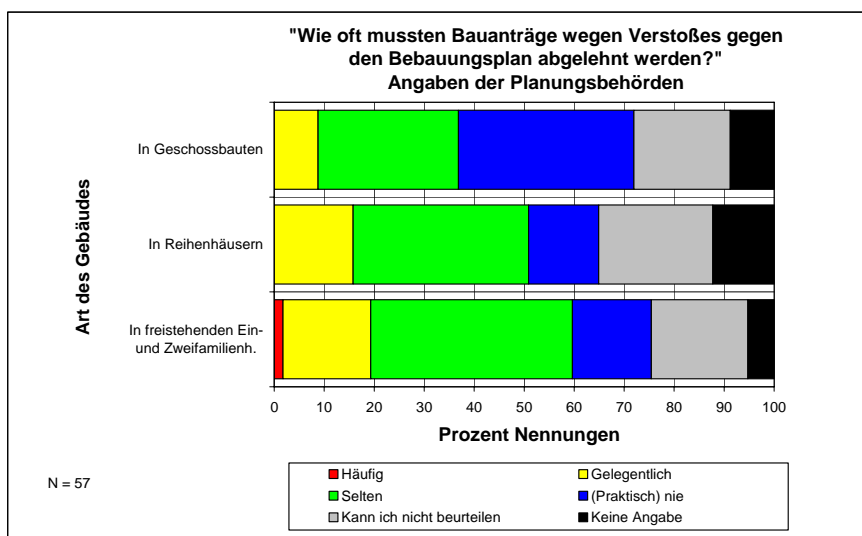


Abb. 3.31

Das Interesse der Eigentümer an einer Änderung des Bebauungsplans ist aus Sicht der Planungsbehörden relativ hoch, aber je nach Vorhaben unterschiedlich (Abb. 3.32). Vor allem die *Zulassung des Dachausbaus* und die *Zulassung von Dachaufbauten* werden recht oft beantragt: 36 % und 39 % der Behördenvertreter geben an, dass dies *Häufig* vorkomme. Den nächsten Platz nimmt der Antrag auf *Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen* ein, der nach Meinung von 27 % der Befragten *Häufig* vorkommt. Eine deutlich geringere Rolle spielen dagegen die *Zulassung von Nebenanlagen auf dem Baugrundstück* und eine *Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung*.

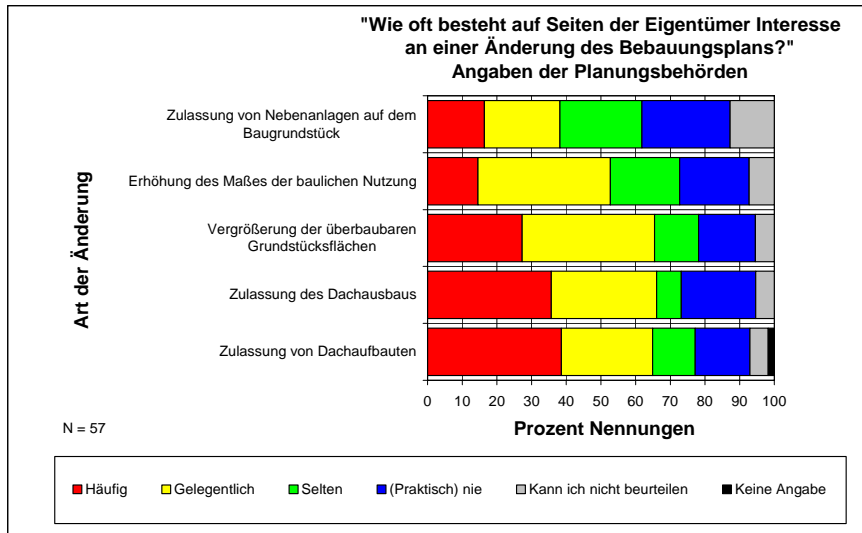


Abb. 3.32

Diese Fragen wurden in etwas abgewandelter Form den Wohnungsbaugesellschaften gestellt. Sie wurden konkret danach gefragt, in welchen Punkten sie Änderungen des Bebauungsplans in ihrer Nachkriegssiedlung für notwendig halten und welche bereits realisiert wurden (Abb. 3.33).

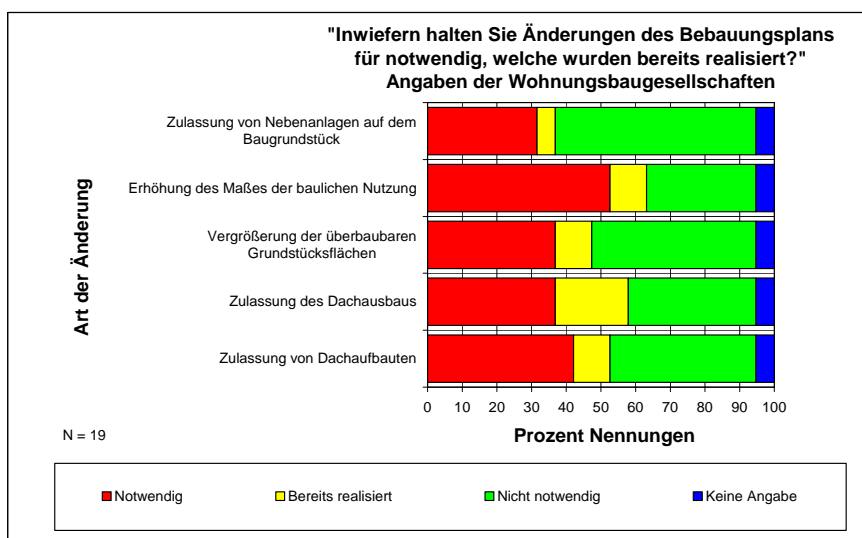


Abb. 3.33

Aus Sicht der Wohnungsbaugesellschaften wurde nur eine Änderung des Bebauungsplans zum *Dachausbau* in nennenswertem Umfang bereits realisiert (21 % Nennungen), alle anderen *Bereits realisiert*-Antworten sind sehr gering und liegen zwischen 5 % und 11 %. Auf der anderen Seite betonen die Wohnungsbaugesellschaften sehr stark die Notwendigkeit einer Änderung ihres Bebauungsplans: Alle *Notwendig*-Antworten liegen zwischen 32 % für *Zulassung von Nebenanlagen auf dem Baugrundstück* und 53 % für *Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung*.

3.5.11 Einschätzung der Zukunftschancen der Nachkriegssiedlungen

Bereits in Kapitel 3.5.6 wurden die Teilnehmer neben ihrer Einschätzung des derzeitigen Zustands der Nachkriegssiedlungen im Detail auch nach ihrer Meinung zu möglichen zukünftigen Problemen städtebaulicher und sozialer Art befragt. Am Ende des Bogens wurden sie zusätzlich um eine generelle Einschätzung der Zukunftschancen der Nachkriegssiedlungen in den nächsten 10 – 15 Jahren gebeten.

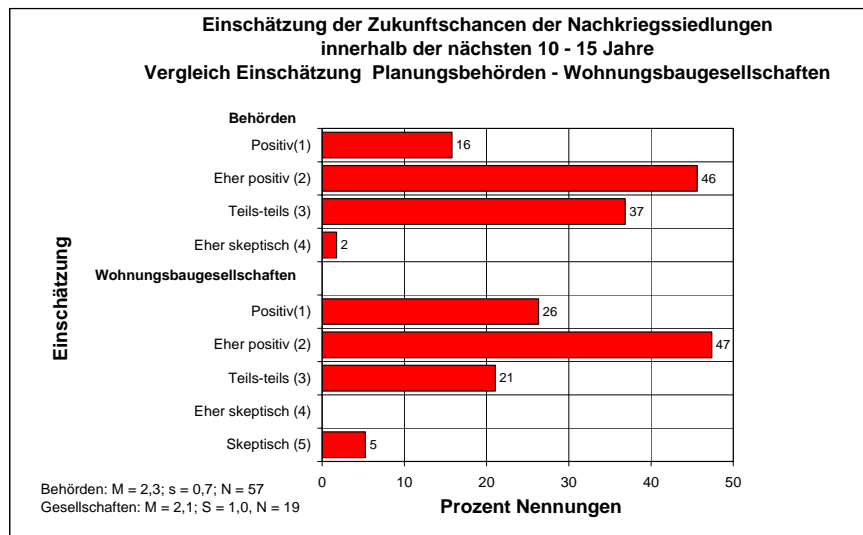


Abb. 3.34

In Übereinstimmung mit dem generell eher positiven Bild, das sich in den vorangegangenen Kapiteln abgezeichnet hat, sehen beide Gruppen auch die Zukunftschancen der Nachkriegssiedlungen eher optimistisch (Abb. 3.34). Genau 62 % der Behörden geben das Urteil *Positiv* oder *Eher positiv* ab, bei den Wohnungsbaugesellschaften sind es vergleichbare 73 %. Dementsprechend unterscheiden sich auch in den Mittelwerten, berechnet aus der Skala von (1) für *Positiv* bis (5) für *Skeptisch*, beide Gruppen praktisch nicht. Der Wert liegt in beiden Fällen in der Nähe der Zahl 2, was einem *Eher positiv*-Urteil entspricht. Wir haben also auch hier, sowohl hinsichtlich der allgemeinen Sicht der Planungsbehörden als auch hinsichtlich der Meinung bezogen auf ein konkretes Wohngebiet, eine sehr hohe Übereinstimmung zwischen beiden Gruppen.

Einen speziell für die Wohnungsbaugesellschaften wichtigen Punkt stellt die Abschätzung der zukünftigen Entwicklung des Nachfragepotentials nach den Wohnungen in den Geschossbauten dar, da davon sehr stark die Investitionsneigung bestimmt werden dürfte (Abb. 3.35). Auch hier zeichnet sich ein eher optimistisches Bild ab: Nur 5 % (was bei dieser kleinen Stichprobe gerade einmal einem einzigen Teilnehmer entspricht) befürchten, dass die Nachfrage *Etwas zurückgehen* dürfte. Alle anderen gehen entweder davon aus, dass sie *Ungefähr gleich bleiben* oder sogar zumindest *Etwas zunehmen* wird (insgesamt 42 %).

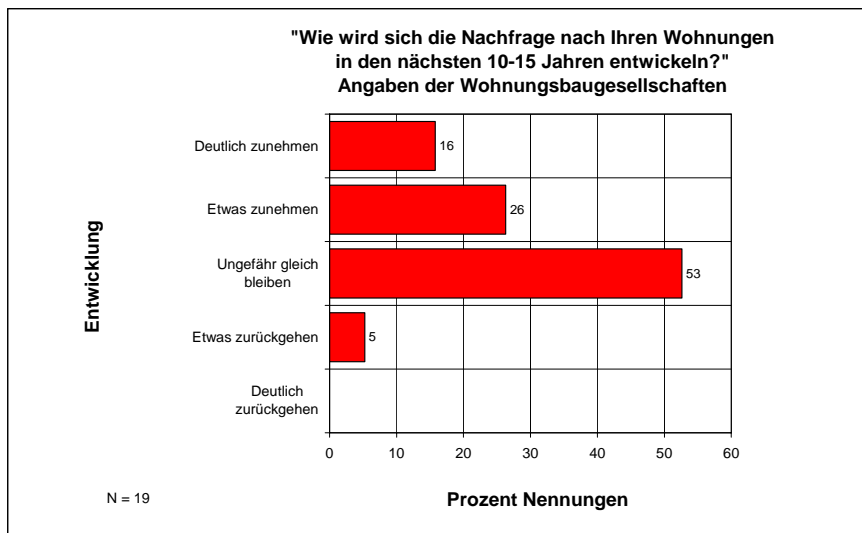


Abb. 3.35

3.5.12 Langfristiger Wohnungsbedarf und Flächenverbrauch

Außer der Beurteilung speziell der Nachkriegssiedlungen wurden die Teilnehmer auch um eine generelle Einschätzung des zukünftigen Wohnungsbedarfs in den Innenstädten und in den Neubaugebieten am Stadtrand gebeten. Der Schwerpunkt lag dabei vor allem in der Beurteilung des damit verbundenen Flächenverbrauchs. Zur Einstimmung wurden die Befragten mit der These *Langfristig werden wir durch den Bevölkerungsrückgang einen erhöhten Wohnungsleerstand in den Innenstädten haben, verbunden mit einem erhöhten Flächenverbrauch durch Neubaugebiete am Stadtrand* konfrontiert. Sie wurden dann gebeten anzugeben, inwieweit sie dieser Behauptung zustimmen oder nicht. Da die Frage aus zwei voneinander unabhängigen Teilkomplexen besteht – Wohnungsleerstand in den Innenstädten und erhöhter Flächenverbrauch in Neubaugebieten – wurden diese auch unabhängig voneinander abgefragt. Die Antworten der Planungsbehörden gibt Abb. 3.36 wieder, die der Wohnungsbaugesellschaften Abb. 3.37.

Die Sichtweise beider Gruppen ist wiederum sehr ähnlich, wenn man von kleineren Abweichungen in den Prozentzahlen absieht, die bei einer solch kleinen Stichprobe wie die der Wohnungsbaugesellschaften unvermeidlich sein dürften. Beide Gruppen sind in der Frage des Wohnungsleerstands gespalten: Jeweils mehr als die Hälfte befürchtet ihn *Eher nicht* oder *Gar nicht*, wobei die Wohnungsbaugesellschaften noch etwas optimistischer sind als die Behörden, aber eine nicht zu vernachlässigende Zahl von Befragten (44 % bei den Behörden und 30 % bei den Gesellschaften) sehen hier durchaus ein Problem für die Zukunft. Auch über einen zukünftigen erhöhten Flächenverbrauch in den Neubaugebieten haben beide Gruppen vergleichbare Meinungen. Über die Hälfte der Befragten glaubt, dass er zunehmen wird, aber immerhin ungefähr ein Drittel ist nicht dieser Meinung.

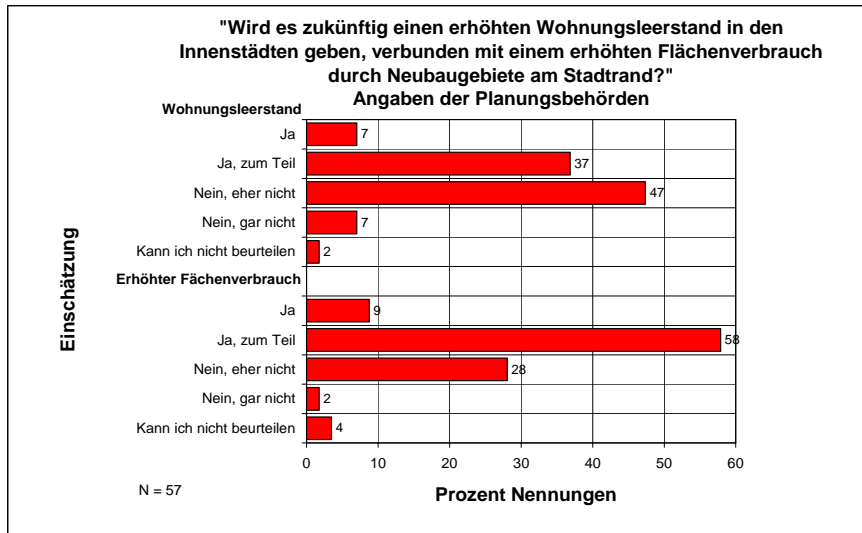


Abb. 3.36

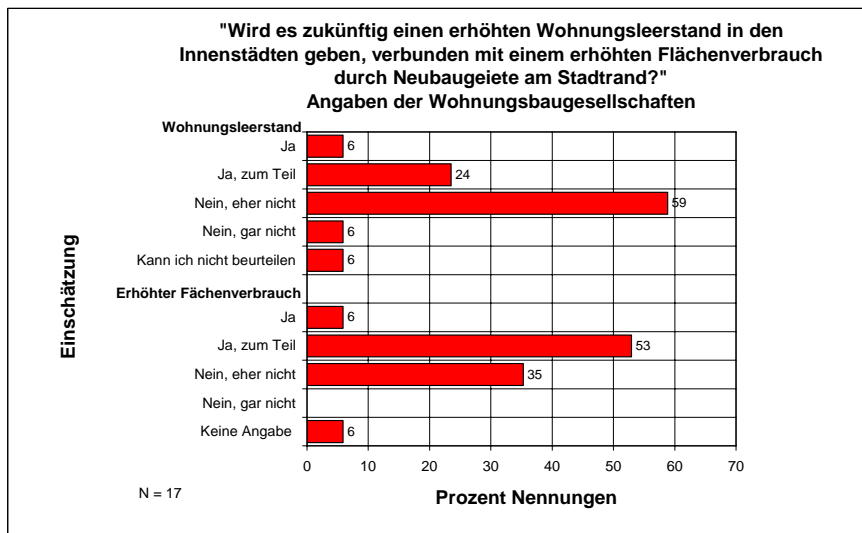


Abb. 3.37

3.5.13 Flächenreduktion und Nachkriegssiedlungen

Das Land Baden-Württemberg strebt an, die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke bis 2010 deutlich zu reduzieren. Dieser geplanten Flächenreduktion stehen beide Gruppen recht positiv gegenüber, wobei die Planungsbehörden die staatlichen Vorstellungen noch etwas stärker unterstützen als die Wohnungsbaugesellschaften: 60 % begrüßen eine Reduktion des Flächenverbrauchs vorbehaltlos und weitere 33 % *Zum Teil*, während bei den Wohnungsbaugesellschaften die entsprechenden Zahlen etwas darunter, nämlich bei 18 % und 47 % liegen und 29 % dieses Ziel für *Eher nicht wichtig* halten (Abb. 3.38).

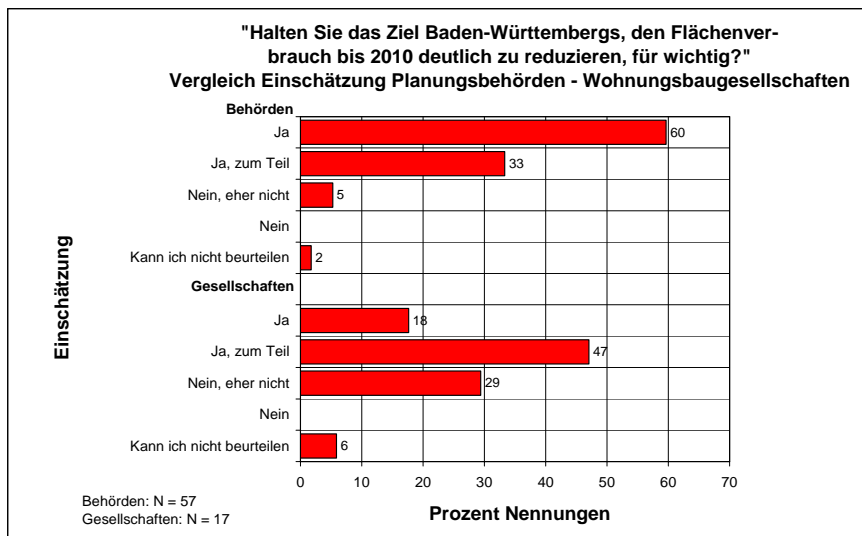


Abb. 3.38

Sehr ausgeprägt war auch die Zustimmung auf die Frage, ob die nachhaltige Entwicklung der Nachkriegssiedlungen einen Beitrag zu diesem Ziel leisten könnte, d. h. mithelfen könnte, den Flächenverbrauch durch Neubaugebiete zu reduzieren (Abb. 3.39): Dies bejahten 72 % der Behörden und sogar 94 % der Wohnungsbaugesellschaften, wenn auch zumeist mit der eher vorsichtigen Antwort *Ja, zum Teil*. Nur 26 % der Behördenvertreter waren mit dem Urteil *Nein, eher nicht* etwas skeptischer als die übrigen Befragten, aber keiner war dezidiert der Meinung, dass die Nachkriegssiedlungen überhaupt nicht mithelfen könnten, den Flächenverbrauch zu reduzieren.

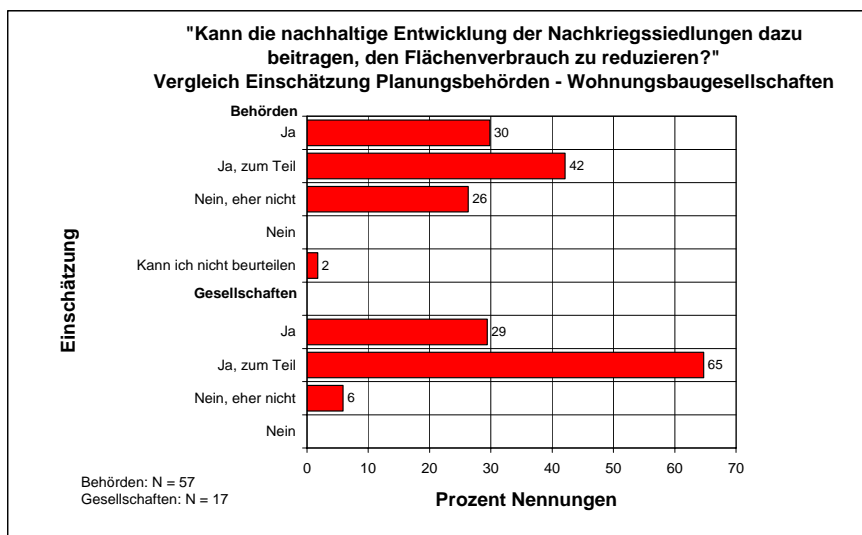


Abb. 3.39

Diese hohe Zustimmung zum Thema Flächenreduktion und zu den Chancen, durch Umgestaltung der Nachkriegssiedlungen zu diesem Ziel beizutragen, ist bis jetzt allerdings kaum handlungsleitend geworden. Fragt man die Wohnungsbaugesellschaften danach, welche Maßnahmen, die mit einer Flächenreduktion verbunden wären, sie in ihren Nachkriegssiedlungen bereits konkret durchgeführt haben, so sind die Angaben sehr spärlich (Abb. 3.40). Nennenswerte Prozentangaben finden sich nur beim *Zusammenlegen von Wohnungen* mit 32 % und bei der *Umsetzung von Älteren aus großen Wohnungen in kleinere* mit ebenfalls

32 % Nennungen. Angaben zu umfassenden Modernisierungsmaßnahmen, d. h. einer Neugestaltung der Außenräume und baulicher Ergänzungen, sind kaum zu finden.

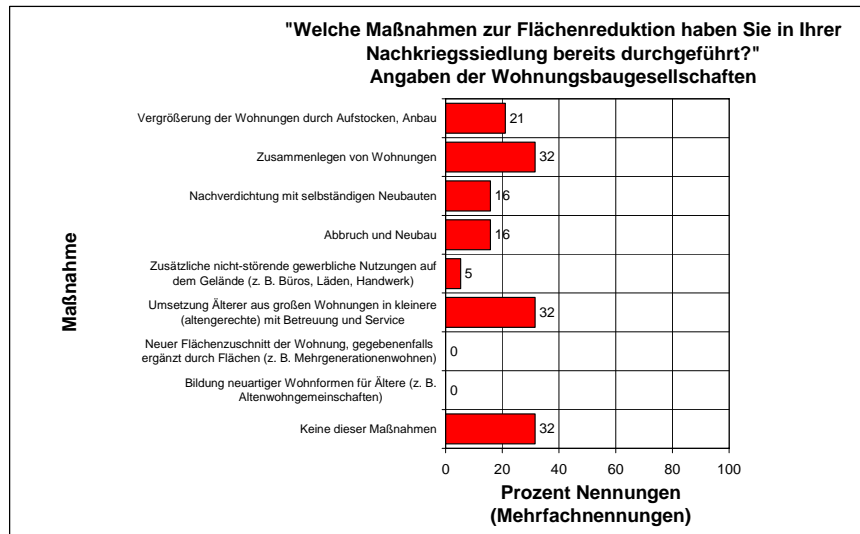


Abb. 3.40

Auch noch durchgreifendere Maßnahmen, wie z. B. Abriss des Bestandes und eine vollkommene Neuordnung des Gebietes, werden kaum berichtet: 74 % der befragten Wohnungsbaugesellschaften geben an, bis jetzt noch keinerlei Gebäude in ihrem Nachkriegssiedlungsbestand abgerissen zu haben (Abb. 3.41). Nur 21 % (4 Gesellschaften) haben Geschossbauten wegen *Schlechter Bausubstanz*, für die dadurch der *Aufwand für Anpassung unverhältnismäßig hoch gewesen wäre*, entfernt. Für sie ist damit bereits Wirklichkeit geworden, was in Abb. 3.21 die mit 42 % am häufigsten genannte Befürchtung hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung der Nachkriegssiedlungen war: *Hochrüsten der Wohnungen auf moderne Standards zu teuer*. Drei dieser 4 Gesellschaften haben die freiwerdenden Flächen durch neue Geschossbauten und eine Gesellschaft durch neue Reihenhäuser oder Ein- und Zweifamilienhäuser ersetzt.

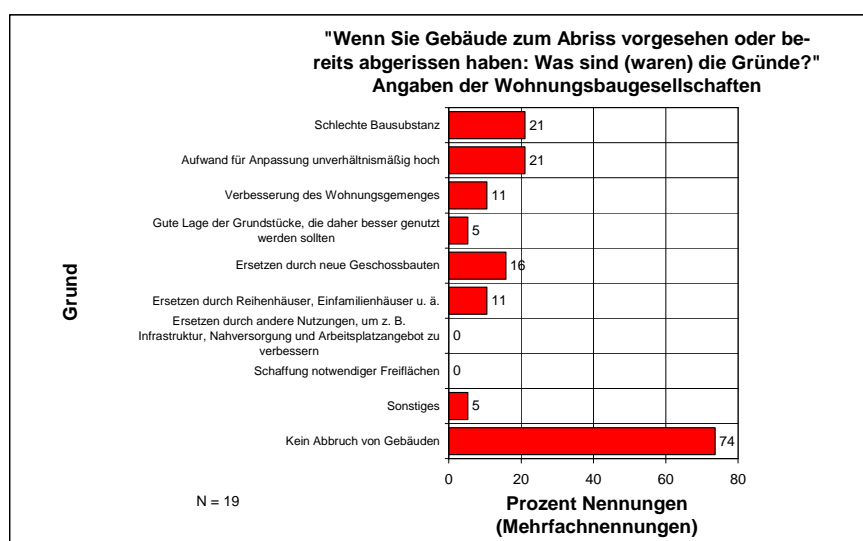


Abb. 3.41

Einer der Gründe für die geringe Umsetzung einer im Prinzip als gut bewerteten Idee in die Praxis mag sicher darin liegen, dass der Handlungsdruck, verstärkt in Maßnahmen zur Flächenreduktion zu investieren, nicht allzu hoch ist. Im Moment werden die Nachkriegssiedlungen mit Standardmodernisierungsmaßnahmen (vor allem hinsichtlich Sanitär- und Heizungsanlagen) noch recht rentabel betrieben. Die Nachfrage nach diesen Wohnungen wird von 84 % der Wohnungsbaugesellschaften als *Hoch* oder *Mittel hoch* beschrieben, die Mietpreise liegen zu 79 % *Im oberen* oder *Im mittleren Bereich des Mietspiegels* und das Image der Siedlungen wird von 73 % als *Gut* oder *Eher gut* bezeichnet. Zukünftige langfristige Entwicklungen, wie vor allem die zunehmende Alterung der Bevölkerung, ein möglicher zukünftiger Leerstand dieses relativ einfachen Wohnraums und langfristige ökologische Ziele sind daher im Moment kaum handlungsleitend.

Auf der anderen Seite sind immerhin 37 % der Wohnungsbaugesellschaften der Meinung, dass die Wohnfläche ihrer Nachkriegssiedlung durch Umbau, Neubau oder Abriss in den letzten Jahren *Deutlich* oder zumindest *Etwas größer* geworden sei, während die Mehrheit der Befragten (42 %) keinen Unterschied gegenüber früher erkennen kann (Abb. 3.42). Es gibt demnach zum jetzigen Zeitpunkt noch keine allzu deutlichen Hinweise auf eine intensivere Nutzung der Fläche in den Nachkriegssiedlungen.

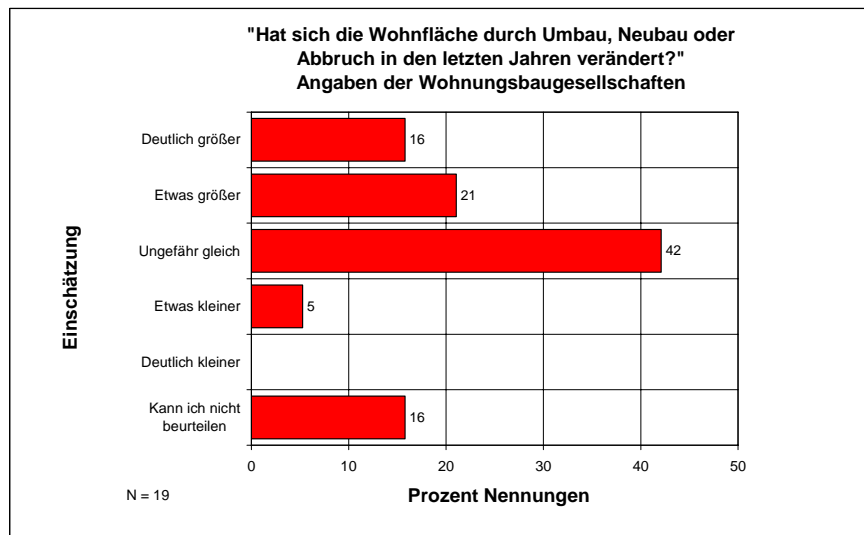


Abb. 3.42

3.5.14 Flächenmanagement und Nachkriegssiedlungen

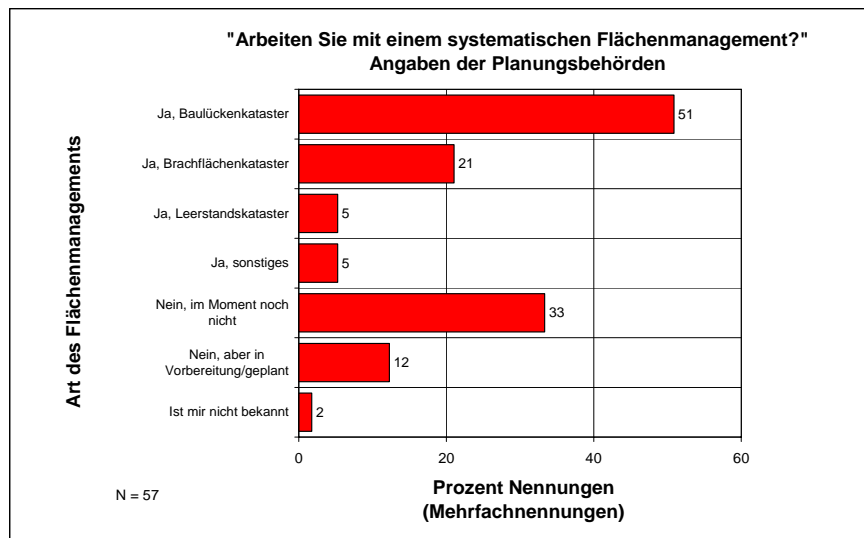


Abb. 3.43

56 % der Gemeinden arbeiten mit irgendeiner Art von Flächenmanagement (Abb. 3.43), wobei das Baulückenkataster mit 51 % am meisten genannt wird, gefolgt vom Brachflächenkataster mit 21 %. Diese beiden Formen des Flächenmanagements sind aber nur wenig oder gar nicht für Nachkriegssiedlungen geeignet, da bei ihnen die Potenziale während der Nutzung der Gebäude und des Umfeldes erschlossen werden müssen. Vielleicht unter anderem auch aus diesem Grund glauben nur 47 % der Befragten der Planungsbehörden, dass ein intensives Flächenmanagement die zukünftige Entwicklung der Nachkriegssiedlungen *Sehr positiv* oder zumindest *Etwas positiv* beeinflussen könnte, während beinahe genau so viele, nämlich insgesamt 42 %, diese Möglichkeit *Nur wenig* oder *Gar nicht* sehen (Abb. 3.44). Betrachtet man nur die Meinung der Planungsbehörden, die bereits mit einem Flächenmanagement arbeiten, so ist deren Sicht etwas positiver: 63 % glauben an die Möglichkeit, durch ein intensives Flächenmanagement zur nachhaltigen Entwicklung der Nachkriegssiedlungen beitragen zu können.

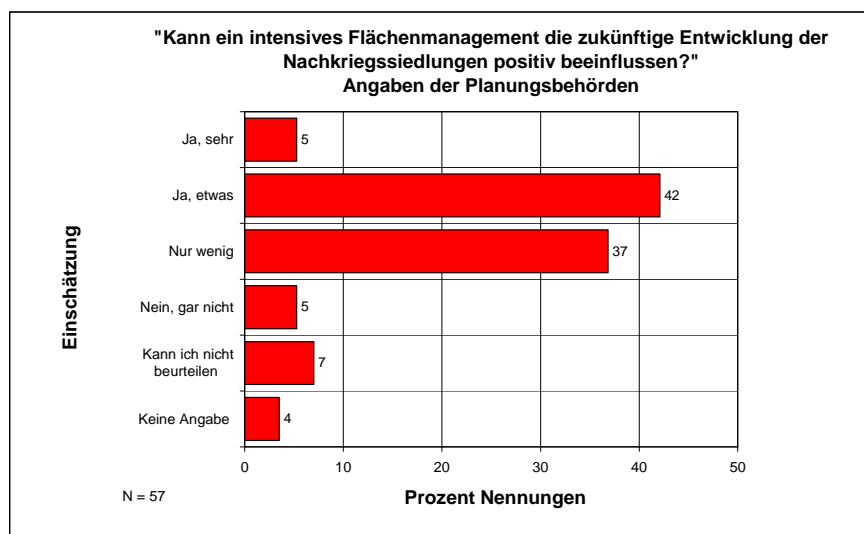


Abb. 3.44

3.6 Zusammenfassung der wichtigsten Resultate

- Der bauliche Zustand der Geschossbauten in den Nachkriegssiedlungen wird von den Planungsbehörden und Wohnungsbaugesellschaften recht gut beurteilt. Der Anteil an „typischen 50-er Jahre Wohnungen“ (zu kleine, schlecht geschnittene Wohnungen ohne befriedigende Heizungs- und Sanitärausstattung) wird von beiden Gruppen generell als eher gering eingeschätzt. Allerdings sind die Unterschiede in den einzelnen Nachkriegssiedlungen sehr hoch.
- Von den Wohnungsbaugesellschaften wurden in den letzten zehn Jahren primär Standardmodernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Dazu zählen vor allem *Renovierung der Heizungs- und Sanitäreinrichtungen*. Aber auch *Wärmedämmung, Erneuerung der Böden, Erneuerung der Elektroinstallation, Erneuerung der Fassade, Dacherneuerung* und *Anbau eines Balkons* wurden in nennenswertem Maße durchgeführt. Nur in sehr geringem Ausmaß gab es *Schalldämmung und Isolation gegen Feuchtigkeit/Abdichtung der Keller*.
- Von umfassenden Modernisierungsmaßnahmen, sei es eine Neugestaltung der Außenräume, bauliche Ergänzungen oder auch Abriss des Bestandes einschließlich einer vollkommenen Neuordnung des Gebietes, wird kaum berichtet.
- Der Handlungsdruck in diese Richtung scheint im Moment nicht allzu groß, da die Marktchancen der Nachkriegssiedlungen sowohl von den Planungsbehörden als auch von den Wohnungsbaugesellschaften durchweg recht gut bewertet werden, wobei die Wohnungsbaugesellschaften eine noch etwas positivere Einstellung zeigen: Die Nachfrage nach diesen Wohnungen wird von den Wohnungsbaugesellschaften als *Hoch* oder *Mittel hoch* beschrieben, die Mietpreise liegen meist *Im oberen* oder *Im mittleren Bereich des Mietspiegels* und das Image der Siedlungen wird von der großen Mehrheit als *Gut* oder *Eher gut* bezeichnet. Zukünftige langfristige Entwicklungen, wie vor allem die zunehmende Alterung der Bevölkerung, ein möglicher zukünftiger Leerstand dieses relativ einfachen Wohnraums und langfristige ökologische Ziele sind daher im Moment kaum handlungsleitend.
- Wie zu vermuten, ist der Anteil der über 65-Jährigen Bewohner in den Geschossbauten deutlich höher als in der Gesamtbevölkerung. Das gleiche gilt für Bewohner aus unteren Einkommensschichten/Sozialhilfeempfänger, während junge Haushalte unterrepräsentiert sind. Den Anteil an Mietern ausländischer Herkunft schätzen die Behörden deutlich höher ein als die Wohnungsbaugesellschaften „vor Ort“, die ihn in der Mehrzahl als *Geringer als der Bevölkerungsschnitt* oder höchstens als *Gleich* beurteilt haben. Wie auch aus den Interviews deutlich wurde, gibt es durchaus ein Bemühen der Eigentümer, den Anteil ausländischer Mieter nicht über Gebühr anwachsen zu lassen, sondern eine Durchmischung der verschiedenen Bewohnergruppen aufrecht zu erhalten.
- Trotz des durchwegs recht guten Images der Nachkriegssiedlungen, sollte nicht vergessen werden, dass die Streubreite sehr hoch ist. Es gibt also durchaus immer wieder einzelne Siedlungen, die sich mit dem Begriff „sozialer Brennpunkt“ bezeichnen ließen.
- Zukünftige städtebauliche und soziale Probleme für die Nachkriegssiedlungen werden von den Planungsbehörden kaum gesehen, die Wohnungsbaugesellschaften haben in dieser Hinsicht etwas mehr Befürchtungen. Im sozialen Bereich sehen sie vor allem die Gefahr, dass sich durch vermehrten Zuzug unterer Einkommens-

schichten und Bewohner ausländischer Herkunft das Image der Siedlungen soweit verschlechtern könnte, dass die Wohnungen nicht mehr vermietbar würden. Auf der baulichen Seite sehen sie die Gefahr, dass die heute üblichen Standardmodernisierungsmaßnahmen den wachsenden Ansprüchen zukünftiger Mieter nicht mehr entsprechen könnten, aber aufwendige, umfassende Sanierungen nicht rentabel sein könnten oder auf Grund schlechter Bausubstanz technisch nicht machbar sein dürften.

- Dennoch werden alles in Allem die Zukunftschancen der Nachkriegssiedlungen sowohl von den Behörden als auch von den Gesellschaften positiv gesehen, vor allem das Nachfragepotenzial nach diesen Wohnungen wird von den Gesellschaften optimistisch bewertet.
- Kommunale Maßnahmen für die Nachkriegssiedlungen fanden bis jetzt vor allem auf dem Gebiet der Verkehrserschließung statt (*Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs, Verkehrsberuhigung, Anlegen von Rad- und Fußwegen, Ausbau der Straßen, Verbesserung der Verkehrsanbindung, Bessere Verkehrsverbindung zu Schulen und Gymnasien*), wobei der Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs die höchste Priorität genießt. Relativ wenig wurde dagegen in *Einrichtungen für den ruhenden Verkehr* investiert. Parkplatznot in den Nachkriegssiedlungen wurde auch in den der Befragung vorangegangenen Interviews immer wieder beklagt.
- Während sich die Stadt für ein *Vermehrtes Angebot an Kindergärten* noch relativ stark engagierte, wird von anderen Förder- und Betreuungsprogrammen, sei es für Kleinkinder, junge Familien, Senioren oder für eine Verbesserung des Waren- und Dienstleistungsangebots nur wenig berichtet. Ein Bedarf in dieser Richtung wird allerdings durchaus gesehen.
- Die Mehrheit der Behörden als auch der Wohnungsbaugesellschaften zeigt sich unentschieden, ob die Kommunen ihr Engagement für die Nachkriegssiedlungen ausbauen sollten oder nicht.
- Staatliche Förderinstrumente werden für die Nachkriegssiedlungen bis jetzt praktisch nicht eingesetzt, wobei sowohl die Behörden als auch die Gesellschaften bei der Frage nach zusätzlichen Förderinstrumenten wiederum kein einheitliches Meinungsbild erkennen lassen.
- Bei einem Interesse an Änderungen des Bau- und Planungsrechts zeigen sich auf der anderen Seite erhebliche Unterschiede zwischen beiden Gruppen: Während die Wohnungsbaugesellschaften massiv für eine *Lockerung der baurechtlichen Vorschriften*, für die *Möglichkeit zur Abbruchkündigung (wie in Ostdeutschland)* und für eine *Änderung des Planungs- und Bauordnungsrechtes* plädieren, wünscht sich die Mehrheit der Behörden eine *Gleichstellung von Neubau- und Bestandsförderung*.
- Befreiungen vom Bebauungsplan werden bei den Behörden relativ häufig beantragt und auch erteilt. Dass Bauanträge wegen Verstoßes gegen den Bebauungsplan abgelehnt werden müssen, kommt dagegen nur selten vor. Das Interesse der Eigentümer an einer Änderung des Bebauungsplans ist aus Sicht der Planungsbehörden relativ hoch. Vor allem die *Zulassung des Dachausbaus*, die *Zulassung von Dachaufbauten* und die *Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen* werden relativ oft beantragt.

- Auf die Frage danach, ob – unabhängig von den Nachkriegssiedlungen - zukünftig mit einem erhöhten Wohnungsleerstand in den Innenstädten, verbunden mit einem erhöhten Flächenverbrauch durch Neubaugebiete am Stadtrand gerechnet werden muss, zeigen sich beide Gruppen relativ unentschieden. Die eine Hälfte stimmt dieser These eher zu, die andere Hälfte steht ihr eher ablehnend gegenüber.
- Unabhängig davon stehen beide Gruppen dem Ziel Baden-Württembergs, den Flächenverbrauch bis 2010 deutlich zu reduzieren, recht positiv gegenüber. Desgleichen glauben Sie, dass die nachhaltige Entwicklung der Nachkriegssiedlungen dazu beitragen kann, den Flächenverbrauch zu verringern. Handlungsleitend sind diese Vorstellungen auf Seiten der Gesellschaften bis jetzt allerdings kaum geworden, von konkreten Maßnahmen zur Erhöhung der nutzbaren Fläche in der Nachkriegssiedlung oder von Nachverdichtung wird nur wenig berichtet.
- Ungefähr die Hälfte der Behörden arbeitet mit irgendeiner Art von Flächenmanagement, wobei das Baulückenkataster am meisten genannt wird, gefolgt vom Brachflächenkataster. Diese beiden Formen des Flächenmanagements sind aber nur wenig oder gar nicht für Nachkriegssiedlungen geeignet, da bei ihnen die Potenziale während der Nutzung der Gebäude und des Umfeldes erschlossen werden müssen. Vielleicht unter anderem auch aus diesem Grund glaubt nur ungefähr die Hälfte der Behördenvertreter, dass ein intensives Flächenmanagement die zukünftige Entwicklung der Nachkriegssiedlungen positiv beeinflussen könnte.
- **Fazit:** Der Ist-Zustand der Nachkriegssiedlungen wird vor allem von den Wohnungsbaugesellschaften, in etwas geringerem Ausmaß von den Planungsbehörden, als weitgehend unproblematisch erlebt, wobei die Streubreite relativ hoch ist, so dass es immer wieder einzelne Problemsiedlungen mit einem hohen Handlungsdruck gibt. Die zukünftige Entwicklung betrachten vor allem die Wohnungsbaugesellschaften mit einiger Sorge. Die Nachfragesituation in den nächsten Jahren wird zwar nicht als allzu schlecht eingeschätzt, aber es werden vermehrt soziale Probleme befürchtet, vor allem dann, wenn immer mehr einkommensschwache Bewohner zuziehen, denn nur diese dürften sich in Zukunft mit dem einfachen Standard dieser Wohnungen zufrieden geben. Ob sich dagegen weitergehende Modernisierungsmaßnahmen bis hin zu einem Abriss oder Neubau von Gebäuden zukünftig noch rentieren dürften, wird von den Wohnungsbaugesellschaften bezweifelt.

4. Trends der demographischen Veränderung und ihre Folgen für die Wohnungsnachfrageentwicklung

Die gegenwärtigen und zukünftigen demographischen Veränderungen mit ihren ausgeprägten Tendenzen der Alterung lassen erhebliche Auswirkungen auf die kommunalen Wohnungsmärkten sowie ihren regionalen Teilmärkten erwarten. So führt allein schon die Alterung der Bevölkerung zu deutlichen Veränderungen der kommunalen Einwohner- und Haushaltsstrukturen. Diese können sich durch die Altersstruktur der zu- und fortziehenden Bevölkerung noch verstärken. Darüber hinaus führen die zu niedrigen Geburtenraten der Vergangenheit zu einer schrumpfenden jüngeren Generation und zu einer nicht mehr wie bisher wachsenden Zahl zukünftig neu zu versorgender Haushalte. Obwohl das Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg im Gegensatz zu den meisten anderen Bundesländern noch durch Geburtenüberschüsse geprägt war, wird die Bevölkerungsentwicklung zukünftig immer stärker durch die interregionalen Migrationen determiniert werden. Aufgrund der vergleichsweise guten Arbeitsmarktlage in Baden-Württemberg werden auch zukünftig die Städte noch weiter auf Migrationsgewinne hoffen können. Dennoch ist eine auf einem Überschuss an Außenzügen angewiesene Bevölkerungsentwicklung weniger stabil als eine auf einer kontinuierlichen natürlichen Bevölkerungsdynamik beruhenden Einwohnerentwicklung. In den Jahren 2002 bis 2004 blieben beispielsweise die Zuwanderungsgewinne in Baden-Württemberg hinter den prognostizierten Wanderungsgewinnen zurück.

Unabhängig von der Wanderungsdynamik kommt es in Baden-Württemberg seit Mitte der 1990er Jahre zu einer zunehmenden Divergenz der Bevölkerungsentwicklung in den einzelnen Altersgruppen (Abb. 4.1). Obwohl die Bevölkerungszahl in Baden-Württemberg im Gegensatz zu anderen Bundesländern kontinuierlich steigt, entwickeln sich die jüngeren Altersgruppen insgesamt schwächer als die älteren. Bis 1993 waren mit Ausnahme der Kinder noch alle Altersgruppen durch Bevölkerungszuwächse geprägt. Erst ab Mitte der 1990er Jahre wurden die Folgen der zu niedrigen Geburtenzahlen der 1960er, 1970er und 1980er Jahre sichtbar. Die Zahl der 15- bis 40-jährigen Bevölkerung nimmt seit Mitte der 1990er Jahre kontinuierlich ab. Im Gegensatz dazu steigt die Zahl der Einwohner über 40 Jahre stetig an, die Zahl der Rentner seit Ende der 1990er Jahre sogar erheblich. Zukünftig wird sich die Schere zwischen den Altersgruppen noch weiter öffnen und am Wohnungsmarkt zu Veränderungen der Nachfrage führen. Statistisch gesehen ist so zukünftig mit einer größer werdenden Zahl an Sterbefällen und einer Zunahme der Haushaltsauflösungen zu rechnen. Diese werden sich infolge der oft altersstrukturell homogenen Bewohnerstrukturen der Wohngebiete insbesondere auf die Wohnbebauung der in den 1950er und 1960er Jahren errichteten Wohnungsbestände konzentrieren.

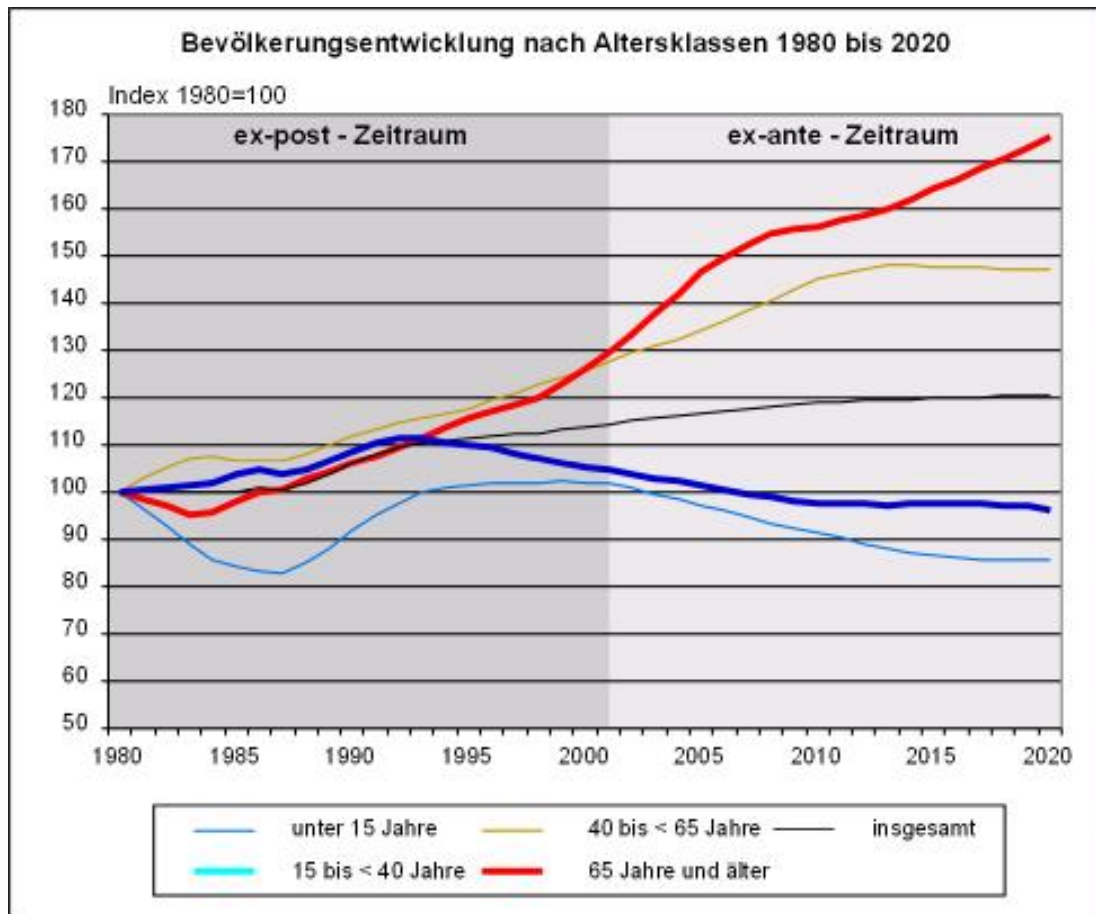


Abb. 4.1: Bevölkerungsentwicklung in Baden-Württemberg 1980 bis 2020 nach Altersklassen
Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Eine zunehmende Zahl hochaltriger Menschen wird zu einer erhöhten Fluktuation in Wohngebieten führen, die vorwiegend durch ältere Menschen bewohnt werden. Für die Nachnutzung dieser frei werdenden Wohnungsbestände durch Haushaltsauflösungen und Wegzüge älterer Menschen in Altenheime oder zu Verwandten ist neben der Betrachtung der qualitativen Aspekte der frei werdenden Wohnungen eine Einschätzung der zukünftig zu erwartende Nachfrage durch jüngere Haushalte wichtig. Im demographischen Teil des Projektes interessierte deshalb insbesondere die Frage, ob bei einer rückläufigen Zahl junger Einwohner zukünftig das entsprechende Nachfragepotenzial nach Wohnraum überhaupt noch vorhanden sein wird. Dieser Frage wurde anhand einer Analyse und Prognose der Nachfrageentwicklung in den 11 Fallstudienstädten nachgegangen. Die zu erwartenden Auswirkungen der demographischen Veränderungen auf die Entwicklung von Nachkriegssiedlungen wurde anhand des Wohngebietes Orschel-Hagens in der Stadt Reutlingen näher analysiert. Die Alterung der Bewohner dieses Wohngebietes, das einen deutlich höheren Altersdurchschnitt als die Stadt Reutlingen aufweist, werden verstärkt zu Haushaltsauflösungen und Wegzügen älterer Haushalte sowie zu einer steigenden Zahl frei werdender Wohnungen führen.

4.1 Prognose der Nachfrageentwicklungen in den Fallstudienstädten

Um die zukünftige Nachfrageentwicklung in den einzelnen Fallstudienstädten einschätzen zu können, müssen für jede Stadt die Altersstrukturen der Einwohner, ihre zukünftigen Veränderungen sowie das zu erwartende Haushaltsbildungsverhalten der Einwohner analysiert und vorausgeschätzt werden. Bezüglich der zukünftigen Einwohnerentwicklung ist insbesondere davon auszugehen, dass die Lebenserwartung der Bevölkerung weiter ansteigen wird. Im Gegensatz dazu werden beim Geburtenverhalten der weiblichen Bevölkerung keine nennenswerten Veränderungen zur Gegenwart erwartet. Auf diesen Annahmen beruht die regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg¹, welches für alle Städte und Gemeinden Baden-Württembergs mit mehr als 10.000 Einwohnern die altersspezifische Bevölkerungsentwicklung bis 2020 prognostizierte. Das Basisjahr der Prognose bildet das Jahr 2001. Aus einem Vergleich zwischen den Wanderungsannahmen in der Prognose, die von einem rückläufigen Außenwanderungssaldo ausgeht, und den Wanderungsgewinnen der Jahre 2002 bis 2004 zeigt sich, dass die prognostizierten Wanderungsgewinne als zu hoch eingeschätzt wurden, so dass die Bevölkerung bisher langsamer als prognostiziert zunahm. Es erscheint gegenwärtig aber noch zu gewagt, die als Langfristprognose erarbeitete Bevölkerungsvorausschätzung auf der Basis von kurzzeitigen Entwicklungstrends endgültig zu bewerten, da sich Wanderungsbewegungen relativ kurzfristig gravierend ändern können. Vorbehaltlich der beschriebenen Gefahren der Überschätzung des Bevölkerungswachstums in den baden-württembergischen Städten, liegen den folgenden Analysen zur Wohnungsnachfrageentwicklung in den 11 Fallstudienstädten die Bevölkerungsprognosen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg zu Grunde, da nur so eine Vergleichbarkeit zwischen den Städten gegeben ist.

Obwohl für die Einschätzung der Wohnungsnachfrageentwicklung in den Städten die Bevölkerungsprognose eine wichtige Informationsquelle bildet, ist zu beachten, dass für die Wohnungsnachfrageentwicklung vielmehr die Zahl und die Struktur der Privathaushalte von Bedeutung sind. Aus diesem Grunde schließt sich an die Prognose der Bevölkerungsentwicklung eine Prognose der Haushaltsentwicklung an. Auf dem Wohnungsmarkt unterscheiden sich die einzelnen Haushalte jedoch hinsichtlich ihres Nachfrageverhaltens teilweise erheblich. Jüngere Haushalte suchen aktiver nach einer Wohnung oder einer Verbesserung ihrer bisherigen Wohnqualität. Ältere Haushalte hingegen konnten meist schon recht gut ihre Wohnwünsche realisieren und verhalten sich deshalb am Wohnungsmarkt oftmals eher passiv. Für eine Vorausschätzung der Nachfrageentwicklung macht sich deshalb eine entsprechende Differenzierung der Haushalte nach unterschiedlichen Nachfragergruppen notwendig. Die Haushaltsprognosen des Leibniz-Instituts für ökologische Raumentwicklung e.V. (IÖR) beziehen dem-

¹ Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg bis 2020

zufolge eine Differenzierung der Haushalte nach den drei folgenden Haushaltstypen ein, welche das unterschiedliche Nachfrageverhalten der Haushalte symbolisieren sollen:

- Jüngere Ein- und Zwei-Personen-Haushalte
- Ältere Ein- und Zwei-Personen-Haushalte
- Haushalte mit drei oder mehr Personen

Die „Jüngeren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ repräsentieren insbesondere die Single- und Double-Haushalte ohne Kinder oder Alleinerziehende mit einem Kind. In diesen Haushalten sind alle Haushaltsmitglieder jünger als 45 Jahre. Die „Haushalte mit drei oder mehr Personen“ beschreiben insbesondere die Familienhaushalte. Mit der Nachfragergruppe der „Älteren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ werden die Haushalte gekennzeichnet, die ihre Wohnwünsche bislang ganz gut erfüllen konnten. Entweder blieben sie immer kinderlos und sind im Laufe ihres Lebens nur einfach älter geworden, oder nach dem Auszug der erwachsen gewordenen Kinder leben die Eltern wieder allein und zählen deshalb zu diesem Haushaltstyp. Diese älteren Haushalte sind meist schon recht gut mit Wohnraum versorgt und streben oftmals eher qualitativ höherwertigen Wohnraum in ihrer vertrauten Wohngegend an. Alle Haushaltsmitglieder dieser Haushalte sind mindestens 45 Jahre alt.

4.1.1 Methodisches Vorgehen der Vorausschätzung der Haushaltsentwicklung

Leider gibt es in den Städten und Gemeinden Baden-Württembergs, ebenso wie auch in den anderen Städten Deutschlands, keine genauen Informationen, wie viele Haushalte in der Kommune leben und wie viele Haushaltsmitglieder in einem Haushalt zusammen wohnen. Einige Städte verfügen über eine Schätzung der Zahl der in der Stadt lebenden Haushalte. Diese Haushalte werden jedoch nicht über eine Zählung ermittelt, sondern sind auf der Basis eines Generierungsverfahrens aus dem Einwohnermelderegister theoretisch erzeugt. Amtliche landesweite Statistiken zur Haushaltsentwicklung, wie zum Beispiel der Mikrozensus, können bis auf zur städtischen Ebene nur für Stadtkreise regionalisiert werden, für kreisangehörige Städte liegen amtliche Statistiken zur Zahl der Privathaushalte nicht vor.

Die methodische Basis für die im Projekt verwendete Haushaltsschätzung und die Haushaltsprognose wurde im Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e.V. entwickelt und ist insbesondere für die Haushaltsberechnung in Klein- und Mittelstädten entwickelt worden (Abb. 4.2). Dieser Prognoseansatz bezieht einerseits die Altersstruktur der in der Kommune lebenden Bevölkerung ein und andererseits greift er auf typische Haushaltsstrukturen in den einzelnen Gemeindegrößenklassen zurück. Veränderungen der Altersstruktur der Bevölke-

rung ziehen in dieser Methodik auch eine Veränderung der durchschnittlichen Haushaltsgröße in der betreffenden Kommune nach sich, denn ältere Haushalte wohnen in der Regel auch in kleineren Haushalten und weniger in Familienhaushalten. Der weiteren Aufgliederung der Haushalte nach den drei oben erläuterten Haushaltstypen liegen Regressionsanalysen zum typischen Haushaltsbildungsverhalten der baden-württembergischen Bevölkerung zu Grunde.

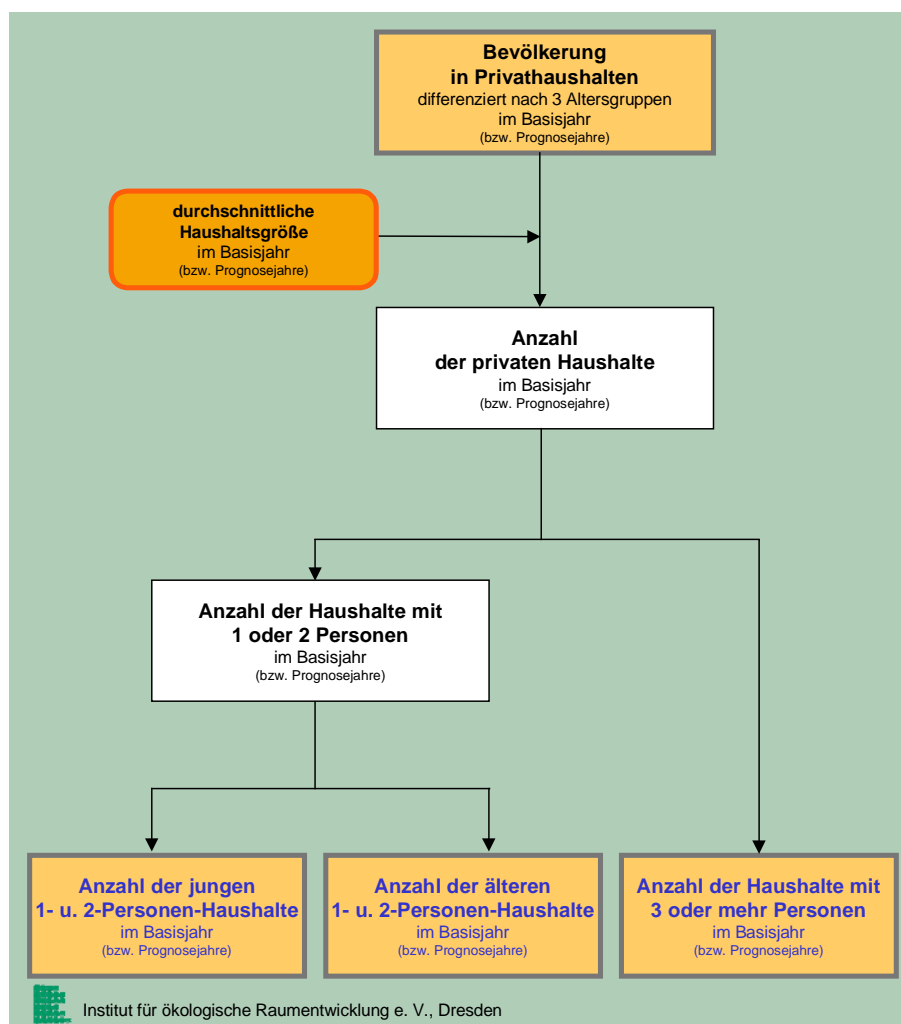


Abb. 4.2: Grundlage der Prognose der Haushaltsentwicklung und Nachfragergruppen
Quelle: Iwanow, Eichhorn 2002

4.1.2 Grundtrends der zu erwartenden Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

Obwohl sich die Altersstrukturen in den einzelnen Städten ebenso wie die natürlichen und die räumlichen Bevölkerungsbewegungen in den 11 Fallstudien teilweise erheblich unterscheiden, zeichnen sich dennoch für alle Städte relativ ähnliche Grundtrends ab. Alle 11 Städte werden auch bis 2020 noch weiterhin mit Bevölkerungswachstum rechnen können. Dieses fällt entsprechend der Altersstruktur und der zu erwartenden spezifischen Wanderungsgewin-

ne jedoch unterschiedlich aus. Während die Bevölkerungszahl in Marbach im Zeitraum 2001 bis 2020 um rund 15 % ansteigen wird, ist in den Städten Mannheim und Pforzheim im gleichen Zeitraum nur noch mit einem leichten Anstieg der Bevölkerung von 2 % zu rechnen. Im vergangenen Zeitraum 1990 bis 2001 waren die Bevölkerungsgewinne in den meisten Städten noch wesentlich höher ausgefallen. So betragen die Bevölkerungsgewinne von Neckarsulm zum Beispiel 21 % und von Pforzheim 4,5 %. Die Bevölkerungsentwicklung in Marbach war in der Vergangenheit mit ebenfalls 15 % etwa ähnlich. Die schlechtesten Werte wiesen die Städte Esslingen und Mannheim mit rund 1 % Schrumpfung auf. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen wird in allen analysierten Städten weiter sinken, jedoch in allen Städten geringer als im Landesdurchschnitt. Den höchsten Anteil der Kinder und Jugendlichen können im Jahr 2020 die Städte Aalen und Marbach mit rund 26 % erwarten. Demgegenüber wird der Anteil der Kinder und Jugendlichen im Jahr 2020 in Stuttgart und Mannheim bei 21 bzw. 22 % liegen und damit zukünftig zu größeren Nachfrageproblemen als in den Städten führen, die durch einen höheren Anteil an jungen Menschen gekennzeichnet sind.

Basierend auf der unterschiedlichen Dynamik der Bevölkerungsentwicklung sowie der Altersstruktur der Einwohner, wird es in den einzelnen Städten auch zu einer differenzierten Entwicklung der Haushaltszuwächse kommen. Die stärksten Zunahmen der Zahl der Privathaushalte werden in Marbach mit 20 % und in Neckarsulm mit 16 % erwartet. Diese Voraussetzung der Haushaltsentwicklung basiert jedoch auf der Annahme, dass die Haushaltsbildung nicht durch einen Wohnungsmangel in der Stadt behindert wird. Unter den Gegebenheiten von Wohnungsengpässen könnte sich die Haushaltsentwicklung deutlich langsamer als prognostiziert entwickeln. Die geringsten relativen Haushaltszuwächse sind in den Städten Stuttgart und Mannheim zu erwarten. In den Großstädten wohnen bereits heute schon relativ kleine Haushalte, so dass sich der weitere Trend zur Haushaltsverkleinerung eher verlangsamen wird.

4.1.3 Entwicklung der Nachfragergruppen

Wie bei den allgemeinen Trends der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in den untersuchten Fallstudienstädten lassen sich auch für die drei Haushaltstypen ähnliche Grundmuster der zukünftigen Entwicklung erkennen. In allen Städten wird die Zahl der „Älteren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ bis 2020 kontinuierlich steigen. Die einzelnen Städte unterscheiden sich auf Grund der spezifischen Altersstrukturen ihrer Einwohner jedoch erheblich. Eine sehr starke Zunahme dieser Haushaltsgruppe von 40 % ist in den Städten Marbach und Neckarsulm zu erwarten, also in jenen Städten, in denen auch insgesamt die stärksten Haushalts-

zuwächse zu erwarten sind. Stuttgart und Esslingen gehören zu jenen Städten, in denen diese Haushaltsgruppe mit rund 16 % Wachstum am geringsten ausfallen wird.

Relativ einheitlich sieht auch die Entwicklung in der Gruppe der „*Jüngeren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte*“ aus. In den meisten Städten kommt es bis etwa zum Jahr 2015 zu einem Rückgang der Zahl der Haushalte in dieser Haushaltsgruppe. Eine Ausnahme und damit positive Rolle nehmen auch hier die Städte Marbach und Neckarsulm ein, in denen die Zahl der jüngeren Haushalte entweder wie in Neckarsulm stagniert oder wie in Marbach bis Ende des Jahrzehnts sogar noch ansteigen wird. Die stärksten Rückgänge der Zahl jüngerer Haushalte sind in Mannheim zu erwarten. Diese werden gegenüber dem Basisjahr der Prognose bis 2015 fast 10 % betragen. In den meisten Städten sind nach einem Rückgang der Zahl jüngerer Haushalte bis 2015 anschließend keine weiteren Verluste beziehungsweise wieder ein leichter Zuwachs der Zahl der Haushalte in dieser Gruppe zu erwarten. Die Ursachen für diese Entwicklungen sind in den Auswirkungen der starken Zuwanderungen nach Baden-Württemberg in den 1990er Jahren zu sehen. Bis 2020 werden die damals zugewanderten Kinder inzwischen zu Haushaltsgründern herangewachsen sein.

Die Gruppe der „*Haushalte mit drei oder mehr Personen*“, zu denen insbesondere die klassischen Familienhaushalte zählen, wird sich in den einzelnen Städten sehr unterschiedlich entwickeln. In Marbach wird die Zahl der Familien bis etwa 2017 kontinuierlich zunehmen und danach nicht weiter steigen. Damit wird die Entwicklung in Marbach, im Vergleich zu allen anderen untersuchten Städten, besonders positiv herausfallen. Die Zunahme der Familienhaushalte liegt in einer Größenordnung von 10 %. In Biberach wird die Entwicklung vom Trend her ähnlich positiv verlaufen, wobei der Anstieg der Zahl der Familienhaushalte bis etwa 2009 verläuft und nur bei rund 4 % zu erwarten ist. In den meisten Städten wird die Zahl der Haushalte mit drei oder mehr Personen bis etwa 2010 noch weiter ansteigen, danach aber wieder rückläufig sein. Nur in den drei Stadtkreisen Stuttgart, Mannheim und Pforzheim zeichnet sich eine dauerhaft rückläufige Entwicklung der Zahl von Haushalten mit drei oder mehr Personen ab. Diese bereits seit einigen Jahren erkennbare Entwicklung wird sich damit auch zukünftig weiter fortsetzen.

Aus der quantitativen Entwicklung der einzelnen Haushaltstypen kann auf die zukünftig zu erwartende Nachfrageentwicklung in den einzelnen Städten geschlossen werden. In Städten, in denen die Zahl der „*Jüngeren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte*“ und die Zahl der „*Haushalte mit drei oder mehr Personen*“ noch ansteigen wird, ist mit einer ziemlich starken Nachfrageentwicklung in der Zukunft zu rechnen. Andererseits kann aus einer rückläufigen Zahl junger Haushalte nicht auf eine Entwicklung von Wohnungsleerstand geschlossen werden, solange die Zahl der zukünftig in der Stadt lebenden Privathaushalte noch weiter ansteigen wird. Da sich eine steigende Zahl der Haushalte auf der Basis der Bevölkerungsprognosen des

Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg für alle Fallstudienstädte abzeichnet, ist unter diesen Annahmen auf der gesamtstädtischen Ebene mit einer Entwicklung von Wohnungsleerständen nicht zu rechnen. Anders könnte die Nachfrageentwicklung in einzelnen Wohngebieten aussehen. Hierfür wurden Detailuntersuchungen für das Wohngebiet Orschel-Hagen in Reutlingen durchgeführt (s. Kap. 4.2). Auf Grund bestimmter ähnlicher Entwicklungstrends lassen sich die Fallstudienstädte hinsichtlich der zu erwartenden Nachfragetrends in drei Gruppen einteilen.

4.1.4 Städtetypen auf der Basis von Trends der Nachfrageentwicklung

Für die Einteilung der Fallstudienstädte nach ihren unterschiedlichen Entwicklungstrends der Nachfrage waren insbesondere die Entwicklungsperspektiven der beiden Gruppen „Jüngere Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ und „Haushalte mit drei oder mehr Personen“ wichtig. Einen konkreten Überblick über die zu erwartenden Wohnungsnachfrageentwicklungen in den einzelnen Städten können den „Steckbriefen zur Wohnungsmarktentwicklung 1990 bis 2020“ für die jeweilige Stadt entnommen werden, welche in einem Anlagenband zusammengestellt sind.

Städtegruppe „Deutliches Haushaltswachstum bei konstanter Nachfrage durch jüngere Haushalte und Familienhaushalte“

Die relativ starke Nachfrageentwicklung in den Städten **Biberach, Reutlingen, Neckarsulm und Marbach** basiert auf einem erheblichen zukünftigen Haushaltswachstum bis 2020. Dieses wird in den vier Städten zwischen 12 und 20 % betragen. Die stärkste Zunahme nachfragender Haushalte ist in der Stadt Marbach mit einem Wachstum von rund 20 % zu erwarten. Dieser Entwicklung liegt insbesondere eine relativ starke Zunahme der „Älteren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ zu Grunde. Von allen untersuchten Städten liegt die Stadt Neckarsulm (Abb. 4.3) mit einer steigenden Zahl „Älterer Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ von rund 40 % deutlich höher als im Landesdurchschnitt. Daraus ergibt sich eine klare Verschiebung der Altersstruktur der Nachfrager.

Bei den „Jüngeren Ein- und Zwei-Personen-Haushalten“ lässt sich insgesamt nur eine relativ geringe Dynamik erkennen, wobei nach einem geringfügigen auf und ab die Zahl der jüngeren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte im Jahr 2020 etwa das gleiche Niveau wie im Jahr 2001 erreichen wird. In der Stadt Marbach wird im Jahr 2020 die Zahl der „Jüngeren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ ca. 5 % über jener aus dem Jahr 2001 liegen. Diese Entwicklung

ist im Vergleich zum Landesdurchschnitt äußerst positiv, denn dort geht die Zahl der „Jüngeren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ insgesamt zurück.

Die Zahl der Familienhaushalte wird in den Städten Biberach, Reutlingen und Neckarsulm im Prognosezeitraum zuerst leicht zunehmen und dann nahezu stagnieren. In Marbach steigt diese Nachfragergruppe sogar noch bis 2020 kontinuierlich an, so dass dann die Zahl der mit Wohnraum zu versorgenden Familien um rund 10 % über dem Niveau von 2001 liegen wird.

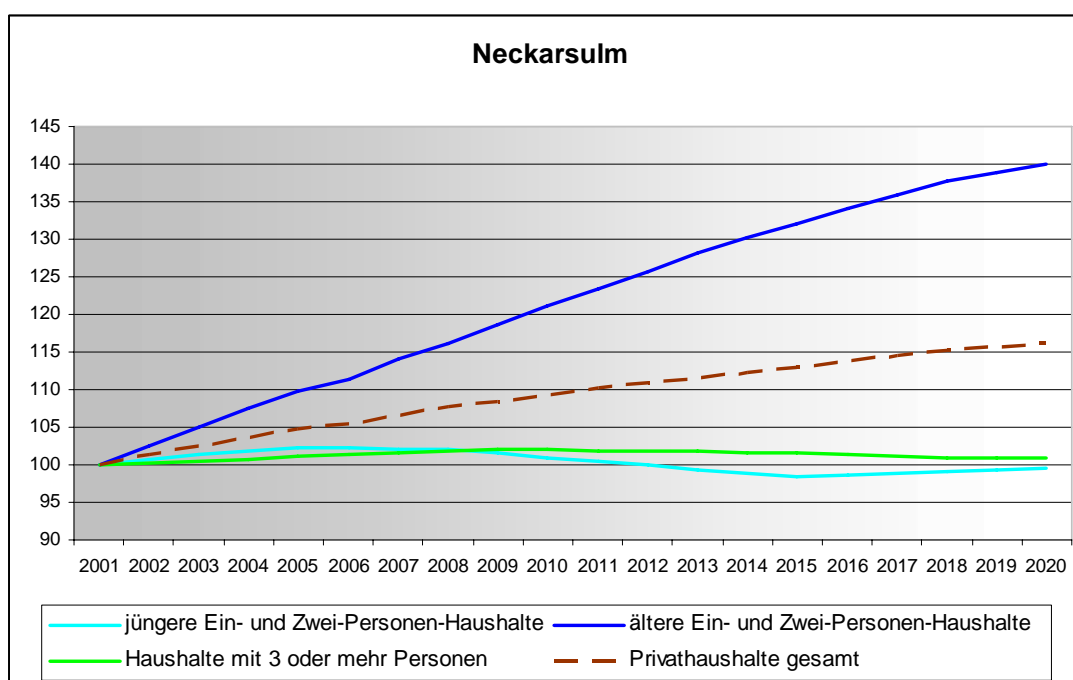


Abb. 4.3: Prognostizierte Nachfrageentwicklung für die Stadt Neckarsulm

Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Für diese Städtegruppe ist zu erwarten, dass die Anzahl der mobilen und auf dem Wohnungsmarkt besonders aktiven Nachfragergruppen bis 2010 weiter zunehmen werden. Danach ist dann auch in diesen Städten mit einer abgeschwächten Dynamik des Potenzials an Wohnungsnachfragern zu rechnen. Insgesamt lässt sich feststellen, dass ohne Berücksichtigung der Wohnwünsche der einzelnen Haushalte die Zahl der mit Wohnraum zu versorgenden Haushalte und damit der Wohnungsbedarf kontinuierlich weiter ansteigen werden. Ein Teil der Haushalte wird im Laufe seiner Haushaltsbiographie in eine andere Nachfragergruppe hineinwachsen, während die neuen Haushalte am Wohnungsmarkt auch zusätzlich mit Wohnraum zu versorgen sind. In den Städten dieser Gruppe wird eher mit einer hohen Nachfrage als mit einem Mangel an Nachfragern nach leer gezogenen Wohnungen zu rechnen sein. Daraus ergibt sich die Erwartung, dass auch frei werdende Wohnungen in den Wohngebieten aus den 1950er und 1960er weiterhin gute Chancen für eine Neunutzung durch junge Haushalte und Familien haben. Die bestehenden qualitativen Mängel der Wohnungsbestände aus den

1950er und 1960er Jahren können über Umbau und Modernisierung schrittweise an die aktuellen Wohnansprüche der Nachfrager angepasst werden.

Städtegruppe „Sinkende Nachfrage durch jüngere Haushalte bei gleichzeitigem Haushaltswachstum“

Die Städte **Esslingen, Aalen, Ludwigsburg, und Waiblingen** werden zukünftig durch ein kontinuierliches Haushaltswachstum zwischen 7 und 12 % geprägt sein. Korrespondierend zur Altersstrukturentwicklung der Bevölkerung werden die „Älteren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ deutlich zunehmen. Die Spannweite bei den Zuwächsen in dieser Haushaltsgruppe liegt dabei zwischen 17 % in Esslingen und 30 % in Waiblingen (Abb. 4.4). Die stärkere Zunahme der Zahl „Älterer Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ in Waiblingen ist einerseits auf ein gegenüber den anderen Städten stärkeres Haushaltswachstum zurückzuführen. Andererseits lag in der Vergangenheit der Anteil der über 65-jährigen Bevölkerung deutlich unter dem Landesdurchschnitt.

Charakteristisch für alle vier Städte ist der Rückgang der Zahl „Jüngerer Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ um rund 5 %. Diese Entwicklung vollzieht sich etwa bis 2014 und danach kommt es zu einer Stagnation beziehungsweise wieder zu einem leichten Anstieg der Zahl „Jüngerer Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“.

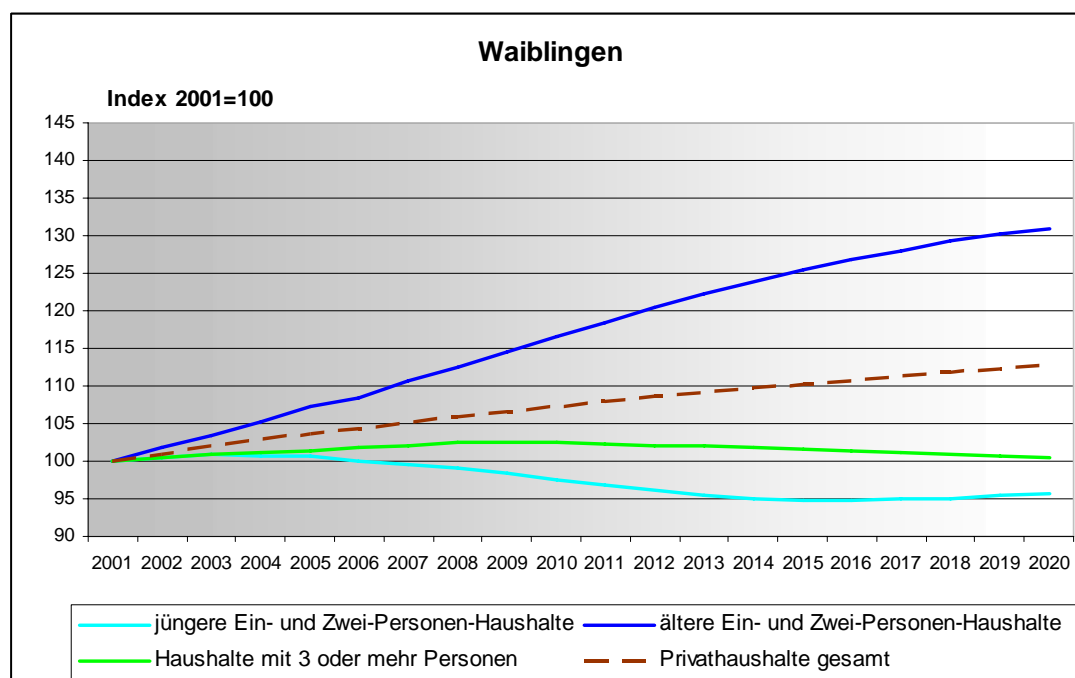


Abb. 4.4: Prognostizierte Nachfrageentwicklung für die Stadt Waiblingen

Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Die Zahl der Familienhaushalte wird in allen vier Städten weiter leicht ansteigen. So wird es bis zum Jahr 2010 zu einer leichten Zunahme der „Haushalte mit drei oder mehr Personen“ kommen. Bis 2020 ist diese Haushaltsgruppe dann wieder leicht rückläufig

Insgesamt wird die Bedeutung der älteren Single- und Double-Haushalte für den kommunalen Wohnungsmarkt zunehmen. Die Städte Ludwigsburg, Esslingen und Waiblingen werden in ihrer Entwicklung von der Nähe zum Oberzentrum Stuttgart profitieren. Die Zahl der nach Wohnraum nachfragenden Haushalte wird in den Städten dieser Städtegruppe weiter ansteigen, jedoch ist bis 2010 mit einem Rückgang der Zahl sich neu gründender Haushalte zu rechnen. Im Gegensatz dazu wird die Zahl der mit Wohnraum zu versorgenden Familienhaushalte noch weiter leicht ansteigen. Die steigende Zahl der „Älteren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ dürfte in diesen Städten zu keinen nennenswerten Versorgungsproblemen führen. Die Nachnutzung frei werdender Wohnungen aus den 1950er und 1960er Jahren wird für junge und weniger gut verdienende Haushalte zukünftig interessant sein. Das Interesse von Familien, in die frei werdenden Wohnungen aus den 1950er und 1960er Jahren einzuziehen, dürfte sich an den bestehenden Möglichkeiten für Modernisierung und Umbau der Wohnungen und Gebäude ausrichten.

Städtegruppe „Sinkende Nachfrage durch jüngere Haushalte und Familien bei insgesamt schwachem Haushaltswachstum“

Die Wohnungsnachfrageentwicklung in den Stadtkreisen **Stuttgart, Mannheim** und **Pforzheim** beruht bis 2010 auf einem moderaten Bevölkerungswachstum. Die zunehmenden negativen natürlichen Bevölkerungssalden führen zukünftig zu einem unter dem Landesdurchschnitt liegenden Anteil von Kinder und Jugendlichen sowie zu einem relativ schwachen Haushaltswachstum bis 2020 von rund 5 %.

Das vergleichsweise geringe Haushaltswachstum in den drei Großstädten wird fast ausschließlich durch den Anstieg der „Älteren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ getragen, welcher im Vergleich zu den anderen Fallstudienstädten jedoch relativ gering ausfällt. Die Haushaltsdynamik bei den älteren Haushalten von rund 20 % liegt unter dem Landesdurchschnitt, dieser wird teilweise durch einen gegenwärtig bereits höheren Anteil der Bevölkerung im Alter von 65 Jahren und älter bedingt.

Die Gruppe der „Jüngeren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ wird in den Städten Pforzheim und Mannheim (Abb. 4.5) bis 2015 mit rund 7 % deutlich rückläufig sein. In Stuttgart fällt dieser Rückgang mit knapp 5 % etwas moderater aus. Nach 2015 kann dort sogar wieder mit einem leichten Anstieg der Zahl „Jüngerer Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ gerechnet werden.

Der Rückgang der Zahl der Familienhaushalte ist in Pforzheim besonders deutlich, während in Mannheim und Stuttgart bis 2008 zunächst noch mit einem leichten Anstieg zu rechnen ist. Die anschließenden Verluste von Familien werden in Mannheim stärker als in Stuttgart ausfallen.

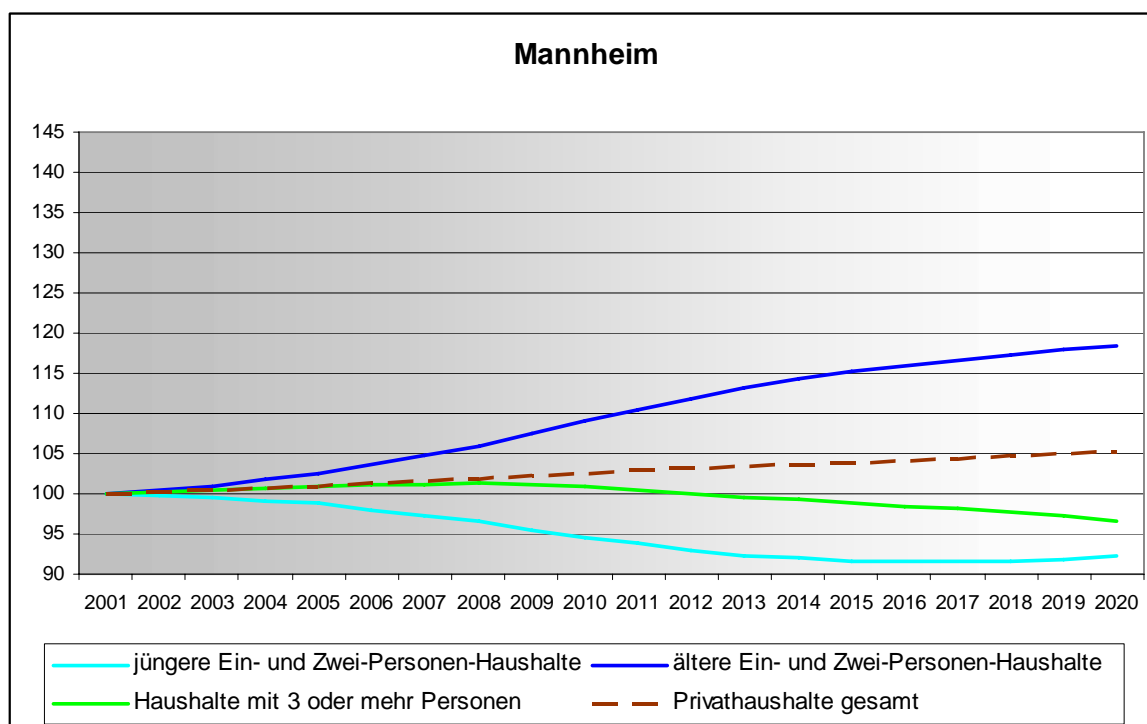


Abb. 4.5: Prognostizierte Nachfrageentwicklung für die Stadt Mannheim

Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Für die Wohnungsmärkte in den untersuchten Großstädten wird eingeschätzt, dass in der Bilanz zwischen Angebot und Nachfrage zukünftig die Zahl der Bestandswohnungen für die Bedarfsdeckung nicht ausreichen wird. Da aber die Zahl der jungen Haushalte und Familien zukünftig abnehmen wird, könnten die in den 1950er und 1960er Jahren errichteten Wohnungen zunehmende Vermietungsschwierigkeiten bekommen, weil diesen Wohngebieten zukünftig der Generationenwechsel noch bevorsteht.

4.1.5 Zusammenfassung der Nachfragetrends in den Fallstudienstädten

Aus den prognostizierten Nachfrageentwicklungen in den 11 Fallstudienstädten lässt sich erkennen, dass die Zahl der „Älteren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ in allen Städten kontinuierlich ansteigen wird. Die einzelnen Städte unterscheiden sich hinsichtlich der Dynamik der wachsenden Zahl kleiner und weniger dynamischer Haushalte teilweise deutlich. Da sich diese Städte auf dem Wohnungsmarkt aber passiver als junge Haushalte verhalten, weil sie

bereits mit qualitativ hochwertigem Wohnraum versorgt sind, sollte das Augenmerk der zukünftigen Wohnungsversorgung dieser Haushaltsgruppe insbesondere auf der Schaffung einer ausreichenden Zahl altengerechter Wohnungen liegen. Dennoch kann allein aus der Zahl der älteren Haushalte noch nicht auf die erforderliche Zahl altersgerechter Wohnungen direkt geschlossen werden. Hierfür sind für die einzelnen Städte und Stadtgebiete separate Untersuchungen zu den Bewohnerwünschen notwendig. Zudem bietet aber die Betrachtung zur Entwicklung der Zahl „Älterer Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ eine wichtige Grundlage für die Einschätzung der zukünftig zu erwartenden Haushaltsauflösungen. Hierfür müssen sich weiterführende Analysen und die Bearbeitung zusätzlicher Prognosebausteine anschließen. Eine beispielhafte Prognoserechnung wurde für das Wohngebiet Orschel-Hagen in Reutlingen aus den 1950er und 1960er Jahren durchgeführt.

Am Beispiel der im Folgenden näher zu untersuchenden Stadt Reutlingen und dem Wohngebiet Orschel-Hagen soll gezeigt werden, welche Auswirkungen die kommunale Wohnungsnachfrageentwicklung auf die Nutzung der Wohnungsbestände in den Nachkriegssiedlungen haben werden. Dabei gehört Reutlingen zu den eher unproblematisch erscheinenden Fallstudienstädten. Der prognostizierte Zuwachs an nachfragenden Haushalten wurde auf 12 % vorausgeschätzt. Auch die Zahl der Haushalte mit drei oder mehr Personen wird in den nächsten Jahren noch ansteigen, so dass auf dem Wohnungsmarkt von Reutlingen zukünftig eher mit einem Nachfragedruck zu rechnen ist.

4.2 Prognose der Nachfrageentwicklung im Wohngebiet Orschel-Hagen in der Stadt Reutlingen

Neue Wohngebiete werden bei Fertigstellung der Wohnungen oftmals durch altershomogene Bevölkerungsgruppen bezogen. So ist davon auszugehen, dass die in den 1950er und 1960er Jahren gebauten Wohngebiete heute von einer großen Zahl hochbetagter Einwohner bewohnt werden. Die in den Wohngebieten noch wohnenden Erstbezieher werden inzwischen etwa 75 Jahre oder älter sein. Es ist daher abzusehen, dass in den nächsten zwei Jahrzehnten ein höherer Freizug von Wohnungen in diesen Wohngebieten zu erwarten ist. Die näheren Umstände, die zu dieser Erwartung führen, wurden exemplarisch für das Wohngebiet Orschel-Hagen in der Stadt Reutlingen untersucht. Es ist davon auszugehen, dass die Bewohnersituation in den untersuchten Wohngebieten der zehn anderen Fallstudienstädte der Situation in Orschel-Hagen in wesentlichen Aussagen gleichen wird.

Die Vorausschätzungen zur Wohnungsnachfrageentwicklung im Wohngebiet Orschel-Hagen basiert auf zwei Prognoseteilen. Ziel des ersten Prognoseteils ist eine Abschätzung der Zahl

zukünftig frei werdender Wohnungen im Wohngebiet Orschel-Hagen, im zweiten Prognose-
teil interessiert die Frage, wie viele der frei werdenden Wohnungen zukünftig wieder nachge-
fragt werden könnten.

Für die Einschätzung der zukünftig zu erwartenden Zahl frei werdender Wohnungen durch
Haushaltsauflösungen sowie die Vorausschätzung der Zahl zu- und wegziehender Haushalte
nach Orschel-Hagen macht sich zunächst eine nähere Betrachtung der Trends der Einwohner-
entwicklung erforderlich. Vermutungen, dass sich die Bewohnerentwicklung in den Einfami-
lien- und Reihenhäuser von jener in den Geschosswohnungsbeständen unterscheidet, waren
durch Analysen nachweisbar. Die Grundlage dieser Trendanalysen sowie der sich anschlie-
ßenden Vorausschätzung der Zahl frei werdender Wohnungen bildete eine Differenzierung
der Wohnungsbestände nach Gebäudestrukturen. Orschel-Hagen wird insbesondere durch
zwei typische Gebäudestrukturen geprägt:

- Freistehende Einfamilienhäuser und Reihenhäuser
- Geschosswohnungsbau

4.2.1 Gliederung des Wohngebietes nach Gebäudestrukturen

Die Einteilung des Wohngebietes Orschel-Hagen erfolgte nach den beiden Gebäudestruktur-
typen „Einfamilien- und Reihenhäuser“ und „Geschosswohnungsbau“. Rund 39 % der Woh-
nungsbestände wurden dabei dem Gebäudestrukturtyp „Einfamilien- und Reihenhäuser“ und
61 % dem „Geschosswohnungsbau“ zugeordnet (Abb. 4.6).

Die auf der Gebietseinteilung aufsetzenden Spezialanalysen zur Bevölkerungs- und Haus-
haltsentwicklung in den beiden Gebäudestrukturtypen spiegeln ein ähnliches Bild wider.
Rund 40 % der Haushalte von Orschel-Hagen leben in Wohnungen des Gebäudestrukturtyps
„Einfamilien- und Reihenhäuser“ und 60 % in den Wohnungen des „Geschosswohnungs-
baus“. Auf Grund der um 14 % über der Wohnungszahl liegenden Zahl der Haushalte kann
davon ausgegangen werden, dass es in Orschel-Hagen im Jahr 2004 so gut wie keinen struk-
turellen Wohnungsleerstand gegeben hat. Dabei waren die Wohnungen in den „Einfamilien-
und Reihenhäusern“ mit durchschnittlich rund 1,2 Haushalten pro Wohnung und jene des
„Geschosswohnungsbaus“ mit rund 1,1 Haushalten pro Wohnung belegt.

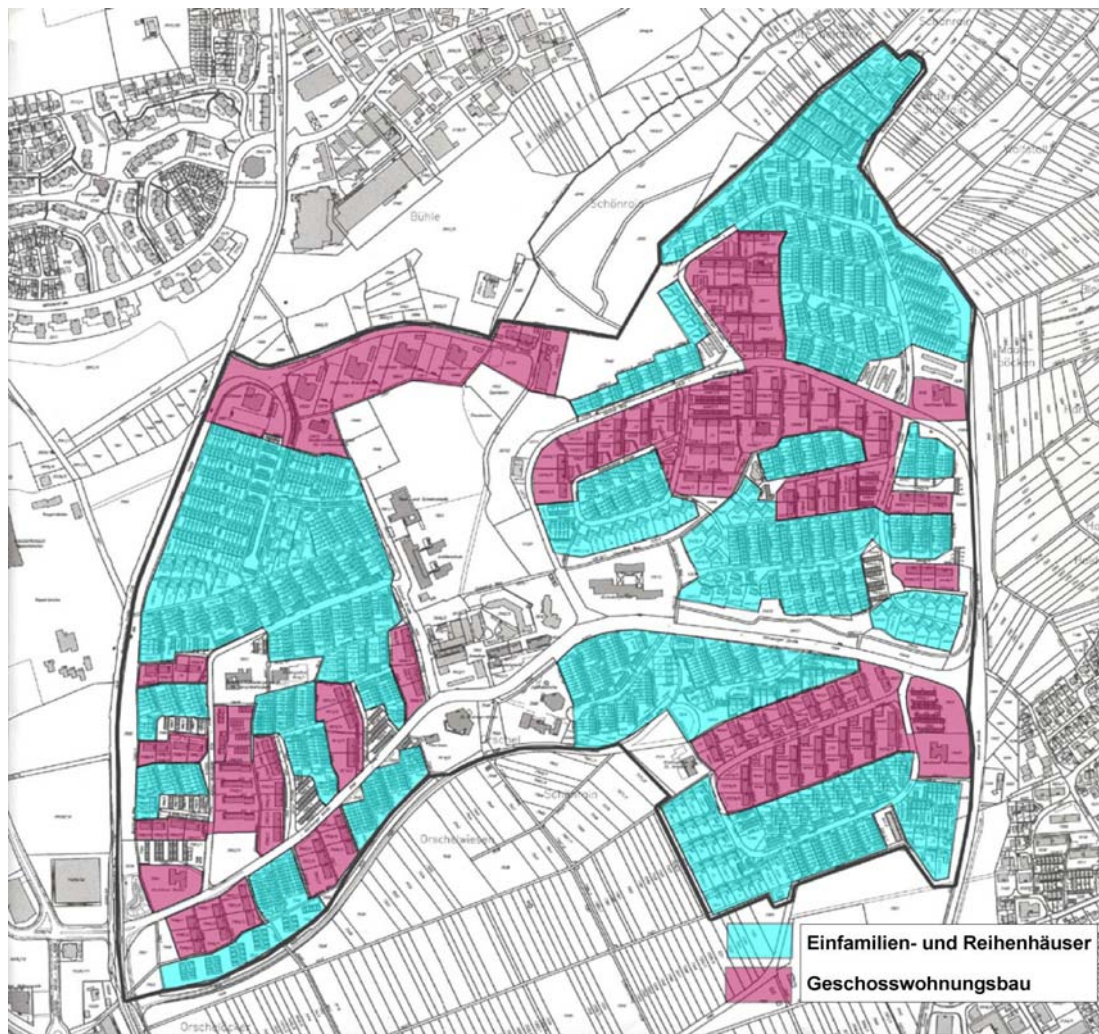


Abb. 4.6: Gebäudestrukturen im Wohngebiet Orschel-Hagen

Quelle: Forschungsgruppe „Stadt + Umwelt“, Datenbasis: Stadtplanungsamt Reutlingen

4.2.2 Entwicklung der Bewohnerstruktur von Orschel-Hagen bis 2004

Der zur Stadt Reutlingen gehörende Ortsteil Orschel-Hagen wurde im Zusammenhang mit dem großen Wohnungsbedarf der Nachkriegszeit in den 1960er Jahren gebaut. Die Einwohnerentwicklung war in den Anfangsjahren bis zum Jahr 1970 von einer positiven Bevölkerungsbilanz geprägt. So lebten im Jahre 1970 gut 9.400 Menschen in Orschel-Hagen. Seitdem war bis Ende der 1990er Jahre eine stetige Abnahme zu verzeichnen. Hinsichtlich der langfristigen Entwicklung der Zahl der in Orschel-Hagen wohnenden Haushalte sind keine analogen Aussagen möglich, weil die Zahl der Haushalte nicht direkt erfasst werden kann, sondern auf der Basis eines Haushaltsgenerierungsverfahrens aus der Einwohnerstatistik ermittelt werden muss. Für die Stadt Reutlingen ist dies erst seit einigen Jahren möglich. Dennoch ist eine differenzierte Beobachtung der Haushaltsstrukturen für beide Gebäudestrukturtypen ge-

trennt möglich, da die Haushaltsstatistik auf der Einwohnerstatistik basiert und diese sehr kleinräumig vorliegt.

4.2.2.1 Einwohnerentwicklung und Einwohnerstruktur

Nach dem Einwohnerrückgang in der Stadt Reutlingen bis auf knapp 6.600 Bewohner im Jahr 2000 stabilisierten sich die Bewohnerzahlen in Orschel-Hagen seit Beginn des neuen Jahrhunderts wieder. Bis Ende 2004 kam es gegenüber 2000 sogar zu einem leichten Bevölkerungszuwachs von rund 100 Einwohnern. Dabei hat im Laufe der Jahre eine Verschiebung der Altersstruktur stattgefunden. Die jungen Familien, die in den 1960er Jahren zugezogen waren, sind inzwischen im Rentenalter und die Kinder sind vielfach weggezogen. Damit hat sich der Anteil der 65-jährigen und älteren Personen in Orschel-Hagen kontinuierlich erhöht und lag im Jahr 2004 mit 30,6 % fast doppelt so hoch wie in der Stadt Reutlingen mit 17,8 %. Der Anteil der Rentner ist in der Stadt Reutlingen in den letzten Jahren bedeutend langsamer als in Orschel-Hagen gewachsen (Tab. 4.1).

Tab. 4.1: Anteil der 65-jährigen und älteren Personen 2000 bis 2004 in Reutlingen und Orschel-Hagen

Quelle: Eigene Berechnungen des IÖR, Datenbasis: Stadt Reutlingen, Amt für Wirtschaft und Immobilien/Wirtschaft

	Anteil der 65-jährigen und älteren Personen (in Prozent)				
	2000	2001	2002	2003	2004
Reutlingen	16,2	16,5	16,9	17,1	17,8
Orschel-Hagen	27,1	27,4	28,7	29,7	30,6

Eine weitere Differenzierung der Bewohnerstruktur von Orschel-Hagen nach den beiden Gebäudestrukturtypen zeigt, dass der Anteil der 65-jährigen und älteren Personen in den Einfamilien- und Reihenhäusern mit 34,6 % wesentlich höher als in den Geschosswohnungen liegt, in denen der Anteil nur 27,6 % beträgt (Tab. 4.2). In den Einfamilien- und Reihenhäusern werden die Bewohner vielfach noch die Erstbezieher sein, während die Geschosswohnungsbauten meist durch eine höhere Mobilität ihrer Bewohner geprägt sind und sich dadurch im Laufe der vergangenen Jahre eine günstigere Altersdurchmischung herausbilden konnte. Diese Entwicklung belegt auch der Anteil der in den beiden Gebäudestrukturtypen lebenden Bevölkerung unter 25 Jahren. So ist in den Geschosswohnungen der Anteil der jungen Bevölkerung mit 24,2 % deutlich höher als in den Einfamilien- und Reihenhäusern mit nur 20,9 %.

Tab. 4.2: Bevölkerungsstruktur 2004 im Reutlingen und Orschel-Hagen differenziert nach Gebäudestrukturen

Quelle: Eigene Berechnungen des IÖR, Datenbasis: Stadt Reutlingen, Amt für Wirtschaft und Immobilien/Wirtschaft

Bevölkerungsstruktur 2004	Stadt Reutlingen	Wohngebiet Orschel-Hagen		
		insgesamt	davon in Ein-familien- und Reihenhäusern	davon in Geschoss-wohnungen
Bevölkerungsstand	115.211	6.983	3.004	3.979
Anteil der Bevölkerung unter 25 Jahre	27,4 %	22,8 %	20,9 %	24,2 %
Anteil der Bevölkerung zwischen 25 und 65 Jahren	54,9 %	46,6 %	44,5 %	48,2 %
Anteil der Bevölkerung 65 Jahre und älter	17,8 %	30,6 %	44,5 %	48,2 %

Ein deutlicher Hinweis, dass sich die Alterstruktur in Orschel-Hagen zu Ungunsten der jüngeren Bevölkerung verschoben hat, ist im Geburtenverhalten der Frauen zu erkennen. So lag die durchschnittliche Fruchtbarkeitsrate der Jahre 2001 bis 2004, die die Anzahl der Lebendgeborenen je 1.000 Frauen im Alter von 15 bis 45 Jahren beschreibt, im Gebäudestrukturtyp „Ein-familien- und Reihenhäuser“ bei nur knapp 24 Lebendgeborenen pro 1.000 Frauen. Im „Geschosswohnungsbau“ war hingegen die Fruchtbarkeitsrate mit rund 35 Lebendgeborenen pro 1.000 Frauen fast eineinhalb Mal so hoch. Aber auch diese wesentlich höhere Geburtenrate der Einwohner der Geschosswohnungsbestände blieb noch hinter der Rate von Reutlingen mit knapp 40 Lebendgeborenen pro 1.000 Frauen deutlich zurück.

Infolge der Altersverschiebungen in Orschel-Hagen zugunsten der älteren Einwohner ist auch die Sterberate höher als in der Stadt Reutlingen. In den Jahren 2001 bis 2004 lag die durchschnittliche Sterberate im untersuchten Wohngebiet bei rund 11 Gestorbenen je 1.000 Einwohner, in der Stadt Reutlingen bei nur knapp 9 Gestorbenen je 1.000 Einwohner. Während die Sterberaten in den letzten vier Jahren in der Stadt Reutlingen konstant blieben, stiegen sie im Wohngebiet Orschel-Hagen von 10 Gestorbenen je 1.000 Einwohner im Jahr 2001 auf 12 im Jahr 2004 an. Diese Zahlen lassen bereits deutlich erkennen, dass die heutigen Unterschiede in der Altersstruktur der Einwohner von Orschel-Hagen zu höheren Sterberaten und einer zunehmenden Zahl an Todesfällen beziehungsweise frei werdenden Wohnungen in Orschel-Hagen führen werden.

Neben der natürlichen Komponente der Bevölkerungsbewegungen gibt es auch Unterschiede bezüglich der räumlichen Bevölkerungsbewegungen. Im Zeitraum 2001 bis 2004 zogen mehr Personen in die Einfamilien- und Reihenhäuser sowie die Geschosswohnungen zu, als Ein-

wohner diese Gebiete verlassen haben. Dabei zeichnet sich sogar eine leicht positive Dynamik für das Wohngebiet Orschel-Hagen ab (Tab. 4.3). Die Stadt Reutlingen selbst verlor hingegen in den vergangenen Jahren kontinuierlich an Zuwanderungsüberschüssen. Positiv zu bewerten ist, dass wieder mehr junge Menschen im Alter von 25 bis 45 Jahren in die Einfamilien- und Reihenhäuser von Orschel-Hagen zugezogen sind. So ergibt sich im Zeitraum 2001 bis 2004 in dieser Altersgruppe ein durchschnittlicher Zuwanderungsgewinn von rund 20 Personen. In den Geschosswohnungen gab es im Jahr 2004 einen regelrechten Zuzugsboom von jungen Personen im Alter von 20 bis 35 Jahren und Familien mit Kindern. Waren die Jahre 2001 mit -12 Personen und 2002 mit -9 Personen noch von einer negativen Wanderungsbilanz in dieser Altersgruppe geprägt, so ist das Jahr 2003 in der Wanderungsbilanz schon ausgeglichen und im Jahr 2004 kam es zu einem Zuwanderungsgewinn von insgesamt rund 100 Personen in der Altersgruppe der 20 bis 35-Jährigen sowie von Kindern unter 10 Jahren.

Tab. 4.3: Wanderungssalden 2001 bis 2004 in Orschel-Hagen und Reutlingen nach Gebäudestrukturtypen

Quelle: Stadt Reutlingen, Amt für Wirtschaft und Immobilien/Wirtschaft

		Wanderungssaldo			
		2001	2002	2003	2004
Orschel-Hagen	Einfamilien- und Reihenhäuser	+18	+34	+34	+40
	Geschosswohnungsbau	-7	+15	+12	+141
Reutlingen gesamt		+820	+659	+220	+172

Das Außenwanderungssaldo der Stadt Reutlingen hat sich insgesamt stark abgeschwächt. Lag dieses im Jahr 2001 noch bei 820 Personen, so zogen im Jahr 2004 lediglich 172 Personen mehr zu als fort. Wenn sich diese gesamtstädtische Entwicklung fortsetzt, kommt es vor allem auf die Attraktivität des Wohngebietes an, ob die derzeitigen Bewohner gehalten und neue Einwohner hinzugewonnen werden können. Ein kontinuierlicher Zuzug von jungen Einwohnern beziehungsweise jungen Familien mit Kindern kann für das Gebiet zu einer Belebung der Altersstruktur sowie zur besseren Auslastung der sozialen Infrastruktureinrichtungen und einer besseren Altersdurchmischung führen.

4.2.2.2 Haushaltsentwicklung und Haushaltsstruktur

Korrespondierend mit dem Bevölkerungswachstum und einer zunehmenden Individualisierung der Lebenskonzepte ist in der Vergangenheit sowohl in der Stadt Reutlingen als auch im Wohngebiet Orschel-Hagen die Zahl der Privathaushalte kontinuierlich gestiegen (Tab. 4.4). Mit 2 % Haushaltswachstum weist Orschel-Hagen eine höhere Dynamik als die Stadt Reut-

lingen mit 1,4 % auf. Einen wesentlichen Einfluss auf diese Entwicklung bilden die verstärkten Bewohnerzuwanderungen in die Geschosswohnungen im Jahr 2004.

Tab. 4.4: Entwicklung der Privathaushalte 2001 bis 2004 in Orschel-Hagen und Reutlingen
Quelle: Eigene Berechnungen des IÖR, Datenbasis: Stadt Reutlingen, Amt für Wirtschaft und Immobilien/Wirtschaft

	Privathaushalte				Veränderung in %
	2001	2002	2003	2004	2001 bis 2004
Orschel-Hagen	3.293	3.311	3.326	3.358	+2,0
Reutlingen	52.334	52.826	53.041	53.066	+1,4

Die Basis der weiteren Analysen und Prognosen zur Haushalts- und Nachfrageentwicklung basieren auf einer differenzierten Auswertung der Stadt Reutlingen zur Zahl Privathaushalte und ihrer Bewohner in der Stadt Reutlingen sowie in den einzelnen Stadtteilen. Darüber hinaus wurden von der Stadt Reutlingen Sonderauswertungen für das Wohngebiet Orschel-Hagen, differenziert nach den beiden Gebäudestrukturtypen „Einfamilien- und Reihenhäuser“ sowie „Geschosswohnungen“, durchgeführt. Zur besseren Einschätzung der gegenwärtigen und zukünftigen Nachfrageentwicklung wurden die Haushalte nach den bereits bekannten drei Haushaltstypen (siehe Kap. 4.1) eingeteilt. Mit dieser differenzierten Datenbasis wird es möglich, die unterschiedlichen Nachfragepräferenzen der Haushalte klarer abzubilden, denn Haushalte verschiedener Altersgruppen und Haushaltsgrößen haben auch abweichende Wohnwünsche und Wohnansprüche. So bewohnen zum Beispiel Familien und ältere Haushalte häufiger Eigenheime als jüngere Haushalte, deren Wunsch nach Wohneigentum häufiger auf Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbestand ausgerichtet ist oder die ihre Wohnwünsche in einer qualitätsgerechten Mietwohnung befriedigen wollen.

In Orschel-Hagen liegt der Anteil der „Jüngeren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ mit 13,8 % deutlich unter dem Niveau der Stadt Reutlingen mit 26,9 %, das heißt, der Anteil junger Haushalte ist in der Stadt insgesamt etwa doppelt so hoch wie in der untersuchten Nachkriegssiedlung (Tab. 4.5). Auf Grund der Altersstruktur der Bewohner der Einfamilien- und Reihenhäuser in Orschel-Hagen ist auch der Anteil der „Jüngeren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ im Jahr 2004 mit 9,6 % gemessen an der Gesamtzahl der Haushalte sehr gering. In den im Wohngebiet befindlichen Geschosswohnungen liegt der Anteil dieser Haushaltsgruppe mit 16,6 % auch noch weit unter dem Durchschnitt der Stadt, aber wesentlich höher als in den Eigenheimgebieten.

Tab. 4.5: Haushaltsstruktur 2004 in Reutlingen und Orschel-Hagen

Quelle: Eigene Berechnungen des IÖR, Datenbasis: Stadt Reutlingen, Amt für Wirtschaft und Immobilien/Wirtschaft

Haushaltsstruktur 2004	Stadt Reutlingen	Wohngebiet Orschel-Hagen		
		insgesamt	davon in Ein-familien- und Reihenhäusern	davon in Geschosswohnungen
Anzahl der Privathaushalte	53.066	3.358	1.350	2.008
Anteil jüngerer Ein- und Zwei-Personen-Haushalte	26,9 %	13,8 %	9,6 %	16,6 %
Anteil älterer Ein- und Zwei-Personen-Haushalte	40,4 %	57,7 %	58,2 %	57,4 %
Anteil der Haushalte mit drei oder mehr Personen	32,6 %	28,5 %	32,1 %	26,0 %
Durchschnittliche Haushaltsgröße in Personen / Haushalt	2,17	2,08	2,23	1,98

Anders als bei den „Jüngeren Ein- und Zwei-Personen-Haushalten“ ist der Anteil der „Älteren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ im Wohngebiet gegenüber der Stadt deutlich höher. Im Jahr 2004 zählten in Orschel-Hagen 57,5 % und damit mehr als die Hälfte aller Privathaushalte zu den „Älteren Ein- und Zwei-Personen-Haushalten“. In der Stadt Reutlingen lag der Anteil nur bei 40,4 %. Bei den „Älteren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ sind hinsichtlich der beiden Gebäudetypen kaum Unterschiede erkennbar.

Ein anderes Bild zeigt sich bei den „Haushalten mit drei oder mehr Personen“, zu welchen insbesondere die klassischen Familienhaushalte gehören. In den Einfamilien- und Reihenhäusern von Orschel-Hagen lebten 2004 in 32,1 % der Haushalte drei oder mehr Personen. Der Anteil dieser Haushalte lag in den Geschosswohnungen nur bei 26,0 % und damit auch deutlich unter dem Durchschnitt der Stadt Reutlingen mit 32,6 %. Für größere Familien ist das Einfamilien- oder Reihenhäuser weiterhin die bevorzugte Wohnform.

Die unterschiedlichen Bewohner- und Haushaltsstrukturen in den beiden Gebäudetypen von Orschel-Hagen spiegeln sich auch in der durchschnittlichen Haushaltsgröße wider. So waren im Jahr 2004 die Einfamilien- und Reihenhäuser mit 2,23 Personen je Haushalt belegt, während in den Geschosswohnungen nur 1,98 Personen je Haushalt wohnten, das heißt, in den Geschosswohnungen lebten durchschnittlich weniger als 2 Personen in einem Haushalt. In Reutlingen lag die durchschnittliche Haushaltsgröße im Jahr 2004 bei 2,17 Personen je Haushalt und damit deutlich höher als im gesamten Wohngebiet Orschel-Hagen mit 2,08 Personen pro Haushalt.

Tab. 4.6: Single-Haushalte und Haushaltsstruktur 2004 in Reutlingen und Orschel-Hagen
Quelle: Eigene Berechnungen des IÖR, Datenbasis: Stadt Reutlingen, Amt für Wirtschaft und Immobilien/Wirtschaft

Single-Haushalte 2004	Stadt Reutlingen	Wohngebiet Orschel-Hagen		
		insgesamt	davon in Einfamilien- und Reihenhäusern	davon in Geschosswohnungen
Anzahl der Single-Haushalte	21.171	1.302	413	889
Anteil der Single-Haushalte an Gesamthaushalten	39,9 %	38,8 %	30,6 %	44,3 %
Anteil der unter 25-jährigen Single-Haushalte an Single-Haushalten gesamt	9,9 %	3,1 %	1,9 %	3,6 %
Anteil der 25- bis unter 45-jährigen Single-Haushalte an Single-Haushalten gesamt	36,1 %	18,2 %	15,0 %	19,7 %
Anteil der 45- bis unter 65-jährigen Single-Haushalte an Single-Haushalten gesamt	23,6 %	24,4 %	19,1 %	26,9 %
Anteil der 65- bis unter 75-jährigen Single-Haushalte an Single-Haushalten gesamt	12,1 %	24,7 %	25,4 %	24,4 %
Anteil der 75-jährigen und älteren Single-Haushalte an Single-Haushalten gesamt	18,3 %	29,6 %	38,5 %	25,4 %

Der Anteil der Single-Haushalte ist in den Geschosswohnungsbauten mit 44,3 % gegenüber 30,6 % in den Einfamilien- und Reihenhäusern besonders hoch, jedoch sind die Single-Haushalte in den Geschosswohnungen im Allgemeinen jünger als in den Einfamilien- und Reihenhäusern (Tab. 4.6). So ist zum Beispiel der Anteil der 25- bis unter 45-jährigen Single-Haushalte, gemessen an der Anzahl der Single-Haushalte im jeweiligen Gebiet, in den Geschosswohnungsbauten mit 19,7 % höher als in den Einfamilien- und Reihenhäusern mit nur 15,0 %. Der Anteil der 75-jährigen und älteren Single-Haushalte ist mit 25,4 % in den Geschosswohnungsbauten dementsprechend geringer als der in den Einfamilien- und Reihenhäusern, in denen nur 38,5 % der Single-Haushalte bereits 75 Jahre oder älter sind.

4.2.3 Vorausschätzung der Zahl frei werdender Wohnungen in Orschel-Hagen

Aufbauend auf den vorliegenden differenzierten statistischen Informationen zum Wohngebiet Orschel-Hagen und deren gebäudetypbezogenen Teilräumen ist es möglich, mit Hilfe von Geburten-, Sterbe- und Umzugswahrscheinlichkeiten die zu erwartenden Bevölkerungs-,

Haushalts- und Nachfrageentwicklungen für das Wohngebiet darzustellen. Der Schwerpunkt der folgenden Ergebnisse liegt dabei auf der Bereitstellung einer Information, wie viele Wohnungen im Wohngebiet und seinen Teilräumen in den nächsten Jahren voraussichtlich für einen Bewohnerwechsel verfügbar sind, weil diese Wohnungen durch Haushaltsauflösungen oder Wegzüge aus dem Wohngebiet frei werden. Die Abschätzung der Zahl frei werdender Wohnungen gliedert sich in zwei Berechnungsschritte: Zunächst werden über eine Prognose der zukünftig im Wohngebiet zu erwartenden Sterbefälle die Zahl der Haushaltsauflösungen prognostiziert. Anschließend erfolgt die Ermittlung der Zahl zu erwartender Haushaltsfortzüge aus dem Wohngebiet. Die Zahl der zuziehenden Haushalte wird in diesem Prognoseschritt zunächst eliminiert. Die Integration der Wanderungen über die Stadtgrenze sowie die Zuzüge nach Orschel-Hagen sind Gegenstand des zweiten Prognoseteils (s. Kap. 4.2.4).

4.2.3.1 Methodisches Konzept

Aufbauend auf der differenzierten Analyse der Stadt Reutlingen zur Bewohner- und Haushaltsstruktur in den beiden Gebäudestrukturtypen „Einfamilien- und Reihenhäuser“ sowie „Geschosswohnungen“ des Wohngebietes Orschel-Hagen ist auch eine differenzierte Vorausschätzung zur Zahl der zu erwartenden Sterbefälle und Haushaltsauflösungen möglich, woraus die Zahl der voraussichtlich frei werdenden Einfamilien- und Reihenhäuser und der Wohnungen in den Geschosswohnungsbeständen abgeleitet werden kann. Der Prognosehorizont für diese Abschätzung umfasst 15 Jahre und reicht beginnend mit dem Jahr 2005 bis zum Jahr 2019.

Die Zahl der zu erwartenden Sterbefälle bis 2019 wurde über einen biometrischen Ansatz als eine Partialprognose der Bevölkerungsentwicklung erarbeitet. Ausgehend von der nach Altersklassen differenzierten Bewohnerzahl in den beiden Gebäudestrukturtypen im Jahr 2004 und unter der Annahme einer leicht zunehmenden Fruchtbarkeitsrate sowie altersklassenspezifischer Sterberaten wurden die aus den natürlichen Bevölkerungsbewegungen sich ergebenden Veränderungen der Bewohnerstrukturen prognostiziert. Dieser Vorausschätzung der Bevölkerungsentwicklung liegt eine Anpassung der altersspezifischen Sterbewahrscheinlichkeiten an die zukünftig zu erwartenden höheren Lebenserwartungen zu Grunde. Die jährlich stattfindenden Zu- und Fortzüge aus dem Wohngebiet blieben in diesem Rechenschritt noch unberücksichtigt.

Für die Abschätzungen der Zahl zu erwartender Haushaltsauflösungen sind zusätzliche Information darüber erforderlich, ob die Sterbefälle zu Haushaltsauflösungen oder lediglich zu einer Reduktion der Mitgliederzahl des Haushaltes führen. Die Abschätzung der zu erwartenden Haushaltsauflösungen basiert deshalb auf altersklassenspezifischen Wahrscheinlichkeiten

ten, dass die gestorbene Person zuvor in einem Ein-Personen-Haushalt lebte. Derartige Wahrscheinlichkeiten lassen sich über die Anzahl der Single-Haushalte im jeweiligen Gebäudestrukturtyp generieren. Mit Hilfe der spezifischen Haushaltstruktur im Basisjahr der Prognose sowie der prognostizierten Bewohnerentwicklung kann die Anzahl der Single-Haushalte in den Prognosejahren abgeschätzt werden, wenn zusätzlich angenommen wird, dass keine weiteren Verhaltensänderungen der Haushalte stattfinden werden. Die unter derartigen teilweisen Status-Quo-Annahmen und teilweisen dynamisierten Verhaltensannahmen prognostizierten Sterbefälle von Bewohnern aus Single-Haushalten führen zur Zahl der zu erwartenden Haushaltsauflösungen durch Sterbefälle. Die unterschiedlichen Bewohnerstrukturen in den beiden Gebäudestrukturtypen lassen auch eine unterschiedliche Dynamik der Haushaltsauflösungen erwarten.

Für die Einschätzung der möglichen Fortzüge der heute im Wohngebiet wohnenden Haushalte wäre eine Abschätzung für beide Gebäudestrukturtypen ebenfalls möglich, auf Grund nicht ausreichend differenzierter Grunddaten konnte diese Vorausschätzung jedoch nur für das Wohngebiet Orschel-Hagen insgesamt erarbeitet werden. Die Abschätzung der Anzahl frei werdender Wohnungen auf Grund von Haushaltsfortzügen kann nicht unabhängig von der Vorausberechnung der Zahl zu erwartender Haushaltsauflösungen ermittelt werden, so dass beide Ereignisse mit einander verknüpft sind und aufeinander aufbauen. Die Zahl der Fortzüge aus dem Wohngebiet Orschel-Hagen in das restliche Stadtgebiet von Reutlingen sind aus innerstädtischen Wanderungsanalysen bekannt (Stadt Reutlingen, 2000, 2001, 2002, 2003). Unter der Annahme, dass es keine grundsätzlichen Veränderungen des Images von Orschel-Hagen gibt, werden die berechneten Fortzugswahrscheinlichkeiten aus dem Wohngebiet Orschel-Hagen in das restliche Stadtgebiet für die Zukunft fortgeschrieben. Methodisch gesehen wäre es möglich und wissenschaftlich reizvoll, auch von anderen Fortzugswahrscheinlichkeiten auszugehen und so weitere Szenarien zu berechnen. So könnte zum Beispiel durch ausbleibende Anpassungen der Wohnungsbestände von Orschel-Hagen an die heutigen Wohnbedürfnisse der Haushalte das Wohngebiet an Image verlieren, wodurch Orschel-Hagen für die Wohnungsnachfrager an Attraktivität verlieren würde, so dass eine Veränderung der Zuzugs- und Fortzugsströme der Haushalte simuliert werden könnte.

4.2.3.2 Vorsschätzung der Haushaltsauflösungen im Gebäudetyp „Einfamilien- und Reihenhäuser“

Für die Vorausschätzung der Zahl der Haushaltsauflösungen durch Sterbefälle ergeben sich für die beiden betrachteten Gebäudestrukturtypen „Einfamilien- und Reihenhäuser“ und „Geschosswohnungen“ des Wohngebietes Orschel-Hagen teilweise analoge Aussagen, teilweise jedoch abweichende Ergebnisse. Ausgehend von der Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur im Jahr 2004 werden für den Gebäudestrukturtyp „Einfamilien- und Reihenhäuser“ bis zum Jahr

2019 ca. 730 Todesfälle und ca. 270 Haushaltsauflösungen infolge von Sterbefällen prognostiziert (Tab. 4.7). Entsprechend statistischer Vorausberechnungen ist damit zu rechnen, dass von den 1.350 Haushalten, die im Jahr 2004 in den Einfamilien- und Reihenhäusern lebten, rund 20 % der Haushalte infolge von Sterbefällen aufgelöst werden müssen. Dabei zeichnet sich die Zunahme der Sterbefälle und Haushaltsauflösungen in den einzelnen Prognoseabschnitten ab. Sind es im Zeitraum 2004 bis 2009 noch ca. 67 Haushaltsauflösungen, so steigt die Zahl im Zeitraum 2010 bis 2014 auf ca. 92 Auflösungen und im letzten Prognoseabschnitt 2015 bis 2019 sogar auf ca. 111 Haushaltsauflösungen an. Diese Entwicklung ist durch die weitere Zunahme der in den Einfamilien- und Reihenhäusern lebenden Zahl hoch betagter Bewohner bedingt. So wird zum Beispiel die Zahl der über 75-jährigen Bevölkerung von 432 Personen im Jahr 2004 auf 579 Personen im Jahr 2019 ansteigen.

Tab. 4.7: Erwartete Anzahl der Sterbefälle und Haushaltsauflösungen bis 2019 in den Einfamilien- und Reihenhäusern von Orschel-Hagen

Quelle: Eigene Berechnungen des IÖR, Datenbasis: Stadt Reutlingen, Amt für Wirtschaft und Immobilien/Wirtschaft

Anzahl der in Einfamilien- und Reihenhäusern wohnenden Haushalte im Jahr 2004: 1.350 Haushalte	Veränderungen			
	2005 bis 2009	2010 bis 2014	2015 bis 2019	2005 bis 2019 insgesamt
Erwartete Zahl der Sterbefälle (Personen)	208	251	275	734
Erwartete Zahl der Haushaltsauflösungen (Haushalte)	67	92	111	270
Anteil der zu Haushaltsauflösungen führenden Sterbefälle	32,2 %	36,7 %	40,4 %	36,8 %

Neben der steigenden Zahl der zu erwartenden Sterbefälle wird auch der Anteil der Sterbefälle, die zu einer Haushaltsauflösung führen, kontinuierlich ansteigen. Während in den nächsten fünf Jahren rund jeder dritte Todesfall eine Haushaltsauflösung nach sich ziehen wird, ist nach 2015 in zwei von fünf Fällen mit einer Haushaltsauflösung zu rechnen.

4.2.3.3 Vorausschätzung der Haushaltsauflösungen im Gebäudetyp „Geschosswohnungen“

In den Geschosswohnungen in Orschel-Hagen werden bis 2019 ca. 413 Haushaltsauflösungen stattfinden (Tab. 4.8). Ausgehend von den in diesen Wohnungsbeständen im Jahr 2004 wohnenden 2.008 Haushalten werden in 15 Jahren rund 21 % der Haushalte voraussichtlich aufgelöst werden. Der leicht höhere Anteil an wahrscheinlichen Haushaltsauflösungen in den Ge-

schosswohnungsbeständen ist auf den deutlich höheren Anteil der in den Geschosswohnungen lebenden Single-Haushalte zurückzuführen. Dieser lag 2004 in den Geschosswohnungen bei 44 % und in den Einfamilien- und Reihenhäusern nur bei 30 %. Auch in den Geschosswohnungsbeständen wird die Zahl der Haushaltsauflösungen in den einzelnen Prognoseabschnitten kontinuierlich ansteigen. Die jüngere Bewohnerstruktur in den Geschosswohnungsbeständen wirkt der erwarteten Dynamik der Haushaltsauflösungen jedoch entgegen. Der Anteil an Sterbefällen, der zu einer Haushaltsauflösung führen wird, ist in den Geschosswohnungen wesentlich höher als in den Einfamilien- und Reihenhäusern. Hinzu kommt im Vergleich der drei Prognosezeiträume eine deutlich ausgeprägte Dynamik des Anteils der Haushaltsauflösungen.

Tab. 4.8: Erwartete Anzahl der Sterbefälle und Haushaltsauflösungen bis 2019 in den Geschosswohnungen von Orschel-Hagen

Quelle: Eigene Berechnungen des IÖR, Datenbasis: Stadt Reutlingen, Amt für Wirtschaft und Immobilien/Wirtschaft

Anzahl der in Geschosswohnungen wohnenden Haushalte im Jahr 2004: 2.008 Haushalte	Veränderungen			
	2005 bis 2009	2010 bis 2014	2015 bis 2019	2005 bis 2019 insgesamt
Erwartete Zahl der Sterbefälle (Personen)	240	264	298	802
Erwartete Zahl der Haushaltsauflösungen (Haushalte)	117	134	162	413
Anteil der zu Haushaltsauflösungen führenden Sterbefälle	48,8 %	50,8 %	54,4 %	51,5 %

4.2.3.4 Vorausschätzung der Zahl frei werdender Wohnungen

Im zweiten Prognoseschritt werden in die Modellrechnung zur Abschätzung der zukünftig frei werdenden Wohnungen die Haushaltsfortzüge integriert. Es zeigt sich, dass damit zu rechnen ist, dass im Wohngebiet Orschel-Hagen bis 2019 fast 1.3000 Wohnungen frei werden (Tab. 4.9). Das entspricht einem Anteil von rund 38 %. Bezogen auf die Zahl der im Jahr 2004 im Wohngebiet lebenden Haushalte entspricht das einem durchschnittlichen jährlichen Haushaltsverlust von rund 85 Haushalten bzw. 2,6 %. Dabei steigt die Zahl der zu erwartenden Leerzüge von Wohnungen durch Haushaltsauflösungen und Umzüge in andere Wohngebiete über den gesamten Prognosezeitraum in der Summe nur geringfügig. Zwischen den Leerzügen durch Haushaltsauflösungen und durch Fortzüge kommt es zunehmend jedoch zu einer Verschiebung beider Einflüsse. Während zu Beginn des Prognosezeitraumes die Zahl der Fortzüge über jener der Haushaltsauflösungen liegen wird, dreht sich dieses Verhältnis zum

Ende des Prognosezeitraumes um. Dieses Ergebnis verwundert nicht, da in der vorliegenden Modellrechnung keine Zuzüge einbezogen wurden, so dass das Potenzial an wegzugsbereiten Haushalten kontinuierlich abnehmen muss, was bei einer konstanten Wegzugswahrscheinlichkeit zwangsläufig zu einer geringeren Zahl von Haushaltswegzügen führt.

Tab. 4.9: Abschätzung der Anzahl der bis 2019 frei werdenden Wohnungen im Wohngebiet Orschel-Hagen

Quelle: Eigene Berechnungen des IÖR, Datenbasis: Stadt Reutlingen, Amt für Wirtschaft und Immobilien/Wirtschaft

Anzahl der in Orschel-Hagen lebenden Haushalte im Jahr 2004: 3.358 Haushalte	Veränderung der Zahl der Haushalte			
	2005 bis 2009	2010 bis 2014	2015 bis 2019	2005 bis 2019 insgesamt
Anzahl der zu erwartenden Haushaltsauflösungen (Haushalte)	184	226	273	683
Anzahl der zu erwartenden Haushaltsfortzüge (Haushalte)	235	201	166	602
Anzahl zu erwartender frei werdender Wohnungen (Wohnungen)	419	427	439	1.285
Anteil frei werdender Wohnungen bezogen auf die Zahl der bewohnten Wohnungen 2004	12,5 %	12,7 %	13,1 %	38,3 %

Ebenso wie die Zahl frei werdender Wohnungen kann auch die Zahl der im Wohngebiet voraussichtlich wohnen bleibenden Haushalte abgeschätzt werden. Während in den weiterhin durch Altmietler oder Alteigentümer bewohnten Wohnungen mit nur geringen Modernisierungen und Umbaumaßnahmen zu rechnen ist, werden die Vermieter der durch Leerzüge frei werden Wohnungen meist mit einem höheren Anpassungsdruck der Bestände an die heutigen Wohnwünsche der nachziehenden Haushalte konfrontiert sein. Insgesamt ist zu erwarten, dass im Jahr 2019 noch rund 2.100 der ehemals im Wohngebiet lebenden Haushalte noch dort wohnen werden (Tab. 4.10). Gemessen an der Haushaltszahl im Jahr 2004 entspricht das einem Anteil von rund 62 %.

Tab. 4.10: Anzahl der im Zeitraum 2005 bis 2019 im Wohngebiet wohnen bleibenden Haushalte

Quelle: Eigene Berechnungen des IÖR, Datenbasis: Stadt Reutlingen, Amt für Wirtschaft und Immobilien/Wirtschaft

Haushalte im Wohngebiet Orschel-Hagen	2004	2009	2014	2019
Anzahl der im Wohngebiet wohnen bleibenden Haushalte	3.358	2.939	2.512	2.073
Anteil der im Wohngebiet wohnen bleibenden Haushalte	100,0 %	87,5 %	74,8 %	61,7 %

4.2.4 Vorausschätzung der Nachfrage nach Wohnungen im Wohngebiet Orschel-Hagen

Die vorliegenden Modellrechnungen beziehen bisher nicht ein, dass es neben den Haushaltsauflösungen und Haushaltsfortzügen auch eine bedeutende Zahl an Zuzügen in das Wohngebiet Orschel-Hagen geben wird. Wie hoch diese sein werden, hängt zunächst sehr entscheidend von dem in den einzelnen Prognosejahren in der Stadt lebenden nachfragenden Haushalten sowie der zukünftigen Haushaltsstruktur ab. Darüber hinaus wird die über die Stadtgrenze zu- bzw. fortziehende Bevölkerung das zukünftige Nachfragepotenzial nach Wohnungen entscheidend beeinflussen. Neben der Ermittlung der Nachfrageentwicklung für die Stadt Reutlingen insgesamt wird diese auch nach den beiden regionalen Teilmärkten, dem Wohngebiet Orschel-Hagen und dem übrigen Stadtgebiet, differenziert. Auf diese Weise kann sowohl das Zuzugspotenzial für Orschel-Hagen als auch die eventuell entstehende Leerstandsentwicklung bzw. eine entstehende mögliche Nachfrage nach Wohnungsneubau ermittelt werden.

4.2.4.1 Methodisches Konzept

Für die Einschätzung der Nachfrage nach Wohnungen im Wohngebiet Orschel-Hagen werden weitere Modellrechnungen zur Nachfrageentwicklung in Reutlingen sowie im Wohngebiet Orschel-Hagen notwendig. Eine weitere Differenzierung des Wohngebietes in die beiden sektoralen Teilmärkte „Einfamilien- und Reihenhäuser“ und „Geschosswohnungen“ würde detaillierte Informationen zum Umzugsverhalten der Haushalte nach den beiden Gebieten sowie zwischen den beiden Gebäudestrukturen notwendig machen. Die erforderliche Datengrundlage ist nur mit einem hohen Analyseaufwand der städtischen Statistikstelle möglich, so dass in diesem Projekt auf derartige Informationen verzichtet werden musste. Modellseitig wäre eine weitere Differenzierung der Nachfrageentwicklung nach zusätzlichen Teilmärkten problemlos leistbar, so dass auch tiefer gegliederte Nachfrageprognosen für die Stadt Reutlingen erstellt werden könnten.

Das Modell der kleinräumigen Nachfrageprognose des Leibniz-Instituts für ökologische Raumentwicklung e. V. besteht aus den folgenden drei Prognosebausteinen (Abb. 4.7):

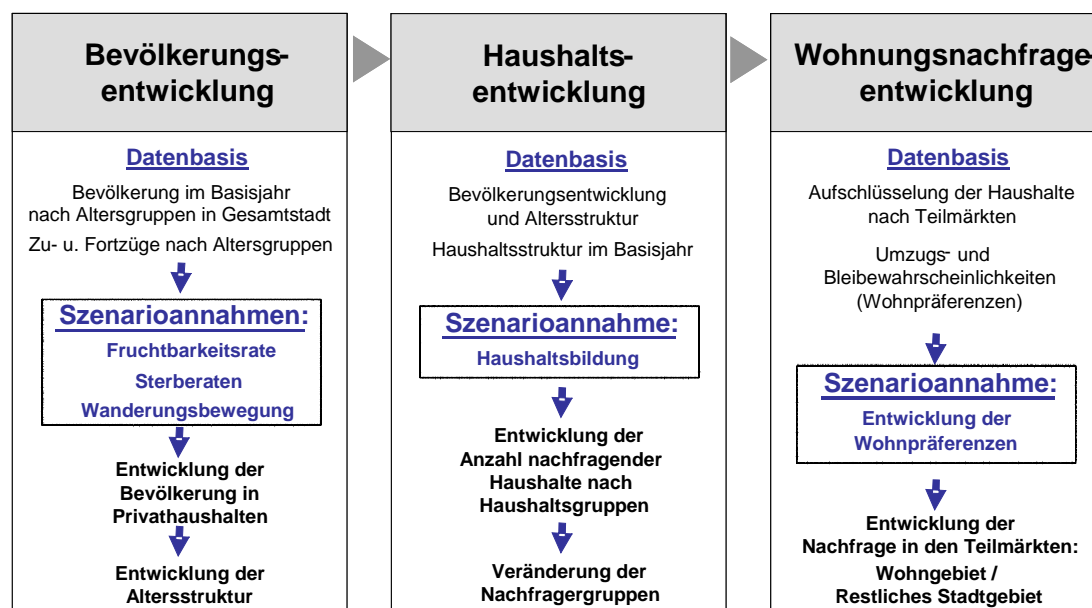


Abb. 4.7: Methodisches Konzept der Prognose der Nachfrageentwicklung in Reutlingen und ihren regionalen Teilmärkten

Quelle: Nach Iwanow, Eichhorn (2002)

Die Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung und Haushaltsentwicklung beziehen sich auf die gesamte Stadt Reutlingen (vgl. Kap. 4.1.1). In der Prognose zur Nachfrageentwicklung werden insbesondere basierend auf Analysen zum Umzugsverhalten der Reutlinger Haushalte die Wohnpräferenzen der einzelnen Haushaltstypen ermittelt. Über daraus abgeleitete Umzugs- und Bleibewahrscheinlichkeiten der Haushalte können dann die zukünftigen Zu- und Fortzüge abgeleitet werden. Für die Bestimmung des zukünftigen Zuzugspotenzials nach Orschel-Hagen wird die Nachfrageprognose nach den beiden regionalen Teilmärkten, dem Wohngebiet Orschel-Hagen und dem restlichen Stadtgebiet, weiter differenziert.

Im *Prognosebaustein* „Bevölkerungsentwicklung“ musste trotz Vorliegen der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes eine eigene Prognose erstellt werden. Dies machte sich erforderlich, da einerseits die einzelnen Prognosebausteine aufeinander aufbauen und infolge dessen eine einheitliche Datenbasis erforderlich ist und andererseits von der Stadt Reutlingen eingeschätzt wurde, dass die Wanderungsannahmen des Statistischen Landesamtes zu positiv sind. Hinsichtlich der Außenwanderungen der Stadt Reutlingen gibt es gegenwärtig zwischen den Annahmen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg und den tatsächlich registrierten Zu- und Fortzügen erhebliche Unterschiede (vgl. Kap 4.2.4.2). Gegenwärtig ist aus den Wanderungsbewegungen nicht zu erkennen, welche zukünftigen Migrationstrends realistisch sein könnten. So wurde die Bevölkerungsprognose des IÖR in Form von Szenarien mit unterschiedlichen Annahmen zu den Wanderungsbewegungen, jedoch gleichen Fruchtbarkeits- und Sterberaten, erarbeitet. Beide Szenarien gehen von geringeren Wanderungsgewinnen in Reutlingen als das Statistische Landesamt Baden-Württemberg aus.

Basierend auf dem Bevölkerungsstand im Jahr 2004 und unter der Annahme einer leicht ansteigenden Fruchtbarkeit sowie einer zukünftig weiter ansteigenden Lebenserwartung werden in der Bevölkerungsprognose des IÖR zunächst die natürlichen Bevölkerungsbewegungen von Reutlingen für einen Prognosezeitraum von jeweils fünf Jahren prognostiziert. Aufbauend auf zwei unterschiedlichen Szenarienannahmen zu den räumlichen Bevölkerungsbewegungen können die altersklassenspezifischen Bevölkerungsentwicklungen bis 2019 für die Stadt Reutlingen in Form von zwei Szenarien prognostiziert werden.

Der *Prognosebaustein „Haushaltsentwicklung“* setzt auf den Ergebnissen der Bevölkerungsprognose auf. Ziel dieses Prognosebausteins ist es, die Anzahl nachfragender Haushalte nach den drei oben beschriebenen Haushaltsgruppen (vgl. Kap. 4.1) zu bestimmen. Aus den altersstrukturellen Veränderungen der Bevölkerungsentwicklung bis 2019 sowie unter Einbeziehung der Haushaltsanalyse der Stadt Reutlingen für das Basisjahr der Prognose ist eine Vorausschätzung der Zahl der Privathaushalte möglich. Als zusätzliche Informationen zur Vorausschätzung der Haushaltsentwicklung wird die durchschnittliche Haushaltsgröße benötigt. Aufbauend auf einem regressionsanalytischen Ansatz werden über die zusätzliche Einbeziehung der altersstrukturellen Veränderungen der Einwohnerentwicklungen die zu erwartenden Haushaltsstrukturen ermittelt. Neben der Vorausschätzung der Zahl der Haushalte ist auch für die Zukunft eine Differenzierung nach den drei Haushaltstypen „Jüngere Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“, „Älteren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ und „Haushalte mit drei oder mehr Personen“ möglich. Die Trennung zwischen den jüngeren und älteren Ein- und Zwei-Personen-Haushalten basiert auf der Altersgrenze von 45 Jahren.

Ziel des *Prognosebausteines „Nachfrageprognose“* ist es, die Entwicklung der Wohnungsnachfrage in der Stadt Reutlingen sowie in ihren regionalen Teilmärkten Orschel-Hagen und dem restliche Stadtgebiet zu prognostizieren. Aus den Analysen zu den innerstädtischen Umzügen zwischen beiden städtischen Teilräumen lassen sich die Nachfragepräferenzen der Bevölkerung und daraus abgeleitet der Haushalte ermitteln. Für die Stadt Reutlingen wurden die Umzüge zwischen dem Wohngebiet Orschel-Hagen und dem restlichen Gebiet auf der Basis der statistischen Berichte der Stadt Reutlingen aus den Jahren 2000 bis 2003 analysiert und entsprechende Umzugswahrscheinlichkeiten ermittelt, mit denen die Nachfrager von einem regionalen Teilmarkt in einen anderen Teilmarkt umziehen werden. Aufbauend auf differenzierten Analysen zu den Umzugs- und Bleibwahrscheinlichkeiten für die drei Nachfragergruppen lassen sich die Nachfrageverschiebungen zwischen den Teilmärkten erkennen.

Die im Projekt interessierende zukünftige Nachfrageentwicklung nach Wohnungen im Wohngebiet Orschel-Hagen ist ein Teilergebnis der differenzierten Nachfrageprognose für Reutlingen und basiert auf den erwarteten geringfügigen Verhaltensänderungen hinsichtlich der Geburtenhäufigkeit der Frauen sowie der altersspezifischen Sterbewahrscheinlichkeiten, der

der Binnen- und Außenwanderungen der Einwohner sowie den Auswirkungen der Alterung der Bevölkerung auf das Haushaltsbildungsverhalten. Mögliche weitere Annahmen, in denen veränderte Wohnpräferenzen der Reutlinger Haushalte denkbar wären, wurden in den beiden auf unterschiedlichen Wanderungsannahmen beruhenden Szenarien nicht berücksichtigt. Vielmehr gehen beide Szenarien der Nachfrageentwicklung davon aus, dass die Wohnpräferenzen der Haushalte in der Zukunft ebenso stabil bleiben wie in den vergangenen vier Jahren. Zusätzliche Szenarien, die eine Simulation veränderter Wohnpräferenzentwicklungen der Haushalte oder eine Differenzierung von Reutlingen nach weiteren Wohngebieten beinhalten, wären denkbar und sinnvoll.

4.2.4.2 Vorausschätzung der Nachfrage nach Wohnungen in Orschel-Hagen

Einen sehr wichtigen Einfluss auf die Nachfrageentwicklungen in einer Stadt üben die Zahl der Zu- und Fortzüge sowie ihre oft unterschiedlichen Altersstrukturen aus. Aus dem Wanderungssaldo ist zwar grob erkennbar, ob es in der Stadt zukünftig mit Wohnraum neu zu versorgende Haushalte geben wird. Darüber hinaus führt aber auch die Verkleinerung der Haushalte durch individuellere Lebensstile und sowie die Haushaltsverkleinerung durch Sterbefälle und die meist sinkende Zahl von Familienhaushalten zu einer höheren Zahl an Privathaushalten.

Die Wanderungsgewinne der Stadt Reutlingen haben sich in den letzten Jahren deutlich abgeschwächt. Während 2001 noch rund 800 Personen mehr zu- als fortzogen, betrug das Wanderungssaldo im Jahr 2004 weniger als ein Viertel dieses Niveaus. Die Prognose des Statistischen Landesamtes ging sogar noch von steigenden Wanderungsgewinnen aus (Tab. 4.11), welche aber aus der heutigen Sicht eher unwahrscheinlich sind.

Tab. 4.11: Wanderungen und Wanderungsannahmen für die Stadt Reutlingen

Quelle: Eigene Darstellung des IÖR, Datenquelle: Stadt Reutlingen, Amt für Wirtschaft und Immobilien/Wirtschaft, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Wanderungssaldo der Stadt Reutlingen	2001	2002	2003	2004
Von der Stadt Reutlingen statistisch erfasste Außenwanderungssalden	820	659	220	172
Wanderungsannahmen in der Prognose des Statistischen Landesamt Baden-Württemberg	585	1.203	919	859

Da die Annahmen zu den zukünftigen Wanderungsintensitäten immer unsicher bleiben und gegenwärtig noch nicht zu übersehen ist, ob sich der Trend der sinkenden Wanderungsgewinne fortsetzen wird, wurde die folgende zwei Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung erstellt,

die sich nur hinsichtlich der Wanderungsannahmen unterscheiden. Die Wanderungsannahmen des Szenarios 1 basieren auf einer Trendfortschreibung des durchschnittlichen Wanderungsverhaltens aus dem Zeitraum 2001 bis 2004. Dem weiter sinkenden Wanderungssaldos liegt die Annahme zu Grunde, dass die Alterung der Bevölkerung zukünftig auch zu einer sich abschwächenden Dynamik des Wanderungsgeschehens führen dürfte. Im Szenario 2 wurde davon ausgegangen, dass sich die Abschwächung der Wanderungsgewinne, so wie sie in den vergangenen Jahren begonnen hat, vom Trend her weiter fortsetzen wird. Dabei wird dieser sich von der Dynamik her zukünftig abschwächen (Tab. 4.12).

Tab. 4.12: Wanderungsannahmen in den Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Reutlingen

Quelle: Eigene Darstellung des IÖR

Jährliches Wanderungssaldo	2005 bis 2009 Personen	2010 bis 2014 Personen	2015 bis 2019 Personen
Szenario 1	467	400	300
Szenario 2	200	175	150

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung von Reutlingen wird bis 2019 im Szenario 1 um 3,2 % weiter zunehmen (Tab. 4.13). Die gegenläufige Bevölkerungsentwicklung in den einzelnen Altersklassen setzt sich dabei auch in der Zukunft fort. Während zwischen 2004 und 2019 die Zahl der Einwohner unter 45 Jahren um rund 11 % abnehmen wird, ist in der Altersgruppe der 45-jährigen und älteren Einwohner mit einem Wachstum von 23,0 % zu rechnen.

Tab. 4.13: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Reutlingen im Szenario 1

Quelle: Eigene Berechnungen des IÖR

Szenario 1	Bevölkerung				Veränderung 2004 bis 2019 in Prozent
	2004	2009	2014	2019	
Bevölkerung unter 45 Jahre	66.231	63.354	60.422	58.716	-11,3
Bevölkerung 45 Jahre u. älter	48.980	53.715	58.168	60.226	+23,0
Bevölkerung gesamt	115.211	117.069	118.590	118.942	+3,2

Im Szenario 2, dem Szenario mit der Trendfortschreibung der sich abschwächenden Wanderungsgewinne, kommt es bis 2014 zu einem leichten Anstieg der Einwohnerzahl um 0,7 % und danach bis 2019 bereits zu einem leichten Bevölkerungsrückgang, so dass die Einwoh-

nerzahl von Reutlingen bis 2019 insgesamt nur unbedeutend zunehmen wird. In diesem Szenario 2 schrumpft die unter 45-jährige Bevölkerung zukünftig noch stärker, währenddessen die Entwicklung der Altersgruppe der 45-jährigen und älteren Bevölkerung etwa gleich bleibt (Tab. 4.14).

Tab. 4.14: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Reutlingen im Szenario 2

Quelle: Eigene Berechnungen des IÖR

Szenario 2	Bevölkerung				Veränderung 2004 bis 2019 in Prozent
	2004	2009	2014	2019	
Bevölkerung unter 45 Jahre	66.231	62.159	58.154	55.630	-16,0
Bevölkerung 45 Jahre u. älter	48.980	53.575	57.901	59.859	+22,2
Bevölkerung gesamt	115.211	115.734	116.055	115.489	+0,2

Haushaltsentwicklung

Die Vorausschätzung der zukünftig zu erwartenden Haushaltsentwicklung basiert auf der prognostizierten alterklassenspezifischen Bevölkerungsentwicklung sowie dem zu erwartenden Haushaltsbildungsverhalten der Bevölkerung in den einzelnen Altersgruppen. So zeigt sich, dass die Haushalte von Reutlingen auch in der Zukunft kontinuierlich weiter kleiner werden.

Im Szenario 1 ist in der Stadt Reutlingen bis zum Jahr 2019 mit einem Haushaltswachstum von 8,1 % zu rechnen. Allein aus dieser Entwicklung ergibt sich auch zukünftig ein deutlicher Wohnungsneubaubedarf (Tab. 4.15). Die Zahl der „Jüngeren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ wird bis zum Jahr 2014 um 3,2 % leicht ansteigen und dann etwa konstant bleiben. Die Entwicklung der „Haushalte mit drei oder mehr Personen“ wird im Prognosezeitraum nahezu ohne Dynamik sein, im Gegensatz zu anderen Städten aber erfreulicherweise auch nicht rückläufig sein. Die „Älteren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ werden dagegen auf Grund der alternden Bevölkerungsstrukturen deutlich an Bedeutung gewinnen. Im Jahr 2019 werden in Reutlingen fast 18 % mehr „Ältere Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ als im Jahr 2004 wohnen.

Tab. 4.15: Prognostizierte Haushaltsentwicklung für die Stadt Reutlingen im Szenario 1
Quelle: Eigene Berechnungen des IÖR

Szenario 1	Haushalte				Veränderung 2004 bis 2019 in Prozent
	2004	2009	2014	2019	
Jüngere Ein- und Zwei-Personen-Haushalte	14.294	14.815	14.764	14.746	+3,2
Ältere Ein- und Zwei-Personen-Haushalte	21.453	22.394	24.212	25.288	+17,9
Haushalte mit drei oder mehr Personen	17.319	17.448	17.457	17.348	+0,2
Haushalte gesamt	53.066	54.657	56.433	57.383	+8,1

Die prognostizierte Haushaltsentwicklung im Szenario 2 fällt entsprechend der schwächeren Bevölkerungsentwicklung auch weniger dynamisch aus. Insgesamt wird die Zahl der Haushalte auch im Szenario 2 bis 2019 weiterhin zunehmen, jedoch insgesamt um rund 3 Prozentpunkte schwächer als im Szenario 1 ausfallen. Zudem wird die Haushaltsentwicklung in den einzelnen Prognoseabschnitten durch eine unterschiedliche Dynamik geprägt sein (Tab. 4.16).

Tab. 4.16: Prognostizierte Haushaltsentwicklung für die Stadt Reutlingen im Szenario 2

Quelle: Eigene Berechnungen des IÖR

Szenario 2	Haushalte				Veränderung in % 2004 bis 2019
	2004	2009	2014	2019	
Jüngere Ein- und Zwei-Personen-Haushalte	14.294	14.519	14.177	13.933	-2,5
Ältere Ein- und Zwei-Personen-Haushalte	21.453	22.266	23.966	24.939	+16,2
Haushalte mit drei oder mehr Personen	17.319	17.249	17.084	16.845	-2,7
Haushalte gesamt	53.066	54.034	55.227	55.717	+5,0

Weiterhin deutlich zunehmen wird die Anzahl der „Älteren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“. In dieser Haushaltsgruppe wird ein Wachstum bis zum Jahr 2019 von 16,2 % erwartet. Die Zahl der „Haushalte mit drei oder mehr Personen“ und der „Jüngeren Ein- und

Zwei-Personen-Haushalte“ werden auf Grund der im Szenario 2 prognostizierten Einwohnerentwicklung und ihrer Altersstruktur leicht rückläufig sein. Beide Haushaltsgruppen werden bis 2019 jeweils um ca. 2,5 % zurückgehen.

Nachfrageentwicklung

Die Basis der Nachfrageprognose bildet die differenzierte Haushaltsanalyse der Stadt Reutlingen zum Basisjahr der Prognose für das Wohngebiet Orschel-Hagen und für das restliche Stadtgebiet von Reutlingen. In beiden Szenarien zur Nachfrageentwicklung wird davon ausgegangen, dass die aus den innerstädtischen Umzügen ermittelten Wohnpräferenzen der Reutlinger Haushalte zukünftig stabil bleiben und von keinen Trendänderungen betroffen sein werden. Um andere Szenarienannahmen ableiten zu können, müssten spezifische Bewohnerbefragungen über die zukünftigen Wohnwünsche der Haushalte durchgeführt werden.

Orschel-Hagen

Die Trends der Nachfrageentwicklung sind in beiden Szenarien sehr ähnlich. Im Szenario 1 zeigt sich auf Grund der höheren Zahl der Haushalte für das Wohngebiet Orschel-Hagen auch eine etwas dynamischere Nachfrageentwicklung als im Szenario 2. Die zusätzliche Nachfrage im Szenario 1 hebt sich in Abbildung 8 durch die farbige Markierung hervor. In Orschel-Hagen wird die Zahl der kleinen Haushalte weiter ansteigen. Relativ gesehen, wird die Zahl der in Orschel-Hagen wohnenden „Jüngeren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ bis 2019 schneller als die Zahl der „Älteren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ steigen. Auch wenn im Jahr 2019 gegenüber 2004 im Szenario 2 ca. 75 „Jüngere Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ zusätzlich in Orschel-Hagen wohnen werden, bleibt der Anteil der in Orschel-Hagen wohnenden „Jüngeren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ mit 15,0 % relativ niedrig. Im Jahr 2004 lag der Anteil der in Orschel-Hagen lebenden „Jüngeren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ sogar nur bei 13,8 %. Der Anteil der „Älteren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ wird in Orschel-Hagen ebenfalls steigen, so dass im Jahr 2019 ca. 157 Haushalte zur Nachfragergruppe der „Älteren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ überwechseln werden und damit der Anteil dieser Haushalte von 57,7 % im Jahr 2004 auf 58,4 % im Jahr 2019 steigen wird. Im Szenario 1 sind es in beiden Haushaltsgruppen jeweils rund 30 Haushalte mehr als im Szenario 2. Die Zahl der „Haushalte mit drei oder mehr Personen“ bleibt im Szenario 2 etwa konstant und im Szenario 1 kann diese Haushaltsgruppe mit einem leichten Anstieg von ca. 24 Haushalten rechnen. Der Anteil der „Haushalte mit drei oder mehr Personen“ wird im Szenario 2 von 28,5 % auf 26,5 % sinken, obwohl die Zahl der Haushalte nahezu konstant bleiben wird. Im Szenario 1 wird der Rückgang mit 1,8 Prozentpunkten etwas geringer ausfallen

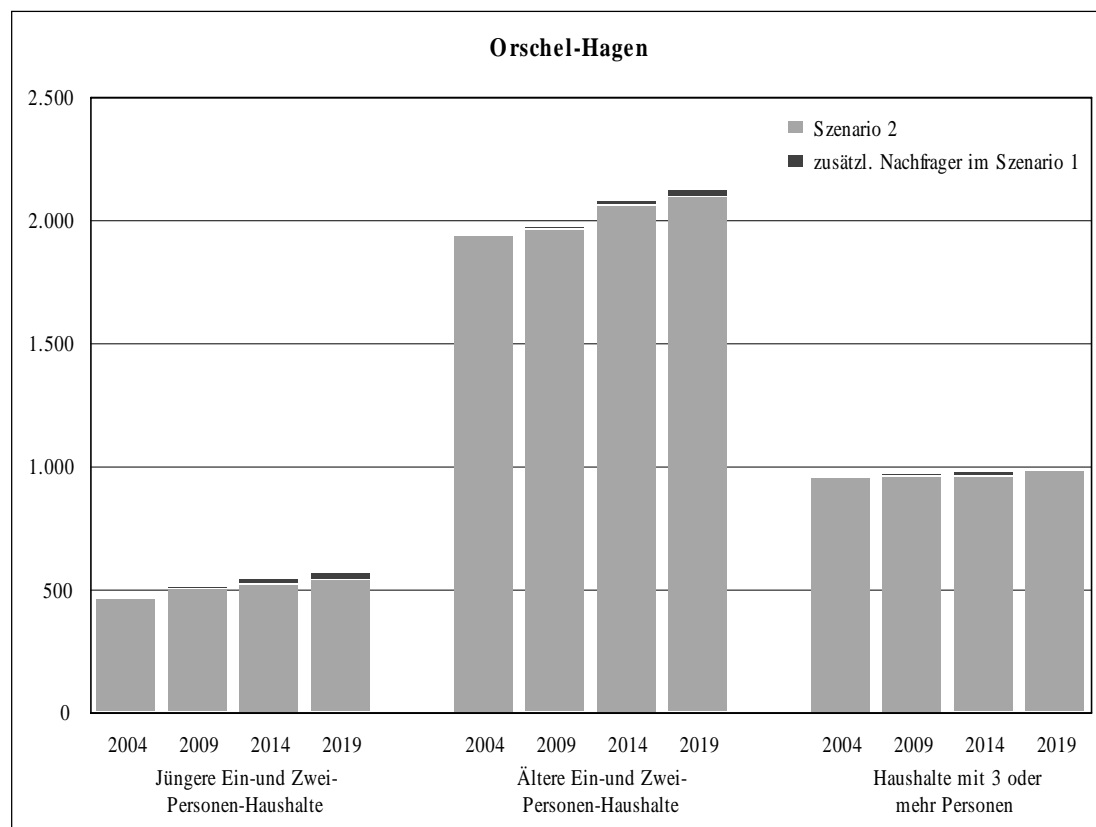


Abb. 4.8: Prognostizierte Nachfrageentwicklung für das Wohngebiet Orschel-Hagen im Szenario 1 und 2

Quelle: Eigene Berechnungen des IÖR

Stadtgebiet von Reutlingen ohne Orschel-Hagen

Im Stadtgebiet von Reutlingen, welches nicht zu Orschel-Hagen gehört, wird insbesondere die Zahl der „Älteren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ deutlich ansteigen, so dass diese Haushaltsgruppe im Jahr 2019 gegenüber heute wesentlich stärker sein wird. Im Szenario 2 sind das ca. 3.330 zusätzliche Haushalte und im Szenario 1 ca. 3.649 zusätzliche Haushalte (Abb. 4.9). Damit steigt der Anteil der „Älteren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ von 39,1 % im Jahr 2004 bis zum Jahr 2019 auf 43,1 % im Szenario 1 beziehungsweise auf 43,8 % im Szenario 2. Im Gegensatz zu Orschel-Hagen wird im Stadtgebiet von Reutlingen, welches nicht zu Orschel-Hagen gehört, im Szenario 2 die Zahl der „Jüngeren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ um ca. 437 Haushalte sinken. Im Szenario 1, in dem von höheren Außenwanderungen ausgegangen wird, kann demgegenüber mit einer Zunahme von 345 „Jüngeren Ein- und Zwei-Personen-Haushalten“ gerechnet werden. Zuwanderungen in Höhe der heutigen Wanderungsgewinne von Reutlingen bedeuten somit für die Stadt eine notwendige Voraussetzung, um die Alterung der Stadt aufhalten zu können. Die Zahl der „Haushalte mit

„drei oder mehr Personen“ wird im Szenario 1 etwa konstant bleiben und im Szenario 2 um ca. 470 Haushalte abnehmen.

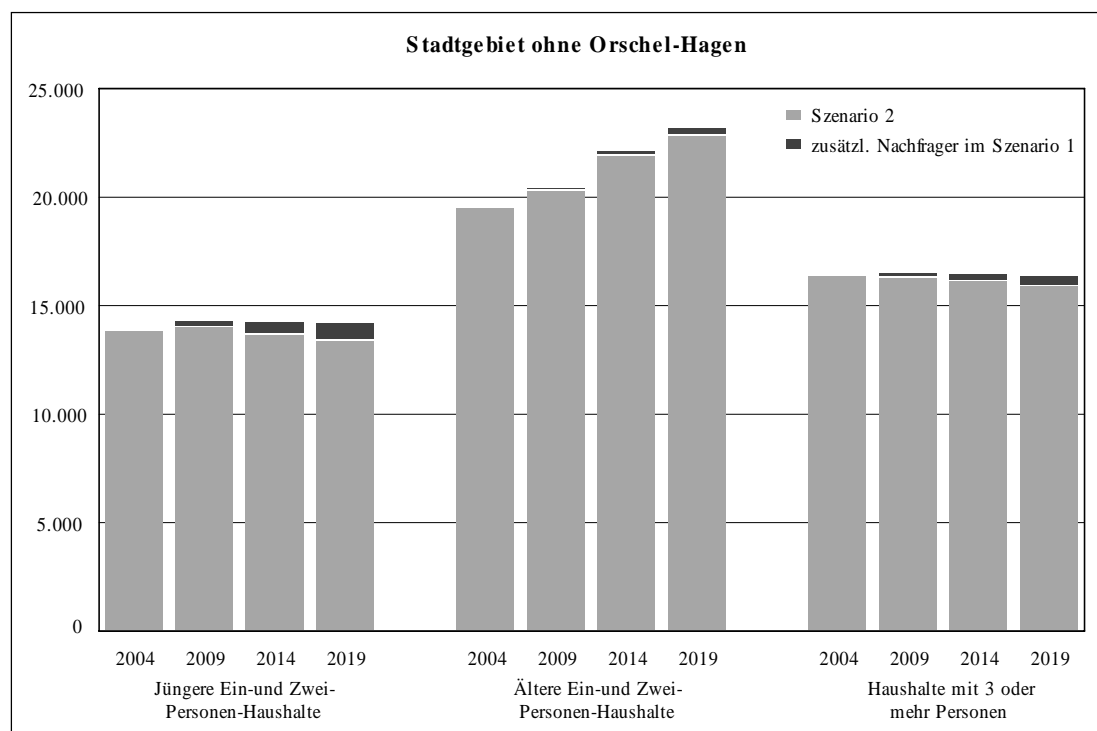


Abb. 4.9: Prognostizierte Nachfrageentwicklung 2004 bis 2019 im restlichen Stadtgebiet von Reutlingen

Quelle: Eigene Berechnungen des IÖR

4.2.4.3 Konsequenzen für die Nachfrageentwicklung im Wohngebiet Orschel-Hagen

Der Vergleich zwischen der prognostizierten Nachfrageentwicklung im Wohngebiet Orschel-Hagen und im restlichen Stadtgebiet von Reutlingen zeigt, dass die in Orschel-Hagen bereits zu beobachtende starke Alterung auch zukünftig weiter bestehen bleiben wird. Zusätzlich wird zukünftig aber auch eine steigende Zahl jüngerer Haushalte im Wohngebiet leben. Für den Nachzug von jungen Haushalten nach Orschel-Hagen wird es in Reutlingen auch zukünftig ein ausreichendes Potenzial geben. Derzeit wohnen im übrigen Stadtgebiet von Reutlingen anteilmäßig wesentlich weniger ältere Haushalte als in Orschel-Hagen. Im restlichen Stadtgebiet von Reutlingen wird die Alterung der Bewohner zukünftig jedoch spürbar zunehmen. Unabhängig von den angenommenen Zuwanderungsgewinnen wird Orschel-Hagen in beiden Szenarien an jungen Bewohnern profitieren, da bis 2019 in Orschel-Hagen mehr als jede dritte Wohnung durch Haushaltsauflösung oder Wegzug aus dem Wohngebiet leer gezogen werden wird und wohnungssuchende junge Haushalte nachziehen werden.

Insgesamt ist anzumerken, dass aus der rein demographischen Entwicklung in der Stadt Reutlingen gute Chancen für einen gelingenden Generationenwechsel im Wohngebiet Orschel-Hagen bestehen. Bei einem Verkauf der Einfamilien- und Reihenhäuser aus der Nachkriegszeit oder für eine neue Vermietung der Wohnungen in den Geschosswohnungsbeständen von Orschel-Hagen dürften jedoch zusätzliche Bau- und Modernisierungsmaßnahmen zur Anpassung der Bestände an die Wohnbedürfnisse jüngerer Nachfragergruppen notwendig werden.

4.3 Fazit

Am Beispiel der Analyse der Bewohnerstruktur im Wohngebiet Orschel-Hagen in Reutlingen ist zu erkennen, dass sich die vermutete abweichende Altersstruktur der in den Nachkriegssiedlungen wohnenden Bewohner bestätigen lässt. Auch wenn diese deutlichen Unterschiede zwischen der Altersstruktur in der Stadt und in den Nachkriegssiedlungen nicht in allen Fallstudienstädten gleich ausfallen werden, lässt sich erkennen, dass die in den 1950er und 1960er Jahren gebauten Wohngebiete durch ein deutlich höheren Anteil an hoch betagten Einwohnern bewohnt werden.

Ähnliche Unterschiede in der Bewohnerstruktur zeigen sich auch zwischen verschiedenen Gebäudestrukturen. Die Bewohner der Einfamilien- und Reihenhäuser aus den 1950er und 1960er Jahren sind älter als jene aus den Geschosswohnungsbeständen, da sie meist auch schon länger in diesen Wohnungsbeständen leben. Zugleich wohnen die Bewohner der Eigenheime in größeren Haushalten als die Bewohner der Geschosswohnungen. Dies rührt u. a. daher, dass in den Geschosswohnungsbeständen der Generationenwechsel bereits früher als in den Einfamilien- und Reihenhäusern begonnen hat, was meist zu einer Verjüngung der Bewohnerstruktur und zu kleineren Haushalten führte. In den Einfamilien- und Reihenhausbereichen wird der Generationenwechsel in den nächsten Jahren deutlich an Bedeutung gewinnen. An der gestiegenen Zahl der Zuzüge von Einwohnern nach Orschel-Hagen, die jünger als 45 Jahre alt sind, ist erkennbar, dass der Generationenwechsel in den Einfamilien- und Reihenhäusern bereits begonnen hat. Eine ähnliche positive Entwicklung, sogar mit einer höheren Dynamik, lässt sich auch für die Wohnungsbestände der Geschosswohnungsbauten nachweisen.

Die Zahl der frei werdenden Wohnungen in den Wohnungsbeständen aus den 1950er und 1960er Jahren wird auch zukünftig weiter anhalten, denn die Zahl der zu erwartenden Sterbefälle wird in den Nachkriegssiedlungen zukünftig ansteigen. Dabei wird die Dynamik in den Einfamilien- und Reihenhausbereichen auf Grund der Immobilität der Bewohner deutlich höher als in den Geschosswohnungsbeständen ausfallen. Welche Chancen die Nachkriegs-

siedlungen zukünftig haben werden, neue Bewohner zu finden, ist vor allem von der Einschätzung der Nachfrageentwicklung in der gesamten Stadt abhängig. Wird die Zahl der jüngeren Haushalte und der Familienhaushalte annähernd konstant bleiben oder weiter steigen, so bestehen relativ gute Aussichten, dass die Wohnungsbestände verkauft oder neu vermietet werden können. So wird auch in den 11 Fallstudienstädten der Hauptanteil der Haushaltsdynamik durch die Entwicklung der Zahl der „Jüngeren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ sowie der „Haushalte mit drei oder Mehr Personen“ getragen. Städte, in denen die Zahl jüngerer Haushalte zukünftig rückläufig sein wird, wie dies zum Beispiel in den untersuchten Großstädten der Fall sein wird, müssen zukünftig mit einer schwächeren Nachfrage als in der Vergangenheit rechnen. Frei gezogene Wohnungen in unattraktiven Beständen könnten in diesen Städten eventuelle Schwierigkeiten bei einer neuen Vermietung der Bestände bekommen. In den Fallstudienstädten mit einer relativ jungen Bewohnerstruktur, wie dies z. B. in Neckarsulm und Marbach der Fall ist, wird die Nachfrage nach frei gezogenen Wohnungen auch zukünftig unproblematisch sein, da diese Städte zukünftig weiterhin durch einen Nachfragedruck gekennzeichnet sein werden. In diesen Städten können auch weniger attraktive Wohnungsbestände zukünftig mit guten Nutzungschancen rechnen.

Literatur:

Iwanow, I.; Eichhorn, D. (2002): Kommunale Wohnungsnachfrage - Rechenprogramm für die Prognose der Nachfrage. In: Stadtforschung und Statistik (2002)2, S. 25-32.

Stein, U. (2004): Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs bis 2020 – Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung. In: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Hrsg.): Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 1/2004.

Stadt Reutlingen – Amt für Wirtschaft (Hrsg.) (2000): Reutlingen im Spiegel der Statistik.

Stadt Reutlingen – Amt für Wirtschaft (Hrsg.) (2001): Reutlingen im Spiegel der Statistik.

Stadt Reutlingen – Amt für Wirtschaft (Hrsg.) (2002): Reutlingen im Spiegel der Statistik.

Stadt Reutlingen – Amt für Wirtschaft (Hrsg.) (2003): Reutlingen im Spiegel der Statistik.

Stadt Reutlingen – Amt für Wirtschaft (2004): Sonderauswertungen zur Zahl der Privathaushalte und ihrer Einwohner nach Gebietseinheiten

5. Fallstudien

Die Pilotstudie setzt sich das Ziel, Grundlagen für die Praxis des kommunalen Flächenmanagements und für die Optimierung des Nutzwertes von Flächen in Nachkriegssiedlungen zu erarbeiten. Daher wendet sie sich an die Akteure in Schlüsselpositionen – die Baudezernenten und Planungsamtsleiter, die Geschäftsführer der Wohnungsgesellschaften und die Immobilienwirtschaft. Zur Überprüfung des Anwendungsbezuges werden Fallstudien einbezogen. Die Analyse und Bewertung erfolgt in elf Städten. Den Akteursbezug stellen Befragungen von Schlüsselpersonen in den Stadtverwaltungen und der Wohnungswirtschaft her (vgl. Kap. 3).

Auswahl der Fallstudien

Die Auswahl der Städte wird durch eine Matrix überprüft, die das Merkmal „Wohnungsbedarfsprognose bis 2020“ – ermittelt vom Statistischen Landesamt – und die Zugehörigkeit zu einer der vier Gebietskategorien der Landesplanung kombiniert. Damit werden die beiden wichtigsten Determinanten der Wohnungsnachfrage abgebildet und regionale Unterschiede erfasst.

Als weitere Auswahlkriterien wurde die Größe und Lage, die Gebäudetypologie und nicht zuletzt das verfügbare Datenmaterial und die Bereitschaft der Verwaltungen zur Mitarbeit herangezogen. Die Auswahl der Siedlungen ist breit: Sie reicht von kleinen Einheiten in der Innenstadt (Pforzheim, *Obere Au*) über großräumige Siedlungen, die sich über einen längeren Zeitraum entwickelt haben (wie Mannheim, *Schönau-Mitte*; Neckarsulm, *Viktorshöhe*; Ludwigsburg, *Schlößlesfeld*), bis hin zu in einem Zug geplante und erbaute Siedlungen, die stadträumliche und gebäudetypische Merkmale der Nachkriegszeit sehr eindrücklich verkörpern (Aalen, *Triumphstadt*; Reutlingen, *Orschel-Hagen*). Auch die Gebäudetypologie wird mit den ausgewählten Fallstudien ausgeschöpft: Die Siedlung *Mittelberg* in Biberach besteht überwiegend aus freistehenden Einfamilienhäusern, die Siedlung *Triumphstadt* in Aalen oder der Marbacher Stadtteil *Hörnle* sind geprägt von eng geschnittenen Reihenhauszeilen, während Siedlungen wie *Schönau-Mitte* in Mannheim oder *Giebel* in Stuttgart einen hohen Anteil an Geschosswohnungsbauten aufweisen.

Die Bearbeitung der Fallstudien erfolgt in zwei Ebenen :

- Die Fallstudien werden in einem Portfolio beschrieben, das allgemeine Merkmale der Stadt und die wichtigsten Indikatoren zur Bewertung der Situation in der Siedlung umfasst (Makroebene). Das IÖR, Dresden erstellt eine gesamtstädtische Wohnungsmarktprognose bis 2020, die Rückbezüge auf das Nachfrageklima für das Untersuchungsgebiet erlaubt. Auch die vom psychologischen Institut der Universität Tübingen durchgeführten Befragungen der in den Fallstudien besitzenden Wohnungsbaugesellschaften lassen Rückschlüsse auf die Situation der Siedlungen zu.

- Daraus werden in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Handlungsempfehlungen abgeleitet, die in Pilotmaßnahmen oder Modellvorhaben münden sollen.

Wohnungsbedarf 2020 in Prozent*	Verdichtungsraum	Randzone um Verdichtungsraum	Verdichtungsbereich im ländlichen Raum	Ländlicher Raum im engeren Sinne
< 12%	Esslingen (11,5%) Mannheim (10,2%) Stuttgart (11,3%) Pforzheim (10,8%) Tübingen (11,7%) (LKR: 14,9%)	Schwäbisch Gmünd (8%)	Tuttlingen (7,6%) (LKR: 15,3%)	Wertheim (LKR: 11,2%)
12-14%	Ludwigsburg (13,1%) Friedrichshafen (12,8%) (LKR: 14,6%)	Calw (LKR: 12,9%)	Aalen (12,1%) Villingen-Schwenningen (12,4%) (LKR: 11,8%)	Biberach (13,2%) Wangen i.A. (LKR: 12,3%) Waldshut-Tiengen (LKR: 12%)
14-16%	Marbach a.N. (LKR: 14,2%) Waiblingen (15,4%) Karlsruhe (15,3%) (LKR: 18,2%)	Markdorf (LKR: 14,6%)	Offenburg (15,6%) (LKR: 15,2%) Rottweil (LKR: 15,5%)	Neuenstein (LKR: 15,6%) Öhringen (LKR: 15,6%) Freudenstadt (LKR: 14,6%)
> 16%	Neckarsulm (LKR: 19,6%) Reutlingen (16,6%) Freiburg (16,7%)	Rottenburg (17,4%) (LKR: 15,0%)	Laupheim (LKR: 16,9%)	

* Quelle: Wohnungsbedarf 2020 prognostiziert vom statistischen Landesamt ausgehend vom Jahr 2002, Brachat-Schwarz, Werner; Richter, Hans. J.: Wohnungsbedarfsprognose für Baden-Württemberg - Ermittlung der Wohnungsversorgung 2002 des Wohnungsneu- und Wohnungsersatzbedarfs in den Teilräumen des Landes, Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 8/2003. Die Prozentzahlen beziehen sich auf die Ebene der Gemeinden, beziehungsweise bei nicht vorhandener Prognose für Gemeinden unter 30.000 EW auf die Landkreise. Die Städte, in denen eine Fallstudie bearbeitet wird, sind fett geschrieben.

Aufbau der Fallstudien

Die Fallbeispiele werden jeweils innerhalb ihres städtischen Kontexts beschrieben und dokumentiert. Bereits durchgeführte oder geplante Maßnahmen der Stadtverwaltung und der Wohnungsgesellschaften werden geschildert. Desgleichen werden unsere Vorschläge zur Weiterentwicklung der Siedlung dargestellt.

Die Fallstudien wurden auf Grund der Prognosen des IÖR zur Wohnungsnachfrageentwicklung in der jeweiligen Gesamtstadt in drei Kategorien eingeteilt. Innerhalb der Kategorien sind die Fallbeispiele alphabetisch geordnet. Die drei Kategorien und die dazugehörigen Fallbeispiele lauten:

1. „Deutliches Haushaltswachstum bei konstanter Nachfrage durch jüngere Haushalte und Familienhaushalte“

Biberach	<i>Mittelberg</i>
Marbach a. N.	<i>Hörnle</i>
Neckarsulm	<i>Viktorshöhe</i>
Reutlingen	<i>Orschel-Hagen</i>

2. „Sinkende Nachfrage durch jüngere Haushalte bei gleichzeitigem Haushaltswachstum“

Aalen	<i>Triumphstadt</i>
Esslingen	<i>Zollberg</i>
Ludwigsburg	<i>Schlößlesfeld</i>
Waiblingen	<i>Rinnenäckersiedlung</i>

3. „Sinkende Nachfrage durch jüngere Haushalte und Familien bei insgesamt schwachem Haushaltswachstum“

Mannheim	<i>Schönau-Mitte</i>
Pforzheim	<i>Obere Au</i>
Stuttgart	<i>Giebel</i>

Zu Beginn wird jede Fallstudie mit Hilfe von Kenndaten beschrieben, die uns die Städte auf unsere Bitte hin freundlicherweise zur Verfügung gestellt haben. Dabei ist die Menge an Kenndaten, die für die einzelnen Fallstudien vorliegen, recht unterschiedlich. Dies liegt daran, dass in den einzelnen Stadtverwaltungen unterschiedliche Methoden und Schwerpunkte der Erhebung

und Verarbeitung der Daten vorhanden sind und zum Teil bestimmte Daten auch überhaupt nicht erhoben werden (wie beispielsweise die *Zahl der Haushalte*, *Zahl der Wohneinheiten* oder die *Zahl der Bewohner¹ nach der Ansiedlung*). Zum Teil sind sie auch auf Grund des veralteten Planbestandes nicht vorhanden (wie beispielsweise *GRZ/GFZ* in alten Bebauungsplänen).

Neben dem *Anteil Bewohner ausländischer Herkunft²* und dem *Anteil über 65-Jähriger* müssten zur vollständigen Beurteilung einer Nachkriegssiedlung auch die *Zahl der einkommensschwachen Haushalte* und die *Zahl junger Haushalte* erhoben werden. Präzise Zahlen dazu lagen allerdings nicht in allen Fällen vor, wir konnten oft nur auf ungefähre Angaben aus den Gesprächen mit den Stadtverwaltungen zurückgreifen. Der Anteil an *Bewohnern aus unteren Einkommenschichten/Sozialhilfeempfängern* und der *Anteil Bewohner ausländischer Herkunft* ist aber deshalb wichtig, weil sowohl aus den Gesprächen mit den Stadtverwaltungen als auch aus den Befragungsdaten (siehe Kapitel 3) klar hervorging, dass sie einen sehr großen Einfluss auf das Image einer Nachkriegssiedlung haben. Je stärker diese beiden Gruppen vertreten sind, um so negativer wird das Image der Siedlung gesehen, um so mehr Sorge besteht auf Seiten der Stadtverwaltung und der Wohnungseigentümer, dass sich die Siedlung zu einem „sozialen Brennpunkt“ entwickeln könnte.

Der Seite mit Kenndaten folgt ein Lageplan der jeweiligen Siedlung im Maßstab 1:6.000. Aus Gründen der Vergleichbarkeit wurde bei allen Fallstudien derselbe Maßstab beibehalten. In den Fällen Reutlingen, *Orschel-Hagen* und Esslingen, *Zollberg* erstreckt sich der Plan deshalb über eine Doppelseite. Im Lageplan wurden infrastrukturelle Einrichtungen, eventuelle Erweiterungsgebiete und teilweise auch bauliche und sonstige Sanierungsmaßnahmen erfasst.

Unter den folgenden beiden Überschriften (*Stadt* und *Entwicklung des Wohnungsmarktes der Stadt*) finden sich eine kurze Charakterisierung der Gesamtstadt und die Einschätzung der Entwicklung ihres zukünftigen Wohnungsmarktes. Autoren dieses Teils der Fallstudien sind Frau Dipl.-Math. I. Iwanow und Herr Dipl.-Ing. D. Eichhorn, Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung (IÖR), Dresden.³

¹ Es wurde ein möglichst übersichtlicher und leicht lesbarer Text angestrebt. Auch wenn deshalb nur von *Bewohnern* oder *Mietern* die Rede ist, sind selbstverständlich völlig gleichberechtigt *Bewohnerinnen* und *Bewohner* bzw. *Mieterinnen* und *Mieter* gemeint.

² Es wurde bewusst auf die umständliche, aber vielfach als „politisch korrekt“ verwendete Bezeichnung *Bewohner mit Migrationshintergrund* verzichtet, da sie impliziert, dass die Bezeichnung *Bürger mit ausländischer Herkunft* oder – noch kürzer – *Ausländer* eine Diskriminierung darstellt. Daher soll an dieser Stelle betont werden, dass der Begriff *Ausländer* in keinem Falle diskriminierend gemeint ist und nur um einer möglichst knappen und klaren Wortwahl bei der Darstellung der Situation einschließlich eventuell bestehender Probleme willen gewählt wurde.

³ Vgl. für eine ausführliche Betrachtung der Prognosen den Anlagenband IÖR Dresden, wie auch Kap. 4: Trends der demographischen Veränderung und ihre Folgen für die Wohnungsnachfrageentwicklung.

Es folgt die ausführliche Darstellung der Siedlung unter den Überschriften *Lage der Siedlung, Struktur, Infrastruktur/soziales Leben*.

Unter der Überschrift *Beurteilung der Siedlung aus Sicht der befragten Wohnungsbaugesellschaft* wird die Meinung der Wohnungsbaugesellschaften, die in dieser Nachkriegssiedlung Geschossbauten besitzen und an unserer Befragung teilgenommen haben, zum derzeitigen Zustand und zu den Zukunftschancen der Siedlung wiedergegeben. Autorin dieses Teils der Fallstudien ist Frau Dr. M. Glaser, Psychologisches Institut, Universität Tübingen.⁴

Eine weitere Vertiefung des Eindrucks von der Siedlung wird durch Bilder, Fotografien und eventuell Grundrisse gegeben.

Danach werden Probleme, Schlussfolgerungen und empfohlene Maßnahmen zusammenfassend aufgeführt.

⁴ Vgl. auch: Kap. 3: Schriftliche Befragung von Akteuren aus Verwaltung und Wohnungswirtschaft, April/Mai 2005.

Auswahl/Lage der Siedlungen

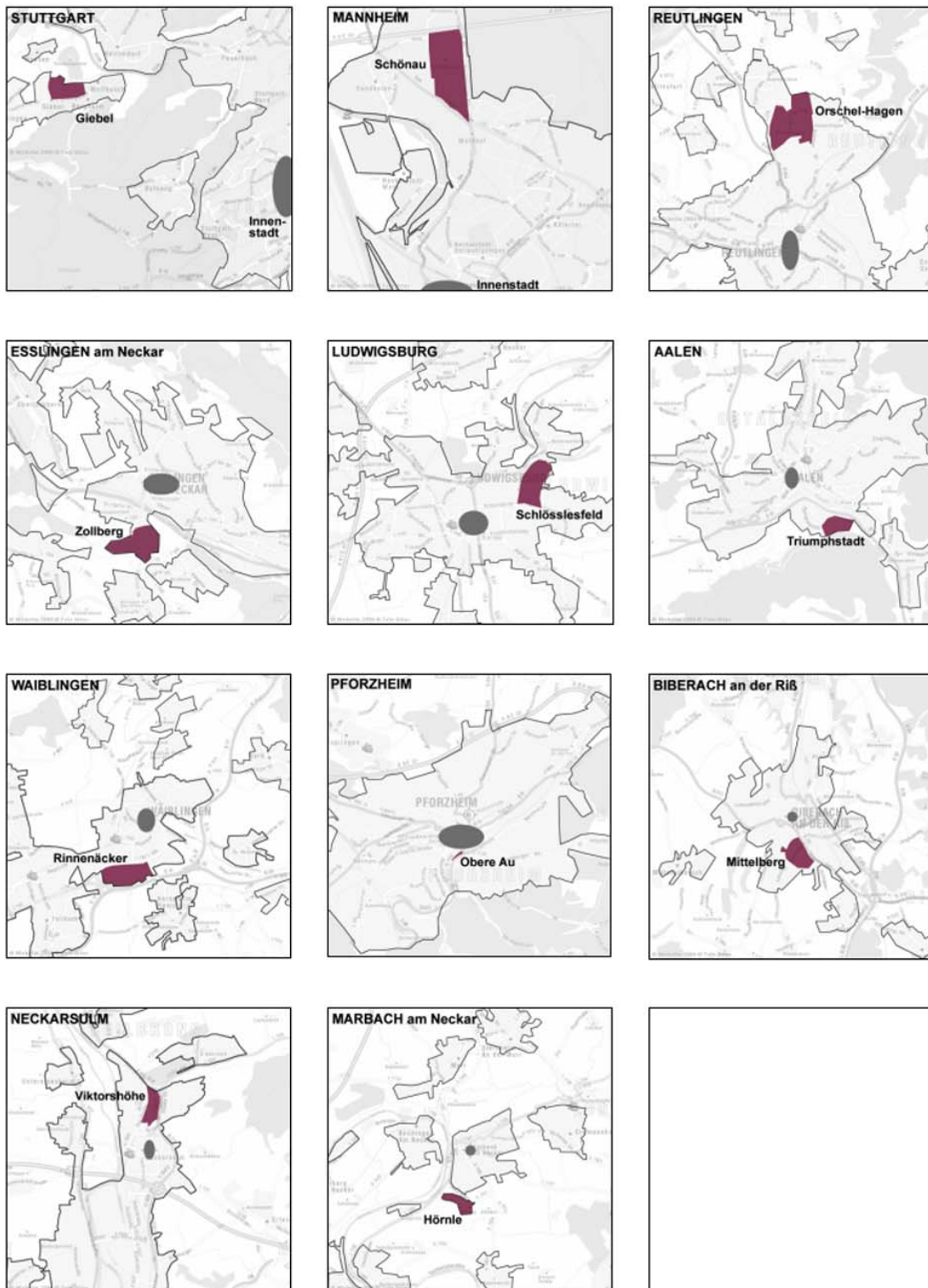
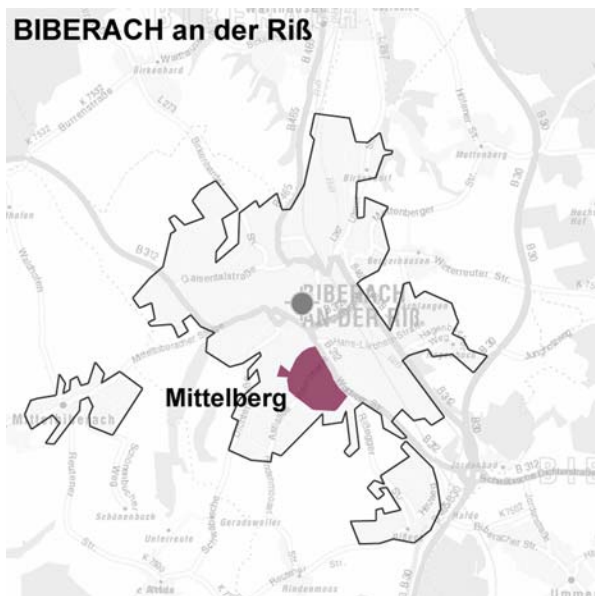


Abbildung 5.1. Auswahl der Siedlungen

5.1 Biberach, Mittelberg

<i>Aufsiedlungszeitraum</i>	vorrangig 1945 – 1966
<i>Bruttobauland</i>	Ca. 41,7 ha
<i>Einwohnerzahl</i>	1.834 (2004)
<i>Zahl der Haushalt</i>	508 (2004)



<i>Anteil über 65-Jähriger</i>	24,2 %
<i>Anteil ausländischer Bewohner</i>	16,6 %

<i>Kommunale Steuerung</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Rechtlich problematische Erteilung von Befreiungen bei Bauanträgen, Rechtsunsicherheit für Käufer
<i>Geplante/laufende Maßnahmen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Einrichtung von „betreuten Wohnzonen“ für Senioren und begleitenden Institutionen
<i>Forschungsbedarf</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Begleitende Forschung zur Einrichtung von betreuten Zonen und begleitenden Einrichtungen, Annahme des Angebots durch die Bewohner • Entwicklung der Anzahl junger Haushalte in der Siedlung • Einwerbung junger Haushalte im Ländlichen Raum • Bewohnerbefragung zu Erfahrungen, Wünschen und Einschätzungen im Bezug auf den Umbau der Gebäude für die selbstständige Lebensführung im Alter



Abbildung 5.1-2. Lageplan *Mittelberg*, M 1:6.000

Stadt

Die Stadt Biberach befindet sich in der Region Donau-Iller zwischen Ulm und Bodensee. Mit einer Einwohnerzahl von knapp 32.000 hat Biberach den Rang einer großen Kreisstadt. Die Stadt hat sich nach dem 2. Weltkrieg sehr stark vergrößert. Durch den wirtschaftlichen Aufschwung (Pharmaindustrie, Baumaschinen, etc.) nach 1950 setzte eine rasche und raumgreifende Entwicklung von Wohn- und Gewerbegebieten ein. Insgesamt wurde der Anteil des Wohnungsbestandes aus der Nachkriegszeit am gesamten heutigen Bestand vom Statistischen Landesamt auf 33 % bemessen. Deshalb hat die Stadt Biberach ein großes Interesse an einer nachhaltigen Weiterentwicklung dieses Bestandes.

Entwicklung des Wohnungsmarktes der Stadt¹

Die Nachfrage in Biberach ist geprägt von einem deutlichen Bevölkerungs- und Haushaltswachstum. Innerhalb der untersuchten Städte weist Biberach eine günstige Nachfrageentwicklung auf. Sie ist gekennzeichnet durch eine stagnierende Entwicklung der jüngeren Ein- und Zweipersonen-Haushalte, einer leichten Zunahme der Familienhaushalte und einer starken Zunahme der älteren Haushalte. Eine Verschiebung der altersstrukturellen Zusammensetzung in der Bevölkerung ist klar zu erkennen. Im Jahr 2020 werden die über 65-Jährigen ca. 20,7 % der Bevölkerung stellen, das sind etwa 4,5 Prozentpunkte mehr als noch 1990. Des Weiteren nimmt auch die Bedeutung der 40- bis 65-Jährigen in ähnlicher Größenordnung zu. Trotz des relativ hohen Anteils Älterer wird Biberach im Vergleich zu den anderen 10 Städten und zum Landesvergleich noch einen überdurchschnittlich hohen Anteil von Personen unter 25 Jahren aufweisen.

Rund 1.700 Haushalte werden im Zeitraum von 2001 bis 2020 in Biberach mit zusätzlichem Wohnraum zu versorgen sein. Dieser Neubedarf kann durch die momentanen Fertigstellungszahlen von rund 100 Wohnungen pro Jahr abgedeckt werden, wenn man die Wohnungsersatzmaßnahmen aufgrund von Wohnungsabgängen nicht mit berücksichtigt. Die aktivsten Nachfrager stellt die Gruppe der jungen Haushalte und die Gruppe der Familienhaushalte, deren Wohnansprüche sich in den einzelnen Lebenszyklusphasen noch verändern. Für diese Nachfragergruppen müssen gerade wegen der stagnierenden Zuwachszahlen attraktive Wohnangebote angeboten werden, um ein Abwandern zu verhindern. Aber auch der wachsenden Zahl älterer Haushalte muss Rechnung getragen werden. Charakteristisch für diese Gruppe ist ein eher passives Verhalten am Wohnungsmarkt, da die Haushalte meist schon mit angemessenem Wohnraum versorgt sind. Durch die deutliche Zunahme dieser Nutzergruppe wird altersgerechtes Wohnen auch in Biberach ein wichtiges Thema werden. Ein Teil des Neubaus sollte Eigenschaften wie Barrierefreiheit, Angebote für betreutes Wohnen und altersgerechte Serviceleistungen aufweisen, um dieser Entwicklung gerecht zu werden.

¹ Für eine ausführliche Darstellung der demographischen Entwicklung und der Entwicklung des Wohnungsmarktes bis 2020 siehe Anlagenband des IÖR, Dresden.

Auf der einen Seite wird die zukünftige Wohnungsmarktsituation durch die Wohnwünsche der jüngeren Haushalte und Familienhaushalte geprägt sein, die ihre Bedürfnisse zunehmend im Bestand befriedigen. Andererseits besteht auch ein wachsender Bedarf nach altersgerechtem Wohnraum.

Für die Siedlungen der 1950er und 1960er Jahre mit einem Anteil von ca. 33 % am Gesamtwohnungsbestand von Biberach besteht auch zukünftig ein ausreichendes Nachfragerpotenzial an jungen Haushalten und Familienhaushalten. Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen in Form von großzügigeren Grundrissen und Verbesserung des Schallschutzes, sowie eine familiengerechte Wohnumfeldgestaltung und eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs sind jedoch Voraussetzung für die Annahme dieses Siedlungstyps am Nachfragermarkt. Um die Wohndauer der älteren Haushalte in den Nachkriegssiedlungen zu verlängern, sind aber auch Umbauten gemäß den Anforderungen an ein barrierefreies Wohnen und ein Ausbau von Angeboten altersgerechter Dienstleistungen notwendig.

Lage

Die Siedlung *Mittelberg* weist laut Stadtverwaltung neben einem hohen Anteil an Senioren auch Entwicklungsflächen auf und wurde deshalb für eine nähere Untersuchung ausgewählt. *Mittelberg* liegt 1 km südlich des Biberacher Zentrums. Die Siedlung ist gut angebunden an die Bundesstraße 312 (Memmingen – Riedlingen) bzw. an die Bundesstraße 30 (Ulm – Weingarten). Es besteht eine Busverbindung zum Zentrum.

Struktur

Mittelberg wird über eine Ringstraße (Mittelbergstraße, Schlierenbachstraße) erschlossen. Die Valencestraße durchquert diesen Ring von West nach Ost.

Die Siedlung ist sehr heterogen angelegt: In lockerer Bebauung setzt sich der Gebäudebestand vor allem aus freistehenden Einfamilienhäusern und wenigen Geschosswohnungsbauten und Reihenhauserzeilen zusammen. Sehr deutlich zu erkennen sind die verschiedenen Entstehungszeiten (Vor- und Nachkriegszeit). Gebäudefärbung und Außenwandmaterial sind inzwischen nicht mehr einheitlich. Der dichte Bestand von Bäumen und Gehölzen in den Gärten überlagert zudem die Reihungen gleicher Gebäudetypen. *Mittelberg* ist landschaftlich geprägt durch größere, zusammenhängende Grünzüge und Wiesen, die von Bebauung freigehalten wurden (Spielplatz und Baumwiese).

Infrastruktur/Soziales Leben

Einrichtungen zur Grundversorgung sowie ein Ärztehaus liegen in günstiger Entfernung am westlichen Rand des Gebietes. Durch die Nähe zum Stadtzentrum Biberachs ist die Versorgung mit Waren und Diensten ausreichend. Zudem existiert eine Anzahl von Supermärkten und Discountern an der östlich gelegenen Waldseer Straße. Die soziale Infrastruktur (Kindergärten, Schulen, etc.) ist laut Stadtverwaltung ausgelastet und für alle Altersgruppen als ausreichend

einzuschätzen. Die vorhandenen Spielplätze sind sehr gut angelegt und werden intensiv genutzt. Der Ruf der Siedlung als Wohngebiet ist sehr gut. Die Siedlung macht einen sehr harmonischen Eindruck und ist sehr schön durchgrünt. Die Bewohner gehören überwiegend der Mittelschicht an. Desolate Bereiche mit offensichtlichen städtebaulichen Missständen oder sozialen Konflikten sind nicht vorhanden. Dies belegen auch die Grundstückswerte von 300 – 350 Euro/qm.

Beurteilung der Siedlung aus Sicht der befragten Wohnungsbaugesellschaften

Angeschrieben wurden drei Wohnungsbaugesellschaften, eine von ihnen sandte einen ausgefüllten Fragebogen zurück. Diese Gesellschaft besitzt in *Mittelberg* nur einen Geschossbau mit insgesamt sechs Wohneinheiten. Allerdings ist insgesamt in der Siedlung der Anteil an Geschossbauten eher gering.

Die Gesellschaft hat in den letzten 10 Jahren in ihrem Gebäudebestand einiges an Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, vor allem im Heizungs-, Sanitär- und Elektrobereich. Den Anteil an „typischen 50-er Jahre Wohnungen“ stuft sie daher als *Gering* ein. Auch in allen übrigen Punkten wird die Siedlung recht positiv beurteilt: Die Fluktuation wird als *Gering*, die Nachfrage nach den Wohnungen als *Mittel* bezeichnet und die Mietpreise liegen im *Mittleren Bereich* des Mietspiegels. Der Anteil an über 65-jährigen Mietern wird zwar als *Überdurchschnittlich hoch* eingeschätzt, dafür sind Mieter ausländischer Herkunft und einkommensschwache Schichten eher unterrepräsentiert; die Bewohner gehören, wie oben bereits ausgeführt, vor allem der Mittelschicht an. Dies mag mit ein Grund dafür sein, dass das Image der Siedlung als *Gut* beurteilt wird.

Auch wenn die befragte Gesellschaft in nächster Zeit keine größeren städtebaulichen und sozialen Probleme für diese Nachkriegssiedlung befürchtet und glaubt, dass die Nachfrage nach ihren Wohnungen im Wesentlichen gleich bleiben dürfte, sieht sie generell die längerfristigen Entwicklungschancen der Nachkriegssiedlungen nicht ganz so positiv, sondern gibt ein vorsichtiges *Teils-teils*-Urteil ab. Dennoch ist sie nicht der Meinung, dass ein größeres kommunales Engagement für die Nachkriegssiedlungen nötig wäre, sondern möchte die Entwicklung lieber dem Markt überlassen. Auf der anderen Seite wünscht sie sich von gesetzgeberischer Seite, dass es zukünftig möglich sein sollte, eine Abbruchkündigung auszusprechen, um Gebäude leichter als bisher abreißen zu können.



Abbildung 5.1-3. Bebauungsstruktur in *Mittelberg*: Überwiegend freistehende Einfamilienhäuser wechseln sich mit wenigen Geschossbauten ab. (Quelle: Stadtverwaltung Biberach)

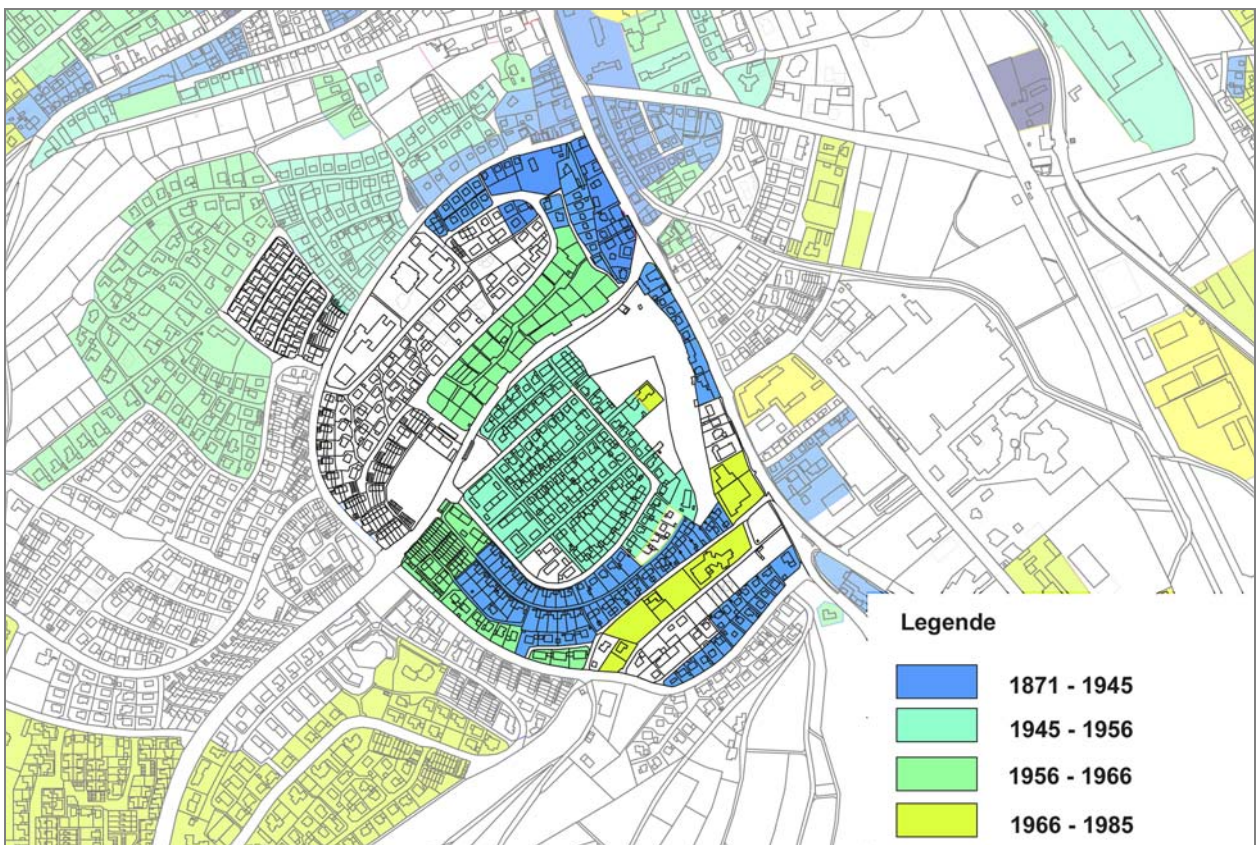


Abbildung 5.1-4. Die Baualtersklassen im Gebiet *Mittelberg*; ohne Maßstab. Quelle: Stadtverwaltung Biberach/RiB



Abbildung 5.1-5-7. Drei Altersklassen in *Mittelberg*: Vorkriegszeit, direkte Nachkriegszeit, Bungalows der 70-er.



Abbildung 5.1-8-9. Die Siedlung *Mittelberg* ist sehr schön durchgrünt. Grünflächen und Spielplätze sind gut besucht.

Probleme und Schlussfolgerungen

- **Demographische Entwicklung und Nachfrageentwicklung**

Die Nachfrage nach Wohnungen in Nachkriegssiedlungen in Biberach wird als hoch eingeschätzt. Laut Prognose des IÖR wird die Zahl der älteren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte (mit Personen > 45 Jahren) bis zum Jahre 2020 um 25 % zunehmen, während die Zahl der Haushalte mit drei oder mehr Personen („Familienhaushalte“) und die der jüngeren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte (Singles, Paare ohne Kinder, Alleinerziehende) keine nennenswerten Zuwächse zu verzeichnen haben werden. Es ist also mit einem zukünftig hohen Anteil an Senioren zu rechnen.

Bei Siedlungen, die unterschiedliche Baualtersklassen aufweisen, tritt das Problem der kollektiven Alterung der Bewohner mit all seinen Folgeproblemen weniger ausgeprägt auf als bei Siedlungen, die in einem engen Zeitraum aufgesiedelt wurden. Gebäude mit unterschiedlichem Baualter bringen meist eine größere Streuung in den Alters- und Einkommensgruppen der Bewohner mit sich. Deshalb ist der Anteil der älteren Generation in *Mittelberg* wohl nicht ganz so hoch wie in anderen untersuchten Siedlungen, die innerhalb weniger Jahre aufgesiedelt wurden. Aber auch in *Mittelberg* beträgt der Anteil der über 65-jährigen Bewohner im Jahre 2004 bereits 24,2 % und die demographische Entwicklung wird eine weitere, deutliche Verschiebung zugunsten der Älteren zur Folge haben.

- **Wohnungsgemeinschaft/Wohnungsgrößen**

Wohnungsgrößen und -zuschnitte liegen – man sieht es an der Menge der Bauanträge – in *Mittelberg* wie in den meisten Nachkriegssiedlungen üblich hinter den heutigen Anforderungen an das Wohnen zurück, während die Grundstücksgrößen teilweise als großzügig beschrieben werden können.

- **Siedlungsbild/Imagepflege**

Mittelberg hat ein sehr gutes Image. Das Siedlungsbild macht einen ruhigen, harmonischen Eindruck und ist als positiv zu bewerten.

- **Versorgung**

Die Versorgung ist als unproblematisch einzustufen. Am Rande des Untersuchungsgebiets liegt das gut ausgestattete einer großen Stadterweiterung im Süden.

- **Kindergerechtes Wohnumfeld**

Es besteht ein ausreichendes Angebot an Kindergärten und Spielplätzen.

- **Unterbringung des ruhenden Verkehrs**

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Gebiet ist nicht befriedigend gelöst. Eine Neuregelung des ruhenden Verkehrs (Stellplatzkonzept) wäre wünschenswert.

- **Flächengewinne**

Die Stadt Biberach arbeitet zur Innenentwicklung der Stadt mit einem systematischen Flächenmanagement (Baulückenkataster). In fast allen Gebieten in Biberach liegt ein qualifizierter Bebauungsplan vor.

- **Steuerung**

Es existieren Reihenhäuser mit geringer Breite, die überwiegend durch Befreiungen vom Bebauungsplan angepasst werden. Im Allgemeinen werden in *Mittelberg* Anpassungswünschen bzw. Bauanträgen für Anbauten und Dachausbauten meist durch Befreiungen statt gegeben, es gibt jedoch auch Ablehnungen wegen Verstößen gegen den Bebauungsplan und die Landesbauordnung.

- **Maßnahme: Barrierefreie Umbauten/Einführung betreuter Wohnzonen**

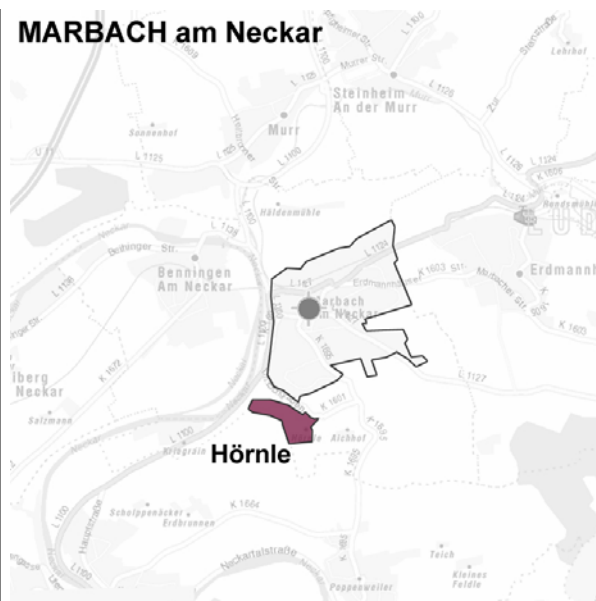
Es ist zu begrüßen, dass die Stadtverwaltung Biberach in der zukünftigen Planung vermehrt auf Bedürfnisse und Einrichtungen für Senioren eingehen will. Das Thema „Wohnen im Alter“ ist in Biberach schon sehr gut vorbereitet. Es existieren Überlegungen zu professioneller Wohnberatung, zur Organisation von Hilfsangeboten (Umzugshilfen, Versorgungseinrichtungen, Bürgertreffpunkte) oder (wie hauptsächlich in den Niederlanden bereits eingeführt) zu sogenannten betreuten Wohnzonen für Senioren (Siehe Bericht: Wohnquartiere der 50er/60er Jahre: Demographischer Wandel/Wohnen im Alter – Überlegungen am Beispiel Biberach/Riss von Dipl.-Ing. Bauassessor DASL C. Kuhlmann, 2004). Die Bereitschaft zur Verwirklichung dieser Vorstellungen ist sowohl von Seiten der Stadtverwaltung wie auch von Seiten der Akteure verschiedener Alterseinrichtungen und Kirchengemeinden sehr groß. Die wichtigste Frage bleibt bislang jedoch die nach der Finanzierung und Förderung solcher Angebote. Bislang wurden in *Mittelberg* keine Förderinstrumente eingesetzt. Für notwendig erachtet die Stadtverwaltung Förderungen für barrierefreie Umbauten und eine Anpassung der Förderung speziell an die Bestände aus der Nachkriegszeit.

- **Maßnahme: Attraktive Angebote für junge Haushalte**

Damit die bisherige Mischung der Bewohnerschaft erhalten bleibt, sollte in *Mittelberg* neben der Berücksichtigung der älteren Haushalte auch konsequent die Einwerbung junger Haushalte betrieben werden.

5.2 Marbach am Neckar, Hörnle

<i>Aufsiedlungszeitraum</i>	1958 – 1960
<i>Bruttobauland</i>	17,2 ha
<i>Einwohnerzahl</i>	1.636
<i>Einwohnerverlust seit Aufsiedlung</i>	ca. 18 %
<i>Zahl der Haushalte</i>	ca. 575
<i>Zahl der Wohneinheiten (WE)</i>	601



<i>Anzahl Freist. Einfamilienhäuser (WE)</i>	16
<i>Anzahl Reihenhäuser (WE)</i>	341
<i>Anzahl Geschosswohnungen (WE)</i>	244

<i>Privateigentum</i>	100 %
<i>Mietwohnungen</i>	-----

<i>Anteil über 65-Jähriger</i>	18,8 %
<i>Anteil ausländischer Bewohner</i>	20,7 %

<i>Kommunale Steuerung</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Neuaufstellung des Bebauungsplans mit ausführlichen Voruntersuchungen
<i>Ergriffene/geplante Maßnahmen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Eigentümerbefragung des dort ansässigen Bürgervereins nach Umbauwünschen • Gestaltungsvorschläge für die Phase des Umbaus
<i>Forschungs- und Entwicklungsbedarf</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Begleitung eines modellhaften Umbaus eines der Reihenhäuser mit verbindlichen Qualitätsstandards, Kosten und Terminen (ExWoSt-Antrag) • Kostenvergleich von Neubau und Erwerb und Umbau eines Reihenhauses



Abbildung 5.2-2. Lageplan Hörnle, M 1:6.000, Datenbasis: Stadtverwaltung Marbach am Neckar

Stadt

Marbach am Neckar (15.347 Einwohner) liegt zirka 15 km nördlich des Stuttgarter Zentrums sowie acht Kilometer nordöstlich der Stadt Ludwigsburg. Durch einen S-Bahn-Anschluss ist die Stadt an Ludwigsburg sowie das Stuttgarter Stadtzentrum angeschlossen. Marbach hat damit vor allem den Charakter einer Umland-Wohnstadt, die von ihrer Nähe zu einem Oberzentrum profitiert. Hinsichtlich des Wohnungsbestandes stellen die Wohnungen aus den 50-er und 60-er Jahren des letzten Jahrhunderts in Marbach mit ca. 32 % die größte Altersklasse dar.

Entwicklung des Wohnungsmarktes der Stadt¹

Hinsichtlich der Wohnungsnachfrage- und Bevölkerungsentwicklung gehört Marbach von den elf untersuchten Städten in Baden-Württemberg zu den wachstumsstärksten Städten.

Nach der Prognose des Statistischen Landesamtes wird Marbachs Bevölkerungszahl bis 2020 deutlich wachsen, aber auch altern. Obwohl die Altersklasse der über 65-Jährigen in Marbach relativ stark zunehmen und der Anteil von 15 % im Jahr 1990 auf 19 % im Jahr 2020 ansteigen wird, kann in Marbach auch im Jahr 2020 noch von allen untersuchten Städten mit dem geringsten Anteil dieser Alterklasse gerechnet werden.

Bis zum Jahr 2020 werden in Marbach gegenüber 2001 rund 1.300 Haushalte zusätzlich mit Wohnraum zu versorgen sein, was einer Zunahme von 20 % entspricht. Die starke Nachfrage nach Wohnungen wird damit weiter anhalten. Dieser entstehende Wohnungsbedarf wird sowohl durch Wohnungsaus- und -umbau im Bestand, als auch durch Neubau realisiert werden müssen. Die jährliche Zahl der Baufertigstellung von ca. 80 Wohneinheiten in den letzten Jahren würde die Versorgung der zusätzlichen Haushalte mit Wohnraum sichern, falls diese Neubauzahlen zugleich dem Nettozuwachs an Wohnungen entspricht. Sollten sich die Baufertigstellungen verringern, muss mit Wohnungsengpässen gerechnet werden.

Da sich die älteren Haushalte eher passiv auf dem Wohnungsmarkt verhalten, ist für die Ausprägung der Wohnungsmarktdynamik die Entwicklung bei der Zahl der jüngeren Haushalte entscheidend. Für Marbach zeigt sich, dass die Anzahl der Familienhaushalte mit Kindern noch bis 2018 erheblich wächst (+10 %). Die Zahl der jüngeren Ein- und Zwei-Personenhaushalte wird sich bis zum Jahr 2008 im Gegensatz zu den meisten anderen untersuchten Städten geringfügig erhöhen, danach setzt ein leichter Rückgang bis 2015 ein, der durch ein erneutes Wachstum bis 2020 wieder abgelöst wird. Von diesen beiden Nachfragergruppen sind demnach weiter starke Impulse auf dem Marbacher Wohnungsmarkt zu erwarten. Ein Großteil des Haushaltswachstums von 20 % bis 2020 ist auf das Hineinwachsen der Bevölkerung in die älteren Haushaltsgruppen und auf die höhere Lebenserwartung zurückzuführen. Auch für diesen gewachsenen Anteil muss

¹ Für eine ausführliche Darstellung der demographischen Entwicklung und der Entwicklung des Wohnungsmarktes bis 2020 siehe Anlagenband des IÖR, Dresden.

ein adäquates Wohnungsangebot bereitgestellt werden. Maßnahmen wie altersgerechtes Wohnen durch Barrierefreiheit, betreutes Wohnen und altersgerechte Dienstleistungen sollten daher sowohl beim Neubau als auch bei Umbau und Modernisierung der Bestände in die Praxis umgesetzt werden.

Hinsichtlich des Wohnungsbestandes stellen die Wohnungen der 50-er und 60-er Jahre in Marbach mit ca. 32 % die größte Altersklasse der Wohnungsbestände. Komplikationen bei der Übergabe der Nachkriegswohnungen an die nächste Generation durch Verkauf oder Vererbung sind aufgrund des hohen Potenzials an jungen Haushalten und Familienhaushalten in Marbach eher unwahrscheinlich. Zur Anpassung der Wohnungen an die Bedürfnisse der nächsten Nutzergeneration werden auch hier verstärkt größere Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen notwendig.

Lage der Siedlung

Zwei Kilometer südwestlich vom Stadtzentrum Marbachs entfernt liegt die Siedlung *Hörnle* – eine der größten Stadterweiterungen in Marbach am Neckar. *Hörnle* grenzt an die südliche Gemarkungsgrenze Marbachs zu Ludwigsburg und wurde als weitgehend eigenständige Siedlung geplant. *Hörnle* liegt auf einem Bergrücken, der nach Südosten und zur Stadt Marbach hin zu einem Taleinschnitt, den sogenannten „Eichgraben“ abfällt. Die Siedlung ist topographisch durch diesen Taleinschnitt von der Stadt Marbach getrennt. Seit 1997 ist sie fußläufig durch einen Steg über den Eichgraben an die Stadt angebunden. Davor gab es nur eine Anbindung über Treppen. Die Zufahrt zur Siedlung erfolgt über die Dreibronnenstraße, die eine Verbindung schafft ins Zentrum Marbachs, nach Poppenweiler oder zur L 1100 im Neckartal (Ludwigsburg – Stuttgart – Bietigheim) bzw. zur Autobahn A 81. Es besteht eine Busverbindung.

Struktur

Hörnle wird über einen länglichen Ring (in Einbahnrichtung) erschlossen. Drei Hochhäuser am nordwestlichen Ende und einige Geschossbauten in Zeilenbauweise am südlichen Rand rahmen die ansonsten aus Reihenhauszeilen bestehende Siedlung ein. Entlang des westlichen Siedlungsrandes (als Übergang zur Landschaft) stehen Doppelhäuser. Im Jahr 1977 wurde der südliche Rand mit freistehenden Einfamilienhäusern erweitert. Das Zentrum der Siedlung wird vom Wiesbadener Platz im Süden gebildet. Hier befindet sich eine Wohn- und Geschäftszeile, die im Erdgeschoss Läden beherbergt. *Hörnle* ist sehr gut durchgrünt, und bietet eine attraktive, ruhige Wohnlage.

Infrastruktur/Soziales Leben

Die Siedlung hat während ihrer Nutzungsgeschichte verschiedene Phasen durchgemacht: „Die Reihenhäuser muteten anfangs sehr fremd an, als ‚Starenkästen‘ bezeichnete man sie und als ‚Scheibenhäuser‘, und mit einer Gesamtwohnfläche von 80,84 qm waren sie auch gewiß nicht üppig. Die Folge war, daß die Erwerber überwiegend aus dem Raum Ludwigsburg – Stuttgart kamen, Flüchtlinge, Vertriebene, junge Familien, die ein Dach über dem Kopf suchten. Nur ein

Zehntel der Bauinteressenten kam aus Marbach.² Typisch für in einem Zug entwickelte Siedlungen ist auch deren Ruf als Problemsiedlung, den sie während der Pubertät der meist gleichaltrigen Kinder in der Siedlung genießen. So wurde die Bewohnerschaft in der Zeit, als die Kinder zu Jugendlichen herangewachsen waren, *Hörnlesbanditen* genannt. Heute ergibt sich in *Hörnle* Konfliktpotenzial vor allem durch den Wechsel der Generationen (ältere Erstbewohner mischen sich mit jungen Familien). Der Kindergarten in *Hörnle* wird von der Siedlung *Eichgraben* jenseits des Fußgängerstegs mitgenutzt; ein Kindergarten allein für *Hörnle* kann sich derzeit nicht halten. Im Christophorushaus (ev. Kirchengemeinde) werden Deutschkurse für Türkinnen angeboten. Die Bewohner *Hörnles* haben sich als Verein organisiert. Während der Anteil sozial schwächer gestellter Bewohner vor allem in den Wohnungen im Geschoss (Zeilen im Süden, Hochhäuser im Norden) zu vermuten ist, wohnt in den Reihenhausbeständen ein überdurchschnittlich großer Anteil älterer Bewohner.

Beurteilung der Siedlung aus Sicht der befragten Wohnungsbaugesellschaften

Die Wohnbaugesellschaft Westbauträger Mainz GmbH besaß Geschossbauten in *Hörnle*, deren Wohnungen aber mittlerweile alle an einzelne Eigentümer verkauft wurden. Da sich die Befragung nur auf Geschossbauten mit Mietwohnungen bezog, wurde die Siedlung *Hörnle* nicht in die Befragung einbezogen.

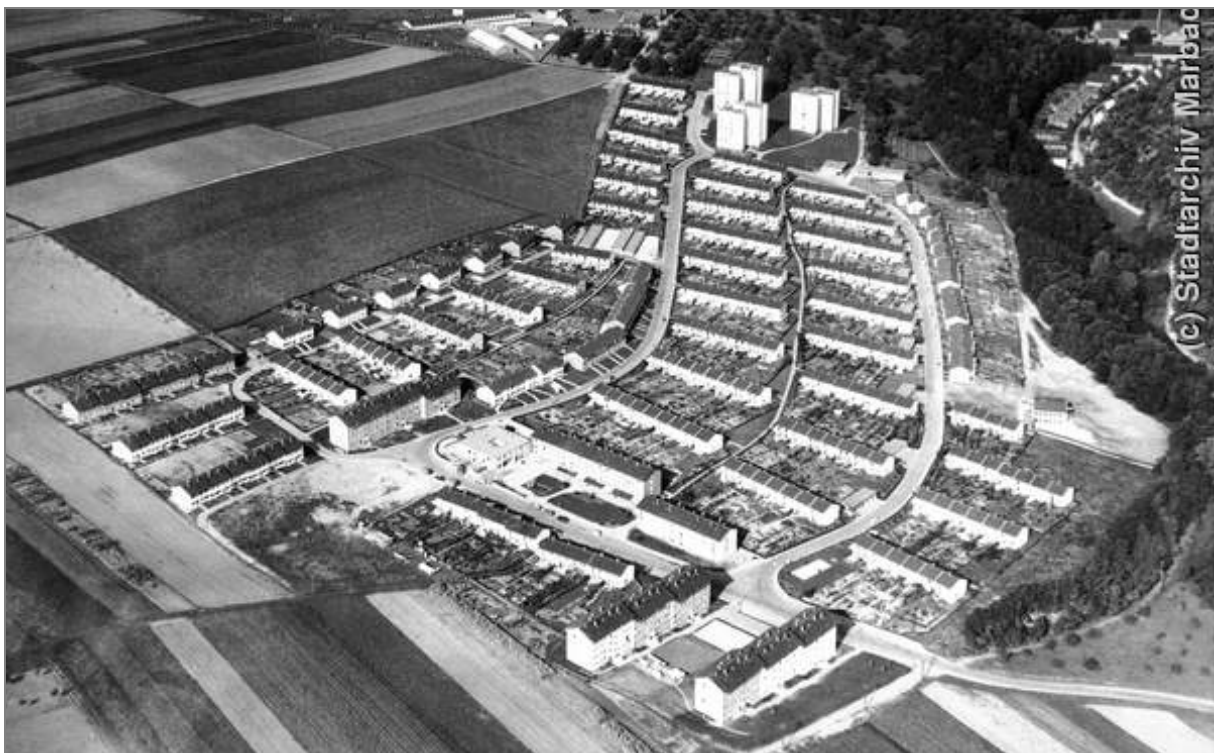


Abbildung 5.2-3. Die neu errichtete Siedlung *Hörnle*. Quelle: Stadtarchiv Marbach.

² Schick, Hermann: Geschichte der Stadt Marbach am Neckar – Band 2 (1871 – 1959), S. 265.



Abbildung 5.2-4-5. Hörnle während der Bauzeit und nach der Fertigstellung der Hochhäuser. Man beachte die entspannte Parkplatzsituation. Quelle: Stadtarchiv Marbach am Neckar



Abbildung 5.2-6-8. Grundrisse, Ansichten und Schnitt eines der typischen Reihenhäuser in der Siedlung. Man beachte den minimalen Zuschnitt vor allem der Kinderzimmer, ohne Maßstab, Quelle: Stadtverwaltung Marbach am Neckar



Abbildung 5.2-9-10. Hörnle heute: Das einheitliches Siedlungsbild und das „ausgewachsene Grün“ tragen zum Charme der Siedlung bei.



Abbildung 5.2-11-12. Problem der Parkierung und der horizontalen Anbauten.



Abbildung 5.2-13-14. Ladenzeile „Wiesbadener Platz“: Die Wohnungen in den oberen Stockwerken sind rückwärtig erschlossen.

Probleme und Schlussfolgerungen

- **Demographische Entwicklung und Nachfrageentwicklung**

Nach dem Verkauf der Mietwohnungen existieren jetzt in den Hochhäusern Eigentümergemeinschaften bestehend aus insgesamt knapp über 100 Einzeleigentümern, die gemeinsam ihre Belange vertreten müssen. Die Ersterwerber wohnen laut Aussagen der Stadtverwaltung häufig nicht mehr in *Hörnle* und haben ihre Wohnungen oft an junge ausländische Haushalte weitervermietet. Es ist deshalb äußerst schwierig bzw. praktisch unmöglich, Mehrheiten für Änderungen oder Vorschläge der Stadtverwaltung, wie zum Beispiel die Verbesserung der Parkplatzsituation, zu erhalten.

In den Reihenhauszeilen findet derzeit der altersbedingte Wechsel der Bewohnerschaft statt. Allerdings sind die Wohnflächen in den Reihenhäusern für junge Familien zu gering. Die Nachfrage scheint laut demographischer Prognose aufgrund des hohen Potenzials an jungen Haushalten und Familienhaushalten in Marbach gegeben. Dennoch sind Ansätze sozialer Probleme in *Hörnle* zu erkennen: In den Reihenhäusern verschiebt sich die Altersstruktur in Richtung der älteren Generation, während in den Geschosswohnungen vor allem sozial schwächere Haushalte wohnen. Wenn die Wohnstandards der Reihenhäuser nicht gehoben werden können, besteht die Gefahr, dass sich auch in diese nur Bevölkerungsschichten mit geringem Einkommen einkaufen, und die Siedlung – räumlich von der restlichen Stadt Marbach getrennt – zu einem sozial gefährdeten Stadtteil wird.

- **Versorgung**

Die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs und einfachen Dienstleistungen ist derzeit labil. Die Stadt steht vor der schwierigen Entscheidung, ob *Hörnle* zusammen mit dem näher an der Innenstadt gelegenen Wohngebiet *Marbach Süd* (insgesamt zirka 3.000 Einwohner) durch einen Discounter oder einen Vollsortimenter zu versorgen wären. Dies geschähe zu Lasten einer zentralen Grundversorgung der Innenstadt. Die Entscheidung ist bislang offen.

- **Flächengewinne**

Reale Flächengewinne können durch Anbauten und Aufstockungen erhalten werden (siehe Aalen, *Triumphstadt*). Ansonsten liegt der „Flächengewinn“ schon in der Sicherung des Bestandes als attraktiven Wohnraum.

- **Siedlungsbild/Imagepflege**

Da das einheitliche Siedlungsbild erhalten werden sollte, wurden Anträge zu Erweiterungswünschen (Aufstockungen) zunächst versagt und nur rückwärtige, ebenerdige Anbauten zugelassen. Der Bürgerverein „Hörnle & Eichgraben e.V.“ führte bereits 2002 eine Umfrage nach Umbauwünschen in den Reihenhäusern durch. Ein „konkreter Bedarf zur Schaffung von mehr Wohnraum existiert. Dabei ist der vollständige Dachausbau die deutlich favorisier-

te Variante, sowohl für die eigenen Pläne als auch im Hinblick auf die Akzeptanz nachbarschaftlicher Aufbauten. Die Akzeptanz generell ist erfreulich hoch, auch unabhängig von den eigenen Ausbauplänen. Knapp die Hälfte der befragten Zwei-Personen-Haushalte ist jedoch prinzipiell gegen alle Ausbaupläne ihrer Nachbarn. Angesichts der bekannten Alterstruktur im *Hörnle*, die eine deutliche Zunahme junger Familien erwarten lässt, wird sich der vorliegende Bedarf weiter verstärken.“ (Ergebnisse der Umfrage zum Dachausbau, Bürgerverein Hörnle & Eichgraben e.V., 2003)

- **Steuerung**

Derzeit wird ein neuer Bebauungsplan erstellt, der die Aufstockung mit einem Vollgeschoss zulassen soll. Das Siedlungsbild wird so laut Stadtverwaltung zwar über Jahrzehnte beeinträchtigt sein, die Siedlung soll aber zukunfts- und konkurrenzfähig mit Neubaugebieten in der Stadt gemacht werden.

- **Eventuell entstehende Probleme beim Umbau der Reihenhäuser**

Die Bausubstanz der Reihenhäuser ist relativ schlecht; deshalb kann die Last einer Aufstockung voraussichtlich nicht über die Trennwände zwischen den Häusern abgetragen werden. Eine Aufstockung wird deshalb im Verhältnis zu den dabei zu gewinnenden Wohnflächen sehr teuer.

Das Problem der Schallübertragung zwischen den einzelnen Reihenhäusern wird nur sehr schwer zu lösen sein.

Voraussichtlich kommen auch privatrechtliche Schwierigkeiten auf den potenziellen Bauherrn zu: Die direkten Nachbarn müssen einer Aufstockung zustimmen, da die Fundamente der einzelnen Häuser jeweils gemeinschaftliches Eigentum mit den Nachbarn sind.

Einige Versorgungsleitungen für die Siedlung liegen unter den Fundamenten der Häuser. Falls sich ein Haus auf Grund einer Aufstockung setzen würde und Versorgungsleitungen dabei beschädigen würde, ist strittig, wer für den Schaden aufkommen müsste. Er ist zudem nur äußerst schwer zu beheben.

- **Maßnahme: Modellhafter Umbau eines der Reihenhäuser**

Ob die durch den B-Plan neu geschaffenen Optionen jedoch angenommen werden, hängt derzeit noch von baukonstruktiven und ungeklärten privatrechtlichen Problemen ab, die die potenziellen Bauherren/Käufer der Reihenhäuser von einem Umbau oder gar Kauf abhalten könnten. Außerdem schrecken viele Eigentümer vor dem Umbau eines Reihenhauses allein wegen unüberschaubaren Kosten, einem schwer zu definierenden Zeitrahmen und der Unsicherheit darüber, ob die gewünschte Qualität erreicht wird, zurück. Die Entwicklung einer Strategie, mit deren Hilfe die Eigentümer für einen Umbau gewonnen werden können, wird als sehr sinnvoll erachtet.

- **Maßnahme: Modellhafte Abwägung Neubau/Umbau**

Die spezifischen Probleme der Aufstockung erfordern das Abwägen der Kosten gegenüber dem Preis eines neuen Reihenhauses im Raum Marbach. Zugleich sollen Rationalisierungsleistungen in der Baubranche angeregt werden, um die serielle Aufgabe des Umbaus in den Kosten zu minimieren.

5.3 Neckarsulm, Viktorshöhe

<i>Aufsiedlungszeitraum</i>	ca. 1919 (Beginn) bis 1960
<i>Bruttobauland</i>	ca. 30 ha
<i>Einwohnerzahl</i>	1.847
<i>Zahl der Haushalte/ Zahl der Wohneinheiten (WE)</i>	ca. 880



<i>Privateigentum</i>	ca. 90 %
<i>Mietwohnungen</i>	ca. 10 %

<i>Anteil über 65-Jähriger</i>	20,4 %
<i>Anteil ausländischer Bewohner</i>	22,6 %

<i>Kommunale Steuerung</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Bebauungspläne aus verschiedenen Jahren • Befreiungen
<i>Ergriffene/geplante Maßnahmen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • ?
<i>Forschungs- und Entwicklungsbedarf</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Untersuchung der Tendenz zur räumlichen Segregation verschiedener Bevölkerungsschichten innerhalb der Siedlung und Verhinderung • Weiterentwicklung der Tertiarisierung

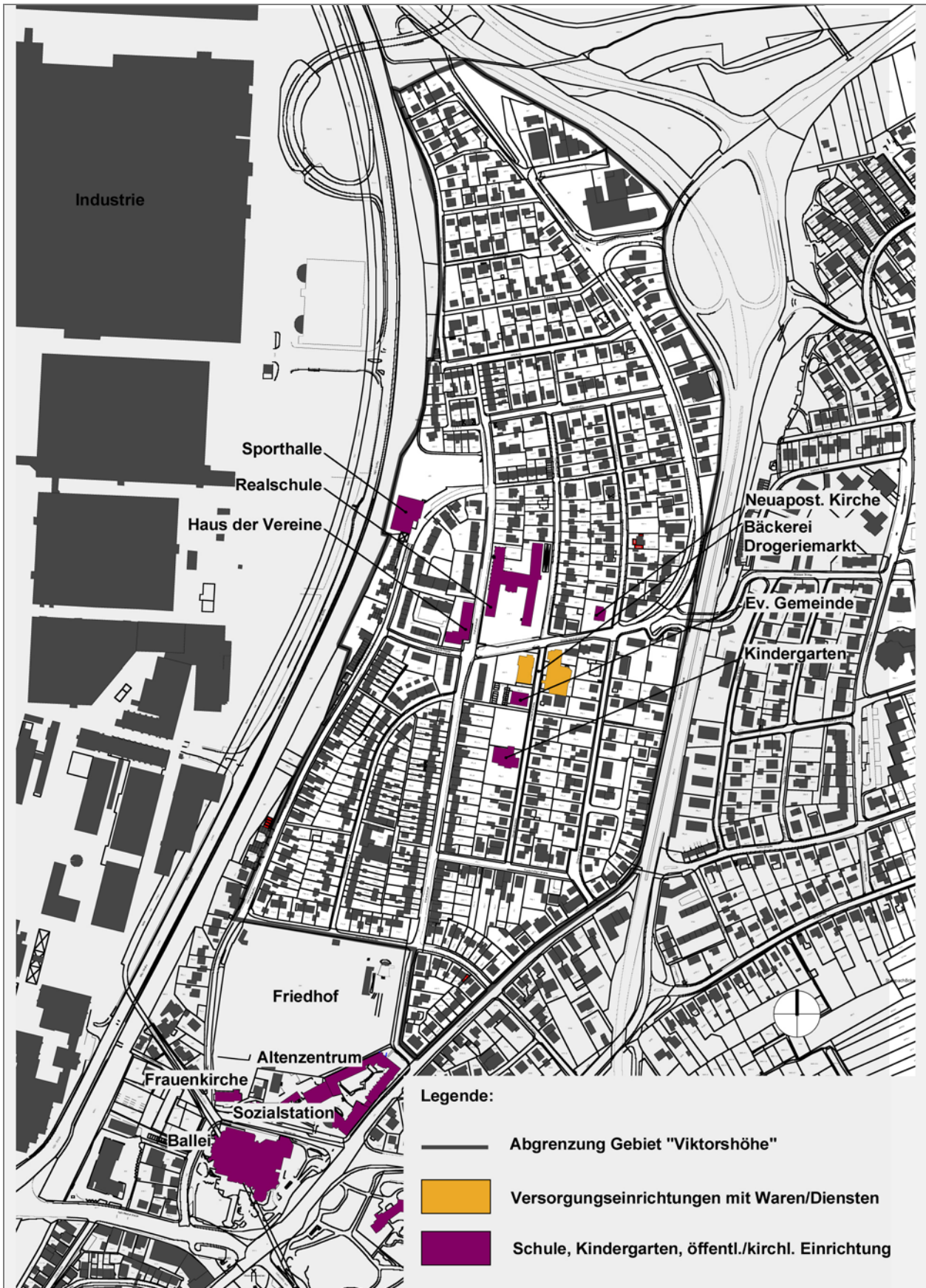


Abbildung 5.3-2. Lageplan Viktorshöhe, M 1:6.000

Die Stadt

Mit rund 27.000 Einwohnern und 29.000 Arbeitsplätzen ist Neckarsulm die größte Stadt und ein wichtiger Wirtschaftsstandort im Landkreis Heilbronn. Neckarsulm befindet sich an der Autobahn A 6 und A 81 im Städtedreieck Mannheim, Stuttgart und Würzburg. Die Audi AG ist mit rund 13.500 Beschäftigten der wichtigste Arbeitgeber der Region. Durch die Werke der Audi AG ist in Neckarsulm die Zahl der Arbeiter als überdurchschnittlich hoch einzuschätzen. Zirka 34 % des gesamten Wohnungsbestandes in Neckarsulm stammt aus der Nachkriegszeit. Diese Bestände wurden bislang wenig saniert, die Mietpreise befinden sich meist eher im unteren Bereich.

Entwicklung des Wohnungsmarktes der Stadt¹

Im Vergleich zu den anderen Fallstudienstädten gehört Neckarsulm hinsichtlich der Wohnungsnachfrage- und Bevölkerungsentwicklung zu den wachstumsstarken Städten. Hauptmerkmal ist die weiterhin konstante Nachfrage der jüngeren Haushalte, die leicht zunehmende Nachfrage der Familienhaushalte und die stark zunehmende Nachfrage der älteren Haushalte.

Laut Prognose des Statistischen Landesamtes wird die Bevölkerungszahl Neckarsulms nach einem Wachstumsstopp zu Beginn dieses Jahrzehnts bis etwa 2008 weiter wachsen und danach an Dynamik verlieren. Der Alterungsprozess ist anhand der Zunahme der Altersklasse der über 65-Jährigen zu erkennen. Dieser wird von 13,4 % im Jahr 1990 auf 20 % im Jahr 2020 ansteigen. Dagegen wird sich der Anteil der jüngeren Bevölkerung unter 40 Jahre verringern.

Bis zum Jahr 2020 werden gegenüber 2001 in Neckarsulm rund 1.900 Haushalte zusätzlich mit Wohnraum zu versorgen sein. Es wird damit auch zukünftig eine kontinuierliche Nachfrage nach neuem Wohnraum geben. Der entstehende Wohnungsbedarf wird sowohl durch Wohnungsaus- und -umbau im Bestand, als auch durch Neubau realisiert werden müssen. Die Zahl der jährlichen Baufertigstellungen ist in den vergangenen Jahren allerdings unter das notwendige Maß zur Gewährleistung einer angemessenen Wohnungsversorgung gefallen. Zukünftig wird es deshalb erforderlich werden, mehr Wohnraum zu schaffen. Die Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen wird durch die altersstrukturelle Verschiebung der Bevölkerung an Bedeutung gewinnen. Die größten Impulse für den Wohnungsmarkt gehen aber immer noch von Nachfragern in der Haushaltsgründungsphase aus, denn junge Ein- und Zweipersonen-Haushalte und Familienhaushalte treten wesentlich aktiver am Wohnungsmarkt auf, weil sich ihre Wohnansprüche in den einzelnen Lebenszyklusphasen häufiger ändern. Ältere Haushaltsgruppen sind hingegen meist schon mit angemessenem Wohnraum versorgt und treten auf dem Wohnungssuchmarkt weniger aktiv in Erscheinung.

¹ Für eine ausführliche Darstellung der demographischen Entwicklung und der Entwicklung des Wohnungsmarktes bis 2020 siehe Anlagenband des IÖR, Dresden.

Der Anteil der Wohnungen in den 1950er und 1960er Jahren in Neckarsulm gebauten Wohnungen beträgt ca. 34 % am Gesamtwohnungsbestand. Dieser Wert berücksichtigt nicht die Wohnungsabgänge durch Abriss, Umnutzung oder Zusammenlegung seit der letzten Gebäude- und Wohnungszählung von 1987. Die Übergabe der Wohnungen an die nächste Generation durch Haushaltsauflösung, Verkauf oder Vererbung dürfte durch das weiterhin bestehende Potenzial an jungen Ein- und Zweipersonen-Haushalten und Familienhaushalten in Neckarsulm ohne Komplikationen möglich sein. Zur Anpassung der Wohnungen an die Bedürfnisse der nächsten Nutzergeneration werden zukünftig verstärkt größere Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen notwendig werden.

Lage der Siedlung

Viktorshöhe hat durch die umgebenden Straßen eine tropfenförmige Gestalt und liegt nördlich des Neckarsulmer Stadtzentrums: die Bundesstraße 27 (Heilbronn – Neckarelz) begrenzt die Siedlung im Osten, im Westen grenzt die K 2000, eine Verteilerstraße für Neckarsulm, an *Viktorshöhe*. Jenseits der K 2000 liegt das Industriegebiet der Audi AG, jenseits der B 27 ein Wohngebiet, das vor dem Bau der B 27 zusammen mit *Viktorshöhe* ein gemeinsames Gebiet formte. Im Norden läuft die Siedlung spitz auf das Zusammentreffen der beiden Straßen zu; im Süden öffnet sie sich zwar in Richtung Stadtzentrum, ist aber wiederum durch eine Verbindungsstraße zwischen K 2000 und B 27 sowie durch eine Spange mit öffentlichen Gebäuden und Parkanlagen vom Zentrum getrennt. Es besteht eine Busverbindung ins Zentrum von Neckarsulm und zum Bahnhof.

Struktur

Die ersten Häuser der Siedlung wurden schon vor dem zweiten Weltkrieg errichtet. Das Alter der Gebäude verjüngt sich mit dem räumlichen Abstand zum Stadtzentrum. In *Viktorshöhe* gibt es überwiegend Reihen- und Doppelhäuser sowie freistehende Einfamilienhäuser. Wenige Geschosswohnungsbauten sind in der Siedlung verstreut. In der Mitte der Siedlung befinden sich eine Realschule und ein minimales Versorgungsangebot, bestehend aus einer Bäckerei und einem Drogeriemarkt. Es existiert kein geplantes Zentrum in *Viktorshöhe*. Die Siedlung besitzt durch ihre gewachsene Struktur und vor allem auch durch das ausgewachsene Grün einen gewissen Charme.

Infrastruktur/Soziales Leben

Die soziale Entwicklung der Siedlung wird von der Stadtverwaltung vor allem bezüglich der Zunahme an ausländischen Bewohnern mit Sorge beobachtet. Jedoch liegt der Anteil der ausländischen Bevölkerung im Moment noch nicht über dem gesamtstädtischen Wert. Durch die Sanierungsbedürftigkeit vor allem der Mehrfamilienhäuser lassen sich meist nur sozial schwächer gestellte Mieter für diesen Wohnraum in *Viktorshöhe* gewinnen. Die Versorgung mit Waren und Diensten in *Viktorshöhe* ist unzureichend (nur eine Bäckerei und ein Drogeriemarkt). Positiv zu

erwähnen sind die vielen kleinen Dienstleister (Rechtsanwälte etc.) sowie auch Handwerksbetriebe, die beim Gang durch das Gebiet zu entdecken sind. Sie sorgen wie auch die Realschule für eine Belebung der Siedlung.

Beurteilung der Siedlung aus Sicht der befragten Wohnungsbaugesellschaften

Wir konnten eine Wohnungsbaugesellschaft ermitteln, die Geschosswohnungsbauten in *Viktorshöhe* besitzt. Sie kam aber unserer Bitte, an der Untersuchung teilzunehmen und einen Fragebogen auszufüllen, nicht nach.



Abbildung 5.3-3. *Viktorshöhe* ist vom östlich anschließenden Wohngebiet getrennt durch die B 27 und eine Lärmschutzwand.

Abbildung 5.3-4. Bäckerei, Drogeriemarkt und Bushaltestelle befinden sich zentral in der Siedlung neben der Schule.



Abbildung 5.3-5-6. Unsanierteres Reihenhaus aus der Vorkriegszeit



Abbildung 5.3-7-8. Reihenhäuser in relativ originärem Zustand und mit Vorbauten



Abbildung 5.3-9-10. Geschosswohnungsbau in der Mitte der Siedlung, Einfamilienhäuser im nördlichen Teil der Siedlung

Probleme und Schlussfolgerungen

- **Demographische Entwicklung und Nachfrageentwicklung**

Laut demographischer Prognosen wächst die Zahl älterer Ein- und Zweipersonenhaushalte in Neckarsulm, es muss aber auch neuer Wohnraum vor allem für junge Haushalte geschaffen werden. Durch die längere Aufsiedlungszeit von *Viktorshöhe* ist eine relativ große Durchmischung der Bewohnerschaft (Alter, Wohnsituation) festzustellen. Im Altersaufbau der Bewohnerschaft von *Viktorshöhe* ist eine leichte Verschiebung der Altersstruktur zugunsten der über 65-Jährigen zu erkennen. Die Bestände werden den Anforderungen junger Familien bezüglich der Bausubstanz nicht mehr gerecht. Die zentrumsnahe Lage und die Größe der Grundstücke für das Wohnen in *Viktorshöhe* spricht.

- **Siedlungsbild/Imagepflege**

Die Stadtverwaltung will verhindern, dass der gewachsene Charme der Siedlung durch die erforderlichen Wohnflächenerweiterungen, An- oder Neubauten gefährdet wird.

Viktorshöhe ist eine beliebte Wohngegend. Bei Tod oder Wegzug der älteren Generation stehen die Gebäude teilweise längere Zeit leer, da die Erben meist schon selbst Eigentum gebildet haben oder aber nicht mehr am Wohnort ihrer Eltern wohnen. Die Generation der Kinder ist deshalb in vielen Fällen nicht auf das geerbte Haus angewiesen und kann sich mit Verkauf oder Umbau Zeit lassen. Länger leerstehende Gebäude und lange Umbauphasen schwächen jedoch die Qualität des Gebiets erheblich.

Die Stadtverwaltung befürchtet die räumliche Segregation verschiedener Bevölkerungsschichten, da in manchen Gebäuden der Siedlung, vor allem in den Mietwohnungen der Ge-

schossbauten und in manchen Reihenhauszeilen, überwiegend sozial schwächer gestellte Bevölkerungsschichten leben und außerdem ein sehr hoher Anteil an ausländischen Bewohnern zu verzeichnen ist. Eine erhebliche Zunahme von Mietern ausländischer Herkunft oder von Mietern aus unteren Einkommensschichten könnte das Image der Siedlung negativ beeinflussen und als Wohnstandort für alle Schichten der Bevölkerung unattraktiv werden lassen.

- **Versorgung**

Die Ansiedlung zusätzlicher Versorgungseinrichtungen sollte unterstützt und angestrebt werden. Viele Dienstleister und Handwerker sorgen jetzt schon für eine Mischung aus Wohnen und Arbeiten.

- **Flächengewinne**

Flächengewinne können individuell auf den Grundstücken erzielt werden. Eine „Nachverdichtung“ ist jedoch nicht zu empfehlen, da diese den Charakter der Siedlung zerstören würde.

- **Steuerung**

Ein gewisser Einfluss der Stadtverwaltung in der Belegungspolitik und die gezielte Förderung von Umbaumaßnahmen könnten zu einer Sicherung des Gebietes als beliebtes Wohngebiet für alle Schichten der Bevölkerung beitragen.

- **Maßnahme: Bebauungsplan und Gestaltungsregelwerk**

Ein aktueller, qualifizierter Bebauungsplan, der die heutigen Wohnstandards berücksichtigt und Wohnflächenerweiterungen mit einbezieht, in Verbindung mit einer klaren Regelung der Gestaltung soll zu einer geregelten Entwicklung im Gebiet *Viktorshöhe* beitragen.

- **Maßnahme: Verhinderung von Segregationstendenzen: Programm „Soziale Stadt“**

Die Stadtverwaltung befürchtet die räumliche Segregation von vor allem türkischen Arbeiterfamilien des Audi-Werks in *Viktorshöhe*. Daher müssen Teile des Gebiets auf eine Strategie der Integration von Bevölkerungsteilen mit anderem ethnischen Hintergrund bauen. Da spezifisch in Baden-Württemberg Rahmenbedingungen einer immer noch dynamischen Wachstumsregion zu berücksichtigen sind, sieht die Stadt darin ein verallgemeinerbares Problem hoher Dringlichkeit.

In der Abwägung städtebaulicher Prioritäten ist – wie im Zuge der Bearbeitung von Seiten der Stadtverwaltung erkannt – auch die Südstadt von Neckarsulm für grundlegendere Erneuerungsmaßnahmen zu berücksichtigen. In beiden Fällen – *Südstadt* sowie *Viktorshöhe* – sollen die Möglichkeiten des Programms „Soziale Stadt“ genutzt werden.

5.4 Reutlingen, Orschel-Hagen

<i>Aufsiedlungszeitraum</i>	ab 1962
<i>Bruttobauland</i>	ca. 80 ha
<i>Einwohnerzahl</i>	9.400 EW (1970) 6.582 EW (2003)
<i>Einwohnerverlust seit 1970</i>	ca. 30%
<i>Zahl der Haushalte</i>	3.326
<i>Zahl der Wohneinheiten (WE)</i>	2.958



<i>Anzahl Freist. Einfamilienhäuser (WE)</i>	ca. 81 (Winkel- bzw. Kettenhäuser)
<i>Anzahl Reihenhäuser (WE)</i>	ca. 1.055 (ohne Altenwohnungen)
<i>Anzahl Geschosswohnungen (WE)</i>	ca. 1.800

<i>Privateigentum</i>	47,5 % (Insgesamt zirka 1.400 WE, im Geschosswohnungsbau: 469 WE)
<i>Mietwohnungen</i>	52,5 % (Insgesamt zirka 1.550 WE, im Geschosswohnungsbau: 1.354 WE)

<i>Anteil über 65-Jähriger</i>	29,7 % (2004)
<i>Anteil ausländischer Bewohner</i>	9,2 % (2004)

<i>Kommunale Steuerung</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Geplant: Überarbeitung des B-Planes auf Grundlage einer Gestaltungsplanung • Geplante Erweiterung mit Eigentumswohnungen (freistehend/in der Reihe) im Süden für junge Familien (ca. 100 WE)
<i>Ergriffene/laufende Maßnahmen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Nachverdichtung in Form zweier Geschosswohnungsbauten im Osten der Siedlung • Bau eines Pflegeheimes (50 Plätze) und Einrichtung für heimverbundenes Wohnen
<i>Forschungsbedarf</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Flächenverbrauch/Flächenbedarf

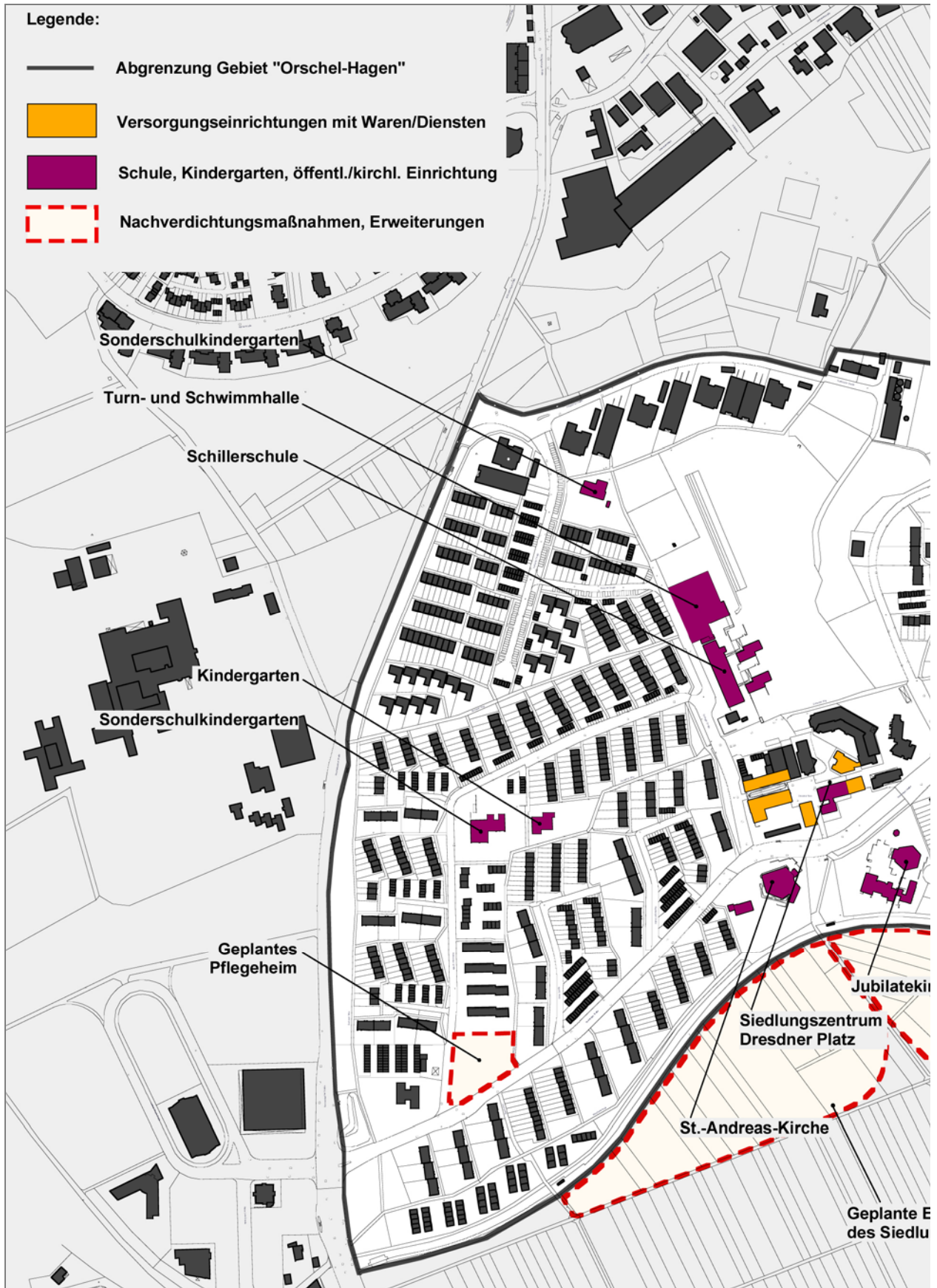
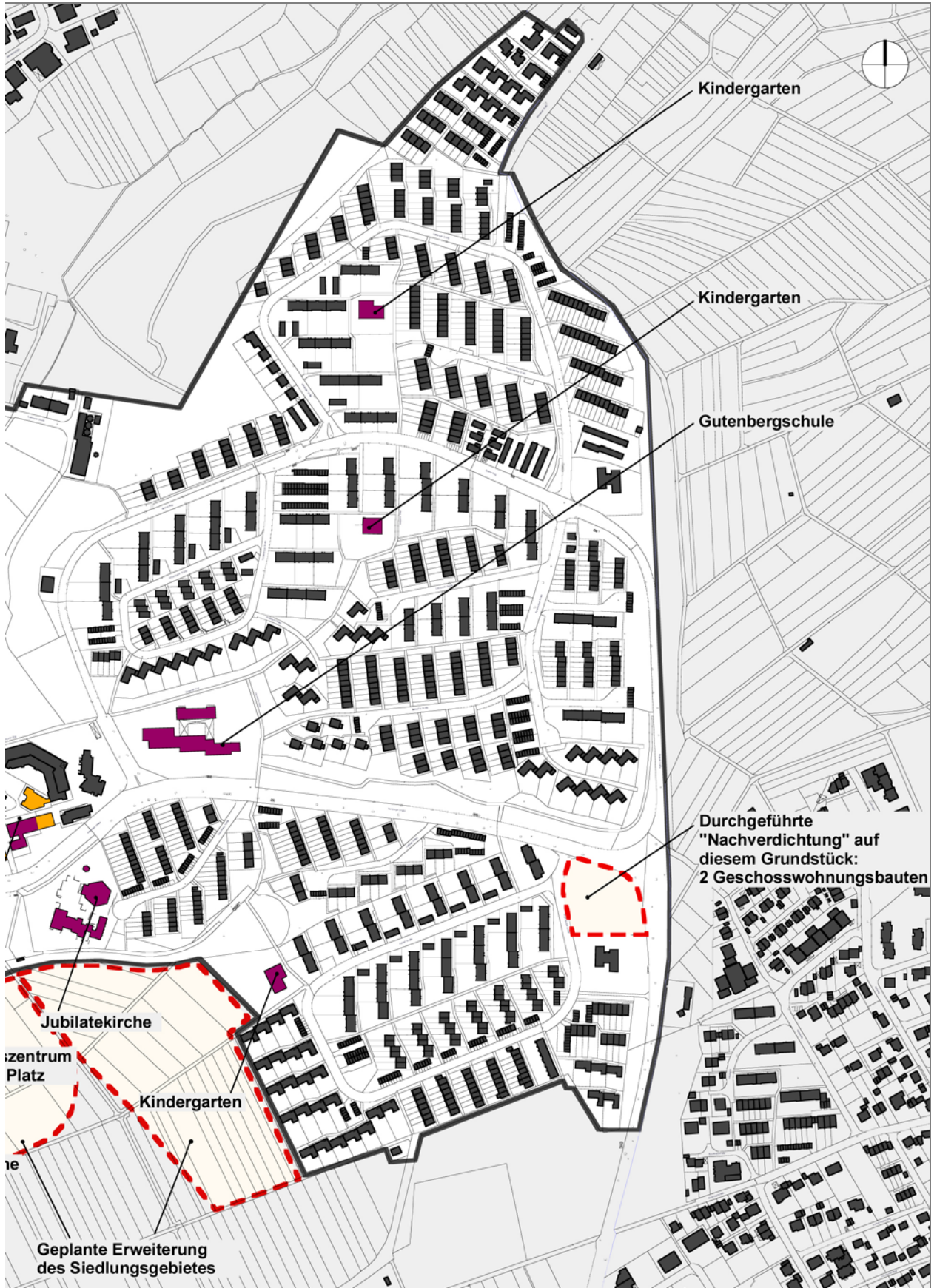


Abbildung 5.4-2. Lageplan *Orschel-Hagen*, M 1:6.000, Datenbasis: Stadtverwaltung Reutlingen



Stadt

Die Stadt Reutlingen liegt etwa 40 km südlich von der Landeshauptstadt Stuttgart entfernt am Fuße der Schwäbischen Alb. Ende 2003 lebten hier etwa 112.000 Einwohner mit Hauptwohnsitz in der Stadt. Damit besitzt Reutlingen den Rang einer kleineren Großstadt. Die Stadt profitiert von ihrer Nähe zu Stuttgart. In Reutlingen selbst wurde in letzter Zeit keine größere Anzahl neuer Arbeitsplätze geschaffen. Der Wohnungsnachfragedruck aus der Region Stuttgart hat laut Stadtverwaltung in den letzten Jahren jedoch nachgelassen. Die Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes bis 2020, die eine nahezu konstante Zahl der haushaltsbildenden Jahrgänge (20- bis 40-Jährige) durch Zuzüge veranschlagt, wird deshalb von der Stadtverwaltung als zu optimistisch eingeschätzt. Die Stadt Reutlingen und die Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Reutlingen mbH (GWG) haben bislang jedoch keine Probleme, ihre Angebote zu vermarkten.

Entwicklung des Wohnungsmarktes der Stadt¹

Hinsichtlich der Wohnungsnachfrage- und Bevölkerungsentwicklung gehört Reutlingen von den elf untersuchten Städten in Baden-Württemberg zu den dynamischsten und wachstumsstärksten Städten. Dies trifft für die jüngere Vergangenheit als auch für die prognostizierte Entwicklung zu.

So konnte Reutlingen zwischen 1990 und 2003 als einzige der untersuchten Städte neben jährlichen Wanderungsgewinnen auch in jedem Jahr Geburtenüberschüsse verzeichnen. Nach der Prognose des Statistischen Landesamtes wird dieses Bevölkerungswachstum weiter anhalten und über dem Landesdurchschnitt liegen. Gleichzeitig wird jedoch auch die Bevölkerung Reutlingens zunehmend altern. Im Jahr 2020 werden die über 65-Jährigen ca. 20 % der Bevölkerung stellen, das sind etwa 5 % mehr als noch 1990. Des Weiteren nimmt auch die Bedeutung der 40- bis 65-Jährigen in ähnlicher Größenordnung zu.

Bis zum Jahr 2020 werden gegenüber 2001 in Reutlingen rund 6.400 Haushalte zusätzlich mit Wohnraum zu versorgen sein. Dieser entstehende Wohnungsbedarf wird sowohl durch Wohnungsumbau im Bestand, als auch durch Neubau realisiert werden müssen. Die niedrigen Fertigstellungszahlen der letzten Jahre werden zur Deckung der Nachfrage zukünftig nicht ausreichen.

Da sich die älteren Haushalte eher passiv auf dem Wohnungsmarkt verhalten, ist für die zukünftige Wohnungsmarktsituation insbesondere die Entwicklungsdynamik der jüngeren Haushalte entscheidend. Für Reutlingen zeigt sich, dass es bei den Familienhaushalten mit Kindern bis 2008 weiterhin zu einem Wachstum kommen wird. Erst gegen Ende dieses Jahrzehnts wird diese

¹ Vgl. Kapitel 4.2 Prognose der Nachfrageentwicklung im Wohngebiet Orschel-Hagen in der Stadt Reutlingen sowie Anlagenband des IÖR, Dresden.

Gruppe quantitativ an Bedeutung verlieren. Jedoch wird die Zahl der Familienhaushalte auch 2020 über dem Niveau aus dem Jahr 2001 liegen. Die Anzahl der jüngeren Ein- und Zwei-Personenhaushalte wird bis 2020 kaum sinken.

Hinsichtlich des Wohnungsbestandes nehmen die Wohnungen der 50-er und 60-er Jahre einen besonderen Stellenwert ein. Diese Wohnungen stellen in Reutlingen heute mit über 30 % immer noch die größte Baualtersklasse. Am Beispiel des untersuchten Stadtteiles *Orschel-Hagen* ist zu erkennen, dass die Altersstruktur der Bewohner der in den 50-er und 60-er Jahren gebauten Wohnungen deutlich über jener der Stadt liegt. Der Anteil der 65-jährigen und älteren Bevölkerung in den Ein- und Zweifamilienhäusern von *Orschel-Hagen* ist sogar doppelt so hoch wie in Reutlingen. Ganz ähnlich, wenn auch etwas jünger sieht die Altersstruktur in den Geschosswohnungsbauten des Wohngebietes aus.

Für eine Übergabe von Wohneigentum an die nächste Generation durch Verkauf oder Vererbung wird in Reutlingen auch zukünftig ein ausreichendes Nachfragerpotenzial durch junge Familien und Haushalte vorhanden sein. Dennoch wird eingeschätzt, dass in den nächsten Jahren für eine Übergabe der Wohnungen und Häuser an die nächste Nutzergeneration eine Anpassung der Bestände an die Wohnbedürfnisse der jüngeren Haushalte notwendig wird, wodurch größere Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen erforderlich werden.

Lage

Orschel-Hagen liegt drei Kilometer nördlich vom Zentrum Reutlingens entfernt und ist ein weitgehend eigenständiger Stadtteil. Die Siedlung ist im Westen begrenzt durch die Rommelsbacher Straße (L 378). Im Norden grenzt sie an einen Grünzug, der *Orschel-Hagen* vom Industriegebiet des anschließenden Stadtbezirks Rommelsbach trennt. Im Osten wird *Orschel-Hagen* durch die Roanner Straße (danach: Schrebergärten) begrenzt und im Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen, die zwischen *Orschel-Hagen* und der Reutlinger Kernstadt liegen.

Es besteht eine gute Anbindung an überregionale Verkehrsverbindungen: Man gelangt über die L 378 zu den Bundesstraßen B 29 und B 27 sowie auch zu den Bundesstraßen B 28 bzw. die B 312. Die Straßenbahnanbindung von *Orschel-Hagen* zum Zentrum wurde 1970 stillgelegt. Heute wird *Orschel-Hagen* durch Buslinien mit der Innenstadt Reutlingens verbunden.

Struktur

Orschel-Hagen besteht aus den beiden Siedlungsteilen *Orschel* (im Westen) und *Hagen* (im Osten), die durch ein Siedlungszentrum zu einer Gesamtsiedlung zusammengefügt sind. Der Lageplan der Siedlung erinnert deshalb an die Form eines Schmetterlings. *Orschel-Hagen* kann als typische Siedlung der Nachkriegszeit charakterisiert werden: „Licht-Luft-Sonne“ und Funktionstrennung waren offensichtlich Leitprinzipien bei der Planung. Die Erschließung folgt einer klaren Hierarchie über die von West nach Ost verlaufende Nürnberger Straße, an welche weitere Ringstraßen angegliedert sind.

Die Siedlung besteht aus einer aufgelockerten Zeilenbebauung: Zeilen im Geschosswohnungsbau wechseln sich mit Reihenhausezeilen auf langen, schmalen Grundstücken und Winkel- bzw. Kettenhäusern ab. Im Nordwesten schließt die Siedlung mit einer Reihe von Punkthochhäusern ab. Durch die Mischung von Reihenhäusern mit drei- bis viergeschossigen Mietwohnungszeilen sollte ein lebhaftes Siedlungsbild erreicht werden.

Durch die sehr lockere Bebauung besteht an einigen Stellen Potenzial zur Nachverdichtung. Dies wurde auf einer Fläche im Osten der Siedlung (neben Hochhaus Württemberg) durch den Bau zweier 8-geschossiger Mehrfamilienhäuser bereits genutzt. Am westlichen Siedlungseingang ist ein neues Pflegeheim geplant, während im Süden *Orschel-Hagens* eine Siedlungserweiterung mit freistehenden Einfamilienhäusern und Reihenhäusern für eine Verjüngung der Bewohnerschaft der Siedlung sorgen soll.

Soziale Infrastruktur/Soziales Leben

In *Orschel-Hagen* ist zwar ein Angebot an Waren und Dienstleistungen vorhanden, dieses hat sich in den letzten Jahren jedoch reduziert: Pennymarkt und Postamt wurden geschlossen, das Lebensmittelangebot wird durch einen CAP-Markt und einen Wochenmarkt auf dem Dresdner Platz aufrecht erhalten. Es existiert außerdem ein Jugendhaus, eine Stadtteil-Bibliothek, eine Filiale der Kreissparkasse und ein Ärztehaus.

Die Kindergärten (insgesamt 185 Plätze) liegen günstig verstreut in der Siedlung. Das Grundangebot an Schulen (Grund- und Hauptschule, Sonderschule) ist vorhanden. Die Infrastruktur ist durch Bewohnerverluste und Alterung der Bewohnerschaft jedoch nicht mehr ausgelastet. Es existiert eine engagierte Bürgerschaft in *Orschel-Hagen* (homepage: www.orschel-hagen.de).

Beurteilung der Siedlung aus Sicht der befragten Wohnungsbaugesellschaften

Name und Adresse der Wohnungsbaugesellschaft, die in *Orschel-Hagen* Geschosswohnungsbau besitzt, konnten wir ermitteln. Sie gab an, einen Bestand von 173 Gebäuden mit insgesamt 1822 Wohneinheiten in *Orschel-Hagen* zu haben. 84 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und 1073 Reihenhäuser, die sie früher besaß, wurden mittlerweile an Privatpersonen verkauft.

Die Gesellschaft hat in den letzten 10 Jahren in ihrem Gebäudebestand einiges in Modernisierungsmaßnahmen investiert, vor allem in den Sanitär- und Elektrobereich und in die Erneuerung von Böden, Dächern, Fassaden und in Wärmedämmung. Die Heizungsanlage wurde nach Angaben der Gesellschaft in keinem ihrer Gebäude erneuert, was erstaunt, da die Heizungsanlage in der Regel eine der größten Schwachstellen in 50-er Jahre Siedlungen darstellt. In diesem Falle scheint der Zustand der Wohnungen allerdings – wie die Wohnungsbaugesellschaft auf dem Fragebogen vermerkt hat - „von Anfang an“ recht gut gewesen zu sein, so dass sich eine Erneuerung erübrigte. Daher stuft sie den Anteil an „typischen 50-er Jahre Wohnungen“ auch als (*Praktisch*) *null* ein und den Anteil der Wohnungen, die modernen Wohnstandards entsprechen als *Hoch*.

Auch in allen übrigen Punkten beurteilt sie die Siedlung recht positiv: Die Fluktuation wird als *Gering* und die Nachfrage nach den Wohnungen als *Hoch* bezeichnet, wobei die Mietpreise allerdings nur *Im unteren Bereich* des Mietspiegels liegen. Der Anteil an über 65-jährigen Mietern wird zwar als *Überdurchschnittlich hoch* eingeschätzt, dafür sind Mieter ausländischer Herkunft und einkommensschwache Schichten deutlich unterrepräsentiert. Dies mag mit ein Grund dafür sein, dass die Wohnungsbaugesellschaft glaubt, dass das Image der Siedlung *Gut* sei.

Im Vergleich zu anderen Wohnungsbaugesellschaften berichtet diese Gesellschaft von ausnehmend vielen Maßnahmen der Kommune zur Verbesserung des Wohnumfeldes in der Siedlung. Neben dem Ausbau der Straßen und einer verbesserten Verkehrsanbindung, die auch sonst relativ häufig genannt werden, fällt dabei vor allem das Bemühen, die Situation für den ruhenden Verkehr zu verbessern, der Bau von Alteneinrichtungen in der Siedlung und verstärkte Anstrengungen, Versorgungseinrichtungen zu erhalten oder neu anzusiedeln, auf. Außerdem gibt es eine Nahwärmeversorgung in der Siedlung, was ansonsten in der Befragung ebenfalls nur recht selten genannt wurde.

Nach dem bisher Gesagten wundert es nicht, dass die befragte Gesellschaft in nächster Zeit keine größeren städtebaulichen und sozialen Probleme für diese Nachkriegssiedlung auf sich zukommen sieht. Im Gegenteil: Die Zukunftschancen dieser Siedlung sieht sie eindeutig *Positiv* und ist der Meinung, dass die Nachfrage nach diesen Wohnungen in den nächsten 10-15 Jahren sogar noch *Etwas zunehmen* dürfte.

Im Zusammenhang mit dem Thema „Flächenreduktion bzw. Flächengewinn durch Nachverdichtung“ ist es interessant, dass diese Gesellschaft – im Gegensatz zu den übrigen befragten Unternehmen aus anderen Nachkriegssiedlungen - bereits einiges in dieser Richtung unternommen hat: So hat sie Neubauten auf dem Gelände errichtet und für zusätzliche gewerbliche Nutzungen gesorgt. Auch hat sie unterbelegte Wohnflächen dadurch aktiviert, dass sie ältere Bewohner aus größeren in kleinere (altengerechte) Wohnungen umgesetzt hat. Die Wohnfläche in dieser Siedlung ist ihrer Meinung nach durch diese Maßnahmen *Etwas größer* geworden.



Abbildung 5.4-3. *Orschel-Hagen* während der Bauzeit. Quelle: Stadtverwaltung Reutlingen



Abbildung 5.4-4-5. Eingangsbereiche der Geschosswohnungsbauten und der Reihenhäuser



Abbildung 5.4-6-7. Ungenutzte Grünflächen zwischen den Zeilen; Gärten der Reihenhäuser.



Abbildung 5.4-8. Der Dresdner Platz, die Siedlungsmittelpunkt *Orschel-Hagens*.

Abbildung 5.4-9. Straßenraum.



Abbildung 5.4-10. Unzulängliche Altenwohnungen in *Orschel-Hagen*.

Abbildung 5.4-11. Geschosswohnungsbauten und Reihenhäuser treffen recht unmittelbar aufeinander.

Probleme und Schlussfolgerungen

- **Demographische Entwicklung und Nachfrageentwicklung²**

Es besteht eine deutliche Verschiebung der Altersstruktur zugunsten der älteren Bewohnerschaft in *Orschel-Hagen*: Während in der Gesamtstadt Reutlingen der Prozentsatz mit 17,4 % dem Durchschnittswert Baden-Württembergs entspricht, ist dieser Wert in *Orschel-Hagen* mit 29,7 % beinahe doppelt so hoch. Außerdem ist auch ein deutlicher Unterschied zwischen der Bewohnerstruktur der Reihenhäuser und der Geschosswohnungen zu erkennen. Während in den Reihenhäusern noch vermehrt ältere Ersteigentümer wohnen, sind die Mieter der Geschosswohnungen deutlich jünger. Ein Wechsel der Generationen vor allem in den Reihenhäusern steht in *Orschel-Hagen* folglich noch bevor; eine Phase des Umbaus der Siedlung wird damit einher gehen. Die Stadtverwaltung Reutlingen vergleicht die Entwicklung *Orschel-Hagens* gerne mit dem Gebiet *Römerschanze* in Reutlingen, das zehn Jahre vor *Orschel-Hagen* aufgesiedelt wurde, und in dem der Generationenwechsel offensichtlich recht problemlos von statten ging. Es ist jedoch fraglich, ob Parallelen zum Gebiet *Römerschanze* gezogen werden können, denn die Bedingungen für den Umbau *Orschel-Hagens* werden zeitlich wie räumlich andere sein.

- **Wohnungsgemenge/Wohnungsgrößen**

Ungefähr die Hälfte der Siedlung besteht aus Reihenhäusern, die andere Hälfte aus Geschosswohnungen. Dies ergibt eine angenehme Mischung der Wohnungstypen wie auch der Bewohner. Für den baulichen Zustand der Geschosswohnungen sind die besitzenden Wohnungsbaugesellschaften verantwortlich, während in den Reihenhäusern die privaten Eigentümer über Sanierungs- und Anbaumaßnahmen bestimmen. Die Reihenhäuser befinden sich noch überwiegend in ihrem originären Zustand. Mit dem anstehenden Wechsel der Generationen werden jedoch vermehrt Anträge für Umbauten und Wohnflächenvergrößerungen gestellt werden, denn durch zu kleine (ca. 70 qm) oder ungünstig geschnittene Wohnungen sowie deren Sanierungsbedürftigkeit werden bauliche Maßnahmen unumgänglich sein.

- **Siedlungsbild**

Bei An- und Umbauwünsche ist darauf zu achten, das noch recht gut erhaltene, bauzeitliche Siedlungsbild *Orschel-Hagens* mit den sehr schön durchgrüntem Frei- und Gartenflächen nicht zu gefährden.

- **Imagepflege**

Um das gute Image der Siedlung halten zu können, ist es wichtig, dort auch zukünftig attraktive Wohnungen für alle Schichten der Bevölkerung anbieten zu können. Die Option zur Flä-

² Vgl. Kapitel 4.2 Prognose der Nachfrageentwicklung im Wohngebiet Orschel-Hagen

chenerweiterung der teilweise sehr eng geschnittenen Reihenhäuser erscheint dafür zwingend.

- **Umbau barrierefreie Wohnformen**

Der Umbau zu barrierefreien Wohnungen ist in *Orschel-Hagen* bislang noch kaum erfolgt.

Die Stadt plant ein neues Pflegeheim sowie eine Einrichtung für heimverbundenes Wohnen in *Orschel-Hagen*. Wenn diese Institutionen in den nächsten Jahren erbaut würden, könnte ein Teil der heute über 65-Jährigen trotz Pflegebedürftigkeit in der vertrauten Umgebung wohnen bleiben.

Die bestehenden „Altenwohnungen“ (siehe Abbildung) in *Orschel-Hagen* entsprechen in keiner Weise mehr den heutigen Standards und Wohnansprüchen der älteren Generation. Es ist zu überlegen, wie mit diesen Baubeständen zukünftig umgegangen werden soll.

- **Unterbringung des ruhenden Verkehrs**

Die Stellplatzsituation in *Orschel-Hagen* ist unzulänglich (zirka 0,9 Stellplätze pro WE). Die bequeme Unterbringung des privaten PKWs ist jedoch häufig wichtiges Entscheidungskriterium beim Kauf eines Eigenheimes. Um die Siedlung „zukunftsfähig“ zu gestalten, ist die Entwicklung eines Stellplatzkonzeptes unumgänglich.

- **Versorgung**

Die Infrastruktur ist durch Bewohnerverluste und Alterung der Bewohnerschaft nicht mehr ausgelastet. So liegt der Umsatz des *Orschel-Markts* zur Zeit 20 % unter den Planungen der Betreiber *Firma Intego/Bruderhaus Diakonie*. Der Markt läuft damit Gefahr, im Jahr 2007 geschlossen zu werden. Die Stadt Reutlingen, die Betreiber und Vertreter des Stadtteils planen derzeit mit Werbeaktionen (Herbst- und Frühjahrsfest, Grillfeste, „Prominenz an der Kasse“ und Kundenbefragungen) die Attraktivität des Marktes zu erhöhen. Daneben werden auch Verhandlungen mit dem Eigentümer des Hauses zur Mietpreissenkung, ein Hol-/Bringservice, spezielle Angebotsaktionen und wechselnde, auffällig gestaltete Plakatierungen in die Überlegungen einbezogen. Auch werden Forderungen nach einer Erweiterung von *Orschel-Hagen Süd* und evtl. Nachverdichtungen gefordert, um die potenzielle Käuferzahl zu erhöhen.

Wenn der Generationenwechsel vollzogen sein wird und die Siedlung wieder vermehrt von der jüngeren Generation bewohnt werden wird, wird sich die Nachfrage voraussichtlich wieder erhöhen und sich die Situation von Kindergärten und Waren- und Dienstleistungsangebot stabilisieren.

- **Flächengewinne**

Im Kontext rückläufiger Geburtenraten und eines höheren Wohnflächenverbrauchs pro Person kann festgestellt werden, dass sich heute auch Paare oder Singles ein Reihenhaus in *Orschel-Hagen* mieten, das ursprünglich für eine zumindest 4-köpfige Familie geplant wurde.

Von der Erhöhung des Wohnflächenverbrauchs pro Kopf abgesehen bestehen in *Orschel-Hagen*, das recht locker bebaut wurde, durchaus Flächen, die sich zur Nachverdichtung eignen.

- **Steuerung**

Derzeit müssen auf Grundlage eines unqualifizierten Bebauungsplans Entscheidungen für Bauanträge beschlossen werden. Da sich in absehbarer Zeit das Bauantragsvolumen auf Grund des Generationenwechsels erhöhen wird, ist es für das Siedlungsbild wie auch für die Rechtsicherheit der Umbauten sehr wichtig, eine belastbare Grundlage für die Entscheidung über Bauanträge zu schaffen.

- **Maßnahme: Gestaltungsplanung für die einzelnen Reihenhaustypen**

Zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplans müssen Erweiterungsmöglichkeiten der einzelnen Reihenhaustypen im Rahmen einer Gestaltungsplanung untersucht werden.

- **Maßnahme: Befragung der Eigentümer**

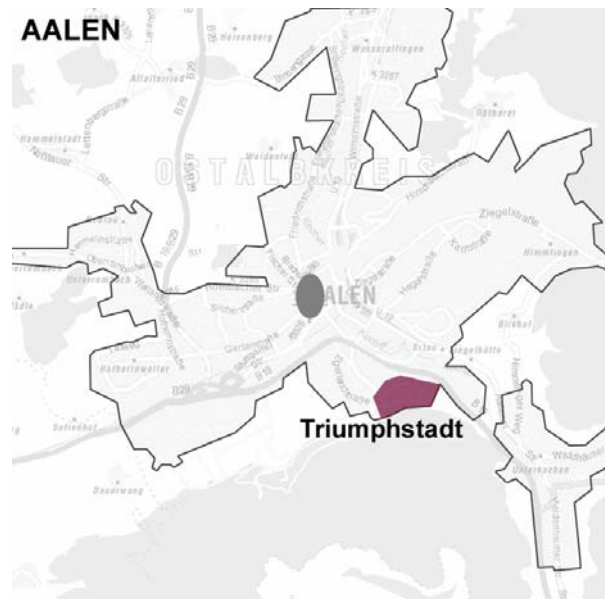
Vor der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wäre eine Befragung der Eigentümer über deren Umbau- und Wohnwünsche sehr sinnvoll. Dies wäre vor allem deshalb wichtig, um schon frühzeitig mögliche Konflikte zwischen Alteigentümern, die nicht mehr an Veränderungen ihres Wohnumfelds interessiert sind und jüngeren (Neu-)Eigentümern, für die diese Häuser nur unter den Bedingungen eines Umbaus interessant sind, zu erkennen. Nur dann kann entsprechend darauf reagiert werden. Dafür bieten sich Gesprächsrunden an, im Extremfall durch Hinzuziehen externer Moderatoren zur Entschärfung der Konflikte und zur Kompromissfindung.

- **Maßnahme: Angebot von „Bausätzen“**

Um den privaten Einzeleigentümern die Furcht vor einem Umbau zu nehmen (bezüglich nicht einzuschätzender Kosten, Dauer des Umbaus und der Qualität), wäre das Pauschalangebot eines Bauunternehmens, das auf Grundlage des neuen Bebauungsplanes Bausätze für die jeweiligen Reihenhaustypen entwickelt, sehr sinnvoll.

5.5 Aalen, Triumphstadt

<i>Aufsiedlungszeitraum</i>	1958 – 1964 (Reihen) 1962 – 1989 (Andere)
<i>Bruttobauland</i>	25,23 ha
<i>Nettobauland</i>	20,21 ha
<i>Einwohnerzahl</i>	1.861 (1979) 1.369 (2004)
<i>Einwohnerverlust seit 1979</i>	26,4%
<i>Zahl der Wohneinheiten (WE)</i>	580



<i>Anzahl Freist. Einfamilienhäuser (WE)</i>	65
<i>Anzahl Reihenhäuser (WE)</i>	415 + 21 (Doppelhäuser)
<i>Anzahl Geschosswohnungen (WE)</i>	79

<i>GRZ (Reihenhaus)</i>	0,4
<i>GFZ (Reihenhaus)</i>	0,9 in wenigen Fällen 0,8

<i>Privateigentum</i>	91,4 % (530 WE)
<i>Mietwohnungen</i>	8,6 % (50 WE)

<i>Anteil über 65-Jähriger</i>	26,7 %
<i>Anteil ausländischer Bewohner</i>	3,3 %

<i>Kommunale Steuerung</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Neuaufstellung des Bebauungsplanes von in 2006
<i>Ergriffene/geplante Maßnahmen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Gestaltungsplanung für die Erweiterung von Reihenhäusern nach Typen, 1995
<i>Forschungs- und Entwicklungsbedarf</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Bewohnerbefragung • Informationsvermittlung für Eigentümer zu Themen des Umbaus; Modelle des Umbaus • 2005: Antrag für ExWoSt Forschung „Kostengünstig und qualitätsbewusst Bauen“



Abbildung 5.5-2. Lageplan *Triumphstadt*, M 1:6.000

Stadt

Die Gesamtstadt Aalen (ca. 66.990 Einwohner) ist großflächig besiedelt und weist auf Grund der topographischen Bedingungen (Schwäbische Alb) wenig Flächen für Stadterweiterungen auf (das Tal ist besiedelt). Innenentwicklung ist deshalb ein wichtiges Thema für die Stadt. Die Lage im „Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum“ lässt erklären, warum sehr viele eigentumsbildende Haushalte Wert auf ein freistehendes Einfamilienhaus legen. Eine Reihenhausstruktur – wie im Falle der nachfolgend beschriebenen Siedlung *Triumphstadt* – ist diesem Verständnis von „Wohnen im Eigentum“ eher widersprüchlich und ist deshalb problematischer in der Vermarktung. In Aalen ist der Bestand an Reihenhäuser deshalb nur sehr gering.

Entwicklung des Wohnungsmarktes der Stadt¹

Hinsichtlich der Wohnungsnachfrage- und Bevölkerungsentwicklung gehört Aalen von den 11 Fallstudienstädte zu den eher weniger dynamischen Städten. Trotzdem weist Aalen ein stabiles und kontinuierliches Bevölkerungs- und Haushaltswachstum auf, welches u. a. auf dem wieder zu erwartenden leichten Anstieg der Zahl jüngerer Einwohner beruht. Das prognostizierte kontinuierliche Bevölkerungswachstum bis 2020, das etwa dem Landesdurchschnitt entspricht, wird dabei auf Grund der weiterhin zu erwartenden Geburtenüberschüsse relativ stabil bleiben. Gleichzeitig wird die Bevölkerung Aalens zunehmend altern und der Anteil der Einwohner im Alter von 65 Jahren und älter gegenüber 1990 um etwa 4 Prozentpunkte zunehmen. Des Weiteren nimmt auch die Bedeutung der 40- bis 65-Jährigen um eine ähnliche Größenordnung zu. Im Vergleich zu den anderen 10 Fallstudienstädten wird Aalen jedoch eine relativ junge Stadt bleiben.

Bis zum Jahr 2020 werden in Aalen gegenüber 2005 rund 2.000 Haushalte zusätzlich mit Wohnraum zu versorgen sein. Dieser entstehende Wohnungsbedarf wird sowohl durch Wohnungsaus- und -umbau im Bestand sowie durch Wohnungsneubau zu befriedigen sein. Eine Stabilisierung der Fertigstellungszahlen auf dem Niveau der letzten Jahre würde zukünftig zur quantitativen Bedarfsdeckung fast ausreichen. Diese Einschätzung geht dabei von der Tatsache aus, dass die zukünftig frei werdenden Wohnungen in einem Zustand sind, der eine Neubelegung der Wohnungen durch Vermietung oder Verkauf möglich macht. Die Wohnungen der 1950er und 1960er Jahre nehmen in Aalen einen besonderen Stellenwert ein. Diese Wohnungen stellen auch heute noch mit ca. 36 % den mit Abstand größten Wohnungsbestand dar, wenn dieser nach Baualtersklassen differenziert wird. In der Zukunft ist jedoch infolge verschlissener Bausubstanz mit einer steigenden Zahl von Wohnungsabgängen in dieser Baualtersklasse zu rechnen. Baulich intakte und leer gezogene Wohnungsbestände sollten jedoch durch Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen an die Wohnwünsche der jüngeren Generation angepasst werden.

¹ Für eine ausführliche Darstellung der demographischen Entwicklung und der Entwicklung des Wohnungsmarktes bis 2020 siehe Anlagenband des IÖR, Dresden.

Obwohl die Zahl der in Aalen wohnenden jüngeren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte ab 2005 rückläufig sein wird, werden aufgrund des gesamtstädtischen Zuwachses der nachfragenden Haushalte jährlich rund 300 neue Wohnungen erstellt werden müssen. Neben den Haushaltsgründern werden insbesondere die Familienhaushalte auf der Suche nach einer passenden Wohnung oder einem Eigenheim sein. Die Wohnungsnachfrage der älteren Haushalte entwickelt sich trotz einer steigenden Zahl der Haushalte eher passiv, denn diese Haushalte sind meist bereits mit angemessenem Wohnraum versorgt und im Allgemeinen weniger mobil als jüngere Haushalte. So wird die zukünftige Wohnungsmarktsituation insbesondere durch die Wohnwünsche und Entwicklungsdynamik der jüngeren Haushalte und der Familienhaushalte geprägt sein.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass in Aalen für die Übergabe der in den 1950er und 1960er gebauten Wohnungen und Eigenheimen an die nächste Generation auch zukünftig ein entsprechendes Nachfragerpotenzial durch junge Familien und Haushalte vorhanden sein wird. Dennoch scheint im Zusammenhang mit dieser Übergabe der Wohnungen und Häuser aus den 1950er und 1960er Jahren an die nächste Nutzergeneration eine Anpassung der Bestände an die Wohnbedürfnisse der jüngeren Haushalte notwendig zu werden, denn die Wohnansprüche der heutigen Eigentümbildner und Wohnungsnutzer unterscheiden sich von jenen der jungen Haushalte aus der Nachkriegszeit. Die Ansprüche der heutigen Generation sind insbesondere hinsichtlich des Wohnflächenkonsums der Haushaltsmitglieder als auch hinsichtlich des Parkplatzangebotes gestiegen.

Lage der Siedlung

Triumphstadt liegt zirka 2 km südöstlich vom Stadtzentrum Aalens an einem Nordhang zum Kochertal. Am gegenüberliegenden Hang und im Tal befinden sich Gewerbe- und Industrieflächen, insbesondere eine Papierfabrik, und die stadteinwärts führende Bundesstraße B19.

Die Siedlung liegt landschaftlich reizvoll mit Ausblick über das Kochertal. Nach Süden, rückwärtig zum Hang, beginnt ein Waldgebiet mit Wanderwegen und einem geologischen Lehrpfad. Die fußläufige Anbindung an das Zentrum Aalens im Tal ist als relativ unattraktiv einzustufen: Eine Vielzahl vielbefahrener Straßen muss überquert werden. Die Reihenhäuser und Geschosswohnungsbauten der Siedlung wurden von der Triumph-Wohnungsbau GmbH errichtet. Die Gesellschaft ist inzwischen erloschen. Die Firma Triumph ist ein international bekanntes Unternehmen zur Herstellung von Bekleidung und Wäsche.

Struktur

Triumphstadt ist eine typische Reihenhaussiedlung ihrer Zeit: Sie ist streng hierarchisch erschlossen durch eine Ringstraße, die durch senkrecht zum Hang angeordneten Straßen verbunden ist. An diese Querverbindungen sind wiederum Stichstraßen angefügt. So entstehen Reihenhauszeilen, die entlang der Stichstraßen parallel zum Hang angeordnet sind, und Reihenhauszeilen, die sich entlang der Querverbindungen senkrecht zum Hang abtreppen.

Die Reihenhäuser sind von Norden oder Osten erschlossen. Die Gärten liegen zwar jeweils im Süden oder Westen hinter den Gebäuden, sind jedoch durch die ungünstige Nordhanglage oft verschattet. Die Gebäude haben jeweils kleine Vorzonen vor dem Eingang, die teilweise bepflanzt sind. Sie werden heutzutage, auf Grund der Parkplatznot, teilweise auch zum Abstellen des PKW verwendet.

Am Siedlungseingang befindet sich eine Laden- und Geschäftszeile, die zum Teil leer steht.

Durch die ähnliche städtebauliche und bauliche Struktur liegt ein Vergleich mit der Siedlung *Hörnle*, Marbach a.N. nahe.

Soziale Infrastruktur/Soziales Leben

In der als Ladenzeilen geplanten Bebauung am Siedlungseingang sind Leerstände zu verzeichnen. Es wird versucht, die Versorgungslücken durch wöchentliche Verkaufswagen (Fleisch-, Wurstwaren, landwirtschaftliche Erzeugnisse) zu kompensieren. Eine der insgesamt drei Zeilen wurde schon in Wohnraum umgewandelt. Das Angebot an Dienstleistungen hat sich im Laufe der Jahre verringert: Eine Zweigstelle der Sparkasse, einige Telefonzellen und Briefkästen wurden aufgegeben. Das Angebot an Kinderbetreuung ist durch zwei Kindergärten gegeben. Zudem existiert ein Siedlerverein *Triumphstadt*.

Beurteilung der Siedlung aus Sicht der befragten Wohnungsbaugesellschaften

In der Siedlung befinden sich alle Wohnungsbestände in privatem Einzeleigentum. Eine Befragung einer Wohnungsbaugesellschaft war deshalb nicht möglich.



Abbildung 5.5-3-4. Die Straßen- und Gartenansicht der Ost-West gerichteten Reihenhäuser, die sich den relativ steilen Nordhang hinunter staffeln. Das bauzeitliche Siedlungsbild ist noch sehr gut erhalten.



Abbildung 5.5-5-6. Die Straßenfront der Reihenhäuser: links noch der originäre Zustand, rechts die Umgestaltung mit Parkplätzen im Eingangsbereich und einer Aufstockung.



Abbildung 5.5-7. Aus Parkplatznot wird oftmals ein Teil des rückwärtigen Gartens versiegelt.

Abbildung 5.5-8. In diesem seltenen Fall wurden zwei Reihenhäuser zu einer Wohneinheit zusammengelegt.

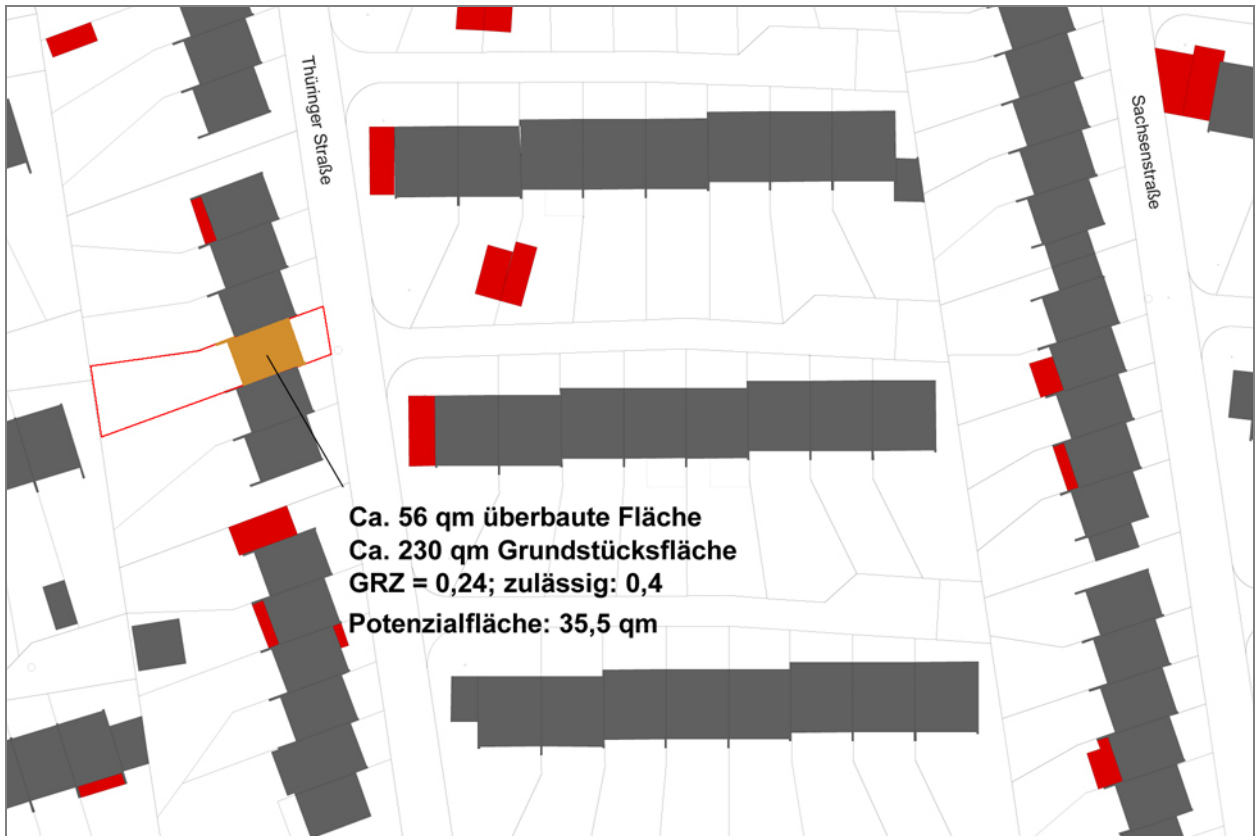


Abbildung 5.5-9. Ausschnitt der Reihenhausbauung, genordet, M 1:1.000; die nachträglichen Anbauten sind rot gekennzeichnet. Die Berechnung der potenziell zu erweiternden Fläche erfolgt auf Grundlage des Entwurfs für den neu zu erstellenden Bebauungsplan. Dieser gibt eine maximale GRZ von 0,4 vor.

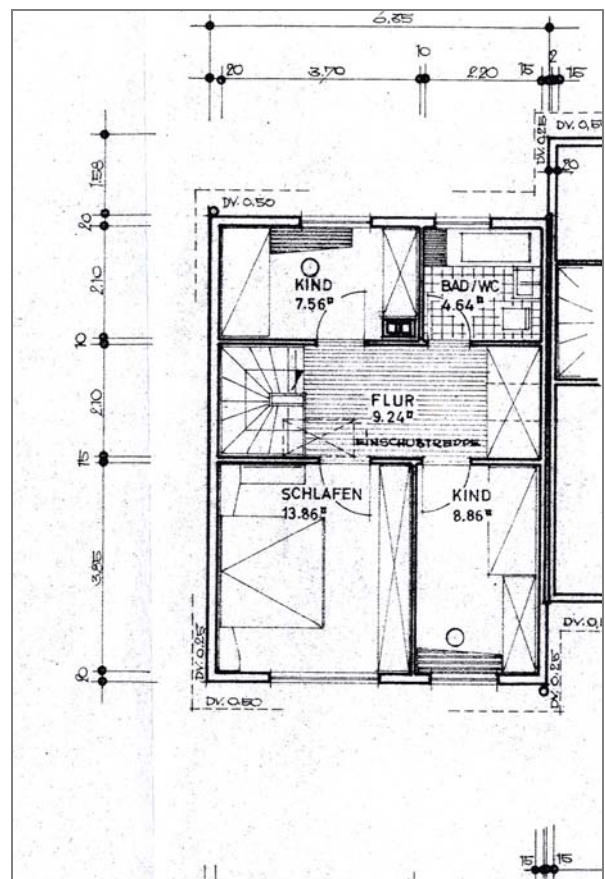
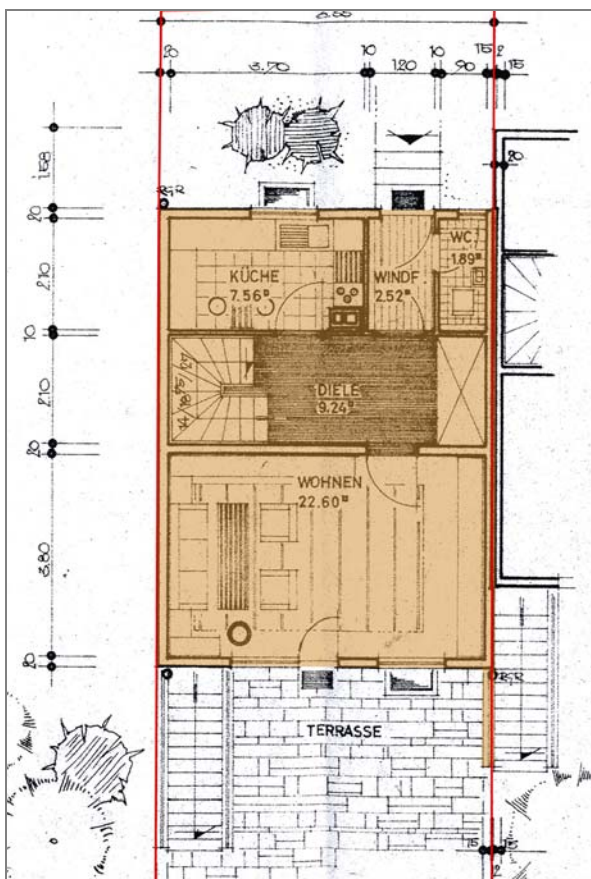


Abbildung 5.5-10-11. Grundrisse, Erdgeschoss und Obergeschoss einer der Reihhaustypen, ohne Maßstab.

Probleme und Schlussfolgerungen

- **Demographische Entwicklung**

Da die Gruppe der älteren Ein- und Zwei-Personenhaushalte bis 2020 einen überproportional großen Anteil an der Bevölkerung Aalens darstellen wird, sollte neben den Wohnflächenerweiterungen für Familien, die laut Prognose des IÖR, Dresden in nur geringem Maße zunehmen werden, auch der Umbau der Wohnungen in barrierearme Wohnformen ein wichtiges Thema in der Siedlung *Triumphstadt* sein.

- **Umbau barrierearme Wohnformen**

Der Anteil der Über 65-Jährigen ist in *Triumphstadt* mit 26,7 % deutlich höher als in der Gesamtstadt (18,3 %). Der Umbau zu barrierearmen Wohnungen ist jedoch im Gegensatz zu Anbauten und Aufstockungen, Erneuerung der Fassade und der Heizungs- und Sanitäreanlagen bisher kaum erfolgt. Es stellt sich die Frage, ob tatsächlich eine Nachfrage für barrierearme Umbauten bei der älteren Bewohnerschaft besteht.

- **Umbau familiengerechte Wohnformen**

In manchen Bereichen von *Triumphstadt* sind auch schon jüngere Familien zugezogen. Die Häuser entsprechen in Größe und Standard nicht mehr modernen Ansprüchen. Wohnflächen mit ca. 85 qm, aber vor allem Kinderzimmer mit ca. 7,5 qm, sind für Familien zu klein bemessen. Daraus ergibt sich der Wunsch nach Aus- und Anbauten (s. Grundrisse in Abbildung 6).

- **Nachbarschaftliche Konflikte**

Dadurch ergeben sich nachbarschaftliche Konflikte zwischen älteren Bewohnern, die an baulichen Änderungen wenig Interesse zeigen, und jungen Familien, die den unzulänglichen Wohnungsstandard an ihre Ansprüche anpassen wollen.

- **Siedlungsbild**

Außerdem ergibt sich ein Konflikt zwischen der Anpassung der Wohnungsgrößen an moderne Standards und der Erhaltung des heute noch einheitlichen, eindrucklichen Siedlungsbildes. Es wurden bereits Gestaltungsvorschläge dazu erarbeitet.

- **Steuerung**

Derzeit gründet das Baurecht in *Triumphstadt* in einem Bauabschnitt auf den § 34 BauGB, in einem anderen Abschnitt auf einen Bebauungsplan aus dem Jahre 1964. Sehr häufig werden derzeit Befreiungen für An- und Aufbauten erteilt. Um wieder eine belastbare Rechtsgrundlage für das Gebiet zu erhalten, wurde im Jahr 1995 eine Gestaltungsplanung in Auftrag gegeben, anhand derer bis 2006 ein neuer Bebauungsplan erstellt werden soll. Da das bauzeitli-

che Siedlungsbild sehr gut erhalten ist und die Form der Siedlung sehr deutliche Merkmale und Qualitäten der Nachkriegszeit (Durchgrünung, gutes nachbarschaftliches Klima) aufweist, ist eine moderate Form des Bebauungsplans, die das bisherige Bild der Siedlung wahrt, wünschenswert. Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes soll vor allem der Konflikt zwischen **Erweiterungswünschen** und der **Frage nach einem einheitlichen Siedlungsbild** geklärt werden.

- **Versorgung**

Die leerstehenden Ladenflächen und die damit verbundene unzureichende Versorgung der Bewohner mit Waren und Dienstleistungen wird von der Stadtverwaltung als dringend zu lösendes Problem angesehen. Eine Lösung muss die Mobilität der jungen Haushalte und die Abnahme der Konsumkraft der überdurchschnittlich vielen Senioren berücksichtigen.

- **Kindergerechtes Wohnumfeld**

Das Angebot an Spielplätzen wird von der Stadtverwaltung als zu gering eingeschätzt: Es existiert nur ein Spiel-/Bolzplatz, wodurch die Entfernung zwischen Wohnung und Spielplatz zumindest für Kleinkinder sehr groß ist. Durch die relativ dichte Bebauung ist ein Ausgleich innerhalb der Siedlungsfläche nur schwer möglich.

- **Unterbringung des ruhenden Verkehrs**

Der ruhende Verkehr ist ein weiteres Problem der Siedlung, die nicht für den heutigen PKW-Bestand ausgelegt wurde (0,6 – 0,7 Stellplätze pro WE). Die Stellplätze werden heute oft in den sehr beengten, als „Vorgarten“ definierten Bereich „gepresst“ oder aber das rückwärtige, südliche Stück Garten wird für einen offenen Stellplatz oder eine Garage geopfert (s. Abbildung 3). Durch diese Eingriffe ändert sich das Straßenbild zunehmend. Außerdem mindern die Stellplätze in den (Vor-)Gärten zusätzlich zur ungünstigen Nordhanglage die Qualität der Freibereiche (s. Planausschnitt in Abbildung 9).

Deshalb ist es sehr wichtig, im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ein **Stellplatzkonzept** für die bis heute unzulängliche Situation des ruhenden Verkehrs zu entwickeln. Auch hierfür wird die Kommunikation mit den Bewohnern als sehr hilfreich eingeschätzt.

- **Flächengewinne**

Flächengewinne können in der Triumphstadt im Rahmen der Möglichkeiten, die der neue Bebauungsplan vorgeben wird, auf den Parzellen erzielt werden. Dieser lässt auf den meisten Grundstücken Spielraum für An- und Aufbauten zu (s. Abbildung 1 bis 4). Die Grundstücksgrößen variieren sehr stark. Durch Dachausbauten, Aufstockungen und Anbauten können dann zusätzliche Wohnflächen gewonnen werden. Neubauten in Form einer Nachverdichtung zwischen einzelnen Gebäuden erscheinen nicht sinnvoll, da die Bebauung in der Siedlung *Triumphstadt* sehr gut geordnet ist. Das wichtigste Ziel ist im Falle dieser Siedlung,

durch die Neuordnung des Bebauungsplanes den Umbau für zukünftige Marktanforderungen zu ermöglichen und das identitätsstiftende Siedlungsbild weitgehend zu erhalten.

- **Maßnahme: Befragung der Eigentümer**

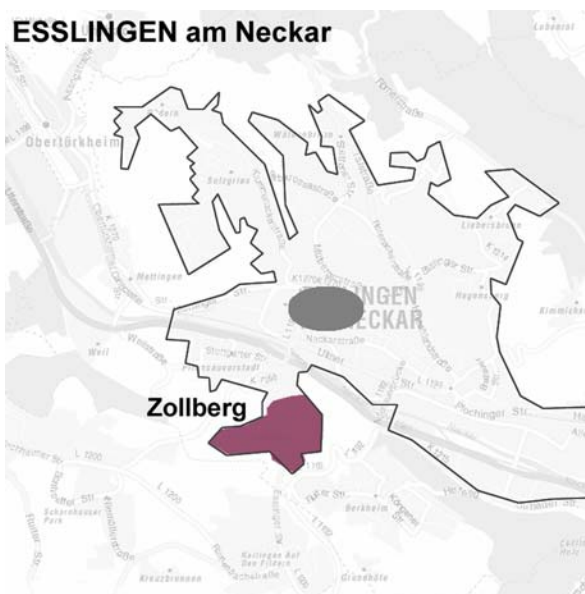
Eine Befragung der Eigentümer über ihre bisherigen Wohnertahrungen und künftigen Wohn- und Veränderungswünsche bei Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist zu empfehlen. Außerdem sollte die bauliche Substanz der Reihenhäuser (vor der Aufstellung des Bebauungsplanes) bewertet werden. Flächengewinne und die durch den Umbau entstehenden Wohnqualitäten könnten dann mit den damit verbundenen Kosten in Beziehung gesetzt und abgewogen werden. Dazu wird die Zusammenarbeit mit der Architekten- und der Handwerkskammer empfohlen.

- **Maßnahme: Informationsvermittlung**

Um den Eigentümern der Reihenhäuser sowohl Möglichkeiten und Grenzen der Gestaltung als auch Informationen über Kosten, Terminalsicherheit und die qualitative Bereicherung eines Umbaus zu vermitteln, wäre es sinnvoll, Foren der Kommunikation zwischen den verschiedenen Akteuren des Umbaus (Stadtverwaltung, Baubranche, etc.) und den Eigentümern zu entwickeln. Anknüpfungspunkte zur Kontaktaufnahme mit den Bewohnern könnten der Siedlerverein *Triumphstadt*, Kirchengemeinde und Kindergärten bieten.

5.6 Esslingen, Zollberg

<i>Aufsiedlungszeitraum</i>	hauptsächlich 1956 – 1962
<i>Bruttobauland</i>	65,57 ha
<i>Nettobauland</i>	26,12 ha
<i>Einwohnerzahl</i>	7.159 (1961) 5.147 (2004)
<i>Einwohnerverlust seit 1961</i>	28,1 %
<i>Zahl der Wohneinheiten (WE)</i>	2.562



<i>Anzahl Freist. Einfamilienhäuser (WE)</i>	ca. 10 % = 90 WE
<i>Anzahl Reihenhäuser (WE)</i>	ca. 50 % = 470 Gebäude = 470 WE
<i>Anzahl Geschosswohnungen (WE)</i>	ca. 40 % der Gebäude = 380 Gebäude = 2002 WE

<i>Privateigentum</i>	ca. 1.200 WE, ca. 46 %
<i>Mietwohnungen</i>	ca. 1.400 WE, ca. 54 %

<i>Anteil über 65-Jähriger</i>	26,0 %
<i>Anteil ausländischer Bewohner</i>	12,6 %
<i>Anteil junger Haushalte</i>	ca. 34 %

<i>Kommunale Steuerung</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Bisher: Rechtlich problematische Erteilung von Befreiungen bei Bauanträgen, Rechtsunsicherheit für Käufer • Sorgfältig vorbereitetes Bebauungsplan-Änderungsverfahren
<i>Geplante/laufende Maßnahmen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Unterstützung Versorgungseinrichtungen • Umgestaltung Zollernplatz • Bürgerinitiative
<i>Forschungsbedarf</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherung der Versorgungseinrichtungen • Einrichtung barrierefreies Wohnen • Organisation des Generationenwechsels

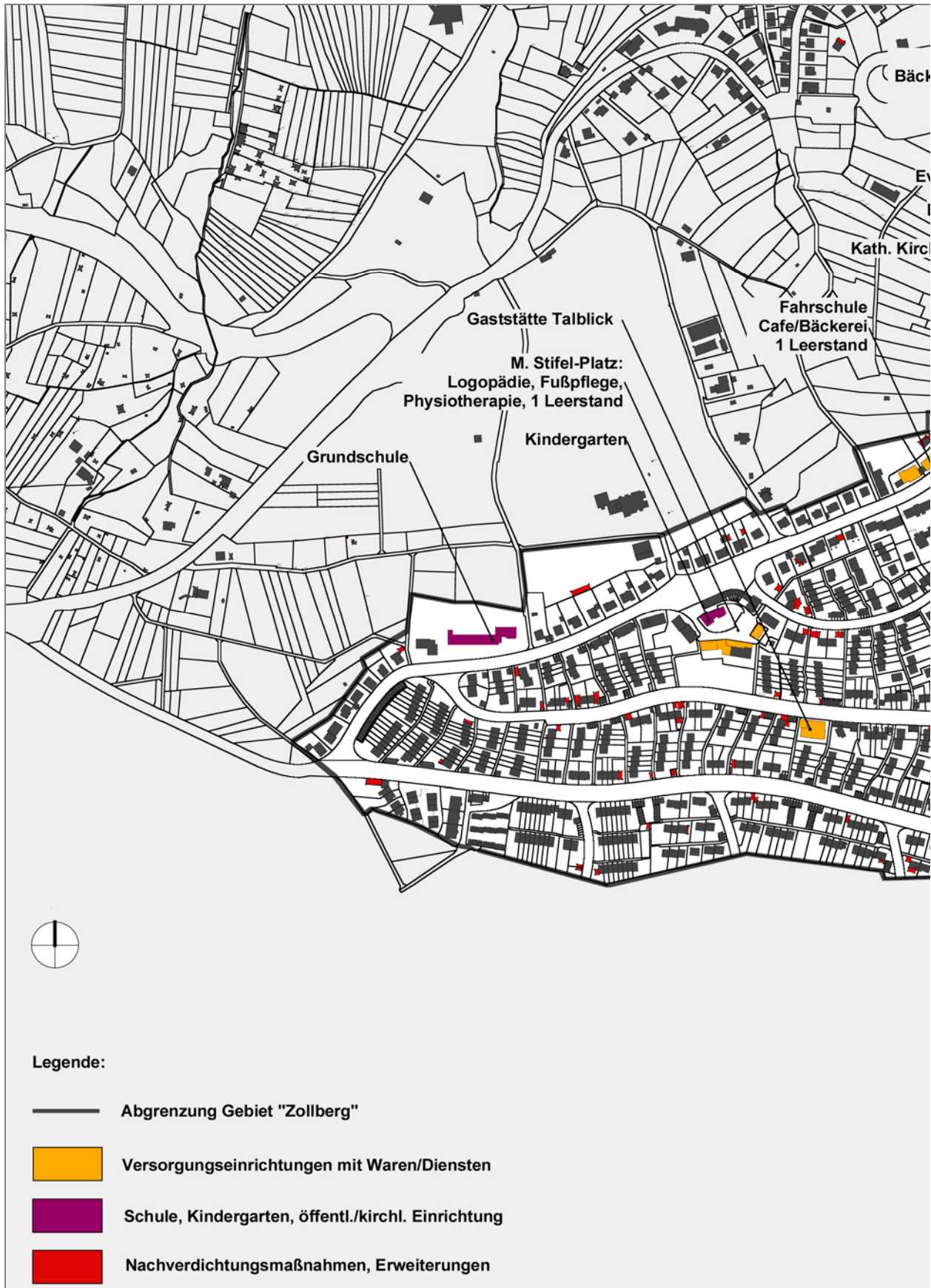
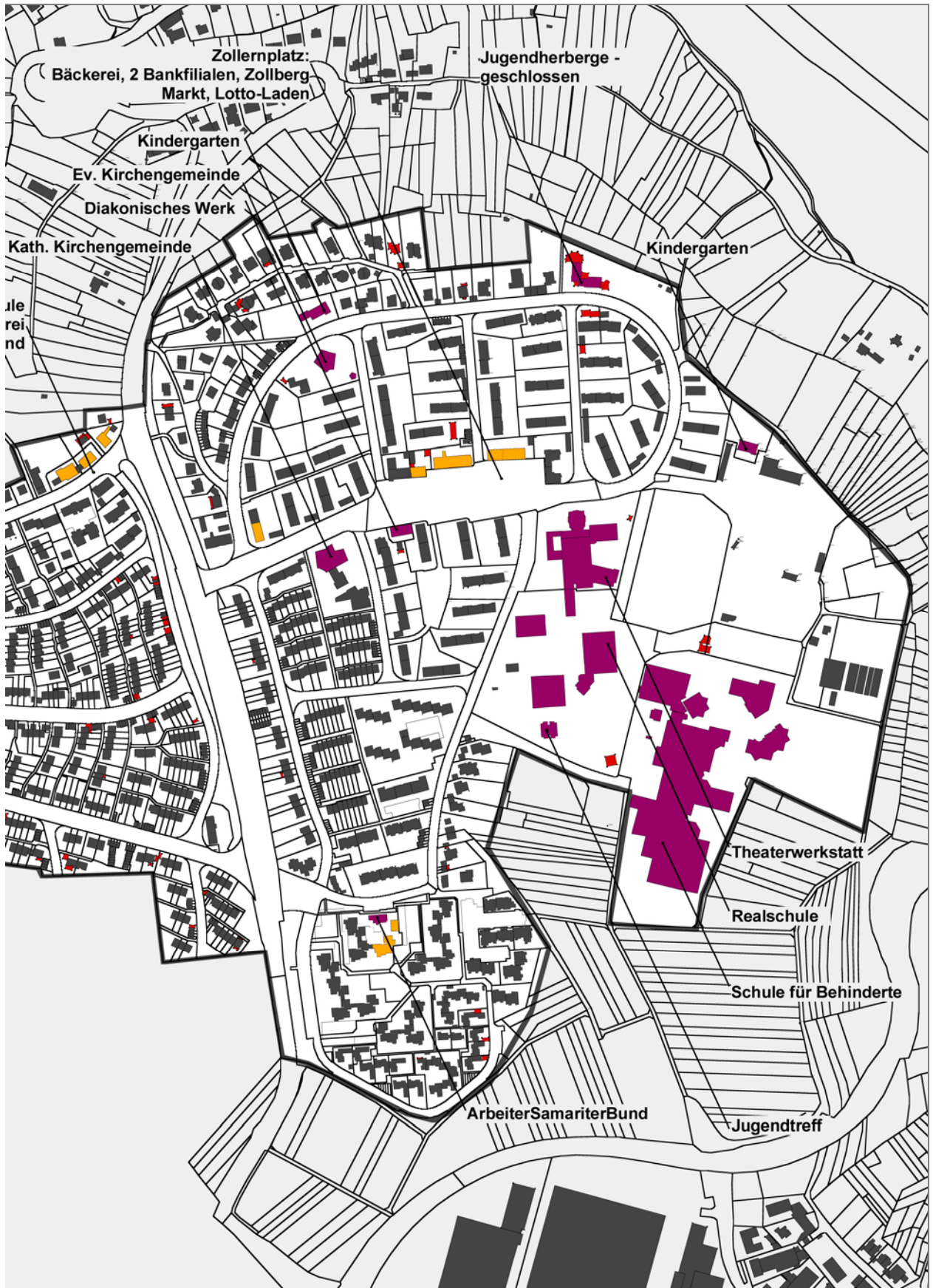


Abbildung 5.6-2. Lageplan Zollberg, M 1:6.000



Stadt

Mit ca. 92.000 Einwohnern besitzt die Stadt Esslingen den Status einer mittleren Großstadt. Die Stadt liegt ca. 10 km südöstlich des Stuttgarter Zentrums, befindet sich demnach im näheren Umland der Landeshauptstadt und ist über eine S-Bahn-Linie direkt an das Stuttgarter Zentrum angebunden. Ungefähr 35 % der Wohnungen Esslingens stammen aus der Nachkriegszeit.

Entwicklung des Wohnungsmarktes der Stadt¹

Hinsichtlich der Wohnungsnachfrage- und Bevölkerungsentwicklung gehört Esslingen von den elf Fallstudienstädten zu den weniger dynamischen Städten.

Die Bevölkerung in den 1990er Jahren ging sogar leicht zurück. Nach der Prognose des Statistischen Landesamtes wird Esslingens Bevölkerung bis etwa 2010 deutlich und danach langsamer wachsen. Esslingen konnte in der jüngeren Vergangenheit weder Wachstumsgewinne noch Geburtenüberschüsse verzeichnen. Die Alterung der Bevölkerung Esslingens wird in der Größenordnung des Landesdurchschnitts stattfinden. Der Anteil der Altersklasse der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung wird von 16 % im Jahr 1990 auf 20 % im Jahr 2020 steigen. Gleichzeitig wird der Anteil der 40- bis unter 65-Jährigen um rund zwei Prozentpunkte zunehmen. Der Anteil der jüngeren Personen ist entsprechend rückläufig.

Bis zum Jahr 2020 werden gegenüber 2001 in Esslingen rund 3.300 Haushalte zusätzlich mit Wohnraum zu versorgen sein, so dass eine zusätzliche Nachfrage nach Wohnungen entsteht. Der entstehende Wohnungsbedarf wird sowohl durch Wohnungsumbau und Wohnungsausbau im Bestand als auch durch Neubau realisiert werden müssen. Die Zahl der Baufertigstellungen aus den letzten Jahren ohne Berücksichtigung der Wohnungsabgänge wird zukünftig nicht ausreichen, um die Versorgung der Haushalte mit Wohnraum zu sichern.

Da sich die älteren Haushalte auf dem Wohnungsmarkt eher passiv verhalten, ist für die Einschätzung der Wohnungsmarktdynamik die Entwicklung der jüngeren Haushaltstypen entscheidend, weil diese insbesondere zusätzliche Wohnungen nachfragen. Für Esslingen zeigt sich, dass die Anzahl der Familienhaushalte mit Kindern bis 2009 noch leicht ansteigt. Die Zahl der „jüngeren Ein- und Zwei-Personenhaushalte“ wird bis zum Jahr 2015 abnehmen und danach konstant bleiben. Aus dieser Entwicklung heraus resultiert die zukünftige Abschwächung der Nachfrageentwicklung auf dem Wohnungsmarkt

¹ Für eine ausführliche Darstellung der demographischen Entwicklung und der Entwicklung des Wohnungsmarktes bis 2020 siehe Anlagenband des IÖR, Dresden.

Hinsichtlich des Wohnungsbestandes bilden die Wohnungen der 1950er und 1960er Jahre in Esslingen mit ca. 35 % die größte Baualtersklasse. Der Anteil der nach 1987 gebauten Wohnungen ist mit rund 11 % sehr gering.

Komplikationen können bei der Übergabe der Wohnungen an die nächste Generation durch den geringer werdenden Nachfragedruck junger Haushalte und Familienhaushalte entstehen. Infolge der weniger starken Zunahmen der „älteren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ sind jedoch auch weniger Haushaltsauflösungen zu erwarten als in anderen Fallstudienstädten. Entscheidend ist daher eine Ausrichtung der Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen an die veränderten Wohnansprüche der Wohnungssuchenden. Gleichzeitig sollten auch die Bedürfnisse der älteren Generation stärker berücksichtigt werden, um die Verbleibedauer dieser Haushalte zu verlängern.

Lage

Das Wohngebiet *Zollberg* liegt im Süden Esslingens, drei Kilometer vom Zentrum entfernt an einem Nordhang mit teilweise sehr schönem Blick über das Neckartal und die Stadt Esslingen. Die Siedlung ist sehr gut angebunden über die Zollbergstraße (K 1268) an die B 10 (Stuttgart – Göppingen) und auch an die A 8. Zudem gibt es sehr gute Verbindungen mit vier verschiedenen Buslinien zur Esslinger Innenstadt, zum Hauptbahnhof und in die nahe Umgebung nach Berkeheim, Nellingen/Denkendorf, Scharnhausen, Neuhausen und Wolfschlugen. 1978 wurde die Stadtbahnverbindung, die „Filderbahnlinie“, aufgegeben.

Struktur

Zollberg liegt auf einer Hangkuppe südlich zum Neckartal und zum Zentrum Esslingens und wird durch die von Norden nach Süden verlaufende Zollbergstraße in einen westlichen und einen östlichen Teil getrennt. Am nördlichen Siedlungsrand befindet sich eine Kette mit freistehenden Einfamilienhäusern. Der östliche Teil wurde hauptsächlich mit Geschossbauten aufgesiedelt, während im Westen Reihenhausstrukturen überwiegen. Die Reihenhauszeilen treppen sich meist senkrecht zum Hang ab. Es befindet sich jeweils ein zentraler Platz in den Siedlungsteilen: der Zollernplatz im Osten und der Michel-Stifel-Platz im Westen der Siedlung. Ein sehr schöner, inzwischen ausgewachsener Baumbestand prägt wie auch in anderen Nachkriegssiedlungen den Stadtteil.

Infrastruktur/Soziales Leben

Der Zollernplatz im Osten der Siedlung beherbergt heute eine Bäckerei, einen Gemischtwarenladen (*Zollberg Markt*) mit frischen Lebensmitteln, zwei Bankfilialen und einen Blumenladen. Es sind aber auch Leerstände zu verzeichnen. Das Versorgungsangebot wird mit wöchentlichen Verkaufswagen ergänzt; die Nachfrage ist demnach nicht mehr so groß, um einen Laden (zum

Beispiel eine Metzgerei) aufrecht zu erhalten; ein wöchentlicher Verkaufswagen scheint aber noch rentabel zu sein. Am Michel-Stifel-Platz im westlichen Siedlungsteil haben sich heute hauptsächlich Dienstleister niedergelassen, z. B. eine Praxis für Physiotherapie, medizinische Fußpflege und eine Praxis für Logopädie. Aber auch hier stehen Geschäftsflächen leer. Eine Versorgung mit frischen Lebensmitteln ist in diesem Teil der Siedlung nicht mehr vorhanden. Im gesamten Siedlungsgebiet ist das Angebot an Kindergärten, Schulen und Sportanlagen als ausreichend und gut zu bezeichnen. Es existiert auch ein Jugendhaus, die Jugendherberge ist derzeit geschlossen. Mit einem Gebäudekomplex des Württembergischen Landestheaters beherbergt die Siedlung einen besonderen Stadtbaustein. Es existiert ein *Bürgerverein Zollberg*.

Beurteilung der Siedlung aus Sicht der befragten Wohnungsbaugesellschaften

Angeschrieben wurden vier Wohnungsbaugesellschaften, zwei von ihnen sandten einen ausgefüllten Fragebogen zurück. Die beiden Gesellschaften besitzen in *Zollberg* 36 bzw. 6 Geschossbauten mit insgesamt 253 bzw. 48 Wohneinheiten.

Beide Gesellschaften haben in den letzten 10 Jahren ihren Gebäudebestand recht umfangreich modernisiert, vor allem im Bereich der Wärmedämmung, Heizungs- und Sanitäreanlagen, Elektroinstallation und Erneuerung der Fassade und des Daches. Den Anteil an „typischen 50-er Jahre Wohnungen“ stufen beide daher als *Gering* oder (*Praktisch*) *null* ein. Entsprechend wird die Zahl der Wohnungen, die saniert wurden und modernen Wohnstandards entsprechen, als *Hoch* bezeichnet. Auch in allen übrigen Punkten wird die Siedlung recht positiv beurteilt: Die Fluktuation wird als *Gering*, die Nachfrage nach den Wohnungen als *Hoch* bezeichnet und die Mietpreise liegen im *Mittleren* oder sogar im *Oberen Bereich* des Mietspiegels. Der Anteil an über 65-jährigen Mietern wird von einer Gesellschaft als dem *Durchschnitt entsprechend*, von der anderen als *Überdurchschnittlich hoch* eingeschätzt. Die Zahl ihrer Mieter aus unteren Einkommenschichten/Sozialhilfeempfänger bezeichnet die Gesellschaft mit dem größeren Bestand als dem *Durchschnitt entsprechend*, die mit dem kleineren Bestand als *Überdurchschnittlich hoch*. Dies mag mit ein Grund dafür sein, dass erstere das Image der Siedlung als *Gut*, letztere als nicht ganz so gut, aber immerhin noch als *Eher gut* beurteilt.

Auch wenn die befragten Gesellschaften in nächster Zeit hinsichtlich der Mieterstruktur und des sozialen Umfelds der Siedlung keine Probleme sehen, bestehen gewisse Bedenken wirtschaftlicher und baulicher Art. Dazu gehört die Befürchtung, dass einfacher Wohnraum dieser Art in Zukunft nicht mehr vermietbar sein könnte bzw. dass das Hochrüsten der Wohnungen auf moderne Standards zu teuer werden könnte. Dennoch werden diese Probleme als nicht allzu gravierend angesehen, denn beide Gesellschaften sehen die Zukunftschancen dieser Nachkriegssiedlung durchaus positiv und erwarten eher eine Zunahme der Nachfrage nach diesen Wohnungen als eine Abnahme.

Trotz gewisser Bedenken hinsichtlich der Kostenentwicklung fordern beide Wohnungsbaugesellschaften eine Änderung des Bebauungsplanes, um verstärkt bauliche Ergänzungen an ihren Gebäuden vornehmen zu können. Dazu zählt die Zulassung von Nebenanlagen auf dem Grundstück, die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung und vor allem die Zulassung des Dachausbaus bzw. von Dachaufbauten. Desgleichen wünschen sie sich von gesetzgeberischer Seite eine Änderung des Planungs- und Bauordnungsrechts, eine Lockerung der baurechtlichen Vorschriften und eine Anpassung des Sanierungsrechtes an die Erfordernisse der Nachkriegssiedlungen.

Hinsichtlich der Forderung nach mehr kommunalem Engagement für die Nachkriegssiedlungen sind beide Gesellschaften unterschiedlicher Meinung. Während die eine es befürwortet, äußert sich die andere eher unentschieden. Beide sind sich aber einig in ihrem Wunsch nach verstärkter staatlicher Förderung der Nachkriegssiedlungen, vor allem für ältere Bewohner (seniorengerechte Umgestaltung des Wohnumfeldes) und junge Familien.



Abbildung 5.6-3-4. Luftfoto der Siedlung Zollberg; Straßenraum im östlichen Siedlungsteil.



Abbildung 5.6-5-6. Senkrecht zum Hang abgetreppte Reihenhäuser sind vor allem im westlichen Siedlungsteil zu finden; Geschosswohnungsbauten im östlichen Teil.



Abbildung 5.6-7-8. Der Zollernplatz: Leerstände und wöchentliche Verkaufswagen. Es existieren Überlegungen zur Neugestaltung des Platzes.



Abbildung 5.6-9-10. Situation des ruhenden Verkehrs.

Probleme und Schlussfolgerungen

- **Demographische Entwicklung und Nachfrageentwicklung**

Es läßt sich feststellen, dass der Anteil an ausländischen und einkommensschwachen Haushalten, vor allem aber der an Senioren, zugenommen hat. Der Prozentsatz der über 65-jährigen Bewohner in *Zollberg* ist auffällig: Er liegt in *Zollberg* bei ca. 26 %, in Esslingen insgesamt im Jahre 2004 bei ca. 18,7 %. Betrachtet man in diesem Zusammenhang die gesamtstädtische demographische Prognose für Esslingen (Städtesteckbrief des IÖR: „Insgesamt wird die Bedeutung der älteren Single- und Double-Haushalte für den Wohnungsmarkt in Esslingen zunehmen“. „Diese Altersklasse wird bis 2020 im Vergleich zu 1990 um insgesamt 30 % anwachsen), erscheint eine Fokussierung der planerischen Aufmerksamkeit auf Bedürfnisse der älteren Generation gerechtfertigt und notwendig. Schon 1989 wurde die Altersstruktur in *Zollberg* beklagt und über den Bau altengerechter Wohnungen nachgedacht. Das Problem des richtigen Umgangs mit der zunehmend älteren Bevölkerung des Stadtteils ist bis heute nicht gelöst. Die Zukunftschancen der Siedlung *Zollberg* werden sowohl von Stadtverwaltung als auch von den Wohnungsbaugesellschaften aber positiv eingeschätzt. Leerstände bewegen sich bisher in einem normalen Bereich zwischen 3 bis 5 %, das Image der Siedlung ist gut, die Fluktuation der Mieter wird als gering eingestuft und die Nachfrage nach Wohnraum in *Zollberg*, vor allem im Bereich der Reihen- und freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser ist hoch.

- **Situation des (ruhenden) Verkehrs**

Die Teilung der Siedlung durch die stark befahrene Zollbergstraße ist ein Problem. Die Zollbergstraße ist Barriere und Immissionsquelle. Auch die Immissionen durch den Verkehr in der Mutzenreisstraße und in der Hohenheimer Straße sind problematisch. Schließlich ist auch der Fluglärm eine kritische Störquelle.

Die Situation des ruhenden Verkehrs ist unzureichend. Eine Umgestaltung der Straßen wird vor allem bezüglich der unzureichenden Parkierungsflächen und eines Ausbaus der Rad- und Fußwege erwogen. Die Verjüngung der Bevölkerung vor allem im Gebiet *Zollgasse* ist mit den derzeitigen Stellplatzangeboten nicht zu bewältigen.

- **Versorgung**

Die Stadtverwaltung ist bestrebt, den *Zollernplatz* attraktiver zu gestalten und die Versorgung zu sichern.

- **Umbau**

Anpassungsinvestitionen werden als lohnenswert betrachtet, es gab bislang keine Abbrüche von Gebäuden. Die üblichen Sanierungsmaßnahmen bei Geschossbauten wie Fassade, Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen wurden bereits weitgehend durchgeführt.

- **Flächengewinne**

Laut Stadtverwaltung gäbe es in *Zollberg* sehr wohl die Möglichkeit zur Nachverdichtung und baulichen Ergänzung. Auch die befragten Wohnbaugesellschaften äußern sich in diesem Sinne. Dies ist jedoch im aktuellen Bebauungsplan unzulässig und stößt außerdem auf heftigen Widerstand der Bewohner. Dennoch gibt es sowohl im Einzeleigentum als auch im Geschossbau ganz erhebliche Potenziale.

- **Maßnahme: Umbau barrierefreie Wohnformen**

Sowohl Stadtverwaltung als auch Wohnungsbaugesellschaften betonen, dass die seniorengerechte Umgestaltung einiger Gebäude und des Wohnumfelds sowie der Bau von Alteneinrichtungen und ein entsprechendes Angebot an Dienstleistungen für Senioren in *Zollberg* zukünftig Priorität haben sollen. Bislange wurden diese Belange bei Umbauten und Sanierungen jedoch kaum berücksichtigt.

Erfahrungsgemäß sind die älteren Bürger der Nachkriegssiedlungen häufig die Eigentümer der Wohnung/des Hauses, das sie bewohnen (siehe zur Vertiefung des demographischen Teils die Siedlung *Orschel-Hagen*, Reutlingen). Im Fall *Zollberg* werden höhere Seniorenanteile im Westen der Siedlung mit seinem hohen Anteil an Reihenhäusern festgestellt. Hier scheinen Dienstleistungen und Einrichtungen für Senioren besonders gerechtfertigt. Eine bisher fehlende Förderung für seniorengerechte Um- und Neubauten könnte unterstützend zu einer Realisierung beitragen.

- **Maßnahme: Sicherung Versorgung/Ansiedlung junge Familien**

Ein sehr wichtiges Thema ist es, junge Familien mit Kindern innerhalb des Stadtgebietes anzusiedeln bzw. zu halten. Weiterer Handlungsbedarf in *Zollberg* wird deshalb in den Themen Kinderbetreuung, Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche und in einer Sicherung der Nahversorgung gesehen. In diesem Zusammenhang steht bei Stadtverwaltung und Bürgern vor allem die Umgestaltung des Zollernplatzes als Versorgungszentrum, Treffpunkt und Siedlungsmittelpunkt zur Diskussion.

- **Maßnahme: Programm „Soziale Stadt“**

In den Gesprächen mit dem Referat Städtebauliche Erneuerung wird für Nachkriegssiedlungen das Programm „Soziale Stadt“ als effizient und der heutigen Ausrichtung angemessen erachtet. Nicht nur „soziale Brennpunkte“ werden in das Programm aufgenommen sondern auch zunehmend Gebiete mit komplexen Problemstellungen nachhaltiger Entwicklung, wie sie die Siedlung *Zollberg* aufweist. Daher wäre aus unserer Sicht die Aufnahme des Gebiets *Zollberg* ins Programm „Soziale Stadt“ zweckmäßig.

5.7 Ludwigsburg, Schloßlesfeld

<i>Aufsiedlungszeitraum</i>	seit den 30-er Jahren bis in die 70-er Jahre
<i>Bruttobauland</i>	ca. 62,5 ha
<i>Einwohnerzahl</i>	5.137
<i>Zahl der Haushalte</i>	2.969



<i>Anteil über 65-Jähriger</i>	26,8 %
<i>Anteil ausländischer Bewohner</i>	12,2 %

<i>Kommunale Steuerung</i>	<ul style="list-style-type: none"> • B-Pläne zwischen 1966 und 1975 • Befreiungen
<i>Geplante/laufende Maßnahmen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherung der Versorgung mit Waren und Diensten • Entwicklung der benachbarten Konversion <i>Flak-Kaserne</i>
<i>Forschungsbedarf</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung des Versorgungsangebotes in Nachkriegssiedlungen, abhängig von Mantelbevölkerung, Siedlungsdichte und verkehrlicher Anbindung • Prozess der Tertiarisierung von Nachkriegssiedlungen • Auswirkung der baulichen Ergänzung oder/und größere benachbarte Neubaumaßnahmen (hier: Konversion) auf Siedlung

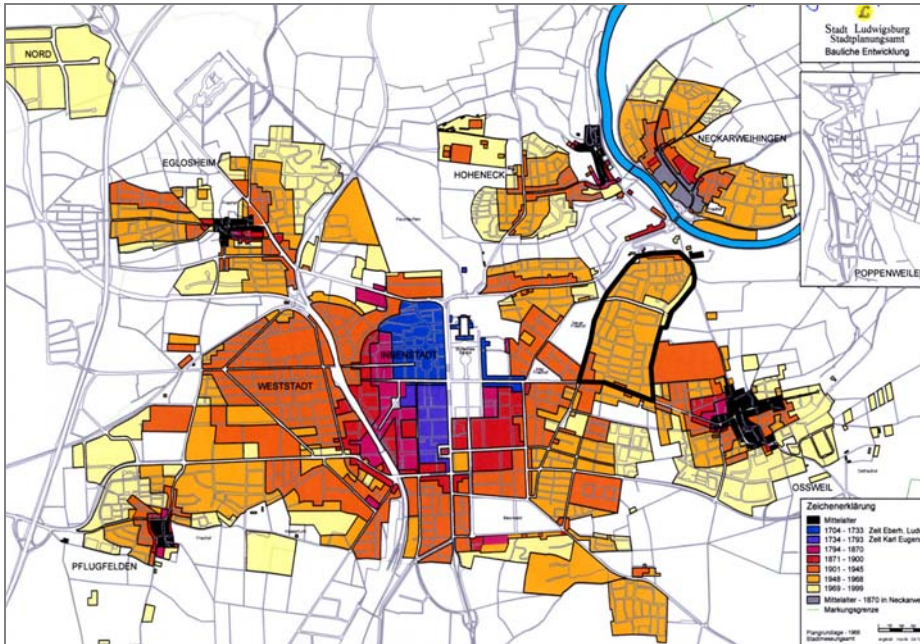


Abbildung 5.7-2. Die Stadt Ludwigsburg und ihre bauliche Entwicklung. Die helloranen Flächen markieren die Baugebiete der Nachkriegszeit (1948 – 1968); dick umrandet die Siedlung *Schlößlesfeld*. Ohne Maßstab; Quelle: Stadtverwaltung Ludwigsburg



Abbildung 5.7-3-8. Die Bilderfolge zeigt den Stand der Bebauung von *Schlößlesfeld* in verschiedenen Zeitschnitten: 1935, 1951, 1957, 1961, 1963 und 1965. Sehr deutlich zu erkennen sind die beiden Anfänge der Bebauung im Norden und Süden sowie die rasche Aufsiedlung in den Jahren 1961 – 1965. Ohne Maßstab; Quelle: Stadtverwaltung Ludwigsburg



Abbildung 5.7-9. Lageplan *Schlößlesfeld*, M 1:6.000, Plangrundlage: Stadtverwaltung Ludwigsburg

Stadt

Ludwigsburg liegt zirka zehn Kilometer nördlich des Stuttgarter Stadtzentrums und ist landwirtschaftlich eng in die Region Stuttgart eingebunden. Mit über 85.000 Einwohnern ist die Kreisstadt Ludwigsburg als größere Mittelstadt einzuordnen. Auch die Stadt Ludwigsburg befaßt sich damit, eine Strategie zur Einwerbung junger Familien zu entwickeln. Vier Baugebiete sind in der Entwicklung. Für ein neu zu erstellendes Stadtentwicklungskonzept werden derzeit Bürgerbefragungen durchgeführt. Außerdem sollen Ludwigsburger Bürger durch verschiedene Informationsveranstaltungen mehr in Themen der Stadtentwicklung einbezogen werden. Ungefähr 37 % des gesamten Wohnungsbestandes in Ludwigsburg wurde in der Nachkriegszeit gebaut.

Entwicklung des Wohnungsmarktes der Stadt¹

Hinsichtlich der Wohnungsnachfrage- und Bevölkerungsentwicklung gehört Ludwigsburg von den elf Fallstudienstädten in Baden-Württemberg zu einer der dynamischsten und wachstumsstärksten Städte. In Zukunft wird sich das Wachstum jedoch verlangsamen und stärker durch die Zuwanderungen getragen werden.

Nach der Prognose des Statistischen Landesamtes wird das Bevölkerungswachstum weiter anhalten und leicht über dem Landesdurchschnitt liegen. Gleichzeitig wird die Bevölkerung Ludwigsburgs zunehmend altern. Im Jahr 2020 werden die über 65-Jährigen fast 20 % der Bevölkerung stellen, das sind etwa 4 Prozentpunkte mehr als 1990. Des Weiteren nimmt auch die Bedeutung der 40- bis 65-Jährigen leicht zu. Trotz Alterung der Bevölkerung wird Ludwigsburg zu den drei jüngsten Fallstudienstädten gehören.

Zwischen 2001 und 2020 wird die Anzahl der Privathaushalte um ca. 4.300 Einheiten bzw. 10 % zunehmen. Die hohe Nachfrage nach Wohnungen wird damit insgesamt weiter anhalten. Die Deckung des Wohnungsbedarfs sollte sowohl durch Wohnungsum- und -ausbau im Bestand als auch durch Neubau realisiert werden. Zur Gewährleistung einer angemessenen Wohnungsversorgung sollten die zukünftigen jährlichen Baufertigstellungen über den Jahreswert von 2004 mit 330 Wohneinheiten hinausgehen. Da sich die älteren Haushalte eher passiv auf dem Wohnungsmarkt verhalten, ist für die Ausprägung der Wohnungsmarktdynamik die Entwicklung bei den beiden anderen Haushaltstypen entscheidend, weil sich insbesondere neue Haushalte bilden und zusätzlich nach Wohnungen nachfragen. Für Ludwigsburg zeigt sich, dass es bei den Familienhaushalten mit Kindern auch bis 2009 zu einem leichten Wachstum kommen wird. Erst danach geht die Anzahl dieser Gruppe allmählich zurück. Die Anzahl der jüngeren Ein- und Zweipersonenhaushalte wird bis 2015 um 5 % zum Vergleich mit 2001 sinken. Danach wird diese Gruppe in ihrer Zahl stagnieren.

¹ Für eine ausführliche Darstellung der demographischen Entwicklung und der Entwicklung des Wohnungsmarktes bis 2020 siehe Anlagenband des IÖR, Dresden.

Hinsichtlich des Wohnungsbestandes nehmen die Wohnungen der 1950er und 1960er Jahre in Ludwigsburg einen besonderen Stellenwert ein. Der Wohnungsmarkt wird von diesen Wohnungen mit einem Anteil von ca. 37 % dominiert. Allgemein wird jedoch mit einem verstärkten Abgang in dieser Baualtersklasse zu rechnen sein. Um die Wohnungsbestände der 1950er und 1960er Jahre an die Bedürfnisse der nächsten Nutzergeneration anzupassen, sind daher verstärkt größere Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen notwendig. Die Übergabe der Wohnungen an die nächste Generation durch Verkauf oder Vererbung ist durch das vorhandene Potenzial an jungen und Familienhaushalten in Ludwigsburg potenziell gesichert.

Lage der Siedlung

Schlößlesfeld liegt zirka zwei Kilometer östlich des Stadtzentrums. Es besteht eine Busverbindung zum Bahnhof und zum Zentrum. Von *Schlößlesfeld* ist die Bundesstraße B 27, die Autobahn A 81, sowie die L 1100 Richtung Marbach am Neckar problemlos zu erreichen. Die Siedlung erstreckt sich von der Schorndorfer Straße im Süden bis hin zum Schlossgut Harteneck im Norden, wo sie beinahe bis zum Neckar reicht. Das Gelände fällt von Süden nach Norden (Richtung Neckartal) ab. Im Westen wird die Siedlung begrenzt durch die Neckarstraße, im Osten grenzt sie an landwirtschaftliche Nutzflächen (*Hartenecker Feld*) und die letzte große Konversionsfläche der Stadt Ludwigsburg, die ehemalige *Flak-Kaserne*. Für die Bebauung und Umstrukturierung beider Flächen, *Hartenecker Feld* und *Flak-Kaserne*, war im Jahr 1993 ein Ideenwettbewerb ausgeschrieben. Die Entwicklung des Gebiets *Hartenecker Feld* wird von der Stadtverwaltung zunächst nicht weiter verfolgt, da sich der Aufkauf der Flächen schwierig gestaltet. Die Umnutzung des Gebiets *Flak-Kaserne* soll in den nächsten zehn bis fünfzehn Jahren realisiert werden.

Struktur

Seit ca. 1935 wurde *Schlößlesfeld* aus zwei Richtungen, von Norden (Neckar) und von Süden (Schorndorfer Straße) aufgesiedelt. Der Großteil der Gebäude entstand zwischen 1948 und 1968. In den 70-er Jahren schließlich sind die beiden Bebauungsstrukturen durch den zusätzlichen Bau einiger Geschosswohnungsbauten zusammengewachsen. Aufgrund des langen Aufsiedlungszeitraumes und der Aufsiedlung aus zwei verschiedenen Richtungen existiert kein eindeutiges, geplantes Siedlungszentrum. In der räumlichen Mitte von *Schlößlesfeld* befinden sich an verschiedenen Stellen Versorgungseinrichtungen, Kirchen und die Schlößlesfeldschule sowie Geschosswohnungsbauten, während die Ränder der Siedlung überwiegend mit freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern bestückt sind.

Infrastruktur/Soziales Leben

Es sind keine auffälligen Bewohnerstrukturen festzustellen. *Schlößlesfeld* ist auf Grund der vorteilhaften Lage und der guten Durchgrünung eine sehr beliebte Wohngegend.

Eine Untersuchung zur Versorgung der Siedlung mit Waren und Diensten aus dem Jahr 2000 von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) stellt fest, dass „die Leistungsfähigkeit der Betriebe als größtenteils gut eingestuft“ werden kann. „Trotz der mittlerweile untypischen Kleinflächigkeit bei den Lebensmittelgeschäften ist die Grundversorgung gesichert“. Sie warnt jedoch schon im Jahr 2000 davor, dass „strukturelle Veränderungen im Hinblick auf Verkaufsflächenvergrößerungen oder Verlagerungen ... aufgrund der Kleinflächigkeit dennoch zu erwarten“ sind. So sind Lidl- und Rewe-Markt inzwischen weggefallen; in die Räumlichkeiten eingezogen sind ein türkischer und ein russischer Lebensmittelmarkt mit einem laut Stadtverwaltung guten Angebot zur Nahversorgung. Dies wird von der Bevölkerung aber nur zögerlich angenommen. Ein besseres Nahversorgungsangebot für die Bewohner von *Schlößlesfeld* soll zukünftig möglicherweise auf dem nahe gelegenen Gelände der *Flak-Kaserne* entstehen.

Es existiert ein Bürgerverein in *Schlößlesfeld*, der sich um die Belange der Bewohner kümmert.

Beurteilung der Siedlung aus Sicht der befragten Wohnungsbaugesellschaften

Insgesamt konnten wir in Erfahrung bringen, dass sieben Wohnungsbaugesellschaften Geschossbauten in *Schlößlesfeld* besitzen. Sie wurden alle angeschrieben, aber nur zwei sandten einen ausgefüllten Fragebogen zurück. Die beiden Gesellschaften haben zudem nur einen recht geringen Bestand in der Siedlung, nämlich 2 Geschossbauten bzw. 1 Geschossbau mit insgesamt 18 bzw. 6 Wohneinheiten. Dennoch beurteilen beide die Siedlung recht ähnlich und ihre Aussagen stimmen gut mit denen der Stadtverwaltung und unseren eigenen Beobachtungen überein.

Beide Gesellschaften haben in den letzten 10 Jahren ihren Gebäudebestand im üblichen Rahmen modernisiert, vor allem haben sie die Böden, die Heizungs- und Sanitäreinrichtungen, die Elektroinstallation und das Dach erneuert. Beide geben an, in ihren Geschossbauten teilweise Mietergärten eingerichtet zu haben, was sonst eher selten berichtet wird. Trotz dieser Modernisierungen stufen beide den Anteil der Wohnungen, die man als *modernen Standards entsprechend* bezeichnen könnte als *Gering* ein. Auf der anderen Seite sehen sie aber auch den Zustand ihrer Wohnungen nicht als so schlecht an, dass sich Anpassungsinvestitionen nicht mehr lohnen würden oder sogar die Bauten ganz abgerissen werden sollten. Auch in allen übrigen Punkten wird die Siedlung mit gewissen Einschränkungen recht positiv beurteilt: Die Fluktuation wird als *Gering*, die Nachfrage nach den Wohnungen immerhin als *Mittel* und die Mietpreise als im *Mittleren Bereich* des Mietspiegels liegend bezeichnet. Der Anteil an über 65-jährigen Mietern wird von einer Gesellschaft als dem *Durchschnitt entsprechend*, von der anderen als *Überdurchschnittlich hoch* eingeschätzt. Die Zahl der Mieter ausländischer Herkunft wird von beiden Gesellschaften als *Geringer als der Bevölkerungsdurchschnitt* eingeschätzt. Das Gleiche gilt im Wesentlichen für Mieter aus unteren Einkommensschichten/Sozialhilfeempfänger. Da speziell der Ausländeranteil hoch negativ mit dem Image einer Siedlung korreliert (siehe zusammenfassender Bericht zur schriftlichen Befragung der Akteure), dürfte der eher niedrige Ausländeranteil in dieser Sied-

lung mit ein Grund dafür sein, dass das Image von *Schloßlesfeld* zwar nicht ohne Einschränkung als *Gut*, aber immerhin als *Eher gut* beurteilt wird.

Auch wenn die befragten Gesellschaften in nächster Zeit hinsichtlich der Mieterstruktur und des sozialen Umfelds der Siedlung mit Ausnahme der Befürchtung einer unzureichenden Versorgung der Bewohner mit Waren und Dienstleistungen keine größeren Probleme sehen, bestehen gewisse Bedenken baulicher Art. Dazu gehört vor allem die Befürchtung, dass das Hochrüsten der Wohnungen auf moderne Standards auf längere Sicht zu teuer werden könnte. Von daher werden auch die Zukunftschancen der Nachkriegssiedlung mit leichter Skepsis gesehen, auch wenn erwartet wird, dass die Nachfrage nach diesen Wohnungen in den nächsten 10-15 Jahren im Wesentlichen gleich bleiben, aber zumindest nicht dramatisch zurückgehen dürfte.

Beide Wohnungsbaugesellschaften fordern eine Änderung des Bebauungsplanes, um verstärkt bauliche Ergänzungen an ihren Gebäuden vornehmen zu können. Dazu zählen zum Teil die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung und die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen. Am wichtigsten aber sind die Zulassung des Dachausbaus bzw. von Dachaufbauten. Desgleichen wünschen sie sich von gesetzgeberischer Seite die Möglichkeit zur Abbruchkündigung und eine Lockerung der baurechtlichen Vorschriften.

Hinsichtlich der Forderung nach mehr kommunalem Engagement für die Nachkriegssiedlungen sind beide Gesellschaften unterschiedlicher Meinung. Während die eine es befürwortet, äußert sich die andere eher unentschieden.

Beide Gesellschaften nehmen keine staatliche Förderung in Anspruch und beide sind sich einig darin, dass auch keine zusätzlichen staatlichen Förderinstrumente geschaffen werden sollten.



Abbildung 5.7-10-11. Aktuelle Veränderungen im *Schlößlesfeld*: Mietwohnungen sollen in Eigentumswohnungen überführt werden; freistehende Einfamilienhäuser werden auf Grund zu geringer Wohnflächen erweitert. Quelle: Eigene Bilder



Abbildung 5.7-12-13. Zweimal *Schlößlesfeld*: Einfamilienhaus am nördlichen Siedlungsrand zum Neckar; Mehrfamilienhaus, in der Mitte der Siedlung. Quelle: Eigene Bilder



Abbildung 5.7-14-15. Einkaufsmöglichkeiten in *Schlößlesfeld*: Ein türkischer Markt; in das Erdgeschoss von Mehrfamilienhäusern integriert: eine Bäckerei, ein griechisches Restaurant. Quelle: Eigene Bilder



Abbildung 5.7-16-17. Freie Flächen im *Schlößlesfeld*: „Abstandsgrün“ zwischen den Gebäuden; eine große Rasenfläche am Sportplatz wird für Ballspiele genutzt. Quelle: Eigene Bilder

Probleme und Schlussfolgerungen

- **Demographische Entwicklung und Nachfrageentwicklung**

Die Stadt Ludwigsburg sieht auf Grund der positiven demographischen Prognose im Moment keine Veranlassung, größere Investitionen oder planerische Eingriffe in *Schlößlesfeld* vorzunehmen.

Einige der Geschosswohnungen werden an Einzeleigentümer verkauft (siehe Abbildung). Dies könnte auf eine geringe Rentabilität der Bestände und einen (zu) großen Sanierungsbedarf hinweisen. Anzeichen dafür lassen sich auch aus den Äußerungen der beiden befragten Wohnungsbaugesellschaften entnehmen.

Das gute Image und die Infrastruktur der Siedlung, ihre Nähe zu den Infrastruktureinrichtungen der Oststadt und die guten Verbindungen des öffentlichen Nahverkehrs zum Stadtkern ergeben sehr gute Voraussetzungen für die zukünftige Entwicklung von *Schlößlesfeld*. Auffallend sind die sehr hohen Immobilienpreise.

- **Siedlungsbild/Imagepflege**

Wenn eine Sanierung und Weiterentwicklung des Gebäudebestandes erfolgt, hat *Schlößlesfeld* laut Stadtverwaltung gute Zukunftschancen. Die Siedlung hat einen guten Ruf.

- **Flächengewinne**

Im Gebiet der Geschosswohnungen wären bauliche Ergänzungen (Kopfbauten, Aufstockungen, Bauten zur Gliederung der Außenräume) denkbar. Die Grundstückszuschnitte lassen auch im Einzeleigentum Erweiterungen zu. Hier könnten vor allem enge Verbindungen von Wohnen und Arbeiten sowie neue Formen des Mehrgenerationenwohnens den Gebietscharakter intensivieren und vielfältiger gestalten.

- **Versorgung**

Die Nahversorgung wird als ein zukünftiges Problem gesehen: Die bestehenden Ladenflächen werden heute zwar von „alternativen“ Märkten wie einem russischen und einem türki-

schen Lebensmittelmarkt besetzt, die Räumlichkeiten entsprechen jedoch nicht mehr den gängigen Größenzuschnitten. So sind in *Schlößlesfeld* bislang zwar Einrichtungen aus fast allen Branchen der Lebensmittelversorgung (außer Metzgerei) vertreten, strukturelle Änderungen sind dennoch zu erwarten.

Beim Gang durch das Gebiet konnten Ansätze einer Tertiarisierung (Zunahme kleiner Dienstleistungsbetriebe) festgestellt werden. Diese Entwicklung ist der langen Aufsiedlungszeit geschuldet (Vgl. Neckarsulm, *Viktorshöhe*). Diese Beobachtung sollte näher untersucht werden, um auf eine solche Entwicklung gegebenenfalls unterstützend einwirken zu können. Denn im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung wäre dies eine zu unterstützende Selbstregulierung der Siedlung von monostrukturierten (Wohnen) hin zu funktional durchmischten Nutzungsstrukturen.

- **Steuerung**

Qualifizierte Bebauungspläne gibt es aus den Jahren 1966 bis 1975. Änderungswünsche wie Vergrößerungen der überbaubaren Grundstücksflächen oder Dachaus- und Dachaufbauten treten aus der Sicht der Stadtverwaltung bisher nur gelegentlich auf und werden auf Grund ihrer geringen Zahl im Rahmen von Befreiungen geregelt. Der relativ hohe Anteil der über 65-jährigen Bewohnerschaft in *Schlößlesfeld* (26,8 %) lässt vermuten, dass in den nächsten Jahren die Zahl der Bauanträge zunehmen dürfte, wenn die vielen freistehenden Einfamilien- und Reihenhäuser ihre Besitzer wechseln. Aus grundsätzlichen Überlegungen über die Rechtssicherheit für Erben und Erwerber wird eine Aktualisierung des Baurechts empfohlen.

- **Maßnahme: Versorgung**

Die Überlegung, ein gemeinsames Angebot zur Nahversorgung mit dem neu zu besetzenden Areal *Flak-Kaserne* zu realisieren, wird als sinnvoll erachtet. Ein neuer Einzelhandelschwerpunkt in der anliegenden ehemaligen *Flak-Kaserne* stellt jedoch auch eine Gefahr für die Stabilität der Infrastruktur im östlich angrenzenden Stadtteil *Ossweil* dar.

- **Maßnahme: Modelle entwickeln**

Um Modelle für ein Mehrgenerationenwohnen oder eine engere Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten zu entwickeln, ist das Schaffen von geeignetem Baurecht die erste Voraussetzung. Diese Modelle, die rechtlich, baukonstruktiv und in der Bauabwicklung gut organisierte Innenentwicklung aufzeigen sollten, sollten staatlich gefördert werden.

- **Fördermöglichkeiten**

Das Programm „Soziale Stadt“ wird von der Stadtverwaltung für sehr wichtig erachtet, aber im Moment vor allem für andere Gebiete in Ludwigsburg und nicht für *Schlößlesfeld* eingesetzt, das in diesem Zusammenhang eine eher niedrige Präferenz hat. Vor allem die Förderung nicht investiver Maßnahmen sieht die Stadtverwaltung als notwendig an. Das gleiche

gilt für zusätzliche Begleitprogramme (wie beispielsweise das von der EU geförderte Programm LOS (Lokales Kapital für soziale Zwecke) zum Programm „Soziale Stadt“.

5.8 Waiblingen, Rinnenäckersiedlung

<i>Aufsiedlungszeitraum</i>	hauptsächlich 1953 – 1959
<i>Bruttobauland</i>	ca. 48,7 ha
<i>Einwohnerzahl</i>	2.484 (2003)
<i>Zahl der Wohneinheiten (WE)</i>	ca. 1.200



<i>Anteil über 65-Jähriger</i>	23,6 % (2003)
<i>Anteil ausländischer Bewohner</i>	19,8 % (2003)

<i>Kommunale Steuerung</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Auf Erweiterungswünsche wurde mit einer planungsrechtlichen Anpassung reagiert. • Neuaufstellung von Bebauungsplänen
<i>Geplante/laufende Maßnahmen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Untersuchung des Gebiets durch Studenten der Technischen Hochschule Stuttgart (2004/2005) • Entwicklung eines Stadtentwicklungskonzeptes (STEP) (2005) • Antrag für das Programm „Soziale Stadt“ (2005)
<i>Forschungsbedarf</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Auswirkungen des Programms „Soziale Stadt“ • Umsetzung der einzelnen Schwerpunkte des Stadtentwicklungskonzeptes • Erstellung „Baulückenkataster“

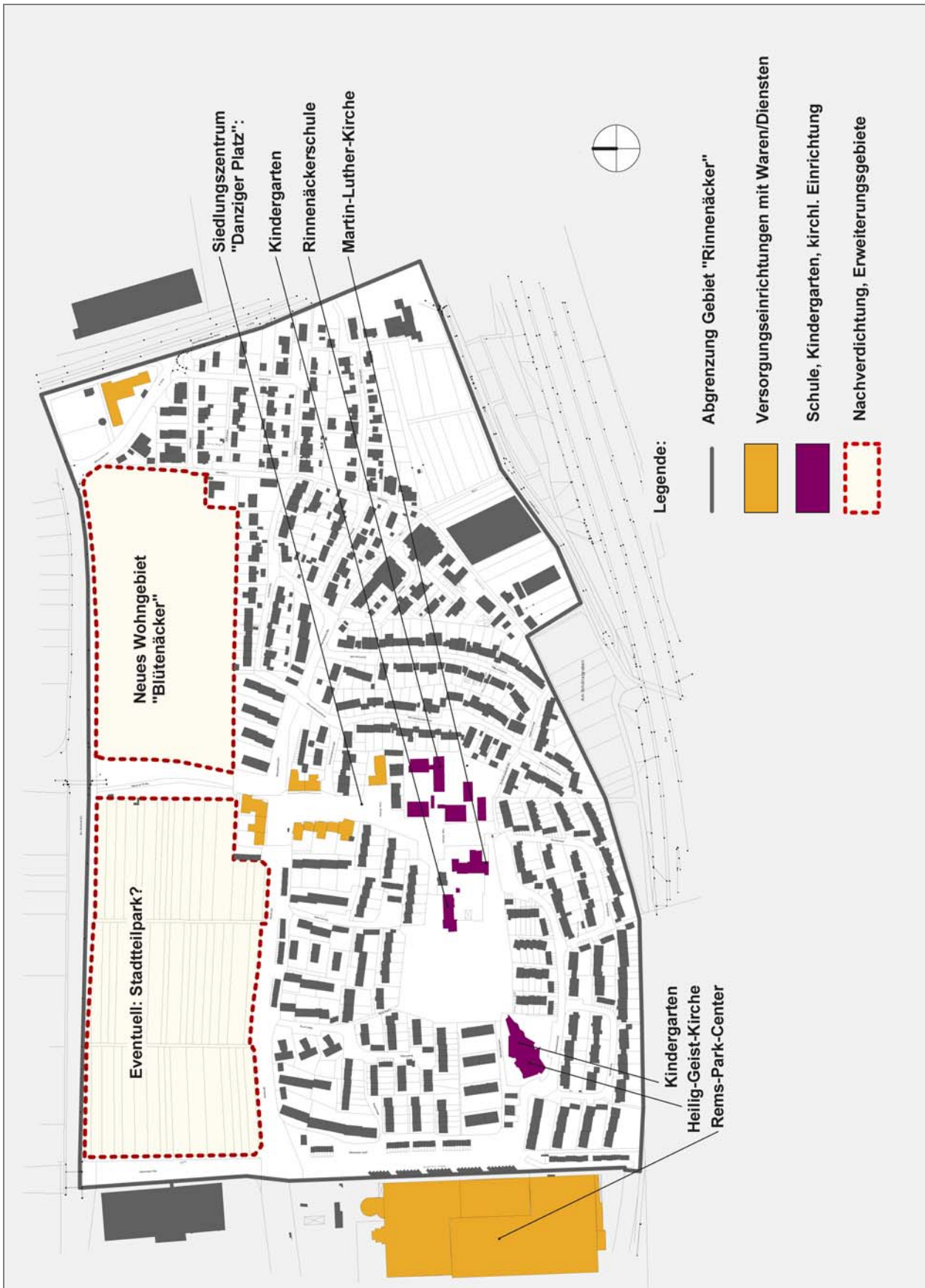


Abbildung 5.8-2. Lageplan *Rinnenäckersiedlung*, M 1:6.000, Datenbasis: Stadtverwaltung Waiblingen

Die Stadt

Mit einer Entfernung von nur vierzehn Kilometern zu Stuttgart gehört Waiblingen zum engeren Verflechtungsraum der Landeshauptstadt. Der positive Pendlersaldo und eine Einwohnerzahl von 53.000 sind jedoch Indikatoren für einen eigenständigen Wirtschaftsstandort.

Entwicklung des Wohnungsmarktes der Stadt¹

Waiblingen liegt hinsichtlich der Entwicklung der Wohnungsnachfrage und des Bevölkerungswachstums im Vergleich zu den weiteren Untersuchungsstädten im mittleren Bereich.

Nach der Prognose des Statistischen Landesamtes wird sich in Zukunft das Wachstum der Bevölkerung verlangsamen und nur noch von Wanderungen getragen sein. Gleichzeitig kommt es zu einer Verschiebung der Alterstruktur. Im Jahr 2020 werden die über 65-Jährigen ca. 20,9 % der Bevölkerung stellen, das sind etwa acht Prozentpunkte mehr als noch 1990. Der Anteil ist damit nach Mannheim nur der zweithöchste, jedoch ist der Anstieg im Vergleich stärker. Des Weiteren nimmt auch die Bedeutung der 40- bis 65-Jährigen leicht zu. Dieser Entwicklung entsprechend nehmen die jüngeren Altersklassen in ihrer Bedeutung stark ab.

Zwischen den Jahren 2001 und 2020 wird die Anzahl der Privathaushalte um ca. 3.200 zunehmen. Eine Nachfrage nach Wohnungen wird damit insgesamt weiter existieren. Dieser Wohnungsbedarf muss sowohl durch Wohnungsumbau im Bestand als auch durch Neubau realisiert werden. Mit den Baufertigstellungen seit 2002 ist die ausreichende Versorgung dieser Haushalte nur noch bedingt gesichert, wobei der zusätzliche Wohnungsersatzbedarf durch Abriss, Umnutzung und Zusammenlegung noch nicht mit berücksichtigt ist.

Da sich die älteren Haushalte eher passiv auf dem Wohnungsmarkt verhalten, ist für die Ausprägung der Wohnungsmarktdynamik die Entwicklung bei den jüngeren Haushaltstypen entscheidend, denn diese bilden die neuen Haushalte und fragen zusätzlich Wohnungen nach. Für Waiblingen zeigt sich, dass es bei den Familienhaushalten mit Kindern bis 2020 nur noch zu einem marginalen Wachstum kommen wird. Die Anzahl der jüngeren Ein- und Zweipersonenhaushalte nimmt bis 2013 relativ stark ab. Danach wird diese Gruppe in ihrer Zahl stagnieren.

Hinsichtlich des Wohnungsbestandes stellen die Wohnungen der 50-er und 60-er Jahre in Waiblingen mit 35 % die größte Baualtersklasse dar. Altbau vor 1948 ist nur in geringem Maße vertreten. Höhere Anteile als dieser haben die jüngeren Baualtersklassen. Die Übergabe der Wohnungen aus der Nachkriegszeit an die nächste Generation durch Verkauf oder Vererbung ist

¹ Für eine ausführliche Darstellung der demographischen Entwicklung und der Entwicklung des Wohnungsmarktes bis 2020 siehe Anlagenband des IÖR, Dresden.

durch das zurückgehende Potenzial an jungen und Familienhaushalten in Waiblingen potenziell gefährdet. Zur Anpassung der Wohnungen an die Bedürfnisse der nächsten Nutzergeneration werden verstärkt größere Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen notwendig sein.

Lage der Siedlung

Die *Rinnenäckersiedlung* liegt zirka zwei Kilometer südwestlich vom Zentrum Waiblingens entfernt. Sie ist umschlossen von Verkehrsstraßen: Die Alte Bundesstraße L 1193 grenzt die Siedlung im Norden von einer in den 70-er Jahren entstandenen Siedlung ab, mit der zusammen sie den Stadtteil Waiblingen-Süd bildet. Im Süden wird die *Rinnenäckersiedlung* begrenzt von der B 14, im Osten durch die Kreisstraße 1859. Westlich schließt sich an das Einkaufszentrum *Rems Park* ein Industriegebiet an. Die Siedlung liegt durch die stark befahrenen Straßen, die sie umringen, abgegrenzt von der restlichen Stadt. Sie ist aber durch zwei Buslinien an das Waiblinger Stadtzentrum und den Bahnhof angeschlossen.

Struktur

Die *Rinnenäckersiedlung* ist durch die umgebenden Straßen zwar klar begrenzt, erscheint innerhalb dieser Grenzen jedoch zunächst unstrukturiert. Neben Ackerland (*Untere Röte* im Norden) wird die Siedlung von industriellen und gewerblichen Ansiedlungen umringt. Im Südosten wurden wenige freistehende Einfamilienhäuser schon vor dem zweiten Weltkrieg gebaut (*Sommerhalde*). Nach dem zweiten Weltkrieg erfolgte zwischen 1953 und 1959 die rasche Aufsiedlung in drei Abschnitten (Rinnenäcker 1-3) mit Geschosswohnungsbauten und Reihenhäusern. Die Siedlung ist in separate Siedlungsflächen zerstückelt („baustrukturelle[s] Patchwork“²). Es gibt keine klar gegliederte Erschließung wie ansonsten oft üblich bei Siedlungen aus der Nachkriegszeit. In der räumlichen Mitte der Siedlung befindet sich ein Grünbereich mit Spielplatz, Kindergärten und Schule. Um diesen gruppieren sich Reihenhausezeilen bzw. Doppelhäuser und Geschosswohnungsbauten. Das Zentrum der Siedlung bildet der *Danziger Platz* mit dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern. Die *Rinnenäckersiedlung* ähnelt durch das „ausgewachsene“ Grün und die baulichen Strukturen einer Gartenstadt. Die *Rinnenäckersiedlung* ist vor allem auch durch die Nähe zur Natur (*Schüttelgraben* im Süden) ein attraktiver Wohnort.

Für die derzeit von einer Gärtnerei besetzte Fläche (*Blütenäcker*) im Norden der Siedlung ist ein Bebauungsplan erstellt: Das Gebiet soll mit Reihenhausezeilen und Geschossbauten zur Lärmabschottung an der L 1193 aufgesiedelt werden. Es existieren auch Planungen, das benachbarte Ackerland *Untere Röte* in einen Park zu verwandeln.

² Hochschule für Technik Stuttgart, Fakultät Architektur, Masterstudiengang Stadtplanung, WS 2004/2005, Projektleitung Prof. Dr.-Ing. Detlef Kurth: Stadtteilplanung Waiblingen-Süd, Integriertes Studienprojekt Stadtentwicklung, Stuttgart, 2005, S. 26.

Infrastruktur/Soziales Leben

Die *Rinnenäckersiedlung* kann einen positiven Wachstumssaldo aufweisen. „Während ein Großteil des Gebiets Ausländeranteile im mittleren Bereich aufweist, zeigen sich an der Düsseldorfer Straße und am Danziger Platz die höchsten Konzentrationen. In der Sommerhalde ist der Ausländeranteil mit 2 % am geringsten. Der Jugendlichenanteil (0-16 Jahre) in Waiblingen-Süd liegt mit 14,5 % unter dem Wert der Gesamtstadt (17,1 %). Überdurchschnittlich hohe Werte werden am Danziger Platz (32 %) und im Pommernweg [parallele benachbarte Straße zum Danziger Platz] (38 %) erreicht. Der Anteil der Personen über 65 Jahre ist mit 18,5 % in Waiblingen-Süd geringfügig höher als in der Gesamtstadt. Die höchste Konzentration von Personen über 65 findet man in der *Rinnenäckersiedlung III* (Schlesierweg mit 46 %).“³

Das „Integrationsvermögen“ und die Atmosphäre in der *Rinnenäckersiedlung* sind als positiv zu bewerten.

Die Infrastruktur am *Danziger Platz* ist gut und kann neben Waren für den kurzfristigen Bedarf auch mit einigen Dienstleistern (Frisör, Physiotherapeut, Sparkasse, etc.) aufwarten. Die positive Funktion des *Danziger Platzes* für die Siedlung ist durch das im Westen benachbarte *Rems Park Center* gefährdet. Die fußläufigen Einzugsbereiche beider Standorte überschneiden sich sehr stark, außerdem ist das Produktangebot im Einkaufszentrum breiter.

Das kirchliche Angebot (zwei Kirchengemeinden) ist sehr gut. Mit zwei Kindergärten und einer Grund- und Hauptschule (*Rinnenäckerschule*) besteht ein ausreichendes Betreuungsangebot vor Ort. Eine Ganztagesbetreuung gibt es jedoch nicht.

Es existiert eine „Bürgerinteressengemeinschaft Waiblingen-Süd e.V.“, die sich für die Belange des Stadtteils einsetzt.

Beurteilung der Siedlung aus Sicht der befragten Wohnungsbaugesellschaften

Angeschrieben wurden zwei Wohnungsbaugesellschaften, eine von ihnen sandte einen ausgefüllten Fragebogen zurück. Diese Gesellschaft besitzt in der *Rinnenäckersiedlung* 2 Geschossbauten mit insgesamt 16 Wohneinheiten.

Die Gesellschaft hat in den letzten 10 Jahren in ihrem Gebäudebestand einiges an Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, vor allem im Heizungs-, Sanitär- und Elektrobereich. Auch wurden in beiden Gebäuden die Fassade und in einem das Dach erneuert sowie Balkone angebaut. Daneben wurde zum Teil in Wärme- und Lärmdämmung investiert, was ansonsten von den Wohnungsbaugesellschaften nur selten genannt wird, aber bei der Lärmbelastung in Teilgebieten der *Rinnenäckersiedlung* durchaus sinnvoll und notwendig erscheint. Die Gesellschaft hat ihre Wohnungen zum Teil behindertengerecht ausgestattet und - auch dies kommt nur selten vor -

³ Hochschule für Technik Stuttgart, Fakultät Architektur, Masterstudiengang Stadtplanung, WS 2004/2005, Projektleitung Prof. Dr.-Ing. Detlef Kurth: Stadtteilplanung Waiblingen-Süd, Integriertes Studienprojekt Stadtentwicklung, Stuttgart, 2005, S. 26.

Mietergärten eingerichtet. Von daher bezeichnet sie den Anteil an „typischen 50-er Jahre Wohnungen“ in ihren Gebäuden als *Gering*, geht aber nicht so weit zu behaupten, dass sie durch die Renovierungsarbeiten bereits modernen Wohnstandards entsprächen. Die Mietpreise liegen dementsprechend für diesen relativ einfachen Wohnraum im *Unteren Bereich* des Mietspiegels, aber immerhin besteht eine *Mittlere* Nachfrage nach diesen Wohnungen und eine *Geringe* Fluktuation. Die Mieterzusammensetzung in ihren beiden Gebäuden scheint relativ heterogen, zumindest berichtet die Gesellschaft nicht – wie es sonst häufig der Fall ist - von einem *Überdurchschnittlich hohen* Anteil an über 65-Jährigen, Mietern ausländischer Herkunft und einkommensschwacher Schichten, was mit ein Grund dafür sein mag, dass die Gesellschaft das Image der Siedlung zwar nicht vorbehaltlos als *Gut*, aber immerhin noch als *Eher gut* bezeichnet.

Die befragte Gesellschaft sieht in nächster Zeit einige bauliche und soziale Probleme auf diese Nachkriegssiedlung zukommen. Dazu gehört die Sorge, dass zukünftig nicht genügend junge Familien zuziehen könnten (schon jetzt sind junge Familien in Teilgebieten der *Rinnenäckersiedlung* unterrepräsentiert) und dass die Versorgung mit Warten und Dienstleistungen zu unbefriedigend sein dürfte. Auch wird befürchtet, dass das Hochrüsten der Wohnungen auf moderne Standards zu teuer sein könnte bzw. einfacher Wohnraum, wie er heute noch ausreichend nachgefragt wird, nicht mehr vermietbar sein könnte. Befragt nach den Zukunftschancen der Nachkriegssiedlung, bezogen auf die nächsten 10-15 Jahre, antwortet diese Gesellschaft daher auch mit einem eher skeptischen *Teils-teils*. Auch glaubt sie, dass die Nachfrage nach ihren Wohnungen auf die Dauer *Etwas zurückgehen* dürfte.

Von kommunaler Seite wünscht sie sich Maßnahmen zur Beseitigung der Parkierungsprobleme in der Siedlung und Unterstützung bei dem Versuch, in der Siedlung ein attraktives Waren- und Dienstleistungsangebot aufrecht zu erhalten bzw. neu einzurichten. Daneben hält sie auf Seiten der Kommune Änderungen des Bebauungsplans für notwendig und von gesetzgeberischer Seite wünscht sie sich die Änderung des Planungs- und Bauordnungsrechtes, verbunden mit einer Lockerung baurechtlicher Vorschriften. Auch sollten die Nachkriegssiedlungen Vorrang bei der Vergabe von Wohnbaumitteln erhalten.



Abbildung 5.8-3. Auf dem Gelände der alten Gärtnerei soll das neue Wohngebiet *Blütenäcker* entstehen.



Abbildung 5.8-4. *Rinnenäckersiedlung*



Abbildung 5.8-5-8. Das Versorgungsangebot am *Dresdner Platz* (links) muss mit dem benachbarten *Rems Park Center* (rechts) konkurrieren.



Abbildung 5.8-9. Im Vordergrund die Ackerflächen, die an die *Rinnenäckersiedlung* anschließen und eventuell zum Stadtteilpark umgenutzt werden sollen.

Probleme und Schlussfolgerungen

- **Demographische Entwicklung und Nachfrageentwicklung**

Der Wechsel der Generationen ist in manchen Teilbereichen der *Rinnenäckersiedlung* laut Stadtverwaltung bereits beinahe vollständig vollzogen. Es gibt Teilgebiete mit einem hohen Anteil an über 65-Jährigen und jüngere Teilgebiete, die aber meist einen hohen Anteil an Bewohnern ausländischer Herkunft aufweisen. Die Nachfrage nach Wohnungen kann heute als unproblematisch beurteilt werden, ist aber zukünftig „potenziell gefährdet“.

- **Wohnungsgemenge/Wohnungsgrößen**

„Die Mehrfamilienhäuser sind gerade im südlichen Teil von einer eher einfachen Struktur und standardisiert. Sie ... formulieren selten einen Innenraum zur halböffentlichen Nutzung aus. Im Bereich Danziger Platz finden zum Teil Umbaumaßnahmen statt, die Sanierung und z. T. einen Umbau der Wohnformen umfassen (z.B. von drei- zu viergeschossig).“⁴

„Das Wohnungsangebot für Familien mit Kindern, die eine Wohnung zur Miete suchen, ist nach Angaben der Mitarbeiter der Sozialeinrichtungen nicht ausreichend. Die entsprechenden Wohnungen der 50-er und 60-er Jahre sind nicht groß genug“⁵, und die Grundrisse sind auf Grund ihres engen, unflexiblen Zuschnittes wenig attraktiv. Es sollten Möglichkeiten gefunden werden, das unzureichende Wohnungsangebot zu differenzieren.

⁴ Hochschule für Technik Stuttgart, Fakultät Architektur, Masterstudiengang Stadtplanung, WS 2004/2005, Projektleitung Prof. Dr.-Ing. Detlef Kurth: Stadtteilplanung Waiblingen-Süd, Integriertes Studienprojekt Stadtentwicklung, Stuttgart, 2005, S. 21.

⁵ Ebd., S. 23.

Eine Erweiterung der Siedlung im Norden mit neueren Wohnformen und Grundrissen trägt sicherlich sehr zur Belebung der Siedlung bei. Nicht zuletzt wird die Erweiterung auch positive Auswirkungen auf die Situation des Einzelhandels am *Danziger Platz* haben.

- **Siedlungsbild/Imagepflege**

Die unattraktive Anbindung an die Innenstadt Waiblingens ist ein Manko der Siedlung. Fehlende Querungsbereiche zur benachbarten, im Norden gelegenen Siedlung und Lärmemissionen durch die umliegenden Straßen sind weitere Nachteile der *Rinnenäckersiedlung*.

Obwohl die Bewohner der Siedlung bezüglich Einkommen und gesellschaftlicher Stellung dem Durchschnitt der Waiblinger Bevölkerung entsprechen, wird sie von der Bevölkerung Waiblingens schon seit jeher als „Flüchtlingssiedlung“ abgewertet. Die Außensicht auf die Siedlung ist also als negativ zu charakterisieren, während die Bewohner selbst meist gern in der *Rinnenäckersiedlung* wohnen.

Die Siedlung selbst ist vor allem durch einen Gartenstadt ähnlichen Charakter und durch einen hohen Erholungswert (Schüttelgraben) gekennzeichnet. Es fehlen jedoch sanfte räumliche Übergänge von den umliegenden Gewerbeflächen hin zum Wohnen.

Die Bewohner der sogenannten „*Rinne*“, die sich als bürgerschaftliche Vereinigung (Bürgerinteressengemeinschaft Waiblingen-Süd e.V.) zusammengefunden haben, haben gemeinsam mit der Stadtverwaltung Waiblingen 2004 den Kontakt zur FH Stuttgart hergestellt (siehe Fußnoten), um eine genaue Analyse der Siedlung und Anregungen zur Weiterentwicklung zu bekommen.

- **Umbau barrierefreie Wohnformen**

Ausdrückliches Ziel der Stadtverwaltung innerhalb des neuen Stadtentwicklungsplanes ist es, das Angebot für seniorenrechtliches Wohnen und Begleitangebote in der *Rinnenäckersiedlung* zu verbessern.⁶ Auch die Sicherung der Nahversorgung am *Danziger Platz* ist in diesem Zusammenhang als sehr wichtig einzuschätzen.

- **Unterbringung des ruhenden Verkehrs**

Eine ungenügende Anzahl an Stellplätzen in der Siedlung wird von Stadtverwaltung und Bewohnern beklagt. Die Stadtverwaltung hat ein Parkierungskonzept erarbeitet.

- **Versorgung**

Das Einkaufszentrum *Rems Park* zieht als westlicher Nachbar der *Rinnenäckersiedlung* Kunden vom eigentlichen Zentrum der Siedlung am *Danziger Platz* ab. Durch die Siedlungserweiterung *Blütenäcker* und eine bessere fußläufige Anbindung an die nördlich gelegene Nachbarsiedlung kann das Einzugsgebiet des *Danziger Platzes* gestärkt werden.

⁶ Gemeinderat, Steuergruppe Leitbild der Lokalen Agenda 21, Frauenwerkstatt der Lokalen Agenda 21, Stadtverwaltung Waiblingen, Arbeitskreis Waiblingen ENGAGIERT: Entwurf der Leitsätze zur Stadtentwicklung, www.waiblingen.de, Stand Mai 2005, Zugriff: 02. August 2005, S. 7.

- **Kindergerechtes Wohnumfeld**

Eine Ganztagesbetreuung (auch für Kinder unter drei Jahren) ist nicht gegeben. Auch das Freizeitangebot für Kinder und Jugendliche – vor allem zur Integration der zunehmenden Anzahl ausländischer Jugendlicher – ist zu stärken. Dazu könnte ein bislang fehlendes Jugendhaus beitragen.

- **Flächengewinne**

Als Potenziale der Siedlung sind die beiden Flächen *Blütenäcker* und *Untere Röte* zu nennen. Das Gebiet *Blütenäcker* soll mit Wohnungen aufgesiedelt werden. Das Gebiet *Untere Röte* kann durch die Umgestaltung zu einem Stadtteilpark das „grüne Image“ der Rinnenäckersiedlung unterstützen.

Laut Stadtverwaltung könnten Neubaugebiete durch den Umbau von Nachkriegssiedlungen wie *Rinnenäckersiedlung* „eingespart“ werden. Der teilweise Abbruch sehr schlechter Bausubstanz und Neubebauungen wären dabei durchaus eine Option. In Waiblingen ist in diesem Zusammenhang die Erstellung eines Baulückenkatasters wichtiges Ziel innerhalb des neuen Stadtentwicklungskonzeptes. Programme wie das Modellprojekt MELAP⁷ wären laut Stadtverwaltung in diesem Rahmen auch für Verdichtungsräume eine wichtige Hilfe.

- **Steuerung**

Es bestehen häufig Anfragen für Aufstockungen/Modernisierungen, denen meist durch Befreiungen stattgegeben wird. Planungsrechtliche Anpassungen, das Zulassen eines dritten Vollgeschosses in Teilbereichen der Siedlung sowie eine Überarbeitung der defizitären Situation der Parkierung wurden im Jahr 2003 durchgeführt.

- **Maßnahme: Stadtentwicklungsplan (STEP)**

Bis Ende 2005 soll ein neuer Stadtentwicklungsplan erstellt werden. Folgende Schwerpunkte daraus sind bezüglich der *Rinnenäckersiedlung* besonders hervorzuheben:

- „Zur Sicherung der Frei- und Landschaftsräume Vermeidung von Baulücken und zur Baulandbereitstellung für Bauwillige – insbesondere für junge Familien – soll die Ausweisung neuer Wohngebiete zukünftig an eine zügige Baulandentwicklung gekoppelt werden. Bedingung für die Schaffung von Planungsrecht soll es sein, dass sich zukünftig die Flächen in städtischem Besitz befinden. ... Programme für besondere Bevölkerungsgruppen und Wohnformen sind möglich.“⁸ Es sollen vermehrt die Möglichkeit geschaf-

⁷ MELAP = Modellprojekt zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung innerörtlicher Potenziale, Ministerium für Ernährung und Ländlichen Raum, Baden-Württemberg, www.melap-bw.de.

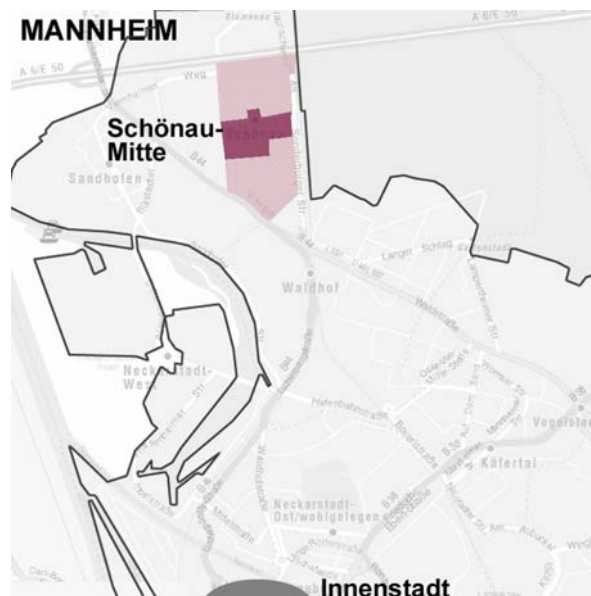
⁸Gemeinderat, Steuergruppe Leitbild der Lokalen Agenda 21, Frauenwerkstatt der Lokalen Agenda 21, Stadtverwaltung Waiblingen, Arbeitskreis Waiblingen ENGAGIERT: Entwurf der Leitsätze zur Stadtentwicklung, www.waiblingen.de, Stand Mai 2005, Zugriff: 02. August 2005, S. 7.

fen werden, kurzfristig Bauland für junge Familien zur Verfügung zu stellen. Die Baulandentwicklung soll enger an die Ausweisung neuer Wohngebiete gekoppelt werden.

- In diesem Rahmen sollen Räume zur generationenübergreifenden, sozialen Begegnung geschaffen werden. Ausdrücklich wird in diesem Zusammenhang das Schaffen von Wohnformen und Dienstleistungsangeboten für Senioren in der *Rinnenäckersiedlung* genannt.
- Das eigentliche Zentrum Waiblingens wie auch Unterzentren der Ortschaften und Stadtteile sollen gestärkt werden (Zentrenkonzept).
- **Maßnahme: Planungsrechtliche Anpassung**
Die Stadtverwaltung hat im Jahr 2003 einen neuen Bebauungsplan für einen Teilbereich der *Rinnenäckersiedlung* erarbeitet, der sowohl eine Modernisierung bzw. Aufstockung zu einem dritten Vollgeschoss der Gebäude als auch ein neues Parkierungskonzept beinhaltet.
- **Maßnahme: Programm Soziale Stadt für Waiblingen-Süd**
Die Stadtverwaltung möchte sich mit dem Gebiet *Waiblingen Süd* für das Programm „Soziale Stadt“ bewerben.
- **Maßnahme: Nutzen der guten Ideen der Studentengruppe der FH Stuttgart**
Die sehr gute Analyse der Situation der *Rinnenäckersiedlung* sowie die Anregungen durch die von den Studenten entworfenen Szenarien (vor allem die beiden Szenarien *Eigenständigkeit* und *Anbindung an die Kernstadt*) können gewinnbringend in die weitere Entwicklung der Siedlung einfließen.

5.9 Mannheim, Schönau-Mitte¹

<i>Aufsiedlungszeitraum</i>	1939 – 1941 1952 – 1960
<i>Bruttobauland</i>	36 ha
<i>Einwohnerzahl</i>	2.783 (2004)
<i>Zahl der Wohneinheiten (WE)</i>	1252 (2004)



<i>Anzahl Freist. Einfamilienhäuser (WE)</i>	0,0 %
<i>Anzahl Reihenhäuser (WE)</i>	7,8 % (98 WE)
<i>Anzahl Geschosswohnungen (WE)</i>	92,2 % (1.154 WE)

<i>Privateigentum</i>	0 %
<i>Mietwohnungen</i>	100 %

<i>Anteil über 65-Jähriger</i>	15,8 % (2004)
<i>Anteil ausländischer Bewohner</i>	22,2 % (2004)
<i>Empfänger Hilfe zum Lebensunterhalt</i>	22,1 % (2004)

<i>Kommunale Steuerung</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Durch enge Zusammenarbeit mit Wohnungsbaugesellschaft gemeinsame Steuerung des Gebiets
<i>Geplante/laufende Maßnahmen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Antrag für das Programm „Soziale Stadt“ • Abrisse/Sanierung einzelner Zeilen
<i>Forschungsbedarf</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Wirkung des Programms „Soziale Stadt“ • Nutzung der neuen „Brachflächen“ • Modell für effiziente informelle Planung

¹ Das Gebiet *Schönau-Mitte* ist Teil der Siedlung *Schönau* und kann in vielen Bereichen nicht getrennt von der Gesamtsiedlung betrachtet werden. Im Folgenden wird deshalb (vor allem bei den Themen *Lage, Struktur, Soziale Infrastruktur/Soziales Leben*) das Gebiet *Schönau-Mitte* als Teil der Siedlung *Schönau* behandelt und die Situation der gesamten Siedlung *Schönau* beschrieben.

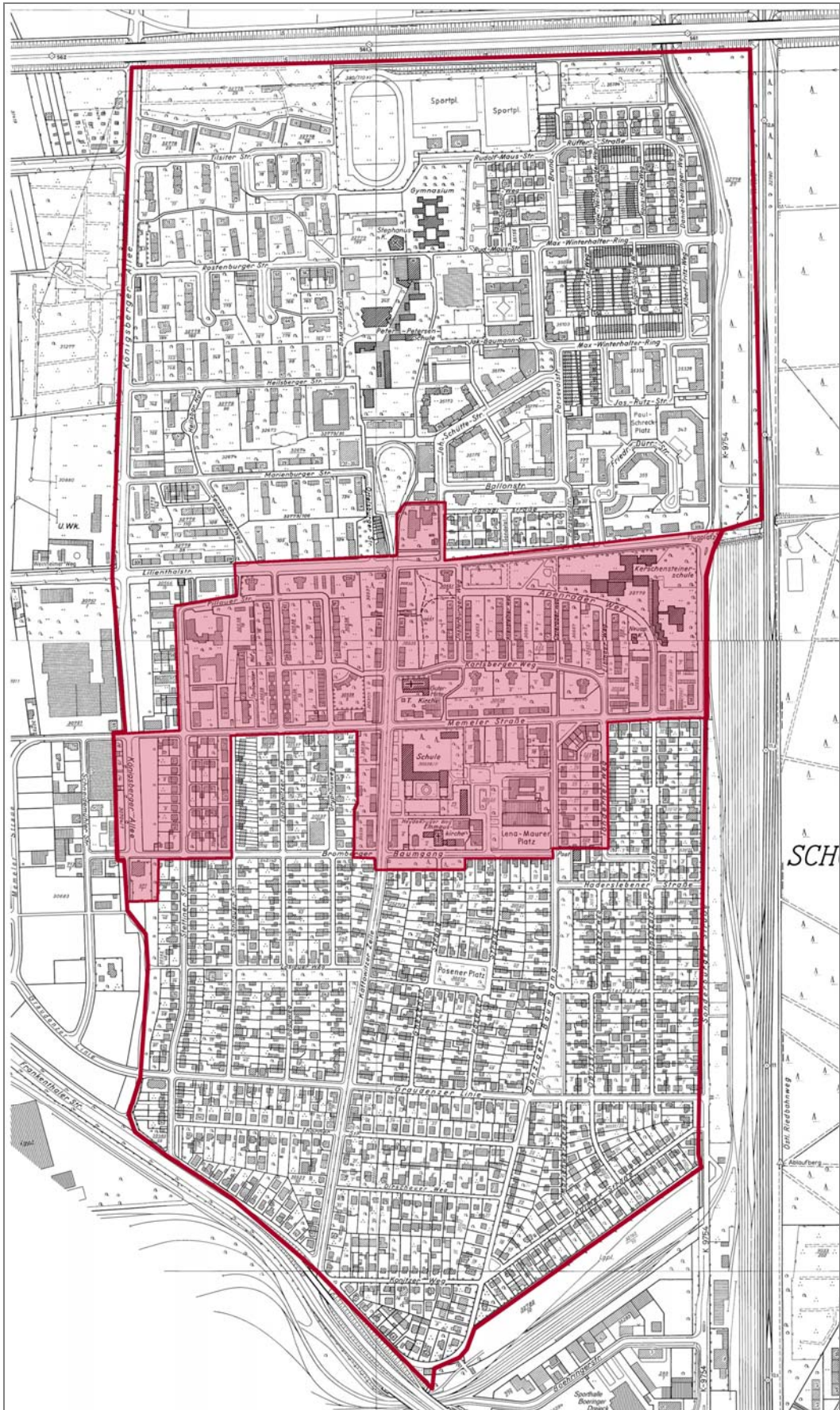


Abbildung 5.9-2. Rot umrandet: die gesamte Siedlung Schönau. Rot eingefärbt: Schönau-Mitte. Das Untersuchungsgebiet wurde hauptsächlich in der Nachkriegszeit aufgesiedelt. Nördlich davon befinden sich auch Gebäude aus den 80-er Jahren, südlich Gebäude aus der Vorkriegszeit. Übersichtsplan, genordet, ohne Maßstab, Basisdaten: Stadtgrundkarte der Stadt Mannheim, Fachbereich Geoinformation und Vermessung

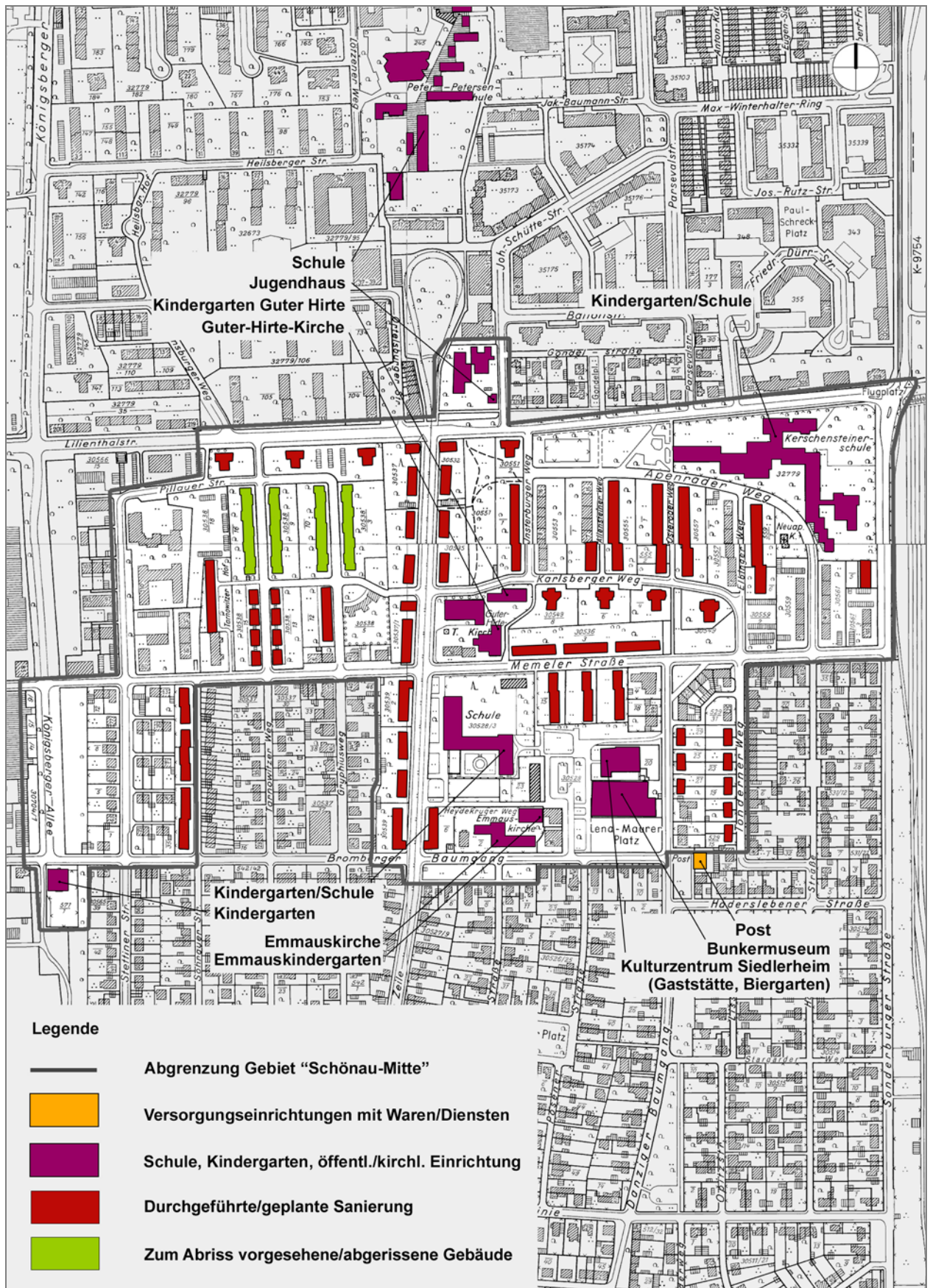


Abbildung 5.9-3. Lageplan Schönau-Mitte, M 1:6.000, Basisdaten: Stadtgrundkarte der Stadt Mannheim, Fachbereich Geoinformation und Vermessung

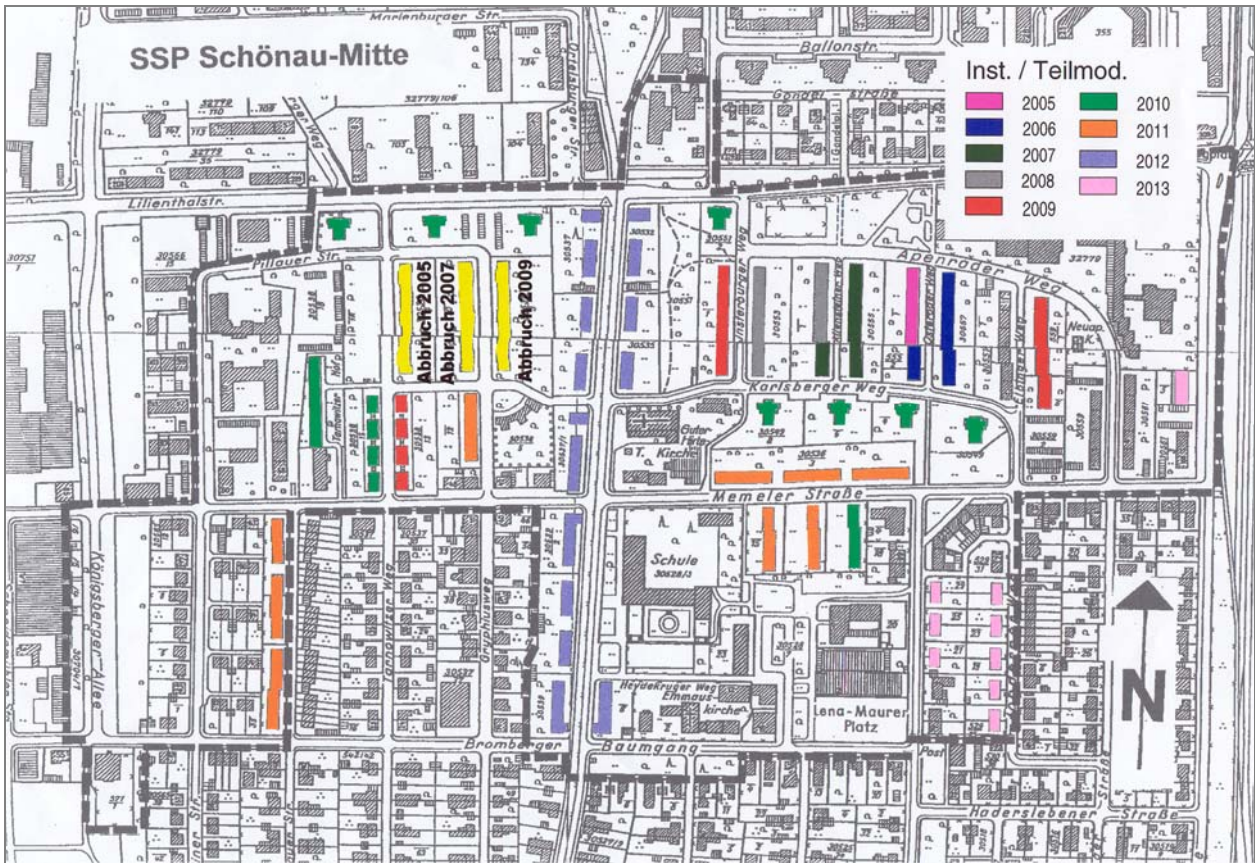


Abbildung 5.9-4. Zeitliche Abfolge der geplanten Modernisierungs- und Abbruchmaßnahmen in Schönau-Mitte bis 2013. Datenquelle: Stadtverwaltung Mannheim

Stadt

Die Stadt Mannheim liegt am Zusammenfluss von Rhein und Neckar im Norden Baden-Württembergs. Mit 310.000 Einwohnern ist sie nach Stuttgart die zweitgrößte Stadt im Land. Mannheim wird aufgrund der Zerschneidung der Stadt durch die beiden Flüsse auch „Stadt der Stadtteile“ genannt. Durch die Zerschneidung ergeben sich Wohnungsteilmärkte, die bei städtebaulichen Maßnahmen beachtet werden müssen. Mannheim grenzt im Westen direkt an die Stadt Ludwigshafen am Rhein. Die Zusammenarbeit mit Ludwigshafen soll in den nächsten Jahren unter dem Namen *Rhein-Neckar-Dreieck* verstärkt werden.

Entwicklung des Wohnungsmarktes der Stadt²

Im Vergleich zu den anderen Untersuchungsstädten in Baden-Württemberg gehört Mannheim neben Pforzheim und Stuttgart hinsichtlich der Wohnungsnachfrage- und Bevölkerungsentwicklung zu den Städten mit der geringsten Wachstumsdynamik.

Laut Prognose des Statistischen Landesamtes wird Mannheims Bevölkerungszahl nur noch bis etwa 2010 leicht wachsen und danach stagnieren. Mannheim besitzt bereits seit 1990 ein Geburtendefizit, welches allmählich anwächst. Zusätzlich wird die Bevölkerung Mannheims altern. Im Jahr 2020 werden die über 65-Jährigen ca. 20 % der Bevölkerung stellen, das sind vier Prozentpunkte mehr als 1990. Des Weiteren nimmt auch die Bedeutung der 40- bis 65-Jährigen in gleicher Größenordnung zu. Hinsichtlich der Altersstruktur wird sich Mannheim noch im Mittelfeld der untersuchten Städte befinden.

Zwischen den Jahren 2001 und 2020 wird die Anzahl der Privathaushalte um ca. +9.000 (5 %) zunehmen. Eine Nachfrage nach Wohnungen wird es damit insgesamt weiter geben. Mit einer Zahl der Baufertigstellung auf heutigem Niveau kann eine rein quantitativ ausgerichtete Wohnungsversorgung der Haushalte erreicht werden. Für eine bessere Anpassung der Wohnungen an die aktuellen Wohnwünsche der Haushalte wären weitere Neubau-, Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen erstrebenswert.

Da sich die älteren Haushalte eher passiv auf dem Wohnungsmarkt verhalten, ist für die Ausprägung der Wohnungsmarktdynamik die Entwicklung bei den jüngeren Haushaltstypen entscheidend, weil diese die neuen Haushalte bilden und zusätzlich Wohnungen nachfragen werden. Die Zahl der jüngeren Ein- und Zwei-Personenhaushalte wird sich bis zum Jahr 2015 relativ stark verringern und die Zahl der Familienhaushalte wird bis 2007 nur noch sehr gering ansteigen. Von diesen beiden Nachfragergruppen sind demnach eher geringe Impulse auf dem Mannheimer Wohnungsmarkt zu erwarten.

² Für eine ausführliche Darstellung der demographischen Entwicklung und der Entwicklung des Wohnungsmarktes bis 2020 siehe Anlagenband des IÖR, Dresden.

Hinsichtlich des Wohnungsbestandes nehmen die Wohnungen der 1950er und 1960er Jahre in Mannheim einen hohen Stellenwert ein. Der Wohnungsmarkt in Mannheim wird von diesen Wohnungen nahezu dominiert. Mannheim besitzt den höchsten Anteil von Wohnungen dieser Baualtersklasse unter allen Fallbeispielstädten. Neu gebaute Wohnungen bilden mit Abstand die kleinste Baualtersklasse. Dadurch wird vor allem auch in den Wohnungsbeständen der 1950er und 1960er Jahre ein hoher Anteil älterer Haushalte leben. Die Übergabe der Mannheimer Wohnungen durch Verkauf oder Vererbung an die nächste Generation wird durch das verringerte Potenzial an jungen Haushalten und Familienhaushalten mit Schwierigkeiten behaftet sein. Entspricht das vorhandene Wohnungsangebot nicht mehr den Anforderungen dieser aktiven Nachfrager, so ist zukünftig bei einem an die Nachfrage angepassten Wohnungsneubau sogar auch mit lokalen Leerständen zu rechnen. Gestiegene Wohnflächenansprüche, höhere Gebäudequalitäten und ein ansprechendes Wohnumfeld sind nur ein kleiner Ausschnitt der Wohnanforderungen heutiger Nutzergruppen.

Lage

Die Siedlung *Schönau* liegt zirka acht Kilometer nördlich des Mannheimer Stadtzentrums. Sie wird im Süden durch die B 44, im Norden durch die A 6 begrenzt. Die Siedlung ist dementsprechend gut an diese Verkehrswege angeschlossen. Im Osten stößt *Schönau* an die Bahnlinie Mannheim – Groß-Gerau. Im Westen trennt ein Gewerbegebiet den Stadtteil *Schönau* vom Stadtteil *Sandhofen*. Zwei Buslinien und eine Straßenbahnlinie verbinden *Schönau* mit dem Mannheimer Stadtzentrum und der Umgebung.

Struktur

Schönau wurde seit 1926 in verschiedenen Zeitabschnitten aufgesiedelt. Das Alter der Gebäude wird mit zunehmendem räumlichem Abstand zum Zentrum, also nach Norden hin, jünger. Die ersten Bewohner von Schönau waren sogenannte „wilde Siedler“, Menschen, die ohne Baugenehmigung, ohne Plan und ohne Erschließung bauten. Der südliche Teil von *Schönau* besteht deshalb heute noch aus eher engeren Strukturen, Reihenhausezeilen und Doppelhäusern. Ein Großteil der Gebäude – vor allem Gebäude in der räumlichen Mitte der Siedlung (*Schönau-Mitte*) – stammt aus der Nachkriegszeit: Mit einem ersten Bauprogramm (Marshall-Plan) wurden 1948 20 Häuser errichtet; im Jahr 1950 folgte der Bau von über 700 Wohneinheiten. Es entstanden die für die Nachkriegszeit typischen Geschosswohnungszeilen nach den Prinzipien der gegliederten und aufgelockerten Stadt. Die Wohnungen waren für dringend benötigte Facharbeiter, Flüchtlingsumsiedler und andere Notfälle vorgesehen.³ Das Gebiet nordöstlich von *Schönau-Mitte* bis zur Autobahn war eine Konversion und wurde erst in den 90-er Jahren bebaut. Es handelt sich dabei um eine Mischung von Geschossbauten, Reihen- und freistehenden Einfamilien-

³ Nach: Popp, Christoph: Die Schönau – ein Standbein der GBG, in: 75 Jahre GBG – Mannheimer Wohnbaugesellschaft mbH 1926 – 2001, Festschrift, Mannheim, 2001, S. 168ff.

häusern. Dieses Gebiet besteht hauptsächlich aus einer Blockrandbebauung, bei welcher in der Planung wieder auf städtebauliche Sichtbezüge und Platzsituationen Wert gelegt wurde. *Schönau-Mitte* weist wie alle Nachkriegssiedlungen sehr gut durchgrünte Außenräume auf.

Soziale Infrastruktur/Soziales Leben

Durch die Größe der gesamten Siedlung *Schönau* ist das soziale und kulturelle Angebot vielfältiger als in den anderen untersuchten Gebieten und deshalb mit diesen nicht vergleichbar.

Die ersten sogenannten „wilden“ Siedler in *Schönau* trugen zu einer besonderen Identifikation mit dem Ort und der Siedlung bei. Auch die Bauten der Nachkriegszeit, die hauptsächlich für Flüchtlinge errichtet wurden, prägten den Ruf der Siedlung. 1953 wurde *Schönau* als eigenständiger Vorort anerkannt und erhielt ein eigenes Gemeindesekretariat. Die Siedlung *Schönau* hat also seit jeher einen recht eigenständigen Charakter.

In *Schönau* wohnen heute nach Einschätzung der Stadtverwaltung relativ viele Kinder. Es gibt dort insgesamt fünf kirchliche und acht freie Kindergärten, darunter auch ein Angebot an Frühgruppen, Tagesstätten und eine Säuglingstagesstätte. Außerdem gibt es sechs Schulen in *Schönau*; alle Schularten sind vertreten. Auch andere Initiativen, von Krabbelgruppen über ein Jobcafé im Jugendhaus bis zu Hausaufgabenhilfen, sind gegeben. Im Norden der Siedlung befindet sich der *Sportverein TSV Mannheim-Schönau 47*. Seit 1956 besteht der Verein *Kultur- und Interessengemeinschaft Mannheim-Schönau*. Die Gemeinschaft tritt für die Belange des Stadtteils ein und organisiert z. B. Stadtteilstefest. Ein sehr gutes Beispiel für das Engagement des Vereins ist ein in *Schönau-Mitte* befindlicher Bunker aus dem 2. Weltkrieg, der mit Hilfe des Vereins in ein Museum verwandelt wurde, das im Frühjahr 2005 eingeweiht werden konnte.

Beurteilung der Siedlung aus Sicht der befragten Wohnungsbaugesellschaften

Angeschrieben wurden zwei Wohnungsbaugesellschaften, die beide einen ausgefüllten Fragebogen zurücksandten. Die beiden Gesellschaften besitzen 4 bzw. 44 Geschossbauten mit insgesamt 150 bzw. 1154 Wohneinheiten in *Schönau*. Beide beurteilen ihren Bestand und die Siedlung insgesamt recht ähnlich und ihre Aussagen stimmen gut mit denen der Stadtverwaltung und unseren eigenen Beobachtungen überein.

Die zwei Gesellschaften haben in den letzten 10 Jahren deutlich weniger in die Modernisierung ihres Gebäudebestands investiert als die Mehrzahl der übrigen befragten Wohnungsbaugesellschaften. Nur zum Teil wurden die Elektroinstallation, die Böden, die Sanitäranlagen, die Fassade und das Dach erneuert. Dementsprechend stufen beide den Anteil an „typischen 50-er Jahre Wohnungen“ als *Hoch* und die Zahl der Wohnungen, die man als *modernen Standards entsprechend* bezeichnen könnte, als *Gering* bzw. (*Praktisch*) *nicht vorhanden* ein. Auf der anderen Seite sehen sie aber den Zustand ihrer Wohnungen nicht als so schlecht an, dass die Bauten in

ihrer Mehrzahl abgerissen werden sollten. Gleichzeitig ist aber die Zahl derer, die „abgewohnt“ werden, d. h. für die sich nach Meinung der Gesellschaften Anpassungsinvestitionen nicht mehr lohnen, nicht unbedeutend.

Beide Gesellschaften berichten von einer eher hohen Fluktuation in ihren Wohnungen und einer *Geringen bis (Praktisch) nicht vorhandenen* Nachfrage nach diesem einfachen Wohnraum, wobei die Mietpreise noch als im *Mittleren Bereich* des Mietspiegels liegend bezeichnet werden. Die Zahl der Mieter ausländischer Herkunft wird von beiden Gesellschaften als eher über dem Bevölkerungsdurchschnitt liegend eingeschätzt. Noch höher ist aber der Anteil an Mietern aus unteren Einkommensschichten/Sozialhilfeempfängern. Alles zusammen – hoher Ausländeranteil, große Zahl einkommensschwacher Mieter, überwiegend einfacher Wohnraum - dürfte ein wesentlicher Grund dafür sein, dass beide Gesellschaften das Image von *Schönau* als *Eher schlecht* bezeichnen.

Von daher sehen die beiden Gesellschaften in nächster Zeit nicht unerhebliche Probleme hinsichtlich der Mieterstruktur und des sozialen Umfelds der Siedlung auf sich zukommen. Dazu gehört vor allem die Befürchtung, dass sich der Anteil an problematischen Bewohnern (Ausländern und einkommensschwache Mietern) noch weiter erhöhen könnte und die Siedlung sich sogar zu einem „sozialen Brennpunkt“ entwickeln könnte. Eine Gesellschaft schreibt dazu: „Es besteht ein erhöhter sozialer Betreuungsbedarf für die Bewohner. Nach unserer Ansicht sind integrierte Handlungskonzepte analog dem Quartiersmanagement notwendig.“

Außerdem bestehen erhebliche Bedenken baulicher und wirtschaftlicher Art. Dazu gehört vor allem die Befürchtung, dass einfacher Wohnraum dieser Art in Zukunft nicht mehr vermietbar sein könnte, dass das Hochrüsten der Wohnungen auf moderne Standards auf längere Sicht zu teuer werden könnte bzw. dass nach einer möglichen Sanierung die Wohnungen für die in Frage kommende Klientel zu teuer sein dürften. Dennoch werden die Zukunftschancen der Nachkriegssiedlung nicht völlig negativ gesehen. Beide Gesellschaften sehen noch ein gewisses Entwicklungspotential, wenn die Kommune sich für diese Siedlung engagiert, vor allem mit Förderprogrammen für junge Familien, die in der Siedlung unterrepräsentiert sind und mit Unterstützung für eine bessere Versorgung der Bewohner mit Waren und Dienstleistungen. Das Programm „Soziale Stadt“ scheint ihnen für ihre Vorstellungen von der Weiterentwicklung der Siedlung ausreichend, weitere staatliche Förderprogramme zum Thema „Nachkriegssiedlung“ halten sie nicht für notwendig. Allerdings wünschen sie sich von gesetzgeberischer Seite Änderungen des Planungs- und Bauordnungsrechts, aber vor allem eine Lockerung der baurechtlichen Vorschriften. Auch sind sie der Meinung, dass das Sanierungsrecht besser an die Erfordernisse der Nachkriegssiedlungen angepaßt werden sollte.



Abbildung 5.9-5-6. Jugendhaus und Kulturzentrum in *Schönau-Mitte*



Abbildung 5.9-7-8. Eingangssituationen im Geschosswohnungsbau, Fotos: Stadtverwaltung Mannheim



Abbildung 5.9-9-10. Geschossbauten in *Schönau-Mitte*, Fotos: Stadtverwaltung Mannheim

Probleme und Schlussfolgerungen

- **Förderungen**

Teilgebiete der gesamten Siedlung *Schönau* wurden schon durch Förderprogramme unterstützt: 1983 wurde die Sanierung von Gebäuden im Förderprogramm des Bundes „Städtebauliche Lösungen für die Nachbesserung der Großsiedlungen der 50-er bis 70-er Jahre“, 1987 – 1990 wurde *Schönau* durch das Landesprogramm „Städtebauliche Erneuerung“ unterstützt. Für 2006 wird die Aufnahme des Gebiets *Schönau-Mitte* in das Programm „Soziale Stadt“ beantragt.

- **Sanierungsbedarf**

Die mit Hilfe des Landessanierungsprogramms sanierten Häuser sehen äußerlich zwar sehr gut aus, die Bausubstanz bedarf jedoch weiterer Verbesserungsmaßnahmen: „... der Gesamteindruck der Wohnsiedlung [wird] durch teilweise großzügige Rasenflächen geschönt. Auch das äußere Erscheinungsbild vieler Gebäude lässt die Sanierungs- und Modernisierungsbedürftigkeit auf den ersten Blick nicht immer erkennen. Diese ergibt sich oftmals erst bei einem Blick ins Innere der Gebäude.

Bedingt durch die Wohnungsnot der Nachkriegszeit wurden alle Wohnungen nur in einfachster Bauweise ohne Zentralheizung errichtet. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt weitgehend noch über Kohlebadeofen oder Gas- und Elektrodurchlauferhitzer. Die heute gültigen Normen für Wärmeisolierung oder Schallschutz werden z. B. durch die noch einfach verglasten Holzfenster und die fehlende Wärmeisolierung nicht mehr eingehalten. Aufgrund der Verwendung einfacher Baumaterialien nach dem Zweiten Weltkrieg und des Alters der Gebäude weisen viele Anwesen eine hohe Abnutzung und einen starken Verschleiß auf.“⁴ Die Abwägung zwischen Abriss und Sanierung ist durch die Vorbereitende Untersuchung zur Aufnahme ins Programm „Soziale Stadt“ bereits beendet (siehe Lageplan).

- **Wohnungsgemenge/Wohnungsgrößen**

„In den Geschosswohnbauten befinden sich ausschließlich nicht mehr marktgerechte Ein- und Zweizimmerwohnungen unter 50 qm, die aufgrund des schlechten Zustandes und der mangelhaften Ausstattung nur noch von einem sozial schwachen und problembehafteten Personenkreis angemietet werden. Die Zahl der Leerstände ist in den letzten Jahren stetig angestiegen.“⁵

- **Demographische Entwicklung und Nachfrageentwicklung**

Betrachtet man die demographische Entwicklung Mannheims, muss festgestellt werden, dass die Anzahl der mobilen und besonders aktiven Nachfragergruppen für Wohnraum nicht mehr

⁴ Stadt Mannheim, Dezernat II und Fachbereich Wohnen und Stadterneuerung: Stadterneuerung in Mannheim – Informationen zu den aktuellen Städtebauförderungsmaßnahmen in Mannheim, 2004, S. 31.

⁵ Ebd.

zunehmen wird und an Bedeutung für den Wohnungsmarkt verliert (Jüngere Ein- und Zweipersonenhaushalte sind laut Prognose bis 2020 stark rückläufig). Dadurch wird sich die Situation für das Gebiet *Schönau-Mitte*, das schon jetzt mit Leerständen zu kämpfen hat, voraussichtlich verschärfen.

Probleme mit der Belegung gibt es laut Stadtverwaltung und Wohnbaugesellschaft vor allem mit den Wohnungen im Geschoss. Reihenhäuser können bislang ohne Probleme veräußert oder vermietet werden.

- **Image/Siedlungsbild**

Die soziale Stabilität in *Schönau-Mitte* wird durch den alleinigen Zuzug von „problembehafteten“ Mietern mit geringem Einkommen und durch Wohnungsleerstand gefährdet. Aber es gibt auch ein positives Bewusstsein der Bewohner, die sich für die Belange der Siedlung einsetzen: Es existiert ein reges Vereinsleben und ein vielfältiges Angebot an sozialen Diensten.

- **Flächengewinn**

Da die bestehende technische und soziale Infrastruktur in *Schönau-Mitte* erhalten werden sollte, sollten die leerfallenden Flächen genutzt werden für andere Wohnformen (Reihenhäuser/freistehende Einfamilienhäuser), sofern nicht unabweisbarer Bedarf an Freiflächen besteht.

- **Steuerung**

Eine gute Voraussetzung für die sinnvolle Weiterentwicklung von *Schönau-Mitte* ist die gute Zusammenarbeit zwischen Wohnungsunternehmen und Stadtverwaltung. Einmal getroffene Entscheidungen werden von beiden Seiten getragen und unterstützt.

- **Maßnahme: Programm Soziale Stadt**

Für die soziale Stabilität der Siedlung ist es sicherlich sehr sinnvoll, in der Siedlung bestehende Aktivitäten durch das Programm „Soziale Stadt“ zu stärken und neue ins Leben zu rufen.

- **Maßnahme: Abriss**

Als ursächliches Problem für die Situation in *Schönau-Mitte* wird das einseitige und unattraktive Wohnungsgemenge der Geschosswohnungen gesehen. *Schönau-Mitte* scheint deshalb zukünftig als Wohngebiet gefährdet zu sein. Die Stadtverwaltung sieht vor allem die Dringlichkeit, Wohnflächen und –standards verändern zu müssen. Auf die Leerstände wird teilweise mit Abriss reagiert. Erst bei einem neu auftretenden Wohnungsbedarf sollen die Gebäude wieder ersetzt werden. Durch Neubauten könnte das Wohnungsangebot anders gestaltet werden.

- **Forschungsbedarf**

Die erheblichen Mängel im Gebäudebestand, die in Abwägung der Modernisierungsfähigkeit zu Abriss der Gebäude und unklarer Nachnutzung der Flächen führen, sind in keinem anderen Beispiel so prägnant aufgetreten. Daher stellen sich folgende Fragen:

- Welche qualitativen und funktionalen Mängel müssen als Kriterien gegen Modernisierungsmaßnahmen gewertet werden?
- Welche Mängel des Wohnumfeldes sind nur durch Abbruch zu beseitigen?
- Welche Kriterien der Lage, der Infrastrukturausstattung, der Versorgung sind erforderlich, um eine Nachfrage für junge, einkommensstarke Haushalte zu erzeugen?
- Welche Kriterien sprechen für den Wiederaufbau von Geschosswohnungen, welche für einen Wechsel der Wohnform, welche für die Aufgabe des Areals für Bebauungen?
- Wie werden diese Kriterien in der Entscheidung um Abriss und Neubau gewichtet?

5.10 Pforzheim, Obere Au¹

<i>Aufsiedlungszeitraum</i>	ab 1948
<i>Bruttobauland</i>	1,46 ha
<i>Einwohnerzahl</i>	432
<i>Zahl der Haushalte</i>	247
<i>Zahl der Wohneinheiten (WE)</i>	ca. 247



<i>Anzahl Freist. Einfamilienhäuser (WE)</i>	0
<i>Anzahl Reihenhäuser (WE)</i>	0
<i>Anzahl Geschosswohnungen (WE)</i>	ca. 247

<i>Privateigentum</i>	ca. 1 %
<i>Mietwohnungen</i>	ca. 99 %

<i>Anteil über 65-Jähriger</i>	30,3 %
<i>Anteil ausländischer Bewohner</i>	36,1 %

<i>Kommunale Steuerung</i>	<ul style="list-style-type: none"> • B-Plan seit 1952, ergänzt: 1978
<i>Geplante/laufende Maßnahmen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • LSP (Laufzeit: 2000 – 2007): Verbesserung der Qualität des Wohnumfeldes, Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden
<i>Forschungsbedarf</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Soziale Sicherung der Siedlung • Einordnung in ein Gesamtkonzept innerstädtischen Wohnens

¹ Es muss hervorgehoben werden, dass das Gebiet *Obere Au* das kleinste aller betrachteten Gebiete ist. Deshalb treten Probleme (wie das des überdurchschnittlich hohen Anteils Über 65-Jähriger und des hohen Anteils an ausländischen Bewohner) sehr verstärkt hervor. Obere Au lässt sich mit Siedlungen wie beispielsweise *Orschel-Hagen* in Reutlingen oder *Schönau* in Mannheim nicht vergleichen.

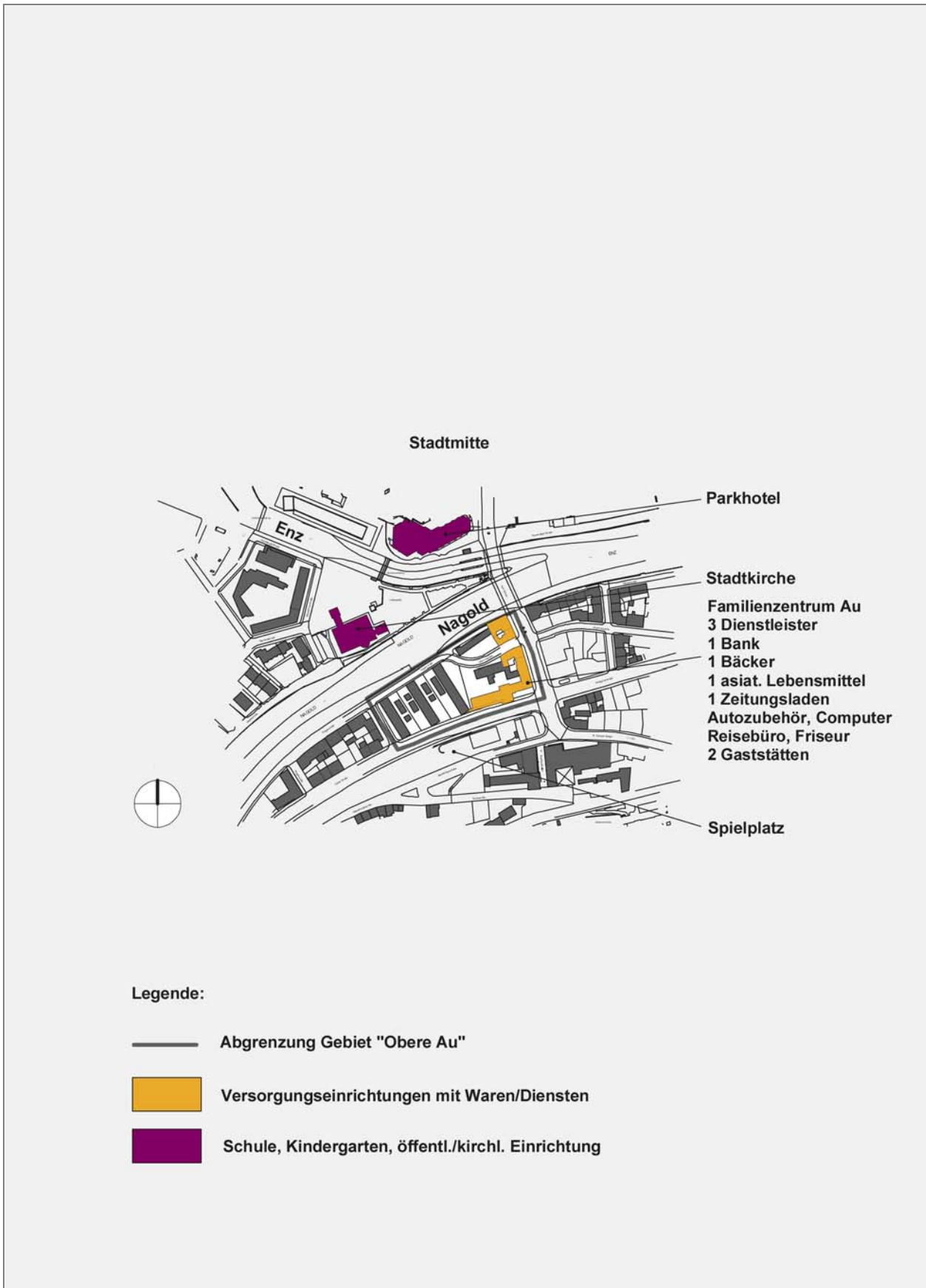


Abbildung 5.10-2. Lageplan *Obere Au*, M 1:6.000; Datenbasis: Stadtverwaltung Pforzheim

Stadt

Der Name „Pforzheim“ stammt ursprünglich vom römischen Wort „portus“, Hafen. In Pforzheim fließt der Fluss Nagold in den Fluss Enz. Pforzheim ist das Oberzentrum der Region Nordschwarzwald und hat 119.000 Einwohner. Die Stadt befindet sich zirka 37 km westlich von Stuttgart und 25 km östlich der Stadt Karlsruhe. Pforzheim verfügt über eine der höchsten Industriedichten des Landes und ist gleichzeitig Ausgangspunkt für den Schwarzwald-Tourismus. Die Stadt ist an die Autobahn A 8 angeschlossen. Die starken Höhenunterschiede in der Topographie beschränken die Planungsmöglichkeiten in Pforzheim: So ist es beispielsweise kaum möglich, den Verkehrsfluss durch die Stadt (3 Bundesstraßen laufen durch Pforzheim) zu ändern.

Das Pforzheimer Stadtzentrum wurde während des 2. Weltkrieges stark zerstört (zirka 80 % des Wohnraumes der Stadt). Nach dem Krieg konzentrierte man sich zunächst darauf, die innerstädtischen Flächen wieder zu bebauen. Oft wurde auf Grundlage des alten Stadtgrundrisses wieder aufgebaut, denn zumindest die Leitungssysteme lagen unbeschädigt unter den Straßen. Es ist eine Pforzheimer Besonderheit, dass die Nachkriegsbauten nicht nach den Prinzipien „Licht-Luft-Sonne“ der Moderne in typischer Zeilenform, sondern meist auf den vorkriegszeitlichen Blockstrukturen errichtet wurden. Deshalb existieren heute viele über die Stadt verteilte kleinere Gebäudegruppen aus dem Zeitraum 1945 – 65, jedoch gibt es keine größere zusammenhängende Siedlung am Stadtrand aus dieser Zeit. Große, zusammenhängende Wohnsiedlungen an dezentralen Standorten wurden in Pforzheim erst in den 70-er Jahren errichtet, als alle innerstädtischen Flächen wieder belegt waren.

Pforzheim profitierte laut Stadtverwaltung in den letzten Jahren vor allem von der Zuwanderung junger Ausländer.

Entwicklung des Wohnungsmarktes²

Pforzheim gehört hinsichtlich der Wohnungsnachfrage- und Bevölkerungsentwicklung von den 11 Fallstudienstädten in Baden-Württemberg zu den zukünftig wachstumsschwächsten Städten.

Zwar wuchs die Bevölkerung zu Beginn der 1990er Jahre durch Wanderungen noch stark an, jedoch war diese Entwicklung von einer zurückgehenden Dynamik gekennzeichnet. Im natürlichen Saldo zeigte sich in der jüngeren Vergangenheit fast durchgehend eine negative Entwicklung. Nach der Prognose des Statistischen Landesamtes wird die Bevölkerung noch bis 2010 geringfügig weiter wachsen und danach in eine Phase der Stagnation eintreten. Gleichzeitig wird das Geburtendefizit weiter zunehmen. Im Zuge dieser Entwicklung wird die Bevölkerung Pforzheims stark altern. Im Jahr 2020 werden die über 65-Jährigen ca. 23 % der Bevölkerung stellen, das sind etwa 6 % mehr als noch 1990. Pforzheim weist damit den höchsten Anteil von Personen

² Für eine ausführliche Darstellung der demographischen Entwicklung und der Entwicklung des Wohnungsmarktes bis 2020 siehe Anlagenband des IÖR, Dresden.

dieser Altersklasse aller Fallstudien auf. Die Anzahl der in Pforzheim wohnenden jüngeren Menschen wird deutlich rückläufig sein.

Im Zeitraum 2001 bis 2020 werden in Pforzheim ca. 3.800 Haushalte zusätzlich mit Wohnraum zu versorgen sein. Dieser entstehende Wohnungsbedarf muss sowohl für die älteren Einwohner durch Wohnungsumbau im Bestand als auch durch Neubau realisiert werden. Die sehr niedrigen Fertigstellungszahlen seit 1999 werden zur Deckung der zukünftigen Nachfrage jedoch kaum ausreichen. Dieses Problem könnte sich durch erhöhte Wohnungsabgänge von Wohnungen aus den 50-er und 60-er Jahren verschärfen.

Da sich die älteren Haushalte eher passiv auf dem Wohnungsmarkt verhalten, ist für die zukünftige Wohnungsmarktsituation insbesondere die Entwicklungsdynamik der jüngeren Haushalte entscheidend. Für Pforzheim gilt dabei, dass die Anzahl der Familienhaushalte mit Kindern ab 2010 deutlich abnehmen und im Jahr 2020 fünf Prozent unterhalb der Zahl von 2001 liegen wird. Die Anzahl der „jüngeren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ verringert sich bis 2015 deutlich. Danach ist jedoch wieder mit einer positiven Entwicklung der Zahl der Haushaltsgründer zu rechnen. Das Haushaltswachstum findet fast ausschließlich in der Nachfragergruppe der „älteren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ statt. Diese Haushalte sind jedoch meist mit angemessenem Wohnraum bereits versorgt.

Die Baualtersklasse der 1950er und 1960er Jahre dominiert mit 41 % die Baualtersstruktur in Pforzheim. Nur Mannheim besitzt von den untersuchten Städten einen höheren Anteil. Gleichzeitig ist der Anteil der Neubauwohnungen mit lediglich 15 % am Gesamtwohnungsbestand gering. Für eine Übergabe von Wohneigentum an die nächste Generation durch Verkauf oder Vererbung wird in Pforzheim zukünftig kein besonders hohes Nachfragerpotenzial durch junge und Haushalte mit Familien vorhanden sein. Für weniger nachfragegerechte Bestände macht sich deshalb ein Umbau notwendig, um lokale Leerstände in „Problemgebieten“ zu vermeiden.

Lage der Siedlung

Das Gebiet *Obere Au* liegt sehr zentral und landschaftlich reizvoll am südlichen Ufer der Nagold, nahe dem Zufluss in die Enz. *Obere Au* wird als nördlicher Rand der Südoststadt gesehen und war früher die „Flößervorstadt“. Von daher leitet sich die Bezeichnung *Au* ab. Das Gebiet *Obere Au* wird aus einem Keil zwischen der am Wasser verlaufenden Pflügerstraße und der stark befahrenen Calwer Straße gebildet. Die beiden Straßen münden in die Kreuzstraße, die über die Nagold zum Zentrum führt. Vom Gebiet *Obere Au* blickt man nach Norden über die Nagold auf die Stadtkirche und das Parkhotel. Direkt dahinter liegt die Pforzheimer Innenstadt mit Stadthalle, Stadttheater, Rathaus und Einkaufsmöglichkeiten. Von *Obere Au* sind es nur wenige Gehminuten zu Marktplatz, Rathaus, Bahnhof und zu verschiedenen Schulen. Die Qualität der Wohnlage in *Obere Au* differiert trotz der kleinen Fläche, die das Gebiet einnimmt, sehr stark: Wohnun-

gen, die sich zur viel befahrenen Calwer Straße orientieren, sind als relativ unattraktiv einzustufen, während Wohnungen zur Nagold als ungleich hochwertiger betrachtet werden können.

Struktur

Eine eingeschossige, die Calwer Straße begleitende Zeile als Geschäfts- bzw. Ladenzentrum wird von einem Punkthochhaus unterbrochen. An der Kreuzung Calwer-/Kreuzstraße schließt sich ein fünfgeschossiger Wohnungsbau an die Geschäftszeile an. Das Erdgeschoss ist durchgängig gewerblichen Nutzungen vorbehalten. Das Gebiet *Obere Au* bildet (außer drei für die Nachkriegszeit typischen Gebäudezeilen, die senkrecht zur Straße stehen) eine geschlossene Raumkante zur Calwer Straße und öffnet sich zum Teil zur Nagold. Das Gebiet ist am Fluss und zwischen den Gebäudezeilen sehr gut durchgrünt. Es wurde in das Landessanierungsprogramm aufgenommen (Laufzeit: 2000 – 2007), die Gebäude werden derzeit saniert, vor allem die Uferkante der Nagold soll als Promenade ausgestaltet werden. Der Fluss wurde bereits „renaturiert“.

Infrastruktur/Soziales Leben

In der Erdgeschosszone an der Calwer Straße und der Kreuzstraße befinden sich verschiedene Waren- und Dienstleistungsanbieter wie ein asiatischer Lebensmittelladen, ein Reisebüro, ein Bäcker, zwei einfache Gaststätten und ein Zeitungsladen. Nachdem sich einige Geschäfte nicht halten konnten, wurde von vier verschiedenen sozialen Trägern das *Familienzentrum Au* mit Betreuungsangeboten wie Mittagstisch, Hausaufgabenhilfe, Nachhilfe etc. etabliert. Die Bewohnerschaft von *Obere Au* soll so besser an ihren Wohnort gebunden werden und integriert werden. Auf der gegenüberliegenden Seite der Calwer Straße wie auch auf der anderen Uferseite der Nagold befindet sich jeweils ein Kinderspielplatz. Die stark befahrene Calwer Straße stellt für Kinder eine große Barriere dar, während der Spielplatz auf der anderen Seite der Nagold durch eine Fußgängerbrücke leicht erreichbar ist. *Obere Au* hat nach Meinung der Stadtverwaltung einen sehr schlechten Ruf in Pforzheim. Die Bevölkerungszusammensetzung wird von den Behörden als problematisch beschrieben: Neben sehr vielen Ausländern (36,1%), gibt es auch viele Alleinerziehende und einkommensschwache Haushalte.

Beurteilung der Siedlung aus Sicht der befragten Wohnungsbaugesellschaften

Vier Wohnungsbaugesellschaften besitzen nach unseren Informationen Geschossbauten in der Siedlung *Obere Au*. Allerdings kam nur eine unserer Bitte nach, sich an der Fragebogenuntersuchung zu beteiligen. Diese hat in dieser Siedlung einen Bestand von 6 Geschossbauten mit insgesamt 119 Wohneinheiten.

Die Gesellschaft gibt an, in einem Teil der Gebäude die Böden, die Sanitäranlagen, die Elektroinstallation, die Fassade erneuert und für eine bessere Wärmedämmung gesorgt zu haben. Aller-

dings wurde in keinem Gebäude die Heizungsanlage modernisiert, was als eher ungewöhnlich einzustufen ist, da letzteres zu den Standardmodernisierungsmaßnahmen gehört, die von immerhin 74 % der Wohnungsbaugesellschaften zumindest in einem Teil der Gebäude bereits durchgeführt wurden. Möglicherweise ist dies ein Grund dafür, dass die Wohnungsbaugesellschaft den Anteil an „typischen 50-er Jahre Wohnungen“ in ihrem Bestand als *Hoch* und die Zahl der Wohnungen, die man als *modernen Standards entsprechend* bezeichnen könnte, als *Gering* einstuft. Auf der anderen Seite werden die Wohnungen nicht so negativ gesehen, dass sie nur noch „abgewohnt“ werden oder im Extremfall sogar abgerissen werden sollten. Die Zahl der Wohnungen, für die sich Anpassungsinvestitionen lohnen würden, wird immerhin als *Mittel hoch* bezeichnet.

Die Gesellschaft berichtet von einer eher *Geringen* Fluktuation (möglicherweise mitbedingt durch den überproportional hohen Anteil an über 65-Jährigen) in ihren Wohnungen und einer *Mittel hohen* Nachfrage, wobei die Mietpreise als im *Mittleren Bereich* des Mietspiegels liegend bezeichnet werden. Die Zahl der Mieter ausländischer Herkunft schätzt sie als eher *Unter dem Bevölkerungsdurchschnitt* liegend ein, während Mieter aus unteren Einkommenschichten dem *Bevölkerungsdurchschnitt entsprechend* repräsentiert seien. Beides zusammen – geringer Ausländeranteil, normaler Anteil an einkommensschwachen Haushalten - dürfte ein wesentlicher Grund dafür sein, dass die Wohnungsbaugesellschaft das Image der Siedlung als *Eher gut* bezeichnet. Sie unterscheidet sich damit von der Meinung der Stadtverwaltung, die die *Obere Au* generell als ein sehr problematisches Wohngebiet betrachtet und von einer ungünstigen Bevölkerungszusammensetzung mit vielen Alleinerziehenden, Ausländern und einkommensschwachen Haushalten berichtet. Möglicherweise besitzt die befragte Wohnungsbaugesellschaft vor allem Wohnungen in der guten Wohnlage der Siedlung mit Blick auf die Nagold, die auch von der Stadtverwaltung als ein eher attraktiver Teil dieses Wohngebietes betrachtet wird.

Probleme für die zukünftige Entwicklung der Siedlung sieht die befragte Wohnungsbaugesellschaft vor allem im sozialen, weniger im städtebaulichen Bereich. Sie befürchtet, dass die bereits jetzt zu beobachtende Überalterung dieser Siedlung in den nächsten Jahren noch zunehmen dürfte und fordert ein verstärktes Engagement der Kommune, um vermehrt junge Familien anzusiedeln. Zu diesem Zweck wünscht sie sich nicht nur mehr kommunale Unterstützung, sondern auch höhere staatliche Förderquoten.

Auch sollte die Kommune mit dazu beitragen, das drängende Parkierungsproblem in der Siedlung in den Griff zu bekommen.

Unter baulichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten befürchtet die befragte Wohnungsbaugesellschaft, dass einfacher Wohnraum der Art, wie sie ihn in der Siedlung heute noch anbietet, in Zukunft nicht oder nur schwer vermietbar sein dürfte. Auf der anderen Seite sieht sie das größte Plus von *Obere Au* in der innenstadtnahen Lage, die diese Siedlung auch zukünftig für Wohnungssuchende noch ausreichend attraktiv machen könnte.

Da die Gesellschaft offensichtlich keine Aus- und Umbauten in ihrem Teil der Siedlung plant, sieht sie auch nicht die Notwendigkeit für irgendwelche Änderungen des Bebauungsplans. Das gleiche gilt für Maßnahmen auf Seiten des Gesetzgebers zum Thema „Nachkriegssiedlung“, für die es ihrer Meinung nach keine Veranlassung gibt.



Abbildung 5.10-3-4. Das Gebiet *Obere Au* beginnt am nördlichen Rand der Südoststadt, am Südufer der Nagold und der Enz.



Abbildung 5.10-5-6. Die Räume zwischen den Gebäudezeilen sind gut durchgrünt und werden zum Teil auch zur Parkierung genutzt.



Abbildung 5.10-7-8. Die *Obere Augasse*.



Abbildung 5.10-9-10. Die Pflügerstraße an der Nagold: Die Qualitäten des Gebiets *Obere Au* sollen im Rahmen des Landessanierungsprogramms besser herausgearbeitet werden: Eine Beziehung zum Wasser soll hergestellt und die Straße zu einer Promenade umgestaltet werden.

Probleme und Schlussfolgerungen

- **Demographische Entwicklung**

Die demographische Entwicklung der Gesamtstadt ist als problematisch zu beschreiben. Die Bevölkerung altert im Vergleich zu den anderen zehn Fallstudien – außer Mannheim – am extremsten, die Nachfrage junger Haushalte nach Wohnraum ist überwiegend rückläufig.

- **Image der Siedlung**

Das Gebiet *Obere Au* hat aus Sicht der Stadtverwaltung – im Gegensatz zur Sicht der Wohnbaugesellschaft – ein sehr schlechtes Image. Die Bevölkerungszusammensetzung mit vielen Alleinerziehenden, Ausländern und einkommensschwachen Haushalten wird als problematisch angesehen. In der Südstadtschule, deren Einzugsgebiet auch die *Obere Au* ist, ist beispielsweise der Ausländeranteil mit beinahe 70% in den Klassen sehr hoch. In *Obere Au* gibt es keinen Bürgerverein.

Das Image der Wohnungen, die sich zur Nagold und nicht zur viel befahrenen Calwer Straße orientieren, scheint – zumindest läßt sich das aus den Antworten der befragten Wohnbaugesellschaft schließen, nicht ganz so schlecht. Hier dominiert das Problem des hohen Seniorenanteils unter den Bewohnern.

- **Wohnungsgemeinschaft/Wohnungszuschnitte**

Durch die Wiederholung derselben Gebäudetypen besteht ein sehr einseitiges Wohnungsgemeinschaft nicht sonderlich attraktiver Wohnungszuschnitte. Das 9-geschossige Gebäude hat zudem einen nur schwer veränderbaren Grundriss. Eine Änderung des Wohnungsgemeinschaft und eine Änderung der Wohnungszuschnitte wäre dem Gebiet *Obere Au* sicherlich zuträglich.

- **Versorgung**

Die Nahversorgung innerhalb des Quartiers ist auf Grund der Nähe zum Stadtzentrum ausgezeichnet.

- **Kindergerechtes Wohnumfeld/Zäsuren durch den Verkehr**

Die stark befahrenen Straßen führen zu Zäsuren. Abgesehen vom Problem der dadurch sowieso verursachten Lärm- und Geruchsimmissionen können Kinder kaum unbeaufsichtigt zum Kinderspielplatz an der gegenüberliegenden Straßenseite gelangen.

- **Unterbringung des ruhenden Verkehrs**

Die Parkplatzsituation mit 0,32 Stellplätzen pro Haushalt ist zunächst alarmierend. Die Stadtverwaltung reagierte darauf mit zwei Vorschlägen, einem Parkhaus an der Calwer Straße auf bzw. unter der Fläche des Spielplatzes und der Einführung eines automatischen Parkierungssystems. Es ließen sich jedoch keine Partner zur Finanzierung der Projekte finden. Der Druck nach einer Änderung der Parkplatzsituation ist laut Stadtverwaltung jedoch nicht so groß wie zunächst angenommen, da viele der Bewohner kein eigenes Auto besitzen. Um eine andere Mieterklientel in das Gebiet *Obere Au* einwerben zu können, ist eine Verbesserung des Parkplatzangebotes allerdings unumgänglich.

- **Steuerung**

Die Außenräume sowie die bestehende Baustruktur werden mit Hilfe des Landessanierungsprogramms saniert und umgestaltet. Von Seiten der Stadtverwaltung besteht die Hoffnung, dass es dadurch zu einer besseren Durchmischung verschiedener sozialer Schichten kommt und auch sozial besser gestellte Haushalte zuziehen. Ein Strukturwandel in sozialer Hinsicht ist von der Stadt sehr gewünscht. Jedoch hat die Stadtverwaltung nur sehr beschränkte Möglichkeiten, steuernd auf diesen Prozess einzuwirken, da die Gebäude in Besitz verschiedener Wohnbaugesellschaften sind, die unterschiedliche Ziele verfolgen. Seitens der Stadtverwaltung besteht ein großes Interesse, die Bewohnerschaft an formellen Verfahren vermehrt zu beteiligen, damit die Entwicklung des Gebietes als ein „gemeinsamer Prozess“ verstanden werden kann und dauerhafte Strukturen entstehen können.

- **Flächengewinne**

Das Gebiet *Obere Au* ist relativ dicht bebaut. Das Thema der Flächengewinne ist im Vergleich zu den sozio-strukturellen Problemen und dem Problem, das Gebiet als Wohngebiet zu erhalten, zu vernachlässigen. Durch die innerstädtische Lage am Fluss sollen neben der Wohnqualität auch urbane stadträumliche Qualitäten wie die Neugestaltung der Uferzone entwickelt werden.

- **Maßnahme: Programm „Soziale Stadt“**

Die Stadterneuerungsstrategie sieht für die Innenstadt von Pforzheim eine intensivere Wohnnutzung durch einkommensstarke Haushalte vor. Dieses Ziel kann in *Obere Au* in überschaubarer Zeit nicht erreicht werden. Es muss überlegt werden, wie das Gebiet trotz vielfacher Probleme in den geplanten Prozess aufgenommen werden kann. Ziel sollte deshalb sein, in einem größer geschnittenen Handlungsfeld die Integration verschiedener Einkommensgruppen, Altersschichten und Nationalitäten voranzutreiben. Maßnahmen zur Integration der Bewohnerschaft im Gebiet *Obere Au* werden für notwendig erachtet.

Das Programm „Soziale Stadt“ wird in Pforzheim (zunächst mit dem Gebiet *Oststadt*) als sehr positiv und gewinnbringend angenommen. Es ist zu empfehlen, das Programm auch für *Obere Au* einzusetzen. Die derzeitigen Modernisierungsmaßnahmen sind ein erster Schritt.

- **Maßnahme: Minderung der Immissionen durch den Verkehr**

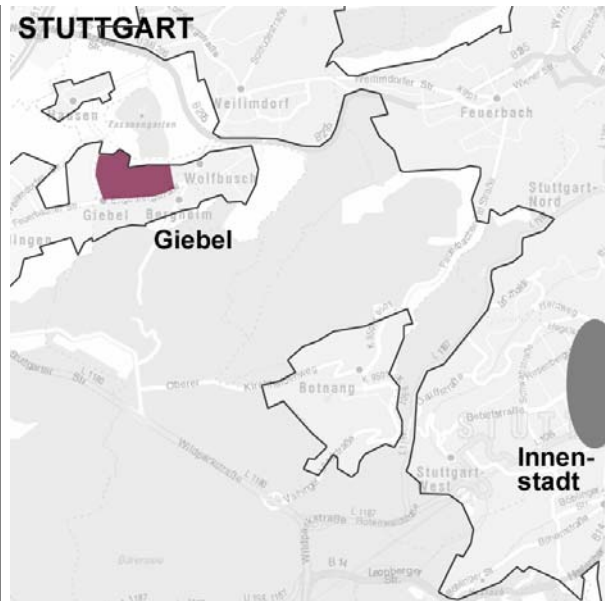
Auf längere Sicht sollte *Obere Au* Teil eines Programms für Lärmschutz und Immissionsentlastung innerstädtischen Wohnens werden, um die Wohnqualität wie auch die Verkehrssicherheit zu erhöhen.

- **Maßnahme: Zusammenarbeit Stadtverwaltung Wohnungsbaugesellschaft**

Eine enge Zusammenarbeit der Stadtverwaltung mit den betreffenden Wohnbaugesellschaften und die Definition gemeinsamer Ziele für das Gebiet *Obere Au* ist anzustreben.

5.11 Stuttgart, Giebel ¹

<i>Aufsiedlungszeitraum</i>	1953 – 1964
<i>Bruttobauland</i>	ca. 60 ha ca. 37 ha (Untersuchungsgebiet)
<i>Einwohnerzahl</i>	6.943 (1962) 4.771 (2004) 4.149 (2004, Untersuchungsgebiet)
<i>Einwohnerverlust</i>	31,3 %
<i>Zahl der Haushalte</i>	2.425 HH (2004)
<i>Zahl der Wohneinheiten (WE)</i>	2.400 (2000) 2.268 (2004) 2.105 (2004, Untersuchungsgebiet)



<i>Anzahl Freist. Einfamilienhäuser und Reihenhäuser im Untersuchungsgebiet (WE)</i>	303
<i>Anzahl Geschosswohnungen im Untersuchungsgebiet (WE)</i>	1.802

<i>Eigentümer im Untersuchungsgebiet</i>	16 %
<i>Mieter im Untersuchungsgebiet</i>	84 %

<i>Anteil über 65-Jähriger</i>	25,7 % (2004)
<i>Anteil ausländischer Bewohner</i>	19,9 % (2004)

<i>Kommunale Steuerung</i>	<ul style="list-style-type: none"> Keine durchgängige Aktualisierung der B-Pläne; Regelung nach § 34, „Sich Einfügen“
<i>Ergriffene und geplante Maßnahmen</i>	<ul style="list-style-type: none"> Vorbereitende Untersuchung/Antrag zur Aufnahme ins Programm „Soziale Stadt“
<i>Forschungs- und Entwicklungsbedarf</i>	<ul style="list-style-type: none"> Wirkung des Programms „Soziale Stadt“

¹ In dieser Untersuchung wurde die bauliche Erweiterung der 70-er Jahre, der *Wohnpark Solitude*, nicht berücksichtigt, da das Baualter nicht in den von uns gewählten Untersuchungszeitraum fällt und die Gebäude eine gänzlich andere Baustruktur aufweisen (siehe Unterkapitel „Struktur“). Deshalb sind manche Daten mit „Untersuchungsgebiet“ gekennzeichnet, die übrigen Daten beziehen sich auf das gesamte Gebiet *Giebel*.



Abbildung 5.11-2. Lageplan *Giebel*, M 1:6.000, Datenbasis: Stadtverwaltung Stuttgart

Die Stadt

Die Landeshauptstadt Stuttgart ist mit 590.000 Einwohnern die größte Stadt Baden-Württembergs. Sie ist Zentrum eines der wirtschaftsstärksten Verdichtungsräume Deutschlands. „Stuttgart hat in der Zeit von 1950 bis 1970 22 Neubaugebiete auf einer Fläche von insgesamt 830 ha erschlossen. Damit konnte in Zusammenarbeit mit verschiedenen Wohnungsbaunehmen Wohnraum für fast 100.000 Einwohner angeboten werden ... Heute leben noch 71.000 Menschen in diesen Wohnsiedlungen, das sind etwa 13 % der Stuttgarter Bevölkerung. ... Familien sind anteilmäßig immer weniger stark vertreten, eine Situation, die nicht allein auf die demographische Entwicklung zurückzuführen ist. Andererseits ist der Anteil der Senioren, Ausländer und Alleinerziehenden überproportional stark gestiegen, sodass Fachleute von einer nicht mehr ausgewogenen Bevölkerungsstruktur sprechen. Infolge der sich wandelnden Gesellschaft sind die städtebaulichen Leitbilder der 50-er und 60-er Jahre nicht mehr zeitgemäß.“²

Entwicklung des Wohnungsmarktes³

Stuttgart gehört hinsichtlich der Wohnungsnachfrage- und Bevölkerungsentwicklung von den elf untersuchten Städten in Baden-Württemberg zu den eher weniger dynamischen.

Das Bevölkerungswachstum Stuttgarts zwischen 1990 und 2003 wurde ausschließlich durch Wanderungsgewinne hervorgerufen. Der natürliche Saldo war weitgehend ausgeglichen. Nach der Prognose des Statistischen Landesamtes wird es bis 2020 ein geringes Bevölkerungswachstum geben, welches bis 2020 gegen Null sinkt. Gleichzeitig wird die Bevölkerung Stuttgarts auch altern. Im Jahr 2020 werden die über 65-Jährigen ca. 19 % der Bevölkerung stellen, das sind etwa 3 % mehr als noch 1990. Des Weiteren nimmt auch die Bedeutung der 40- bis 65-Jährigen in ähnlicher Größenordnung zu. Durch die Anziehungskraft der Großstädte für junge Menschen (z.B. Studenten, junge Arbeitnehmer) wird sich die Alterung im Vergleich zu den anderen Städten eher gering halten.

In Stuttgart werden bis zum Jahr 2020 gegenüber 2001 knapp 18.000 Haushalte zusätzlich mit Wohnraum zu versorgen sein. Dieser Wohnungsbedarf muss sowohl durch Wohnungsumbau im Bestand, als auch durch Neubau realisiert werden. Die Fertigstellungszahlen der letzten Jahre würden auch ohne Berücksichtigung der Wohnungsabgänge zur Deckung der zukünftigen Nachfrage keinesfalls ausreichen. Dabei ist der Ersatzbedarf durch Wohnungsabriss, Zusammenlegungen und Umnutzungen nicht einbezogen. Aufgrund der relativ alten Bausubstanz in Stuttgart wird der Ersatzbedarf aber zukünftig ansteigen.

² Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtplanungsamt: Arbeitspapiere zur Stadtentwicklung – Stuttgarter Neubaugebiete der Jahre 1950 bis 1970, Juli 2000, Vorwort, S. 4.

³ Für eine ausführliche Darstellung der demographischen Entwicklung und der Entwicklung des Wohnungsmarktes bis 2020 siehe Anlagenband des IÖR, Dresden.

Da sich die älteren Haushalte eher passiv auf dem Wohnungsmarkt verhalten, ist für die zukünftige Wohnungsmarktsituation insbesondere die Entwicklungsdynamik der jüngeren Haushalte entscheidend. Für Stuttgart zeigt sich, dass sich die Zahl der Familienhaushalte mit Kindern bis 2007 nur geringfügig erhöhen wird, danach nimmt die Zahl dieser Nachfragergruppe leicht ab und fällt ab dem Jahr 2016 unter das Niveau von 2001. Die Anzahl der jüngeren Ein- und Zweipersonenhaushalte verringert sich bis zum Jahr 2015 relativ stark und steigt danach wieder minimal an.

Für eine Übergabe von Wohneigentum an die nächste Generation durch Verkauf oder Vererbung wird in Stuttgart zukünftig ein geringeres Nachfragerpotenzial durch junge Familien und Haushalte vorhanden sein. Für weniger nachfragegerechte Bestände wird deshalb ein Umbau notwendig sein. Da die älteren Haushalte in Stuttgart nur geringfügig anwachsen, wird hier der altersgerechte Umbau der Bestände weniger notwendig sein als in anderen Städten Baden-Württembergs. Wichtiger erscheinen eher Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen zur Anpassung der Wohnungen an die Bedürfnisse der heutigen Eigentümersbildner und Wohnungsnutzer.

Lage der Siedlung

„Die Ausdehnung des ... Wohngebiets *Stuttgart-Giebel* ... wird im Westen von der Gemarkungsgrenze der Städte Stuttgart und Gerlingen, im Norden und Osten von der Bebauungsgrenze bestimmt. Die südliche Abgrenzung bildet die Engelbergstraße. ... Im Norden schließen sich Sportgelände, Dauerkleingärten, landwirtschaftliche Nutzflächen und der Fasanengarten (mit Trimm-Dich-Pfad) an. Im Süden folgt jenseits der Engelbergstraße der Stadtteil Bergheim und das große Waldgebiet rund um das Schloss Solitude.“⁴ Die Erschließung erfolgt durch die Stadtbahnlinie U6, mit der man innerhalb zirka 20 Minuten das Stadtzentrum Stuttgarts erreicht und zirka fünf Minuten nach Gerlingen oder Weilimdorf benötigt. Die gleichzeitig stadt- und naturnahe Lage ist als sehr positiv zu bewerten.

Struktur

„Der Stadtteil *Giebel* besteht überwiegend aus Geschosswohnungsbau in Zeilenbauweise mit bis zu fünf Stockwerken. Die einzelnen Wohnblocks fassten ursprünglich 50 bis 60 Wohneinheiten (zumeist Zwei- bis Dreizimmerwohnungen) mit Abstell- und Trockenräumen im Dachgeschoss. Es gibt eine klare räumliche Trennung zwischen den Geschossbauten und den Ein- und Zweifamilienhäusern. Letztere liegen nördlich der evangelischen Kirche und werden durch einen schmalen öffentlichen Grünstreifen vom Bereich des Geschosswohnungsbaus getrennt. Einzige Ausnahme in diesem nördlichen Bereich ist das 12-stöckige ‚Sandbuckel-Hochhaus‘ ..., das 1960

⁴ Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtplanungsamt: Arbeitspapiere zur Stadtentwicklung – Stuttgarter Neubaugebiete der Jahre 1950 bis 1970, Juli 2000, S. 23f.

fertiggestellt wurde. Ein anderer Hochhauskomplex am Ostrand von *Giebel* ist eine bauliche Ergänzung aus den 70-er Jahren, der sogenannte ‚Wohnpark Solitude‘. ... *Giebel* ist durch große, begrünte Baugrundstücke gekennzeichnet. Der Baumbestand ist „ausgewachsen“. Innerhalb des Gebiets befindet sich eine öffentliche Grünanlage mit Kinderspielplatz.“⁵

Infrastruktur/Soziales Leben

Es sind hohe Seniorenanteile in *Giebel* zu verzeichnen (25,7 % über 65-Jährige im Jahre 2004). Der Anteil der Bewohner ausländischer Herkunft (1970: 2,9 %; 2000: 20,8 %) sowie der Anteil der Sozialhilfeempfänger steigt. Insgesamt lässt sich das Untersuchungsgebiet grob in zwei Gruppen unterteilen: Vor allem in den nördlich gelegenen Einfamilienhäusern leben sehr viele, alt eingesessene Senioren deutscher Nationalität, während eine jüngere Bewohnerschaft oftmals ausländischer Herkunft die Geschosswohnungen im Süden der Siedlung bewohnt. Konflikte gibt es zwischen alteingesessenen Bewohnern und neu Zugezogenen, die noch wenig Verbindung mit der Siedlung haben. Auch die Wohnzufriedenheit spiegelt diese Teilung wieder: Im Gebiet der Geschosswohnungen (vor allem im Kröten- und Lurchweg und in der Mittenfeldstraße Ost) ist die Unzufriedenheit mit der Wohnsituation hoch. Die Bewohner der Einfamilienhäuser dagegen sind sehr zufrieden mit ihrer Wohnsituation.⁶

„Die Einzelhandelsversorgung des Stadtteils *Giebel* ist vor allem bei kurz- und mittelfristigen Gütern als gut zu bezeichnen. Es gibt ein relativ großes Ladenzentrum mit Ortskerncharakter am Ernst-Reuter-Platz, zwei kleinere Ladenzeilen an der Mittenfeldstraße und seit 1997 einen Wochenmarkt. Insbesondere das Versorgungsangebot des Ernst-Reuter-Platzes wird auch von Bewohnern aus Stuttgart-Bergheim und Gerlingen genutzt.“⁷ Beim Gang durch das Gebiet sind jedoch einige leerstehende Ladenflächen auffällig. Die Außenräume sehen zwar gepflegt aus, werden aber kaum genutzt.

Beurteilung der Siedlung aus Sicht der befragten Wohnungsbaugesellschaften

Insgesamt konnten wir in Erfahrung bringen, dass fünf Wohnungsbaugesellschaften Geschossbauten in *Giebel* besitzen. Immerhin drei von ihnen sandten einen ausgefüllten Fragebogen zurück. Die drei Gesellschaften haben 23, 35 und 4 Geschossbauten in *Giebel* mit insgesamt 369, 433 und 72 Wohneinheiten. Sie beurteilen ihren Bestand und die Siedlung insgesamt zum Teil recht unterschiedlich, was u. a. mit dem Sanierungsgrad ihrer Wohnungen und der Zusammensetzung ihrer Mieterschaft zusammen hängen dürfte.

⁵ Ebd., S. 24.

⁶ Protokoll der Bezirksratssitzung Weilimdorf, Vorstellung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung durch das Büro Weeber + Partner, 15.06.2005. Vgl. auch: Weeber + Partner, Institut für Stadtplanung und Sozialforschung: Vorbereitende Untersuchungen Stuttgart *Giebel* – Sozialstudie, Berlin/Stuttgart, 2005, S. 13ff.

⁷ Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtplanungsamt: Arbeitspapiere zur Stadtentwicklung – Stuttgarter Neubaugebiete der Jahre 1950 bis 1970, Juli 2000, S. 25.

Alle drei Gesellschaften haben in den letzten 10 Jahren ihren Gebäudebestand im üblichen Rahmen modernisiert, vor allem haben sie für eine bessere Wärmedämmung gesorgt und die Böden, die Heizungs- und Sanitäreinrichtungen, die Elektroinstallation, die Dächer und die Fassaden erneuert. Eine der drei Gesellschaften hat in einem Teil ihres Bestandes auch Aufzüge eingebaut und Balkone hinzugefügt, sowie, was sonst eher selten berichtet wird, Mietergärten eingerichtet. Diese relativ umfangreiche Sanierung mag ein Grund dafür sein, dass diese Gesellschaft den Anteil an „typischen 50-er Jahre Wohnungen“ als *Gering* und den Anteil der Wohnungen, die *Modernen Standards entsprechen*, als *Hoch* einstuft. Sie berichtet zudem, dass die Fluktuation in ihren Wohnungen *Gering* und die Nachfrage *Hoch* sei, dass sich die Mietpreise im *Oberen Bereich des Mietspiegels* bewegen und dass sie einen *Unterdurchschnittlichen* Anteil an Mietern ausländischer Herkunft und einen *Durchschnittlichen* Anteil an Mietern aus unteren Einkommensschichten/Sozialhilfeempfängern in ihren Wohnungen habe. Da beides - ein niedriger Ausländeranteil und ein geringer Anteil an einkommensschwachen Mietern - hoch positiv mit dem Image einer Siedlung korreliert (siehe zusammenfassender Bericht zur schriftlichen Befragung der Akteure) dürfte die Mieterzusammensetzung zusammen mit dem recht guten Sanierungsgrad der Gebäude mit ein Grund dafür sein, dass diese Gesellschaft das Image von *Giebel* als *Gut* einschätzt.

Die zwei anderen Gesellschaften sehen die Siedlung nicht ganz so positiv. Der etwas geringere Sanierungsgrad ihrer Wohnungen spiegelt sich darin wieder, dass sie den Anteil an „typischen 50-er Jahre Wohnungen“ als *Mittel* oder sogar als *Hoch* und den Anteil der Wohnungen, die *Modernen Standards entsprechen*, als *Niedrig* bezeichnen. Dennoch sind sie beide der Meinung, dass sich Anpassungsinvestitionen in ihren Bestand lohnen und dass nur wenige Gebäude in einem solch schlechten Zustand seien, dass sie abgerissen werden sollten. Die Fluktuation, die Nachfrage nach ihren Wohnungen und die Mietpreise, die sie erzielen, werden von diesen beiden Gesellschaften als eher durchschnittlich eingestuft, wobei die eine die Situation etwas negativer, die andere sie etwas positiver sieht. Dies spiegelt sich auch in der Meinung zum Image der Siedlung wieder: Die eine beurteilt das Image als *Eher gut*, die andere als *Eher schlecht*.

Insgesamt sehen alle drei Gesellschaften die Zukunftschancen dieser Nachkriegssiedlung, wenn sie an die nächsten 10-15 Jahre denken, recht positiv. So wird angenommen, dass die Nachfrage nach Wohnraum dieser Art im Wesentlichen gleich bleiben oder sogar noch zunehmen dürfte. Allerdings gibt es gewisse Bedenken, ob sich das Hochrüsten der Wohnungen auf moderne Standards auf die Dauer noch lohnen dürfte. Hinsichtlich sozialer Probleme befürchtet vor allem die Gesellschaft, deren Wohnraum wenig saniert ist, dass sich durch vermehrten Zuzug problematischer Mietergruppen, zumindest in einem Teil der Siedlung, soziale Brennpunkte entwickeln könnten. Von daher werden auch städtische Maßnahmen und staatliche Förderinstrumente gefordert, um vermehrt junge Familien in *Giebel* anzusiedeln, aber auch um den Wohnraum für die große Zahl von Senioren in *Giebel* altengerecht auszustatten. Des gleichen wünschen sich die

Gesellschaften auch die Unterstützung der Stadt, um die Parkplatznot zu beseitigen oder abzumildern und um die Versorgung der Siedlung mit Waren und Dienstleistungen sicherzustellen.

Änderungen des Bebauungsplans halten zwei der drei Gesellschaften für dringend notwendig, vor allem zur Zulassung von Nebenanlagen auf dem Grundstück, zur Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung und für Dachaus- oder Dachaufbauten. Vom Gesetzgeber fordern sie zudem die Änderung des Planungs- und Bauordnungsrechtes.

Im Zusammenhang mit dem Thema „Flächenreduktion bzw. Flächengewinn durch Nachverdichtung“ berichten alle drei Gesellschaften, dass sie bereits Wohnungen zusammengelegt, Wohnungen durch Aufstockung und Anbau vergrößert, Bauten abgerissen und durch Neubauten ersetzt bzw. mit Neubauten nachverdichtet hätten. Die Wohnfläche ist aber nur nach der Meinung einer Gesellschaft durch diese Maßnahmen *Deutlich größer* geworden, die anderen bezeichnen sie als *Ungefähr gleich geblieben*.

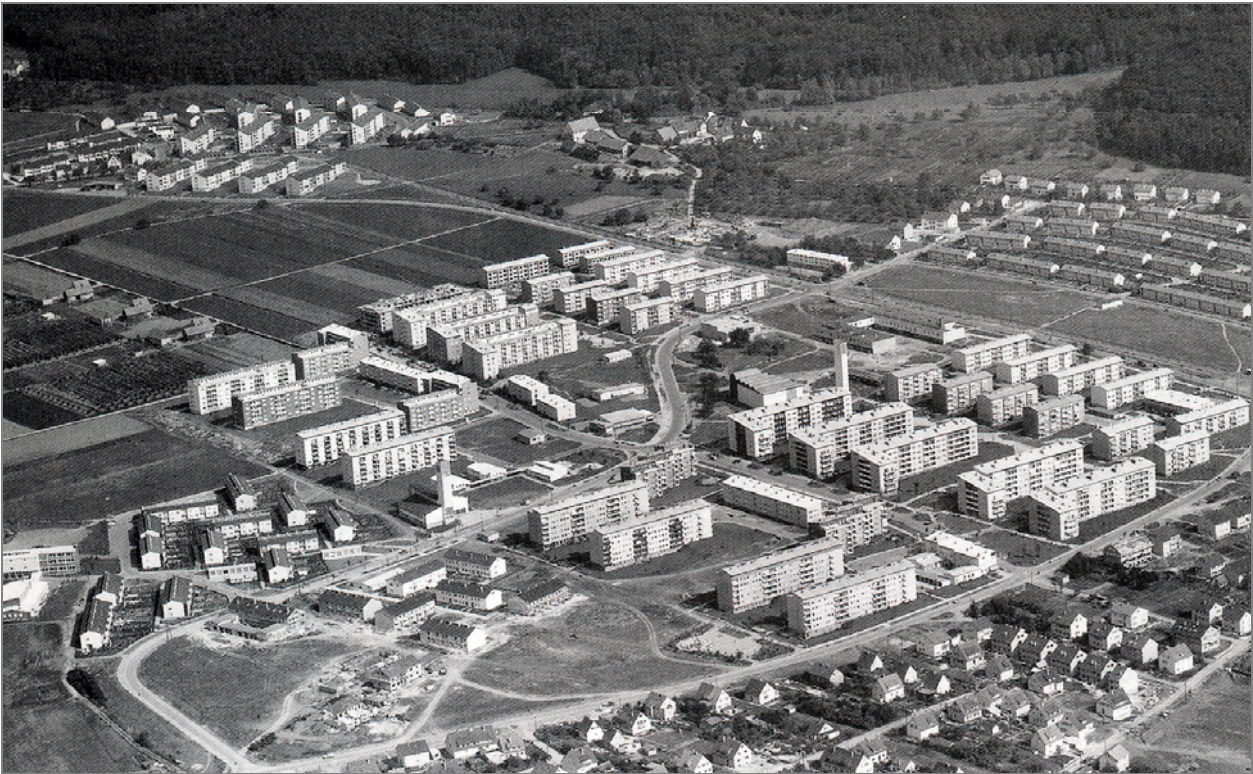


Abbildung 5.11-3. *Giebel* im Sommer 1958; Ansicht von Nordwesten; rechts im Vordergrund Gerlingen; rechts im Hintergrund die ebenfalls in den 50-er Jahren erbaute *Landsiedlung Bergheim*.



Abbildung 5.11-4. *Giebel* heute: Einige der Geschosswohnungsbauten sind sanierungsbedürftig.

Abbildung 5.11-5. Eingangsbereich; die Grünflächen werden kaum genutzt.



Abbildung 5.11-6-7. Ernst-Reuter-Platz, die Geschäfte in den Ladenzeilen stehen zum Teil leer, trotzdem ist das Angebot zur Grundversorgung recht gut



Abbildung 5.11-8-9. Grüne Wege zwischen den Zeilen
Abbildung 5.11-10-11. Sanierte Zeilen und Übergang der Siedlung zur Landschaft



Abbildung 5.11-12-13. Stellplatzmangel, Garagen

Probleme und Schlussfolgerungen⁸

- **Demographie und Nachfrageentwicklung**

In den nächsten Jahren ist auf Grund des hohen Altersdurchschnittes vermehrt mit Sterbefällen oder Wegzügen vor allem in den Reihenhäusern zu rechnen. Deshalb ist es wichtig, für diesen Bereich die rechtlichen Voraussetzungen für eine marktgerechte Anpassung zu schaffen (vgl. die Situation der Reihenhausbestände in *Hörnle*, Marbach a.N. und *Triumphstadt*, Aalen). Um für die Wohnungen im Geschoss neue Mieter einzuwerben und eine gute Mischung verschiedener Bewohnerschichten zu erreichen, sind weitreichende Umstrukturierungsmaßnahmen notwendig.

- **Wohnungsgemenge/Wohnungsgrößen**

Die Reihenhäuser sind heute bezüglich Nachfrage und Belegung noch eher unproblematisch, während bei den Geschosswohnungen – vor allem im Kröten- und im Lurchweg – ein großer Sanierungsbedarf existiert.

Das Wohnungsangebot ist im Bereich der Geschosswohnungen als unattraktiv und eintönig einzustufen. Um die Siedlung „zukunftsfähig“ zu gestalten, ist es wichtig, verschiedene Wohnungsangebote zu schaffen („Wahl: Stadtteil für Arme oder Durchmischung der Bewohnerschaft“⁹).

Laut Stadtverwaltung gibt es keine Wohnungsleerstände in *Giebel*; außerdem wurden schon Wohnungszusammenlegungen und Anbauten von Aufzügen und Balkonen durchgeführt. Einige der sehr sanierungsbedürftigen Gebäude im Krötenweg sollen rückgebaut werden. Der Abriss und Neubau der Gebäude soll sukzessiv erfolgen (auch auf Grund rechtlicher Grundlagen (§ 34 BauGB)). Im Rahmen der Zusammenlegung, der Sanierung und des Rückbaus ist laut Stadtverwaltung vor allem die Umsetzung der Bewohner problematisch.

Einige Gebäude im Südosten der Siedlung sind neu (saniert) oder noch in der Bauphase. Nachdem es für *Giebel* in sozialer Hinsicht sehr wichtig erscheint, das vorhandene Wohnungsangebot auszudifferenzieren, um verschiedene Bevölkerungsschichten anzusprechen, ist es schade, dass die bereits entstandenen Neubauten den alten Beständen in Außenwirkung und Wohnungsstruktur sehr ähneln.

- **Siedlungsbild**

Der zentrale *Ernst-Reuter-Platz* erscheint unbelebt, es gibt keine Außenbewirtschaftung, keine attraktiven Übergänge vom Geschäftsbereich (Ernst-Reuter-Platz) zum Wohnbereich. Die

⁸ Die Probleme und Schlussfolgerungen sind teilweise dem VU Bericht *Giebel* (s.v.) entnommen.

⁹ Zitat aus der Mitschrift der Bezirksratssitzung Weilimdorf, Vorstellung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung durch das Büro Weeber + Partner, 15.06.2005.

Räume zwischen den Geschosswohnungsbauten sind zwar sehr schön durchgrünt, werden jedoch kaum genutzt. Die Bewohner beklagen eine mangelnde Pflege der Außenräume.

- **Treffpunkte/Imagepflege**

Es gibt zu wenige „informelle Treffpunkte“ in der Siedlung, wie ein Cafe, in das man sich (unverbindlich) setzen könnte oder Ähnliches. Neu Zuziehende, die nicht gerade Kinder im Schul-, Kindergartenalter haben oder sich in einem Verein oder den beiden Kirchengemeinden engagieren möchten, haben kaum Orte, an denen sie andere Bewohner kennen lernen könnten. Alteingesessene haben viele Kontakte innerhalb der Siedlung, neu Zugezogene bekommen kaum welche.

- **Umbau barrierefreie Wohnformen**

Stuttgart bleibt im Verhältnis zu den anderen zehn untersuchten Städten eine relativ junge Bewohnerschaft erhalten. Der Ausbau von altersgerechten Wohnungen erscheint deshalb zunächst weniger dringlich. Mit den teilweise hohen Anteilen an Senioren in der Bewohnerschaft in *Giebel* ist die Unterstützung der älteren Generation mit verschiedenen Angeboten und eventuell auch altersgerechten Umbauten in den nächsten Jahren jedoch ein wichtiges Thema.

- **Unterbringung des ruhenden Verkehrs**

Die Stellplatzsituation in *Giebel* wird sowohl von der Stadtverwaltung als auch den Bewohnern als unzulänglich beschrieben.

- **Versorgung**

Die Versorgung in Giebel ist grundsätzlich als positiv zu bezeichnen. Es existieren aber einige Leerstände von Ladenflächen am Ernst-Reuter-Platz, die das nahe Umfeld und die Atmosphäre schwächen. Auch war die Versorgung laut Aussagen von Bewohnern in früheren Jahren besser. Sehr wichtig – vor allem für die ältere Generation – ist es deshalb, die dort vorhandenen Einzelhändler und Dienstleister zu stärken.

- **Kindergerechtes Wohnumfeld**

Es wird ein Mangel an öffentlichen Spielflächen festgestellt. Auch für Jugendliche fehlen ausreichende Freizeitangebote.

- **Steuerung**

Es existieren Bebauungspläne für Teilgebiete aus den Jahren 1964 bis 1970. Die Bebauungspläne der 50-er und 60-er Jahre sind größtenteils formell nichtig, da sie in nicht öffentlichen Sitzungen beschlossen wurden. In solchen Fällen ist § 34 BauGB anzuwenden. Es wird beurteilt, ob sich ein Vorhaben in die Umgebung „einfügt“. Befreiungen können nach § 34 nicht

erteilt werden. Die Aktualisierungen der Bebauungspläne wurden des Öfteren diskutiert, werden zur Zeit jedoch nicht verfolgt.

- **Flächengewinne**

Einheit der Siedlung und formale Ausprägung der Siedlung sehr deutlich, es geht in *Giebel* eher darum, die vorhandenen Wohnflächen (attraktiv) zu erhalten.

- **Maßnahme: Programm Soziale Stadt**

Um die Identifikation der Zugezogenen und künftig Zuziehenden mit dem Stadtteil zu stärken und den Stadtteil insgesamt aufzuwerten, ist die Anwendung des Programms Soziale Stadt sehr wichtig.

- **Maßnahme: Sanierung (oder Abriss) der Geschosswohnungen**

Im Rahmen der Abrisse im Krötenweg könnte das bestehende Wohnungsangebot ausdifferenziert werden.

- **Forschungsansatz**

Die umfangreichen anstehenden Maßnahmen in *Giebel* zur nachhaltigen Entwicklung der Siedlung prädestinieren das Projekt als Fallstudie der zweiten Stufe. Im Rahmen einer wissenschaftlichen Begleitung sollen im Wesentlichen folgende komplexen Sachverhalte analysiert und als Erfahrung über die Entwicklung von Nachkriegssiedlungen systematisch aufbereitet und bewertet werden.

Dabei ist das eingeleitete Verfahren für das Programm „Soziale Stadt“ ein wichtiger Forschungsgegenstand im Hinblick auf die Tauglichkeit dieses Instruments für die spezifischen Bedingungen von Nachkriegssiedlungen.

5.12 Zusammenfassung der Fallstudien

Situation der Siedlungen und der Bewohner

Im Folgenden werden Daten der gewählten Städte und Siedlungen tabellarisch dargestellt. Die Tabellen lassen den direkten Vergleich der Siedlungen untereinander, mit der zugehörigen Stadt und durchschnittlichen Werten des Landes Baden-Württemberg zu. Die Städte und Siedlungen sind wieder nach der vom IÖR vorgenommenen Gruppierung in drei Kategorien¹ geordnet.

Übersicht 1: Stadt, Bauzeit, Lage

	Raumkategorie	Anteil Wohnungen der Nachkriegszeit an Gesamtbestand*	Bauzeit	Lage
Baden-Württemberg		29,4%		
<i>Gruppe 1: Deutliches Haushaltswachstum bei konstanter Nachfrage durch jüngere Haushalte und Familienhaushalte</i>				
Stadt Biberach Mittelberg	Ländlicher Raum	33%	1945 - 1966	zentrumnah
Stadt Marbach Hörnle	Verdichtungsraum	32%	1958 - 1960	peripher
Stadt Neckarsulm Viktorshöhe	Verdichtungsraum	34%	1919 - 1965	zentrumnah
Stadt Reutlingen Orschel-Hagen	Verdichtungsraum	33%	1960 - 1967	peripher
<i>Gruppe 2: Sinkende Nachfrage durch jüngere Haushalte bei gleichzeitigem Haushaltswachstum</i>				
Stadt Aalen Triumphstadt	Verdichtungsbereich im ländlichen Raum	36%	1958 - 1964	peripher
Stadt Esslingen Zollberg	Verdichtungsraum	35%	1956 - 1961	peripher
Stadt Ludwigsburg Schlößlesfeld	Verdichtungsraum	37%	ab 1930 - 70er	zentrumnah
Stadt Waiblingen Rinnenäcker	Verdichtungsraum	35%	1953 (33) - 1959	peripher
<i>Gruppe 3: Sinkende Nachfrage durch jüngere Haushalte und Familien bei insgesamt schwachem Haushaltswachstum</i>				
Stadt Mannheim Schönau-Mitte	Verdichtungsraum	43%	1939 - 1960	peripher
Stadt Pforzheim Obere Au	Verdichtungsraum	42%	ab 1948	zentral
Stadt Stuttgart Giebel	Verdichtungsraum	35%	1953 - 1964	peripher

*Stand zur Volkszählung 1987 zuzüglich Baufertigstellungen, ohne Wohnungsabgang

Abbildung 5.12-1. Übersichtstabelle 1: Stadt, Siedlung, Bauzeit und Lage.

¹ Vgl. Kapitel 4.

Übersicht 2: Einwohner, Flächen, Haushalte/Wohneinheiten

	Einwohnerzahl	Fläche	EW/ha	Haushalte bzw. Wohneinheiten	Belegungsdichte
Baden-Württemberg	10.692.556	35751,7 qkm	3	4.844.927 WE	2,2 EW/WE
<i>Gruppe 1: Deutliches Haushaltswachstum bei konstanter Nachfrage durch jüngere Haushalte und Familienhaushalte</i>					
Stadt Biberach	32.203	72,2 qkm	4,5		
Mittelberg	1.834	41,66 ha	44	508 HH	3,6 EW/HH
Stadt Marbach	15.347	18,1 qkm	8,5		
Hörnle	1.636	17,20 ha	95,1	601 WE/790 HH	2,7 EW/WE
Stadt Neckarsulm	27.407	24,9 qkm	11		
Viktorshöhe	1.847	30,1 ha	61,4	ca. 840 WE	2,2 EW/WE*
Stadt Reutlingen	112.346	87,1 ha	12,9		
Orschel-Hagen	6.582	80 ha	82,3	2.958 WE/3.326 HH	2,2 EW/WE
<i>Gruppe 2: Sinkende Nachfrage durch jüngere Haushalte bei gleichzeitigem Haushaltswachstum</i>					
Stadt Aalen	66.990	146,5 qkm	4,6		
Triumphstadt	1.391	25,23 ha	72,5	580 WE	2,4 EW/WE
Stadt Esslingen	91.980	46,4 qkm	19,8		
Zollberg	5.147	65,57 ha	78,5	2.562 WE	2,0 EW/WE
Stadt Ludwigsburg	87.581	43,3 qkm	20,2		
Schleißlesfeld	5.137	62,79 ha	81,8	2969 HH	1,7 EW/HH
Stadt Waiblingen	52.887	42,8 qkm	12,4		
Rinnenäcker	2.484	48,74	50,1	ca. 1.130 WE	2,2 EW/WE*
<i>Gruppe 3: Sinkende Nachfrage durch jüngere Haushalte und Familien bei schwachem Haushaltswachstum</i>					
Stadt Mannheim	308.353	145,0 qkm	21,2		
Schönau-Mitte	2.783	36 ha	77,3	1252 WE	2,2 EW/WE
Stadt Pforzheim	119.046	98,3 qkm	12,1		
Obere Au	432	1,46 ha	295,9	247 WE/247 HH	1,7 EW/WE
Stadt Stuttgart	589.161	207,4 qkm	28,4		
Giebel	4.149	37 ha	112,1	2425 HH	2,0 EW/WE

* Auf Grund fehlender Daten wird die durchschnittliche Belegungsdichte von 2,2 Pers. pro Wohnung angenommen

Abbildung 5.12-2. Übersichtstabelle 2: Einwohner, Flächen, Haushalte und Wohneinheiten. Die Zahlen beziehen sich auf das Jahr 2004.

Übersicht 3: Sozialdaten, Preise

	Anteil Bewohner mit Alter über 65 Jahre	Anteil Bewohner ausländischer Herkunft	Grundstückspreise nach Richtwerten in Euro/qm*
Baden-Württemberg	17,1%	12,1%	
<i>Gruppe 1: Deutliches Haushaltswachstum bei konstanter Nachfrage durch jüngere Haushalte und Familienhaushalte</i>			
Stadt Biberach	18,9%	9,0%	Für Bauland
Mittelberg	24,2%	16,6%	~ 80 - 110
Stadt Marbach	16,4%	14,1%	
Hörnle	18,8%	20,7%	~ 200 - 250
Stadt Neckarsulm	15,8%	22,9%	(bebaut)
Viktorshöhe	20,4%	22,6%	~ 160 - 180
Stadt Reutlingen	17,4%	16,6%	
Orschel-Hagen	29,7%	9,2%	keine Angabe
<i>Gruppe 2: Sinkende Nachfrage durch jüngere Haushalte bei gleichzeitigem Haushaltswachstum</i>			
Stadt Aalen	18,3%	10,4%	
Triumphstadt	26,7%	3,9%	~ 180
Stadt Esslingen	18,7%	21,5%	(unbebaut)
Zollberg	26,0%	12,6%	~ 340 - 480
Stadt Ludwigsburg	17,4%	20,5%	
Schlößlesfeld	26,8%	12,2%	~ 465 - 600
Stadt Waiblingen	16,4%	17,9%	
Rinnenäcker	23,6%	19,8%	~ 360 - 470
<i>Gruppe 3: Sinkende Nachfrage durch jüngere Haushalte und Familien bei schwachem Haushaltswachstum</i>			
Stadt Mannheim	17,8%	22,5%	
Schönau-Mitte	15,8%	22,2%	~ 220
Stadt Pforzheim	19,4%	17,8%	
Obere Au	30,3%	36,1%	~ 380
Stadt Stuttgart	17,4%	24,0%	
Giebel	25,7%	20,8% (2000)	~ 370 - 400

*Die von den Stadtverwaltungen angegebenen Preise sind für eine Vergleichbarkeit nochmals zu überprüfen.

Abbildung 5.12-3. Übersichtstabelle 3: Sozialdaten und Preise. Die Zahlen beziehen sich meist auf das Jahr 2004. In wenigen Fällen mussten aufgrund fehlender, aktueller Zahlen (vor allem bei Grundstückspreisen) Daten aus früheren Jahren übernommen werden.

Es fällt auf, dass die drei Stadtkreise alle in die Gruppe mit den eher negativen gesamtstädtischen Zukunftsperspektiven eingeordnet sind. Zudem ist der Anteil an Wohnungen aus der Nachkriegszeit am Gesamtbestand in den Stadtkreisen Mannheim und Pforzheim mit 43 % und 42 % sehr hoch, während die anderen Städte Werte von ungefähr einem Drittel aufweisen.

Ein Vergleich der Fallstudie Pforzheim, *Obere Au* mit den anderen Fallstudien ist auf Grund der geringen Größe des Gebiets und der zentralen Lage kaum möglich. Aufgrund der engen Begren-

zung des Gebietes ist auch der Anteil ausländischer Bewohner und der Anteil Bewohner über 65 Jahre verglichen mit den anderen Fallbeispielen, in denen extreme Problemzonen auf Grund der Größe der Gebiete sehr wahrscheinlich etwas versteckt sind, überdurchschnittlich hoch.

Dagegen bietet sich vor allem ein Vergleich der Fallstudien Marbach, *Hörnle* und Aalen, *Triumphstadt* an, da sowohl Siedlungsgröße, Erschließung, Lage, Gebäudealter und –struktur sehr ähnlich sind. Allein die Grundstückspreise zeigen, dass das Wohnen im Reihenhaus im Verdichtungsbereich des Ländlichen Raums (Aalen) einen anderen Stellenwert haben mag als im Einzugsgebiet der Landeshauptstadt (Marbach).

Auch lassen die Fallstudien Stuttgart, *Giebel* und Mannheim, *Schönau-Mitte* lassen einen guten Vergleich zu, da sie mit einer ähnlichen Bausubstanz und Gebietsgröße in einem ähnlichen gesamtstädtischen Kontext stehen. Ähnliche Probleme bleiben nicht aus: Beide Gebiete sollen im Herbst 2005 in das Programm „Soziale Stadt“ aufgenommen werden.

Die Fallstudie Reutlingen, *Orschel-Hagen* setzt sich vor allem auf Grund ihrer späten Entstehungszeit (erst ab 1960) deutlich von den anderen ausgewählten Siedlungen ab. Auch ist im Lageplan deutlich zu erkennen, dass diese Siedlung sehr viele Freiflächen aufweist. Zudem ist die Substanz der Gebäude in *Orschel-Hagen* besser als in den anderen Siedlungen.

Weitere zusammenfassende Ergebnisse der Fallstudien folgen nach Themen aufgelistet:

Lage

- Die Siedlungen liegen meist in zentrumsnaher Lage und sind sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus oder Straßenbahn) an das Zentrum angebunden.

Struktur/baulicher Zustand

- Die Belegungsdichte der Siedlungen ist meist durchschnittlich. Nur die Fallstudien Ludwigsburg, *Schlößlesfeld* und Pforzheim, *Obere Au* fallen mit einer Belegungsdichte von 1,7 EW/HH bzw. EW/WE auf. Dies mag an der allgemein hohen Anzahl (älterer) Single-Haushalte sowie auch am Wohnungsangebot mit sehr kleinen Wohnungen (Ein-Zimmer-Wohnungen für Singles) liegen.
- Der bauliche Zustand wird von den Stadtverwaltungen und Wohnungsbaugesellschaften in den meisten Fallstudien als zumindest ausreichend eingeschätzt. Zudem besteht in fast allen Fällen bislang noch eine ausreichende Nachfrage nach Wohnraum in den Nachkriegssiedlungen, obwohl die nachfragenden Bevölkerungsschichten oft nicht dem gewünschten Bild der Stadtverwaltungen entsprechen. Die Gebäude abzureißen ist meist (noch) keine ernsthaft in Erwägung gezogene Option. Sie sind es demnach noch wert, saniert zu werden. Sanierungsmaßnahmen wurden in den meisten Fällen zumindest schon an der Außenhülle vorgenom-

men. Sanierungsmaßnahmen umfassen heute und zukünftig deshalb hauptsächlich die Innenausstattung der Gebäude.²

- Die Situation des ruhenden Verkehrs ist in fast allen Fällen als negativ zu beschreiben. Da die Siedlungen zur Planungszeit nicht auf eine so große Anzahl an PKWs eingerichtet wurden, herrscht heute in den meisten Siedlungen ein Mangel an Parkplätzen. Die Situation ist zudem nur sehr schwer zu verbessern, da es meist nicht genügend zur Verfügung stehende Flächen gibt oder es die rechtliche Situation die Umnutzung in Frage kommender Flächen nicht zulässt oder auch die Bewohner selbst letztendlich gegen bauliche Änderungen in ihrer Siedlung stimmen.

Einfluss des Zeitraums, in dem eine Siedlung erbaut wurde

- Es besteht ein großer Unterschied zwischen in einem Zug geplanter und erbauter Siedlungen (wie beispielsweise Aalen, *Triumphstadt*; Marbach a.N., *Hörnle*; Reutlingen, *Orschel-Hagen*) und Siedlungen, die über Jahrzehnte hinweg entstanden sind, also ihre Anfänge schon in der Vorkriegszeit hatten (wie beispielsweise Ludwigsburg, *Schlößlesfeld*; Neckarsulm, *Viktorshöhe*; Mannheim, *Schönau*). Der Generationenwechsel und die daraus entstehenden Folgeprobleme entzerren sich in Siedlungen mit langen Entstehungszeiträumen, und es entsteht kein plötzlicher Problemdruck.
- Außerdem verhalten sich Siedlungen aus den frühen 50-er Jahren (Waiblingen, *Rinnenäckersiedlung*) heute anders als solche, die Anfang der 60-er Jahre (Reutlingen, *Orschel-Hagen*) entstanden sind: So steht in *Orschel-Hagen* der große Umbruch der Generationen eindeutig noch bevor, während in der *Rinnenäckersiedlung* die Zeit der vielen Besitzerwechsel schon stattgefunden zu haben scheint. Zudem weisen Siedlungen die in den 60-er Jahren errichtet wurden, meist eine bessere Gebäudesubstanz auf als Siedlungen, die Anfang der 50-er Jahre erstellt wurden.
- Einwohnerverluste seit der Zeit der Erbauung der Siedlung sind als „normal“ zu sein. Dies liegt jedoch nicht allein an der überall zu beobachtenden, langsamen Reduktion der Belegungsdichte. Bei fast allen Siedlungen, für die diese Zahlen vorgewiesen werden konnten³, liegen die Einwohnerverluste bei ungefähr 30 %. Die Lage im Raum sowie die Wohnform scheinen keinen Einfluss auf die Reduktion der Bewohnerzahl zu haben. Es kann jedoch festgehalten werden, dass alle Siedlungen mit dieser Zahl der Einwohnerreduktion zwischen 1953 und 1964 entstanden sind.

² Vgl. Kapitel 3: Schriftliche Befragung von Akteuren aus Verwaltung und Wohnungswirtschaft April/Mai 2005; sowie Institut für Wohnen und Umwelt, Darmstadt: Erneuerung älterer Wohnungsbestände in Stufen, Forschungsarbeit im Auftrag des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung für das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Kurzbericht, Darmstadt, 2002.

³ Vgl. Stuttgart, *Giebel* (1953-64); Aalen, *Triumphstadt* (1958-64); Esslingen, *Zollberg* (1956-62); Reutlingen, *Orschel-Hagen* (ab 1962); für die restlichen Siedlungen lag diese Zahl nicht vor. Aalen liegt im Verdichtungsbe- reich im ländlichen Raum, der Rest der Städte im Verdichtungsraum.

Infrastruktur/soziales Leben

- Der Anteil der älteren Bewohner ist in fast allen Fällen deutlich höher als in der jeweiligen Gesamtstadt.
- Umbauten von Wohnungen in barrierefreie Wohnungen fanden in den beschriebenen Siedlungen trotzdem bislang kaum statt.
- Die bestehenden Angebote an Kindergärten, Schulen und Spielplätzen sind in den meisten Fallstudien ausreichend, wenn man vom ohnehin problematischen Thema der Ganztagesbetreuung absieht. In vielen Fällen existiert eher das Problem einer rentablen Belegung der Einrichtungen (Reutlingen, *Orschel-Hagen*, Marbach am Neckar, *Hörnle*), da es in diesen Siedlungen im Gegensatz zur Zeit nach der Erbauung zu wenig Kinder gibt. Oft beklagen die Stadtverwaltungen jedoch einen Mangel an Angeboten für Jugendliche sowie einen generellen Mangel an informellen Treffpunkten für die Bewohner.
- Das Angebot an Waren und Dienstleistungen vor Ort lässt meist zu wünschen übrig. Das meist ehemals gute Angebot an Waren und Diensten in den oft sorgfältig geplanten Siedlungszentren droht mit dem Altern der Siedlungen und ihrer Bewohner und mit dem immer größer werdenden Konkurrenzdruck von außen durch Discounter und Vollsortimenter wegzubrechen. Dies ist vor allem ein Problem für den eher immobilen, älteren Teil der Bewohner, der auf eine fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungsangeboten angewiesen ist. So kann im Allgemeinen festgehalten werden, dass in den meisten Siedlungen zwar ein zunehmend größerer Teil an Senioren lebt, Angebote für Senioren jedoch kaum entwickelt wurden.
- Der Anteil an sozialen Randgruppen ist nicht in allen Siedlungen auffällig groß. Es fällt jedoch auf, dass in Siedlungen mit verhältnismäßig hohen Anteilen an freistehenden Einfamilien- und Reihenhäusern (meist im Eigentum) der Anteil an älteren meist deutschen Bewohnern deutlich höher ist als in Siedlungen mit überwiegend Geschosswohnungen (meist zur Miete). Siedlungen mit einem verhältnismäßig hohen Anteil an Geschossbauten weisen meist einen höheren Anteil an sozial schwächer gestellten Bewohnern auf.

Image der Siedlungen

- Das Image der Siedlungen ist sehr divers: Es wird beispielsweise auch vom Lebensalter der Bewohner bestimmt: Während die Kinder in den Siedlungen im Pubertätsalter waren, hatten die Siedlungen meist einen eher negativen Ruf. Heute, nachdem die Eltern oft allein in den ehemals von jungen Familien bevölkerten Siedlungen zurückgeblieben sind, haben die Siedlungen eher den Ruf von „Senioren-siedlungen“, in denen wenig passiert und die dort ansässigen Geschäfte um ihre Umsätze und ihre Existenz bangen müssen. Heute ziehen aber auch wieder neue junge Familien zu, viele der Siedlungen sind „im Umbruch“.

Manche Siedlungen werden das schlechte Image, das sie oft seit ihrer Erbauung haben („Flüchtlingssiedlung“ (vgl. Marbach a.N., *Hörnle*; Mannheim, *Schönau-Mitte*; Stuttgart, *Giebel*, Waiblingen, *Rinnenäckersiedlung*) aber einfach nicht los. Sanierungsmaßnahmen

erweisen sich oftmals als sinnlos. Auch Thomas Sieverts beschreibt das Ergebnis des Versuchs einer Modernisierung einer Siedlung der 1950er Jahre in Ingolstadt als eher problematisch: „Trotz des innenstadtnahen Standorts wirkt die soziale Vorgeschichte – von Anfang an Belegung mit Flüchtlingen aus Notunterkünften und Gastarbeitern für das Automobilwerk Audi – in Verbindung mit der städtebaulich eingeklemmten Lage zwischen Umgehungsstraße und Audi-Werk, immer noch so stark fort, dass der Anteil an Ausländern und sozial problematischen Spätaussiedlern auch nach der baulichen Revitalisierung noch gestiegen ist. Das ursprüngliche Ziel der sozialen Normalisierung durch Mischung konnte nicht erreicht werden...“⁴ Für Sieverts beweisen die in seinem Buch „Fünfzig Jahre Städtebau“ aufgeführten Beispiele des Versuchs einer Revitalisierung von Nachkriegssiedlungen „die überragende Bedeutung der *Software* der sozialen Struktur für das Schicksal der *Hardware* des Gebauten.“⁵

So laufen „einfache „physische“ Aufwertungsmaßnahmen, die zu Zeiten angespannter Märkte und weitgehender Vollvermietung die Wohnzufriedenheit messbar erhöhten, ... vielerorts mittlerweile ins Leere. Dies gilt vor allem dann, wenn diejenigen, die besonderen Wert auf ein intaktes und attraktives Wohnumfeld legen, längst in andere Quartiere ausgewichen sind. Frühzeitiges, spürbares und von konzeptioneller Weitsicht geprägtes Gegensteuern wird sich dagegen langfristig besonders bezahlt machen. Denn vor dem Hintergrund entspannter Märkte und im Kontext subjektiver Wahrnehmungen beginnen sich Images und damit selektive Wahrnehmungsmuster zu bilden. Sie werden zu einer nur schwer überwindbaren Wand, an der sich selbst gut gemeinte und objektiv sogar effiziente Maßnahmen über Gebühr und oft vergeblich abarbeiten, ohne zu einem durchgreifenden Wandel der Images zu führen. Verkürzt ausgedrückt: Je kritischer die Situation, umso weniger wird „Kosmetik“ nützen.“⁶

Bauliche Maßnahmen allein helfen Siedlungen mit schlechtem Ruf also nicht über diesen hinweg.

Situation der Stadtverwaltungen

- Stadtverwaltungen wie Wohnungsbaugesellschaften stehen vor allem dem Problem der Wandlung des Images einer Siedlung oft recht hilflos gegenüber. Das Programm „Soziale Stadt“ ist deshalb ein häufig angewandtes, bei den Stadtverwaltungen überwiegend beliebtes und als positiv eingestuftes Programm für Siedlungen der Nachkriegszeit, die einen großen Anteil Geschossbauten besitzen. Von manchen Vertretern der Städte wurde es in den Gesprächen gar zum „Programm der Zukunft“ ernannt.

⁴ Sieverts, Thomas: Fünfzig Jahre Städtebau, Hohenheim Verlag, Stuttgart, Leipzig, 2001, S. 169.

⁵ Sieverts, Thomas: Fünfzig Jahre Städtebau, Hohenheim Verlag, Stuttgart, Leipzig, 2001, S. 170.

⁶ Appel, Cornelia; Perry, Thomas; Hallenberg, Bernd; Poddig, Benjamin: vhw-exklusiv: Wohnen in der Sinus-Trendbefragung 2004, in: vhw Forum Wohneigentum – Zeitschrift für Wohneigentum in der Stadtentwicklung und Immobilienwirtschaft, Heft 3 Mai/Juni 2005, S. 121.

- Eine gute, vertrauensvolle Zusammenarbeit der Wohnbaugesellschaft mit der Stadtverwaltung ist zur Lösung individueller Probleme sehr wichtig. (siehe Mannheim, *Schönau-Mitte*).
- Siedlungen mit überwiegend großem Anteil an Einfamilienhäusern dagegen haben zunächst eher das Problem des Konflikts zwischen dem Erhalt des Siedlungsbildes und von den Bewohnern gewünschten Wohnflächenerweiterungen (siehe Marbach am Neckar, *Hörnle*; Aalen, *Triumphstadt*). Damit stehen diese Städte vor der Frage, wie die planungsrechtlichen Grundlagen gesichert werden könnten und somit vor der Frage, mit welchen Bedingungen die meist überalteten Bebauungspläne neu aufgestellt werden sollen. Zur Lösung dieses Problems werden zum Teil Gestaltungsplanungen zum Zwecke der Erhaltung des Siedlungsbildes und Konzepte für die Verbesserung der Situation der Parkierung erstellt (Waiblingen, *Rinnenäckersiedlung*; Aalen, *Triumphstadt*).
- Die rechtliche Situation der Siedlungen ist von Herrn LMR a.D. H. Rist detailliert in Kapitel 6 weiter aufgearbeitet.
- Bislang hauptsächlich genutzte Förderprogramme in den Fallstudien sind das Landessanierungsprogramm, das Landesprogramm „Städtebauliche Erneuerung“, das Programm „Soziale Stadt“ und das von der EU geförderte Programm „LOS“. Außerdem wurde das Förderprogramm des Bundes „Städtebauliche Lösungen für die Nachbesserung der Großsiedlungen der 50-er bis 70-er Jahre“ eingesetzt.

Situation der Wohnungsbaugesellschaften

Die Wohnungsbaugesellschaften sehen sich in der misslichen Lage, als Eigentümer die Entscheidung über Sanierung oder Abriss treffen zu müssen. Als Kriterien für die Entscheidung zwischen Abriss und Sanierungsmaßnahmen wurden in den geführten Gesprächen vor allem folgende genannt:

- Die Lage der Siedlung wird als überaus wichtiger Faktor eingeschätzt. Die Frage, in welcher Wohnlage modernisiert wird, scheint einen immer wichtigeren Stellenwert einzunehmen.
- Die Modernisierungskosten, die jeweilige finanzielle Situation der Gesellschaft sowie die Größe ihres Besitzes sind weitere elementare Kriterien. Wohnungsbaugesellschaften müssen eine gewisse Anzahl an Wohnungen besitzen (zirka 5.000 – 6.000 Wohnungen laut dem Geschäftsführer der Volkswohnung Karlsruhe, Herrn Ramge), um eine Umsetzung von Bewohnern erfolgreich betreiben und flexibel mit Sanierungen oder Abbruch- und Neubaumaßnahmen umgehen zu können.
- Die Wohnungsnachfrage und das Mieterklientel sind weitere Entscheidungskriterien. Wohnungsbaugesellschaften haben oftmals Probleme mit dem Generationenwechsel, da die Schwierigkeiten zwischen den Mietern auch an die Besitzer der Wohnungen weitergetragen werden: „Als Folge der geringen Fluktuation ist der Anteil der über 60-Jährigen in den Siedlungen der fünfziger und sechziger Jahre bereits heute überdurchschnittlich hoch. ... Viele dieser Siedlungen befinden sich zudem in einer Umbruchsituation, Die ErstbezieherInnen sterben oder müssen altersbedingt ihre Wohnung verlassen. Eine neue Mietergeneration mit

anderen Gewohnheiten, Erfahrungen und Lebensformen zieht ein. Vielfach entstehen multiethnisch und multikulturell geprägte Nachbarschaften. Nicht immer verläuft dieser Wandel reibungslos. Konflikte zwischen Alteingesessenen und Neuzugezogenen sind die Folge.“⁷

- Die Wohnungszuschnitte und die dadurch möglichen Umbaumaßnahmen sowie der rechtliche Rahmen, in dem Umbauten oder Nachverdichtungen stattfinden könnten, sind weitere ausschlaggebende Kriterien.
- Zudem ist „zu bedenken ..., dass zu Beginn der Erneuerungsmaßnahmen keinesfalls immer alle Mieter mit der Modernisierung einverstanden sind. ... Was für erträglich gehalten wird, hängt natürlich auch davon ab, wie sehr die Mieter an den Maßnahmen interessiert sind.“⁸ In diesem Zusammenhang sind auch möglicherweise steigende Mietkosten nach der Sanierung oder gar das Angebot der Wohnung zum Verkauf als Eigentumswohnung Kriterien der Mieter, sich für oder gegen eine Sanierung auszusprechen und demnach Kriterien der Wohnungsbaugesellschaften, ob sie einen Umbau oder eine Sanierung angehen.

Eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung, kurz eine „Nachverdichtung“ lässt sich noch schwerer als gewöhnliche Sanierungsmaßnahmen durchsetzen: „Schwieriger und oft nur gegen den Widerstand der Bewohner lässt sich eine Nachverdichtung mit dem Ziel einer Erhöhung der Einwohnerzahl und Veränderung der Sozialstruktur durchsetzen. Die geringe Bebauungsdichte wird als Qualität geschätzt, und Eingriffe in die Baustruktur werden meist abgelehnt.“⁹

⁷ Schultz, Irmgard; Stieß, Immanuel: Nachhaltigkeitskonzepte für Wohnungsunternehmen. Nachhaltiges Sanieren im Bestand als strategische Unternehmensperspektive, in: Linne, Gudrun; Schwarz, Michael (Hg.): Handbuch Nachhaltige Entwicklung, Leske + Budrich, Opladen, 2003, S. 371f.

⁸ Institut für Wohnen und Umwelt, Darmstadt: Erneuerung älterer Wohnungsbestände in Stufen, Forschungsarbeit im Auftrag des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung für das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Kurzbericht, 2002, S.5.

⁹ Hafner, Thomas: Wohnsiedlungen, Birkhäuser, 1998, S. 17. Vgl auch das Fallbeispiel Esslingen, *Zollberg*. Hier hat sich die Stadtverwaltung auch schon vergeblich gegen den Willen der Bewohnerschaft um bauliche Ergänzungen bemüht.

- Da erscheint es manchmal einfacher, seine Bestände rechtzeitig zu verkaufen: Manche Wohnungsbaugesellschaften versuchen derzeit, ihre Wohnungsbestände in Geschossbauten meist an die jetzigen Mieter zu veräußern. Dies ist jedoch nicht unbedingt einfach: „Die relativ stärkste Privatisierungsneigung ist bei Mietern von Ein- und Zweifamilienhauswohnungen zu beobachten, während sich weniger als 8 % der Mieter in größeren Mehrfamilienhäusern (mit sieben und mehr WE) Entsprechendes vorstellen können. Die relativ größte Neigung unter den MFH-Mietern zeigen Bewohner sanierter Altbauten mit 12 %, während sich nur 3 % der Bewohner sanierungsbedürftiger Nachkriegsgebäude den Kauf ihrer Wohnung vorstellen können.“¹⁰ Die Nachfrage nach Wohnungen dieser Art scheint also relativ gering zu sein und es stellt sich die Frage, wer diese Wohnungen dann doch kaufen wird.
- Sind die Bestände an Einzeleigentümer verkauft, ergeben sich Eigentümergemeinschaften, die bei baulichen Entscheidungen kaum zu einem Konsens kommen können. Dies wird dann wiederum zu einem Problem der Stadtverwaltungen (siehe Marbach am Neckar, *Hörnle*).

Die 11 Fallstudien und eine Reihe von Siedlungen, die in der Vorauswahl untersucht wurden, zeigen ein breites Spektrum von Einzelproblemen. Dabei spielte die Frage, ob die „Kräfte des Marktes“ diese Probleme lösen, ob Selbsthilfe der Bewohner das Altern in Nachkriegssiedlungen bewältigen, ob der Grundstücksverkehr und die private Bautätigkeit zu Flächen gewinnen führt, eine entscheidende Rolle. Da in keiner Fallstudie bemerkenswerter Einfluss eines kommunalen Flächenmanagements zu beobachten war, stellte sich auch die Frage, ob dieses Instrument von den Kommunen für tauglich erachtet wird.

Die Antworten lauten:

1. Kommunales Handeln ist unerlässlich bei der Schaffung sicheren Baurechts und der Steuerung flächenökonomischer, stadtstruktureller und gestalterischer Ziele in Nachkriegssiedlungen.
2. Der Generationenwechsel kann nicht dem Markt allein überlassen werden, wenn Nachkriegssiedlungen weiterhin Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung bereitstellen sollen. Hier ist Quartiersmanagement als Teil eines stadtweiten Flächenmanagements unerlässlich.
3. Soziale Infrastruktur, die Versorgung mit Waren und Diensten, muss auf die beiden wichtigen Gruppen – junge Haushalte mit Kindern – ausgerichtet werden. Nahversorgung ist für beide in besonderem Maße Lebensqualität.
4. Mobilitätsangebote und ruhender Verkehr sind in den meisten Fällen ungelöste Probleme.

¹⁰ Appel, Cornelia; Perry, Thomas; Hallenberg, Bernd; Poddig, Benjamin: vhw-exklusiv: Wohnen in der Sinus-Trendbefragung 2004, in: vhw Forum Wohneigentum – Zeitschrift für Wohneigentum in der Stadtentwicklung und Immobilienwirtschaft, Heft 3 Mai/Juni 2005, S. 116. Nachkriegssiedlungen im Zeitraum 1945 – 1989; die Sanierungsbedürftigkeit wurde von den Bewohnern selbst eingeschätzt.

5. Die sozial-räumliche Gliederung der Freiräume, ihre siedlungsökonomischen Funktionen und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum spiegeln den Stand der Freiraumplanung der Entstehungszeit wider. Heute gelten andere Anforderungen.
6. Die meist monotone Architektur altert ästhetisch ungünstig. Der zeitgenössische Drang zur Individualisierung auch in dem Erscheinungsbild des Wohnplatzes löst Konflikte aus mit dem bewahrenden Zielen der Stadtplaner, die serielle Architektur hoher Qualität zu schützen bereit sind.
7. Die Bürgerschaft hat immer noch lebendige Bezüge zur Aufsiedlungszeit, ist teilweise in Vereinen oder haben Verbindungen organisiert. Erstaunlicher Weise erfährt das bürgerschaftliche Engagement neue Impulse.

Aus diesen Beobachtungen und dem Befragungsergebnis ist zu schließen, dass Nachkriegssiedlungen in zunehmendem Maße kommunales Handeln erfordert.

6. Bewertung der Untersuchungsergebnisse und Hinweise zur Flächenökonomie und zum kommunalen Flächenmanagement

6.1 Alterungsprozesse und Revitalisierung

Durch den Zuzug von Flüchtlingen haben viele unzerstörte Städte in den Nachkriegsjahren ihre Einwohnerzahl mehr als verdoppelt (Aalen, Esslingen u. a.). Die Siedlungsfläche erweiterte sich um ein Vielfaches. Die Anteile dieser Epoche im Wohnungsbestand beträgt im Landesdurchschnitt zirka 29,4 %¹. Am Beginn des 21. Jahrhunderts ist der Alterungsprozess dieser Siedlungserweiterungen weit fortgeschritten. Dies gilt gleichermaßen für die Erbauergeneration wie für die Gebäude, die Haustechnik, die energetische Qualität, die Freiräume und die Vegetationsstruktur. Der Alterungsprozess erfasst auch den Zustand der Infrastruktur.

Der Alterungsprozess auf der Ebene der Haushalte, der Bauten und Grundstücke - der Mikroebene - ist in den Gebäudetypen uneinheitlich. In Reihenhäusern ist der Anteil über 65-Jähriger, insbesondere Hochaltriger besonders groß (Esslingen – Bereich Zollgasse, Aalen – Triumphstadt, Marbach – Hörnle).

Nachfrage und Organisation der sozialen Infrastruktur haben sich durch Veränderung des Altersaufbaus, durch die Erwerbstätigkeit der Frauen und eine deutliche Verringerung der Geburtenrate grundlegend verändert. Das Angebot an Waren und Dienstleistungen schrumpft. Verschärft wird die Situation durch den Strukturwandel im Einzelhandel und den Rückzug von Dienstleistern wie der Post und der Bankfilialen aus den Wohngebieten. Das führt zu Versorgungslücken. Auf der Ebene der Siedlung und des Stadtteils - der Makroebene - müssen strukturverbessernde Maßnahmen ansetzen, um die Revitalisierung einzuleiten.

Die Umsteuerung alterungsbedingter Veränderungen in einen Prozess nachhaltiger Entwicklung muss auf beiden Handlungsebenen, der Mikro- und der Makroebene ansetzen. Die Reaktivierung kümmergenutzter Wohnflächen, die notwendigen Standardverbesserungen der Gebäude und die Modernisierung der Architektursprache sind unerlässlich, um die junge Generation zu motivieren, sich hier anzusiedeln.

Veränderung der Anforderungen

Seit den fünfziger Jahren und dem Beginn der sechziger Jahre haben sich Wohnungsstandards, Ansprüche an Wohnhygiene, Motorisierungsgrad und Umweltschutz grundlegend verändert. Die Ertüchtigung für den Zukunftsmarkt ist eine Herausforderung für die Kommunen und die Wohnungswirtschaft, die planenden Berufe und das Handwerk. Die rationelle Organisation und effiziente Umsetzung der Anpassungsleistungen erfordern neue Kooperationsformen und strategische Bündnisse.

¹ Vom IÖR, Dresden berechnet wurde der Stand zur Volkszählung 1987 zuzüglich Baufertigstellungen, jedoch ohne Wohnungsabgänge.

Für die Älteren müssen Alternativen zum nicht barrierefreien Haus oder der zu großen, nicht altersgerechten Wohnung angeboten werden. Die Versorgungslage für Immobilität muss sichergestellt werden. Das gelingt durch Bündelung von Angeboten und ehrenamtliche Hilfe.

Der technologische Wandel und die Chancen zur Selbständigkeit in kleinen und kleinsten Unternehmen, im Servicebereich für Haushalte – Tätigkeiten, die in Wohngebieten nicht stören – verbreitern das Nutzungsspektrum, wenn diese Funktionsmischung baulich und planungsrechtlich nicht behindert wird. Die Monostruktur der baulichen Nutzung sollte für neue Formen der Wiederannäherung von Wohnen und Arbeiten geöffnet werden.

Die demographische Entwicklung und der soziale Wandel, die Pluralisierung der Lebensstile, der Anspruch auf Selbstverwirklichung und auf individuell zu gestaltende Lebensentwürfe haben das Anforderungsprofil an den Wohnstandort, die Wohnung und an das Wohnumfeld weit aufdifferenziert. Darauf muß die Strategie zur nachhaltigen Sicherung und Entwicklung der Nachkriegssiedlungen flexibel reagieren.

Schließlich bieten Umweltschutz und ökologische Verbesserungen der Freiräume die Gewähr, gesunde Wohnverhältnisse zeitgemäß zu interpretieren, der Wohnqualität neue Standards zu setzen und die natürlichen Lebensgrundlagen zu sichern.

Anpassungsleistungen erfordern Investitionsschub

Staatliche Wohnungspolitik und die großen Unternehmen der Wohnungswirtschaft stellen sich auf hohe Investitionen in die Bestandsverbesserung ein. Im privaten Hausbesitz geschieht diese Erneuerungsinvestition in der Erbfolge oder beim Besitzwechsel. Die Chance zur nachhaltigen Entwicklung der Bestände im Einzeleigentum darf nicht verspielt werden.

Private Investitionen erfordern komplementäre Investitionen der Kommunen in die Infrastruktur. Nur die konzertierte Aktion privater und öffentlicher Maßnahmen hat Aussicht, ökonomisch tragbare Lösungen für die Revitalisierung und Verjüngung der Nachkriegssiedlungen zu erreichen. Die Mobilisierung von Einfamilienhäusern für Haushalte mit Kindern erfordert gleichzeitig die Finanzierung altengerechter Wohnungen zur selbstständigen Lebensführung bis ins hohe Alter.

Planungsmethodisch sind die Instrumente des permanenten Bedarfsdrucks, der Akzeptanz aus Not, nicht mehr angemessen. Planung wird zur Moderation disperser Interessen, zur taktischen und strategischen Verteilung von Anreizen. Sie braucht angemessene Steuerungsinstrumente, die sicheres Baurecht gewährleistet. Städtebauliche Erneuerung bietet ein breit gefächertes Instrumentarium für die ökonomische, soziale und ökologische Revitalisierung der Nachkriegssiedlungen. Städtebauliche Missstände sind subtiler und betreffen nicht nur bauliche sondern in hohem Maße auch demographische, gesellschaftliche und ökologische Defizite, welche die Revitalisierung der Nachkriegssiedlungen beseitigen muss.

Städtebauliche Missstände in Nachkriegssiedlungen

Aus den Fallstudien ergeben sich immer wiederkehrende Problemstellungen, die als städtebauliche Mißstände im Sinne des § 136 (2) BauGB zu bewerten sind. In ihren lokalen Ausprägungen vielfältig, gehen sie doch auf gemeinsame Ursachen zurück. Diese liegen in den besonderen Umständen der Entstehungszeit und im sozialen und technischen Wandel der letzten 50 Jahre.

1. Die Gebäudebestände in ihrer ursprünglichen Form erfüllen ihre Aufgabe nicht, Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung bereitzustellen. Die häufigsten Missstände:

- Im Hinblick auf Größe der Wohnungen und der Räume, der Ausstattung, aber auch des Wohnungsgemenges erfüllen sie heutige Anforderungen nicht.
- Die Nachrüstung für die selbständige Lebensführung im Alter, ein besonders wichtiges Merkmal angesichts der hohen Anteile über 65-Jähriger, ist unterblieben.
- Gebäude und Umfeld weisen vielfältige Barrieren auf.
- Die bauphysikalischen und konstruktiven Mängel, die energetischen Defizite entsprechen weder den heutigen Normen noch den geltenden Verordnungen.

2. Ethnische Segregationsprozesse und das Anwachsen der Zahl von Haushalten, die auf Transferleistungen angewiesen sind, zeigen einen schleichenden Verlust an Wohnqualität und Wertschätzung.

Die Gefahr der Entstehung sozialer Brennpunkte ist groß. Unterbleibt die Anpassung der Wohnungsbestände an den Markt für ein breites Spektrum junger Haushalte, dann werden Nachkriegssiedlungen zu einem Sammelbecken für Randgruppen.

3. Der Alterungsprozess der Aufsiedlergeneration, die oft zwischen 25-30 % der Bevölkerung in den Siedlungen stellen, hat in etlichen Fällen zu Auslastungsproblemen der sozialen Infrastruktur geführt. Angemessene Angebote für Junge und für Ältere fehlen im erforderlichen Umfang. Es bestehen erhebliche Funktionsdefizite auch in der Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen.

Eine flexibel auf Altersaufbau und Generationenwechsel reagierende Revitalisierung ist Voraussetzung für die nachhaltige Sicherung der Siedlungen.

4. Die sozialen und kulturellen Aufgaben der Nachkriegssiedlungen werden durch das hohe Durchschnittsalter der Bewohner, durch die Zunahme von Einwohnern mit anderem ethnischen Hintergrund und Transferleistungsempfängern belastet.

Das führt zu Segregationstendenzen, hohe Anteile von Kindern mit Sprachproblemen in Kindergärten, Grund- und Hauptschulen. (Mannheim – Schönau, Neckarsulm – Viktorshöhe).

5. **Der Motorisierungsgrad in der Aufsiedlungszeit und der damals noch funktionsstarken ÖPNV haben zu einer Fehleinschätzung des nachhaltigen Stellplatzbedarfs geführt.**

Dadurch wird das Wohnumfeld auf die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum stark beeinträchtigt. Mit dem angestrebten Zuzug junger Haushalte wird sich das Stellplatzdefizit erhöhen. (Aalen – Triumphstadt, Marbach – Hörnle, Reutlingen – Orschel-Hagen u.a.).

6. **Durch die serielle Architektur finden die Individualisierungsprozesse in der Gesellschaft hier keine Entsprechung. Identitätsstiftende Gebäude oder Ensembles fehlen.**

Die viel beklagte Monotonie der Nachkriegssiedlungen, insbesondere der Geschossbauquartiere werden im Zuge der Sanierung von Gebäudehüllen, Anbauten und Aufstockungen vielfältiger – nicht immer ästhetisch auch anspruchsvoller.

Der Verzicht auf die Ausformung struktureller Unterschiede der Lagebedingungen im Erdgeschoss und Dachgeschoss gegenüber den Mittellagen – die stereotype Wiederholung der “Normalgeschosse“ über alle Ebenen erzeugt den monotonen Charakter.

Im Zuge der Generalisierung und Ertüchtigung des Geschosswohnungsbestandes kann diese Differenzierung nach Lagen ein wichtiges architektonisches Gestaltungsmittel werden. Man muss abwägen, wo die konsequente Vereinfachung der Architektursprache hohe ästhetische Werte einer seriellen Architektur erreicht, die es zu erhalten gilt. Die Bemühungen einiger Städte zur Bewahrung eines einheitlichen Bildes, das zum seriellen Charakter der Siedlungen gehört, sind wichtige Beiträge zur Baukultur. (Aalen – Triumphstadt, Marbach – Hörnle, Reutlingen – Orschel-Hagen).

7. **Die unklare sozialräumliche Struktur, die Monotonie der verwechselbaren immer wiederkehrenden Bilder von seriellen Gebäuden und undifferenzierten Freiräumen und eine nutzungsfeindliche Atmosphäre des öffentlichen Raumes kennzeichnen das Siedlungsbild im Geschossbau.**

Die gegliederte und aufgelockerte **Stadtlandschaft** hatte den englischen Landschaftspark des 18. und 19. Jahrhunderts als Vorbild. Die sozialräumliche Gliederung in öffentliche, halböffentliche und private Bereiche, geschlossene Baufluchten älterer Siedlungen waren Gegenbilder, die vehement abgewehrt und abgewertet wurden. Die alte Stadt galt als Sanierungsfall, dem mit Abbruch zu begegnen war. Heute werden die Qualitäten sozialräumlicher Gliederung wieder differenzierter gesehen. Die undifferenzierten Rasenflächen werden als Missstand erlebt.

Diese generellen, der schwierigen Entstehungszeit geschuldeten Mißstände, werden örtlich noch durch Verkehrsimmissionen, erhebliche Unterhaltungsrückstände der Wohngebäude, Verkehrsanlagen und öffentlicher Einrichtungen verstärkt.

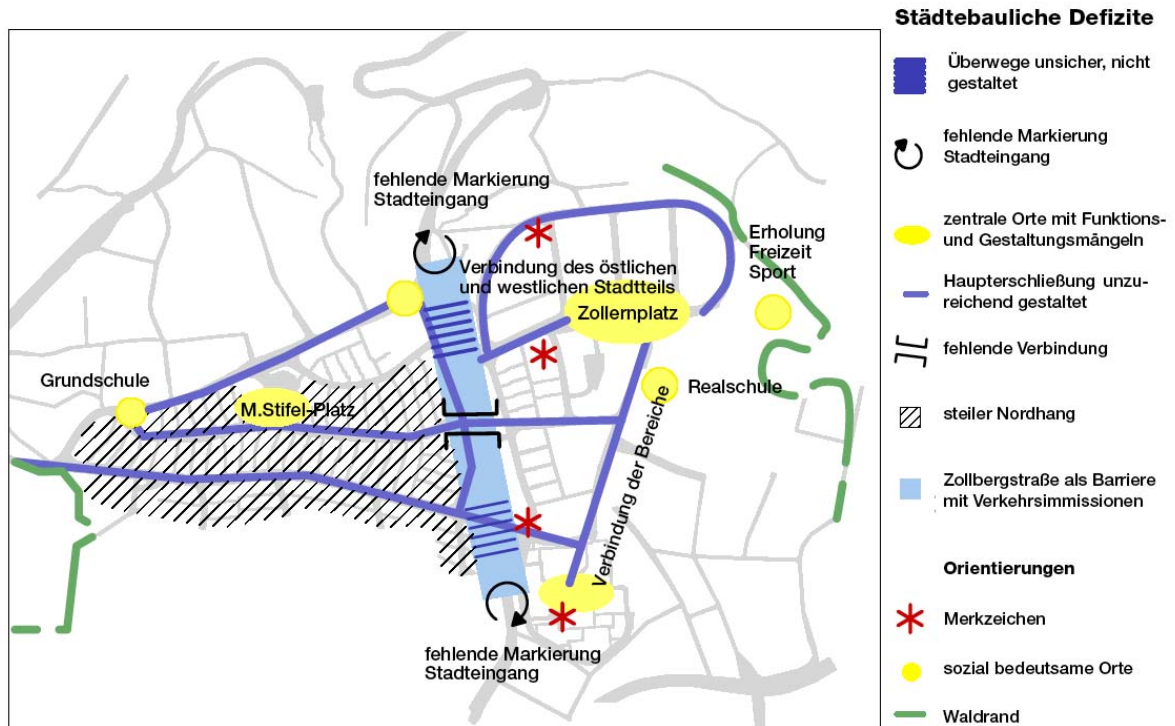


Abb. 6.1. Kartierung städtebaulicher Defizite, Esslingen-Zollberg

Nicht alle Fallstudien weisen die hier geschilderten Missstände auf. Es gibt Beispiele einer kontinuierlichen Anpassung der Wohnungsbestände, funktionsfähiger Infrastruktur und ausreichender Grundversorgung. Diese Beispiele sind in der Minderzahl. (Biberach – Mittelberg, Ludwigsburg – Schlösslesfeld). Es gibt auch Fälle von Leerstand, Segregation und Imageproblemen, die den Abriss von Gebäuden und den Verzicht auf Neubauinvestitionen zur Folge haben. (Mannheim – Schönau). Allen gemeinsam ist das Problem einer Bewohnerschaft, die zu gut einem Drittel bis zur Hälfte nicht mehr im Erwerbsleben steht. Aus Altersgründen oder wegen Arbeitslosigkeit sind sie auf Transferleistungen angewiesen.

Die gesamtstädtischen Faktoren nachhaltiger Entwicklung bilden die Rahmenbedingungen für die Revitalisierung der Siedlungen. Auf dieser Ebene der Abwägung nachhaltiger Stadtentwicklung entsteht das Programm einer ganzheitlichen **Revitalisierungskonzeption**.²

Die wichtigsten siedlungsinternen Faktoren sind:

- Kauf- und Mietpreise der Immobilien sowie verlässliches Baurecht
- Ausstattung mit verlässlicher Betreuung von Kindern und Hochaltrigen, Einrichtung betreuter Wohnzonen, Einrichtungen für Kinder und Jugendliche
- Versorgungsangebot an Waren und Diensten

² Revitalisierung bedeutet hier die Gesamtheit der ökonomischen, sozialen und ökologischen Maßnahmen im Planungszeitraum, die nach flächenökonomischer Abwägung zur nachhaltigen Sicherung und Entwicklung erforderlich sind.

- Image des Gebietes
- Erreichbarkeit des Zentrums, der Arbeitsstätten mit flexiblen Arbeitsplatzangeboten im getakteten ÖPNV sowie wichtiger Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen
- Stellplatzproblematik in Nachkriegssiedlungen
- Altersaufbau und Anteil der Transferleistungsempfänger

In der heutigen kommunalen Praxis der Revitalisierung werden zumeist Teilaspekte vertieft wie die Einrichtung betreuter Wohnzonen in der Siedlung Biberach - Mittelberg oder eine Studie über mögliche Reihenhäuserweiterungen nach § 34 in der Siedlung Aalen - Triumphstadt. Ein Bündnis für Kinder, das Berufstätigen verlässliche Kinderbetreuung und Unternehmen eine schnelle Rückkehr qualifizierter Eltern in den Beruf eröffnet, wird in Waiblingen diskutiert.

Die Stadt Reutlingen will den Stadtteil *Orschel-Hagen*, der durch hohe städtebauliche Qualität hervorsteht, im Rahmen eines Revitalisierungskonzeptes nachhaltig entwickeln. Dazu muss verlässliches Baurecht und ein Gestaltungskonzept für die Ertüchtigung des Gebäudebestandes im Einzeleigentum entwickelt werden.

Fallbeispiel Orschel-Hagen, Reutlingen

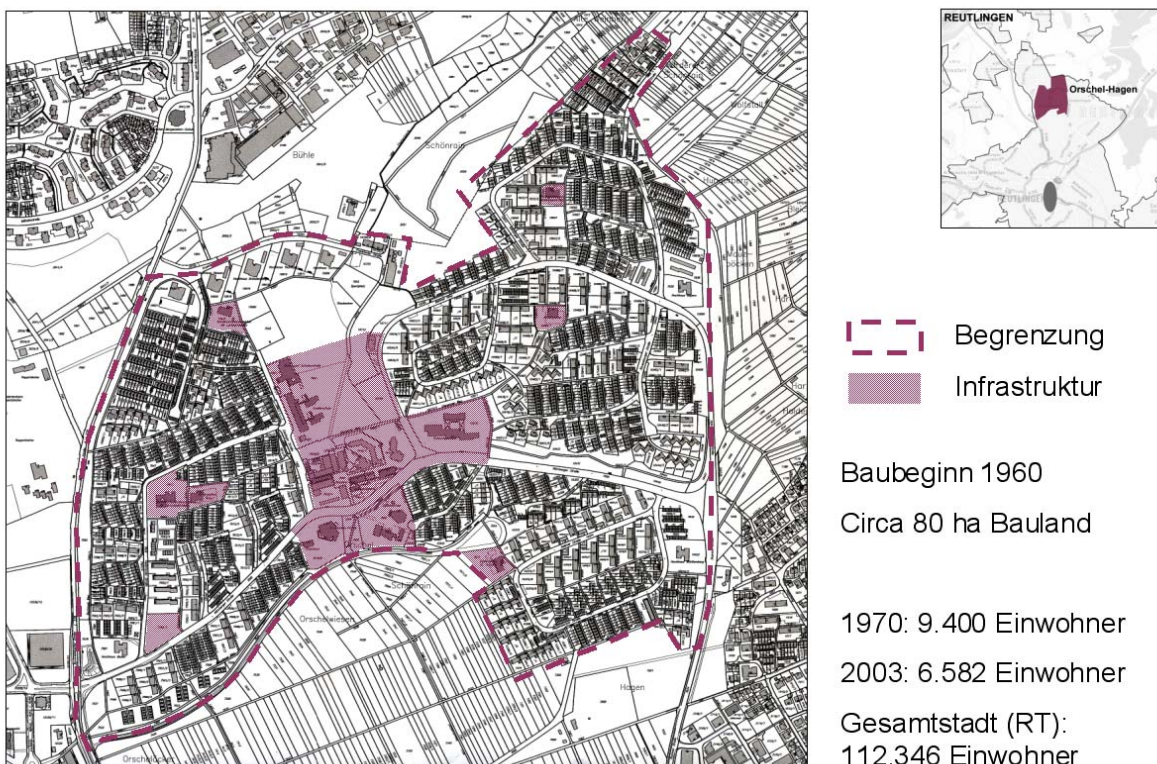


Abb. 6.2. Fallbeispiel Orschel-Hagen, Reutlingen

Altersstruktur von Reutlingen und dem ausgewähltem Wohngebiet Orschel-Hagen

Wohnbevölkerung am 30.06.2003 - Altersstruktur in Prozent

	Stadt Reutlingen	Orschel-Hagen
unter 18	19,1	16,3
18-25	8,4	6,5
25-45	30,0	21,6
45-60	18,5	16,9
60-65	6,7	9,0
65-75	9,9	17,7
ab 75	7,5	12,0

Quelle: Einwohnerwesen der Stadt Reutlingen

→ **Einwohner im Wohngebiet Orschel-Hagen sind deutlich älter als in der Stadt Reutlingen**

Abb. 6.3. Altersstruktur von Reutlingen und dem ausgewählten Wohngebiet Orschel-Hagen

Wesentliche Synergien im Revitalisierungsprozess werden durch das Programm ‘Stadtteil mit besonderem Entwicklungsbedarf - die soziale Stadt‘ im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung erzielt. Mannheim, Neckarsulm, Reutlingen, Stuttgart und Waiblingen wollen die Aufnahme ihrer Siedlungen für 2006 beantragen.

Auf der Mikro- und Mesoebene, auf Parzellen und in Hausgruppen greift die Angebotsplanung, die den Nutzwert optimiert. Dies können Modernisierungsmaßnahmen im Geschossbau sein wie im Gebiet *Schönau-Mitte*, Mannheim oder notwendige Untersuchungen zur Aufstockung wie in der Siedlung *Hörnle*, Marbach. Diese partikularen Maßnahmen sind effiziente Grundlagen für die Erarbeitung von Revitalisierungskonzepten.

Die wichtigsten gebäude- und grundstücksbezogenen Faktoren zur Optimierung des Nutzwertes im Revitalisierungsprozess sind:

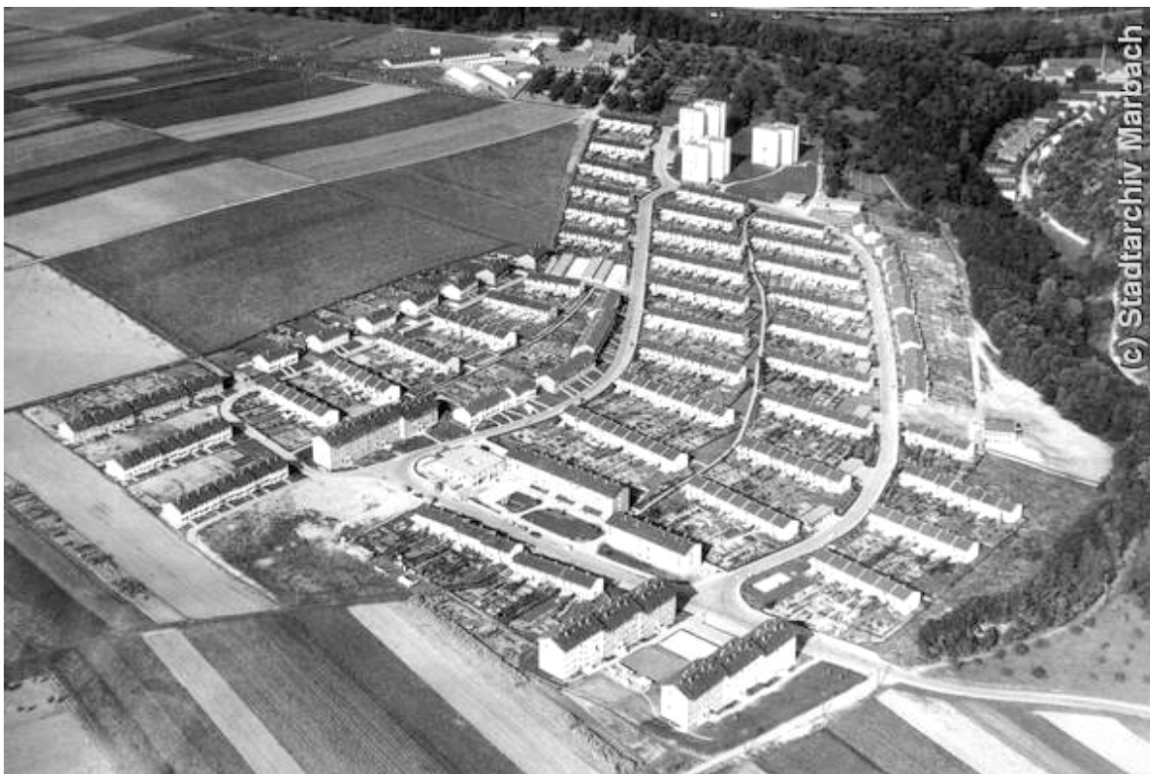
- Preis der Immobilie im Vergleich mit lokalen Neubauangeboten
- Gebäudetyp, Unterhaltungszustand, Standortqualität im engeren Sinn (Mikro- und Mesoebene), Wohnumfeldqualität
- gestalterische, funktionale, baukonstruktive und baurechtliche Voraussetzungen für die Er-tüchtigung zur Marktreife

- Nachbarschaft, Milieu und Sozialisationschancen im Quartier, Angebote der Partizipation an der Bürgergesellschaft oder in „Siedlervereinen“ wie in den Siedlungen *Triumphstadt*, Aalen und *Hörnle*, Marbach
- vom Wohnstandort aus erlebbare Stadtbild- und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, aber auch Immissionen etc.

Die kleinräumigen Untersuchungen zur Optimierung des Nutzwertes sind wichtige ‘Lupen‘ der Revitalisierungskonzeption einer Nachkriegssiedlung. Ihre Feinstruktur ermöglicht Aussagen zur Modernisierungsfähigkeit von Beständen oder legt den Abbruch und Neubau nahe. Im Einzelfall werden verschiedene Wege der Ertüchtigung aufgezeigt (siehe ExWoSt-Anträge Aalen und Marbach in der Anlage). Die notwendige Entwicklungsarbeit für die systematische Ertüchtigung von Reihenhäusern hat hohe Priorität für die Einwerbung junger Familien und anderen Haushaltsformen mit Kindern. Aber auch die Ertüchtigung zur selbstständigen Lebensführung im Alter, das Mehrgenerationenwohnen mit Hochaltrigen sind Ertüchtigungsaufgaben für die umfangreichen Reihenhausbestände in den untersuchten Fällen.

Entwicklung von Reihenhausbeständen der Nachkriegszeit - am Beispiel „Hörnle“, Marbach am Neckar

Luftbild „Hörnle“



Hörnle“ kurz nach der Baufertigstellung

Abb. 6.4. Luftbild Hörnle, Marbach am Neckar

Straßenansicht

Gartenansicht

Schnitt



Kellergeschoss

Erdgeschoss

Obergeschoss

Abb. 6.5. Reihentypen im Wohngebiet Hörnle, Marbach am Neckar



Abb. 6.6. Dominanz der Autos im Straßenraum, Marbach am Neckar

Projekttablauf

Phase 1

2005	Stadt Marbach	Bebauungsplanänderung
	Forschungsgruppe Stadt + Umwelt	Ab Herbst 2005: Marktanalyse Erstellung Ertüchtigungsstrategie
		Einwerbung von Bauherrn/ Erwerbern für Prototyp

Phase 2

2006	Bauherr/ Architekt Forschungsgruppe Stadt + Umwelt	Ab Frühjahr 2006: Beratung und Bauprogramm, Bauantrag
		Ab Sommer 2006: Organisation/Durchführung Konkurrenz Bauteams
	Bauherr, Architekt, Ausführende Forschungsgruppe Stadt + Umwelt	Begleitung/Dokumentation des Bauprozesses

Phase 3

2007	Forschungsgruppe Stadt + Umwelt	Bis Herbst 2007 Auswertung/Publikation der Ergebnisse zum Prototyp
------	------------------------------------	--

**Prototyp
+
Broschüre**

Abb. 6.7. Projekttablauf Wohngebiet Hörnle, Marbach am Neckar

6.2 Demographische Besonderheiten und Generationswechsel

Alterungsprozesse erhalten erst durch längere Entwicklungsreihen scharfe Konturen. Die Gegenüberstellung von Veränderungen im Ablauf von mehreren Jahrzehnten machen Ursachen und Wirkungen deutlicher.

Bevölkerungsaufbau im Vergleich

Datenquelle: Stadt Esslingen
Statistisches Landesamt BW

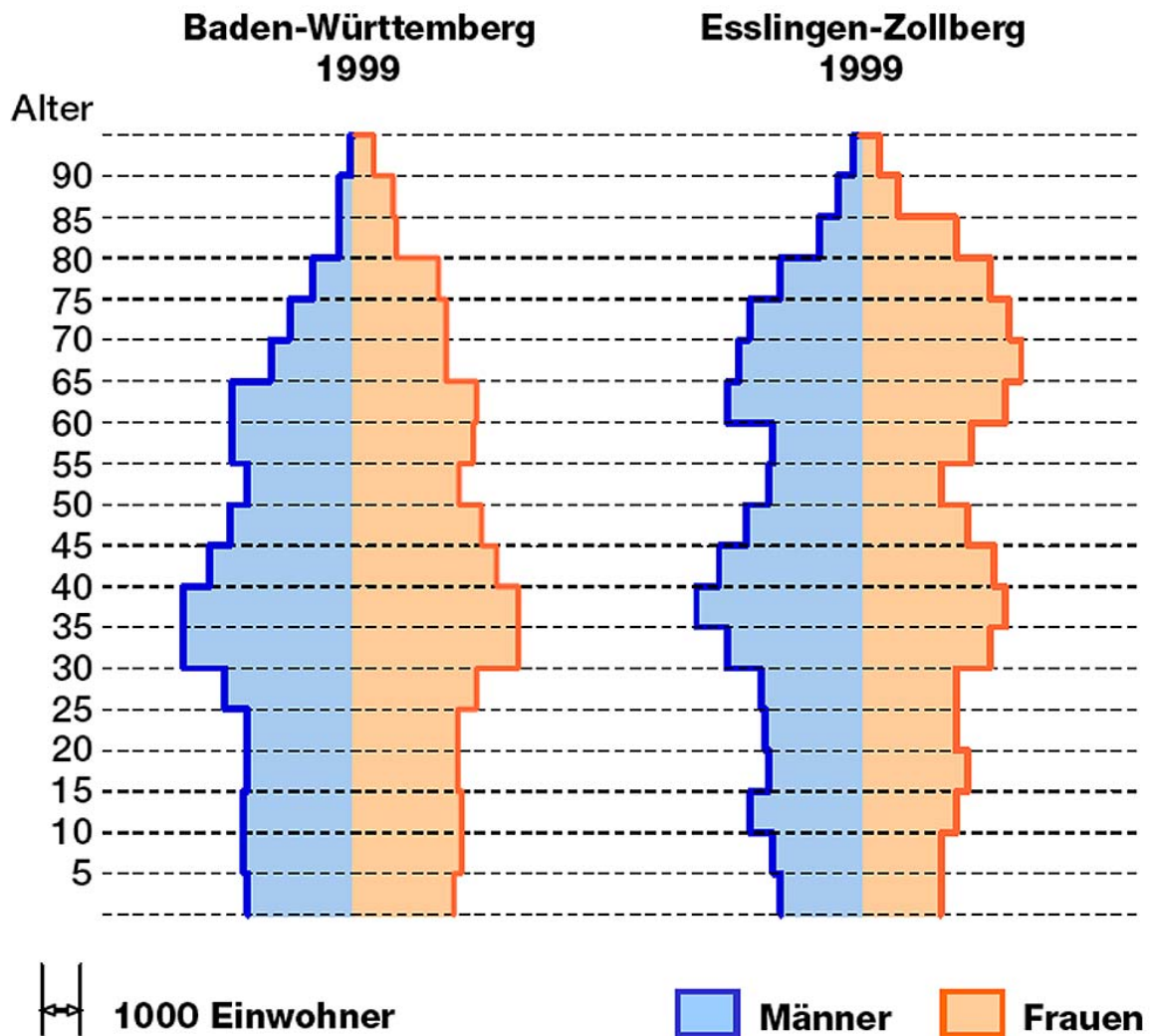


Abb. 6.8. Bevölkerungsaufbau im Vergleich, Baden-Württemberg - Esslingen Zollberg

Die tatkräftige Generation des Wiederaufbaus fand in den Nachkriegssiedlungen eine Chance, ihre Wohnsituation zu verbessern. Selbsthilfe und gemeinsame Organisation von Bauvorhaben prägten die Nachbarschaften. Sie gehörten in ihrer Mehrheit zur Generation der Kriegsteilnehmer zwischen zwanzig bis Ende dreißig. Diese Homogenität des Altersaufbaus wirkt bis heute als Generationenrhythmus nach. Das verursacht am Beginn des 21. Jahrhunderts eine deutliche Überalterung einerseits, einen abnehmenden Anteil Jüngerer andererseits. Ein Befund, der den

Generationswechsel in den Mittelpunkt der sozialplanerischen Überlegungen rückt und der auf städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen zurückwirkt.

Die Wohnungsstandards und Flächenansprüche der heute ins haushaltsgründende Alter Eintretenden, überhaupt der jüngeren Bevölkerung, entsprechen nicht den Nachkriegsgegebenheiten. Die Adaption der Wohnungsbestände an den sozialen und technologischen Wandel muß die nachhaltige Nutzung der Immobilien sichern.

Der Anteil der über 65-Jährigen liegt in fast allen Fallstudien deutlich über dem städtischen Durchschnitt. Besonders deutlich wird es in der Gegenüberstellung des Altersaufbaus am Ende der Aufsiedlungsphase und heute. Die Gruppe der über 65-Jährigen ist heute etwa fünf mal größer.

Altersaufbau und Bevölkerungsentwicklung

Beispiel Esslingen, Zollberg

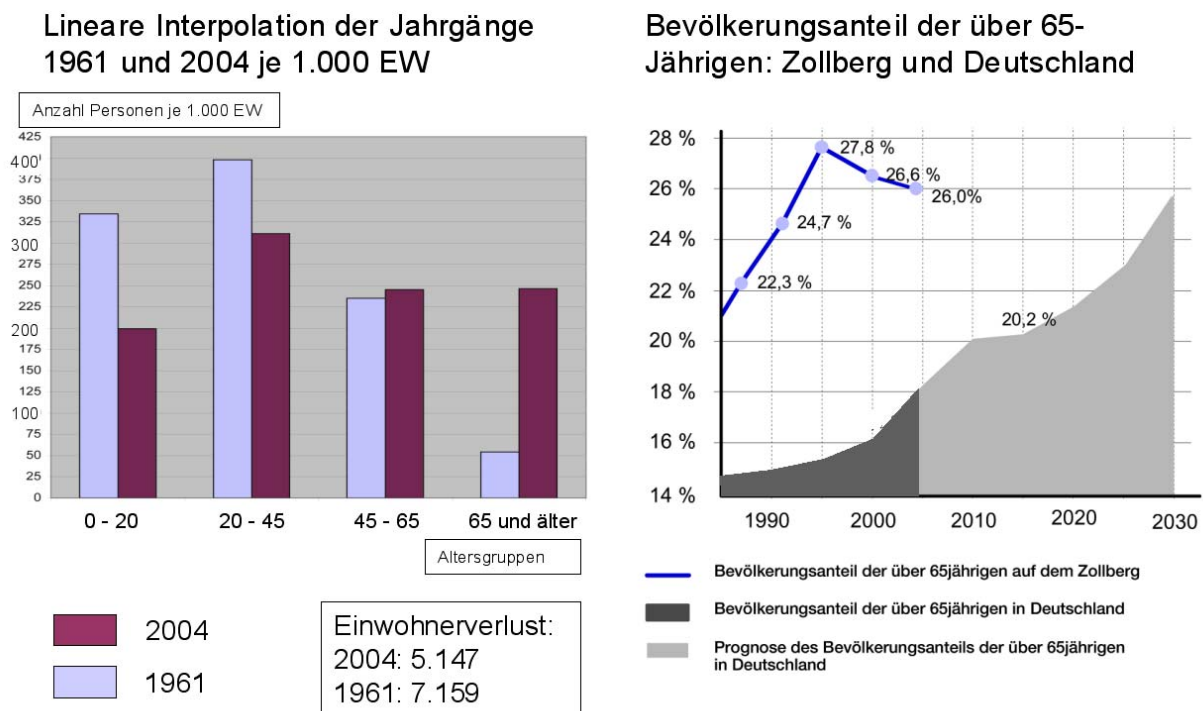


Abb. 6.9. Altersaufbau und Bevölkerungsentwicklung, Esslingen-Zollberg

Ulrich Pfeiffer vom Institut empirica formuliert zur Überalterung von Nachkriegssiedlungen: „Es werden ereignisarme Gebiete mit geringem Konsumniveau entstehen. In einer Gesellschaft, in der das öffentliche Leben stark durch kommerzielle Formen der Freizeitgestaltung geprägt ist, kommt es zu einer Ausdünnung an Aktivitäten. Die Kneipendichte wird deutlich absinken, genauso die Kinodichte und das Angebot an Fitness- und Sportmöglichkeiten. Wie werden die Menschen mit der neuen Ereignisarmut umgehen? Werden die Städte mit einer geringen Zahl

junger Einwohner in einen dauerhaften Winterschlaf verfallen? Der Mangel an jüngeren aktiven Menschen wird sich jedenfalls überall zeigen.“³

Er verweist damit auf die Bedeutung eines kontinuierlichen Generationenwechsels und die Notwendigkeit, junge Haushalte als Zuwanderer zu gewinnen. Die Standortwahl junger Haushalte mit Kindern, jener besonders umworbenen Gruppe, wird bestimmt durch:

- ein verlässliches Betreuungsangebot für Kinder aller Altersgruppen
- flexible Arbeitsplatzangebote insbesondere für Frauen, erreichbar über eng getakteten ÖPNV
- gute Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs, Gesundheitsdienste, etc.
- gewaltfreie, nicht überfremdete Gruppen in den Ausbildungs- und Jugendeinrichtungen, aktive Nachbarschaften, sichere Plätze zum Spielen für Kinder
- verkehrsberuhigte, immissionsarme Wohnquartiere mit gut gestaltetem Wohnumfeld,
- angemessen große Wohnungen, die auf individuelle Wünsche angepasst werden können.

Nachkriegssiedlungen bieten jungen Haushalten mit Kindern nur dann gute Voraussetzungen, wenn Versorgung und soziale Infrastruktur auf den Generationenwechsel eingestellt wird. Der Wohnungsbestand und das Umfeld müssen für junge Haushalte auf heutige Anforderungen des Wohnungsmarktes angepasst werden.

Der in einigen Siedlungen zu beobachtende Segregationsprozess ethnischer Gruppen ist Anlass, das Problem der Integration von Zuwanderern aufmerksam zu verfolgen. Auch die Zunahme von Haushalten, die auf Transferleistungen angewiesen sind, kann als Indiz der Veränderung des Gebietscharakters gewertet werden. Von der ursprünglichen Ausrichtung der Nachkriegssiedlungen auf Wohnstandorte für breite Schichten der Bevölkerung darf jedoch nicht abgewichen werden. Daher erhält die nachhaltige Sicherung der Funktionsfähigkeit für ein breites Spektrum von Haushalten und Einkommenschichten besonderes Gewicht.

Für die große Gruppe der Senioren in Nachkriegssiedlungen muss ein Anpassungsprogramm nach ihren Bedürfnissen viel intensiver als bisher verfolgt werden. Erforderlich sind konzentrierte Maßnahmen in „betreuten Zonen“⁴. Sie umfassen:

- in die Quartiere integrierte Angebote des betreuten Wohnens und der Alterswohngemeinschaften, um Älteren das soziale Umfeld zu erhalten,

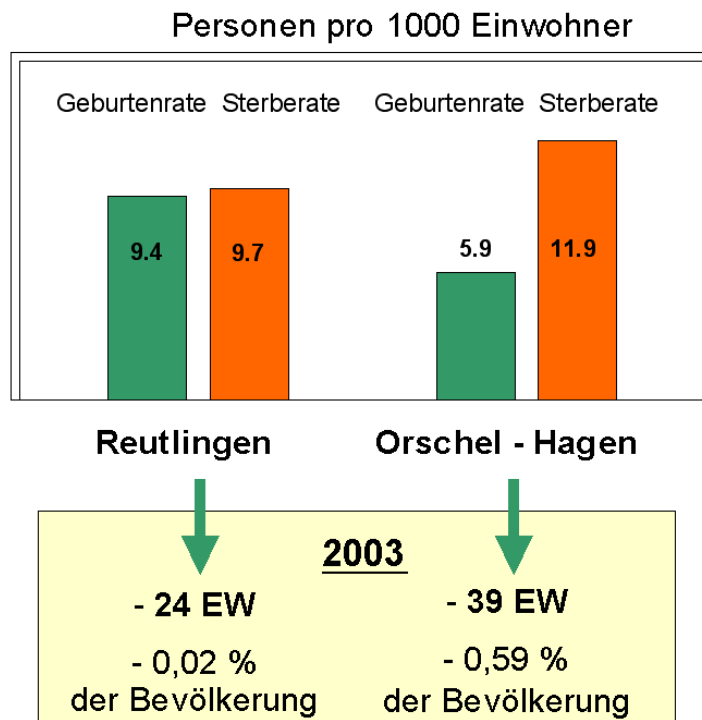
³ Pfeiffer, Ulrich: Der Leerstandsschock, in: Stadtbauwelt 150, 2001, S. 28-31.

⁴ Betreute Wohnzonen wurden vor allem in den Niederlanden erfolgreich eingeführt; Vgl.: Kremer-Preiß, Ursula; Stolarz, Holger: Anforderungen an die Gestaltung quartiersbezogener Wohnkonzepte, Expertenworkshop am 18. Juni 2003 in Heidelberg, Dokumentation im Rahmen des Projektes „Leben und Wohnen im Alter“ der Bertelsmann Stiftung und des Kuratoriums Deutsche Altershilfe, Gütersloh/Köln, 2004.

- die Adaption des Wohnungsbestandes an die selbständige Lebensführung bis ins hohe Alter. Barrierefreiheit, Nachrüstung des Küchen- und Sanitärbereichs, Teilung oder Ergänzung von Einfamilienhäuser für das Mehrgenerationenwohnen sind notwendige Voraussetzungen,
- Nutzung der neuen Möglichkeiten der Informations- und Kommunikationstechnik als Vorbeugung gegen Altersisolation, zum Ausgleich von Immobilität und Kontaktverlust aber auch zur Überwachung kritischer Gesundheitszustände, etc..
- Erweiterung und Koordinierung der Angebote von Hilfsdiensten und ihre Verbindung mit ehrenamtlichen Helfern aus der Bürgerschaft. Die Selbstorganisation Älterer sollte partizipativ auch Hilfen von den Kommunen erhalten.
- Förderung der Initiative und Selbsthilfe vor allem der „neuen Alten“, die bürgerschaftliches Engagement am Beginn des dritten Lebensabschnittes als neue Sinnstiftung erfahren, kann der Bürgerschaft neue Impulse verleihen.

Die gezielte Unterstützung des Generationenwechsels durch die kommunale Verwaltung im ämterübergreifenden Verbund wird bereits in einigen Siedlungen praktiziert. Sie wird teilweise ergänzt um eine enge Kooperation mit den Wohnungsbaugesellschaften. (Mannheim – Schönau-mitte, Reutlingen – Orschel-Hagen). In Zukunft sollte für die nachhaltige Sicherung der Nachkriegssiedlungen auch komplexere Formen der Kooperation in ‚public-private-partnerships‘ in Erwägung gezogen werden.

Spezifische Bevölkerungsdynamik aus den natürlichen Bevölkerungsbewegungen



Quelle: Berechnungen des IÖR, Dresden auf der Basis der Daten des Einwohnerwesens der Stadt Reutlingen

Abb. 6.10. Spezifische Bevölkerungsdynamik aus den natürlichen Bevölkerungsbewegungen, Reutlingen

6.3 Ziele nachhaltiger Entwicklung älterer Wohnungsbestände

Seit den siebziger Jahren begannen in größerem Umfang Modernisierungen der technischen Ausstattung und der energetischen Eigenschaften des Gebäudebestandes aus der Nachkriegszeit. Dennoch bleibt ein beträchtlicher Teil des Wohnungsbestandes weit hinter den heutigen Anforderungen des Wohnungsmarktes und den Vorgaben des Ordnungswesens zum Wohnungsbau und zu energetischen und haustechnischen Normen zurück. Dieses Anpassungspotenzial zur nachhaltigen Sicherung und Entwicklung überfordert offensichtlich die Besitzer der Wohnungsbestände finanziell. Außerdem müssen die infrastrukturellen Voraussetzungen geschaffen werden. Dieses zentrale Problem der städtebaulichen Erneuerung älterer Wohnungsbestände wird bereits in staatlichen Förderprogrammen berücksichtigt.

Während in professionell verwalteten Wohnungsbeständen meist kontinuierliche Unterhaltungsmaßnahmen erfolgen und in größeren Intervallen von 30 bis 40 Jahren die Bestände grundlegend modernisiert werden ⁵, ist das Einzeleigentum – überwiegend ebenerdige Wohnformen oder selbstverwaltete Eigentumswohnungen – durch individuelle, zufällige Investitionsentscheidungen geprägt. Dies gilt für Wohnungsbestände aller Epochen. In Nachkriegssiedlungen führt die Alterung der Eigentümer in dieser und der nächsten Dekade zu häufigen Besitzerwechseln. Damit erfordert die Adaption der Gebäudebestände **jetzt** für viele Siedlungen konzertiertes Handeln der Kommunen. Segregationstendenzen und die Zunahme von Transferleistungsempfängern als Mieter signalisieren den Verlust der Fähigkeit von Nachkriegssiedlungen, breiten Schichten der Bevölkerung als Wohnstandort zu erhalten. Damit könnte eine gefährliche Abwärtsspirale beginnen.

Flächenökonomisch ist die Erhaltung der Funktionsfähigkeit von Nachkriegssiedlungen, die bis zu einem Drittel der Wohnungsbestände in Baden-Württemberg umfassen, ein Stadtentwicklungsziel hoher Priorität.

Nachkriegssiedlungen gehören inzwischen zu jenen Wohnungsbeständen, die mit dem Besitzer- oder Mieterwechsel Investitionen zur Erfüllung heutiger und zukünftiger Ansprüche des Wohnungsmarktes erfordern, um nicht zu „sozialen Brennpunkten“ abzustiegen. Ältere innerstädtische Wohngebiete und Dorfkerne haben im Prinzip ähnliche Anpassungsprobleme. Ihre nachhaltige Entwicklung verfolgt verwandte Ziele.

Soziale Ziele:

Die hohen Anteile Älterer, insbesondere hochaltriger Bewohner in Verbindung mit dem unangepassten Wohnungsbestand erfordern konzertiertes Vorgehen. Soziale Ziele und die

Verbesserung des Gebrauchswerts der Immobilie für alle Altersstufen und Schichten sind das zentrale Ziel.

Im Einzelnen sind dies:

- Sozial verträgliche Gestaltung des Generationenwechsels
- Verlässliches Betreuungsangebot für Kinder und Hochaltrige
- Berücksichtigung des sozialen Wandels und neuer Haushaltsstrukturen im Wohnungsangebot
- Gesunde und barrierefreie Wohnungen insbesondere für Familien mit Kindern, Ältere und Behinderte
- Nachhaltige Entwicklung der sozialen Infrastruktur und der Versorgung, flexible Anpassung an Bedarfsspitzen des demographischen Wandels

Ökonomische Ziele:

In mehreren Preissegmenten kostengünstigen Wohnraum für alle Schichten der Bevölkerung bereitzustellen – auch für Empfänger von Transferleistungen – ist das ökonomische Ziel.

Nur marktgerechte und zukunftssichere Wohnungsbestände gewährleisten Funktionsfähigkeit der Nachkriegssiedlungen. Das gilt gleichermaßen für das Einzeleigentum wie für kommunale und genossenschaftliche Wohnungsbestände. Im Einzelnen sind dies:

- Werterhaltung privater und öffentlicher Immobilien
- Vermeidung von zusätzlichen Erschließungskosten in Neubaugebieten und deren Unterhaltung durch Umbau des Wohnungsbestandes der NKS
- Kostenersparnisse für standardgerechte Modernisierungen durch neue Kooperationsformen der planenden und ausführenden Bauberufe
- Einsparung von Verbrauchskosten für Energie und Trinkwasser durch Umweltschutz
- Kostenersparnis durch geringe Leerstände und weniger kümmergenutzten Wohnraum

Ökologische Ziele:

Die nachhaltige Sicherung von erschlossenen und mit Infrastruktur gut ausgestatteten Nutzflächen im Siedlungsbestand durch Erhöhung des Maßes baulicher Nutzung ist das wichtigste Ziel.

Im Sinne der kompakten Stadt sollen Siedlungserweiterungen dadurch obsolet werden. Aber auch einzelne Erhöhungen der Bruttonutzfläche auf Parzellen durch Aufstockung und Anbauten bringen in der Summe erhebliche Flächengewinne.

- Bauflächengewinn durch die Mobilisierung von Bau- und Wohnflächen im Bestand

⁵ Vgl.: Fallstudie im Norden Zürichs, in: Friedrich, Sabine: Stadtumbau Wohnen – Ursachen und methodische Grundlagen für die Stadtentwicklung mit Fallstudie zu Wohngebieten in Zürich, Band 1 der Schriftenreihe des Netzwerks Stadt und Landschaft NSL der ETH Zürich, vdf Hochschulverlag AG an der ETH Zürich, Zürich, 2004.

- Bodenschutz
- Verminderung des Energieverbrauchs und des CO₂-Ausstosses, also Klimaschutz
- Umweltverträgliche Neugestaltung des Wasserhaushaltes in Siedlungen durch Regenwassermanagement
- Entwicklung strukturreicher Siedlungsbiotope und ihre Vernetzung mit der Flur.

Zur Erreichung der Nachhaltigkeitsziele sind konzertierte Maßnahmen der Kommunalverwaltung mit der Bürgerschaft, den Akteuren der Wohnungswirtschaft und dem Einzelbesitz erforderlich.

Gemeinsame Ziele aller Akteure sind:

- **Schaffung belastbaren Baurechts**
- **Beseitigung städtebaulicher Missstände**
- **Flächenmanagement als eine Strategie nachhaltiger Sicherung und Entwicklung älterer Wohnungsbestände**

Diese drei Oberziele nachhaltiger Sicherung und Entwicklung gelten nicht nur für die Epoche nach dem zweiten Weltkrieg. Sie sind Voraussetzungen für das gesamte Spektrum unangepasster Wohnungsbestände, um sie wieder für den Wohnungsmarkt zu ertüchtigen oder durch Neubauten zu ersetzen. Nachkriegssiedlungen umfassen einen Großteil der problematischen Bestände. Die relativ geringe Dichte in parkartig aufgewachsenen Freiräumen sind günstige Ausgangsbedingungen. Das Interesse der Städte, die Entwicklungschancen zur Sicherung der Funktionsfähigkeit zu gewährleisten, ist gerade erwacht. Damit bestehen gute Aussichten, Nachkriegssiedlungen auch weiterhin als wichtigen Baustein der Wohnraumversorgung breiter Schichten der Bevölkerung zu erhalten.

6.4 Steuerung der Innenentwicklung und Schaffen von Rechtssicherheit

Rechtsgrundlagen

Die Nachkriegssiedlungen (1945 – 1965) fallen in einen Zeitraum, in dem sich die rechtlichen Grundlagen für den Erlass von Bebauungsplänen⁶ (BP) von den ursprünglich umfassenden Regelungen des Bauplanungs- und des Bauordnungsrechts in den Bauordnungen der Länder – teilweise geändert und ergänzt durch Verordnungen des Reichsarbeitsministers – zu den abschließenden Regelungen des Bauplanungsrechts im Bundesbaugesetz (BBauG) und der Baunutzungsverordnung vollzogen haben. Den Ländern verblieb die Regelung des Bauordnungsrechts in Landesbauordnungen (LBO). Als Rechtsgrundlage für den Erlass von Bebauungsplänen für Nachkriegssiedlungen standen daher, je nach Zeitpunkt der Planaufstellung, unterschiedliche Regelungen zur Verfügung. Für die Zulassung der Bauvorhaben sind indessen die im jeweiligen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen maßgebend, die auf Dauer gelten, solange sie nicht in einem nachfolgenden Satzungsverfahren geändert oder aufgehoben werden. Ältere Pläne im badischen Landesteil, die auf Grund von Polizeirecht erlassen worden sind, waren zeitlich befristet und sind inzwischen außer Kraft getreten.

Grundlage von Bebauungsplänen konnten demnach sein:

- Die württembergische bzw. badische Bauordnung, ggf. in Verbindung mit einer Ortssatzung nach der Reichsverordnung über Baugestaltung von 1936 bzw. einer Baupolizeiverordnung nach der Bauregelungsverordnung von 1936.
- Das Aufbaugesetz von 1948, das allerdings nur im Gebiet des Landes Württemberg-Baden galt.
- Das BBauG von 1960 ggf. in Verbindung mit der BauNVO von 1962.

Daraus wird ersichtlich, dass die Rechtsgrundlagen alter Bebauungspläne bzw. Ortssatzungen und deren Auswirkungen auf die konkrete Ausgestaltung der jeweiligen Satzung nicht immer leicht zu übersehen ist. Hinzu kommt, dass die den örtlichen Regelungen zu Grunde gelegten Baukonzeptionen vielfach den heutigen Vorstellungen nicht mehr entsprechen. So lange die vorhandene Bausubstanz im Wesentlichen unverändert genutzt wird, was durch die angestammten, oftmals betagten Bewohner gegeben ist, bestehen zunächst keine besonderen Probleme.

Über viele Jahre waren bauliche Veränderungen in Nachkriegssiedlungen Ausnahmefälle. Vielfach wurde der Versuch gemacht, über Befreiungen nach § 31, Abs. 2 BauGB Anpassungsinvestitionen zu steuern. Die Geschlossenheit des Siedlungsbildes sollte dabei nicht beeinträchtigt werden.

⁶ Bundesbaugesetz, erlassen 1960, Städtebauförderungsgesetz von 1971 sowie zusammenfassend Baugesetzbuch von 1987.

Der Alterungsprozess ist inzwischen so weit fortgeschritten, dass weder der Umfang der beantragten Änderungen noch konservierende Planungsziele den heutigen Anforderungen zur nachhaltigen Sicherung und Entwicklung der Nachkriegssiedlungen genügen. In nahezu allen Fallbeispielen sehen die Baurechts- und Planungsämter in der Steuerung der unabweisbaren Anpassungsleistungen ein gravierendes, unaufschiebliches Problem der Nachkriegssiedlungen.

Im Zuge des Generationenwechsels werden die Gebiete einem erheblichen Veränderungsdruck ausgesetzt. Die notwendige Anpassung der Siedlung an die gewandelten Bedürfnisse lässt sich durch Einzelfallentscheidungen in Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht befriedigend lösen. Dies ergibt sich schon aus dem Verhältnis der Rechtsnorm und der Abweichung von ihr, die im Kern stets einen Sonderfall voraussetzt. Mithin sind Befreiungen kein geeignetes Instrument zur Steuerung einer allgemeinen Siedlungsveränderung. Bei richtiger Einschätzung dieser baurechtlichen Gegebenheiten werden vor allem Grundstücksveräußerungen an Zuzugswillige außerordentlich erschwert, da eine verlässliche und belastbare Rechtsgrundlage für notwendige Veränderungen nicht besteht. Ein vorsichtiger Investor wird sich bei seiner Kaufentscheidung nicht auf die vage Möglichkeit einer etwa in Aussicht gestellten – möglicherweise rechtswidrigen – Befreiung einlassen. Es wird daher in aller Regel erforderlich sein, nach konzeptioneller Abklärung der Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung eine verlässliche rechtliche Grundlage zu schaffen. Je nach Fallgestaltung kommen unterschiedliche Lösungen in Betracht:

Heilung rechtswidriger Befreiungspraxis

Sind abweichend vom geltenden Bebauungsplan bereits eine Vielzahl von Vorhaben – möglicherweise auch durch rechtswidrige Befreiungen – zugelassen und durchgeführt worden, kann die ersatzlose Aufhebung des geltenden Bebauungsplanes in Betracht kommen. Diese muss allerdings aus Rechtsgründen im Blick auf ein mögliches Normenkontrollverfahren sorgfältig begründet werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich dann nach §34 BauGB. Mit dem Einfügungsgebot dieser Vorschrift ist eine wesentlich flexiblere Steuerung der künftigen Entwicklung des Gebiets als mit dem B-Plan möglich. Künftige Vorhaben müssen nämlich dem Gebäudebestand nicht positiv entsprechen sondern dürfen lediglich keinen bodenrechtlich relevanten Widerspruch zum Bestand auslösen. Bei Bedarf hat die Gemeinde jederzeit die Möglichkeit mit einem einfachen Bebauungsplan nach §30 Abs. 3 BauGB den Zulässigkeitsrahmen nach §34 BauGB für einzelne Sachverhalte einzuengen oder zu erweitern und damit zeitnah nachzusteuern.

Aktualisierung des Bebauungsplanes durch Planänderung

Als Rechtsgrundlage für die bauplanungsrechtliche Neufestsetzung stehen ausschließlich das BauGB und die BauNVO 1990 zur Verfügung. Die Schwierigkeit besteht im Unterschied zur vorgenannten Verfahrensweise darin, dass die Gemeinde im Planungsverfahren die widerstrei-

tenden Interessen aller Beteiligten zu einem abwägungsgerechten Ausgleich führen muss, den sie dann ihren Festsetzungen zu Grunde legt.

Neben den getroffenen Regelfestsetzungen kann die Gemeinde auch noch – nach Art und Umfang konkret bestimmte – Ausnahmen im Bebauungsplan festsetzen, mit denen besondere Situationen im Einzelfall gelöst werden (§31 Abs. 1 BauGB). Liegen die Ausnahmeveraussetzungen im Einzelfall vor, hat der Bauherr einen Rechtsanspruch auf Zulassung seines Vorhabens in Abweichung von der Regelfestsetzung des Bebauungsplanes.

Befreiung bei nicht planbaren Sonderfällen

Als weitere Möglichkeit besteht für nicht vorherseh- und damit nicht planbare Sonderfälle, deren Zulassung im konkreten Einzelfall vernünftigerweise geboten sein muss, das Instrument der planungsrechtlichen Befreiung nach §31 Abs. 2 BauGB.

Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

Neben den städtebaurechtlichen Festsetzungen nach BauGB/BauNVO werden mit einem Bebauungsplan zur Durchführung baugestalterischer Absichten und zur Erhaltung und Fortentwicklung schützenswerter Bauten, Straßen und Plätze in der Regel örtliche Bauvorschriften nach §74 LBO erlassen. Diese gemeindliche Satzung wird i.a. räumlich und zeitlich zusammen mit dem Bebauungsplan beschlossen, wenngleich sie rechtlich eine eigenständige Satzung darstellt. Das Verfahren richtet sich dann in vollem Umfang nach den für den Bebauungsplan geltenden Vorschriften. Zum wesentlichen Inhalt örtlicher Bauvorschriften zählen u.a. Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen wie die Gebäudeform, insbesondere Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten sowie Vorschriften über die Verwendung bestimmter Materialien. Diese Festsetzungen haben in Nachkriegssiedlungen deshalb große Bedeutung, weil in einer verträglichen Veränderung der Dachzonen in diesen Siedlungen ein beträchtliches Entwicklungspotenzial liegt.

Der Bebauungsplanänderungs- bzw. Neuaufstellungsbedarf wird dadurch bestätigt, dass nur bei 37 % der Befragten in allen Nachkriegssiedlungen ein qualifizierter Bebauungsplan vorliegt, nur bei 28% der Befragten gibt es solche Bebauungspläne wenigstens in einigen Gebieten. Auch diese Bebauungspläne liefern aber ersichtlich kein bedarfsgerechtes Steuerungsinstrument für die erwünschte und notwendige Fortentwicklung, denn trotz der bislang nicht allzu häufigen Bauanträge zu Aktualisierungsvorhaben in den Gebieten werden immerhin bei 33 % der befragten Behörden häufig Befreiungen vom Bebauungsplan beantragt, bei 39 % immerhin gelegentlich. Bei etwas über 50 % der befragten Behörden und Wohnungsbaugesellschaften besteht ein Interesse an einer – umfassenden – Änderung des Bebauungsplans.⁷

⁷ Vgl. Kapitel 3: Schriftliche Befragung von Akteuren aus Verwaltung und Wohnungswirtschaft, April/Mai 2005.

Gerade auch angesichts des nicht nur vorübergehenden Mangels an öffentlichen Fördermitteln kommt der Ertüchtigung der planungsrechtlichen Grundlage einschließlich örtlicher Bauvorschriften für Nachkriegssiedlungen größte Bedeutung zu. Auf diese Weise kann Rechtssicherheit für zukünftige Investitionen geschaffen werden. Ohne derartige Maßnahmen müsste es zwangsläufig zu einer Stagnation der Siedlungsentwicklung auf einem überholten Standard mit allen Konsequenzen für die zukünftige Nutzung kommen.

6.5 Flächenökonomie und Optimieren des Nutzwerts in der Praxis des Flächengewinns

Flächengewinne in NKS sind vor allem durch Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung auf den Parzellen zu erreichen. Motive dafür sind im Einzeleigentum die Ertüchtigung der Häuser für die junge, den Erbauern nachfolgende Generation. In geringem Umfang sind es Gebrauchswertverbesserungen und altengerechter Umbau der Erstbesitzer.

Im Geschossbau sind Nachverdichtungen umstritten, wenn die Verringerung der Freiflächen oder Verschattungen, Verschlechterung des Parkraumbereiches etc. damit verbunden sind. Geringere Widerstände gibt es um mäßige Aufstockung um 'Kopfbauten' und geringe Erweiterungen der Etagen. Ökonomische Motive der Wohnungsgesellschaften sind:

- Marktgerechte Verbesserung des Wohnungsgemenges
- Verbesserung der Wohnungsgrößen und des Zuschnitts der Räume nach heutigen Standards
- günstigeres Verhältnis von Grundstücksfläche zu vermietbarer Fläche als betriebswirtschaftliches Motiv und bessere Ausnutzung der Infrastruktur
- barrierefreie Gestaltung der Gebäudeerschließung
- Effizienz zentraler technischer Einrichtungen (Aufzug, Heizung, neue Vertikalinstallation etc.) in den Herstellungs-, Betriebs- und Wartungskosten

Die flächenökonomische Abwägung muss aber auch die Modernisierungs- und Ertüchtigungsfähigkeit der Bestände in Bezug setzen zu einer zukunftsgerichteten Neubebauung.

Für das Ausmaß des Flächengewinns durch Nachverdichtung auf der Parzelle sind folgende Faktoren von Bedeutung:

- Gebäudetyp und Wohnungsgrößen
- Grundstücksgröße
- Potenzialfläche
- bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu Dachform und -aufbauten
- Nachbarrechte

In der Entstehungszeit waren baurechtliche Festsetzungen und ihre gesetzlichen Grundlagen dispers. Umfang und Qualität des Flächengewinns hängt daher von verlässlichem Baurecht ab.

Die gültige Baunutzungsverordnung⁸ lässt erheblich mehr Spielräume, um das Maß der baulichen Nutzung den heutigen Anforderungen an Wohnfläche und Freiflächen anzupassen. Daher wird das Ausmaß des Flächengewinns in der jetzt anhebenden Dynamik des Generationenwechsels wesentlich von einem verlässlichen Baurecht für Nachverdichtungen abhängen.

⁸ Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 – zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993.

Freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser, die beliebteste Wohnform, verfügen nach heutigen Maßstäben oft über große Grundstücke. In Siedlungen der unmittelbaren Nachkriegsjahre wurden sie noch als Selbstversorgergärten bemessen und daher besonders groß geschnitten.

Freistehendes Einfamilienhaus

Spezielle Problematik:

- Besitzverhältnisse
- Generationenwechsel
- Unregulierte An- und Neubauten
- Lange Umbauphasen, hohe Kosten
- Grundstücksgrößen variieren



Abb. 6.11. Freistehendes Einfamilienhaus

Ertüchtigungen dieses Gebäudetyps unterliegen geringen Restriktionen. Ihr Beitrag zum Flächengewinn hängt weitgehend von der Finanzierbarkeit größerer Wohnflächenerweiterungen ab, von den Lagebedingungen in der Stadt, dem Bodenpreis. Eine Verdopplung der Bruttogeschossfläche als oberer Wert ist in etlichen Fällen zu beobachten.

Das **Reihenhaus** ist eine sehr häufige Gebäudeform in den 50er und 60er Jahren. Heute gewinnen sie als ‘Gebraucht-Haus’ zunehmendes Interesse unter jungen Haushalten mit Kindern, wenn die Voraussetzungen für ihre Ertüchtigung geklärt sind. Dies jedoch ist deutlich schwieriger als bei freistehenden Einfamilienhäusern.

Als Restriktionen wirken:

- die geschlossene Bauweise mit nur zwei Entwicklungs- und Belichtungsseiten engt ein
- An- und Vorbauten wegen schlechter Belichtung und Besonnung

- gemeinsame Bauteile (Fundamente, Haustrennwände, haustechnische Leitungen etc.) erfordern die Zustimmung der Nachbarn bei baulichen Veränderungen
- planungsrechtliche Festsetzungen wie Baugrenzen, Begrenzung der Geschosszahl, der Gebäudehöhe, Maß der baulichen Nutzung verhindern Ertüchtigung, ebenso bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Dachform und Belichtung des Dachraumes, Gestaltungsregeln nach LBO)

Hinzu kommen eine Vielzahl von kostentreibenden Maßnahmen, um funktionale, baukonstruktive, bauphysikalische und energetische Mängel zu beseitigen. Lange Bauzeiten, unübersehbare Kosten und geringe Qualitätssicherheit schreckt potenzielle Bauherrn von Ertüchtigungsinvestitionen ab.

Um- und Anbauten - Reihenhaus Wohnflächengewinn ca. 40%

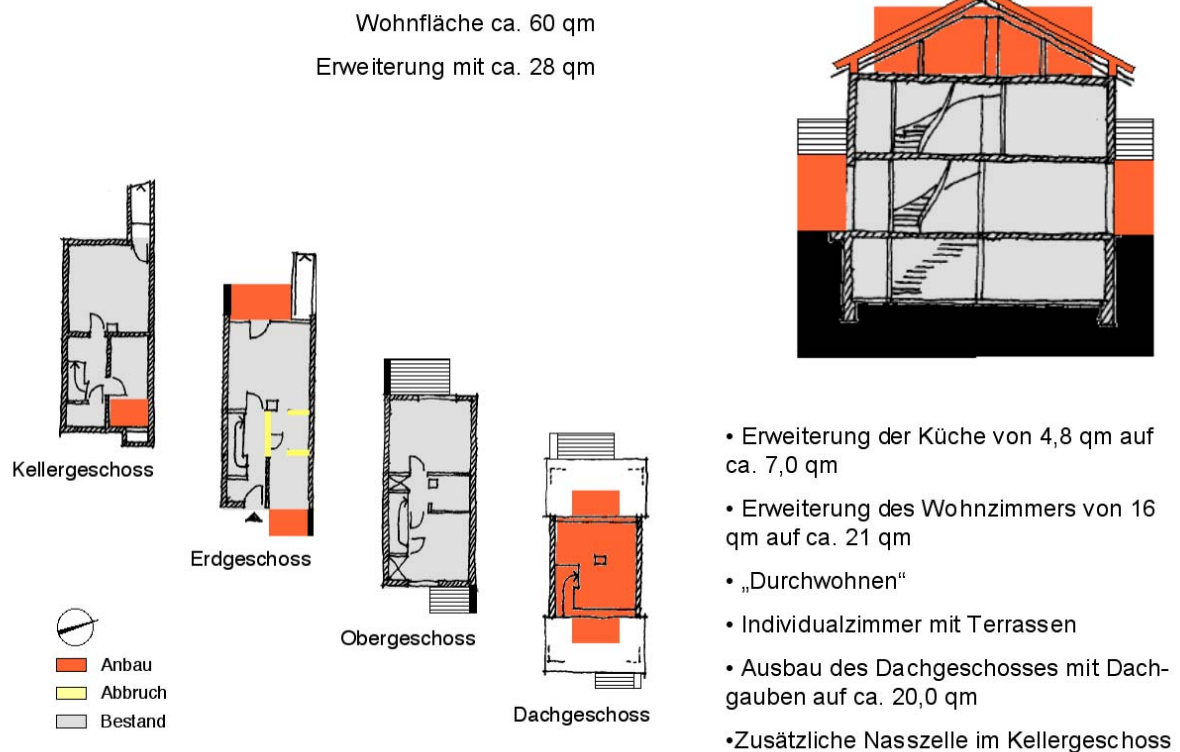


Abb. 6.12. Um- und Anbauten - Reihenhaus

Das Flächenpotenzial der Nachverdichtung ist jedoch beträchtlich. Der Gewinn an Bruttogeschossfläche liegt bei 20 bis 60 qm je Reihenhaus, ein durchschnittlicher Wert bei Aufstockungen und Anbauten liegt bei 30 bis 50 % der Wohnfläche.

Daher ist die wissenschaftliche Vorbereitung der Anpassungsleistungen in dreierlei Hinsicht notwendig:

- Die systematische Analyse von Beispielen, geordnet nach einem modularen System der Baukomponenten, bündelte Erfahrungen für die Strukturierung des Umbauprozesses.
- Die systematische Organisation des Ertüchtigungsprozesses im Hinblick auf Abstimmung von Planung und Arbeitsvorbereitung, Zeit-, Qualitäts- und Kostenkontrolle. Die Neuausrichtung von Kommunikations- und Informationssystemen zwischen den planenden und ausführenden Unternehmen.
- Kommunale Information für Besitzer, Erben und potenzielle Käufer in Bezug auf Möglichkeiten der Ertüchtigung für's Alter, der baurechtlich gesicherten Erweiterungen der Wohnfläche und des dafür erforderlichen Kostenrahmens.

In Verbindung mit der Architekten- und Ingenieurskammer, der Handwerkskammer und den Bausparkassen sollte die Ertüchtigung im Einzeleigentum ein zentrales Ziel der Bau- und Wohnungspolitik werden.

Im **Geschossbau** sind zu einem großen Teil bereits Modernisierungen der Haustechnik, der Bäder und Küchen, insbesondere auch der Gebäudehülle seit den 80er Jahren des 20. Jahrhunderts durchgeführt worden. Nachteilig daran ist die damit einhergehende Verfestigung des Wohnungsgemenges, der Grundrissorganisation und der inneren Erschließungsformen. Nur gelegentlich wurden sie gegen barrierefreie Formen ausgetauscht. Damit ist die Chance zur Anpassung an den sozialen Wandel, die demographische Entwicklung zu Teilen auch an eine neue Energie- und Haustechnik auf Jahrzehnte verschoben. Durch Veräußerung der Wohnungen zumeist an die bisherigen Mieter liegt die Verantwortung für die Anpassung an den Zukunftsmarkt zum Teil beim Einzeleigentum.

In Verbindung mit der intensiven Förderung des Einfamilienhauses durch die Eigenheimzulage wird die Nachfrage im alten Mietwohnungsbestand zunehmend auf Randgruppen und Transferleistungsempfänger verschoben. Damit gerät die nachhaltige Sicherung der Geschosswohnungsbestände zur Frage nach der Vermeidung von sozialen Brennpunkten und zur Segregation von Haushalten mit geringem Einkommen oder ethnischen Minderheiten.

Aus dem Blickwinkel des Siedlungsflächenwachstums ist diese Entwicklung aus zwei Gründen kontraproduktiv:

- Der Wechsel der jüngeren Haushalte aus Mietwohnungen ins Eigenheim lässt sich in der Regel nur in den Randzonen der Verdichtungsbereiche realisieren. Nur im Ausnahmefall werden Konversionsflächen dafür umgenutzt. Damit steigt die Inanspruchnahme unbebauter Landschaftsteile für den Wohnungsbau, verstärkt durch die flächenintensive ebenerdige Wohnformen.
- Der Mietwohnungsmarkt für einkommensstarke junge Haushalte verengt sich auf Wohnungsbestände und Wohnungsstandorte aus jüngster Zeit. Das verstärkt den Segregationsdruck einkommensschwacher Haushalte in den NKS und mindert dort die Chance auf

einen Generationenwechsel für breite Schichten der Bevölkerung. Das führt zu Leerständen.

Daher muss intensiver darüber nachgedacht werden, wie die unangepasste und von Leerstand bedrohten Geschossbaubestände durch Neubauten ersetzt werden.

Die Ertüchtigung des Bestandes an Geschosswohnungen erschöpft sich nicht in den oben beschriebenen, flächenneutralen Modernisierungen.

- Nachverdichtung durch Aufstockung bei gleichzeitiger barrierefreier Gestaltung der Wohnungszugänge
- Kopfbauten und andere horizontale Erweiterung der Bruttogeschossfläche
- die funktionsgerechte Anlage von privaten Freibereichen zur Wohnung wie Terrassen, Loggien und Balkone

dienen dem Flächengewinn. Am Ergiebigsten sind Aufstockungen mit 25 bis 50 % der Bruttogeschossfläche, wobei die Erhöhung um zwei Vollgeschosse die Ausnahme darstellt.

Umstrukturieren des Wohnungsmengens - Geschosswohnungsbau

- Aufbau eines Dachgeschosses für Maisonette (WF 90-95 qm)
Flächengewinn: Ca. 8x40 qm BGF, etwa 18% Zunahme
- Veränderung des Wohnungsmengens durch „Schalten“
- Barrierefreie Erschließung - altersgemäß Wohnen

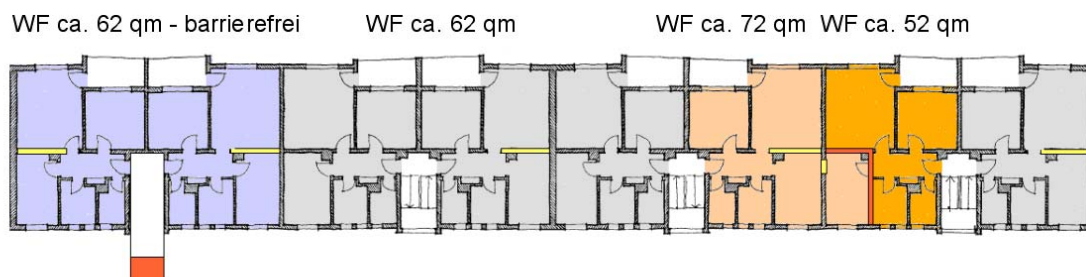
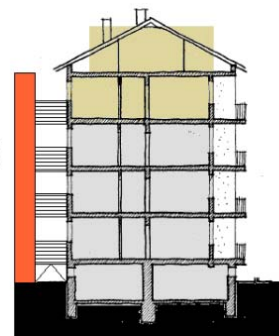


Abb. 6.13. Umstrukturieren des Wohnungsmengens - Geschosswohnungsbau

Horizontale Wohnflächenerweiterungen an den Gebäudeenden oder größere Freiflächen auf der Etage sind eher von untergeordneter Bedeutung. Außerdem schließt die Erhaltung von kostengünstigen Mietwohnungen eine nennenswerte Wohnflächenerweiterung aus. Daher kann im

Durchschnitt der Ertüchtigungsmaßnahmen nur mit 10 bis 20 % Flächengewinn gerechnet werden.

Flächenpotenziale

- **Freistehende Einfamilienhäuser** ca. 30 – 100 %
- **Reihenhäuser** ca. 20 – 40 %
- **Geschossbau**
Ertüchtigung des Bestandes je Wohneinheit ca. 10 – 20 %

Am Beispiel der Triumphstadt Aalen wurde der Flächengewinn in einer Reihenhaussiedlung über den Zeitraum bis 2020 abgeschätzt. Einbezogen werden 415 Reihenhäuser mit im Durchschnitt 110 qm BGFl. Im Zuge der Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplans soll die BGFl. auf 165 qm steigen. Dies sind marktgerechte 125 qm Wohnfläche.

Entwicklung von Reihenhausbeständen der Nachkriegszeit - am Beispiel „Triumphstadt“, Aalen

Luftbild „Triumphstadt“ - Situation heute (2000)



Abb: Der Charakter der Triumphstadt in Aalen wird von den 145 Reihenhäusern geprägt. Die Ertüchtigung dieses Bestandes bedeutet ca. 30% Flächengewinn

Abb. 6.14. Luftbild Triumphstadt, Situation heute (2000)

Aalen Triumphstadt

Bestand:

Reihenhausbestand	415 Gebäude
BGF gesamt	45.650 qm
Überbaute Fläche je Gebäude	55,25 qm

Flächenpotenzial je Gebäude:

BGF (2 Ebenen)	110 BGF
Zielwert BGF	165 BGF
→ Potenzialfläche je Gebäude	55 BGF

Die Erhöhung der BGF um 50 % des Ausgangswertes ergibt eine neue Bruttogeschossfläche von 165 qm je Gebäude. Die Erhöhung der BGF als Potenzialflächenzuwachs von 45.65qm BGF bei allen 415 Gebäuden auf 68.475 qm BGF ergibt ebenfalls eine 50% Erhöhung. Daraus ergibt sich eine maximale Potenzialfläche von 22.825 qm.

Abschätzung Flächenpotenzial bis 2020

Annahme: 65% der Gebäude werden ertüchtigt

Das heißt 270 Gebäude werden um jeweils 55 qm vergrößert. Das bedeutet ein zusätzliches Flächenpotenzial von 14.850 qm BGF und einen Zuwachs von 32.5 % an Bruttogeschossfläche (BGF).050824 BAH Daten Nicole

Die flächenökonomische Abwägung der Frage, ob ein Wechsel des Gebäudetyps – insbesondere vom Geschossbau zu ebenerdigen Wohnformen oder ein Mix aus beiden angemessen ist, gibt das Ziel der Nachverdichtung zugunsten der nachhaltigen Sicherung der Siedlungsaktivitäten und der Infrastruktur auf. Die Bruttogeschossfläche wird geringer, also auch die Wohnfläche (ca. 0,75 x BGFl.). Die Priorisierung des optimalen Nutzwertes gegenüber dem Maß der baulichen Nutzung ist flächenökonomisch zu rechtfertigen mit Argumenten der Nachhaltigkeit – insbesondere sozialen Gründen, um den Verfall der Immobilienwerte und den Imageverlust abzuwenden. Auch kommunalwirtschaftliche Gründe sprechen für die nachhaltige Sicherung von Siedlungsflächen, ihrer technischen und sozialen Infrastruktur. Die Abwehr eines überproportionalen Anteils von Beziehern städtischer Sozialleistungen liegt im öffentlichen Interesse.

Zumeist sind mit dem Wechsel zu ebenerdigen Wohnformen ökologische Vorteile verbunden. Das gilt für energetische Verbesserungen im Verbrauch von ca. 2260 kWh je qm Wohnfläche auf ca. 50 kWh. Der Anteil unversiegelter Flächen mag im verdichteten Flachbau in der Regel zurückgehen (von GRZ 0,4 auf GRZ 0,6 im Regelfall, also um 20% der Grundstücksfläche).

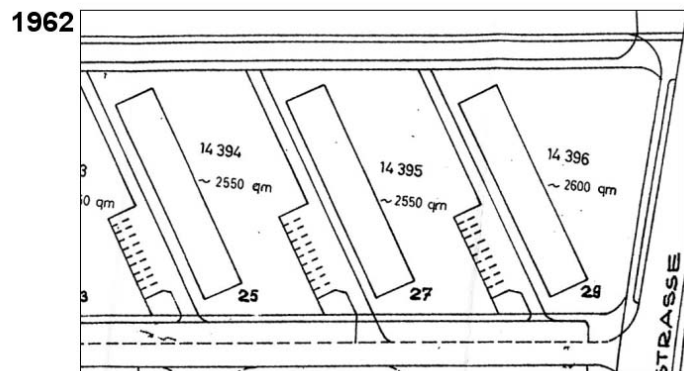
Dafür besteht die Chance, strukturreiche Siedlungsbiotope gegen Rasenflächen auszutauschen, durch Regenwassermanagement die hydrologischen Einflüsse der Versiegelung abzumildern.

Insgesamt überwiegen die Verbesserungen der nachhaltigen Sicherung des Siedlungsbestandes bei Weitem. Das belegt das Projekt „Edelbergstraße“ der Volkswohnung Karlsruhe. Mit einer Abminderung der Bruttogeschossfläche um 15% wird an einer Hauptverkehrsstraße ein überzeugender Schallschutz erreicht. Das neue Gemenge der Wohnformen wie auch der Gebrauchswert der Wohnungen wird deutlich verbessert und das Stellplatzdefizit beseitigt. Die nachhaltige Werterhaltung sichert auch den ökonomischen Nutzen für die städtische Wohnlandschaft. Ähnliche Projekte sind in Stuttgart-Giebel geplant.

Abbruch und Neubau eines Quartiers

Alte Bebauung

- IV-geschossig, kleine Wohnungen
- Monotones Wohnungsgemenge
- Hohe Verkehrsimmissionen
- Zu wenig Parkplätze
- BGF: ca. 10.360 qm



Neubebauung

- III-geschossige Wohnungen zur Straße (Miete), große Wohnungen
- II-geschossige Reihenhäuser (Eigentum)
- Differenziertes Wohnungsgemenge
- Durchgehender Lärmschutz
- Ausreichend Parkplätze
- 85% der alten BGF: ca. 9.000 qm



Am Beispiel des Projekts „Edelbergstraße“ der Volkswohnung Karlsruhe.

Abb. 6.15. Abbruch und Neubau eines Quartiers

6.6 Flächenmanagement in der Praxis

Im Kapitel 2 und in den Fallstudien werden drei Maßnahmenbündel für unterschiedliche Bewohnergruppen herausgearbeitet. Flächenökonomische Abwägungen bestimmen die jeweiligen Anteile der drei grundlegenden Strategietypen im Gesamtkonzept der nachhaltigen Sicherung und Entwicklung.

1. Strategietyp

Notwendige Unterhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Reduzierung der Wohnkosten – Erhaltung preisgünstiger Mietwohnungen mit Belegungsbindung für Transferleistungsempfänger.

2. Strategietyp

Ertüchtigung der Wohnungsbestände für junge Haushalte, um die Generationenfolge zur nachhaltigen Entwicklung der Siedlungen zu nutzen. Ein weiteres Ertüchtigungsziel ist die altengerechte Wohnung, die bei Bedarf behindertengerecht für Hochaltrige nachzurüsten ist.

3. Strategietyp

Abbruch nicht mehr modernisierungswürdiger Gebäude und Ersatz durch marktgerechte Neubauten, die der jeweiligen Situation angemessen sind. Adressaten der Neubaumaßnahmen ist die ganze Breite der Bevölkerungsschichten.

Der Einsatz dieser drei grundlegenden Vorgehensweisen wird von der Situation der jeweiligen Nachkriegssiedlung bestimmt. Das Nachfragepotenzial, die Qualität der Wohnungsangebote, nicht zuletzt das Image der Siedlung und ihre Infrastruktur bestimmen die Strategie. Jeder Fall liegt anders. Generalisierbar sind die Struktur und die angemessenen Verfahrensformen der nachhaltigen Entwicklung. Die wichtigsten Faktoren sind:

- Mittelfristige Entwicklung der Wohnungsnachfrage in den Sektoren des lokalen Wohnungsmarktes (Miete und Einzeleigentum) in der Stadt insgesamt.
- Abwägung der Erfordernisse, ein marktkonformes Angebot für den Generationenwechsel und die selbstständige Lebensführung im Alter für den Zeitraum bis 2020 zu mobilisieren
- Abschätzung der Entwicklung des regionalen Wohnungsmarktes aufgrund der Bevölkerungs- und Wirtschaftsdaten bis zirka 2020, Bewertung der Arbeitsplatzrisiken und Betriebsverlagerungen.

Am Beispiel der Triumphstadt Aalen zeigen die Abschätzungen, dass der Flächengewinn von ca. 30 % bei 415 Reihenhäusern und die Funktionserhaltung einer Siedlungsfläche von ca. 25 ha Bruttobauland einen wesentlichen Beitrag zum “inneren Wachstum“ darstellt.

Kommunales Flächenmanagement

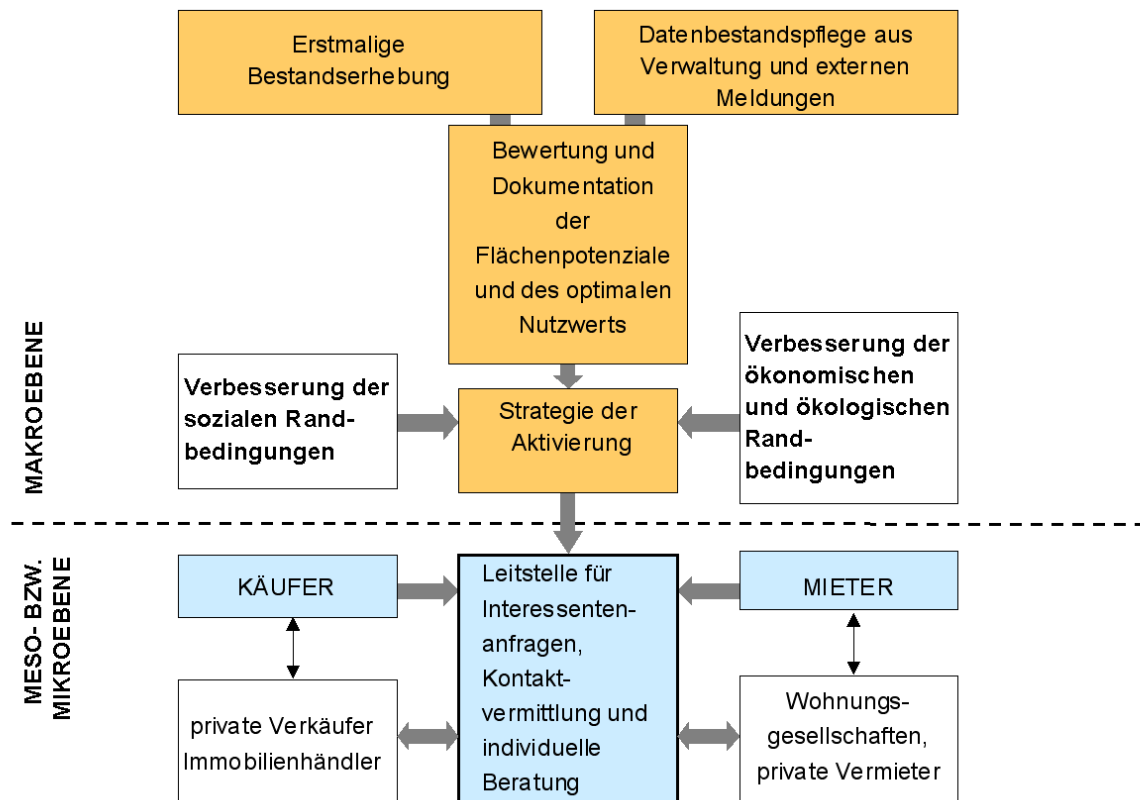


Abb. 6.15. Kommunales Flächenmanagement

Dabei nimmt die Rationalisierung und Kostensenkung durch kooperative Formen des Planens und Bauens eine zentrale Stellung im Revitalisierungsprozess ein. Durch Abstimmung der Planung auf die handwerklichen Arbeitsschritte, durch kooperative Arbeitsvorbereitung und 'Hand-in-Hand-Arbeiten' muss eine deutliche Kostenreduktion erreicht werden. Qualitäts- und Zeitkontrolle muss zu hohen Qualitätsstandards bei kurzen Bauzeiten führen. Denn Kosten-, Qualitäts- und Termingarantien haben für Bauherren hohe Priorität. Hier wird entschieden, ob im umkämpften Wohnungsmarkt das Fertighaus, das in den Erweiterungsgebieten diese Sicherheit bietet oder ob die Ertüchtigung des Bestands in Nachkriegssiedlungen vergleichbare oder günstigere Angebote machen kann.

Die Abwägung, in welchem Verhältnis und an welchen Standorten die drei Strategietypen eingesetzt werden, ist zentrale Vorgabe für den Revitalisierungsprozess. Die vorbereitenden Untersuchungen im Rahmen eines Verfahrens der Stadterneuerung im Programm "Soziale Stadt" stellt dazu einen formalen Rahmen, der bauliche, städtebauliche und soziale Probleme mit ökonomischen Randbedingungen in Verbindung bringt. Daraus entsteht ein Maßnahmenkatalog, wie ihn die Stadt Stuttgart für die Fallstudie *Giebel* entwickelt hat.

Das dafür erstellte Neuordnungskonzept umfasst das Sanierungsgebiet, zumeist nicht die gesamte Nachkriegssiedlung. Da nicht alle Teile einer Nachkriegssiedlung für das Instrumentarium des besonderen Städtebaurechts (zweites Kapitel § 136 - § 191 BauGB) geeignet sind, wird vorgeschlagen, eine informelle Planungsebene einzuschalten, die alle Maßnahmen der Revitalisierung der Nachkriegssiedlung (Makroebene) in einem flexiblen Steuerungssystem dem Strukturplan umfasst.

Da bauliche Veränderungen immer in Verbindung mit sozialen, ökonomischen und ökologischen Maßnahmen zu planen sind, muss diese Revitalisierungskonzeption mehrschichtig angelegt werden. Der physische Teil der Veränderungen kann im Strukturplan erfasst werden. Er soll die Planungsparameter in generalisierender, breit interpretationsfähiger Darstellung ausweisen.

Entscheidend für den Erfolg ist die frühzeitige Beteiligung der Bürgerschaft, der ansässigen Genossenschaften und Wohnungsgesellschaften. Ebenso sind vertrauliche Gespräche mit Eigentümern, Mietern und Pächtern zu konkreten Vorhaben des Flächengewinns und der nachhaltigen Entwicklung wichtig.

Die Akteursebene, bestehend aus kommunaler Verwaltung, Wohnungsunternehmen, Einzelbesitz Bürgerschaft, Investoren und ggf. Sanierungsbeauftragten, soll im Quartiersmanagement zusammengefasst werden. Das Flächenmanagement ist hier Teil des Quartiermanagements. Denn Flächengewinne erfordern diesen komplexen Rahmen, um zügig und effizient umgesetzt zu werden.

Unter den Fallstudien war diese konsequente Form des Flächenmanagements nicht anzutreffen. Die am weitesten verbreitete Form – das Baulückenkataster – kann in Nachkriegssiedlungen kaum unbebaute, erschlossene Grundstücke ausweisen. Daher sollen die Funktionen des Flächenmanagements in die Revitalisierungskonzeption integriert werden.

6.7 Zusammenfassung des Handlungsbedarfs in NKS

Im Folgenden werden Maßnahmen benannt, die in den Fallstudien und in Gesprächen mit Schlüsselpersonen zum Thema NKS häufig als unabweisbarer Handlungsbedarf genannt wurden oder aus den ermittelten Sachverhalten zu schließen sind.

Die folgende Zusammenstellung fasst die Ergebnisse schlagwortartig zusammen im Sinne einer **Checkliste**, die nach den Gegebenheiten als Grundlage zur Entwicklung einer Revitalisierungskonzeption dienen soll.

Kommunale Steuerung der Revitalisierung

Die Revitalisierung von NKS kann durch einzelne Maßnahmen der Verwaltung wie Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes, durch Einrichtung einer betreuten Zone oder eine Vielfalt anderer Maßnahmen konzipiert werden. Sie kann besonders effektiv nach dem Verfahren des Bund-Länder-Programms "Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt (SSP)" – erfolgen, wie das in vier bis fünf von 11 Fallstudien für 2006 beantragt wird.

Belastbares Baurecht schaffen

Durch Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplanes mit bauordnungsrechtlichen Festsetzungen auf der Basis von Voruntersuchungen zur Ertüchtigung der Gebäudebestände oder durch Testentwürfe zur grundlegenden Neuordnung von Quartieren.

Soziale Infrastruktur für Ältere

Einrichtung betreuter Wohnzonen, stadtteilbezogene Organisation häuslicher Pflege insbesondere für Hochaltrige, Motivation für ehrenamtliche Engagements der „neuen Alten“, Einrichtung von alten Treffpunkten - besser noch von generationenübergreifenden Bürgerzentren.

Förderung junger Haushalte

Beiträge zur Einwerbung junger Haushalte, Bündnisse für Kinder zur Unterstützung der Berufstätigkeit von Eltern, Erhaltung und Aktualisierung der Infrastruktur für Kinder und Jugendliche.

Sicherung der Grundversorgung

Das Angebot von Waren und Dienste als Lebensqualität begreifen, insbesondere für Immobiler und junge Haushalte mit Kindern, Einrichtung einer Siedlungsmitte und anderer sozial bedeutender Orte.

Ruhender Verkehr

Bereitstellung einer angemessenen Zahl von öffentlichen und privaten Stellplätzen.

Der weitaus geringere Motorisierungsgrad zur Aufsiedlungszeit erfordert jetzt zusätzliche Stellplätze in großer Zahl, um den heutigen aber auch dem erhöhten zukünftigen Bedarf zu decken, der durch den Zuzug umfänglich motorisierter junger Haushalte entsteht.

Öffentlicher Raum

Schaffung von Sicherheit, Aufenthalts- und Anmutungsqualität im öffentlichen Raum

Seit der Aufsiedlungszeit hat sich eine weitaus differenziertere Kultur öffentlicher, halböffentlicher und privater Freiräume entwickelt, die in NKS nur in Ausnahmefällen umgesetzt wird.

Förderung der Anpassungsinvestitionen

Im Einzeleigentum, insbesondere die Ertüchtigung von Reihenhausbeständen, erfordert kommunale Handlungskonzepte zur Erweiterung von Wohnflächen und zur altengerechten Nachrüstung für die selbstständige Lebensführung. Gemeinsam mit der Architekten- und Ingenieur..... der Handwerkskammer sollen lokale oder regionale Kooperationen in den Bauberufen angeregt und unterstützt werden.

Nachhaltige Sicherung und Entwicklung der Wohnungsbestände von Genossenschaften und Wohnungsgesellschaften

Das hohe Durchschnittsalter der deutschen Mieterschaft, die steigende Tendenz zur Vermietung an Ausländer und Haushalte mit geringerem Einkommen oder Transferleistungsempfänger sind Anzeichen, dass die nachhaltige Sicherung und Entwicklung der NKS für breite Schichten der Bevölkerung in Gefahr gerät. Gezielte Gegenmaßnahmen durch die Ertüchtigung der Wohnungsbestände oder ihren Ersatz durch Neubauten für leistungsstarke junge Haushalte sind erst ansatzweise zu erkennen.

Problematisch sind auch die hohen Modernisierungsaufwendungen, die über Mieten nicht zu finanzieren sind. Der Kostenvergleich zwischen marktgerechter Generalsanierung und Neubau fällt nicht selten zugunsten einer Neubaulösung aus. Das erfordert die schwierige Abwägung der drei prinzipiellen Ansätze zur nachhaltigen Sicherung und Entwicklung der Wohnungsbestände in ihren Anteilen:

- **Instandsetzung und kostenminimierte Modernisierung**
- **Ertüchtigung für den Zukunftsmarkt durch Generalsanierung**
- **Abbruch und marktgängiger Neubau**

Dabei müssen die Besonderheiten des lokalen Marktes, die Entwicklung der Stadtwirtschaft und die demografische Entwicklung in der Raumschaft Berücksichtigung finden.

Vermeiden von Segregationstendenzen

und dem Entstehen sozialer Brennpunkte durch vorsorgende Belegungspolitik, marktgerechte Ertüchtigung der Bestände oder Neubauten nach Abbruch der nicht mehr modernisierungswürdigen Altbauten.

Gestufte Formen der Modernisierung,

um ein Angebot an Etagenwohnungen für Mieter aus allen Schichten der Bevölkerung vorzuhalten. Die Anpassung des Wohnungsbestandes an die veränderten Sozialisationsformen und Lebensstile junger Haushalte ist das wichtigste Mittel, um die soziale und ethnische Segregation zu vermeiden.

Kosten- und Qualitätsvergleich

Der Vergleich zwischen Ertüchtigung des Bestandes und Neubau nach Abbruch als Basis für ein Erneuerungsprogramm des Zukunftsmarktes muss nach flächenökonomischen Prinzipien weiter verfeinert werden.

Neubau von Etagenwohnungen

für ein breites Spektrum neuer Haushaltsformen und Lebensstile. Hier liegt der Schlüssel zur Attraktivierung der Quartiere für junge Haushalte. Hier muss ein intensiverer Austausch der Wünsche und Erfahrungen mit den Bewohnern das Rückkopplungsdefizit mit den „Kunden“ beseitigen⁹.

Wechsel zu ebenerdigen Wohnformen

Reihen-, Hof- oder Stadthaus im Einzeleigentum sind die von der großen Mehrheit der Bewohnerschaft gewünschte und akzeptierte Wohnform. Die Umwidmung von Geschossbaubeständen in Bauflächen für diese Wohnformen in städtischer Lage haben hohen Marktwert.

Service und verlässliche Betreuung,

häusliche Dienste für Ältere und Haushalte mit Kindern als zusätzliches Geschäftsfeld der Wohnungsgesellschaften im Dienstleistungsbereich, z.T. mit ehrenamtlichen Helfern (betreute Wohnzonen) sind vor allem für Berufstätige und Hochaltrige eine wesentliche Verbesserung der Wohnsituation.

Aufdifferenzierung des Mietwohnungsbestandes

Der sequenzierte Markt und die Vielzahl der Haushaltstypen und Sozialisationsformen in den Städten erfordert auch in Nachkriegssiedlungen ein ausdifferenziertes Angebot an Mietwohnungen. Neue offene Wohnformen erfreuen sich vor allem bei jungen Haushalten großer Beliebtheit. Diese mobile Kundengruppe sucht große, individuell gestaltbare Mietwohnungen.

⁹ Allerdings muss auch die seit den 70er Jahren unterlassene Bauforschung des Bundes zur Entwicklung neuer städtischer Wohnformen wieder aufgenommen werden.

Nachhaltige Sicherung und Entwicklung der Einfamilienhausbestände im Einzeleigentum

Während die Wohnungswirtschaft für Modernisierungen häufig erprobte Bauabläufe, standardisierte Detailausbildungen zur Verbesserung des Wärme- und Schallschutzes einsetzt, steht der einzelne Eigentümer einem wenig organisierten, von Zufällen und unkoordinierten Einzelentscheidungen abhängigen Bauprozess ratlos gegenüber. Nur selten werden Architekten eingeschaltet.

Weder die Kosten noch die Termine des zumeist langen Bauablaufs werden garantiert. Qualitätsstandards sind vom Bauherrn nur unzureichend prüfbar. Aalen¹⁰ und Marbach¹¹ versuchen, die Bauherren aber auch Erben und Käufer aus dieser unbefriedigenden Situation zu befreien. Besonders problematisch ist die Ertüchtigung der umfänglichen Reihenhausbestände. Der Generationswechsel ist der geeignete Zeitpunkt, um das Gebäude umfassend und nachhaltig zu modernisieren oder nach Abbruch neu zu erstellen – die Unterlassung ist als „lost opportunities“ zu werten.

Adaption der Einfamilienhäuser

Eine selbstständige Lebensführung im Alter in angestammter Umgebung ist ein wichtiges Ziel der Sozialpolitik. Das bedeutet Barrierefreiheit und mechanische Überwindung von Geschossen, Anpassung von Küchen und Bädern an verschärfte Sicherheitsstandards aber auch Teilung der Häuser für das Mehrgenerationenwohnen.

Erweiterung der Wohnflächen

Vor allem Haushalte mit Kindern versuchen durch Dachausbau und Aufstockung, Anbauten, Gartenhäuser etc., mehr Wohnfläche zu gewinnen. Die funktionale Neuordnung des Wohnbereichs unter Einschluss der Küche, größere Individualräume, neue Sanitärbereiche und Herstellen funktionsgerechter Freibereiche sind weitere Ertüchtigungsmaßnahmen.

Energetische Verbesserungen

Minderung des CO₂-Ausstoßes, Abwägung der Einrichtung von Nahwärmesystemen in verdichteter Bauweise oder eines Energiemixes erneuerbarer Energiequellen für dezentrale Lagen sind wichtige Ziele der Ertüchtigung.

Konstruktive und bauphysikalische Verbesserungen

Dieses weite Feld ist in der Literatur gut aufgearbeitet. Wenig Beachtung findet die Verwendung langlebiger, unterhaltungsarmer Materialien und die konsequente Verbesserung der Wohnhygiene als umfassendes Prinzip.

¹⁰ Beteiligung am Antragsverfahren des EXWOST-Projekts, in engster Wahl

¹¹ Beteiligung am Antragsverfahren des EXWOST-Projekts, in engster Wahl

Lösung der individuellen Stellplatzprobleme

Private Stellplätze schaffen mit möglichst wenig Verlust an Gebrauchswert und gestalterischer Qualität, ist ein schwieriges Thema der Ertüchtigung.

In der Pilotstudie nicht mehr zu leisten war die für die Flächenthematik nicht bedeutende und kaum aktuelle Problematik des Einzeleigentums im Geschossbau. Durch die Umwidmung von Mietwohnungen und den Verkauf als Eigentumswohnungen ist in großem Umfang Einzeleigentum im Geschossbau geschaffen worden. Diesem Vorgang gingen zumeist die Modernisierung der Bestände voraus.

7. Forschungs- und Entwicklungsbedarf zum Thema Nachkriegssiedlungen in Baden-Württemberg

Gründe für den aktuellen Bedarf sind zum einen die Alterungsprozesse. Die Aufsiedlergeneration steht im hohen Alter. Die Zahl der Auflösungen von Haushalten aus Altersgründen oder Tod nimmt rasch zu.

Die Gebäude und Wohnungen in Nachkriegssiedlungen werden von der nachfolgenden Generation nur nach erheblichen Investitionen in die Ertüchtigung oder in Abbruch und Neubau angenommen. Dieser komplexe Vorgang des unmittelbar anstehenden Generationenwechsels ist bisher nicht erforscht.

Die Planungs- und Bauprozesse der Ertüchtigung lassen vor allem im Einzeleigentum erhebliche Flächen- und Rationalisierungsgewinne erwarten. Die Rückkopplungsdefizite zwischen Bewohnern und den übrigen Akteuren verursachen Fehleinschätzungen. Von ihnen hängt die Investitionsbereitschaft der Bauherren ab. Hier müssen neue Verfahren der Bauherreninformation und der Planungs- und Bauabläufe systematisch entwickelt und erprobt werden.

Die Brisanz der nachhaltigen Sicherung und Entwicklung der NKS, die gut ein Drittel im Wohnungsbestand der Mittel- und Großstädte stellen, wird von Verwaltungen und Räten erkannt. Vier bis fünf von 11 Städten bewerben sich in diesem Jahr um die Aufnahme ins Programm ‚Die soziale Stadt‘. Daher ist die wissenschaftliche Begleitung und Auswertung dieser ganzheitlich angelegten Verfahren eine günstige Gelegenheit zur Praxiserprobung der bisher erarbeiteten Ergebnisse der Pilotstudie.

Die internationale Beobachtung des Themas zeigt den Erkenntnisgewinn aus Modellvorhaben. Holländische, schwedische aber auch schweizer Modelle – auch einige deutsche Vorhaben – erweitern die Handlungsalternativen der Akteure auf allen Ebenen. Daher wird auch ein baden-württembergisches Modellvorhaben angeregt.

Die nachfolgenden Erkenntnisse über den Forschungs- und Entwicklungsbedarf stützen sich insbesondere auf die Diskussion in den 11 Städten der Fallstudien. Darüber hinaus verarbeiten sie Erfahrungen aus den Expertengesprächen und der Befragung.

Der ursprünglich geplante Expertenworkshop musste aus terminlichen Gründen aber auch aus grundsätzlichen Überlegungen einiger Experten in Einzelgesprächen geführt werden. Gesprächspartner waren das Referat 54 im Wirtschaftsministerium BW - Städtebauliche Erneuerung - Herr MR Naudé und Frau Dr. Simon-Philip, das Referat 65 im Innenministerium BW -

Wohnungswesen - Herr MR Dr. Meyberg, Referat 62 im Innenministerium BW - Städtebau
Bauplanungsrecht - die Herren MR Kubach, Rose und Rist.

In der Wohnungswirtschaft war der Gesprächspartner der Geschäftsführer der Volkswohnung GmbH, Karlsruhe Herr Günter Ränge und als Sprecher der baden-württembergischen Sanierungsträger Herr Direktor Gärtling von der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH, Ludwigsburg. In diesen Gesprächen wurde unter anderem auch der Forschungsbedarf und die engen Praxisbezüge diskutiert. Die Ergebnisse gehen in die folgenden Vorschläge ein.

7.1 Themenblock Flächengewinne bei der Ertüchtigung und Erneuerung der Wohnungsbestände

Ziel der Forschung ist die Aktivierung von Flächenpotenzialen durch Erhöhung der Bruttogeschossfläche auf den Parzellen und andere Formen der Nachverdichtung.

7.1.1 Flächengewinne bei der Ertüchtigung von Reihenhausbeständen – Organisationsmodelle

Forschungsziele:

- Systematik der Ertüchtigungsprozesse und ihre Optimierung durch Kooperationen der planenden und ausführenden Berufe, durch Verbreiterung des Informations- und Kommunikationsflusses für Besitzer, Erben und Erwerber.
- Vergleichende Beobachtung des Immobilienmarkts zum Einzeleigentum verbessern die Transparenz der Investitionsentscheidung der Bauherren.
- Ermittlung investitionsfördernder Maßnahmen für Wohnflächenerweiterungen durch Vergleiche aus der Praxis.
- Analysen von Fällen der Wohnflächenerweiterung um gute Praxis auszuwerten und an Bauherren und potenzielle Erwerber zu vermitteln.

Bauherren soll die Investitionsentscheidung in die Ertüchtigung eines Reihenhauses leicht fallen.

7.1.2 Entwicklung von Programmen für die Modernisierung von Geschossbauten

Forschungsziel:

- Akzeptanzprobleme von neuen Formen der Etagenwohnung und Bewohnererfahrung mit Modernisierung über Befragung klären.
- Hemmnis für die wirtschaftliche Erweiterung der baulichen Nutzung von Geschossbauten und ihre marktgerechte Ertüchtigung durch Bewohnerbefragung klären und daraus Ertüchtigungsprogramme für Geschossbauten entwickeln.
- ‚best-practise‘-Beispiele für den Flächengewinn und die Programmgestaltung auswerten.

7.1.3 Entwicklung von Programmen für Neubaulösungen nach Abbruch

Forschungsziele:

- Operationalisieren der Kriterien für die Abwägung der Modernisierungsfähigkeit von Geschossbauten im Vergleich mit Lösungen durch Abbruch und Neubau
- Ermitteln der Wünsche von Mietern und Erwerbern durch Befragung, um das Neubauprogramm empirisch abzusichern
- Analyse und Bewertung von Beispielen guter Praxis für Neubauten nach Abbruch des nicht mehr marktfähigen Bestandes in Bezug auf Flächengewinne bei der Programmgestaltung.

7.2 Themenblock Flächenökonomie und Flächenmanagement in der Praxis

Ziel der Forschung ist hier vornehmlich die Sicherung der Siedlungsbestände als Wohnstandorte für breite Schichten der Bevölkerung.

7.2.1 Wissenschaftliche Begleitung von Projekten nachhaltiger Sicherung und Entwicklung in der Praxis

Die systematische Auswertung der ganzheitlich angelegten Fallstudien im Bundesländer-Programm "Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die soziale Stadt", soll die Ergebnisse der Pilotstudie an konkreten Maßnahmen überprüfen und verifizieren.

Forschungsziele:

- Effektivitätsvergleich des gesamtstädtischen Flächenmanagements mit dem Quartiersmanagement
- allgemeine und lokale Kriterien zur Ertüchtigung von Geschosswohnungen im Vergleich mit Abbruch und Neubau
- vergleichende Untersuchung der Nachhaltigkeitsindikatoren zu Bodenschutz, Energie, Wasserhaushalt, Entwicklung von Siedlungsbiotopen
- kommunale Planungs- und Steuerungssysteme nachhaltiger Entwicklung
- Wirkungsweise der Instrumente staatlicher Förderung bei Flächengewinn und nachhaltige Sicherung der Wohnungsbestände.

7.2.2 Vertiefung und Operationalisierung der Begriffe Flächenökonomie und Optimieren des Nutzwertes von Flächen für die Praxis in Nachkriegssiedlungen

Forschungsziel:

Begriffliche Klärung der Handlungsfelder Rollen und Prozesse zur Strategie des “inneren Wachstums¹“ an Fallbeispielen unterschiedlicher Gebäudebestände.

7.2.3 Kommunales Flächenmanagement

in Verbindung mit anderen kommunalen Instrumenten zur nachhaltigen Sicherung und Entwicklung von kritischen Gebäudebeständen (NKS, Altstadt, Dorfkern).

Forschungsziel:

Systematik und Prozesse eines effizienten, kostensparenden und ämterübergreifenden Flächenmanagements auch unter Abwägung von Public-privat-Partnership-Lösungen.

7.2.4 Energetische Konzepte zur Nahversorgung von Quartieren aus der Nachkriegszeit sollen mit erneuerbarem Energiequellenmix einschließlich Geothermie – dezentral oder in Nahwärmesystemen versorgt werden. Ziel ist die langfristige Umsteuerung des Energieumsatzes auf eine erneuerbare Basis.

Forschungsziele:

- Überprüfung der organisatorischen Voraussetzungen für die Anwendung erneuerbarer Energiequellen in unterschiedlichen Wohnungsbeständen
- Überprüfung marktfähiger Systeme eines Energiemix für die drei Gebäudetypen (freistehende und verdichtete Einfamilienhäuser, Geschossbau)
- Entwickeln von Konzepten zur Einführung erneuerbarer Energiequellen in Verbindung mit energiesparenden Hüllkonstruktionen im Rahmen von Ertüchtigung oder Erneuerung der Gebäudebestände in NKS

7.2.5 Nachhaltige Entwicklung der Freiflächen in Nachkriegssiedlungen

Die Neuordnung der Freiflächen und Siedlungsränder in NKS soll auf Konzepte private Pflege, struktur- und artenreicher Siedlungsbiotopen ausgerichtet werden. Ziel ist die Entwicklung selbstorganisierter, struktur- und artenreicher Biotope der Stadtlandschaft.

Forschungsziele:

- Klären der entwicklungsfähigen Potenziale und organisatorischen Voraussetzungen zur nachhaltigen Entwicklung der privaten und öffentlichen Freiflächen in NKS
- Bildung von ehrenamtlichen Arbeitsgruppen zur Umsetzung der Ergebnisse in Modellfällen
- Monitoring und Evaluierung der Biotop- und Artenentwicklung

¹ LFU, 2003 Bodenschutz 8 - Thema II - Arbeitshilfe zu kommunalem Flächenmanagement.

7.3 Konzeption eines Modellvorhabens exzellenter Revitalisierungspraxis für verdichteten Flachbau und Geschossbau der 50er Jahre

In ganz Europa wurde in der Nachkriegszeit das Wohnungsdefizit durch sehr einfache Gebäude verringert. Die führenden Länder im Wohnungsbau – Frankreich, die Niederlande, Skandinavien und die Schweiz - haben in unterschiedlicher Form Modelle der Ertüchtigung und der Neubebauung nach Abriss der alten Substanz durchgeführt. Auch in Deutschland gibt es interessante Bauvorhaben zu diesem Thema – nur wenige aus jüngster Zeit.

Da greifbare Ergebnisse in gebauten Beispielen die effektivsten Vermittler innovativer Verfahren und baulicher Lösungen sind, wird hier – angesichts der großen Zahl ähnlich gelagerter Fälle – die Durchführung eines Modellvorhabens zur nachhaltigen Sicherung und Entwicklung von Nachkriegssiedlungen vorgeschlagen.

Diese Entwicklungsaufgabe soll folgende Stufen umfassen:

1. Kritische Analyse internationaler Beispiele zur Ertüchtigung oder zum Ersatz von Geschossbauten der 50er Jahre.
2. Konzeption, Ausschreibung und Auswertung eines kombinierten Architekten- und Investorenwettbewerbs.
3. Wissenschaftliche Begleitung der Planungs-, Finanzierungs- und Bauphase sowie Evaluierung der Projekte unter Einschluss von Bewohnererfahrungen.

Hier sind nur die forschungsbedingten Mehrkosten Gegenstand des Forschungs- und Entwicklungsbedarfs.

7.3.1 Wirkungsweise staatlicher Förderung bei der Auslösung privater Investitionen

Ziel der jetzt beginnenden Umsetzung der ersten Ergebnisse in die Praxis ist es, das bestehende Instrumentarium staatlicher Förderung zur Revitalisierung von Nachkriegssiedlungen heranzuziehen. Damit kann wirkungsvoll der Randwanderung junger Haushalte in die Randzonen des Verdichtungsraums und den Ländlichen Raum entgegengewirkt werden.

Dabei steht die **Aktivierung privater Investitionen** in den Bestand und die konjunkturelle Belebung des Marktes für Bau- und Bauplanungsleistungen im Vordergrund der Optimierung des staatlichen und kommunalen Mitteleinsatzes bei der Gewinnung von Flächen und der nachhaltigen Sicherung nicht mehr marktfähiger Wohnungsbestände. Die flexiblen Förderinstrumente der Landesregierung sollen für die neuen Aufgaben in den Nachkriegssiedlungen erprobt und optimiert werden. Ziel ist, bei effektivem Einsatz öffentlicher Mittel ein Höchstmaß privater Investitionen anzuregen.

Literatur zum Thema

Geschichte

- Conrads, Ulrich: Die Städte himmeloffen, Bauwelt Fundamente 125, Birkhäuser Verlag, Basel, Berlin, 2003
- Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung mit Unterstützung des Bundesministeriums für Wohnbau und der deutschen Städte (Hg.), bearb. von Wedepohl, E.: Deutscher Städtebau nach 1945, Richard Bacht, Grafische Betriebe und Verlag GmbH, Essen, 1961
- Durth, Werner; Gutschow, Nils: Architektur und Städtebau der fünfziger Jahre, Schriftenreihe des deutschen Nationalkomitees für Denkmalschutz Band 33, 1987
- Göderitz, Johannes: Besiedlungsdichten, Bebauungsweisen und Erschließungskosten im Wohnungsbau, Bauverlag, Wiesbaden, 1954
- Göderitz, Johannes: Beiträge zum neuen Städtebau und Städtebaurecht, Schriftenreihe der deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung 12, Wasmuth Verlag, Tübingen, 1962
- Hafner, Thomas: Vom Montagehaus zur Wohnscheibe, Birkhäuser Verlag, Basel Stuttgart, 1993
- Hafner, Thomas: Sozialer Wohnungsbau in Westdeutschland 1945 – 1970, Mit einer Betrachtung des Zeitraums 1848 – 1945 und ausgewählten Beispielen aus Baden-Württemberg, Städtebauliches Institut Stuttgart (Hg.), Birkhäuser Verlag, Basel Boston Berlin, 1993.
- Hafner, Thomas; Simon, Christina (Hg.): Wohnorte – 50 Wohnquartiere in Stuttgart von 1890 bis 2002, Karl Krämer Verlag, Stuttgart, 2002
- Hafner, Thomas; Wohn, Barbara; Rebholz-Chaves, Karin: Wohnsiedlungen: Entwürfe, Typen, Erfahrungen aus Deutschland, Österreich und der Schweiz, Birkhäuser Verlag, Basel, Boston, Berlin, 1998
- Hannemann, Christine: Die Platte, industrialisierter Wohnungsbau in der DDR, Vieweg Verlag, Wiesbaden, 1996
- Harlander, Tilman (Hg.): Villa und Eigenheim – Suburbaner Städtebau in Deutschland, Wüstenrot Stiftung Ludwigsburg, Deutsche Verlags-Anstalt GmbH Stuttgart München, 2001
- Mitscherlich, Alexander: Die Unwirtlichkeit unserer Städte – Anstiftung zum Unfrieden, Suhrkamp Verlag, Frankfurt am Main, 1965
- Ruck, Michael: Die öffentliche Wohnungsbaufinanzierung in der Weimarer Republik, in: Schildt, Axel; Sywottek, Arnold (Hg.): Massenvohnung und Eigenheim (Campus Forschung, Bd. 589), Frankfurt/New York 1988

- Schildt, Axel; Sywottek, Arnold: „Wiederaufbau“ und „Modernisierung“, in: Aus Politik und Zeitgeschichte, Band 6-7, Bonn, 1989
- Schulz, Günther (Hg.): Wohnungspolitik im Sozialstaat, deutsche und europäische Lösungen 1918 – 1960, Droste Verlag, Düsseldorf, 1993
- Sieverts, Thomas: Fünfzig Jahre Städtebau – Reflexion und Praxis, Hohenheim Verlag GmbH, Stuttgart, Leipzig, 2001

Flächenmanagement / Demographie

- Appel, Cornelia; Perry, Thomas; Hallenberg, Bernd; Poddig, Benjamin: vhw-exklusiv: Wohnen in der Sinus-Trendbefragung 2004, in: vhw Forum Wohneigentum – Zeitschrift für Wohneigentum in der Stadtentwicklung und Immobilienwirtschaft, Heft 3 Mai/Juni 2005
- Aring, Jürgen: Alterung der Bevölkerung und Auswirkungen auf den Wohnungsbau, Vortrag auf dem Europakongress der Europäischen Bausparkassenvereinigung, empirica Forschungspapier, September 2001
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hg.): Arbeitshilfe Kommunales Flächenressourcen-Management, München, Juni 2003
- Betzholz, Thomas: Zukünftige Flächennutzung in Baden-Württemberg, in: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 7/2004, S. 45 - 49
- Brachat-Schwarz, Werner; Richter, Hans J.: Wohnungsbedarfsprognose für Baden-Württemberg – Ermittlung der Wohnungsversorgung 2002 des Wohnungsneu- und Wohnungsersatzbedarfs in den Teilräumen des Landes bis 2020, Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 8/2003.
- Braun, Reiner: Pessimismus ist angesagt – zu Recht? – Eine nüchterne Abwägung zur Lage der Immobilienmärkte, empirica Forschungspapier Nr. 94, Bonn, Berlin, Mai 2004
- Breining, Thomas: „Nur Freiburg wird sich gut entwickeln“ – Das Land in der Expertensicht, sowie: „Wenn das Abwasser nicht mehr abfließt und stinkt – Der Rückgang der Bevölkerung in Deutschland bleibt nicht ohne Einfluss auf die Infrastruktur – Kommunen müssen vorausschauen“, in: Stuttgarter Zeitung, 21.05.2005
- Die Gemeinde – Zeitschrift für die Städte und Gemeinden, Organ des Gemeindetags Baden-Württembergs: Heft mit Schwerpunktthema Baulandinitiative Baden-Württemberg, BWGZ 17/2004, September 2004
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2003/2004 – Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW, GdW, Hammonia Verlag, Hamburg, 2003
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2004/2005 – Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW, GdW, Hammonia Verlag, Hamburg, 2004

- GEO Themenheft: Deutschlands Zukunft, GEO Themenheft, Mai 2004
- Harlander, Tilman: Demographische Entwicklung und Wohnbaulandnachfrage in Baden-Württemberg, in: Die Gemeinde – Zeitschrift für die Städte und Gemeinden, Organ des Gemeindetags Baden-Württemberg, 17/2004, September 2004, S. 703 – 708
- Krings-Heckemaier, Marie-Therese; Pfeiffer, Ulrich; Aring, Jürgen; Heckenroth, Meike; Sigismund, Markus: Stadtentwicklungspolitik und Demographie – Möglichkeiten der Strukturbeeinflussung durch Städtebau und Wohnungsbau, Fazit, empirica Forschungspapier, Bonn Berlin, Juli 2000
- Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LfU) (Hg.): Kommunales Flächenmanagement – Arbeitshilfe, Bodenschutz 8, Karlsruhe, 2003
- Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtplanungsamt in Verbindung mit dem Ministerium für Umwelt und Verkehr B-W (Hg.): Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS) Schlussbericht, Ein Projekt im Rahmen des Forschungsprogramms BWPLUS des Landes Baden-Württemberg (BW 20022), April 2003
- Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e.V.: Demographischer Wandel und Strategien der Bestandsentwicklung in Städten und Regionen, IÖR-Schriften/Band 41, Dresden, 2003
- Hutter, Gérard; Iwanow, Irene; Müller, Bernhard (Hg.):
- Ministerium für Umwelt und Verkehr (UVM), Wirtschaftsministerium (WM) Baden-Württemberg; Institut für Städtebau und Landesplanung (ISL), Universität Karlsruhe (Hg.): Innenentwicklung vor Außenentwicklung – Strategien, Konzepte, Instrumente, Dokumentation des Fachkongresses am 15./16. Mai 2003 in Karlsruhe, Stuttgart, 2003.
- Projektgruppe Nordweststadt (Hrsg.): Planstudie zum Demonstrativprojekt Demographischer Wandel in der Nordweststadt Frankfurt/M.
- Landschaftsplanung, Freiraumgestaltung, Städtebau und Gebäudetypologie, Darmstadt 2000
- Schirmacher, Frank: Das Methusalem-Komplott, Blessing Verlag, 2004

Technik / Erneuerung / Umbau

- Edinger, Susanne; Lerch, Helmut: Barrierearme Wohnkonzepte für Geschosswohnbauten der 50er Jahre, Verlagsanstalt Alexander Koch,, Leinfelden-Echterdingen, 2003
- Faber, Alfred; Mengerlinghausen, Max: Taschenbuch Haustechnik, Franckh'sche Verlagshandlung, W. Keller & Co., Stuttgart, 1961

- GdW Gesamtverband der Wohnungswirtschaft, Schriften 43: Modernisierung und Entwicklung des Wohnungsbestandes – Ziele, Verfahren, Standards, Techniken, Kosten, Akzeptanz, GdW Schriften 43, HVH Hammonia Verlag, Köln, 1994
- Institut für Bauforschung e.V., Hannover: Planungshilfen zur Umsetzung des barrierefreien Bauens, Fraunhofer IRB Verlag, Stuttgart, 2004
- Institut für Wohnen und Umwelt, Darmstadt: Erneuerung älterer Wohnungsbestände in Stufen, Forschungsarbeit im Auftrag des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung für das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Kurzbericht, 2002
- Krings, Edgar: Stufenlösungen bei der Altbaumodernisierung, (Die Broschüre enthält Vorschläge für die stufenweise Modernisierung von Gründerzeitbauten, Bauten der 20er Jahre, Bauten der 50er und 60er Jahre), RKW Verlag, 2000.
- Lerch, Helmut: Wohnhauserweiterungen, Anbauten – Aufbauten – Ausbauten, Verlagsanstalt Alexander Koch, Leinfelden-Echterdingen, 1997
- Mengeringhausen, Max: Installationszellen im Wohnungsbau – Grundrisskatalog, Kommissionsverlag, VDI-Verlag GmbH Düsseldorf, Würzburg, 1964
- Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg.): Aktionsprogramm Umwelt und Gesundheit Nordrhein-Westfalen. Leitfaden Gesundheitsbewusst modernisieren. Wohngebäude von 1950 bis 1975., Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf, Oktober 2004
- Projektverbund Nachhaltiges Sanieren im Bestand (Hg.): Nachhaltiges Sanieren im Bestand – Leitfaden für die Wohnungswirtschaft (entstanden im Rahmen des vom BMBF im Förderschwerpunkt „Modellprojekte für nachhaltiges Wirtschaften“ geförderten Forschungsvorhabens „Nachhaltiges Sanieren im Bestand“ – integrierte Dienstleistungen für zukunftsfähige Wohnstile“ (FKZ 07 BAU 01/9), Berlin, Darmstadt, Frankfurt a. M., Freiburg, April 2001
- Richtsteiger, Christine: „Wohnen in einer innovativ sanierten Nachkriegssiedlung – eine Studie zur geschlechterspezifischen Beurteilung von Wohnqualität“, Diplomarbeit am Institut für Sozialpsychologie, Umwelt- und Technikpsychologie, TU Berlin, 2004

Politische Steuerung

- Arbeitsgruppe KOOPERATION BDA – DST – GdW: Zukunftsfähige Modernisierung von Wohnsiedlungen der 50-er Jahre als Gemeinschaftsaufgabe von Wohnungswirtschaft und öffentlicher Hand – Aktuelle Herausforderungen und Handlungsempfehlungen, Arbeitspapier der AG KOOPERATION, Berlin und Köln, 10.06.2004
- Bund Deutscher Architekten, Deutscher Städtetag, Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V.:

- Braun, Reiner; Pfeiffer, Ulrich: Jung ins Wohneigentum – Wohneigentum muss keine Familienkutsche sein, empirica Forschungspapier, 2004 (s. Internetseiten)
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hg.): Zukunft findet statt – Strategien und Indikatoren nachhaltiger Stadtentwicklung – Bericht zum ExWoSt-Forschungsfeld „Städte der Zukunft“, Werkstatt Praxis, 6/2003, Bonn, 2003.
- dérive Zeitschrift für Stadtforschung Themenheft Wiederaufbau des Wiederaufbaus, Heft 19, April – Juni 2005
- Friedrich, Sabine: Stadtbau Wohnen – Ursachen und methodische Grundlagen für die Stadtentwicklung mit Fallstudie zu Wohngebieten in Zürich, Band 1 der Schriftenreihe des Netzwerks Stadt und Landschaft NSL der ETH Zürich, vdf Hochschulverlag AG an der ETH Zürich, Zürich, 2004
- Fritz-Schumacher-Kolloquium e.V. (Hg.): Stadterhaltung – Stadtbau – Stadterneuerung, Strategien zur Steuerung des städtischen Wandels, Schriftenreihe des Vereins Fritz-Schumacher-Kolloquium e.V. Band 7, Verlag der Fachbuchhandlung Sautter + Lackmann, Hamburg, 1999
- Frommhold, Hanns; Hasenjägger, Siegfried: Wohnungsbaunormen: Normen – Verordnungen – Richtlinien, Deutsches Institut für Normung (DIN), neu bearb. und erw. Auflage, Beuth Verlag, Werner-Verlag, Düsseldorf, 2003
- GdW Medieninfo: Wohnungswirtschaftliche Entwicklung zwischen Ost und West klafft immer mehr auseinander, Wohnungs- und Städtebaupolitik muss bei drohendem Leerstand frühzeitig gegensteuern, 29/2002, 03.07.2002
- Holl, Christian (Hg.): Soziale Stadt – Ein politisches Programm in der Diskussion, db das buch, Deutsche Verlags-Anstalt, Stuttgart München, 2002
- Holl, Christian: ... in die Jahre gekommen: Frankfurt-Nordweststadt, 1961 – 72, in: db deutsche bauzeitung, 6/2001: Experiment Stadt, S. 94 – 100
- Linne, Gudrun; Schwarz, Michael (Hg.): Handbuch Nachhaltige Entwicklung – Wie ist nachhaltiges Wirtschaften machbar?, Leske + Budrich Verlag, Opladen, 2003
- Michels, Winfried; Suntum van, Ulrich (Hg.): Stadtbau West – Wohnungspolitische Lösungsansätze, 13. Münsteraner Wohnungswirtschaftliche Gespräche, Zentralinstitut für Raumplanung und Institut für Siedlungs- und Wohnungswesen der Universität Münster, 2002
- Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen: Perspektiven und Erneuerungsstrategien – 50er-Jahre-Siedlungen in Nordrhein-Westfalen, Kerber Verlag, Bielefeld, 2003
- Tellinga, Jacqueline: De grote verbouwing: verandering van naoorlogse woonwijken, Uitgeverij 010 NAI, Rotterdam, 2004

Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (Hg.): Neuer Wohnungsbau in Baden-Württemberg, Dokumentation Wohnungsbauschwerpunkte, Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, Stuttgart, 1995

Wüstenrot Stiftung (Hg.): Nutzungswandel und städtebauliche Steuerung, Wüstenrot Stiftung Ludwigsburg, Leske + Budrich Verlag, Opladen, 2003

Wohnen im Alter

ARGE Kirchhoff / Jacobs / Mezler: Altengerechte Wohnungen in Großsiedlungen – Kostengünstige Lösungen für die Anpassung von Großsiedlungen der 60er und 70er Jahre an die Wohnbedürfnisse älterer Menschen, Forschungsarbeit gefördert durch das Bauministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, IRB Verlag, Stuttgart, 1992

BauWohnberatung Karlsruhe (BWK); Schader-Stiftung Darmstadt (Hg.), Andritzky, Michael; Hauer, Thomas: Neues Wohnen fürs Alter – Was geht und wie es geht, Anabas Verlag, Frankfurt am Main, 2004

Bultmann, S.J.; Feddersen, E., Krings-Heckemaier, M.T.: Wohnen im Alter,
Teil 1: Komplexe Lösungen für den Wohnungsbestand, Februar 2003.
Teil 3: Betreutes Wohnen / Service Wohnen – aktueller Marktüberblick, April 2003.
Teil 4: Service-Wohnen: Miet-, Kooperations- und Betreuungsverträge außerhalb des Anwendungsbereichs des neuen Heimgesetzes, Mai 2003.
Teil 5: Bedarfsgerechte Projektgestaltung, September 2003.
Teil 6: Quantitative Nachfrage für Wohnangebote für Ältere bis 2010 – Bundesweit und Regionale Differenzierung, September 2003., empirica Forschungspapiere (s. Internetseiten).

Bundesarbeitsgemeinschaft Seniorenbüros (BaS), Institut für soziale Infrastruktur (ISIS): Dialog der Generationen: Konzepte und Projekte aus der Arbeit von Seniorenbüros, Wiehl Verlag, Stuttgart, Marburg, Erfurt, 2000.

Großhans, Hartmut: Integriertes Wohnen im Alter, sozialpolitische Herausforderung, unternehmerische Aufgabe, Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung, Universitätsstraße 140, 44799 Bochum

Kremer-Preiß, Ursula; Stolarz, Holger: Anforderungen an die Gestaltung quartiersbezogener Wohnkonzepte, Expertenworkshop am 18. Juni 2003 in Heidelberg, Dokumentation im Rahmen des Projektes „Leben und Wohnen im Alter“ der Bertelsmann Stiftung und des Kuratoriums Deutsche Altershilfe, Gütersloh/Köln, 2004

- Krings-Heckemaier, Marie-Therese: Wohnen mit Service – Neue Angebote für veränderte Bedürfnisse, empirica Forschungspapier (s. Internetseiten).
- Kruse, Katrin: Zum Henker mit der Einsamkeit – Bremens Bürgermeister Henning Scherf hat für später vorgesorgt – mit seiner Frau lebt er in einer Art WG für Alte. Das ist durchaus ein Modell für die Zukunft, in: Frankfurter Allgemeine Sonntagszeitung Nr. 27, 4. Juli 2004, S. 49

Literatur zu den Fallstudien:

Biberach:

- Kuhlmann, Christian: Wohnquartiere der 50er/60er Jahre: Demographischer Wandel/Wohnen im Alter – Überlegungen am Beispiel Biberach/Riss, 2004

Esslingen:

- Forschungsgruppe Stadt + Umwelt: Der Alterungsprozess von Nachkriegssiedlungen und seine Umsteuerung in einen Prozess nachhaltiger Entwicklung, Ludwigsburg, 2001

Ludwigsburg:

- Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA): Untersuchung zur Versorgung der Siedlung mit Waren und Diensten, Ludwigsburg, 2000

Mannheim:

- Popp, Christoph: Die Schönau – ein Standbein der GBG, in: 75 Jahre GBG – Mannheimer Wohnbaugesellschaft mbH 1926 – 2001, Festschrift, Mannheim, 2001

Marbach a.N.:

- Schick, Hermann: Geschichte der Stadt Marbach am Neckar – Band 2 (1871 – 1959)

Reutlingen:

- Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Reutlingen m. b. H.: Gartenstadt Orschel-Hagen, 1. Bauabschnitt 1960/62, 32. Reutlinger Wohnungsbauprogramm
- Talkrunde „40 Jahre Gartenstadt Orschel-Hagen“ am 05.07.01

Stuttgart:

- Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtplanungsamt: Arbeitspapiere zur Stadtentwicklung – Stuttgarter Neubaugebiete der Jahre 1950 bis 1970, Juli 2000
- Weeber + Partner, Institut für Stadtplanung und Sozialforschung: Vorbereitende Untersuchungen Stuttgart *Giebel* – Sozialstudie, Berlin/Stuttgart, 2005

Waiblingen:

- Gemeinderat, Steuergruppe Leitbild der Lokalen Agenda 21, Frauenwerkstatt der Lokalen Agenda 21, Stadtverwaltung Waiblingen, Arbeitskreis Waiblingen ENGAGIERT: Entwurf der Leitsätze zur Stadtentwicklung, www.waiblingen.de, Stand Mai 2005
- Hochschule für Technik Stuttgart, Fakultät Architektur, Masterstudiengang Stadtplanung, WS 2004/2005, Projektleitung Prof. Dr.-Ing. Detlef Kurth: Stadtteilplanung Waiblingen-Süd, Integriertes Studienprojekt Stadtentwicklung, Stuttgart, 2005

Internetseiten (Juli 2004)

Zu ähnlichen (Forschungs-) Projekten:

www.zeilenumbruch.de

www.sfz.de

www.baufrösche.de

Zur DIN 18025 Barrierefreie Wohnungen:

www.brandenburg-berlin.de/abb-lv/soz_bera/DIN18025.htm

www.wohnen.bayern.de/planung/planung.htm

Zum „Wohnen im Alter“:

www.sozialnetz-hessen.de (<http://141.90.2.11/swa/basics/formen.htm>) ??

www.demo-online.de

www.fgwa.de (Forum für gemeinschaftliches Wohnen im Alter Bundesvereinigung e.V.)

www.bedandroses.de (Neues Wohnen im dritten Alter, Karlsruhe)

www.bmfsfj.de (Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend)

www.kda.de (Kuratorium deutsche Altershilfe)

Zur Demographie, Zukunftsprognostik:

www.empirica.de: (Wirtschaftsforschung und Beratung GmbH, Kurfürstendamm 234, 10719 Berlin)

www.ioer.de (Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung, Weberplatz 1, 01217 Dresden)

Zum Nachhaltigen Bauen:

www.isoe.de (Institut für sozial-ökologische Forschung)

Anlagen

Steckbriefe zur Wohnungsmarktentwicklung

- A. Steckbrief Biberach an der Riß
- B. Steckbrief Marbach
- C. Steckbrief Neckarsulm
- D. Steckbrief Reutlingen
- E. Steckbrief Aalen
- F. Steckbrief Esslingen
- G. Steckbrief Ludwigsburg
- H. Steckbrief Waiblingen
- J. Steckbrief Mannheim
- K. Steckbrief Pforzheim
- L. Steckbrief Stuttgart

Anlage A

Steckbrief zur Wohnungsmarktentwicklung 1990 bis 2020

Biberach an der Riß



Bildnachweis: www.biberach-riss.de

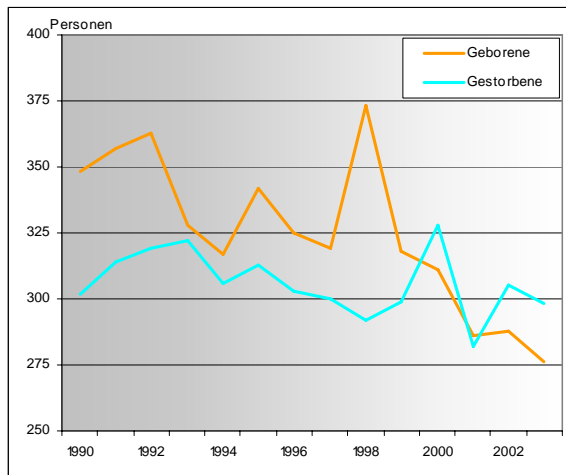


Leibniz-Institut für
ökologische Raumentwicklung e.V., Dresden

1. Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Biberach befindet sich in der Region Oberschwaben zwischen Bodensee und Ulm. Mit einer Einwohnerzahl von knapp 32.000 hat Biberach den Rang einer großen Kreisstadt und ist aufgrund seiner historischen Altstadt ein wichtiges Fremdenverkehrsziel.

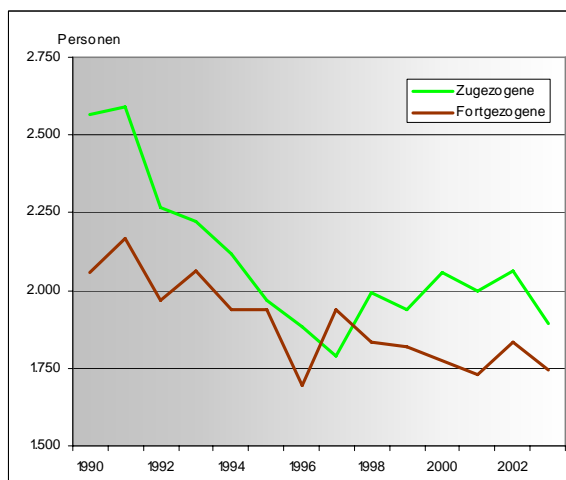
Geburten- und Sterbefälle – Ist-Entwicklung 1990 bis 2003



Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Von 1990 bis 2000 weist die Statistik ein positives natürliches Bevölkerungswachstum mit einem Spitzenwert von 373 Lebendgeborenen im Jahr 1998 aus. Von 1998 bis 2003 erfolgte ein stetiger Rückgang der Geburtenanzahl bis auf den Wert 276. Die Anzahl der Sterbefälle blieb von 1990 bis 1999 unter der Anzahl der Geburten und bewegte sich zwischen 322 Sterbefälle im Jahr 1993 und 292 Sterbefälle im Jahr 1998. Erst 2000 erfuhr die Stadt Biberach ein negatives natürliches Bevölkerungssaldo, bedingt durch den Anstieg der Sterbefälle und den anhaltenden Rückgang der Geburten. Das negative natürliche Bevölkerungswachstum setzte sich kurz unterbrochen vom Jahr 2001 bis 2003 fort.

Wanderungen über die Gemeindegrenze – Ist-Entwicklung 1990 bis 2003

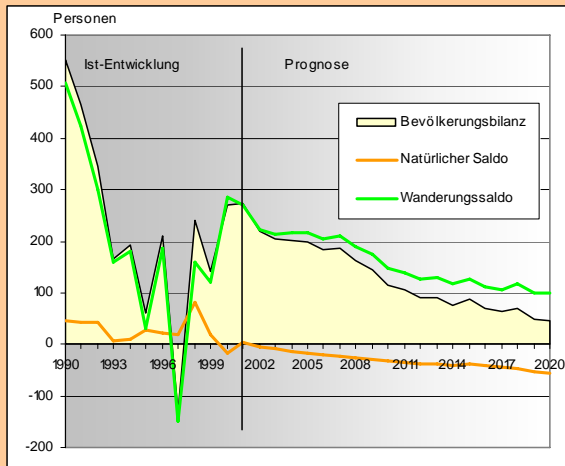


Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Außer im Jahr 1997 verzeichnete die Stadt Biberach im Zeitraum von 1990 bis 2003 ein positives Wanderungssaldo. Die Höhe der Zuzüge lag 1990 bei knapp 2.600 und verringerte sich bis 1997 auf unter 1.800. Danach pendelte sich der Wert auf ca. 2.000 Zuzüge pro Jahr ein mit fallender Tendenz ab 2002. Die Zahl der Fortzüge reduzierte sich im betrachteten Zeitraum um ca. 400 Fälle auf 1.750 Fortzüge im Jahr 2003. Dies sicherte trotz des Rückgangs der Zuzüge das positive Wanderungssaldo von Biberach. Im Zeitraum von 1990 bis 2003 verzeichnete

die Stadt einen Wanderungsgewinn von knapp 3.000 Personen. Das Saldo schwankte jedoch erheblich zwischen dem Maximalwert von + 507 Personen im Jahr 1990 und dem Minimalwert von – 149 Personen im Jahr 1997.

Bevölkerungsbilanz - Ist-Entwicklung 1990 bis 2001 und Prognose bis 2020



Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

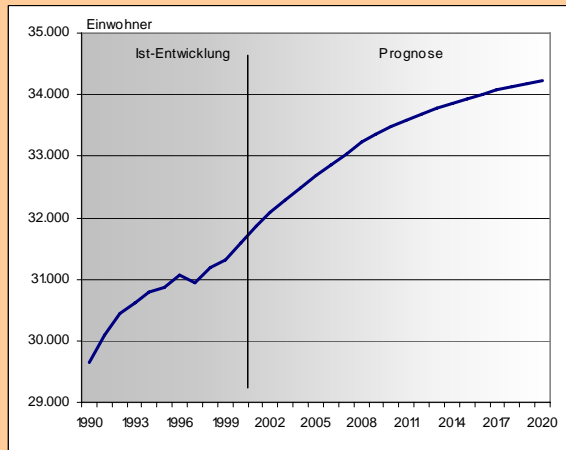
Die Bevölkerungsbilanz weist mit Ausnahme von 1997 durchweg positive Werte auf. Dies ist auf das hohe Wanderungssaldo zurückzuführen und wird nur zu einem geringen Teil durch das natürliche Bevölkerungssaldo beeinflusst. Insgesamt muss sich Biberach aber auf einen Rückgang des Bevölkerungswachstums einrichten, bedingt durch die Verringerung des Wanderungssaldos und die zunehmend negative Entwicklung des natürlichen Bevölkerungssaldos ab dem Prognosejahr 2001. Einem Bevölkerungsgewinn von über 500 Personen im Jahr 1990 steht laut Prognose dann nur noch ein Bevölkerungsgewinn von lediglich 50 Personen im Jahr 2020 gegenüber, der ausschließlich aus einem positiven Wanderungssaldo resultiert.

Bevölkerungsentwicklung, Salden

	1991 bis 1995	1996 bis 2000	2001 bis 2005	2006 bis 2010	2011 bis 2015	2016 bis 2020	Summe 2001 bis 2020
Natürlicher Bevölkerungssaldo	+130	+120	-40	-130	-190	-240	-600
Wanderungssaldo	+1.090	+610	+1.140	+930	+640	+540	+3.250
Bevölkerungsbilanz gesamt	+1.230	+730	+1.100	+790	+450	+300	+2.640

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

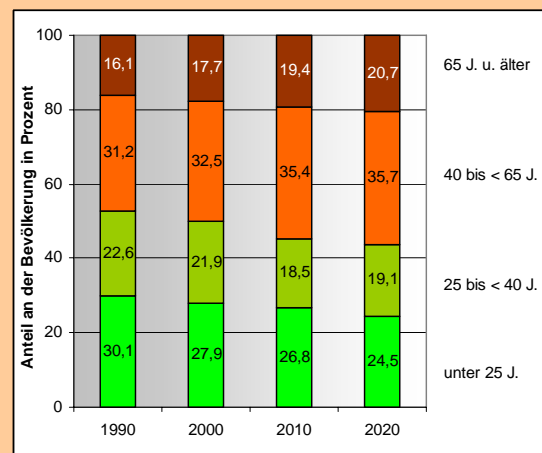
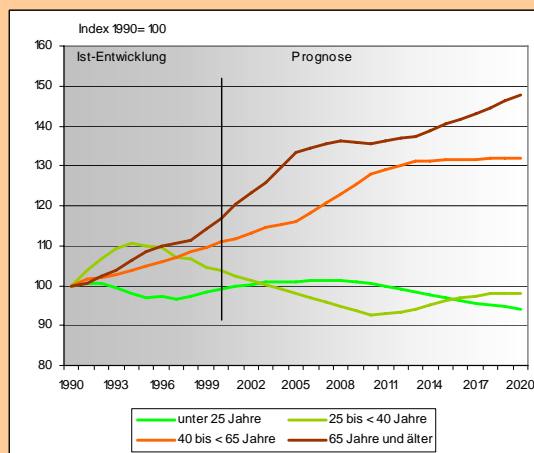
Einwohnerentwicklung insgesamt, Ist-Entwicklung 1990 bis 2001 und Prognose bis 2020



Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Sowohl im ex-ante Zeitraum als auch im ex-post Zeitraum hat Biberach eine positive Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen. Jedoch schwächt sich die Dynamik der Einwohnerentwicklung aufgrund des negativen natürlichen Bevölkerungssaldos im Prognosezeitraum ab. Laut Prognose des Statistischen Landesamtes steigt die Einwohnerzahl von ca. 29.500 im Jahr 1990 auf über 34.000 bis 2020 an.

Altersstrukturentwicklung (vier Altersklassen) - Ist-Entwicklung 1990 bis 2001 und Prognose bis 2020



Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

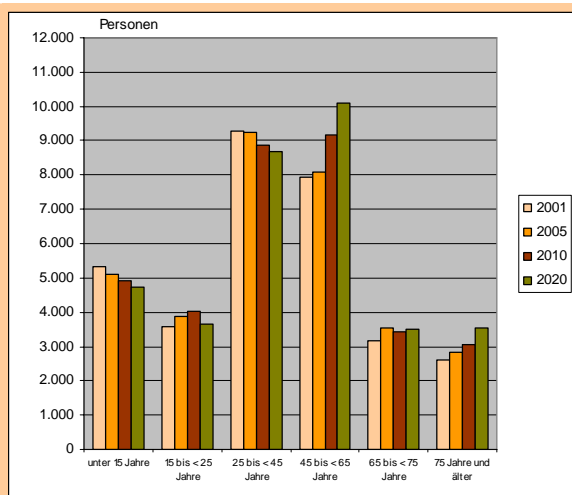
Bei der Betrachtung der einzelnen Altersklassen werden bis 2020 deutliche Verschiebungen innerhalb der Altersstruktur erkennbar. Die Gruppe der 40- bis 65-Jährigen und die Gruppe der 65-Jährigen und Älteren werden ab dem Ausgangsjahr 1990 um 30 bzw. knapp 50 Prozent bis 2020 zunehmen. Ihr Bevölkerungsanteil wird 2020 knapp 36 bzw. 21 % betragen. Im Gegensatz dazu weist die Altersgruppe der unter 40-Jährigen ab dem Prognosezeitraum einen leichten Rückgang auf, der besonders von der Altersgruppe der 25- bis 40-Jährigen dominiert wird. Trotzdem liegt Biberach bei dem Auseinanderdriften der jungen und älteren Bevölkerungsklassen noch geringfügig unter dem landesweiten Durchschnitt und lässt eine etwas positivere Altersstrukturentwicklung erwarten.

Bevölkerungsstand und Altersstruktur (vier Altersklassen)

Altersklasse	Bevölkerungsstand zum 31.12.							Veränderung in %
	Ist-Entwicklung			Prognose				
	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2000 bis 2020
unter 25 Jahre	8.900	8.600	8.800	9.000	9.000	8.600	8.400	-4,5
25 bis < 40 Jahre	6.700	7.400	6.900	6.600	6.200	6.400	6.600	-4,3
40 bis < 65 Jahre	9.300	9.700	10.300	10.700	11.800	12.200	12.200	18,4
65 Jahre und älter	4.800	5.200	5.600	6.400	6.500	6.700	7.100	26,8
Bevölkerung gesamt	29.600	30.900	31.600	32.700	33.500	33.900	34.200	8,2

Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung nach Altersklassen (differenziert) 2001 bis 2020

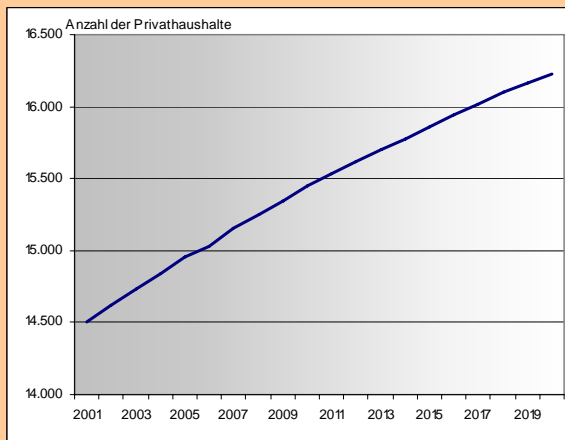


Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Bei der Aufteilung der absoluten Bevölkerungsentwicklung nach sechs Altersklassen wird besonders der Anstieg der 45- bis 65-Jährigen deutlich. Zwischen 2001 und 2020 beträgt die Zunahme innerhalb dieser Gruppe knapp 2.200 Personen. Eine geringere absolute Zunahme von ca. 1.000 Personen hat die Gruppe der 75-Jährigen und Älteren zu verzeichnen. Einen Rückgang um jeweils knapp 600 Personen wird dagegen in der Gruppe der unter 15-Jährigen und in der Gruppe der 25- bis 45-Jährigen erwartet.

2. Haushaltsentwicklung

Prognostizierte Entwicklung der Privathaushalte 2001 bis 2020



Nach den Prognoseergebnissen des IÖR werden auf dem Biberacher Wohnungsmarkt im Jahr 2020 gegenüber 2001 rund 1.700 zusätzliche Haushalte mit Wohnraum zu versorgen sein. Die Stadt Biberach kann nach dieser Prognose weiterhin mit einem kontinuierlichen Anstieg der Zahl der Privathaushalte rechnen.

Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

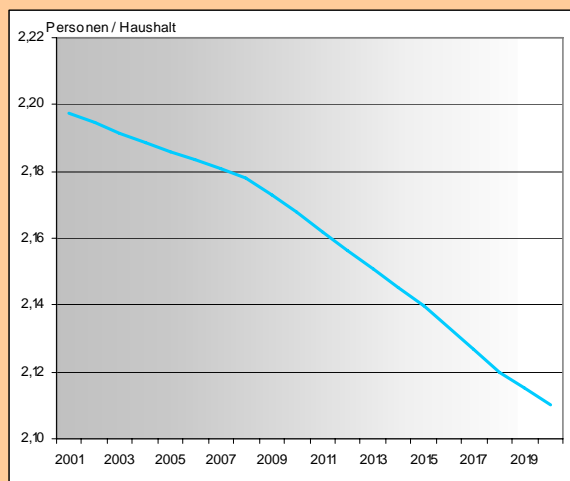
Vergleich der prognostizierten Haushalts- und Bevölkerungsdynamik 2001 bis 2020



Fast identisch mit der Entwicklung in Baden-Württemberg steigt in Biberach die Zahl der Privathaushalte zwischen 2001 und 2020 um ca. 12 % und die Einwohnerzahl um 7 %. Der stärkere Anstieg der Haushalte ist in der Verkleinerung der Größe der Haushalte sowie der zunehmenden Überalterung der Bevölkerung begründet.

Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Entwicklung der prognostizierten durchschnittlichen Haushaltsgröße 2001 bis 2020



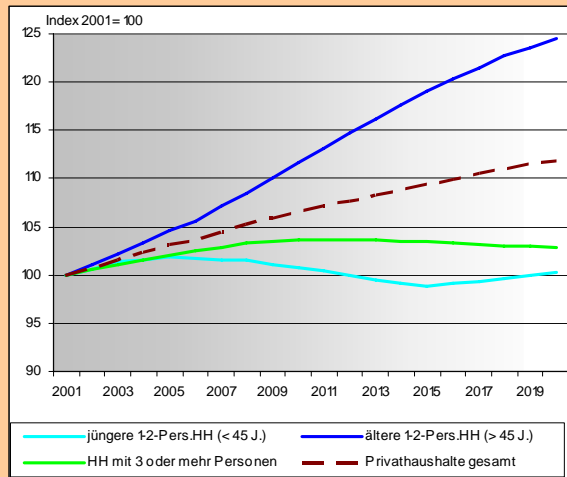
Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Auch bei der Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße liegt Biberach im Landesdurchschnitt. Die Verringerung der Haushaltsgröße um fast 0,1 Personen pro Haushalt von 2001 bis 2020 mit wachsender Dynamik ab 2008 ist hauptsächlich durch die Altersstrukturentwicklung bedingt. Der Anteil der jungen Familienhaushalte wird gegenüber den älteren und kleineren Haushalten zurückgehen. Ein weiterer Grund ist in der Pluralisierung der Lebensstile und dem damit verbundenen Anstieg der Singlehaushalte zu sehen.

3. Nachfrageentwicklung

Ausschlaggebend für die Einschätzung der Nachfrageentwicklung in der Stadt Biberach sind neben der Zahl der Privathaushalte vor allem die Veränderungen der Stärken der einzelnen Nachfragergruppen. Die „jüngeren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ repräsentieren insbesondere die Single- und Double-Haushalte ohne Kinder oder Alleinerziehende mit einem Kind. Die „Haushalte mit drei oder mehr Personen“ beschreiben insbesondere die Familienhaushalte. Mit der Nachfragergruppe der „älteren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ werden die Haushalte gekennzeichnet, die ihre Wohnwünsche bislang ganz gut erfüllen konnten und zukünftig auf dem Wohnungsmarkt eher weniger mobil sein werden als die beiden anderen Nachfragergruppen.

Relative Veränderung der Nachfragergruppen 2001 bis 2020



Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Der Anstieg der Zahl der Privathaushalte wird hauptsächlich durch die Zunahme von älteren Haushalten mit ein bis zwei Personen verursacht. Diese werden bis 2020 um fast 25 % zunehmen (+1.590). Dies entspricht in etwa dem Trend in Baden-Württemberg. Die Anzahl der Haushalte mit drei oder mehr Personen wird sich dagegen nur gering erhöhen (+ 3 % bzw. + 130 Einwohner). Die Zahl der jüngeren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte unterliegt im Zeitverlauf bis 2020 Phasen des Wachstums und Phasen der Schrumpfung. Insgesamt wird langfristig gesehen diese Nachfragergruppe eher stabil bleiben.

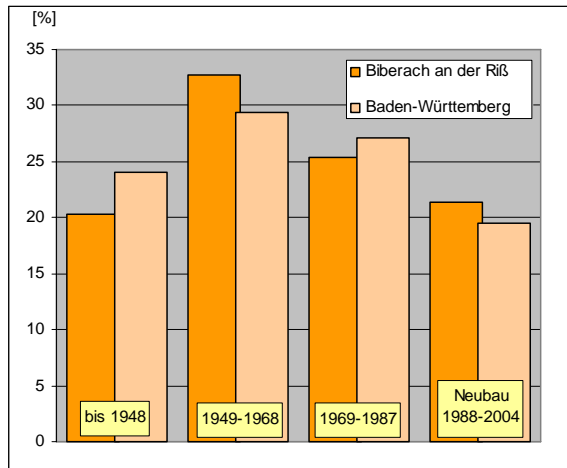
Entwicklung nach Nachfragergruppen 2001 bis 2020

Nachfragergruppen	Zahl der Haushalte	Veränderung				Insgesamt
		2001 bis 2005	2005 bis 2010	2010 bis 2015	2015 bis 2020	
Jüngere 1-2-Pers.Haushalte (< 45 Jahre)	+3.410	+60	-40	-70	+50	0
Ältere 1-2-Pers.Haushalte (> 45 Jahre)	+6.480	+300	+460	+480	+350	+1.590
Haushalte mit 3 oder mehr Personen	+4.620	+90	+70	+0	-30	+130
Privathaushalte gesamt	+14.500	+450	+490	+410	+370	+1.720

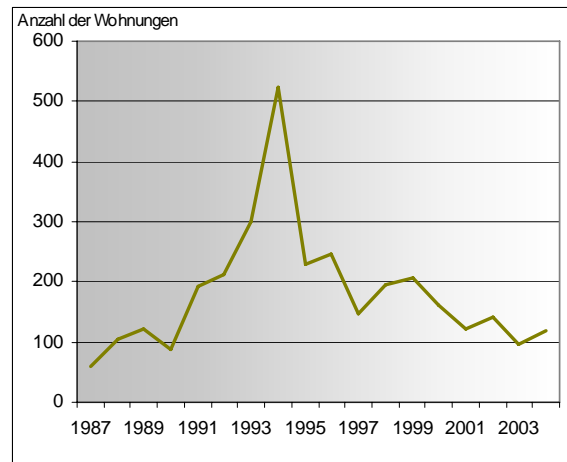
Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (nur Hauptwohner) *zum 31.12.

4. Angebotsentwicklung

Wohnungsbestand nach Baualter*



Baufertigstellung



* Stand zur Volkszählung 1987 zuzüglich Baufertigstellungen, ohne Wohnungsabgang

Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

In der Stadt Biberach entstammen ca. 33 % der Wohnungen aus der Bauepoche der Nachkriegszeit (1949 bis 1968). Dies entspricht einer Anzahl von knapp 5.000 Wohneinheiten.

Der Verlauf der Baufertigstellungszahlen zeigt ein markantes Maximum für das Jahr 1994 mit 520 Wohnungen. Der nachfolgende Zeitraum bis 2004 zeigt wie der Abschnitt bis 1994 deutlich geringere Baufertigstellungszahlen. Diese bewegen sich zwischen 100 bis 200 erbaute Wohnungen pro Jahr. Mit 6.900 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern liegt der Anteil am Gesamtwohnungsbestand im Jahr 2004 bei knapp 48 %. Der überwiegende Teil der Baufertigstellungen dürfte deshalb im Geschosswohnungsbau stattgefunden haben.

Wohnungsbestand nach Gebäudetyp

	Anzahl Wohnungen gesamt	Anzahl Wohnung in Ein- und Zweifamilienhäusern	Anteil Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern am Gesamtbestand in %
1987	11.311	5.528	48,9
2004	14.444	6.868	47,5
Veränderung 1987 bis 2004	3.133	1.340	-1,3

Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg



5. Schlussfolgerungen für die Entwicklung des Wohnungsmarktes

Die Nachfrage in Biberach ist geprägt von einem deutlichen Bevölkerungs- und Haushaltswachstum. Innerhalb der untersuchten Städte weist Biberach eine günstige Nachfrageentwicklung auf. Sie ist gekennzeichnet durch eine stagnierende Entwicklung der jüngeren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte, einer leichten Zunahme der Familienhaushalte und einer starken Zunahme der älteren Haushalte. Eine Verschiebung der altersstrukturellen Zusammensetzung in der Bevölkerung ist klar zu erkennen. Im Jahr 2020 werden die über 65-Jährigen ca. 20,7 % der Bevölkerung stellen, das sind etwa 4,5 Prozentpunkte mehr als noch 1990. Des Weiteren nimmt auch die Bedeutung der 40- bis 65-Jährigen in ähnlicher Größenordnung zu. Trotz des relativ hohen Anteils Älterer wird Biberach im Vergleich zu den anderen 10 Städten und zum Landesvergleich noch einen überdurchschnittlich hohen Anteil von Personen unter 25 Jahren aufweisen.

Rund 1.700 Haushalte werden im Zeitraum von 2001 bis 2020 in Biberach mit zusätzlichem Wohnraum zu versorgen sein. Dieser Neubedarf kann durch die momentanen Fertigstellungszahlen von rund 100 Wohnungen pro Jahr abgedeckt werden, wenn man die Wohnungsersatzmaßnahmen aufgrund von Wohnungsabgängen nicht mit berücksichtigt. Die aktivsten Nachfrager stellt die Gruppe der jungen Haushalte und die Gruppe der Familienhaushalte, deren Wohnansprüche sich in den einzelnen Lebenszyklusphasen noch verändern. Für diese Nachfragergruppen müssen gerade wegen der stagnierenden Zuwachszahlen attraktive Wohnangebote angeboten werden, um ein Abwandern zu verhindern. Aber auch der wachsenden Zahl älterer Haushalte muss Rechnung getragen werden. Charakteristisch für diese Gruppe ist ein eher passives Verhalten am Wohnungsmarkt, da die Haushalte meist schon mit angemessenem Wohnraum versorgt sind. Durch die deutliche Zunahme dieser Nutzergruppe wird altersgerechtes Wohnen jedoch auch in Biberach ein wichtiges Thema werden. Ein Teil des Neubaus sollte Eigenschaften wie Barrierefreiheit, Angebote für betreutes Wohnen und altersgerechte Serviceleistungen aufweisen, um dieser Entwicklung gerecht zu werden.

Auf der einen Seite wird die zukünftige Wohnungsmarktsituation durch die Wohnwünsche der jüngeren Haushalte und Familienhaushalte geprägt sein, die ihre Bedürfnisse zunehmend im Bestand befriedigen. Andererseits besteht auch ein wachsender Bedarf nach altersgerechtem Wohnraum.

Für die Siedlungen der 1950er und 1960er Jahre mit einem Anteil von ca. 33 % am Gesamtwohnungsbestand von Biberach besteht auch zukünftig ein ausreichendes Nachfragerpotenzial an jungen Haushalten und Familienhaushalten. Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen in Form von großzügigeren Grundrissen und Verbesserung des Schallschutzes, sowie eine

familiengerechte Wohnumfeldgestaltung und eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs sind jedoch Voraussetzung für die Annahme dieses Siedlungstyps am Nachfragermarkt. Um die Wohndauer der älteren Haushalte in den Nachkriegssiedlungen zu verlängern, sind aber auch Umbauten gemäß den Anforderungen an ein barrierefreies Wohnen und ein Ausbau von Angeboten altersgerechter Dienstleistungen notwendig.

Anlage B

Steckbrief zur Wohnungsmarktentwicklung 1990 bis 2020

Marbach



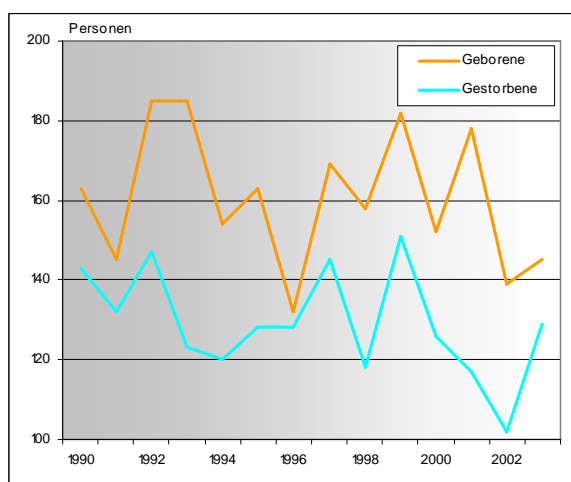
Bildnachweis: Ortskernatlas Baden-Württemberg – Stadt Marbach am Neckar



1. Bevölkerungsentwicklung

Mit ca. 15 000 Einwohnern besitzt die Stadt Marbach den Status einer Kleinstadt. Die Stadt liegt ca. 15 km nördlich des Stuttgarter Zentrums sowie etwa 8 km nordöstlich von Ludwigsburg. Marbach befindet sich demnach im näheren Umland der Landeshauptstadt und ist zudem über eine S-Bahn-Linie direkt an das Stuttgarter Zentrum angebunden (Fahrzeit 30 in.). Täglich pendeln mehr als doppelt so viele Personen aus, wie einpendeln. Marbach hat damit v. a. den Charakter einer Umland-Wohnstadt, die von ihrer Nähe zu einem Oberzentrum profitiert.

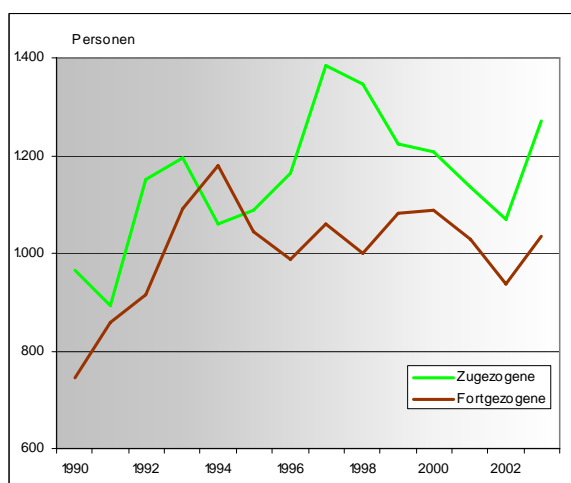
Geburten- und Sterbefälle – Ist-Entwicklung 1990 bis 2003



Von 1990 bis 2003 hatte Marbach stets einen Geburtenüberschuss zu verzeichnen. Die Anzahl der Geburten schwankte zwar jährlich zwischen 180 und ca. 130, jedoch blieb das Geburtenniveau im Mittel stabil, während im Landesdurchschnitt in diesem Zeitraum die Geburten um ca. 20 % zurückgingen. Die Sterbefälle unterlagen ebenso relativ großen Schwankungen, aber auch bei diesen blieb das Niveau im Mittel weitestgehend gleich.

Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

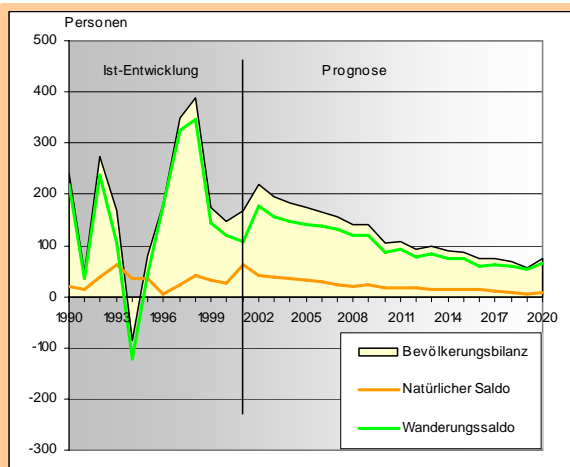
Wanderungen über die Gemeindegrenze – Ist-Entwicklung 1990 bis 2003



Auch bei den Wanderungen gab es mit Ausnahme des Jahres 1994 stets einen Überschuss. Zum Ende der 1990er Jahre erfuhr Marbach den höchsten Zuspruch an Zuziehenden, welcher sich danach wieder abschwächte. Die Fortzüge pegelten sich ab 1995 auf ein Niveau von etwa 1.000 Einwohner pro Jahr ein und liegen seit dem etwa auf diesem Niveau.

Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Bevölkerungsbilanz - Ist-Entwicklung 1990 bis 2001 und Prognose bis 2020



Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

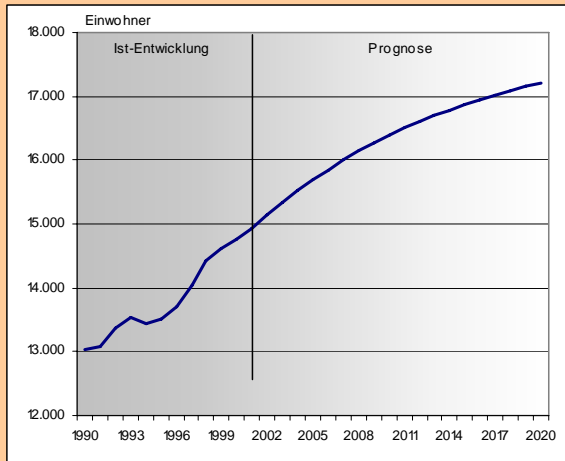
In der Bevölkerungsbilanz wird deutlich, dass Marbach stark von den zwei Zuzugswellen in den 1990er Jahren profitierte. Der Saldo der Geburten- und Sterbefälle blieb zwar stets positiv, jedoch trug er insgesamt geringfügiger zur Bevölkerungsentwicklung bei als die Wanderungen. Die stabilen Geburtenüberschüsse wirken sich jedoch sehr positiv und nachhaltig auf die zukünftige Altersstruktur aus. Zukünftig werden insgesamt weniger Wanderungsgewinne erwartet. Nach der Prognose des Statistischen Landesamtes werden sie sich bis 2020 etwa halbieren. Zukünftig werden insgesamt weniger Wanderungsgewinne erwartet. Nach der Prognose des Statistischen Landesamtes werden sie sich bis 2020 etwa halbieren. Auch die Geburtenüberschüsse werden sich verringern und sich zum Ende des nächsten Jahrzehnts knapp über dem Nullpunkt bewegen.

Bevölkerungsentwicklung, Salden

	1991 bis 1995	1996 bis 2000	2001 bis 2005	2006 bis 2010	2011 bis 2015	2016 bis 2020	Summe 2001 bis 2020
Natürlicher Bevölkerungssaldo	+180	+130	+210	+110	+80	+50	+450
Wanderungssaldo	+300	+1.120	+730	+600	+400	+300	+2.030
Bevölkerungsbilanz gesamt	+480	+1.250	+940	+710	+480	+350	+2.480

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

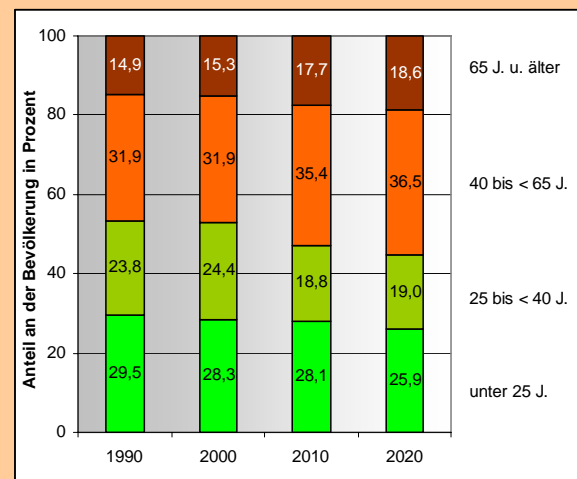
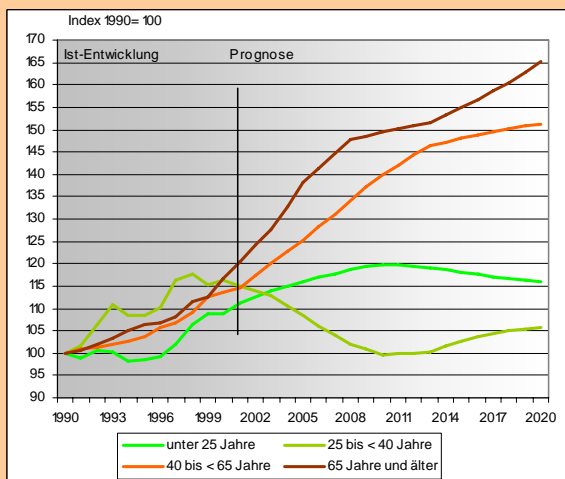
Einwohnerentwicklung insgesamt, Ist-Entwicklung 1990 bis 2001 und Prognose bis 2020



Aufgrund der oben beschriebenen zukünftigen Zuwanderungs- und Geburtenüberschüsse ist eine weitere Bevölkerungszunahme zu erwarten. Bis zum Jahr 2020 wird die Einwohnerzahl Marbachs demnach auf mehr als 17.000 Einwohner anwachsen. Insgesamt wird sich das Bevölkerungswachstum im Vergleich zu der Entwicklung in den 1990er Jahren nur leicht abschwächen.

Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Altersstrukturentwicklung (vier Altersklassen) - Ist-Entwicklung 1990 bis 2001 und Prognose bis 2020



Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

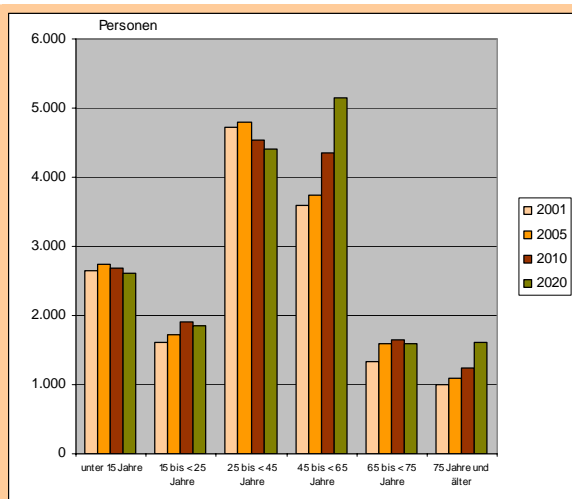
Die Altersstrukturentwicklung in Marbach ist im Vergleich zum Landesdurchschnitt sehr positiv. Bis zum Jahr 2020 wird in Marbach die Anzahl der über 65-Jährigen sehr stark ansteigen. Der Anteil der über 65-Jährigen an der Bevölkerung wird dann fast 19 % betragen. Auch bei den unter 25-Jährigen wird es vorerst noch zu einem Wachstum kommen. Dies ist im Vergleich zum Land und zu anderen Städten eine sehr positive Entwicklung. Die mittlere Altersklasse der 25- bis 40-Jährigen wird bis zum Jahr 2010 wieder auf das Niveau von 1990 fallen, danach wird es bei dieser Gruppe erneut einen leichten Anstieg geben. Die zweitälteste Altersklasse der 40- bis 65-Jährigen wird bis zum Jahr 2020 ähnlich wie die älteste Altersklasse um über 50 % im Vergleich zu 1990 zunehmen.

Bevölkerungsstand und Altersstruktur (vier Altersklassen)

Altersklasse	Bevölkerungsstand zum 31.12.							Veränderung in %
	Ist-Entwicklung			Prognose				
	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2000 bis 2020
unter 25 Jahre	3.847	3.797	4.181	4.460	4.609	4.539	4.463	+6,7
25 bis < 40 Jahre	3.096	3.355	3.602	3.354	3.083	3.180	3.269	-9,2
40 bis < 65 Jahre	4.152	4.300	4.710	5.200	5.813	6.153	6.283	+33,4
65 Jahre und älter	1.940	2.065	2.264	2.680	2.897	3.003	3.204	+41,5
Bevölkerung gesamt	13.035	13.517	14.757	15.694	16.402	16.875	17.219	+16,7

Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung nach Altersklassen (differenziert) 2001 bis 2020

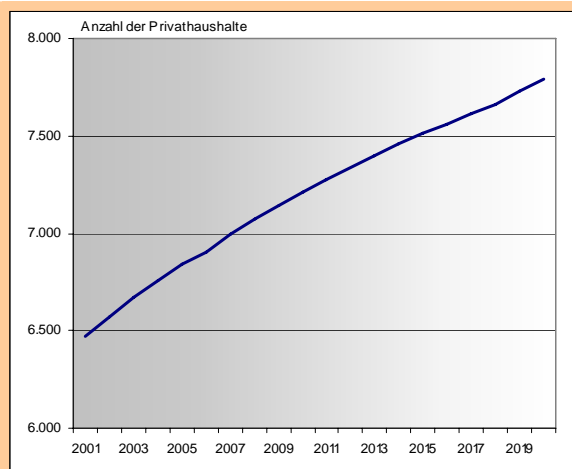


Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Der differenziertere Vergleich der absoluten Entwicklung von sechs Altersklassen zeigt, dass zwischen 2001 und 2020 besonders die Altersklasse der 45- bis 65-Jährigen stark zunehmen wird (+ 1.500). Aber auch die über 75-Jährigen werden stark an Bedeutung gewinnen (+600). Die Gruppe der 25- bis 45-Jährigen wird um insgesamt ca. 300 Personen abnehmen. In den anderen Altersklassen fällt die Dynamik recht gering aus. Der Anstieg der Einwohner in der Altersgruppe der 15- bis 25- Jährigen wird bis 2010 noch steigen.

2. Haushaltsentwicklung

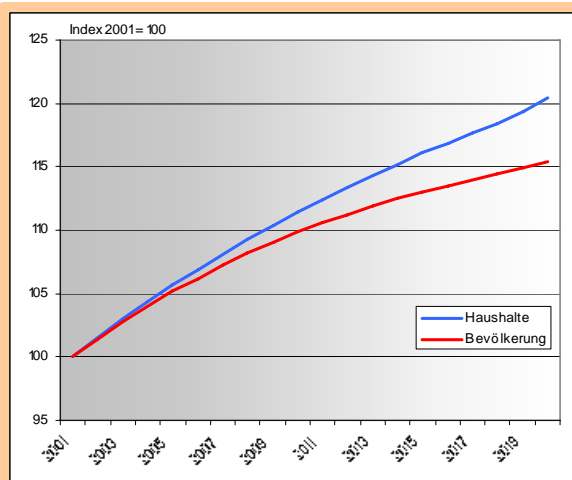
Prognostizierte Entwicklung der Privathaushalte 2001 bis 2020



Nach Berechnungen des IÖR wird die Zahl der Privathaushalte in Marbach zwischen 2001 und 2020 um ca. 1.300 zunehmen. Die Haushalteszunahme wird, ähnlich wie im Landesdurchschnitt, kontinuierlich erfolgen. Das prognostizierte Haushaltswachstum setzt jedoch die Annahme voraus, dass die Haushaltsneubildung nicht durch Wohnungsmangel gehemmt wird.

Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

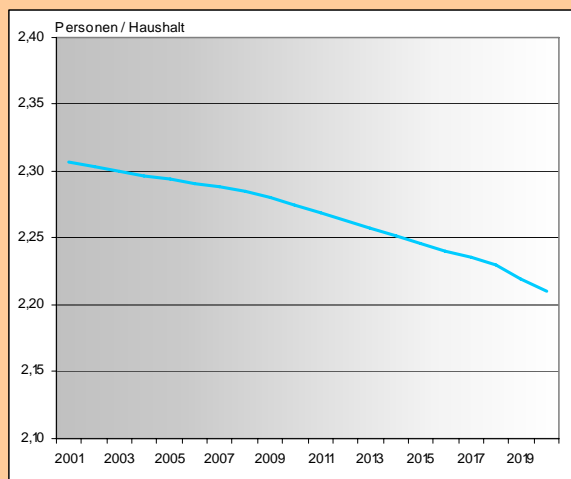
Vergleich der prognostizierten Haushalts- und Bevölkerungsdynamik 2001 bis 2020



In der Stadt Marbach ist auch zukünftig mit einem relativ starken Haushaltswachstum zu rechnen. Die Zahl der Haushalte wird bis 2020 um ca. 20 % steigen. Diese dynamische Entwicklung beruht auf dem relativ hohen Bevölkerungswachstum von 15 %. Das schnellere Wachstum der Zahl der Haushalte wird durch den Trend zur Individualisierung und der Alterung der Bevölkerung verursacht.

Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Entwicklung der prognostizierten durchschnittlichen Haushaltsgröße 2001 bis 2020



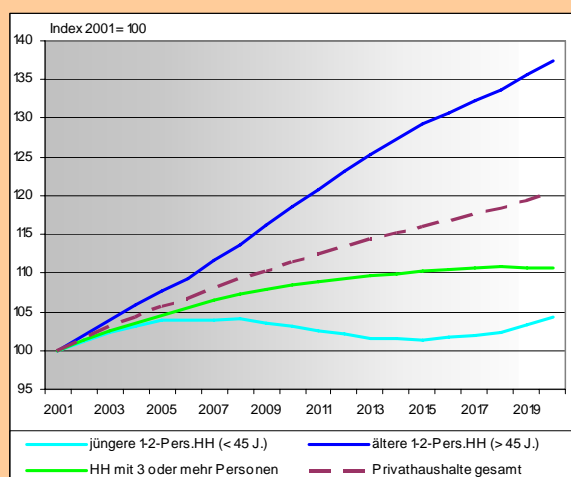
Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Insgesamt sind die Haushalte in Marbach im Durchschnitt um ca. 0,1 Personen pro Haushalt größer als im Landesdurchschnitt. Dies deutet auf einen höheren Anteil von Paaren mit Kindern oder auf Wohnungsengpässe in der Stadt hin. Allerdings ist anzunehmen, dass sich auch in Marbach zukünftig der Trend zur Haushaltsverkleinerung weiter fortsetzen wird. Ab 2008 gewinnt die Dynamik der Haushaltsverkleinerung zunehmend an Bedeutung. Die Haushaltsgröße wird im Durchschnitt bis 2020 um knapp 0,1 Personen pro Haushalt abnehmen und damit etwa in gleicher Höhe weiter über dem Landesdurchschnitt liegen.

3. Nachfrageentwicklung

Ausschlaggebend für die Einschätzung der Nachfrageentwicklung in der Stadt Marbach sind neben der Zahl der Privathaushalte vor allem die Veränderungen der Stärken in den einzelnen Nachfragergruppen. Die „jüngeren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ repräsentieren insbesondere die Single- und Double-Haushalte ohne Kinder oder Alleinerziehende mit einem Kind. Die „Haushalte mit drei oder mehr Personen“ beschreiben insbesondere die Familienhaushalte. Mit der Nachfragergruppe der „älteren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ werden die Haushalte gekennzeichnet, die ihre Wohnwünsche bislang ganz gut erfüllen konnten und zukünftig auf dem Wohnungsmarkt eher weniger mobil sein werden als die beiden anderen Nachfragergruppen.

Relative Veränderung der Nachfragergruppen 2001 bis 2020



Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Analog zur Altersstrukturentwicklung der Bevölkerung werden auch die älteren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte stark zunehmen (+37 % oder +1.010 Haushalte). Diese Nachfragergruppe ist am gesamten Haushaltswachstum überproportional beteiligt. Die Haushalte mit 3 und mehr Personen werden bis etwa zum Jahr 2015 um 10 % zunehmen und danach stagnieren. In der Gruppe der jüngeren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte ist insgesamt nur eine relativ geringe Dynamik zu erkennen. Nach einem geringfügigen Auf und Ab im Jahr 2020 wird diese Gruppe ca. 5 % größer als noch im Jahr 2001 sein. Diese Entwicklung ist im Vergleich zum Landesdurchschnitt äußerst positiv, denn dort geht die Zahl der jüngeren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte sogar zurück. Insgesamt werden also alle drei der hier abgebildeten Nachfragergruppen im Jahr 2020 mehr Wohnungen nachfragen als noch 2001.-

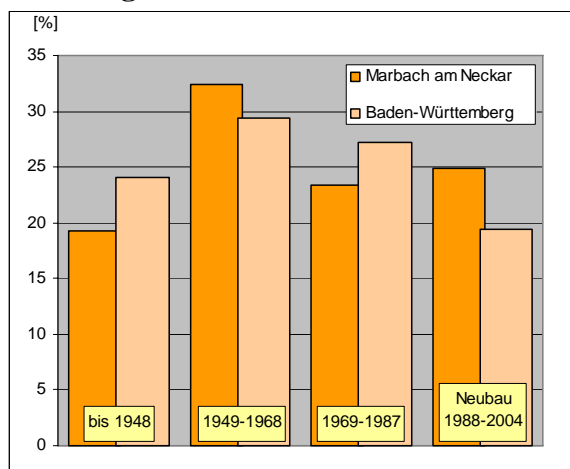
Entwicklung nach Nachfragergruppen 2001 bis 2020

Nachfragergruppen	Zahl der Haushalte	Veränderung				Insgesamt
		2001 bis 2005	2005 bis 2010	2010 bis 2015	2015 bis 2020	
Jüngere 1-2-Pers.Haushalte (< 45 Jahre)	1.493	+60	-10	-30	+40	+60
Ältere 1-2-Pers.Haushalte (> 45 Jahre)	2.709	+210	+290	+290	+220	+1.010
Haushalte mit 3 oder mehr Personen	2.270	+100	+90	+40	+10	+240
Privathaushalte gesamt	6.471	+370	+370	+300	+280	+1.320

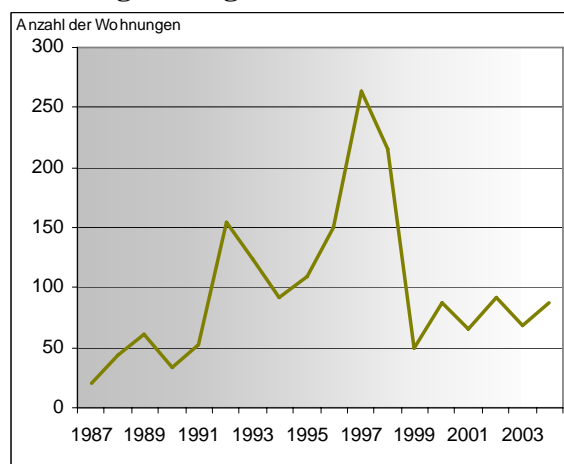
Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (nur Hauptwohner) *zum 31.12.

4. Angebotsentwicklung

Wohnungsbestand nach Baualter*



Baufertigstellung



* Stand zur Volkszählung 1987 zuzüglich Baufertigstellungen, ohne Wohnungsabgang.

Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Der Wohnungsbestand der Kleinstadt Marbach wird zum einen durch die Nachkriegsbauten (1949 bis 1968) mit einem Anteil von ca. 32 % und zum anderen durch die Baualtersklasse ab 1988 mit 25 % dominiert. Der Höhepunkt der Baufertigstellungen 1997 mit 250 Wohnungen ist zurückzuführen auf die intensiven Suburbanisierungs- und Desurbanisierungsscheinungen und den damit verbundenen Bevölkerungszuwächsen. Ab 1999 pendelte sich die jährliche Zahl der Baufertigstellungen zwischen 50 und 100 Wohnungen pro Jahr ein. Der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern reduzierte sich zwischen 1987 und 2004 um fast 9 % auf 48 %. Der Rückgang erklärt sich durch den hohen Anteil an Neubau von Geschosswohnungen.

Wohnungsbestand nach Gebäudetyp

	Anzahl Wohnungen gesamt	Anzahl Wohnungen in Ein- und Zweifamilien- häusern	Anteil Wohnungen in Ein- und Zweifamilien- häusern am Gesamtbe- stand in %
1987	5.155	2.909	56,4
2004	6.959	3.310	47,6
Veränderung 1987 bis 2004	1.804	401	-8,9

Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

5. Schlussfolgerungen für die Entwicklung des Wohnungsmarktes

Hinsichtlich der Wohnungsnachfrage- und Bevölkerungsentwicklung gehört Marbach von den 11 untersuchten Städten in Baden-Württemberg zu den wachstumsstärksten Städten.

Nach der Prognose des Statistischen Landesamtes wird Marbachs Bevölkerungszahl bis 2020 deutlich wachsen, aber auch altern. Obwohl die Altersklasse der über 65-Jährigen in Marbach relativ stark zunehmen und der Anteil von 15 % im Jahr 1990 auf 19 % im Jahr 2020 ansteigen wird, kann in Marbach auch im Jahr 2020 noch von allen untersuchten Städten mit dem geringsten Anteil dieser Alterklasse gerechnet werden.

Bis zum Jahr 2020 werden in Marbach gegenüber 2001 rund 1.300 Haushalte zusätzlich mit Wohnraum zu versorgen sein, was einer Zunahme von 20 % entspricht. Die starke Nachfrage nach Wohnungen wird damit weiter anhalten. Dieser entstehende Wohnungsbedarf wird sowohl durch Wohnungsaus- und -umbau im Bestand, als auch durch Neubau realisiert werden müssen. Die jährliche Zahl der Baufertigstellung von ca. 80 Wohneinheiten in den letzten Jahren würde die Versorgung der zusätzlichen Haushalte mit Wohnraum sichern, falls die diese Neubauzahlen zugleich dem Nettozuwachs an Wohnungen entspricht. Sollten sich die Baufertigstellungen verringern, muss mit Wohnungsengpässen gerechnet werden.

Da sich die älteren Haushalte eher passiv auf dem Wohnungsmarkt verhalten, ist für die Ausprägung der Wohnungsmarktdynamik die Entwicklung bei der Zahl der jüngeren Haushalte entscheidend. Für Marbach zeigt sich, dass die Anzahl der Familienhaushalte mit Kindern noch bis 2018 erheblich wächst (+10 %). Die Zahl der jüngeren Ein- und Zwei-Personenhaushalte wird sich bis zum Jahr 2008 im Gegensatz zu den meisten anderen untersuchten Städten geringfügig erhöhen, danach setzt ein leichter Rückgang bis 2015 ein, der durch ein erneutes Wachstum bis 2020 wieder abgelöst wird. Von diesen beiden Nachfragergruppen sind demnach weiter starke Impulse auf dem Marbacher Wohnungsmarkt zu erwarten. Ein Großteil des Haushaltswachstums von 20 % bis 2020 ist auf das Hineinwachsen der Bevölkerung in die älteren Haushaltsgruppen und auf die höhere Lebenserwartung zurückzuführen. Auch für diesen gewachsenen Anteil muss ein adäquates Wohnungsangebot bereitgestellt werden. Maßnahmen wie altersgerechtes Wohnen durch Barrierefreiheit, betreutes Wohnen und altersgerechte Dienstleistungen sollten daher sowohl beim Neubau als auch bei Umbau und Modernisierung der Bestände in die Praxis umgesetzt werden.

Hinsichtlich des Wohnungsbestandes stellen die Wohnungen der 1950er und 1960er Jahre in Marbach mit ca. 32 % die größte Altersklasse der Wohnungsbestände. Komplikationen bei der Übergabe der Nachkriegswohnungen an die nächste Generation durch Verkauf oder Vererbung sind aufgrund des hohen Potenzials an jungen Haushalten und Familienhaushalten in Marbach eher unwahrscheinlich. Zur Anpassung der Wohnungen an die Bedürfnisse der nächsten Nutzergeneration werden auch hier verstärkt größere Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen notwendig. Gestiegene Wohnflächenansprüche, Verbesserung des Schallschutzes und der allgemeinen Bausubstanz sowie die Schaffung von mehr Parkraum sind nur eine kleine Auswahl möglicher Ansätze.

Anlage C

Steckbrief zur Wohnungsmarktentwicklung 1990 bis 2020

Neckarsulm (Stadt)



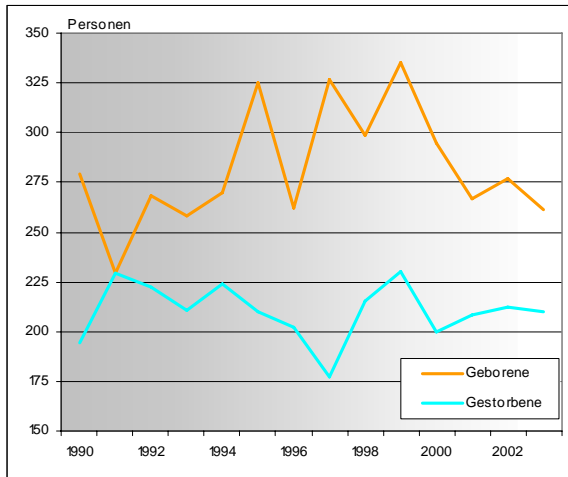
Bildnachweis:audiworld.com/news/02/neckarsulm/content.shtml



1. Bevölkerungsentwicklung

Mit rund 27.000 Einwohnern und 29.000 Arbeitsplätzen ist Neckarsulm größte Stadt und wichtiger Wirtschaftsstandort im Landkreis Heilbronn. Die Audi AG ist mit ungefähr 13.500 Beschäftigten der wichtigste Arbeitgeber in der Region. Neckarsulm befindet sich an der Autobahn A6 und A81 im Städtedreieck Mannheim, Stuttgart und Würzburg.

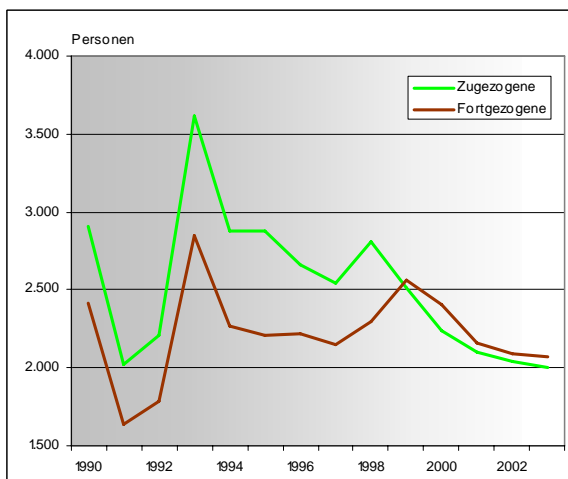
Geburten- und Sterbefälle – Ist-Entwicklung 1990 bis 2003



Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Im gesamten Zeitraum von 1990 bis 2003 lag die Zahl der Geburten über der Zahl der Sterbefälle. Nach dem Rekordjahr 1999 mit 335 Lebendgeborenen ist die Geburtenzahl zwar wieder rückläufig, hat aber noch nicht den Tiefstwert von 1991 mit 229 Geburten erreicht. Durch das im Vergleich relativ geringe Sterbeniveau mit einem Mittelwert von 210 Sterbefällen pro Jahr und der hohen Geburtenrate liegt Neckarsulm über dem Landesdurchschnitt und weist auch in der Neuzeit ein positives natürliches Bevölkerungssaldo auf.

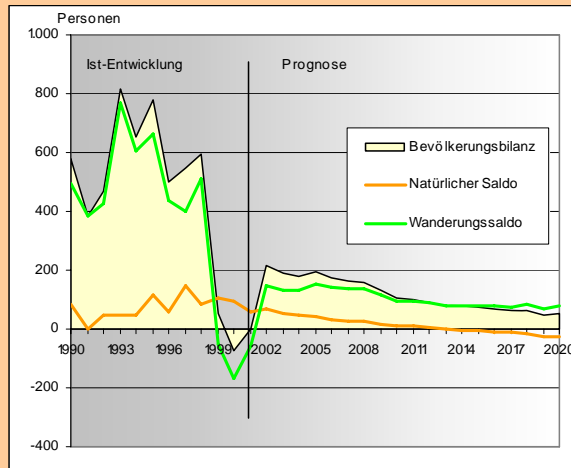
Wanderungen über die Gemeindegrenze – Ist-Entwicklung 1990 bis 2003



Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Neckarsulm hatte bis 1999 einen Wanderungsüberschuss bei einem nahezu identischen Verlauf der Zu- und Fortzüge zu verzeichnen. Erst ab dem Jahr 2000 lag die Zahl der Fortzüge (2.400) erstmals über der Zahl der Zuzüge (2.200). Besonders markant ist auch der Einbruch der Zu- und Fortzüge im Jahr 1991 und der nachfolgende Spitzenwert von 3.600 Zuzügen und 2.800 Fortzügen im Jahr 1993.

Bevölkerungsbilanz - Ist-Entwicklung 1990 bis 2001 und Prognose bis 2020



Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

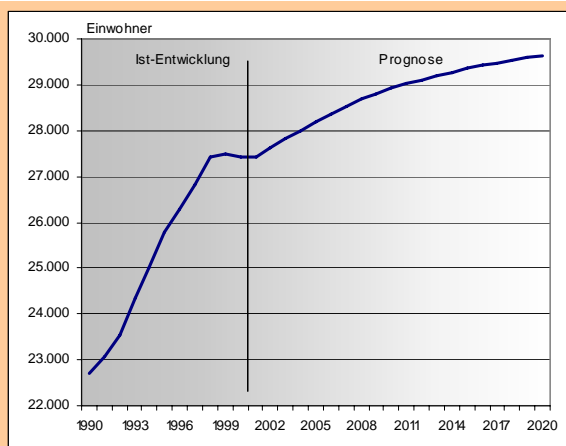
Mit Ausnahme der Jahre 1999 bis 2001 ist die Bevölkerungsbilanz sowohl im ex-ante- als auch im ex-post- Zeitraum positiv. Hauptgrund für das hohe Bevölkerungswachstum bis 1998 ist im positiven Wanderungssaldo zu sehen, das durch den Negativ-einbruch 1999 auch für ein kurzzeitiges Umschlagen der Bevölkerungsbilanz sorgt. Im Prognosezeitraum steigt der Bevölkerungsgewinn wieder auf + 200 Personen an und verringert sich dann kontinuierlich bis auf + 50 Personen im Jahr 2020. Zurückzuführen ist dies auf ein erwartetes Absinken des Wanderungssaldos und einem negativen natürlichen Bevölkerungssaldo ab 2013.

Bevölkerungsentwicklung, Salden

	1991bis 1995	1996 bis 2000	2001 bis 2005	2006bis 2010	2011 bis 2015	2016 bis 2020	Summe 2001 bis 2020
Natürlicher Bevölkerungssaldo	250	490	270	120	0	-90	300
Wanderungssaldo	2.840	1.130	510	620	420	380	1.930
Bevölkerungsbilanz gesamt	3.100	1.620	780	740	420	290	2.230

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

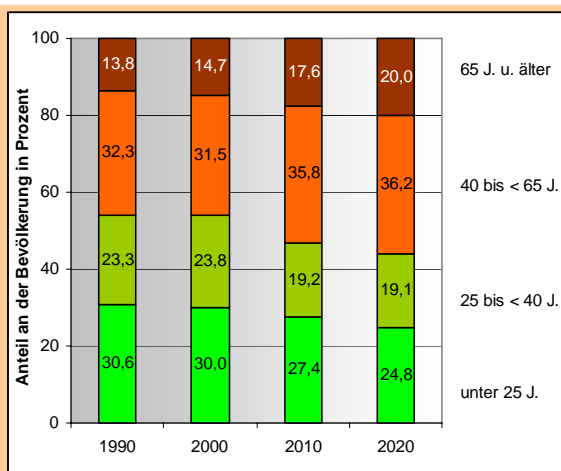
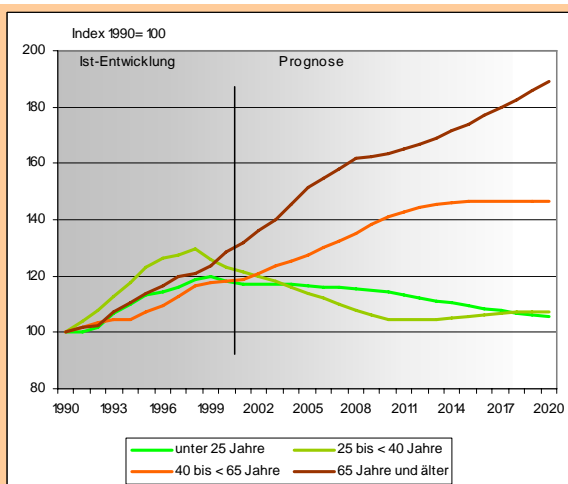
Einwohnerentwicklung insgesamt, Ist-Entwicklung 1990 bis 2001 und Prognose bis 2020



Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Aufgrund der positiven Bevölkerungsbilanz wächst die Einwohnerzahl von Neckarsulm von knapp 23.000 (1990) auf fast 30.000 (2020) an. Die Wanderungsüberschüsse tragen an dieser Entwicklung den Hauptanteil, sind aber auch auf Grund der Abnahme der Salden ab 2002 neben der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung für die Verlangsamung der Dynamik des Bevölkerungswachstums ab 2013 verantwortlich. Wie groß der Einfluss der Wanderung auf die Bevölkerungsentwicklung ist, lässt an der kurzzeitig negativen Bevölkerungsentwicklung Ende der 1990er Jahre erkennen.

Altersstrukturentwicklung (vier Altersklassen) Ist-Entwicklung 1990 bis 2001 und Prognose bis 2020



Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

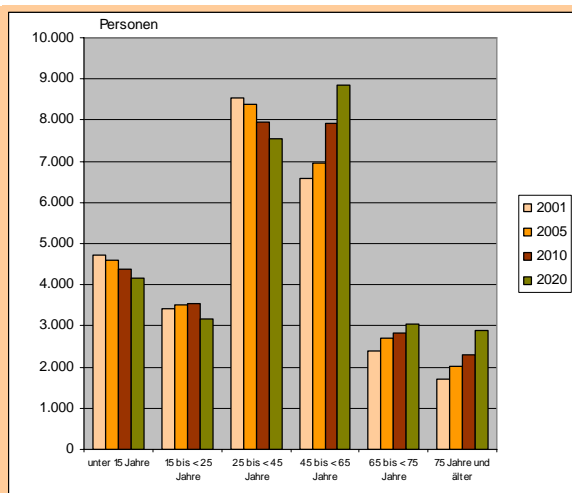
In Neckarsulm wird sich der Anteil der über 65-Jährigen ausgehend vom Basisjahr 1990 bis 2020 um fast 90 % und der Anteil der 40- bis 65-Jährigen um 45 % erhöhen. Die Anteile dieser Gruppen an der Bevölkerung werden somit auf 20 bzw. 36 % steigen. Damit weist Neckarsulm unter den untersuchten Städten das größte Bevölkerungswachstum in diesen beiden Altersklassen auf. Im Gegensatz zur landesweiten Entwicklung nahmen in Neckarsulm auch die jüngeren Bevölkerungsgruppen unter 40 Jahren in der Vergangenheit noch zu. Zukünftig ist aber auch in Neckarsulm mit einem Rückgang in dieser Altersgruppe zu rechnen. Die Entwicklung der Zahl Kinder und Jugendlicher war im Zeitraum 1990 bis 2000 positiv einzuschätzen und wird zukünftig jedoch sinken.

Bevölkerungsstand und Altersstruktur (vier Altersklassen)

Altersklasse	Bevölkerungsstand 31.12.							Veränderung in %
	Ist-Entwicklung			Prognose				
	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2000 bis 2020
unter 25 Jahre	7.000	7.900	8.200	8.100	7.900	7.600	7.300	-11,0
25 bis < 40 Jahre	5.300	6.500	6.500	6.000	5.500	5.600	5.700	-12,3
40 bis < 65 Jahre	7.300	7.900	8.600	9.300	10.300	10.700	10.700	24,4
65 Jahre und älter	3.100	3.600	4.000	4.700	5.100	5.400	5.900	47,5
Bevölkerungsgesamt	22.700	25.800	27.400	28.200	28.900	29.300	29.600	8,0

Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung nach Altersklassen (differenziert) 2001 bis 2020

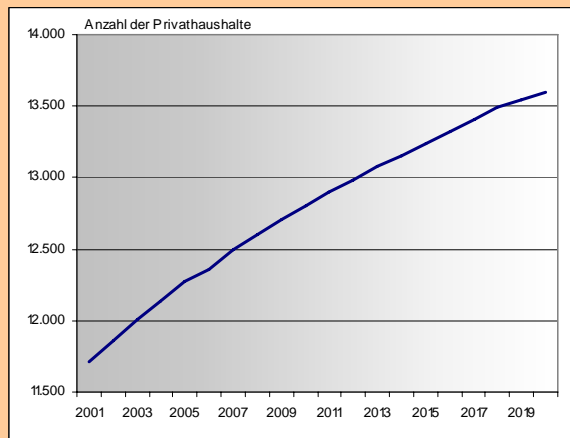


Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Als wesentlichste Trends der Bevölkerungsentwicklung bis 2020 in den sechs Altersklassen ist der absolute Anstieg der Gruppe der 45- bis 65-Jährigen um fast 2.300 Personen, der Anstieg der Gruppe der 75-Jährigen und Älteren um 1.200, sowie der Rückgang der 25- bis 45-Jährigen um 1.000 Personen. In den anderen Altersklassen sind kleinere Veränderungen von weniger als 1.000 Einwohner zu erwarten. Insgesamt wird eine deutliche Verschiebung der Bevölkerungsstruktur zu den älteren Einwohnern erkennbar sein.

2. Haushaltsentwicklung

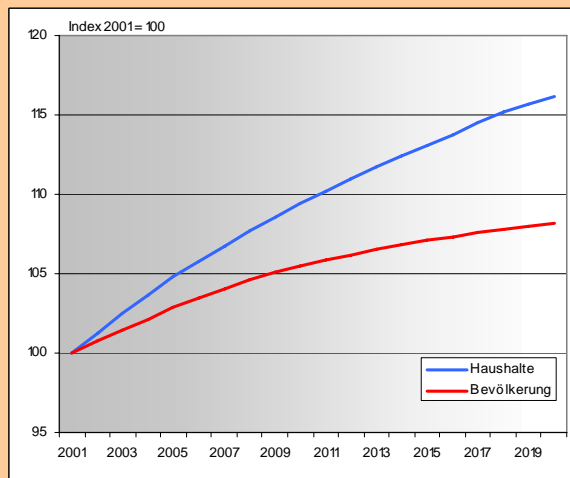
Prognostizierte Entwicklung der Privathaushalte 2001 bis 2020



Laut Prognose des IÖR ist in Neckarsulm ein kontinuierlicher Anstieg der Haushalte im Zeitraum 2001 bis 2020 zu erwarten. Dieser würde ca. 1.900 Haushalte betragen und gemessen an der Dynamik der anderen Fallstudienstädte relativ stark sein. Die bis 2020 in Neckarsulm zusätzlich wohnenden Haushalte sind auf dem Wohnungsmarkt zu versorgen.

Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

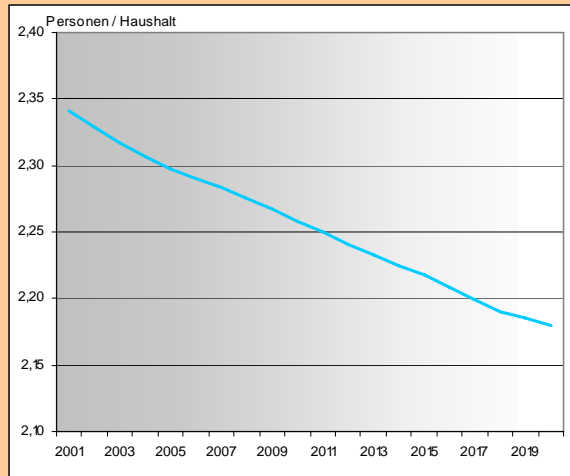
Vergleich der prognostizierten Haushalts- und Bevölkerungsdynamik 2001 bis 2020



Die Zahl der Privathaushalte wird zwischen 2001 und 2020 um ca. 16 % steigen, während sich die Einwohnerzahl nur um 8 % erhöhen wird. Damit findet eine deutliche Entkoppelung zwischen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung statt. Die Hauptursache ist in der überdurchschnittlichen Haushaltsverkleinerung, aufgrund der Alterung der Bevölkerung und der Pluralisierung der Lebensstile zu sehen. Die sich abschwächende Dynamik der Bevölkerungsentwicklung ist in der erwähnten geringeren Zuwanderung und der ab 2013 negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung begründet.

Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Entwicklung der prognostizierten durchschnittlichen Haushaltsgröße 2001 bis 2020



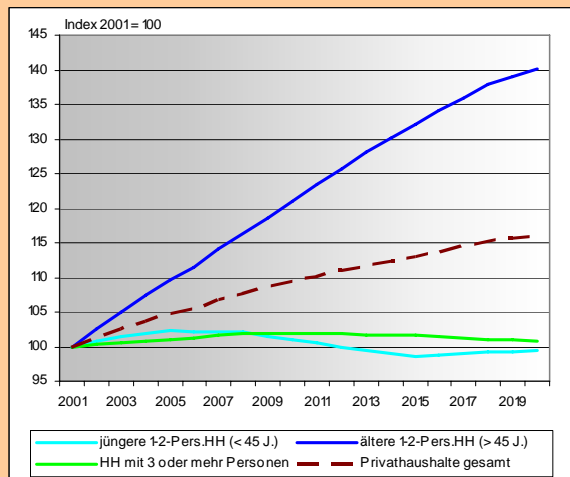
Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

In Neckarsulm wird es bis 2020 zu einer sehr deutlichen Verkleinerung der durchschnittlichen Größe der Haushalte kommen. Insgesamt wird ein Rückgang von 2,34 Personen pro Haushalt im Jahr 2001 auf 2,18 Personen pro Haushalt im Jahr 2020 prognostiziert. Dies entspricht einer Verkleinerung um 0,16 Personen pro Haushalt. Die Zahl der in Neckarsulm lebenden Familienhaushalte ist noch relativ hoch. Der Anteil der älteren und kleinen Haushalte wird zukünftig jedoch deutlich zunehmen.

3. Nachfrageentwicklung

Ausschlaggebend für die Einschätzung der Nachfrageentwicklung in der Stadt Neckarsulm sind neben der Zahl der Privathaushalte vor allem die Veränderungen der Stärken in den einzelnen Nachfragergruppen. Die „jüngeren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ repräsentieren insbesondere die Single- und Double-Haushalte ohne Kinder oder Alleinerziehende mit einem Kind. Die „Haushalte mit drei oder mehr Personen“ beschreiben insbesondere die Familienhaushalte. Die Nachfragergruppe der „älteren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ ist durch jene Haushalte geprägt, die ihre Wohnwünsche bislang relativ gut erfüllen konnten und zukünftig auf dem Wohnungsmarkt eher weniger mobil sein werden als die beiden anderen Nachfragergruppen.

Relative Veränderung der Nachfragergruppen 2001 bis 2020



Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Der Anstieg der Zahl der Privathaushalte wird fast ausschließlich durch die Zunahme der „älteren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ geprägt. Mit einem Anstieg von 40 % bis 2020 liegt Neckarsulm deutlich über dem landesweiten Durchschnitt und lässt zukünftig eine Verschiebung der Nachfragerstruktur zugunsten älterer Haushalte erkennen. Ganz anders verläuft die Entwicklung der „jüngeren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ und der „Haushalte mit drei und mehr Personen“. Hier sind nur noch geringe Zuwächse zu erwarten. Bei den „jüngeren Ein und Zwei-Personen-Haushalten“ kommt es ab 2012 sogar zu einer rückläufigen Haushaltsentwicklung. Im Vergleich zu anderen Städten ist diese Entwicklung in Neckarsulm jedoch sehr günstige.

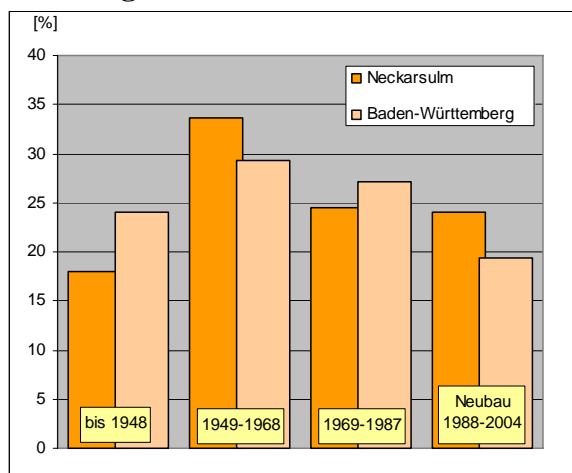
Entwicklung nach Nachfragergruppen 2001 bis 2020

Nachfragergruppen	Zahl der Haushalte	Veränderung				insgesamt
	2001*	2001 bis 2005	2005 bis 2010	2010 bis 2015	2015 bis 2020	2001 bis 2020
jüngere 1-2-Pers.Haushalte (< 45 J.)	+2.810	+60	-40	-70	+30	-20
ältere 1-2-Pers.Haushalte (> 45 J.)	+4.670	+450	+530	+520	+370	+1.870
Haushalte mit 3 oder mehr Personen	+4.230	+40	+40	-20	-30	+30
Privathaushalte gesamt	+11.710	+560	+540	+430	+360	+1.890

Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (nur Hauptwohner) *zum 31.12.

4. Exkurs: Angebotsentwicklung

Wohnungsbestand nach Baualter*



Baufertigstellung



* Stand zur Volkszählung 1987 zuzüglich Baufertigstellungen, ohne Wohnungsabgang.

Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Der Wohnungsbestand in Neckarsulm zeigt die typische Struktur einer Mittelstadt mit Suburbanisierungsgewinnen. Auffallend an der Struktur des Wohnungsbestandes von Neckarsulm ist der gegenüber dem landesweitem Durchschnitt der geringe Anteil der Baualterklasse bis 1948 (18 %), die deutliche Dominanz von Wohnungen der Baualterklasse 1949 bis 1968 (34 %) und der höhere Anteil an Wohnungsneu ab 1988 (24 %). Die Baufertigstellungszahlen zeigen im betrachteten Zeitraum 1990 und 1994 zwei Maxima mit 200 bzw. 280 Wohnungen. Gegenüber 1994 ist die Zahl der neu gebauten Wohnungen um mehr als 80 % auf unter 50 fertig gestellte Wohnungen pro Jahr gesunken. Der Anteil von 50 % Wohnungen im Ein- und Zweifamilienhaussektor entspricht in Neckarsulm dem landesweiten Durchschnitt Baden-Württembergs.

Wohnungsbestand nach Gebäudetyp

	Anzahl Wohnungen gesamt	Anzahl Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	Anteil Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern am Gesamtbestand in %
1987	8.555	4.634	54,2
2004	11.304	5.694	50,4
Veränderung 1987 bis 2004	2.749	1.060	-3,8

Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

5. Schlussfolgerungen für die Entwicklung des Wohnungsmarktes

Im Vergleich zu den anderen Fallstudienstädten gehört Neckarsulm hinsichtlich der Wohnungsnachfrage- und Bevölkerungsentwicklung zu den wachstumsstarken Städten. Hauptmerkmal ist die weiterhin konstante Nachfrage der jüngeren Haushalte, die leicht zunehmende Nachfrage der Familienhaushalte und die stark zunehmende Nachfrage der älteren Haushalte.

Laut Prognose des Statistischen Landesamtes wird die Bevölkerungszahl Neckarsulms nach einem Wachstumsstopp zu Beginn dieses Jahrzehnts bis etwa 2008 weiter wachsen und danach an Dynamik verlieren. Der Alterungsprozess ist anhand der Zunahme der Altersklasse der über 65-Jährigen zu erkennen. Dieser wird von 13,4 % im Jahr 1990 auf 20 % im Jahr 2020 ansteigen. Dagegen wird sich der Anteil der jüngeren Bevölkerung unter 40 Jahre verringern.

Bis zum Jahr 2020 werden gegenüber 2001 in Neckarsulm rund 1.900 Haushalte zusätzlich mit Wohnraum zu versorgen sein. Es wird damit auch zukünftig eine kontinuierliche Nachfrage nach neuem Wohnraum geben. Der entstehende Wohnungsbedarf wird sowohl durch Wohnungsaus- und -umbau im Bestand, als auch durch Neubau realisiert werden müssen. Die Zahl der jährlichen Baufertigstellungen ist in den vergangenen Jahren allerdings unter das notwendige Maß zur Gewährleistung einer angemessenen Wohnungsversorgung gefallen. Zukünftig wird es deshalb erforderlich werden, mehr Wohnraum zu schaffen. Die Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen wird durch die altersstrukturelle Verschiebung der Bevölkerung an Bedeutung gewinnen. Die größten Impulse für den Wohnungsmarkt gehen aber immer noch von Nachfragern in der Haushaltsgründungsphase aus, denn junge Ein- und Zweipersonen-Haushalte und Familienhaushalte treten wesentlich aktiver am Wohnungsmarkt auf, weil sich ihre Wohnansprüche in den einzelnen Lebenszyklusphasen häufiger ändern. Ältere Haushaltsgruppen sind hingegen meist schon mit angemessenem Wohnraum versorgt und treten auf dem Wohnungssuchmarkt weniger aktiv in Erscheinung.

Der Anteil der Wohnungen in den 1950er und 1960er Jahren in Neckarsulm gebauten Wohnungen beträgt ca. 34 % am Gesamtwohnungsbestand. Dieser Wert berücksichtigt nicht die Wohnungsabgänge durch Abriss, Umnutzung oder Zusammenlegung seit der letzten Gebäude- und Wohnungszählung von 1987. Die Übergabe der Wohnungen an die nächste Generation durch Haushaltsauflösung, Verkauf oder Vererbung dürfte durch das weiterhin bestehende Potenzial an jungen Ein- und Zweipersonen-Haushalten und Familienhaushalten in Neckarsulm ohne Komplikationen möglich sein. Zur Anpassung der Wohnungen an die Bedürfnisse der nächsten Nutzergeneration werden zukünftig verstärkt größere Modernisierungs- und

Umbaumaßnahmen notwendig werden. Im näher untersuchten Wohngebiet „Viktorshöhe“ werden hierfür konkrete Vorschläge für die Verbesserung der Wohnqualität erarbeitet.

Anlage D

Steckbrief zur Wohnungsmarktentwicklung 1990 bis 2020

Reutlingen (Stadt)



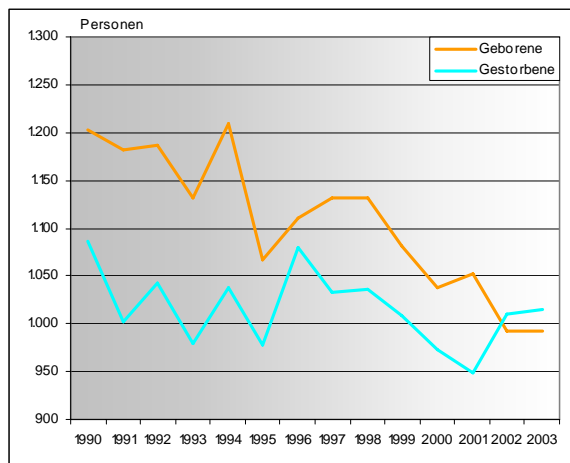
Bildnachweis: www.reutlingen.de



1. Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Reutlingen liegt etwa 40 km südlich von der Landeshauptstadt Stuttgart entfernt am Fuße der Schwäbischen Alb. Zum Ende des Jahres 2003 lebten hier etwa 112.000 Einwohner mit Hauptwohnsitz in der Stadt. Damit besitzt Reutlingen den Rang einer kleineren Großstadt.

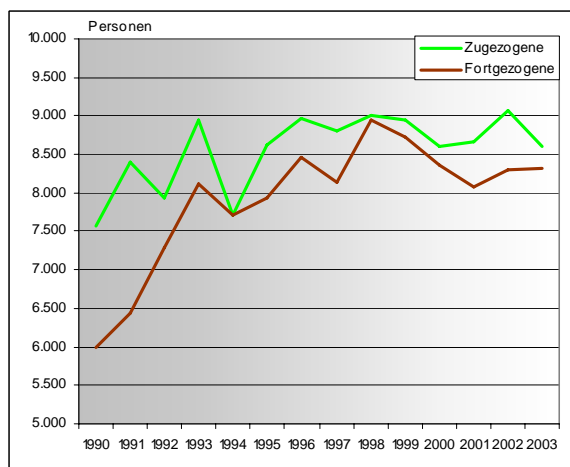
Geburten- und Sterbefälle – Ist-Entwicklung 1990 bis 2003



Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Von 1990 bis einschließlich 2001 kamen in Reutlingen mehr Kinder zur Welt, als Einwohner starben. Im Rekordjahr 1994 wurden 1.209 Kinder geboren. Das Niveau der Geburten sank während der 1990er Jahre erheblich und erreichte 2001 seinen Tiefstand mit fast 1.000 Geburten. Die Zahl der Sterbefälle sank seit 1990 leicht und erreichte mit knapp 1.080 Fällen im Jahr 1996 kurzzeitig den Stand von 1990. Im Jahr 2001 starben die 950 Personen, danach stiegen die Todesfälle wieder leicht an. Seit dem Jahr 2002 liegt somit die Anzahl der Sterbefälle über der Geburtenzahl, so dass sich daraus erstmals ein negativer natürlicher Bevölkerungssaldo ergab.

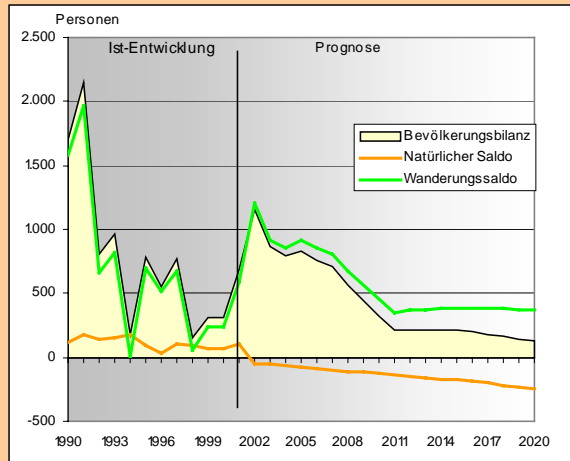
Wanderungen über die Gemeindegrenze – Ist-Entwicklung 1990 bis 2003



Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Reutlingen verzeichnete zwischen 1990 und 2003 durchweg Wanderungsgewinne. Zu Beginn der 1990er Jahre lagen die Zuzüge mit ca. 7.500 Personen deutlich höher als die Fortzüge (6.000). Bis Mitte der 1990er Jahre stiegen die Fortzüge allerdings stark an, so dass der Wanderungssaldo insgesamt weniger positiv ausfiel als zu Beginn der 1990er Jahre. Nach dem Maximum an Fortzügen mit knapp 9.000 Personen im Jahre 1998 sanken die Fortzüge wieder. Daraus resultieren wieder zunehmende Wanderungsgewinne.

Bevölkerungsbilanz - Ist-Entwicklung 1990 bis 2001 und Prognose bis 2020



Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

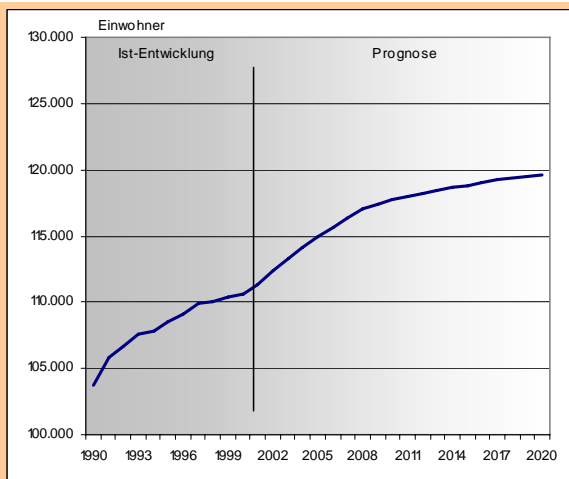
Die Bevölkerungsbilanz der Stadt Reutlingen wurde bis zur Gegenwart maßgeblich durch den positiven Wanderungssaldo bestimmt. Der natürliche Bevölkerungssaldo zeigte insgesamt ein weit geringeres Gewicht, trug jedoch durch stabile Gewinne ebenfalls zum Bevölkerungswachstum bei. Nach der Prognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg werden die Wanderungen bis 2020 auch weiterhin einen positiven Saldo aufweisen und somit bestimmender Faktor für die Stadt Reutlingen bleiben. Jedoch werden die Wirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung abnehmen, da die negativ natürliche Bevölkerungsentwicklung das weitere Wachstum schmälern wird.

Bevölkerungsentwicklung, Salden

	1991 bis 1995	1996 bis 2000	2001 bis 2005	2006 bis 2010	2011 bis 2015	2016 bis 2020	Summe 2001 bis 2020
Natürlicher Bevölkerungssaldo	740	360	-140	-550	-800	-1.080	-2.570
Wanderungssaldo	4.140	1.720	4.480	3.350	1.860	1.890	11.580
Bevölkerungsbilanz gesamt	4.880	2.090	4.340	2.800	1.060	820	9.020

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

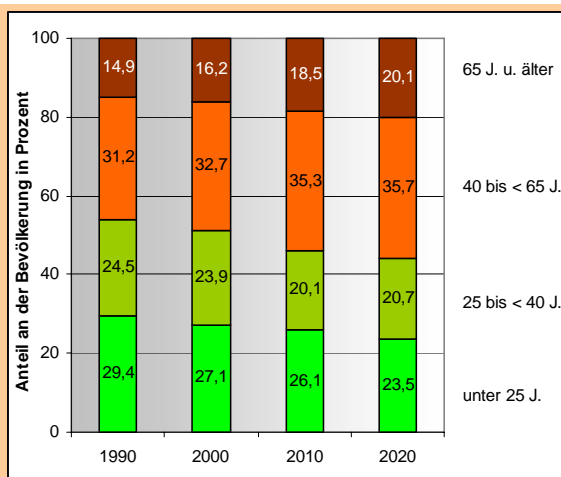
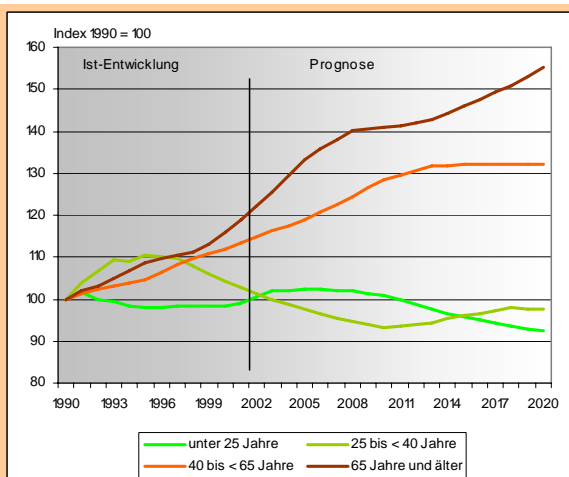
Einwohnerentwicklung insgesamt, Ist-Entwicklung 1990 bis 2001 und Prognose bis 2020



Die Einwohnerentwicklung in Reutlingen stand infolge eines durchgehend positiven Wanderungssaldo und eines stabilen Geburtenüberschusses seit 1990 stets unter einem positiven Vorzeichen. Die Bevölkerung stieg daher zwischen 1990 und 2000 von 103.700 auf 110.700 Einwohner um 7.000 Personen. Dieser starke Bevölkerungsanstieg wird sich etwa bis zum Jahr 2010 fortsetzen später abschwächen. Im Jahr 2020 wird Reutlingen nach der Prognose des Statistischen Landesamtes fast 120.000 Einwohner erreichen.

Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Altersstrukturentwicklung (vier Altersklassen) Ist-Entwicklung 1990 bis 2001 und Prognose bis 2020



Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Auch in Reutlingen setzte - trotz Geburten- und Wanderungsüberschüsse - bereits eine zunehmende Alterung der Bevölkerung ein. Diese Tendenzen werden sich bis 2020 weiter verstärken. Die höchsten absoluten Bevölkerungsgewinne wird die Gruppe der über 65-Jährigen verzeichnen. Bis 2020 wird sie um mehr als 50% wachsen. Die über 65-Jährigen werden im Jahr 2020 einen Bevölkerungsanteil von 20 % einnehmen. Stark anwachsen wird auch die Gruppe der 40 bis 65-Jährigen, während die Altersklasse der unter 25-Jährigen schrumpfen wird. Im Zuge dieser Entwicklung zeigt sich bereits, dass die auf dem Wohnungsmarkt passiven Altersgruppen in Reutlingen stark an Bedeutung gewinnen werden.

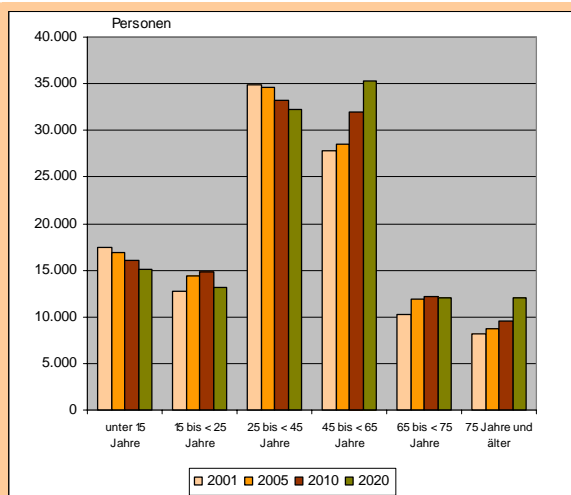


Bevölkerungsstand und Altersstruktur (vier Altersklassen)

Altersklasse	Bevölkerungsstand 31.12.							Veränderung in %
	Ist-Entwicklung			Prognose				
	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2000 bis 2020
unter 25 Jahre	30.500	29.900	30.000	31.200	30.800	29.200	28.200	-6,0
25 bis < 40 Jahre	25.400	28.000	26.500	24.700	23.700	24.400	24.800	-6,4
40 bis < 65 Jahre	32.300	33.800	36.200	38.400	41.500	42.700	42.700	+18,0
65 Jahre und älter	15.500	16.800	18.000	20.700	21.800	22.600	24.000	+33,3
Bevölkerung gesamt	103.700	108.600	110.700	115.000	117.800	118.800	119.700	+8,1

Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung nach Altersklassen (differenziert) 2001 bis 2020

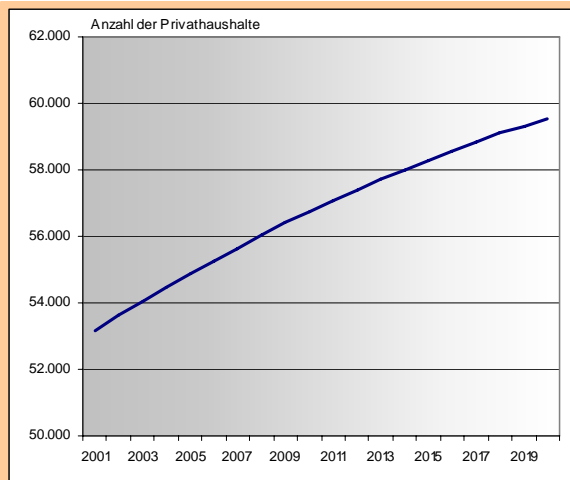


Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Die Einwohnerentwicklung in den sechs Altersklassen macht deutlich, dass die Gruppe der 45- bis 65-Jährigen um 7.500 Personen die Gruppe der über 75-Jährigen um 3.800 Personen am stärksten wachsen werden. Diese sind gewöhnlich mit Wohnraum bereits versorgt. Altengerechtes Wohnen wird damit wichtiger werden und einen höheren Marktanteil einnehmen. Rückgänge im Vergleich zum Jahr 2001 werden bei den 25- bis 45-Jährigen mit 2.600 Personen sowie bei den unter 15-Jährigen mit 2.400 Personen zu verzeichnen sein.

2. Haushaltsentwicklung

Prognostizierte Entwicklung der Privathaushalte 2001 bis 2020

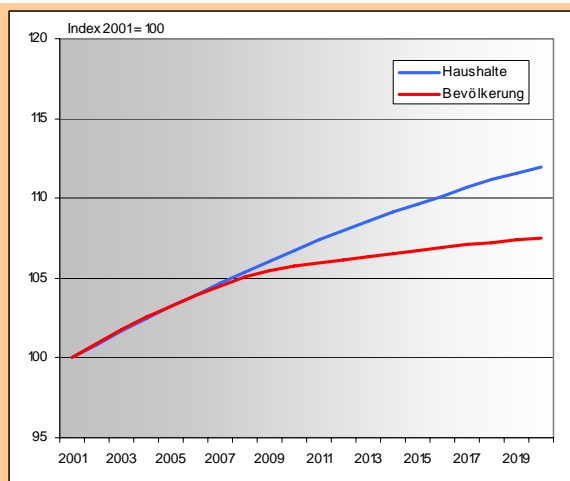


Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Nach den Prognoseergebnissen des IÖR werden auf dem Reutlinger Wohnungsmarkt im Jahr 2020 gegenüber 2001 rund 7.000 zusätzliche Haushalte mit Wohnraum zu versorgen sein. Die Stadt Reutlingen kann nach dieser Prognose weiterhin mit einem kontinuierlichen Anstieg der Zahl der Privathaushalte rechnen.

Dieser Prognose liegt die Annahme zugrunde, dass die Haushaltsneubildung nicht durch Wohnungsmangel gehemmt wird.

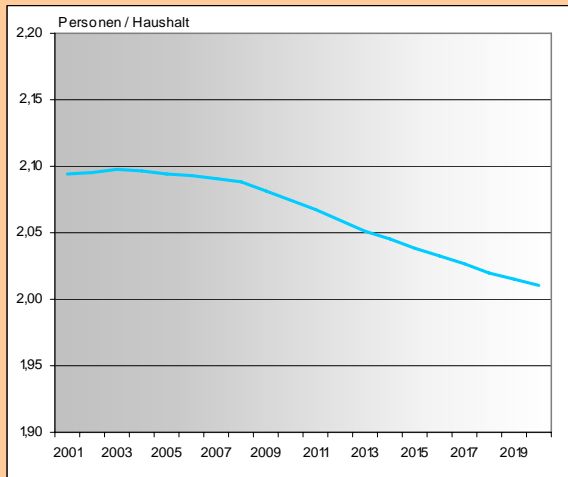
Vergleich der prognostizierten Haushalts- und Bevölkerungsdynamik 2001 bis 2020



Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Die Zahl der Privathaushalte wird zwischen 2001 und 2020 um ca. 12 % steigen, während die Einwohnerzahl nur um 7 % zunehmen wird. Zu Beginn des Prognosezeitraumes ist bei den Haushalten und Einwohnern die gleiche Entwicklungsdynamik zu beobachten, erst ab 2008 gewinnt die Haushaltsentwicklung eine stärkere Dynamik. Neben der Alterung der Einwohner, die zwangsläufig mit einer Verkleinerung der Haushalte einhergeht, werden die sinkenden natürlichen Salden ebenso wie die rückläufigen Wanderungsgewinne zu einer geringeren Bevölkerungsdynamik führen. Diese Entwicklung entspricht weitestgehend jener von Baden-Württemberg.

Entwicklung der prognostizierten durchschnittlichen Haushaltsgröße 2001 bis 2020



Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

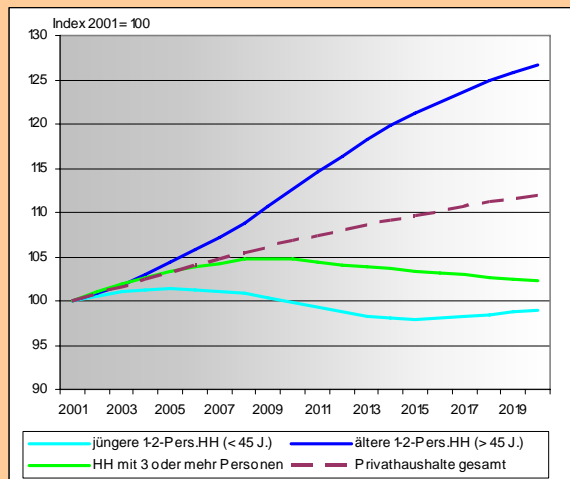
In der Betrachtung der durchschnittlichen Haushaltsgröße werden die Haushaltsverkleinerungsprozesse deutlicher sichtbar. Aufbauend auf Analysen zu den altersklassentypischen Verhaltensweisen der Haushaltsbildung zeigt sich, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße bis zum Jahr 2008 bei 2,1 Personen pro Haushalt stagnieren und danach bedingt durch die Altersstrukturentwicklung der Einwohner abnehmen und im Jahr 2020 schließlich eine durchschnittliche Haushaltsgröße von fast 2,0 Personen pro Haushalt erreichen wird. Durch diese Entwicklung wird die Nachfrage nach kleineren Wohnungen in Zukunft steigen.

Zur Zahl der Privathaushalte gibt es in Reutlingen erst seit dem Jahr 2000 eigene Haushaltsberechnungen, so dass für Reutlingen keine längerfristige Zeitreihe zur Haushaltsentwicklung vorliegt.

3. Nachfrageentwicklung

Ausschlaggebend für die Einschätzung der Nachfrageentwicklung in der Stadt Reutlingen sind neben der Zahl der Privathaushalte vor allem die Veränderungen der Stärken der einzelnen Nachfragergruppen. Die „jüngeren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ repräsentieren insbesondere die Single- und Double-Haushalte ohne Kinder oder Alleinerziehende mit einem Kind. Die „Haushalte mit drei oder mehr Personen“ beschreiben insbesondere die Familienhaushalte. Mit der Nachfragergruppe der „älteren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ werden die Haushalte gekennzeichnet, die ihre Wohnwünsche bislang ganz gut erfüllen konnten und zukünftig auf dem Wohnungsmarkt eher weniger mobil sein werden als die beiden anderen Nachfragergruppen.

Relative Veränderung der Nachfragergruppen 2001 bis 2020



Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Der Anstieg der Zahl der Privathaushalte wird fast ausschließlich durch die Zunahme von älteren Haushalten mit ein bis zwei Personen verursacht. Diese werden bis 2020 um mehr als 25 % bzw. 6.200 Personen zunehmen. Die Anzahl der Haushalte mit drei oder mehr Personen wird sich dagegen nur um 2 % bzw. 360 Haushalte erhöhen. Die Anzahl der jüngeren Ein- und Zweipersonenhaushalte wird sogar um 1 % bzw. 150 Haushalte zurückgehen.. Es ist zu erwarten, dass die Anzahl der mobilen und auf dem Wohnungsmarkt besonders aktiven Nachfragergruppen in Reutlingen nur noch bis 2010 zunehmen wird.

Auch zukünftig wird ein Großteil der jungen Haushalte mit Wohnraum zu versorgen sein, denn ein Teil dieser Nachfragergruppen wird im Laufe seiner Haushaltsbiographie inzwischen in eine andere Nachfragergruppe hineinwachsen, während neu gegründete Haushalte am Wohnungsmarkt mit Wohnraum neu zu versorgen sind. Haushalte mit Kindern, die vorrangig Eigenheime nachfragen, werden in der zweiten Hälfte dieses Jahrzehnts weiter zunehmen und im kommenden Jahrzehnt wieder leicht an Bedeutung verlieren. Die starke Zunahme der älteren Nachfragergruppe in Reutlingen um 6.200 Haushalte legt den Schluss nahe, dass altersgerechtes Wohnen immer wichtiger werden wird. Die Teilung von zu großen Wohnungen und ihr Umbau zu seniorenfreundlichen Wohnungen wäre demnach eine sinnvolle Zukunftsstrategie für Vermieter.

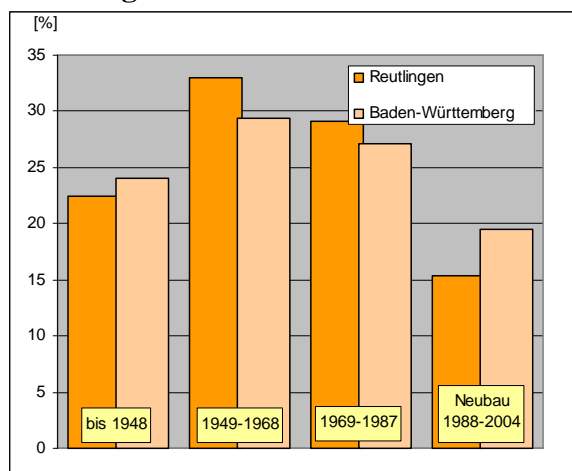
Entwicklung nach Nachfragergruppen 2001 bis 2020

Nachfragergruppen	Zahl der Haushalte	Veränderung				insgesamt
	2001*	2001 bis 2005	2005 bis 2010	2010 bis 2015	2015 bis 2020	2001 bis 2020
jüngere 1-2-Pers.Haushalte (< 45 J.)	+14.760	+220	-240	-290	+160	-150
ältere 1-2-Pers.Haushalte (> 45 J.)	+23.100	+1.000	+1.900	+2.020	+1.250	+6.170
Haushalte mit 3 oder mehr Personen	+15.310	+510	+210	-190	-170	+360
Privathaushalte gesamt	+53.170	+1.720	+1.870	+1.530	+1.240	+6.360

Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (nur Hauptwohner) *zum 31.12.

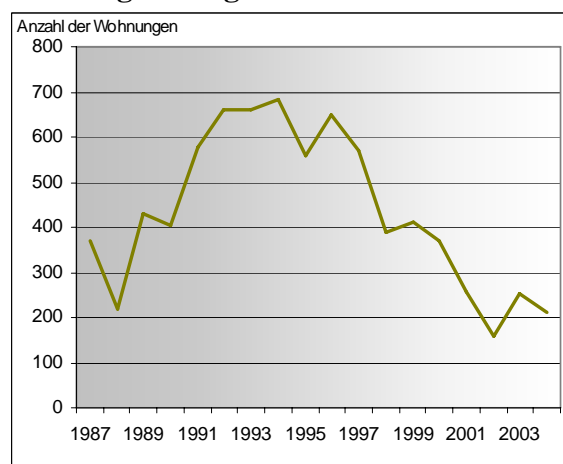
4. Angebotsentwicklung

Wohnungsbestand nach Baualter*



* Stand zur Volkszählung 1987 zuzüglich Baufertigstellungen, ohne Wohnungsabgang

Baufertigstellung



Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Im Vergleich zum Landesdurchschnitt ist in Reutlingen der Anteil der Wohnungen aus der Nachkriegszeit mit ca. 33 % leicht höher als im Landesdurchschnitt. Zur Volkszählung 1987 lag dieser Anteil noch bei 39,1 %. Der Anteil der Wohnungen, die ab 1988 gebaut wurden, liegt mit ca. 15 % hingegen unterhalb des Landesdurchschnitts. Die Zahl der Baufertigstellungen stieg im betrachteten Zeitraum von 220 Wohnungen im Jahr 1988 auf den Maximalwert von 680 Wohnungen im Jahr 1994 an. Nach 1994 erfolgte ein Rückgang der jährlichen Fertigstellungszahlen bis 2004 auf 210 Wohnungen. Dieser Verlauf entspricht der Entwicklung der Baufertigstellungen im Land. Der Anteil der Wohnungen im Ein- und Zweifamilienhausesektor weicht mit 48 % nur unwesentlich vom landesweiten Durchschnitt mit 50 % ab. Seit 1987 ging der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser aufgrund des ver-

stärkten Bau von Mehrfamilienhäusern leicht zurück.

Wohnungsbestand nach Gebäudetyp

	Anzahl Wohnungen gesamt	Anzahl Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	Anteil Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern am Gesamtbestand in %
1987	40.616	20.453	50,4
2004	48.102	22.886	47,6
Veränderung 1987 bis 2004	7.486	2.433	-2,8

Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (www.statistik.baden-wuerttemberg.de; Volks-, Berufs-, Gebäude-, Wohnungs- und Arbeitsstättenzählung 1987)

5. Schlussfolgerungen für die Entwicklung des Wohnungsmarktes

Hinsichtlich der Wohnungsnachfrage- und Bevölkerungsentwicklung gehört Reutlingen von den 11 Fallstudienstädte zu den dynamischsten und wachstumsstärksten Städten. Dies trifft sowohl für die jüngere Vergangenheit als auch für die Prognosejahre zu.

So konnte Reutlingen zwischen 1990 und 2003 als einzige der untersuchten Städte neben jährlichen Wanderungsgewinnen auch in jedem Jahr Geburtenüberschüsse erzielen. Nach der Prognose des Statistischen Landesamtes wird dieses Bevölkerungswachstum weiter anhalten und über dem Landesdurchschnitt liegen. Gleichzeitig wird dennoch die Bevölkerung Reutlingens zunehmend altern. Im Jahr 2020 werden die über 65-Jährigen ca. 20 % der Bevölkerung stellen, das sind etwa 5 Prozentpunkte mehr als noch 1990. Des Weiteren nimmt auch die Bedeutung der 40- bis 65-Jährigen in einer ähnlichen Größenordnung zu. Im Vergleich zu den anderen 10 Fallstudienstädten und zum Land Baden-Württemberg wird sich Reutlingen hinsichtlich der Altersstruktur im Jahr 2020 etwa im Mittelfeld befinden.

Bis zum Jahr 2020 werden gegenüber 2001 in Reutlingen rund 6.400 Haushalte zusätzlich mit Wohnraum zu versorgen sein. Dieser entstehende Wohnungsbedarf wird sowohl durch Wohnungsumbau im Bestand, als auch durch Neubau realisiert werden müssen. Die niedrigen Fertigstellungszahlen der letzten Jahre werden zur Deckung der Nachfrage zukünftig nicht ausreichen.



Da sich die älteren Haushalte eher passiv auf dem Wohnungsmarkt verhalten, wird das zukünftige Wohnungsmarktgeschehen insbesondere durch die Entwicklungsdynamik der jüngeren Haushalte geprägt. Für Reutlingen zeigt sich, dass es bei den Familienhaushalten mit Kindern bis 2008 weiterhin zu einem Wachstum kommen wird. Erst gegen Ende dieses Jahrzehnts wird diese Gruppe quantitativ an Bedeutung verlieren. Jedoch wird die Zahl der Familienhaushalte auch 2020 über dem Niveau aus dem Jahr 2001 liegen. Die Anzahl der jüngeren Ein- und Zwei-Personenhaushalte wird bis 2020 nur gering.

Hinsichtlich des Wohnungsbestandes nehmen die Wohnungen der 1950er und 1960er Jahre einen besonderen Stellenwert ein. Diese Wohnungen stellen in Reutlingen heute mit über 30 % immer noch die größte Baualtersklasse. Am Beispiel des untersuchten Stadtteiles Orschel-Hagen ist zu erkennen, dass die Altersstruktur der Bewohner der in den 1950er und 1960er Jahren gebauten Wohnungen deutlich über jener der Stadt liegt. Der Anteil der 65-jährigen und älteren Bevölkerung in den Ein- und Zweifamilienhäusern von Orschel-Hagen ist sogar doppelt so hoch wie in Reutlingen. Ganz ähnlich, wenn auch etwas jünger sieht die Altersstruktur in den Geschosswohnungen des Wohngebietes aus. Für eine Übergabe von Wohneigentum an die nächste Generation durch Verkauf oder Vererbung wird in Reutlingen auch zukünftig ein ausreichendes Nachfragerpotenzial durch junge Familien und Haushalte vorhanden sein. Dennoch wird eingeschätzt, dass in den nächsten Jahren für eine Übergabe der Wohnungen und Häuser an die nächste Nutzergeneration eine Anpassung der Bestände an die Wohnbedürfnisse der jüngeren Haushalte notwendig wird, wodurch größere Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen erforderlich werden.

Anlage E

Steckbrief zur Wohnungsmarktentwicklung 1990 bis 2020

Aalen



Kartengrundlage: DLM 1000 - Verwaltungsgrenzen, Stand: 31.12.2002,
Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, NR. 344/97

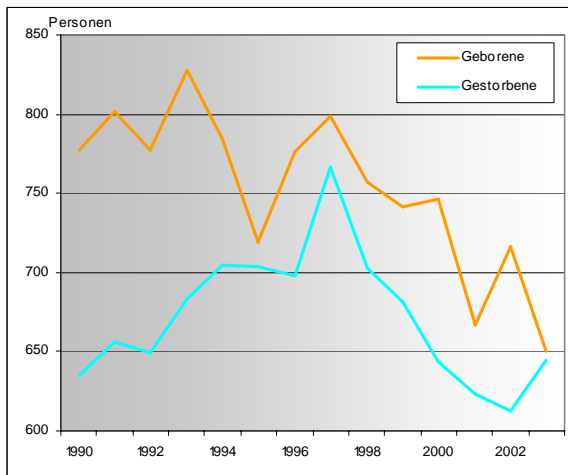


Leibniz-Institut für
ökologische Raumentwicklung e.V., Dresden

1. Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Aalen liegt zentral in Ostwürttemberg im Ostalbkreis und bildet das Tor zur Schwäbischen Alb. Sie ist nur eine Bahn- oder Autostunde zur Landeshauptstadt Stuttgart entfernt. Mit rund 67 000 Einwohnern besitzt die Stadt Aalen den Status einer größeren Mittelstadt.

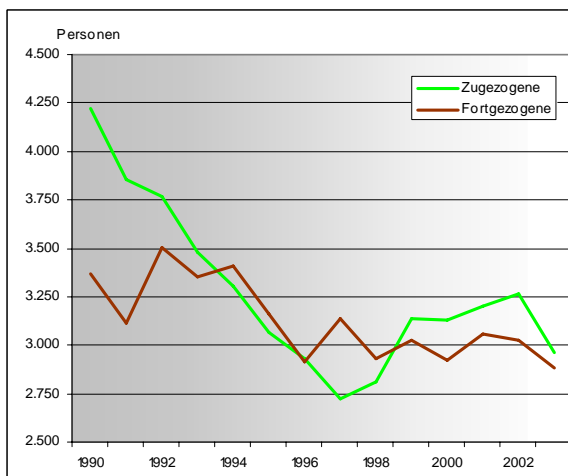
Geburten- und Sterbefälle – Ist-Entwicklung 1990 bis 2003



Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Die Stadt Aalen vollzog von 1990 bis 2003 eine insgesamt positive natürliche Bevölkerungsentwicklung. So war im gesamten Zeitraum ein Überschuss an Geborenen gegenüber den Gestorbenen zu verzeichnen. Das hohe Niveau von rund 800 Geborenen im Jahr 1990 hat sich zwar bis 2003 auf 650 Geborene abgeschwächt, aber dennoch ist auch weiterhin mit einem Geburtenüberschuss zu rechnen. Der Rückgang der Geburten ist aber mit 16 % insgesamt schwächer als im Landesdurchschnitt (18 %). Die Anzahl der Sterbefälle stieg bis Mitte der 1990er Jahre an, blieb aber immer unter dem Niveau der Anzahl der Lebendgeborenen. Danach sank die Zahl der Sterbefälle bis 2002 auf das Niveau zu Beginn der 1990er Jahre.

Wanderungen über die Gemeindegrenze – Ist-Entwicklung 1990 bis 2003

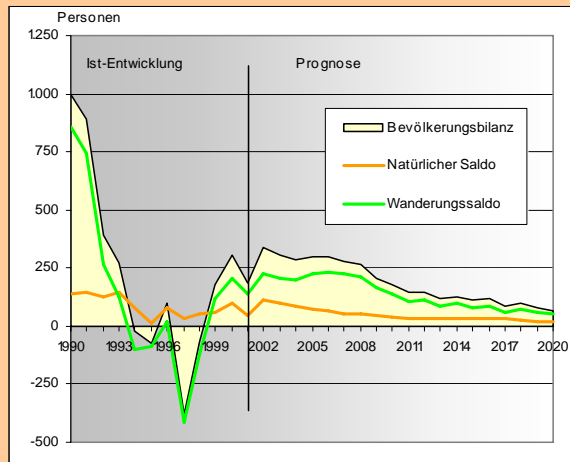


Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Bei den Wanderungen nahm die Zahl der Zugezogenen von rund 4.200 im Jahr 1990 auf rund 2.700 im Jahr 1997 ab. Danach stiegen die Zuzüge wieder leicht an, erreichten aber nicht mehr das Niveau zu Anfang der 1990er Jahre. Auf Grund der hohen Zahl von Fortzügen gab es zwischen 1993 bis 1998 Wanderungsverluste. Da die Zahl der Fortzüge seit 1998 auf einem gleich bleibenden Niveau von rund 3.000 Personen stagnierte und die Zahl der Zugezogenen wieder über dieses Niveau gestiegen ist, konnte die Stadt seit 1999 wieder Wande-

rungsgewinne erreichen

Bevölkerungsbilanz - Ist-Entwicklung 1990 bis 2001 und Prognose bis 2020



Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg.

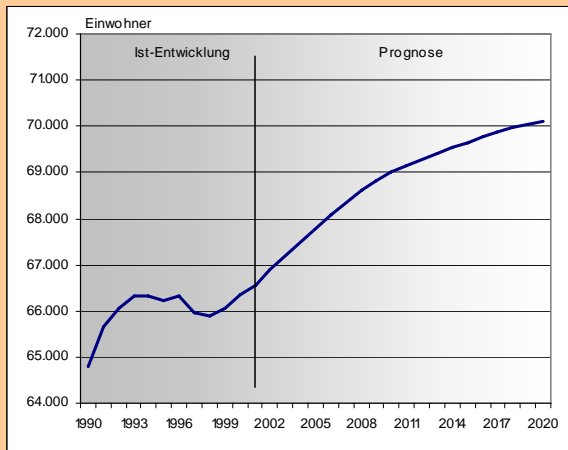
Die räumlichen Bevölkerungsbewegungen hatten in der Vergangenheit auf die Bevölkerungsentwicklung einen wesentlich stärkeren Einfluss als die natürlichen Bevölkerungsbewegungen. Große Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung ergaben sich aus den Wanderungsgewinnen Anfang der 1990er Jahre aber auch durch die Wanderungsverluste zwischen 1995 und 1998. Danach stiegen die Wanderungssaldi bis 2000 wieder auf ein Niveau von rund 250 Personen. Dieser positive Wanderungssaldo wird vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg auch für die Zukunft angenommen, wobei jedoch eine langsame Abschwächung der Wanderungsgewinne erwartet wird. Im Gegensatz zu den meisten Fallstudienstädten wird auf Grund der spezifischen Altersstrukturen auch der natürliche Bevölkerungssaldo weiterhin positiv prognostiziert

Bevölkerungsentwicklung, Salden

	1991 bis 1995	1996 bis 2000	2001 bis 2005	2006 bis 2010	2011 bis 2015	2016 bis 2020	Summe 2001 bis 2020
Natürlicher Bevölkerungssaldo	+510	+330	+410	+250	+160	+130	+950
Wanderungssaldo	+940	-190	+1.000	+970	+480	+320	+2.770
Bevölkerungsbilanz gesamt	+1.450	+140	+1.420	+1.230	+640	+450	+3.740

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

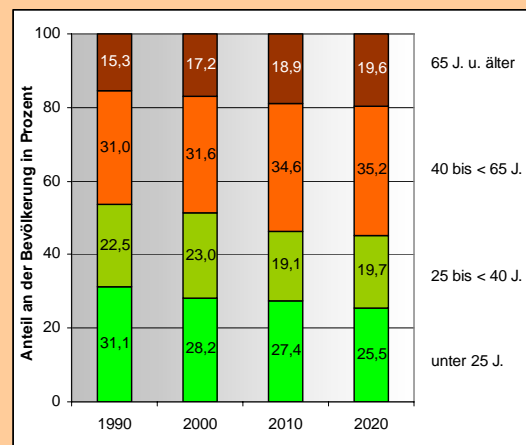
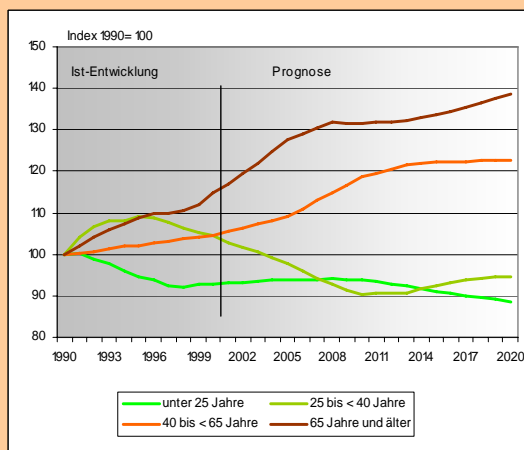
Einwohnerentwicklung insgesamt, Ist-Entwicklung 1990 bis 2001 und Prognose bis 2020



Aufgrund der zukünftigen Zuwanderungs- und Geburtenüberschüsse ist in Aalen mit einer weiteren Bevölkerungszunahme zu rechnen. Bis zum Jahr 2020 wird die Einwohnerzahl auf ca. 70.000 Einwohner anwachsen. Insgesamt wird sich die Dynamik des Bevölkerungswachstums ab 2008 abschwächen. Dazu tragen die geringen positiven Wanderungsgewinne sowie die rückläufigen Geburtenüberschüsse bei.

Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Altersstrukturentwicklung (vier Altersklassen) - Ist-Entwicklung 1990 bis 2001 und Prognose bis 2020



Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

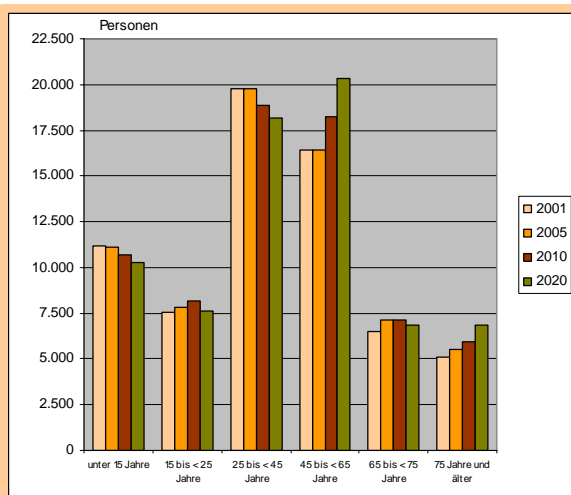
Bei der Betrachtung der einzelnen Altersklassen wird eine deutliche Verschiebung der Altersstruktur erkennbar. Die Gruppe der 40- bis 65-Jährigen wird bis 2020 gegenüber 1990 um rund 20 % zunehmen und der Anteil an der Bevölkerung auf 35 % steigen. Die Gruppe der 65-Jährigen und Älteren wird sogar um knapp 40 % ansteigen und einem Anteil von 20 % an der Gesamtbevölkerung entsprechen. Im Gegensatz dazu weist die Altersgruppe der 25- bis 40-Jährigen seit Mitte der 1990er Jahre einen Rückgang auf, der sich bis 2009 fortsetzen wird. Danach wird diese Altersklasse wieder leicht anwachsen. Auch die unter 25-Jährigen hatten bis 1998 Rückgänge zu verzeichnen. Nach einer Stagnationsphase bis etwa 2011 wird die Zahl der Kinder und Jugendlichen weiter abnehmen.

Bevölkerungsstand und Altersstruktur (vier Altersklassen)

Altersklasse	Bevölkerungsstand zum 31.12.							Veränderung in %
	Ist-Entwicklung			Prognose				
	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2000 bis 2020
unter 25 Jahre	20.200	19.000	18.700	18.900	18.900	18.300	17.900	-4,3
25 bis < 40 Jahre	14.600	15.900	15.200	14.200	13.200	13.500	13.800	-9,2
40 bis < 65 Jahre	20.100	20.500	21.000	21.900	23.900	24.600	24.700	+17,6
65 Jahre und älter	9.900	10.800	11.400	12.700	13.000	13.200	13.700	+20,2
Bev. gesamt	64.800	66.200	66.400	67.800	69.000	69.700	70.100	+5,6

Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung nach Altersklassen (differenziert) 2001 bis 2020

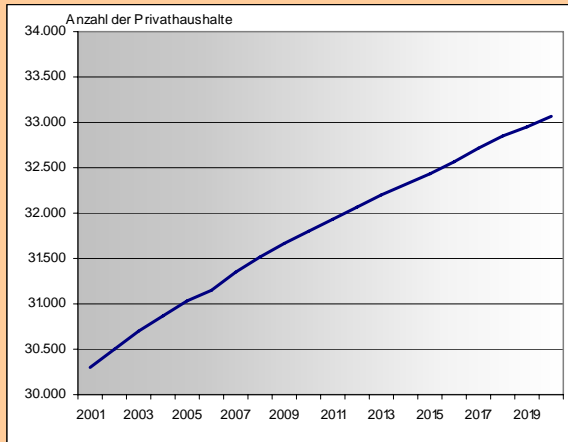


Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Ein differenzierter Vergleich der absoluten Entwicklung von sechs Altersklassen zeigt deutlich, dass zwischen 2005 und 2020 besonders die Altersklasse der 45- bis 65-Jährigen mit ca. 3.500 Personen stark zunehmen wird, aber auch die über 75-Jährigen und Älteren gewinnen kontinuierlich an Bedeutung (1.700 Personen). Dagegen werden die 25- bis 45-Jährigen ab 2005 um ca. 1.600 Personen abnehmen. Die Zahl der unter 15-Jährigen wird um etwa 900 Personen rückläufig sein.

2. Haushaltsentwicklung

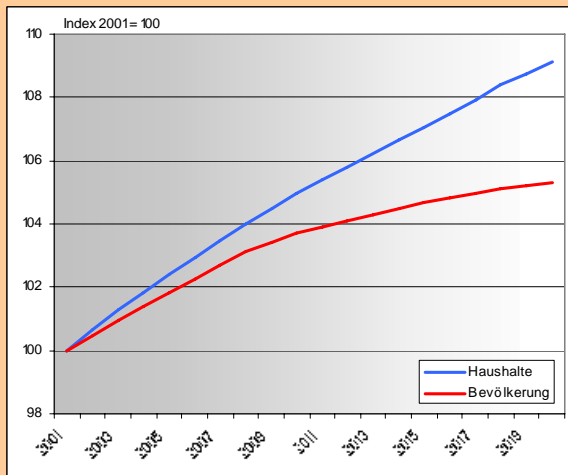
Prognostizierte Entwicklung der Privathaushalte 2001 bis 2020



Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Nach den Prognoseberechnungen des IÖR wird die Zahl der Privathaushalte in Aalen zwischen 2001 und 2020 um ca. 2.700 zu nehmen. Das Haushaltswachstum wird, ähnlich wie im Landesdurchschnitt, kontinuierlich erfolgen. Zwischen 2005 und 2020 werden etwa 2.000 Haushalte zusätzlich mit Wohnraum zu versorgen sein. Dem prognostizierten Haushaltswachstum liegt dabei die Annahme zu Grunde, dass die Haushaltsneubildung nicht durch einen zu niedrigen Wohnungsneubau gehemmt wird.

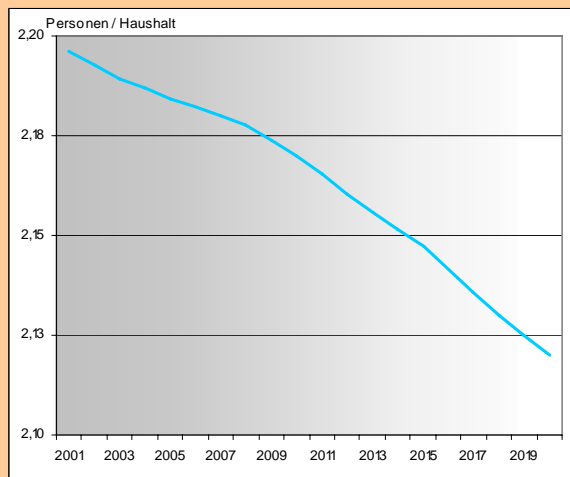
Vergleich der prognostizierten Haushalts- und Bevölkerungsdynamik 2001 bis 2020



Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Das Wachstum der Privathaushalte von 9 % wird in Aalen über jenem der Bevölkerungszahl mit 5 % liegen. Neben der Alterung der Einwohner, die stets mit einer Verkleinerung der Haushalte einhergeht, werden die sich abschwächenden Wanderungsgewinne und natürlichen Salden zu einer geringeren Bevölkerungsdynamik führen. In Aalen kann eine über dem Landesdurchschnitt liegende Haushaltsdynamik erwartet werden.

Entwicklung der prognostizierten durchschnittlichen Haushaltsgröße 2001 bis 2020



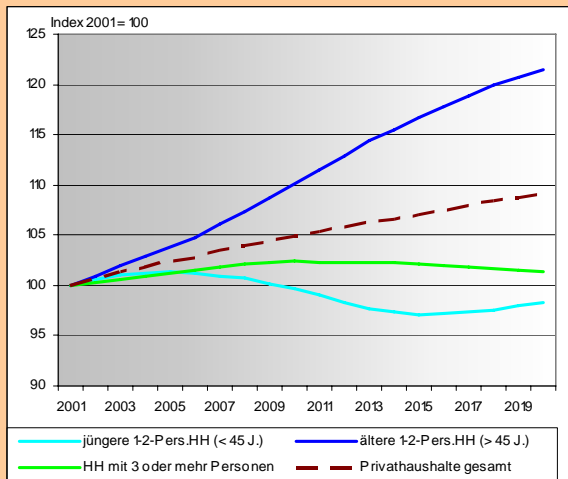
Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Insgesamt leben in Aalen im Durchschnitt pro Haushalt rund 0,2 Personen weniger als im Landesdurchschnitt. Dies deutet auf einen relativ hohen Anteil von Ein- und Zwei-Personen-Haushalten hin. In Aalen wird sich der Trend zur Haushaltsverkleinerung weiter fortsetzen. Ab 2008 ist zu erwarten, dass die Haushaltsverkleinerung sogar noch an Dynamik gewinnt. Die Haushaltsgröße wird von 2,20 Personen pro Haushalt im Jahr 2001 auf 2,12 Personen pro Haushalt im Jahr 2020 zurückgehen und damit etwa in gleicher Höhe weiter unter dem Landesdurchschnitt liegen. Zu dieser Entwicklung trägt neben dem Trend zu kleineren Haushalten insbesondere die Alterung der Einwohner bei.

3. Nachfrageentwicklung

Für die Einschätzung der Nachfrageentwicklung in der Stadt Aalen sind neben der Zahl der Privathaushalte vor allem die Veränderungen in den einzelnen Nachfragergruppen entscheidend. Die Einwohner einer Stadt werden entsprechend ihres Alters, ihrer finanziellen Möglichkeiten und ihrer konkreten Lebenssituation durch ganz unterschiedliche Wohnansprüche geprägt, welche sich in einem dementsprechenden differenzierten Nachfrageverhalten widerspiegeln. So repräsentieren zum Beispiel die „jüngeren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ insbesondere die Single- und Double-Haushalte ohne Kinder beziehungsweise Alleinerziehende mit einem Kind. Die „Haushalte mit drei oder mehr Personen“ beschreiben insbesondere die Familienhaushalte. Mit der Nachfragergruppe der „älteren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ werden die Haushalte abgebildet, die ihre Wohnwünsche bislang ganz gut erfüllen konnten und zukünftig auf dem Wohnungsmarkt eher weniger aktiv sein werden als die beiden anderen Nachfragergruppen.

Relative Veränderung der Nachfragergruppen 2001 bis 2020



Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg.

Korrespondierend mit der Altersstruktur-entwicklung der Bevölkerung werden auch die „älteren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ stark zunehmen. So wird diese Gruppe bis 2020 um rund 2.800 Haushalte (21 %) ansteigen und damit überproportional am Haushaltswachstum der Stadt, welches bei 9 % zu erwarten ist, beitragen. Die Zahl der „Haushalte mit drei oder mehr Personen“ wird bis etwa 2012 um 2 % weiter ansteigen und danach leicht abnehmen, aber dennoch im Jahr 2020 über dem Niveau von 2001 liegen. Bei den „jüngeren Ein- und Zwei-Personen-Haushalten“ ist mit einer Fortsetzung der negativen Haushaltsdynamik zu rechnen. So wird diese Gruppe bis 2015 um 3 % zurückgehen, aber danach bis 2020 entsprechend der zu erwartenden steigenden Zahl junger Einwohner wieder leicht zunehmen.

Während die steigende Zahl der „älteren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ eher zu einer passiven Nachfrageentwicklung führt, da diese Haushalte bereits heute relativ gut mit Wohnraum versorgt sind, wird die Nachfrageentwicklung der Familienhaushalte weiter von Bedeutung sein. Es bleibt zu vermuten, dass sich die Nachfrage dieser Gruppe sehr stark auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ausrichten wird. Auch wenn die Nachfrage der „jüngeren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ weiter sinkt, sind es gerade diese Haushalte, die zu den Haushaltsgründern zählen und mit Wohnraum versorgt werden müssen.

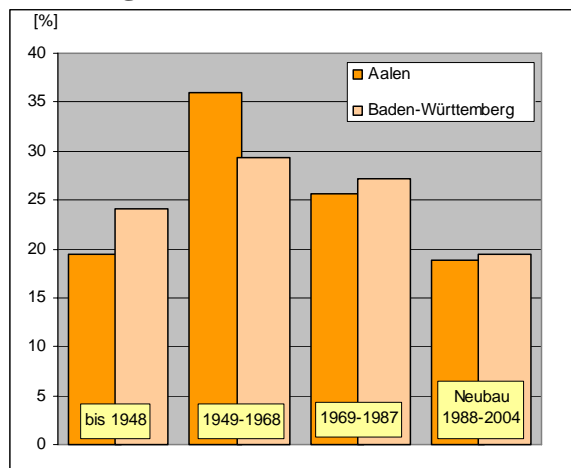
Entwicklung nach Nachfragergruppen 2001 bis 2020

Nachfragergruppen	Zahl der Haushalte	Veränderung				insgesamt
		2001*	2001 bis 2005	2005 bis 2010	2010 bis 2015	
jüngere 1-2-Pers.Haushalte (< 45 J.)	7.760	110	-140	-210	100	-140
ältere 1-2-Pers.Haushalte (> 45 J.)	12.900	490	800	860	610	+2.760
Haushalte mit 3 oder mehr Personen	9.640	120	110	-20	-80	+130
Privathaushalte gesamt	30.310	730	770	630	630	+2.760

Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (nur Hauptwohner) *zum 31.12.

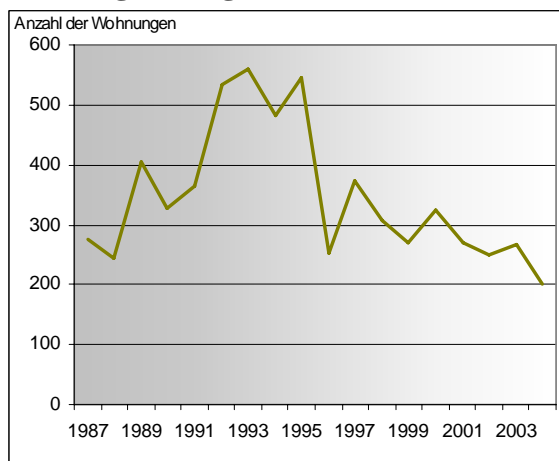
4. Angebotsentwicklung

Wohnungsbestand nach Baualter*



* Stand zur Volkszählung 1987 zuzüglich Baufertigstellungen, ohne Wohnungsabgang

Baufertigstellung



Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Die höchste Bautätigkeit fand in Aalen im Zeitraum von 1949 bis 1968 statt. In der Nachkriegszeit wurden ca. 11.000 Wohnungen errichtet, womit diese Baualtersklasse einen Anteil von 36 % am Gesamtwohnungsbestand erreicht. Der Verlauf der Fertigstellungszahlen entspricht dem landesweiten Durchschnitt von Baden-Württemberg. So kam es zu einem Anstieg der Baufertigstellung von 1987 bis 1995 von den 290 auf 550 Wohnungen pro Jahr und danach zu einer deutlichen Reduktion bis 2004 auf knapp 200 errichtete Wohnungen pro Jahr. Mit einem Anteil von fast 57 % der Wohnungen, die sich in Ein- und Zweifamilienhäusern befinden, weist Aalen von allen Fallstudienstädten für das Jahr 2004 den höchsten Wert auf.

Wohnungsbestand nach Gebäudetyp



	Anzahl Whg. gesamt	Anzahl Wohnungen in Ein- und Zweifamilien- häusern	Anteil Wohnungen in Ein- und Zweifamilien- häusern am Gesamtbe- stand in %
1987	25.096	15.297	61,0
2004	30.491	17.256	56,6
Veränderung 1987 bis 2004	5.395	1.959	-4,4

Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

5. Schlussfolgerungen für die Entwicklung des Wohnungsmarktes

Hinsichtlich der Wohnungsnachfrage- und Bevölkerungsentwicklung gehört Aalen von den 11 Fallstudienstädte zu den eher weniger dynamischen Städten. Trotzdem weist Aalen ein stabiles und kontinuierliches Bevölkerungs- und Haushaltswachstum auf, welches u. a. auf dem wieder zu erwartenden leichten Anstieg der Zahl jüngerer Einwohner beruht. Das prognostizierte kontinuierliche Bevölkerungswachstum bis 2020, das etwa dem Landesdurchschnitt entspricht, wird dabei auf Grund der weiterhin zu erwartenden Geburtenüberschüsse relativ stabil bleiben. Gleichzeitig wird die Bevölkerung Aalens zunehmend altern und der Anteil der Einwohner im Alter von 65 Jahren und älter gegenüber 1990 um etwa 4 Prozentpunkte zunehmen. Des Weiteren nimmt auch die Bedeutung der 40- bis 65-Jährigen um eine ähnliche Größenordnung zu. Im Vergleich zu den anderen 10 Fallstudienstädten wird Aalen jedoch eine relativ junge Stadt bleiben.

Bis zum Jahr 2020 werden in Aalen gegenüber 2005 rund 2.000 Haushalte zusätzlich mit Wohnraum zu versorgen sein. Dieser entstehende Wohnungsbedarf wird sowohl durch Wohnungsaus- und -umbau im Bestand sowie durch Wohnungsneubau zu befriedigen sein. Eine Stabilisierung der Fertigstellungszahlen auf dem Niveau der letzten Jahre würde zukünftig zur quantitativen Bedarfsdeckung fast ausreichen. Diese Einschätzung geht dabei von der Tatsache aus, dass die zukünftig frei werdenden Wohnungen in einem Zustand sind, der eine Neubelegung der Wohnungen durch Vermietung oder Verkauf möglich macht. Die Wohnungen der 1950er und 1960er Jahre nehmen in Aalen einen besonderen Stellenwert ein. Diese Wohnungen stellen auch heute noch mit ca. 36 % den mit Abstand größten Wohnungsbestand dar, wenn dieser nach Baualtersklassen differenziert wird. In der Zukunft ist jedoch infolge verschlissener Bausubstanz mit einer steigenden Zahl von Wohnungsabgängen in dieser Baualtersklasse zu rechnen. Baulich intakte und leer gezogene Wohnungsbestände sollten jedoch durch Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen an die Wohnwünsche der jüngeren Generation angepasst werden.



Obwohl die Zahl der in Aalen wohnenden jüngeren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte ab 2005 rückläufig sein wird, werden aufgrund des gesamtstädtischen Zuwachses der nachfragenden Haushalte jährlich rund 300 neue Wohnungen erstellt werden müssen. Neben den Haushaltsgründern werden insbesondere die Familienhaushalte auf der Suche nach einer passenden Wohnung oder einem Eigenheim sein. Die Wohnungsnachfrage der älteren Haushalte entwickelt sich trotz einer steigenden Zahl der Haushalte eher passiv, denn diese Haushalte sind meist bereits mit angemessenem Wohnraum versorgt und im Allgemeinen weniger mobil als jüngere Haushalte. So wird die zukünftige Wohnungsmarktsituation insbesondere durch die Wohnwünsche und Entwicklungsdynamik der jüngeren Haushalte und der Familienhaushalte geprägt sein.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass in Aalen für die Übergabe der in den 1950er und 1960er gebauten Wohnungen und Eigenheimen an die nächste Generation auch zukünftig ein entsprechendes Nachfragerpotenzial durch junge Familien und Haushalte vorhanden sein wird. Dennoch scheint im Zusammenhang mit dieser Übergabe der Wohnungen und Häuser aus den 1950er und 1960er Jahren an die nächste Nutzergeneration eine Anpassung der Bestände an die Wohnbedürfnisse der jüngeren Haushalte notwendig zu werden, denn die Wohnansprüche der heutigen Eigentumsbildner und Wohnungsnutzer unterscheiden sich von jenen der jungen Haushalte aus der Nachkriegszeit. Die Ansprüche der heutigen Generation sind insbesondere hinsichtlich des Wohnflächenkonsums der Haushaltsmitglieder als auch hinsichtlich des Parkplatzangebotes gestiegen.

Anlage F

Steckbrief zur Wohnungsmarktentwicklung 1990 bis 2020

Esslingen am Neckar



Bildnachweis: www.esslingen.de

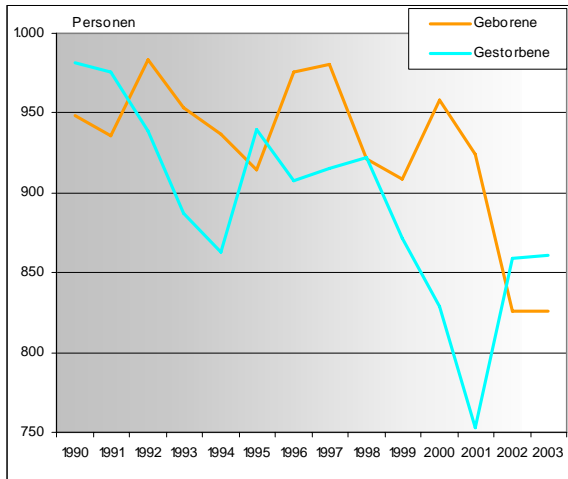


Leibniz-Institut für
ökologische Raumentwicklung e.V., Dresden

1. Bevölkerungsentwicklung

Mit ca. 92.000 Einwohnern besitzt die Stadt Esslingen den Status einer mittleren Großstadt. Die Stadt liegt ca. 10 km südöstlich des Stuttgarter Zentrums. Esslingen befindet sich demnach im näheren Umland der Landeshauptstadt und ist zudem über eine S-Bahn-Linie direkt an das Stuttgarter Zentrum angebunden.

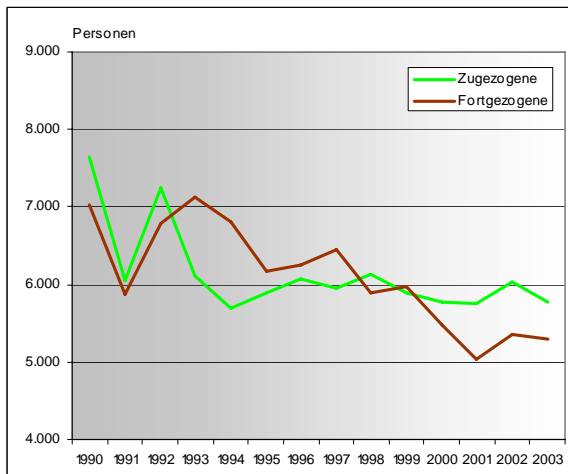
Geburten- und Sterbefälle – Ist-Entwicklung 1990 bis 2003



Von 1990 bis 2003 hatte Esslingen insgesamt einen Geburtenüberschuss zu verzeichnen, der in einzelnen Jahren durch geringe Geburtendefizite unterbrochen wurde. Die Anzahl der Geburten ging von 950 zu Beginn der 1990er Jahre auf ca. 830 in den Jahren 2002 und 2003 zurück. Die Anzahl der Sterbefälle nahm einen ähnlichen Verlauf und befindet sich seit 2002 wieder geringfügig über der Geburtenzahl.

Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

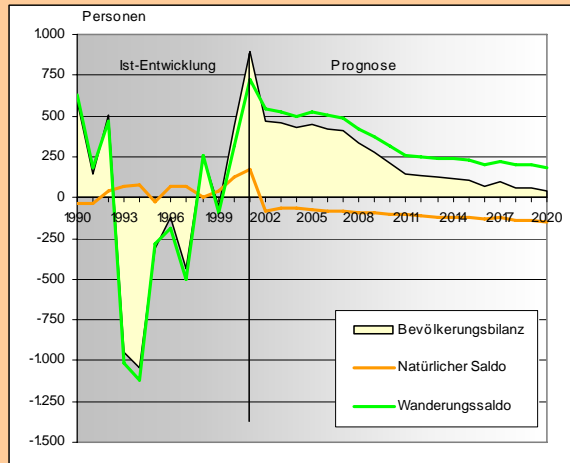
Wanderungen über die Gemeindegrenze – Ist-Entwicklung 1990 bis 2003



Mitte der 1990er Jahre überwogen die jährlichen Fortzüge gegenüber den Zuzügen mit bis zu 1.000 Personen. Dieses Verhältnis kehrte sich seit dem Jahr 2000 um, sodass in der jüngeren Vergangenheit Esslingen durch die Wanderungsgewinne geprägt war. Während die Zahl der Zuzüge jährlich bei rund 6.000 Personen liegt, war die Zahl der Fortzüge seit Anfang der 1990er Jahre rückläufig.

Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Bevölkerungsbilanz - Ist-Entwicklung 1990 bis 2001 und Prognose bis 2020



Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

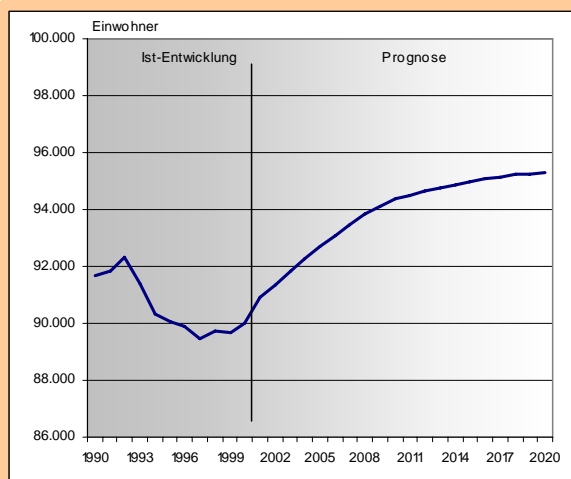
In der Bevölkerungsbilanz wird deutlich, dass Esslingen durch Fortzüge Mitte der 1990er Jahre Bevölkerungsverluste verkraften musste. Seit Ende der 1990er Jahre führen wieder Wanderungsgewinne zu Bevölkerungswachstum. Der Saldo der Geburten- und Sterbefälle blieb zwar meist positiv, jedoch trug er insgesamt geringfügiger zur Bevölkerungsentwicklung bei als die Wanderungen. Bis etwa 2007 wird weiterhin mit hohen Wanderungsgewinnen gerechnet, die sich danach auf ein Niveau von ca. 200 Personen pro Jahr sinken werden. Etwa ab 2002 wird es aufgrund fehlender Geburtenüberschüsse keine stabile natürliche Bevölkerungsentwicklung mehr geben

Bevölkerungsentwicklung, Salden

	1991 bis 1995	1996 bis 2000	2001 bis 2005	2006 bis 2010	2011 bis 2015	2016 bis 2020	Summe 2001 bis 2020
Natürlicher Bevölkerungssaldo	+120	+300	-120	-450	-580	-680	-1.830
Wanderungssaldo	-1.770	-220	+2.810	+2.110	+1.220	+1.000	+7.140
Bevölkerungsbilanz gesamt	-1.660	+80	+2.690	+1.660	+630	+320	+5.300

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

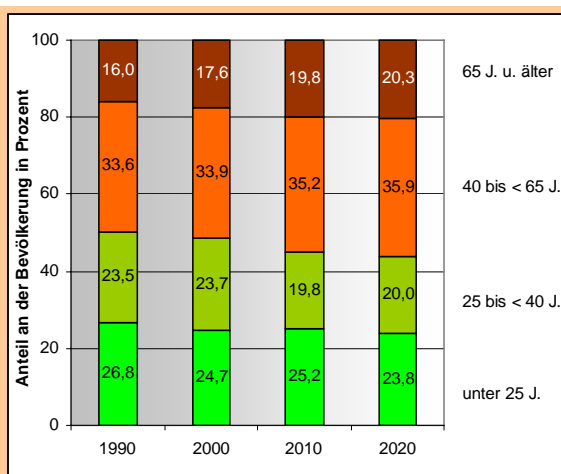
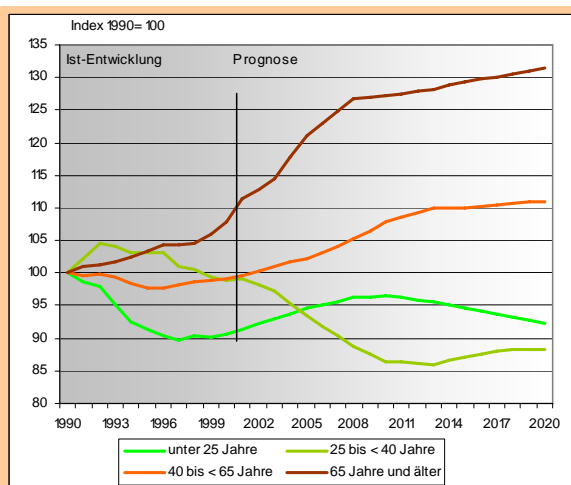
Einwohnerentwicklung insgesamt, Ist-Entwicklung 1990 bis 2001 und Prognose bis 2020



Aufgrund der oben beschriebenen zukünftigen Tendenzen ist, nach den Verlusten Mitte der 1990er Jahre, eine Bevölkerungszunahme zu erwarten. Bis zum Jahr 2020 wird die Einwohnerzahl Esslingens demnach auf mehr als 95.000 Einwohner anwachsen. Das Wachstum wird zwischen 2001 und 2008 voraussichtlich am stärksten ausfallen und danach an Dynamik verlieren.

Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Altersstrukturentwicklung (vier Altersklassen) Ist-Entwicklung 1990 bis 2001 und Prognose bis 2020



Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

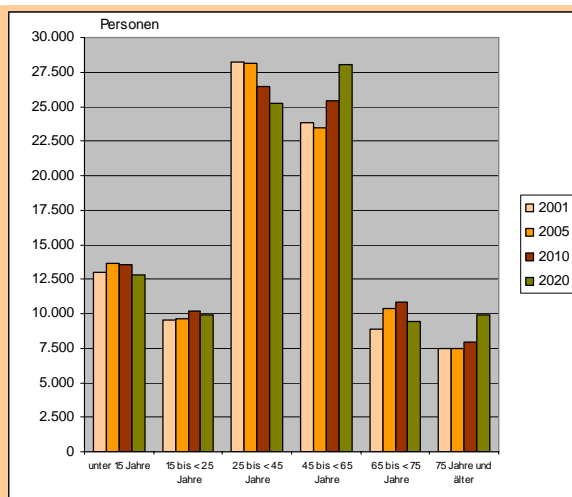
Auffällig für Esslingen ist der bis 1997 starke Rückgang bei den Kindern und Jugendlichen (unter 25 Jahre) um ca. 10 %. Relativ große Veränderungen gab es auch bei den über 65-Jährigen, deren Personenzahl zwischen 1990 und 2001 um 10 % anwuchs. Zukünftig wird die Bedeutung der über 65-Jährigen noch weiter zunehmen. So wird diese Altersklasse gegenüber 1990 und 2020 um insgesamt 30 % anwachsen und im Jahr 2020 ca. 20 % der Bevölkerung stellen. Der Anteil der 40- bis 65-Jährigen wird langsamer zunehmen (+10 %). Auch die Einwohner jünger als 25-Jahre werden bis 2010 wieder an Bedeutung gewinnen. Am stärksten verliert zukünftig die Altersgruppe der 25-bis 40-Jährigen. Ihr Anteil schrumpft um ca. 10 %. Gegenüber der Altersstrukturentwicklung des Landes fallen die demographischen Veränderungen jedoch weniger dynamisch aus.

Bevölkerungsstand und Altersstruktur (vier Altersklassen)

Altersklasse	Bevölkerungsstand zum 31.12.							Veränderung in %
	Ist-Entwicklung			Prognose				
	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2000 bis 2020
unter 25 Jahre	24.600	22.500	22.300	23.300	23.800	23.300	22.700	+1,8
25 bis < 40 Jahre	21.600	22.300	21.300	20.200	18.700	18.800	19.100	-10,3
40 bis < 65 Jahre	30.800	30.100	30.500	31.500	33.200	33.900	34.200	+12,1
65 Jahre und älter	14.700	15.200	15.900	17.800	18.700	19.000	19.300	+21,4
Bev. gesamt	91.700	90.000	90.000	92.700	94.400	95.000	95.300	+5,9

Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung nach Altersklassen (differenziert) 2001 bis 2020

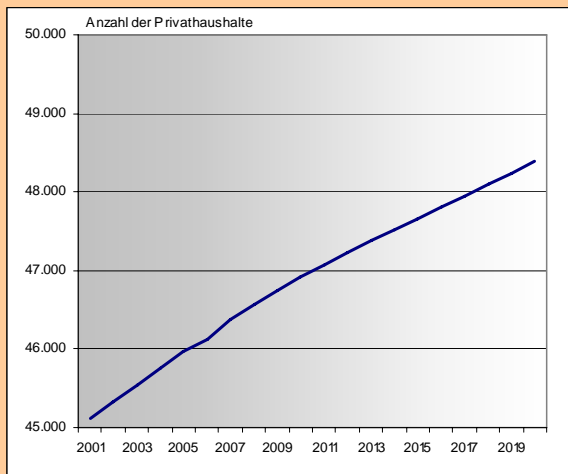


Der differenziertere Vergleich der Bevölkerungsentwicklung nach sechs Altersklassen zeigt, dass zwischen 2001 und 2020 besonders die Altersklasse der 45- bis 65-Jährigen mit 4.200 Personen stark zunehmen wird. Gleichzeitig verringert sich die Altersklasse der 25- bis 45-Jährigen um 3.000 Einwohner. Aber auch die Klasse der über 75-Jährigen wird mit 2.500 Personen deutlich stark anwachsen. Bei den anderen Altersklassen fallen die Veränderungen eher gering aus.

Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

2. Haushaltsentwicklung

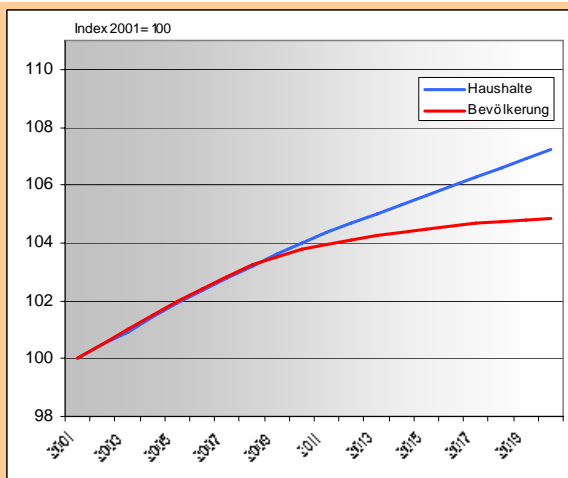
Prognostizierte Entwicklung der Privathaushalte 2001 bis 2020



Nach Berechnungen des IÖR werden in Esslingen 2020 ca. 3.300 zusätzliche Haushalte gegenüber 2001 wohnen. Die Haushaltszunahme wird, ähnlich wie im Landesdurchschnitt, kontinuierlich erfolgen. Diese Entwicklung beruht auf einer kontinuierlichen Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung, verbunden einem sich kontinuierlich abschwächenden Bevölkerungswachstum.

Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

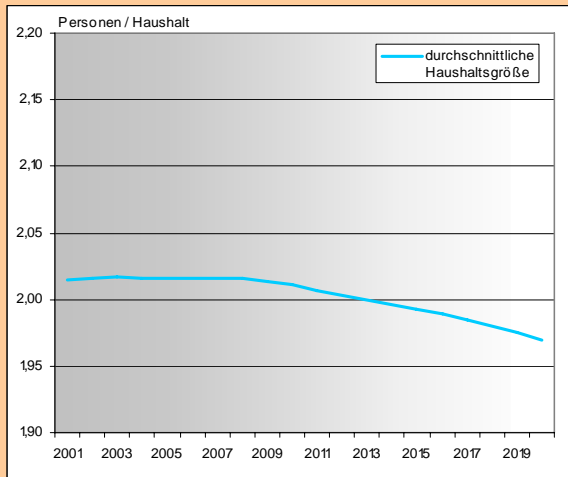
Vergleich der prognostizierten Haushalts- und Bevölkerungsdynamik 2001 bis 2020



Die Haushaltszahl wird mit 7 % bis 2020 stärker wachsen als die Bevölkerungszahl mit 5 %. Die Dynamik der Haushalts- und Bevölkerungsentwicklung unterscheiden sich bis 2010 nicht. Die rückläufige Zahl der Wanderungsgewinne führt zu einer frühzeitigen Abschwächung der Bevölkerungsentwicklung als zur Haushaltsentwicklung. Insgesamt liegt diese Entwicklungsdynamik unter dem Landesdurchschnitt.

Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Entwicklung der prognostizierten durchschnittlichen Haushaltsgröße 2001 bis 2020



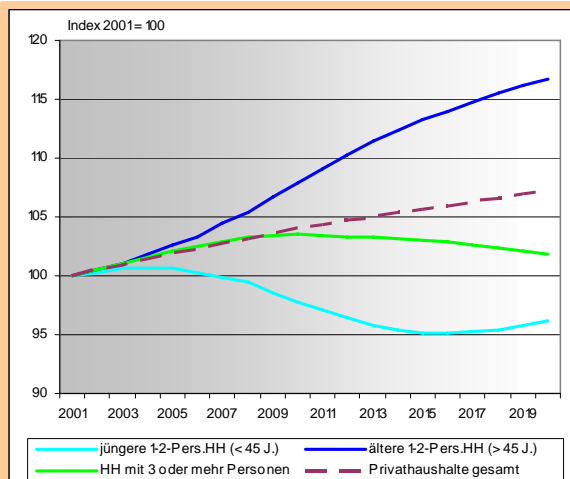
Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Die durchschnittliche Haushaltsgröße verringert sich im Vergleich zum Landesdurchschnitt und zu den anderen Fallstudienstädten nur geringfügig. Bis 2008 wird die Zahl der durchschnittlich in einem Haushalt wohnenden Person sogar konstant bleiben. Ab 2009 wird es auch in Esslingen zur Verkleinerung der Haushalte kommen. Die Haushaltsgröße wird im Durchschnitt von 2001 bis 2020 um knapp 0,05 Personen pro Haushalt abnehmen. In dieser Entwicklung tragen sowohl die Zunahme der Zahl älterer Haushalte als auch die rückläufige Zahl der Familien bei.

3. Nachfrageentwicklung

Ausschlaggebend für die Einschätzung der Nachfrageentwicklung in der Stadt Esslingen sind neben der Zahl der Privathaushalte vor allem die Veränderungen der Stärken der einzelnen Nachfragergruppen. Die „jüngeren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ repräsentieren insbesondere die Single- und Double-Haushalte ohne Kinder oder Alleinerziehende mit einem Kind. Die „Haushalte mit drei oder mehr Personen“ beschreiben insbesondere die Familienhaushalte. Mit der Nachfragergruppe der „älteren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ werden die Haushalte gekennzeichnet, die ihre Wohnwünsche bislang recht gut erfüllen konnten und zukünftig auf dem Wohnungsmarkt nicht so wie die beiden anderen Nachfragergruppen sein werden.

Relative Veränderung der Nachfragergruppen 2001 bis 2020



Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

In Esslingen wird die Zunahme der „älteren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ mit 17 % relativ gering ausfallen. Dagegen entspricht die Abnahme bei den „jüngeren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ um ca. 5 % dem Landestrend. Außergewöhnlich positiv ist im Vergleich zum Landesdurchschnitt die Zunahme der Familienhaushalte bis zum Jahr 2009. Danach wird es in Esslingen allerdings wieder zu einer Anschwächung kommen. Insgesamt ist für den Esslinger Wohnungsmarkt mit einer zunehmenden Bedeutung der älteren Single- und Double-Haushalte zu rechnen. Angesichts der geringen Haushaltsdynamik wird vermutlich auch der Wohnungsmarkt an Dynamik verlieren.

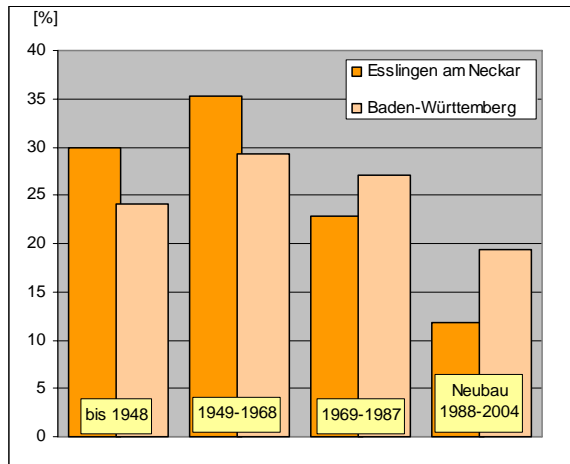
Entwicklung nach Nachfragergruppen 2001 bis 2020

Nachfragergruppen	Zahl der Haushalte 2001*	Veränderung				insgesamt 2001 bis 2020
		2001 bis 2005	2005 bis 2010	2010 bis 2015	2015 bis 2020	
jüngere 1-2-Pers.Haushalte (< 45 J.)	12.200	+80	-350	-330	+130	-470
ältere 1-2-Pers.Haushalte (> 45 J.)	20.980	+540	+1.120	+1.120	+740	+3.520
Haushalte mit 3 oder mehr Personen	11.940	+240	+180	-60	-140	+220
Privathaushalte gesamt	45.110	+860	+950	+740	+720	+3.270

Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (nur Hauptwohner) * zum 31.12.

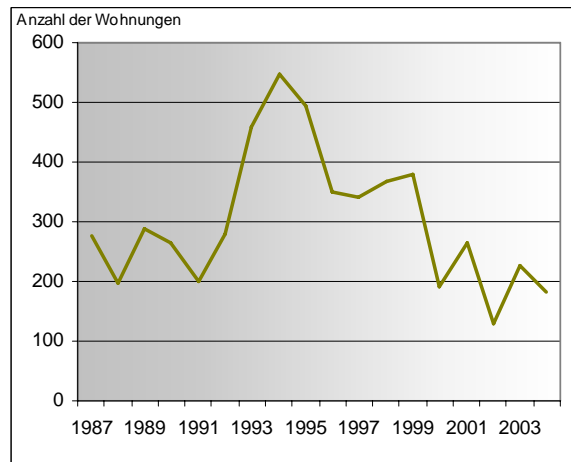
4. Angebotsentwicklung

Wohnungsbestand nach Baualter*



* Stand zur Volkszählung 1987 zuzüglich Baufertigstellungen, ohne Wohnungsabgang

Baufertigstellung



Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Die nach dem Baualter angeglichenen Struktur der Wohnungsbestandes weist Esslingen einen älteren Wohnungsbestand als im Landesdurchschnitt auf. Wie in Stuttgart beträgt der Anteil der Wohnungen in der Bauepoche der Nachkriegszeit (1949 bis 1968) ca. 35 % am Gesamtbestand, während der Anteil der neu gebauten Wohnungen Baujahr 1988 oder später lediglich bei 12 % liegt. Die Bevölkerungszunahme bis 1992 und die darauf folgende Abnahme finden sich zeitlich versetzt in den Baufertigstellungszahlen wieder. Wurden 1994 rund 550 Wohnungen pro Jahr fertig gestellt, sankt die Zahl der Fertigstellungen unter 200 Wohnungen. Der Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern liegt in Esslingen im Jahr 2004 bei 30 % und damit rund 20 % unter dem Landesdurchschnitt.

Wohnungsbestand nach Gebäudetyp

	Anzahl Wohnungen gesamt	Anzahl Wohnungen in Ein- und Zweifamili- enhäusern	Anteil Wohnungen in Ein- und Zweifamili- enhäusern am Ge- samtbestand in %
1987	38.027	12.338	32,4
2004	43.030	12.923	30,0
Veränderung 1987 bis 2004	5.003	585	-2,4

Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

5. Schlussfolgerungen für die Entwicklung des Wohnungsmarktes

Hinsichtlich der Wohnungsnachfrage- und Bevölkerungsentwicklung gehört Esslingen von den 11 Fallstudienstädten zu den weniger dynamischen Städten.

Die Bevölkerung in den 1990er Jahren sogar leicht zurück. Nach der Prognose des Statistischen Landesamtes wird Esslingens Bevölkerung bis etwa 2010 deutlich und danach langsamer wachsen. Esslingen konnte in der jüngeren Vergangenheit weder Wachstumsgewinne noch Geburtenüberschüsse verzeichnen. Die Alterung der Bevölkerung Esslingens wird in der Größenordnung des Landesdurchschnitts stattfinden. Der Anteil der Altersklasse der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung wird von 16 % im Jahr 1990 auf 20 % im Jahr 2020 steigen. Gleichzeitig wird der Anteil der 40- bis unter 65-Jährigen um rund zwei Prozentpunkte zunehmen. Der Anteil der jüngeren Personen ist entsprechend rückläufig.

Bis zum Jahr 2020 werden gegenüber 2001 in Esslingen rund 3.300 Haushalte zusätzlich mit Wohnraum zu versorgen sein, so dass eine zusätzliche Nachfrage nach Wohnungen entsteht. Der entstehende Wohnungsbedarf wird sowohl durch Wohnungsumbau und Wohnungsausbau im Bestand als auch durch Neubau realisiert werden müssen. Die Zahl der Baufertigstellungen aus den letzten Jahren ohne Berücksichtigung der Wohnungsabgänge wird zukünftig nicht ausreichen, um die Versorgung der Haushalte mit Wohnraum zu sichern.

Da sich die älteren Haushalte auf dem Wohnungsmarkt eher passiv verhalten, ist für die Einschätzung der Wohnungsmarktdynamik die Entwicklung der jüngeren Haushaltstypen entscheidend, weil diese insbesondere zusätzliche Wohnungen nachfragen. Für Esslingen zeigt sich, dass die Anzahl der Familienhaushalte mit Kindern bis 2009 noch leicht ansteigt. Die Zahl der „jüngeren Ein- und Zwei-Personenhaushalte“ wird bis zum Jahr 2015 abnehmen und danach konstant bleiben. Aus dieser Entwicklung heraus resultiert die zukünftige Abschwächung der Nachfrageentwicklung auf dem Wohnungsmarkt

Hinsichtlich des Wohnungsbestandes bilden die Wohnungen der 1950er und 1960er Jahre in Esslingen mit ca. 35 % die größte Baualtersklasse. Der Anteil der nach 1987 gebauten Wohnungen ist mit rund 11 % sehr gering.

Komplikationen können bei der Übergabe der Wohnungen an die nächste Generation durch den geringer werdenden Nachfragedruck junger Haushalte und Familienhaushalte entstehen. Infolge der weniger starken Zunahmen der „älteren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ sind jedoch auch weniger Haushaltsauflösungen zu erwarten als in anderen Fallstudienstädten. Entscheidend ist daher eine Ausrichtung der Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen an die veränderten Wohnansprüche der Wohnungssuchenden. Dies kann zum Beispiel eine Erweite-

zung der Wohnfläche und eine Verbesserung der Bausubstanz hinsichtlich des Schallschutzes umfassen. Gleichzeitig sollten auch die Bedürfnisse der älteren Generation stärker berücksichtigt werden, um die Verbleibedauer dieser Haushalte zu verlängern.

Anlage G

Steckbrief zur Wohnungsmarktentwicklung 1990 bis 2020

Ludwigsburg



Bildnachweis: www.ludwigsburg.de

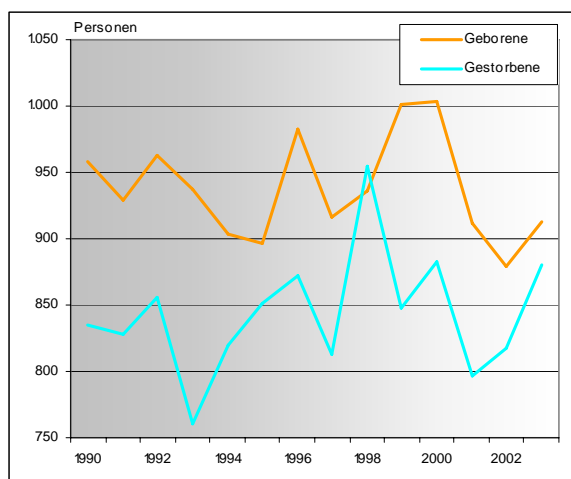


Leibniz-Institut für
ökologische Raumentwicklung e.V., Dresden

1. Bevölkerungsentwicklung

Ludwigsburg liegt nur etwa 10 km nördlich des Stuttgarter Stadtzentrums und ist wirtschaftlich eng in die Wirtschaftsregion Stuttgart eingebunden. Mit über 85.000 Einwohnern ist die Kreisstadt Ludwigsburg als eine größere Mittelstadt einzuordnen.

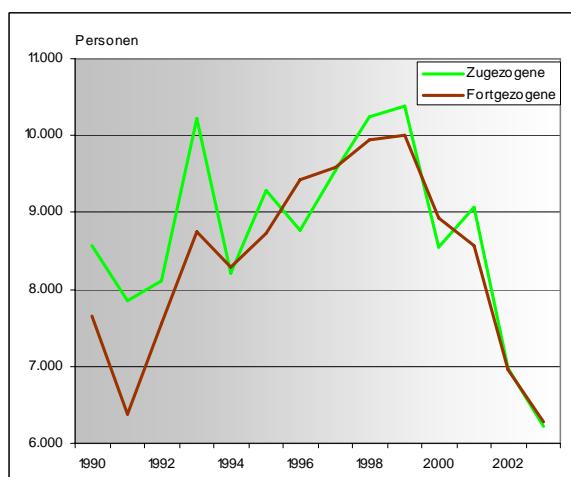
Geburten- und Sterbefälle – Ist-Entwicklung 1990 bis 2003



Abgesehen vom Jahr 1997, in dem die Zahl der Sterbefälle extrem hoch war, gab es in Ludwigsburg mehr Geburten als Sterbefälle. Zu Beginn und zum Ende der 1990er Jahre waren diese natürlichen Bevölkerungsgewinne besonders hoch. Gegenwärtig steigt die Zahl der Sterbefälle wieder und nähert sich damit der Zahl der Geburten.

Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

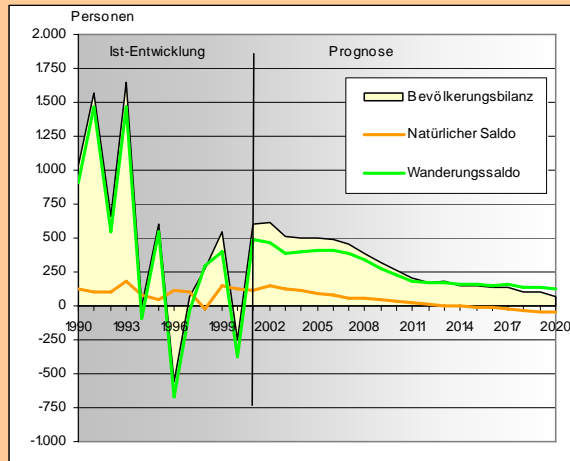
Wanderungen über die Gemeindegrenze – Ist-Entwicklung 1990 bis 2003



Der Saldo der Zu- und Fortzüge war zu Beginn der 1990er Jahre positiv. Seit Mitte der 1990er Jahre ist der Wanderungssaldo von Ludwigsburg weitgehend ausgeglichen. Gegenüber einer Reihe anderer Städte kann Ludwigsburg nicht durch Bevölkerungsgewinne aus einem Zuzugsüberschuss rechnen.

Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Bevölkerungsbilanz - Ist-Entwicklung 1990 bis 2001 und Prognose bis 2020



Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

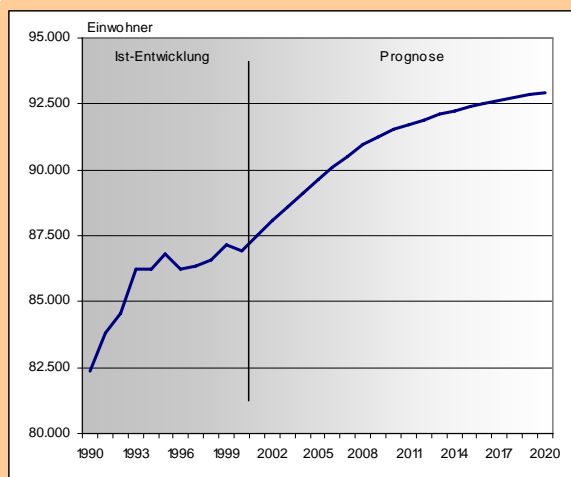
Wie auch in den anderen übrigen Städten war die Bevölkerungsentwicklung zwischen 1990er und 2001 durch Wanderungen geprägt. Zusätzlich tragen die Geburtenüberschüsse zum Bevölkerungswachstum bei. Anders als vom Statistischen Landesamt Baden-Württembergs angenommen, gab es in den Jahren 2002 und 2003 keine Wanderungsgewinne. Zusätzlich fiel auch der Geburtenüberschuss weniger hoch als prognostiziert aus. So bleibt zu prüfen, ob das prognostizierte Wanderungsgeschehen realistisch ist. Der prognostizierte Geburtenüberschuss wird weiter abnehmen und sich voraussichtlich im Jahr 2014 in ein Defizit umkehren.

Bevölkerungsentwicklung, Salden

	1991 bis 1995	1996 bis 2000	2001 bis 2005	2006 bis 2010	2011 bis 2015	2016 bis 2020	Summe 2001 bis 2020
Natürlicher Bevölkerungssaldo	+510	+470	+590	+260	+20	-160	+710
Wanderungssaldo	+3.950	-380	+2.140	+1.640	+840	+700	+5.320
Bevölkerungsbilanz gesamt	+4.470	+90	+2.730	+1.900	+860	+540	+6.030

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

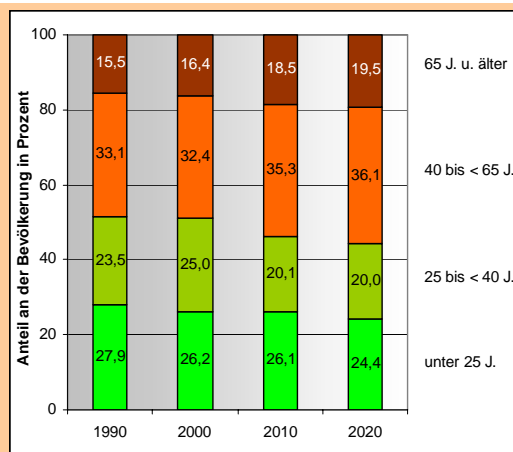
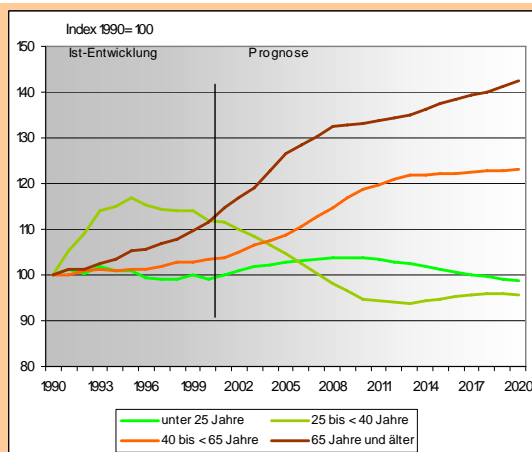
Einwohnerentwicklung insgesamt - Ist-Entwicklung 1990 bis 2001 und Prognose bis 2020



Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Die Bevölkerungsdynamik von Ludwigsburg war zu Beginn der 1990er Jahre besonders hoch. Mitte der 1990er Jahre schwächte sich dieses Wachstum fast vollständig ab. Einem bis 2010 wird für Ludwigsburg wieder mit einem verstärkten Wachstum gerechnet. Nach dem abgeschwächten Wachstum in den Jahren 2002 und 2003 muss die sehr positiv prognostizierte Bevölkerungsentwicklung abgewartet und gegebenenfalls korrigiert werden. Sind die Annahmen des Statistischen Landesamtes zukünftig realistisch, wird die Einwohnerzahl Ludwigsburgs bis zum Jahr 2020 auf ca. 92.500 Personen steigen

Altersstrukturentwicklung (vier Altersklassen) Ist-Entwicklung 1990 bis 2001 und Prognose bis 2020



Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

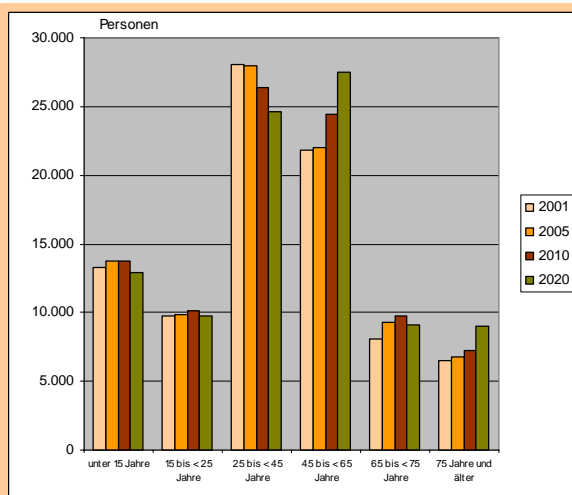
In Ludwigsburg wird es bis 2020 insbesondere zu einer starken Zunahme von 42 % bei den über 65-Jährigen kommen. Die Zahl der 40- bis 65-Jährigen wird um 23 % ansteigen. Die Anteile dieser Altersklassen werden sich dadurch auf ca. 20 % bzw. 36 % erhöhen. Die Bedeutung der 25- bis 40-Jährigen wird nach einem Anstieg in den 1990er Jahren zwischen 2001 und 2010 wieder um 15 % abnehmen und damit unter das Niveau von 1990 fallen. Die jüngste Altersklasse wird bis 2010 sogar leicht an Bedeutung gewinnen und danach an Bedeutung verlieren, während die Gruppe der über 65-Jährigen weiter wachsen wird.

Bevölkerungsstand und Altersstruktur (vier Altersklassen)

Altersklasse	Bevölkerungsstand zum 31.12.							Veränderung in %
	Ist-Entwicklung			Prognose				
	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2000 bis 2020
unter 25 Jahre	23.000	23.200	22.800	23.600	23.900	23.300	22.700	-0,4
25 bis < 40 Jahre.	19.400	22.600	21.700	20.300	18.400	18.400	18.600	-4,3
40 bis < 65 Jahre	27.200	27.600	28.200	29.600	32.300	33.300	33.500	+18,8
65 Jahre und älter	12.700	13.400	14.200	16.100	16.900	17.500	18.100	+27,5
Bev. gesamt	82.300	86.800	86.900	89.600	91.500	92.400	92.900	+6,9

Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung nach Altersklassen (differenziert) 2001 bis 2020

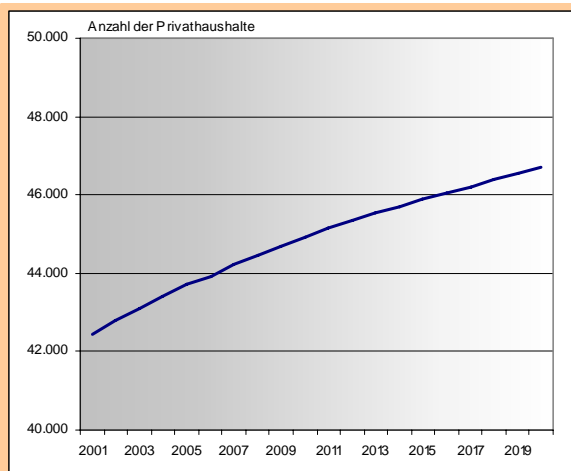


Bei der differenzierten Betrachtung der Altersstruktur zwischen 2001 und 2020 wird deutlich, dass es einen Altersklassenübergang von den 25- bis 45-Jährigen (-3.500) zu den 45- bis 65-Jährigen (+5.700) geben wird. Des Weiteren werden die über 75-Jährigen um 2.500 Personen stark zunehmen. Die Zunahmen der 65- bis 75-Jährigen Bevölkerung wird ca. 1.000 Personen betragen. Die Altersklassen der unter 15-Jährigen und 15- bis 25-Jährigen werden sich in ihrer Größenordnung kaum verändern.

Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

2. Haushaltsentwicklung

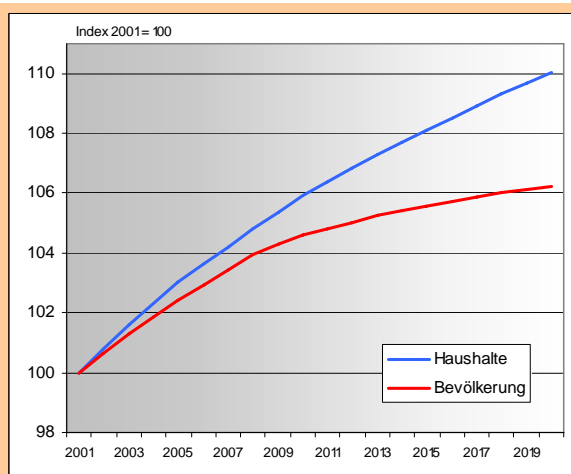
Prognostizierte Entwicklung der Privathaushalte 2001 bis 2020



Die Haushaltszahl wird nach Berechnungen des IÖR auf Grundlage der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes kontinuierlich weiter wachsen. Insgesamt würde sich zwischen 2001 und 2020 die Zahl der Haushalte um ca. 4.200 erhöhen. Diese Entwicklung setzt voraus, dass die Neubildung der Haushalte eher nicht durch Wohnungsengpässen gehemmt wird.

Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

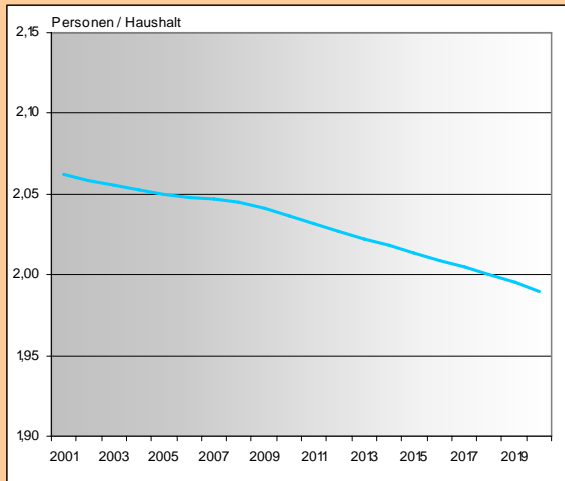
Vergleich der prognostizierten Haushalts- und Bevölkerungsdynamik 2001 bis 2020



Im Gegensatz zu einigen anderen Fallstudienstädten heben sich die Entwicklungstrends der Haushalte und der Bevölkerung in Ludwigsburg relativ früh voneinander ab. Das Haushaltswachstum von 10 % bis 2020 basiert auf einer Bevölkerungsdynamik von 7 %. Während sich das Haushaltswachstum zwischen 2010 und 2020 nur geringfügig abschwächen wird, verliert das Bevölkerungswachstum deutlich an Dynamik. Insgesamt gleicht damit die Bevölkerungs- und Haushaltedynamik Ludwigsburgs den Entwicklungstrends des Landes.

Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Entwicklung der prognostizierten durchschnittlichen Haushaltsgröße 2001 bis 2020



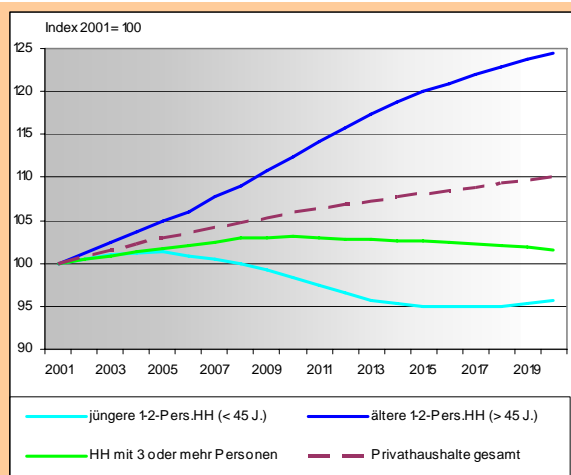
Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Die durchschnittliche Größe der in Ludwigsburger Haushalte wird sich bis 2020 weiter verkleinern. Dieser Trend gewinnt ab 2008 an Dynamik. Gegenüber dem Landesdurchschnitt fällt die Verkleinerung der Haushalte nur etwa halb so stark aus wie auf der Landesebene. Im Jahr 2020 werden voraussichtlich in Ludwigsburg 1,99 Personen pro Haushalt wohnen.

3. Nachfrageentwicklung

Ausschlaggebend für die Einschätzung der Nachfrageentwicklung in der Stadt Ludwigsburg sind neben der Zahl der Privathaushalte vor allem die Veränderungen der Stärken in den einzelnen Nachfragergruppen. Die „jüngeren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ repräsentieren insbesondere die Single- und Double-Haushalte ohne Kinder oder Alleinerziehende mit einem Kind. Die „Haushalte mit drei oder mehr Personen“ beschreiben insbesondere die Familienhaushalte. Mit der Nachfragergruppe der „älteren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ werden die Haushalte gekennzeichnet, die ihre Wohnwünsche bislang recht gut erfüllen konnten und die sich zukünftig auf dem Wohnungsmarkt positiver als die beiden anderen Nachfragergruppen verhalten werden.

Relative Veränderung der Nachfragergruppen 2001 bis 2020



Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Das prognostizierte Haushaltswachstum in Ludwigsburg wird zukünftig??????? durch das Wachstum der „älteren 1- und 2-Personen-Haushalte“ hervorgerufen, welches zwischen 2001 und 2020 ca. 25 % betragen wird. Die Familienhaushalte erfahren nur geringfügig Veränderungen. Die Zahl der „jungen 1- und 2-Personen-Haushalte“ wird wachsen nach 2005 und bis 2020 um ca. 5 % abnehmen. Insgesamt entspricht die Entwicklung der Nachfragergruppen in Ludwigsburg dem Landestrend, nur die Familienhaushalte werden eine leicht positivere Entwicklung verzeichnen.

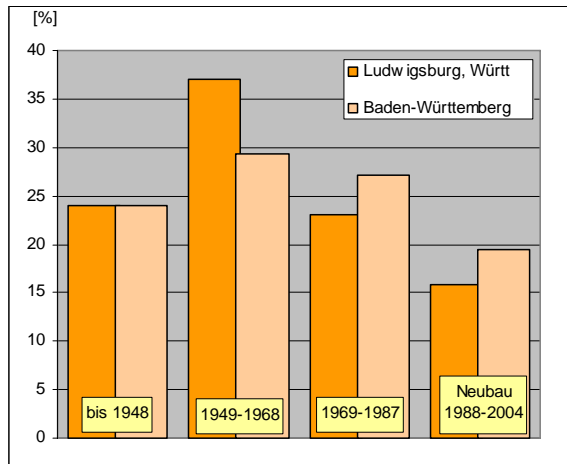
Entwicklung nach Nachfragergruppen 2001 bis 2020

Nachfragergruppen	Zahl der Haushalte	Veränderung				insgesamt
		2001 bis 2005	2005 bis 2010	2010 bis 2015	2015 bis 2020	
jüngere 1-2-Pers.Haushalte (< 45 J.)	11.900	+200	-300	-400	+100	-400
ältere 1-2-Pers.Haushalte (> 45 J.)	18.800	+900	+1.400	+1.400	+800	+4.500
Haushalte mit 3 oder mehr Personen	11.800	+200	+200	-100	-100	+200
Privathaushalte gesamt	42.500	+1.300	+1.300	+900	+800	+4.300

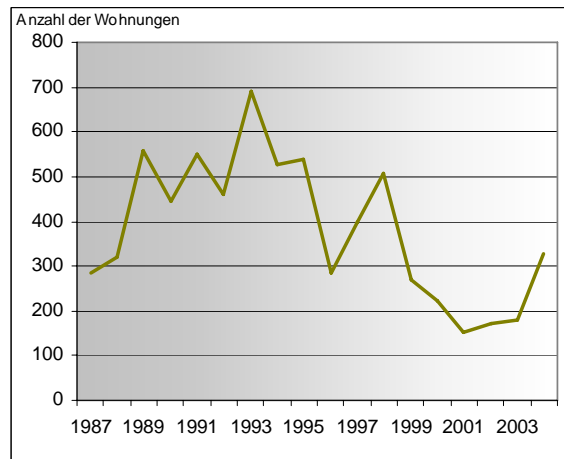
Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (nur Hauptwohner) zum 31.12.

4. Angebotsentwicklung

Wohnungsbestand nach Baualter*



Baufertigstellung



* Stand zur Volkszählung 1987 zuzüglich Baufertigstellungen, ohne Wohnungsabgang;

Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Mit einem Anteil der Nachkriegsbauten von 37 % am Gesamtwohnungsbestand weist Ludwigsburg neben Mannheim und Pforzheim den dritthöchsten Wert der Fallstudienstädte auf. Die Zahl der Baufertigstellungen stieg von 1987 bis 1993 von 300 auf 700 Wohnungen pro Jahr an und fiel in den darauf folgenden Jahren bis 2001 auf ca. 150 Wohnungen wieder ab. Interessant ist der deutliche Anstieg der Baufertigstellungen zwischen 2001 und 2004 um mehr als 180 Wohnungen. Typisch für Städte dieser Größenordnung hat Ludwigsburg einen Anteil von weniger als 28 % Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern am Gesamtwohnungsbestand. Im Jahr 1987 lag dieser Anteil noch bei 30 %, sodass seit 1987 mehr Geschosswohnungen als Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut wurden.

Wohnungsbestand nach Gebäudetyp

	Anzahl Whg. gesamt	Anzahl Whg. im Ein- und Zweifamilienhaus	Anteil Whg. im Ein- und Zweifamilienhaus am Gesamtbestand in %
1987	34.747	10.424	30,0
2004	41.072	11.288	27,5
Veränderung 1987 bis 2004	6.325	864	-2,5

Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

5. Schlussfolgerungen für die Entwicklung am Wohnungsmarkt

Hinsichtlich der Wohnungsnachfrage- und Bevölkerungsentwicklung gehört Ludwigsburg von den 11 Fallstudienstädten in Baden-Württemberg zu einer der dynamischsten und wachstumsstärksten Städte. In Zukunft wird sich das Wachstum jedoch verlangsamen und stärker durch die Zuwanderungen getragen werden.

Nach der Prognose des Statistischen Landesamtes wird das Bevölkerungswachstum weiter anhalten und leicht über dem Landesdurchschnitt liegen. Gleichzeitig wird die Bevölkerung Ludwigsburgs zunehmend altern. Im Jahr 2020 werden die über 65-Jährigen fast 20 % der Bevölkerung stellen, das sind etwa 4 Prozentpunkte mehr als 1990. Des Weiteren nimmt auch die Bedeutung der 40- bis 65-Jährigen leicht zu. Trotz Alterung der Bevölkerung wird Ludwigsburg zu den drei jüngsten Fallstudienstädten gehören.

Zwischen 2001 und 2020 wird die Anzahl der Privathaushalte um ca. 4.300 Einheiten bzw. 10 % zunehmen. Die hohe Nachfrage nach Wohnungen wird damit insgesamt weiter anhalten. Die Deckung des Wohnungsbedarfs sollte sowohl durch Wohnungsum- und -ausbau im Bestand als auch durch Neubau realisiert werden. Zur Gewährleistung einer angemessenen Wohnungsversorgung sollten die zukünftigen jährlichen Baufertigstellungen über den Jahreswert von 2004 mit 330 Wohneinheiten hinausgehen. Da sich die älteren Haushalte eher passiv auf dem Wohnungsmarkt verhalten, ist für die Ausprägung der Wohnungsmarktdynamik die Entwicklung bei den beiden anderen Haushaltstypen entscheidend, weil sich insbesondere neue Haushalte bilden und zusätzlich nach Wohnungen nachfragen. Für Ludwigsburg zeigt sich, dass es bei den Familienhaushalten mit Kindern auch bis 2009 zu einem leichten Wachstum kommen wird. Erst danach geht die Anzahl dieser Gruppe allmählich zurück. Die Anzahl der jüngeren Ein- und Zwei-Personenhaushalte wird bis 2015 um 5 % zum Vergleich mit 2001 sinken. Danach wird diese Gruppe in ihrer Zahl stagnieren.

Hinsichtlich des Wohnungsbestandes nehmen die Wohnungen der 1950er und 1960er Jahre in Ludwigsburg einen besonderen Stellenwert ein. Der Wohnungsmarkt wird von diesen Wohnungen mit einem Anteil von ca. 37 % dominiert. Allgemein wird jedoch mit einem verstärkten Abgang in dieser Baualtersklasse zu rechnen sein. Um die Wohnungsbestände der 1950er und 1960er Jahre an die Bedürfnisse der nächsten Nutzergeneration anzupassen, sind daher verstärkt größere Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen notwendig. Die Erarbeitung konkreter Vorschläge für die Verbesserung der Wohnqualität wird für das untersuchte Wohngebiet „Schlößlesfeld“ vorgenommen. Die Übergabe der Wohnungen an die nächste Generation durch Verkauf oder Vererbung ist durch das vorhandene Potenzial an jungen und Familienhaushalten in Ludwigsburg potentiell gesichert.

Anlage H

Steckbrief zur Wohnungsmarktentwicklung 1990 bis 2020

Waiblingen (Stadt)



Bildnachweis: www.waiblingen.de

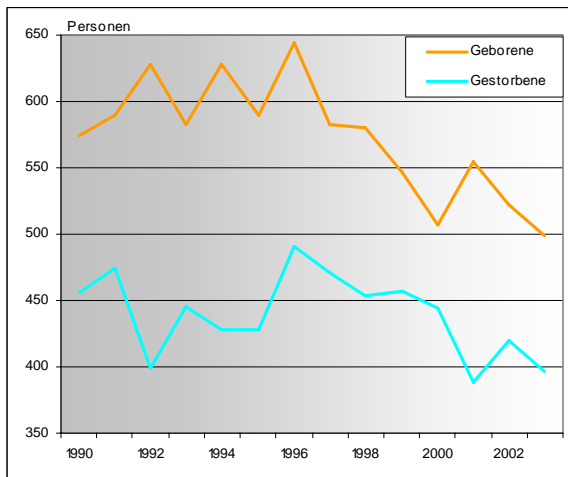


Leibniz-Institut für
ökologische Raumentwicklung e.V., Dresden

1. Bevölkerungsentwicklung

Mit einer Entfernung von nur 14 Kilometer zu Stuttgart gehört Waiblingen zum engeren Verflechtungsraum der Landeshauptstadt. Das positive Pendlersaldo und eine Einwohnerzahl von 53.000 sind jedoch Indikatoren für einen eigenständigen Wirtschaftsstandort.

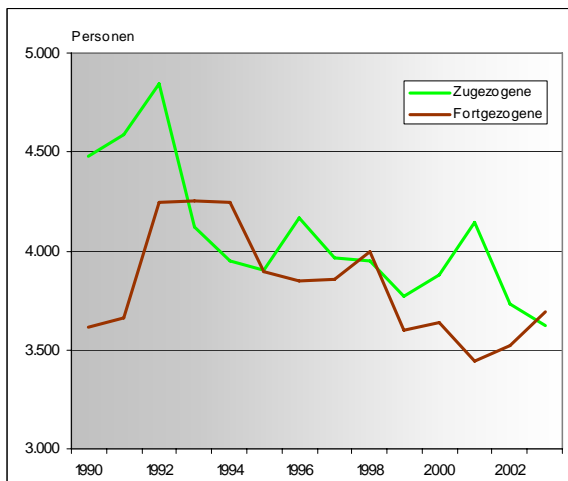
Geburten- und Sterbefälle – Ist-Entwicklung 1990 bis 2003



Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Als Haupttrend der natürlichen Bevölkerungsentwicklung lässt sich für die Geburten- und die Sterbefälle im betrachteten Zeitraum 1990 bis 2003 jeweils ein Rückgang feststellen, der besonders deutlich bei den Geburten ausfiel. Lag die Anzahl der Geburten im Jahr 1992 mit 628 noch um 230 Fälle über den Sterbefällen, verringerte sich die Differenz zwischen Geburten- und Sterbefälle bis 2003 auf rund 100 Fälle. Insgesamt hatte Waiblingen entsprechend dem Landesdurchschnitt eine positive natürliche Bevölkerungsbewegung mit abnehmenden Wachstumsraten.

Wanderungen über die Gemeindegrenze – Ist-Entwicklung 1990 bis 2003

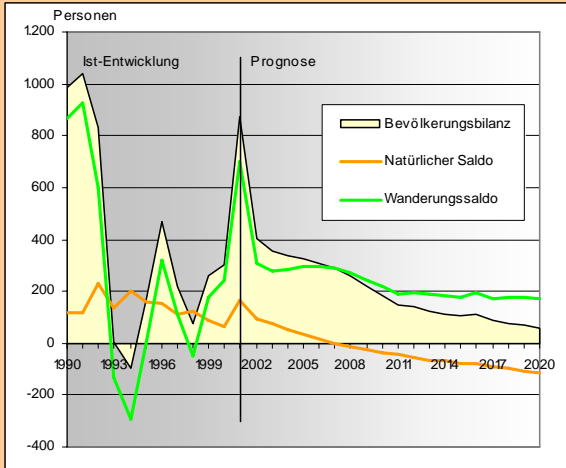


Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Ein wesentlich heterogeneres Bild ergibt sich bei der Betrachtung der Wanderungen. Im Saldo kam es Anfang der 1990er Jahre neben deutlichen Wanderungsgewinnen Mitte und Ende der 1990er Jahre immer wieder zu Phasen mit Wanderungsverlusten. Insgesamt war die Wanderungsdynamik ab 1992 rückläufig. Zogen 1992 noch 4.800 Personen nach Waiblingen reduzierte sich die Zahl der Zuzüge auf 3.600 im Jahr 2003. Spitzenwerte von 4.200 Fortzügen hatte Waiblingen von 1992 bis 1994 zu verzeichnen. Danach erfolgte ein Rückgang auf 3.400

Fortzügen 2001 bei anschließendem Anstieg auf 3.700 Fortzügen 2003. Ab 2003 deutet sich somit wieder ein negatives Wanderungssaldo an.

Bevölkerungsbilanz - Ist-Entwicklung 1990 bis 2001 und Prognose bis 2020



Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

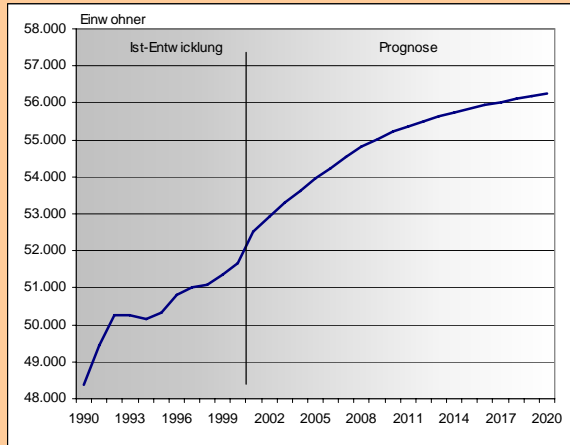
Auch die Bevölkerungsbilanz zeigt in der Phase von 1990 bis 2001 ein sehr uneinheitliches Bild. Trotz des stabilen und hohen natürlichen Saldos kam es Mitte der 1990er Jahre zu kurzfristigen Bevölkerungsverlusten aufgrund des negativen Wanderungssaldos. Im Prognosezeitraum wird das Bevölkerungswachstum hauptsächlich durch das positive Wanderungssaldo getragen. Die Umsatzraten verringern sich jedoch von 800 Personen im Jahr 2001 auf 60 Personen im Jahr 2020. Die Ursachen liegen in der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung ab 2008 und dem Rückgang des Wanderungssaldos. Insgesamt wird Wanderungssaldos Insgesamt wird sich Waiblingen auf ein reduziertes Bevölkerungswachstum einstellen müssen

Bevölkerungsentwicklung, Salden

	1991 bis 1995	1996 bis 2000	2001 bis 2005	2006 bis 2010	2011 bis 2015	2016 bis 2020	Summe 2001 bis 2020
Natürlicher Bevölkerungssaldo	+840	+540	+420	-60	-310	-480	-430
Wanderungssaldo	+1.100	+790	+1.870	+1.310	+940	+890	+5.010
Bevölkerungsbilanz gesamt	+1.950	+1.330	+2.290	+1.260	+630	+400	+4.580

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

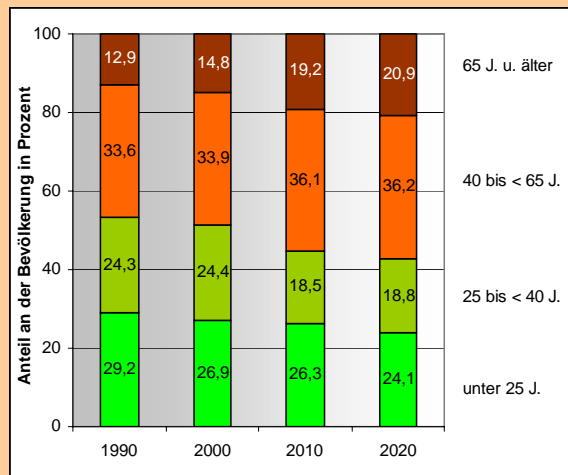
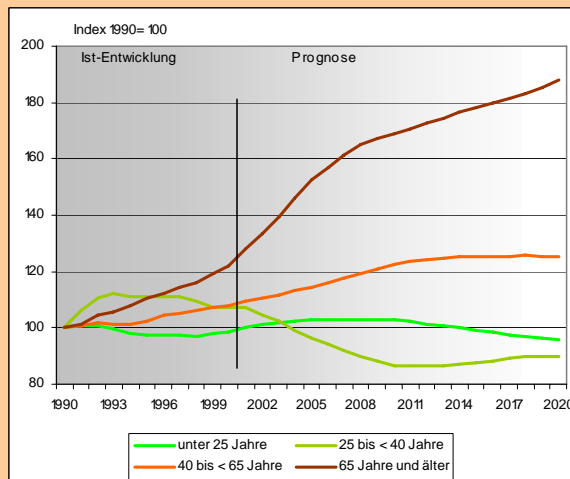
Einwohnerentwicklung insgesamt, Ist-Entwicklung 1990 bis 2001 und Prognose bis 2020



Ein positives Wanderungssaldo und ein bis 2008 positives natürliches Saldo sind die Gründe für das stabile Bevölkerungswachstum in der Gemeinde Waiblingen. Ab dem Prognosestartjahr 2001 erhöht sich die Zahl der Einwohner um rund 4.000 auf 56.000 bei abnehmender Dynamik. Es ist somit mit geringeren Wachstumsraten als in den 1990er Jahren zu rechnen.

Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Altersstrukturentwicklung (vier Altersklassen) - Ist-Entwicklung 1990 bis 2001 und Prognose bis 2020



Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Waiblingen weist eine ähnliche Entwicklung hinsichtlich seiner Altersstruktur wie das Land Baden-Württemberg auf. Abweichend ist allerdings der besonders starke Anstieg der über 65-Jährigen. Innerhalb von 30 Jahren bis 2020 kommt es fast zu einer Verdopplung innerhalb dieser Altersklasse mit den damit verbundenen Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Waiblingen. Im Jahr 2020 wird diese Altersklasse knapp 21 % der Bevölkerung ausmachen. Für die anderen Altersklassen verzeichnet Waiblingen eine landestypische Entwicklung. Stagnation der Gruppe der unter 25-Jährigen, Rückgang des Anteils der 25- bis 40-Jährigen und Anstieg des Anteils der 40- bis 65-Jährigen bis 2020 um 25 % ausgehend vom Basisjahr 1990.

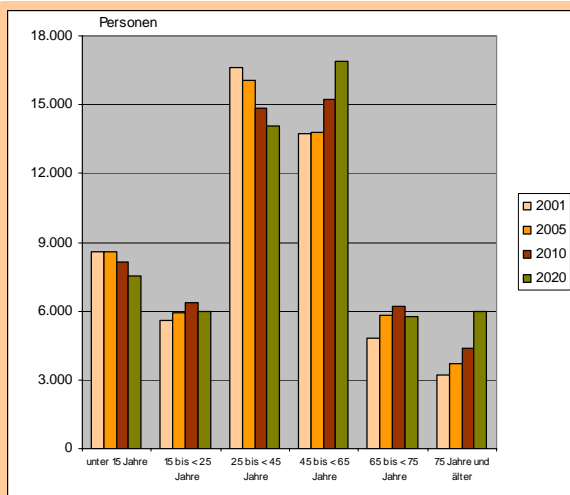


Bevölkerungsstand und Altersstruktur (vier Altersklassen)

Altersklasse	Bevölkerungsstand 31.12.							Veränderung in %
	Ist-Entwicklung			Prognose				
	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2000 bis 2020
unter 25 Jahre	14.100	13.800	13.900	14.500	14.500	14.000	13.500	-2,9
25 bis < 40 Jahre	11.800	13.000	12.600	11.300	10.200	10.300	10.600	-15,9
40 bis < 65 Jahre	16.200	16.600	17.500	18.500	19.900	20.400	20.400	+16,6
65 Jahre und älter	6.300	6.900	7.600	9.600	10.600	11.200	11.800	+55,3
Bevölkerung gesamt	48.400	50.300	51.700	54.000	55.200	55.800	56.200	+8,7

Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung nach Altersklassen (differenziert) 2001 bis 2020

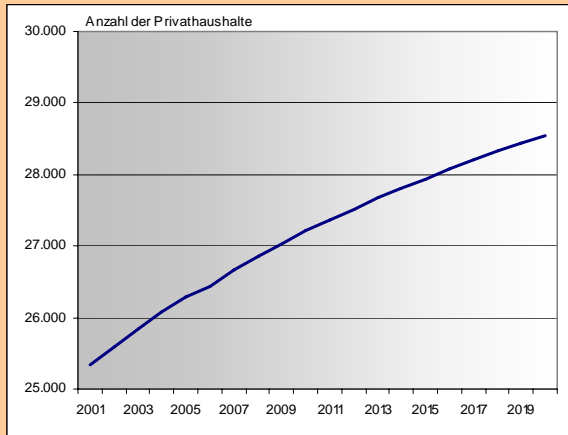


Bei der Betrachtung der absoluten Veränderung der sechs Altersklassen fällt der deutliche Zuwachs in der Gruppe der 45- bis 65-Jährigen (+ 3.200) und in der Gruppe der über 75-Jährigen (+ 2.800) auf. Dem gegenüber kommt es in der Gruppe der 25- bis 45-Jährigen und in der Gruppe der unter 15-Jährigen zu einem prognostizierten Rückgang um -2.600 bzw. -1.000 Personen. Die Bedeutung der älteren Bevölkerungsschichten wird demzufolge zunehmen und ihre Präferenzen auf dem Wohnungsmarkt werden stärker Beachtung finden müssen.

Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

2. Haushaltsentwicklung

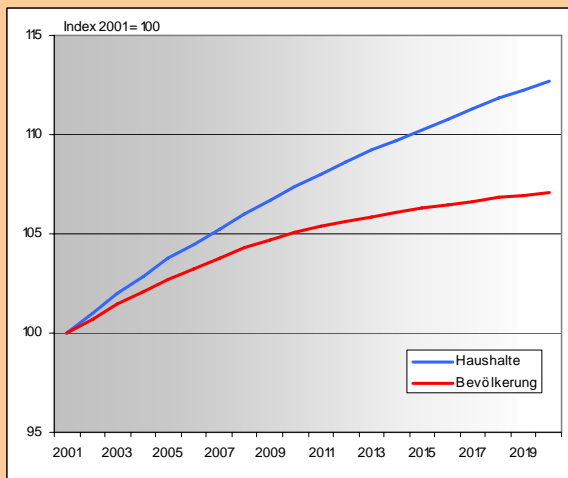
Prognostizierte Entwicklung der Privathaushalte 2001 bis 2020



Laut Prognose des IÖR kommt es bis 2020 aufgrund von Haushaltsverkleinerungsprozessen zu einem Anstieg der Haushalte um über 3.000 Fälle auf 28.600 Haushalte.

Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

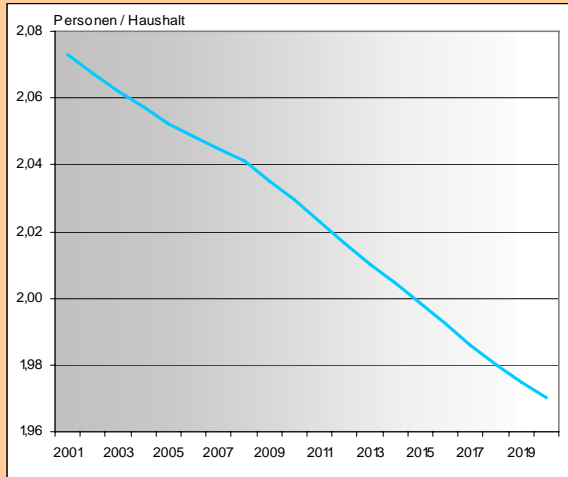
Vergleich der prognostizierten Haushalts- und Bevölkerungsdynamik 2001 bis 2020



In Waiblingen kommt es schon ab dem Prognosestartjahr 2001 zu einer Entkopplung der Haushalts- und Bevölkerungsentwicklung. Die Haushalte erreichen eine Zuwachsrate von + 13 % bis 2020 und die Bevölkerung steigt um + 7 %. Damit liegt Waiblingen jeweils geringfügig über dem landesweiten Durchschnitt.

Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Entwicklung der prognostizierten durchschnittlichen Haushaltsgröße 2001 bis 2020



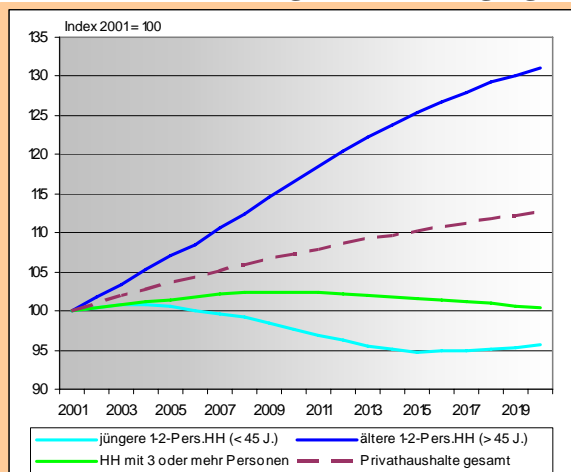
Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Ursache für den stärkeren Anstieg der Haushalte ist in der Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße zu sehen. Von 2001 bis 2020 sinkt die durchschnittliche Anzahl von Personen pro Haushalt von 2,07 auf 1,97. Der Anteil der Single-Haushalte wird somit zunehmen bei einem Rückgang der Haushalte mit mehr als zwei Mitgliedern. Im Vergleich zu Mittelstädten ähnlicher Größe weist Waiblingen damit einen eher großstädtischen Charakter auf.

3. Nachfrageentwicklung

Ausschlaggebend für die Einschätzung der Nachfrageentwicklung in der Stadt Waiblingen sind neben der Zahl der Privathaushalte vor allem die Veränderungen der Stärken der einzelnen Nachfragergruppen. Die „jüngeren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ repräsentieren insbesondere die Single- und Double-Haushalte ohne Kinder oder Alleinerziehende mit einem Kind. Die „Haushalte mit drei oder mehr Personen“ beschreiben insbesondere die Familienhaushalte. Mit der Nachfragergruppe der „älteren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ werden die Haushalte gekennzeichnet, die ihre Wohnwünsche bislang ganz gut erfüllen konnten und zukünftig auf dem Wohnungsmarkt eher weniger mobil sein werden als die beiden anderen Nachfragergruppen.

Relative Veränderung der Nachfragergruppen 2001 bis 2020



In seiner Entwicklung der Nachfragergruppen weist Waiblingen ein typisches Bild auf. Starker Anstieg der älteren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte um 30 %, annähernde Stagnation bei der Entwicklung der Familienhaushalte und Abnahme der Zahl der jüngeren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte um 4 %. Der Anstieg der Privathaushalte ist somit ausschließlich auf den Zuwachs der älteren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte zurückzuführen und führt zu einer deutlichen Verschiebung der Haushaltsstruktur in Waiblingen.

Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

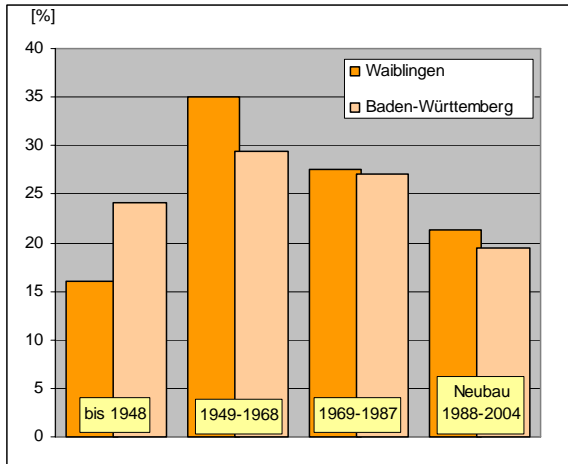
Entwicklung nach Nachfragergruppen 2001 bis 2020

Nachfragergruppen	Zahl der Haushalte	Veränderung				insgesamt
	2001*	2001 bis 2005	2005 bis 2010	2010 bis 2015	2015 bis 2020	2001 bis 2020
jüngere 1-2-Pers.Haushalte (< 45 J.)	+6.990	+40	-210	-200	+70	-300
ältere 1-2-Pers.Haushalte (> 45 J.)	+11.210	+800	+1.060	+990	+620	+3.470
HH mit 3 oder mehr Personen	+7.140	+110	+70	-60	-80	+40
Privathaushalte gesamt	+25.340	+950	+920	+730	+610	+3.210

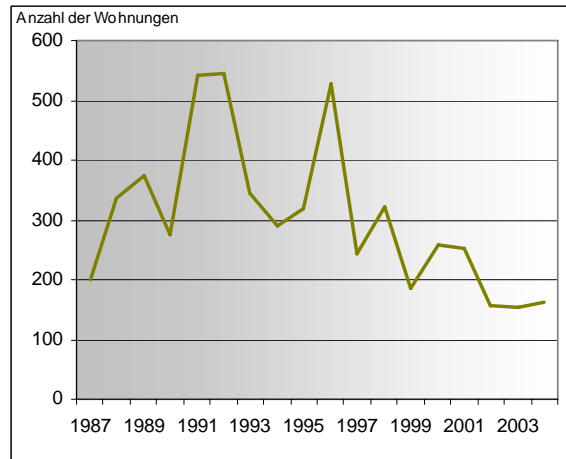
Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (nur Hauptwohner) *zum 31.12.

4. Exkurs: Angebotsentwicklung

Wohnungsbestand nach Baualter*



Baufertigstellung



* Stand zur Volkszählung 1987 zuzüglich Baufertigstellungen, ohne Wohnungsabgang

Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Der Anteil der Nachkriegsbauten (1949 bis 1968) mit 8.600 Wohnungen beträgt rund 35 % am Gesamtwohnungsbestand und stellt somit die stärkste Baualterklasse in Waiblingen dar. Der Verlauf der Baufertigstellungen zwischen 1987 und 2004 entspricht in etwa dem Verlauf des Bevölkerungssaldos. Entsprechend dem allgemeinen Trend in Baden-Württemberg nahm die Zahl der Fertigstellungen bis 1992 zu und sank mit Ausnahme von 1996 in den darauf folgenden Jahren bis 2004 von 550 auf 160 fertig gestellte Wohnungen pro Jahr. Mit 8.700 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern liegt der Anteil am Gesamtwohnungsbestand im Jahr 2004 bei 36 %

Wohnungsbestand nach Gebäudetyp

	Anzahl Wohnungen gesamt	Anzahl Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	Anteil Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern am Gesamtbestand in %
1987	19.066	7.861	41,2
2004	24.201	8.705	36,0
Veränderung 1987 bis 2004	5.135	844	-5,3

Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

5. Schlußfolgerungen

Die Entwicklung der Wohnungsnachfrage und des Bevölkerungswachstums ist in Waiblingen im Vergleich zu den weiteren Untersuchungsstädten als mittelstark einzustufen.

Nach der Prognose des Statistischen Landesamtes wird sich in Zukunft das Wachstum der Bevölkerung verlangsamen und nur noch von Wanderungen getragen sein. Gleichzeitig kommt es zu einer Verschiebung der Altersstruktur. Im Jahr 2020 werden die über 65-Jährigen ca. 20,9 % der Bevölkerung stellen, das sind etwa acht Prozentpunkte mehr als noch 1990. Der Anteil ist damit nach Mannheim nur der zweithöchste, jedoch ist der Anstieg im Vergleich stärker. Des Weiteren nimmt auch die Bedeutung der 40- bis 65-Jährigen leicht zu. Dieser Entwicklung entsprechend nehmen die jüngeren Altersklassen in ihrer Bedeutung stark ab.

Zwischen den Jahren 2001 und 2020 wird die Anzahl der Privathaushalte um ca. +3.200 zunehmen. Eine Nachfrage nach Wohnungen wird damit insgesamt weiter existieren. Dieser Wohnungsbedarf muss sowohl durch Wohnungsumbau im Bestand als auch durch Neubau realisiert werden. Mit den Baufertigstellungen seit 2002 ist die ausreichende Versorgung dieser Haushalte nur noch bedingt gesichert, wobei der zusätzliche Wohnungersatzbedarf durch Abriß, Umnutzung und Zusammenlegung noch nicht mit berücksichtigt ist.

Da sich die älteren Haushalte eher passiv auf dem Wohnungsmarkt verhalten, ist für die Ausprägung der Wohnungsmarktdynamik die Entwicklung bei den jüngeren Haushaltstypen entscheidend, denn diese bilden die neuen Haushalte und fragen zusätzlich Wohnungen nach. Für Waiblingen zeigt sich, dass es bei den Familienhaushalten mit Kindern bis 2020 nur noch zu einem marginalen Wachstum kommen wird. Die Anzahl der jüngeren Ein- und Zwei-Personenhaushalte nimmt bis 2013 relativ stark ab. Danach wird diese Gruppe in ihrer Zahl stagnieren.

Hinsichtlich des Wohnungsbestandes stellen die Wohnungen der 1950er und 1960er Jahre in Waiblingen mit 35 % die größte Baualtersklasse dar. Altbau vor 1948 ist nur in geringem Maße vertreten. Höhere Anteile als dieser haben die jüngeren Baualtersklassen. Die Übergabe der Wohnungen aus der Nachkriegszeit an die nächste Generation durch Verkauf oder Vererbung ist durch das zurückgehende Potenzial an jungen und Familienhaushalten in Waiblingen potenziell gefährdet. Zur Anpassung der Wohnungen an die Bedürfnisse der nächsten Nutzergeneration werden verstärkt größere Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen notwendig sein.

Anlage J

Steckbrief zur Wohnungsmarktentwicklung 1990 bis 2020

Mannheim (Stadt)



Bildnachweis: www.zum.de (Landesbildstelle Karlsruhe)

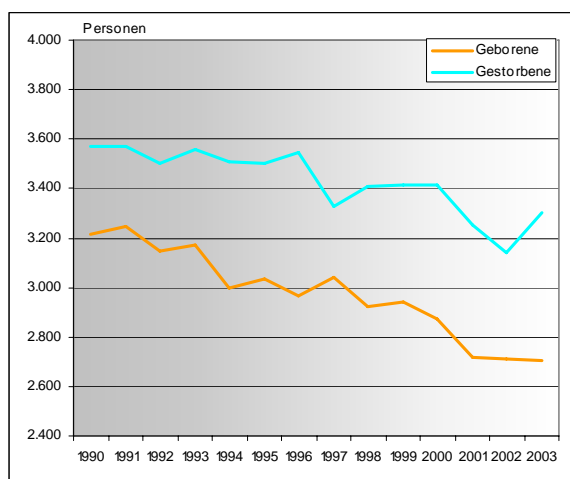


Leibniz-Institut für
ökologische Raumentwicklung e.V., Dresden

1. Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Mannheim ist am Zusammenfluss von Rhein und Neckar gelegen und befindet sich im Norden Baden-Württembergs. Mit ihren 310.000 Einwohnern ist sie die zweitgrößte Stadt in Baden-Württemberg.

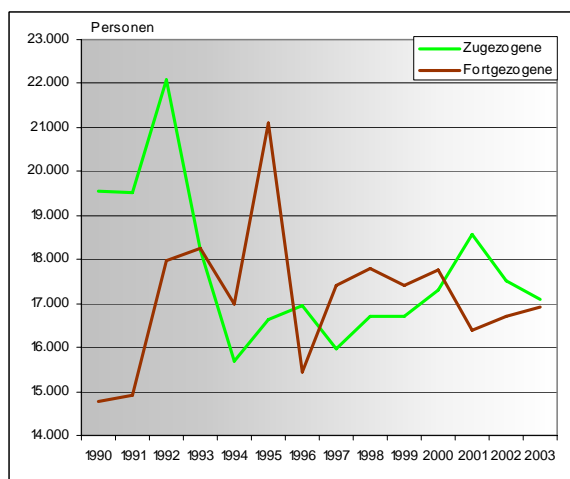
Geburten- und Sterbefälle – Ist-Entwicklung 1990 bis 2003



In Mannheim besitzt die natürliche Bevölkerungsentwicklung seit 1990 stets ein negatives Vorzeichen. Die Anzahl der Sterbefälle lagen demnach durchgehend über der Geburtenanzahl. Die Sterbefälle sanken zwar seit 1990 um ca. 200, jedoch verzeichneten die Geburten einen noch größeren Rückgang von über 400 Fällen. Diese Entwicklung führte zu einer Vergrößerung des Sterbefallüberschusses von ca. 600 Personen im Jahr 2003.

Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

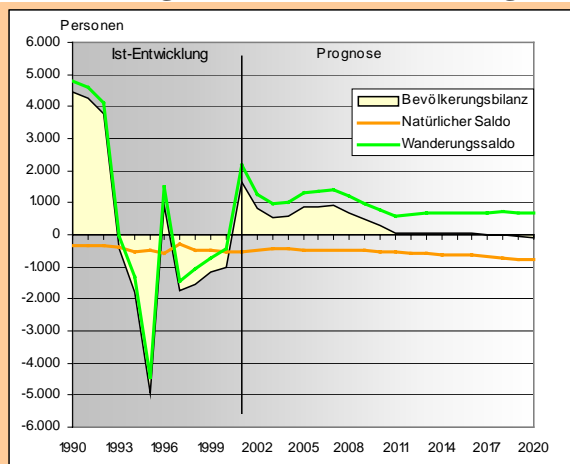
Wanderungen über die Gemeindegrenze – Ist-Entwicklung 1990 bis 2003



Das Wanderungsgeschehen war Anfang der 1990er Jahre geprägt von hohen Zuzügen und vergleichsweise geringen Fortzügen (19.600 zu 14.800). Im Jahr 1993 glichen sich die Zu- und Fortzüge in ihren Größenordnungen an. 1995 erreichten die Fortzüge kurzzeitig einen Höhepunkt von 21.000 Personen. Danach kam es zu einer wechselhaften Entwicklung, deren Bilanz schließlich weitgehend ausgeglichen war.

Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Bevölkerungsbilanz - Ist-Entwicklung 1990 bis 2001 und Prognose bis 2020



Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

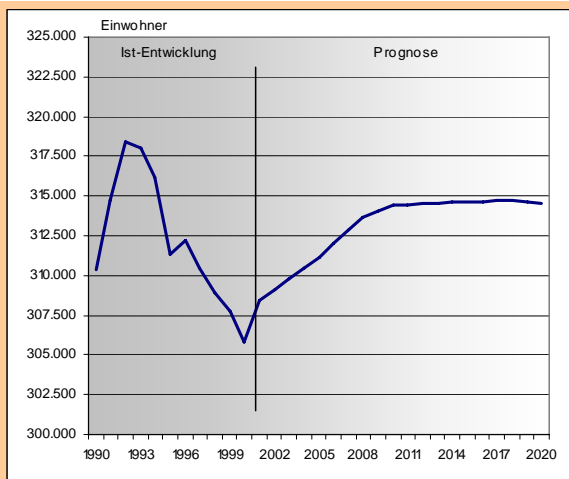
Die Wanderungen beeinflussten die Bevölkerungsentwicklung in der Vergangenheit bei weitem stärker als der Sterbefallüberschuss. Besonders große Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung hatten die erheblichen Wanderungsgewinne zu Beginn der 1990er Jahre (1990: +4.800 Personen) aber auch die kurz darauf folgenden Wanderungsverluste (1995: -4.500 Personen). Es kam damit zu Bevölkerungsaustauschprozessen, die sich wiederum auf die Altersstruktur und schließlich auch auf die Geburtenentwicklung auswirkten. Laut Prognose des Statistischen Landesamtes werden in Zukunft geringe Wanderungsgewinne zu erwarten sein. Diese Wanderungsgewinne werden bis 2010 zu einer Bevölkerungszunahme von bis zu 1.000 Personen pro Jahr führen und damit das Geburtendefizit mehr als kompensieren. Mit Rückgang der Wanderungsgewinne wird die Zahl der Einwohner kaum noch zunehmen und nach 2015 bereits schwach rückläufig sein.

Bevölkerungsentwicklung, Salden

	1991 bis 1995	1996 bis 2000	2001 bis 2005	2006 bis 2010	2011 bis 2015	2016 bis 2020	Summe 2001 bis 2020
Natürlicher Bevölkerungssaldo	-2.040	-2.360	-2.350	-2.460	-2.960	-3.570	-11.340
Wanderungssaldo	+2.920	-2.200	+6.800	5.710	+3.190	+3.460	+19.160
Bevölkerungsbilanz gesamt	+880	-4.560	+4.460	+3.250	+230	-110	+7.830

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

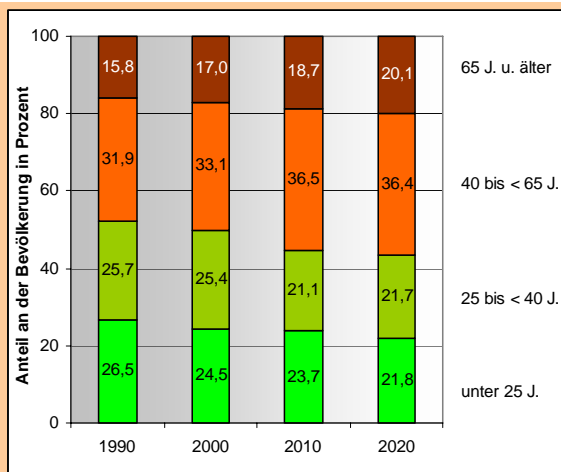
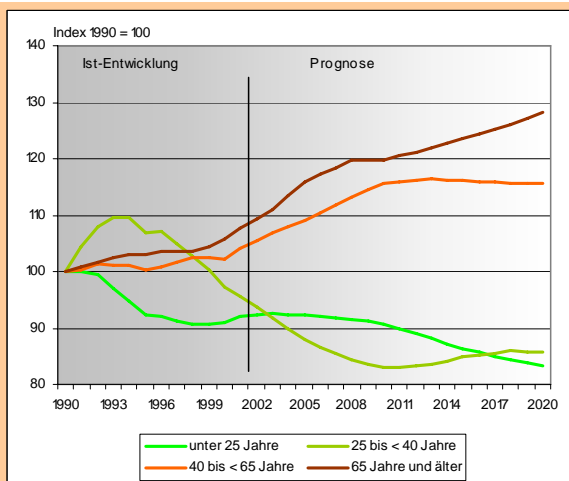
Einwohnerentwicklung insgesamt, Ist-Entwicklung 1990 bis 2001 und Prognose bis 2020



Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Nach einem Bevölkerungsanstieg bis 1993 auf insgesamt 318.000 Einwohner verringerte sich die Einwohnerzahl Mannheims bis zum Jahr 2000 auf knapp 305.000 Einwohner. Ab 2001 setzte bereits ein erneutes Bevölkerungswachstum ein. Es wird angenommen, dass sich dieses Wachstum durch Wanderungsgewinne bis 2010 fortsetzen wird und danach die Einwohnerzahl bei etwa 315.000 stagniert. Der Bevölkerungsstand von 1993 wird aber nicht mehr erreicht werden. Es bleibt zu überprüfen, ob die Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes eventuell von einer zu positiven zukünftigen Wanderungsdynamik ausgeht.

Altersstrukturentwicklung (vier Altersklassen) Ist-Entwicklung 1990 bis 2001 und Prognose bis 2020



Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Auffällig bei Mannheim ist, dass in den frühen 1990er Jahren der Anteil der 25- bis 40-Jährigen um ca. 10 % zunahm und ein starker Rückgang der unter 25-Jährigen einsetzte (-10 %). Beide Entwicklungen veränderten sich Mitte der 1990er Jahre. Die Personenzahl der älteren Altersklassen begann hingegen erst gegen Ende der 1990er Jahre stark zu steigen. Bis 2010 werden die Altersklassen der 40- bis 65-Jährigen und der über 65-Jährigen um weitere 13 Prozentpunkte im Vergleich zu 2001 zunehmen. Während die erstere Altersklasse dann stagnieren wird, ist in der Altersklasse der über 65-Jährigen mit einem weiteren

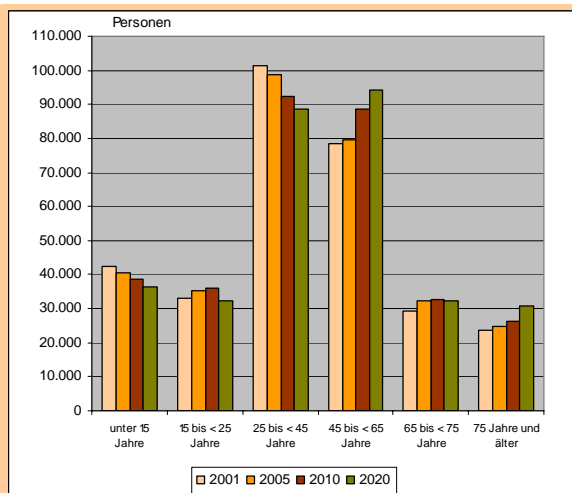
Anwachsen zu rechnen. Die jüngeren Altersklassen werden zudem weiter leicht verlieren. Im Vergleich zum Land Baden-Württemberg gewinnen die älteren Altersklassen weniger stark an Bedeutung, da sie bereits gegenwärtig über dem Landesdurchschnitt liegen.

Bevölkerungsstand und Altersstruktur (vier Altersklassen)

Altersklasse	Bevölkerungsstand zum 31.12.							Veränderung in %
	Ist-Entwicklung			Prognose				
	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2000 bis 2020
unter 25 Jahre	82.300	76.000	74.900	75.900	74.600	71.000	68.500	-8,5
25 bis < 40 Jahre	79.800	85.200	77.600	70.100	66.200	67.700	68.400	-11,9
40 bis < 65 Jahre	99.100	99.400	101.200	108.200	114.700	115.100	114.600	+13,2
65 Jahre und älter	49.200	50.700	52.100	57.000	58.900	60.800	63.100	+21,1
Bev. gesamt	310.400	311.300	305.800	311.200	314.400	314.700	314.500	+2,8

Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung nach Altersklassen (differenziert) 2001 bis 2020

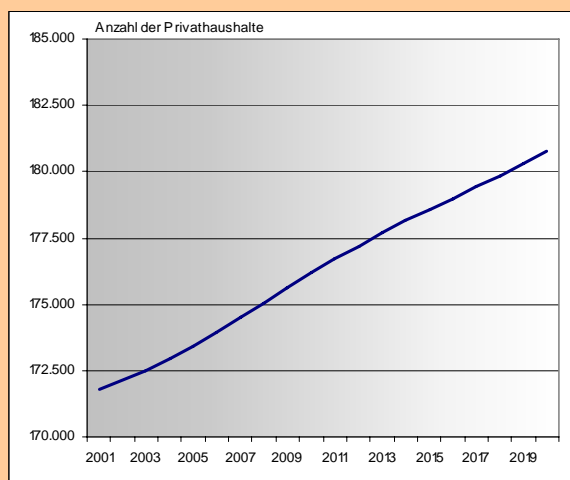


Die Differenzierung der Altersstrukturentwicklung zwischen 2001 und 2020 nach sechs Altersklassen verdeutlicht die Verschiebung von den 25- bis 45-Jährigen (-12.600) hin zu den 45- bis 65-Jährigen (+15.800). Große Veränderungen ergeben sich auch bei den unter 15-Jährigen (-6.000) und bei den über 75-Jährigen (+7.100).

Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

2. Haushaltsentwicklung

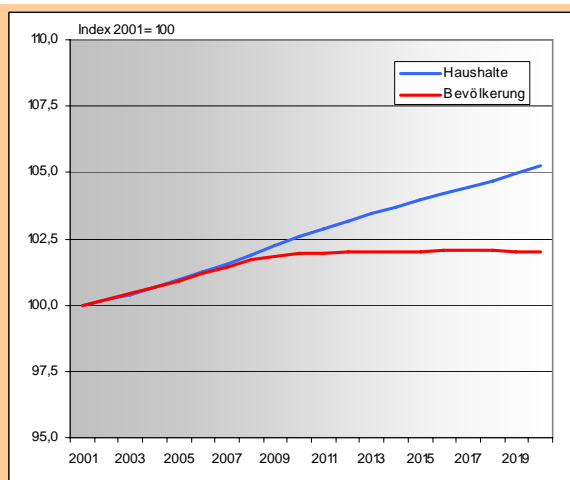
Prognostizierte Entwicklung der Privathaushalte 2001 bis 2020



Die Zahl der Haushalte wird nach den Prognoseergebnissen des IÖR bis zum Jahr 2020 weiter ansteigen. Insgesamt werden im Jahr 2020 gegenüber 2001 ca. 9.000 zusätzliche Haushalte Wohnraum in Mannheim benötigen. Zur weiteren Haushaltsdynamik tragen insbesondere die veränderte Altersstruktur der Bevölkerung sowie die Wanderungsgewinne bei.

Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

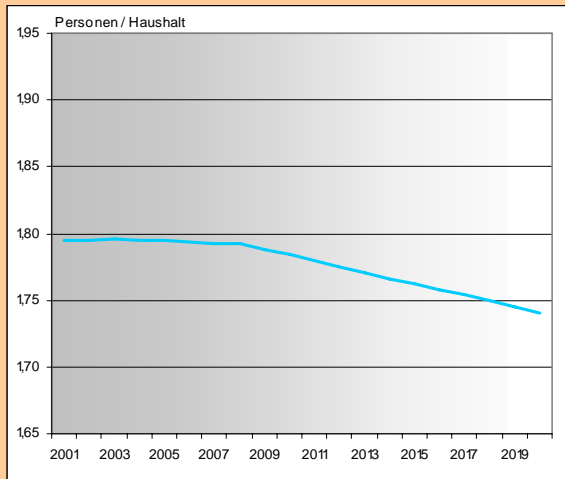
Vergleich der prognostizierten Haushalts- und Bevölkerungsdynamik 2001 bis 2020



Die Zahl der Privathaushalte wird zwischen 2001 und 2020 um ca. 5 % steigen, während die Einwohnerzahl sich nur um etwa 2 % erhöhen wird. Zu Beginn des Prognosezeitraumes ist bei den Haushalten und Einwohnern die gleiche Entwicklungsdynamik zu beobachten, erst ab 2008 verstärkt sich die Haushaltsdynamik. Dazu tragen die Verschiebungen der kommunalen Altersstruktur sowie die Alterung der Einwohner bei. Die negativen natürlichen Salden sowie die rückläufigen Wanderungsgewinne werden zu einer geringeren Bevölkerungsdynamik führen. Im Vergleich zum Landesdurchschnitt wird die Bevölkerungs- und Haushaltsdynamik deutlich zurück bleiben

Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg.

Entwicklung der prognostizierten durchschnittlichen Haushaltsgröße 2001 bis 2020



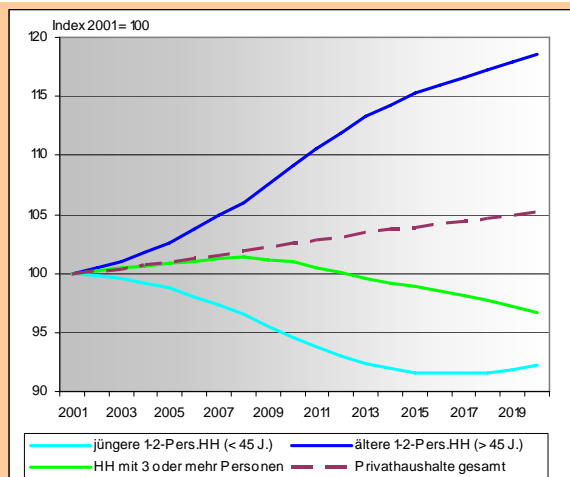
Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Wie in anderen mittleren Großstädten wohnen in Mannheim durchschnittlich weniger als zwei Personen pro Haushalt. Single-Haushalte nehmen hier einen hohen Anteil ein, Haushalte mit Kindern bestimmen weniger das Bild. Bis zum Jahr 2008 wird die Haushaltsgröße bei etwa 1,8 Personen pro Haushalt stagnieren. In den Folgejahren bis 2020 wird die Haushaltsgröße dann kontinuierlich um nur insgesamt 0,05 Personen pro Haushalt abnehmen. Da die Haushaltsgröße schon sehr niedrig ist, wird diese im Vergleich zum Landesdurchschnitt auch weniger stark sinken.

3. Nachfrageentwicklung

Relative Ausschlaggebend für die Einschätzung der Nachfrageentwicklung in der Stadt Mannheim sind neben der Zahl der Privathaushalte vor allem die Veränderungen der einzelnen Nachfragergruppen. Die „jüngeren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ repräsentieren insbesondere die Single- und Double-Haushalte ohne Kinder oder Alleinerziehende mit einem Kind. Die „Haushalte mit drei oder mehr Personen“ beschreiben insbesondere die Familienhaushalte. Mit der Nachfragergruppe der „älteren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ werden die Haushalte gekennzeichnet, die ihre Wohnwünsche bislang ganz gut erfüllen konnten und zukünftig auf dem Wohnungsmarkt eher weniger mobil sein werden als die beiden anderen Nachfragergruppen.

Veränderung der Nachfragergruppen 2001 bis 2020



Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Wie auch im Landesdurchschnitt wird in Mannheim der Anstieg der Haushaltezahl durch das deutliche Anwachsen der älteren Ein- und Zweipersonenhaushalte bestimmt. Diese werden bis 2020 im Vergleich zum Jahr 2001 um nahezu 20% zunehmen und noch unterhalb des Landesdurchschnittes liegen. Auffällig für Mannheim ist der starke Rückgang der jüngeren Ein- und Zweipersonenhaushalte. Diese Haushalte werden um mehr als 5 % abnehmen. Der stärkste Rückgang dieser Nachfragegruppe wird bis 2010 erfolgen, danach ist sogar wieder mit einer leichten Zunahme zu rechnen. Die Anzahl der Haushalte mit drei und mehr Personen wird bis 2008 nur gering ansteigen und danach leicht absinken.

Es ist zu erwarten, dass die Anzahl der mobilen und auf dem Wohnungsmarkt besonders aktiven Nachfragergruppen in Mannheim am Wohnungsmarkt zukünftig an Bedeutung verlieren. Dennoch werden diese Haushalte weiterhin mit Wohnraum zu versorgen sein, denn ein Teil dieser Nachfragergruppen wird im Laufe seiner Haushaltsbiographie inzwischen in eine andere Nachfragergruppe hineinwachsen, während neue Haushalte am Wohnungsmarkt auch neu zu versorgen sind. Die Bedeutung der Haushalte mit Kindern und damit auch der Eigenheimnachfrage wird in Mannheim zukünftig an Bedeutung verlieren. Die starke Zunahme der älteren Nachfragergruppe in Mannheim (+14.600) legt den Schluss nahe, dass ein altersgerechtes Wohnen immer wichtiger werden wird. Die Teilung sowie der Umbau von zu großen und seniorenunfreundlichen Wohnungen wäre demnach eine lohnenswerte zukünftige Vermietungsstrategie in Mannheim.

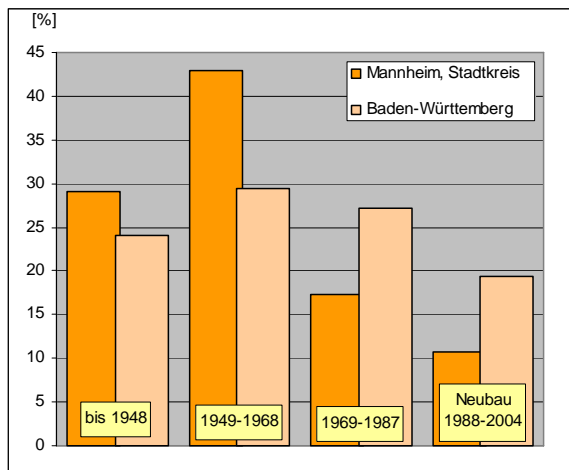
Entwicklung nach Nachfragergruppen 2001 bis 2020

Nachfragergruppen	Zahl der Haushalte	Veränderung				Insgesamt
	2001*	2001 bis 2005	2005 bis 2010	2010 bis 2015	2015 bis 2020	2001 bis 2020
jüngere 1-2-Pers.Haushalte (< 45 Jahre)	58.270	-730	-2.430	-1.730	+330	-4.560
ältere 1-2-Pers.Haushalte (> 45 Jahre)	79.250	+2.060	+5.170	+4.840	+2.610	+14.680
Haushalte mit 3 oder mehr Personen	34.280	+290	+40	-720	-760	-1.150
Privathaushalte gesamt	171.800	+1.630	+2.780	+2.390	+2.180	+8.980

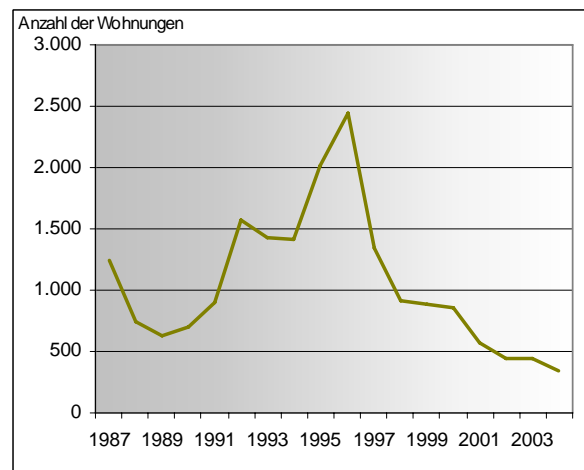
Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (nur Hauptwohner) *zum 31.12.

4. Angebotsentwicklung

Wohnungsbestand nach Baualter*



Baufertigstellung



* Stand zur Volkszählung 1987 zuzüglich Baufertigstellungen, ohne Wohnungsabgang

Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Das größte Städtewachstum in Mannheim fand in der Nachkriegsepoche bis 1968 statt. Die Zahl der erbauten Wohnungen zwischen 1949 und 1968 entspricht einem Anteil von fast 43 % am Gesamtwohnungsbestand und stellt innerhalb der Untersuchungsstädte den höchsten Wert dar. Deutlich geringer fällt die Zahl der errichteten Wohnungen ab 1988 mit fast 18.000 aus, was einem Anteil von lediglich 11 % am Gesamtbestand entspricht. Die Entwicklung der Baufertigstellungen zeigt in Bezug auf die Einwohnerentwicklung ein time lag von 2 bis 3 Jahren. War der Höhepunkt der Bevölkerungszunahme bereits 1993 überschritten, erreichten die Baufertigstellungen mit mehr als 2.400 Wohnungen ihren Maximalwert erst 1996. Danach sank die Zahl der gebauten Wohnungen drastisch ab und lag 2004 unter 350 Wohnungen pro Jahr. Der geringe Anteil an Wohnungen in Ein- und Zwei-

familienhäusern unterstreicht den großstädtischen Charakter der Stadt Mannheim. Die Baufertigstellungen seit 1987 entsprachen der bereits vorhandenen Bestandsstruktur.

Wohnungsbestand nach Gebäudetyp

	Anzahl Wohnungen gesamt	Anzahl Wohnungen in Ein- und Zweifamilien- häusern	Anteil Wohnungen in Ein- und Zweifamilien- häusern am Gesamtbe- stand in %
1987	144.517	27.071	18,7
2004	161.722	30.167	18,7
Veränderung 1987 bis 2004	17.205	3.096	0,0

Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

5. Schlussfolgerungen für die Entwicklung des Wohnungsmarktes

Im Vergleich zu den anderen Untersuchungsstädten in Baden-Württemberg gehört Mannheim neben Pforzheim und Stuttgart hinsichtlich der Wohnungsnachfrage- und Bevölkerungsentwicklung zu den Städten mit der geringsten Wachstumsdynamik.

Laut Prognose des Statistischen Landesamtes wird Mannheims Bevölkerungszahl nur noch bis etwa 2010 leicht wachsen und danach stagnieren. Mannheim besitzt bereits seit 1990 ein Geburtendefizit, welches allmählich anwächst. Zusätzlich wird die Bevölkerung Mannheims altern. Im Jahr 2020 werden die über 65-Jährigen ca. 20 % der Bevölkerung stellen, das sind vier Prozentpunkte mehr als 1990. Des Weiteren nimmt auch die Bedeutung der 40- bis 65-Jährigen in gleicher Größenordnung zu. Hinsichtlich der Altersstruktur wird sich Mannheim noch im Mittelfeld der untersuchten Städte befinden.

Zwischen den Jahren 2001 und 2020 wird die Anzahl der Privathaushalte um ca. +9.000 (5 %) zunehmen. Eine Nachfrage nach Wohnungen wird es damit insgesamt weiter geben. Mit einer Zahl der Baufertigstellung auf heutigem Niveau kann eine rein quantitativ ausgerichtete Wohnungsversorgung der Haushalte erreicht werden. Für eine bessere Anpassung der Wohnungen an die aktuellen Wohnwünsche der Haushalte wären weitere Neubau-, Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen erstrebenswert.

Da sich die älteren Haushalte eher passiv auf dem Wohnungsmarkt verhalten, ist für die Ausprägung der Wohnungsmarktdynamik die Entwicklung bei den jüngeren Haushaltstypen entscheidend, weil diese die neuen Haushalte bilden und zusätzlich Wohnungen nachfragen wer-



den. Die Zahl der jüngeren Ein- und Zwei-Personenhaushalte wird sich bis zum Jahr 2015 relativ stark verringern und die Zahl der Familienhaushalte wird bis 2007 nur noch sehr gering ansteigen. Von diesen beiden Nachfragergruppen sind demnach eher geringe Impulse auf dem Mannheimer Wohnungsmarkt zu erwarten.

Hinsichtlich des Wohnungsbestandes nehmen die Wohnungen der 1950er und 1960er Jahre in Mannheim einen hohen Stellenwert ein. Der Wohnungsmarkt in Mannheim wird von diesen Wohnungen nahezu dominiert. Mannheim besitzt den höchsten Anteil von Wohnungen dieser Baualtersklasse unter allen Fallbeispielstädten. Neu gebaute Wohnungen bilden mit Abstand die kleinste Baualtersklasse. Dadurch wird vor allem auch in den Wohnungsbeständen der 1950er und 1960er Jahre ein hoher Anteil älterer Haushalte leben. Die Übergabe der Mannheimer Wohnungen durch Verkauf oder Vererbung an die nächste Generation wird durch das verringerte Potenzial an jungen Haushalten und Familienhaushalten mit Schwierigkeiten behaftet sein. Entspricht das vorhandene Wohnungsangebot nicht mehr den Anforderungen dieser aktiven Nachfrager, so ist zukünftig bei einem an die Nachfrage angepassten Wohnungsneubau sogar auch mit lokalen Leerständen zu rechnen. Gestiegene Wohnflächenansprüche, höhere Gebäudequalitäten und ein ansprechendes Wohnumfeld sind nur ein kleiner Ausschnitt der Wohnanforderungen heutiger Nutzergruppen.

Anlage K

Steckbrief zur Wohnungsmarktentwicklung 1990 bis 2020

Pforzheim



Bildnachweis: www.pforzheim.de

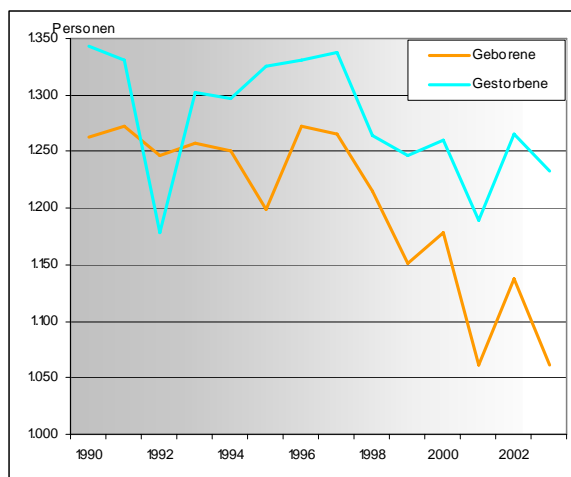


Leibniz-Institut für
ökologische Raumentwicklung e.V., Dresden

1. Bevölkerungsentwicklung

Pforzheim ist das Oberzentrum der Region Nordschwarzwald und hat eine Einwohnerzahl von 119.000. Stuttgart befindet sich ca. 37 km östlich und Karlsruhe ca. 25 km westlich von Pforzheim. Die Stadt verfügt über eine der höchsten Industriedichten des Landes und ist gleichzeitig Ausgangspunkt für touristische Aktivitäten im Schwarzwald.

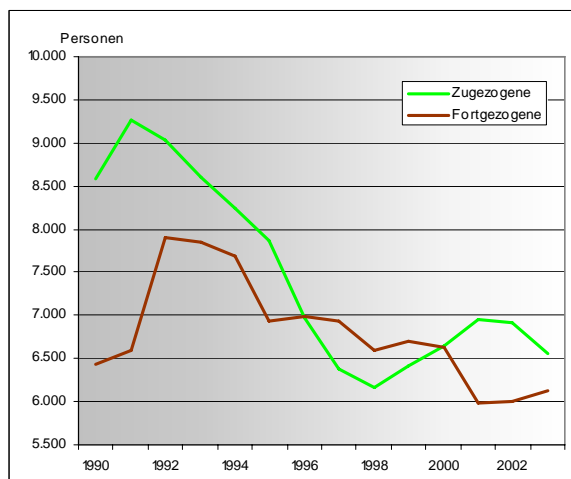
Geburten- und Sterbefälle – Ist-Entwicklung 1990 bis 2003



Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Mit Ausnahme von 1992 lag die Zahl der Sterbefälle durchschnittlich um rund 90 Fälle über der Zahl der Geburten. Pforzheim weist demnach für den gesamten Zeitraum von 1990 bis 2003 negative natürliche Bevölkerungsbewegungen auf. Besonders die Zahl der Geburten unterliegt einem Abwärtstrend von 1.260 auf 1.060 Fälle, wodurch die negative natürliche Bevölkerungsbilanz an Dynamik gewinnt. Pforzheim weist neben Mannheim das ungünstigste natürliche Bevölkerungssaldo aller Fallstudienstädte auf.

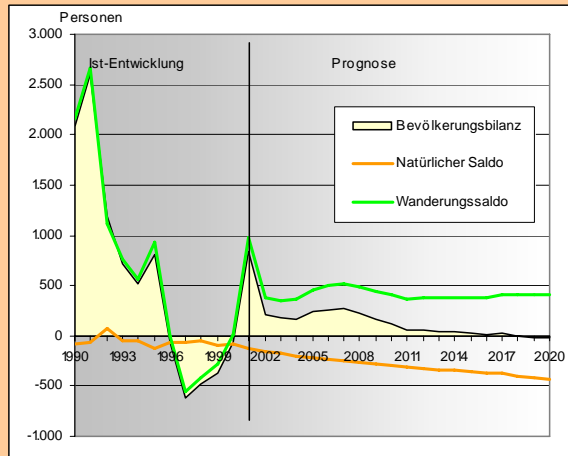
Wanderungen über die Gemeindegrenze – Ist-Entwicklung 1990 bis 2003



Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Bis zum Jahr 1995 konnte das negative natürliche Bevölkerungssaldo durch Wanderungsgewinne von durchschnittlich 1.360 Personen mehr als ausgeglichen werden. Von 1996 bis 2000 sank die Zahl der Zuzüge unter die Zahl der Fortzüge und erreichte 1998 den Tiefstwert von 6.160 Zuzügen bei 6.590 Fortzügen. Erst nach dem Jahrtausendwechsel konnte Pforzheim wieder auf ein positives Wanderungssaldo verweisen.

Bevölkerungsbilanz - Ist-Entwicklung 1990 bis 2001 und Prognose bis 2020



Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

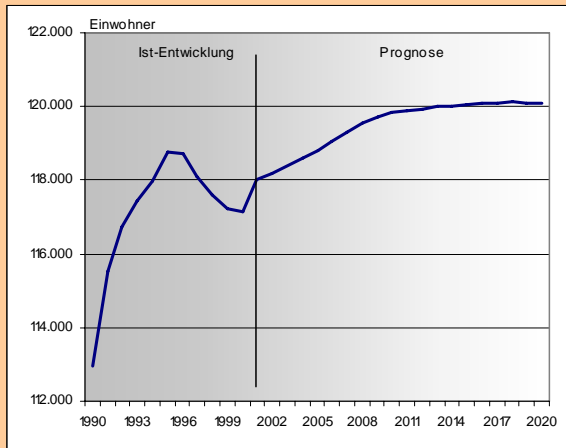
Bis 2001 war die Bevölkerungsentwicklung in Pforzheim maßgeblich durch das Wanderungssaldo bestimmt. Hohe Wanderungsgewinne bis Mitte der 1990er Jahre führten zu einem Bevölkerungszuwachs von fast 6.000 Personen. Aufgrund des Einbruchs der Zuwanderungen musste die Stadt ab 1996 einen Rückgang der Bevölkerung verkraften, der sich erst ab 2000 wieder in einen Bevölkerungsgewinn umwandelte. Im Prognosezeitraum hat die zunehmend negative natürliche Bevölkerungsentwicklung einen wachsenden Einfluss auf die Bevölkerungsbilanz. Dies führt zu einer kontinuierlichen Abwächung des Bevölkerungswachstums.

Bevölkerungsentwicklung, Salden

	1991 bis 1995	1996 bis 2000	2001 bis 2005	2006 bis 2010	2011 bis 2015	2016 bis 2020	Summe 2001 bis 2020
Natürlicher Bevölkerungssaldo	-210	-360	-880	-1.330	-1.670	-2.000	-5.880
Wanderungssaldo	+6.030	-1.250	+2.540	+2.350	+1.890	+2.020	+8.800
Bevölkerungsbilanz gesamt	+5.820	-1.610	+1.660	+1.030	+220	+20	+2.930

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

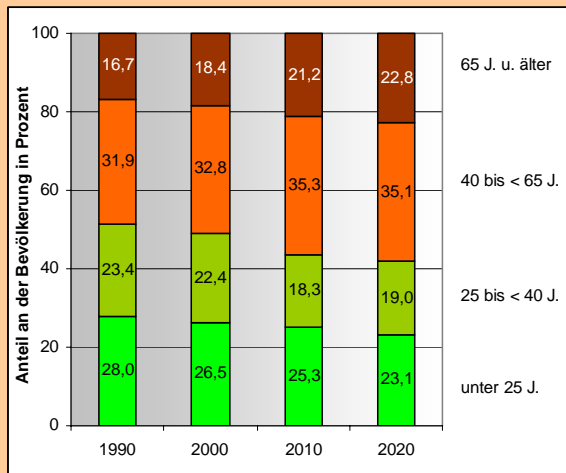
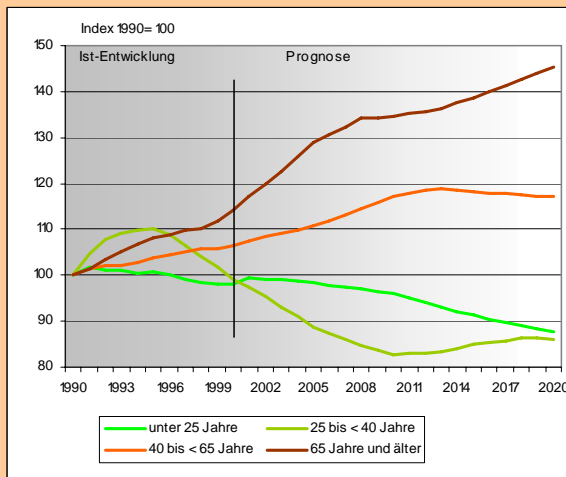
Einwohnerentwicklung insgesamt, Ist-Entwicklung 1990 bis 2001 und Prognose bis 2020



Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Im Prognosezeitraum kommt es zu einer Verlangsamung des Bevölkerungswachstums, ausgelöst durch die negativen natürlichen Bevölkerungsbewegungen und die geringeren Wanderungsgewinne. Der Höhepunkt der Einwohnerzahl in Pforzheim von über 120.000 wird voraussichtlich 2018 überschritten. Der sich andeutende Rückgang der Bevölkerung auf Grund der negativen natürlichen Bevölkerungssalden wird wesentlich nachhaltiger als der Rückgang Ende der 1990er Jahre sein.

Altersstrukturentwicklung (vier Altersklassen) Ist-Entwicklung 1990 bis 2001 und Prognose bis 2020



Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

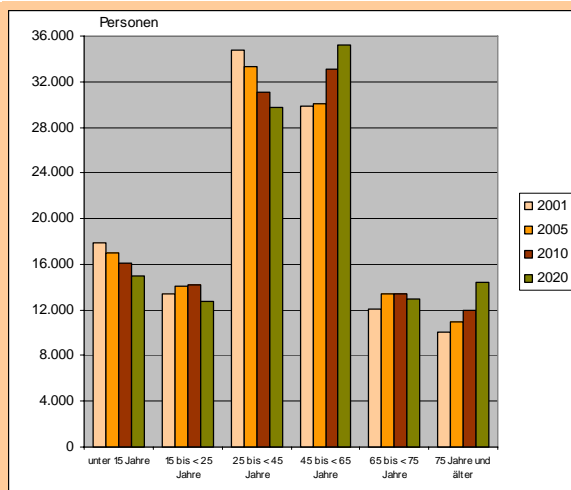
Differenziert nach den einzelnen Altersklassen muss Pforzheim mit einer klaren Verschiebung der Altersstruktur rechnen. Dies wird durch den starken Rückgang der Bevölkerungsgruppen unter 40 Jahren verschärft. So reduziert sich bis 2020 der Anteil der Gruppe der unter 25-Jährigen und der Gruppe der 25- bis 40-Jährigen jeweils um mehr als 10 %. Analog zur Entwicklung in Baden-Württemberg wächst der Anteil der Altersgruppe der 65-Jährigen und Älteren um 45 % und der Altersgruppe der 45- bis 65-Jährigen um 17 %. Im Jahr 2020 wird Pforzheim von den untersuchten Städten die ungünstigste Altersstruktur aufweisen. Dann wird dem Anteil der über 65-jährigen Bevölkerung ein ebenso großer Anteil von Einwohnern unter 25-Jahre gegenüber stehen.

Bevölkerungsstand und Altersstruktur (vier Altersklassen)

Altersklasse	Bevölkerungsstand zum 31.12.							Veränderung in %
	Ist-Entwicklung			Prognose				
	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2000 bis 2020
unter 25 Jahre	31.600	31.800	31.000	31.100	30.300	28.800	27.700	-10,6
25 bis < 40 Jahre	26.500	29.100	26.200	23.500	21.900	22.500	22.800	-13,0
40 bis < 65 Jahre	36.000	37.400	38.400	39.900	42.300	42.600	42.200	+9,9
65 Jahre und älter	18.900	20.400	21.500	24.300	25.400	26.200	27.400	+27,4
Bevölkerung gesamt	112.900	118.800	117.200	118.800	119.800	120.100	120.100	+2,5

Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung nach Altersklassen (differenziert) 2001 bis 2020

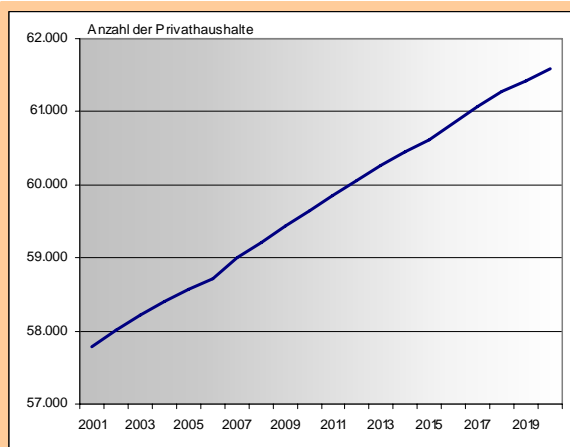


Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

In der Betrachtung der absoluten Veränderung wird im Zeitraum 2001 bis 2020 die Altersklasse der 45- bis 65-Jährigen stark wachsen (+ 5.400 Personen). Auffällig ist der starke Anstieg der Bevölkerungszahl im Alter von 75 Jahren und älter (+ 4.400 Personen). Dem gegenüber steht ein Rückgang von 5.000 Personen in der Altersklasse der 25- bis 45-Jährigen und 2.900 Kindern unter 15-Jahren. Somit kommt es auch absolut gesehen zu einer deutlichen Verschiebung der Altersstruktur in Pforzheim.

2. Haushaltsentwicklung

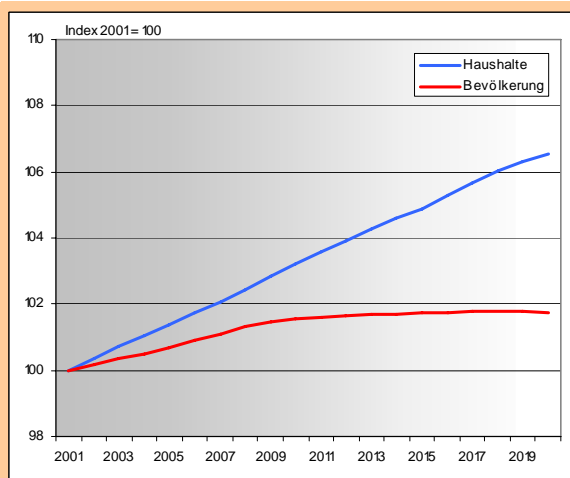
Prognostizierte Entwicklung der Privathaushalte 2001 bis 2020



Nach den Prognoseberechnungen des IÖR wird die Zahl der Privathaushalte in Pforzheim zwischen 2001 und 2020 um ca. 3.800 zunehmen. Die Haushaltszunahme wird, ähnlich wie im Landesdurchschnitt, kontinuierlich erfolgen und auf der Alterung der Einwohner beruhen. Die Stadt Pforzheim kann nach dieser Prognose weiterhin mit einem konstanten Zuwachs an Privathaushalten rechnen.

Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

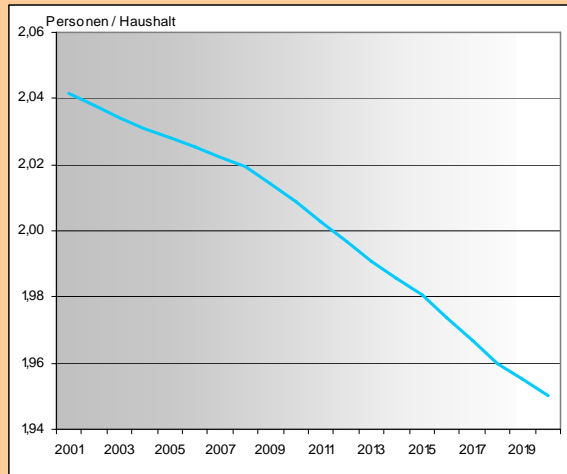
Vergleich der prognostizierten Haushalts- und Bevölkerungsdynamik 2001 bis 2020



In Pforzheim kommt es trotz des geringen Bevölkerungswachstums von rund 2 % zu einem Anstieg der Zahl der Haushalte um fast 7 %. Dieser Prozess ist mit der Haushaltsverkleinerung zu begründen, dessen Ursache in der zunehmenden Alterung der Bevölkerung und der damit verbundenen steigenden Zahl von Single-Haushalten zu sehen ist. Bei den Haushalts- und Bevölkerungsentwicklungen liegt Pforzheim deutlich unter den Wachstumsraten des Landesdurchschnitts.

Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Entwicklung der prognostizierten durchschnittlichen Haushaltsgröße 2001 bis 2020



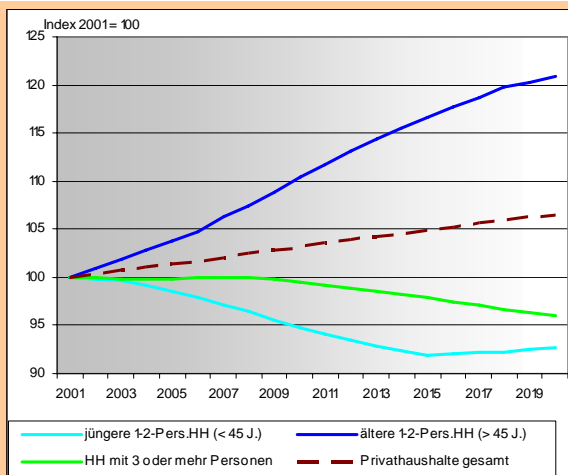
Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Mit wachsender Dynamik kommt es in Pforzheim bis 2020 zu einer Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße um 0,1 Personen pro Haushalt. Dieser Prozess erklärt das vom Bevölkerungswachstum entkoppelte Haushaltswachstum durch Alterung und das veränderte Haushaltsbildungsverhalten der jungen städtischen Einwohner. Lag die Anzahl der Personen pro Haushalt 2001 noch bei 2,04 Personen pro Haushalt, wird dieser Wert bis 2020 voraussichtlich auf 1,95 sinken.

3. Nachfrageentwicklung

Ausschlaggebend für die Einschätzung der Nachfrageentwicklung in der Stadt Pforzheim sind neben der Zahl der Privathaushalte vor allem die quantitativen Veränderungen der einzelnen Nachfragergruppen. Die „jüngeren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ repräsentieren insbesondere die Single- und Double-Haushalte ohne Kinder oder Alleinerziehende mit einem Kind. Die „Haushalte mit drei oder mehr Personen“ beschreiben insbesondere die Familienhaushalte. Mit der Nachfragergruppe der „älteren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ werden die Haushalte gekennzeichnet, die ihre Wohnwünsche bislang ganz gut erfüllen konnten und zukünftig auf dem Wohnungsmarkt eher weniger mobil sein werden als die beiden anderen Nachfragergruppen.

Relative Veränderung der Nachfragergruppen 2001 bis 2020



Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Die Veränderungen der Nachfragergruppen in Pforzheim bis 2020 gleichen jenen der anderen untersuchten Großstädte. Diese Veränderungen sind charakterisiert durch das vergleichsweise geringe Haushaltswachstum, welches fast ausschließlich auf den Anstieg der „älteren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ um 20 % zurückzuführen ist. Die Zahl der „Haushalte mit drei oder mehr Personen“ wird dagegen um ca. 4 % und die Gruppe der jüngeren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte um 7 % sinken. Die Gründe hierfür liegen insbesondere in der städtisch geprägten Haushaltsstruktur sowie der rückläufigen Zuzüge junger Einwohner..

Die rückläufige Anzahl von jungen Haushalten und Familien wird auf dem Wohnungsmarkt zu einer sinkenden Zahl an Haushaltserstgründungen führen. Die Zunahme der älteren Bevölkerung korrespondiert mit einer Zunahme der älteren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte. Da diese Haushalte aber meist mit Wohnraum versorgt sind, kommt es voraussichtlich zunächst einmal zu einer starken Verkleinerung der Haushalte und weniger zu weiteren Haushaltsauflösungen und Neugründungen neuer Haushalte.

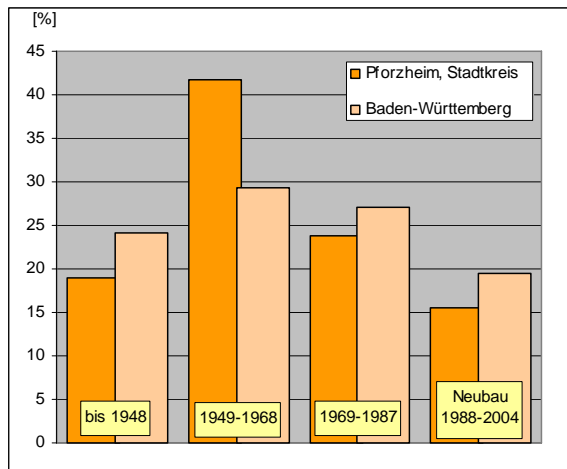
Entwicklung nach Nachfragergruppen 2001 bis 2020

Nachfragergruppen	Zahl der Haushalte	Veränderung				insgesamt
		2001*	2001 bis 2005	2005 bis 2010	2010 bis 2015	
jüngere 1-2-Pers.Haushalte (< 45 J.)	+15.560	-210	-610	-430	+130	-1.120
ältere 1-2-Pers.Haushalte (> 45 J.)	+26.490	+1.020	+1.730	+1.660	+1.140	+5.550
Haushalte mit 3 oder mehr Personen	+15.750	-20	-50	-260	-310	-640
Privathaushalte gesamt	+57.790	+790	+1.070	+970	+960	+3.790

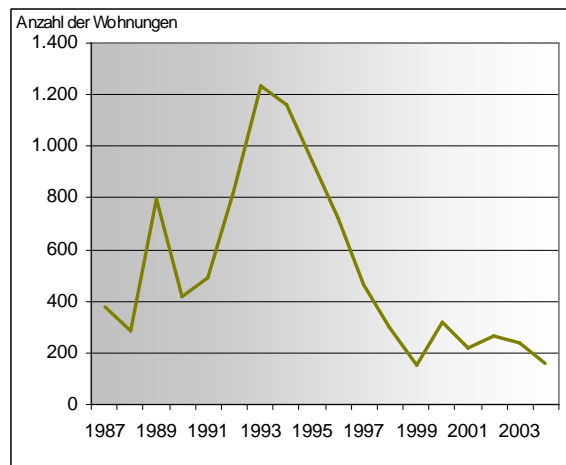
Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (nur Hauptwohner) *zum 31.12.

4. Angebotsentwicklung

Wohnungsbestand nach Baualter*



Baufertigstellung



* Stand zur Volkszählung 1987 zuzüglich Baufertigstellungen, ohne Wohnungsabgang

Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Neben Mannheim weist Pforzheim in der Baualterklasse der Nachkriegsbauten mit einem Anteil von 42 % am Gesamtwohnungsbestand den zweithöchsten Wert der Fallstudienstädte auf. Von 1993 bis 2004 sank die Zahl der Baufertigstellungen von 1.240 auf 160 errichtete Wohnungen pro Jahr ab. Dies entspricht einem dramatischen Rückgang um 87 %. Deutliche Parallelen lassen sich zwischen den Fertigstellungen und der Einwohnerentwicklung und insbesondere zur Entwicklung der Wanderungsdynamik erkennen. Der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern lag in Pforzheim im Jahr 2004 bei rund 26 %. Im Zeitraum 1987 bis 2004 bezog sich der Wohnungsneubau stärker auf die Errichtung von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern als auf die Fertigstellung neuer Ein- oder Zweifamilienhäuser.

Wohnungsbestand nach Gebäudetyp

	Anzahl Wohnungen gesamt	Anzahl Wohnungen. in Ein- und Zweifamilienhäu- sern	Anteil Wohnungen. in Ein- und Zweifamilienhäu- sern am Gesamtbestand in %
1987	47.921	12.969	27,1
2004	56.480	14.604	25,9
Veränderung 1987 bis 2004	8.559	1.635	-1,2

Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg



5. Schlussfolgerungen für die Entwicklung des Wohnungsmarktes

Pforzheim gehört hinsichtlich der Wohnungsnachfrage- und Bevölkerungsentwicklung von den 11 Fallstudienstädten in Baden-Württemberg zu den zukünftig wachstumsschwächsten Städten.

Zwar wuchs die Bevölkerung zu Beginn der 1990er Jahre durch Wanderungen noch stark an, jedoch war diese Entwicklung von einer zurückgehenden Dynamik gekennzeichnet. Im natürlichen Saldo zeigte sich in der jüngeren Vergangenheit fast durchgehend eine negative Entwicklung. Nach der Prognose des Statistischen Landesamtes wird die Bevölkerung noch bis 2010 geringfügig weiter wachsen und danach in eine Phase der Stagnation eintreten. Gleichzeitig wird das Geburtendefizit weiter zunehmen. Im Zuge dieser Entwicklung wird die Bevölkerung Pforzheims stark altern. Im Jahr 2020 werden die über 65-Jährigen ca. 23 % der Bevölkerung stellen, das sind etwa 6 % mehr als noch 1990. Pforzheim weist damit den höchsten Anteil von Personen aller Fallstudien auf. Die Anzahl der in Pforzheim wohnenden jüngeren Menschen wird deutlich rückläufig sein.

Im Zeitraum 2001 bis 2020 werden in Pforzheim ca. 3.800 Haushalte zusätzlich mit Wohnraum zu versorgen sein. Dieser entstehende Wohnungsbedarf muss sowohl für die älteren Einwohner durch Wohnungsumbau im Bestand als auch durch Neubau realisiert werden. Die sehr niedrigen Fertigstellungszahlen seit 1999 werden zur Deckung der zukünftigen Nachfrage jedoch kaum ausreichen. Dieses Problem könnte sich durch erhöhte Wohnungsabgänge von Wohnungen aus den 1950er und 1960er Jahren verschärfen.

Da sich die älteren Haushalte eher passiv auf dem Wohnungsmarkt verhalten, ist für die zukünftige Wohnungsmarktsituation insbesondere die Entwicklungsdynamik der jüngeren Haushalte entscheidend. Für Pforzheim gilt dabei, dass die Anzahl der Familienhaushalte mit Kindern ab 2010 deutlich abnehmen und im Jahr 2020 fünf Prozent unterhalb der Zahl von 2001 liegen wird. Die Anzahl der „jüngeren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ verringert sich bis 2015 deutlich. Danach ist jedoch wieder mit einer positiven Entwicklung der Zahl der Haushaltsgründer zu rechnen. Das Haushaltswachstum findet fast ausschließlich in der Nachfragergruppe der „älteren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ statt. Diese Haushalte sind jedoch meist mit angemessenem Wohnraum bereits versorgt.

Die Baualtersklasse der 1950er und 1960er Jahre dominiert mit 41 % die Baualtersstruktur in Pforzheim. Nur Mannheim besitzt von den untersuchten Städten einen höheren Anteil. Gleichzeitig ist der Anteil der Neubauwohnungen mit lediglich 15 % am Gesamtwohnungsbestand gering. Für eine Übergabe von Wohneigentum an die nächste Generation durch Ver-

kauf oder Vererbung wird in Pforzheim zukünftig kein besonders hohes Nachfragerpotenzial durch junge und Haushalte mit Familien vorhanden sein. Für weniger nachfragegerechte Bestände macht sich deshalb ein Umbau notwendig, um lokale Leerstände in „Problemgebieten“ zu vermeiden.

Anlage L

Steckbrief zur Wohnungsmarktentwicklung 1990 bis 2020

Stuttgart



Bildnachweis: www.stuttgart.de

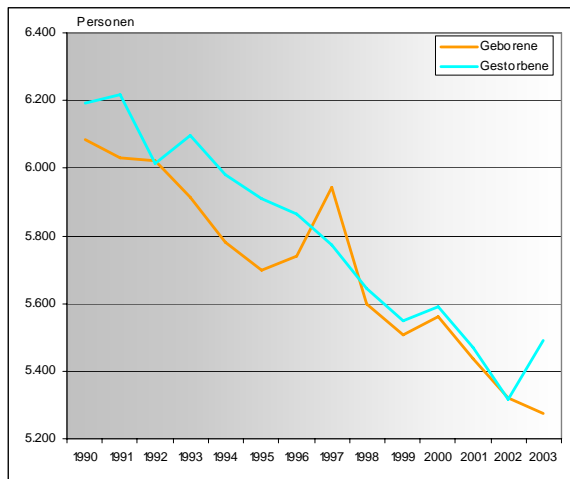


Leibniz-Institut für
ökologische Raumentwicklung e.V., Dresden

1. Bevölkerungsentwicklung

Die Landeshauptstadt Stuttgart ist mit einer Zahl von 590.000 Einwohnern die größte Stadt Baden-Württembergs. Sie ist Zentrum eines der wirtschaftsstärksten Verdichtungsräume Deutschlands.

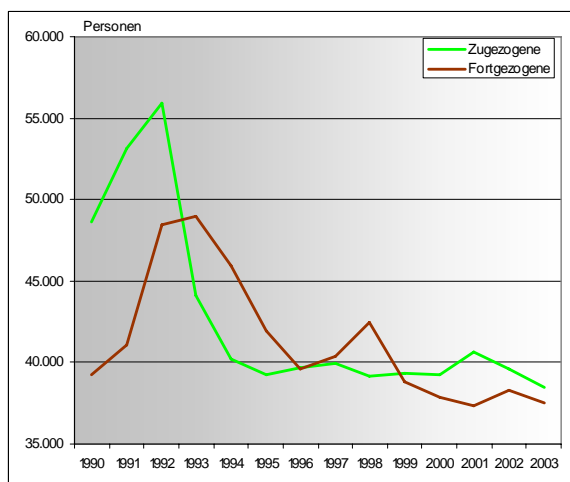
Geburten- und Sterbefälle – Ist-Entwicklung 1990 bis 2003



Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Im Zeitraum 1990 bis 2003 lag die Zahl der Sterbefälle nahezu durchgängig über der Zahl der Geburten. Nur in den Jahren 1992, 1997 und 2002 gab es einen z. T. minimalen Geburtenüberschuss. Geburten und Sterbefälle haben sich nahezu synchron entwickelt und nahmen in diesem Zeitraum von über 6.000 Fällen auf unter 5.500 ab. Während das Geburtendefizit Anfang der 1990er Jahre vergleichsweise hoch war, reduzierte es sich zum Ende der 1990er Jahre und bewegte sich seit dem bei Null. Im Jahr 2003 stieg das Geburtendefizit sprunghaft an. Ob dies nur eine vorübergehende Erscheinung ist, wird sich in den Folgejahren herausstellen.

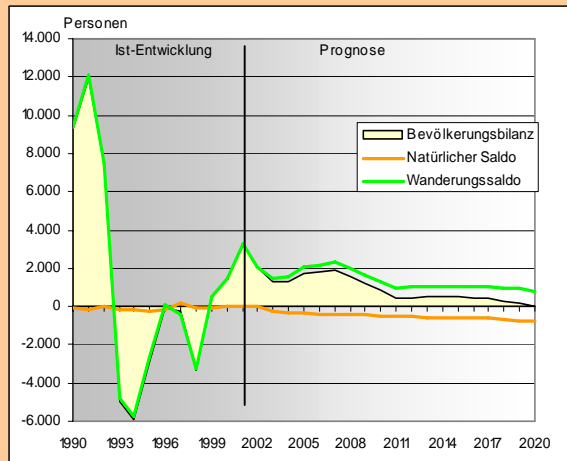
Wanderungen über die Gemeindegrenze – Ist-Entwicklung 1990 bis 2003



Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Die räumlichen Bevölkerungsbewegungen sind durch unterschiedliche Wanderungsphasen gezeichnet. Zu Beginn der 1990er Jahre lagen die Zuzüge mit bis zu 55.000 Personen weit über den Fortzügen, die im Jahr 1993 ein Hoch von 49.000 aufwiesen. In den Folgejahren übertraf schließlich die Zahl der Fortzüge die Zahl der Zuzüge. Diese Struktur kehrte sich dann zum Ende der 1990er Jahre erneut um, sodass seitdem Stuttgart einen leichten Wanderungsgewinn aufweisen kann.

Bevölkerungsbilanz - Ist-Entwicklung 1990 bis 2001 und Prognose bis 2020



Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

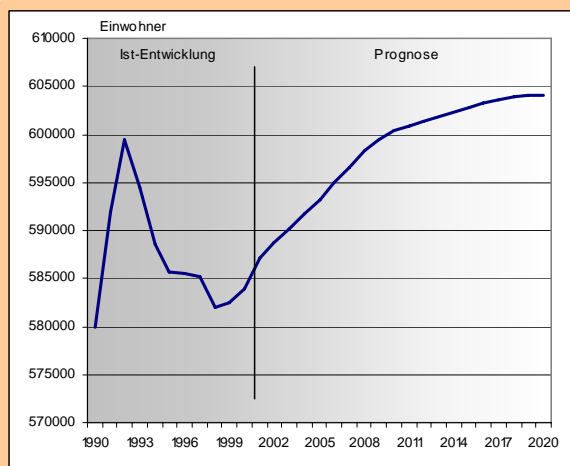
Die Bevölkerungsentwicklung Stuttgarts wird seit 1990 insbesondere durch die Wanderungsprozesse geprägt. Das Geburtendefizit weist im Gegensatz zu den Wanderungen kaum erkennbare Werte auf. Die tatsächliche Wanderungsentwicklung der Jahre 2002 und 2003 (siehe vorherige Grafik) weicht von der Prognose des Statistischen Landesamtes deutlich ab und blieb hinter den Prognoseannahmen zurück. Insgesamt wird das Geburtendefizit zwischen 2001 und 2020 ca. 10.000 Personen betragen, während gleichzeitig mit einem Wanderungsgewinn von ca. 30.000 Personen gerechnet wird. Die Bevölkerungsbilanz wird demnach bis 2020 ca. +20.000 Personen betragen.

Bevölkerungsentwicklung, Salden

	1991 bis 1995	1996 bis 2000	2001 bis 2005	2006 bis 2010	2011 bis 2015	2016 bis 2020	Summe 2001 bis 2020
Natürlicher Bevölkerungssaldo	-770	-70	-1.240	-2.210	-2.750	-3.490	-9.690
Wanderungssaldo	+6.390	-1.660	+10.550	+9.420	+5.190	+4.800	+29.960
Bevölkerungsbilanz gesamt	+5.620	-1.730	+9.300	+7.210	+2.440	+1.320	+20.270

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

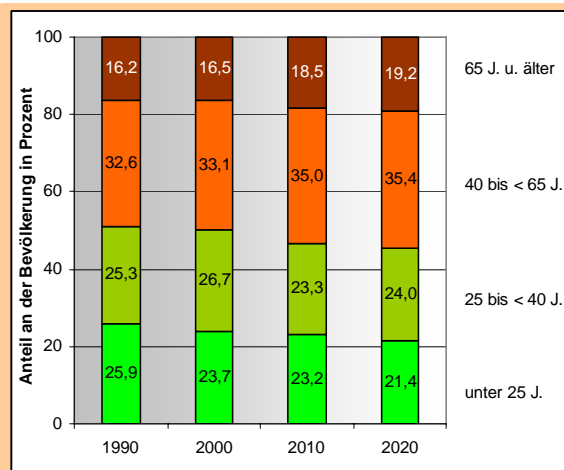
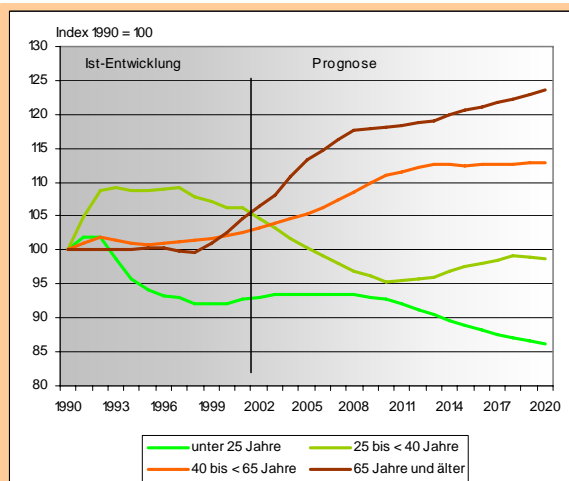
Einwohnerentwicklung insgesamt, Ist-Entwicklung 1990 bis 2001 und Prognose bis 2020



Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Die Einwohnerentwicklung seit 1990 ist geprägt von den starken Zuzügen Anfang der 1990er Jahre und von einem darauf folgenden kontinuierlichen Rückgang, der auch durch Wanderungsprozesse getragen wurde. Seit dem Jahr 1999 steigt die Einwohnerzahl wieder an. Dieser Anstieg wird etwa bis 2010 anhalten. Stuttgart wird dann wieder die Einwohnerzahl von 600.000 überschreiten, welche die Stadt bereits zu Beginn der 1990er Jahre fast erreichte. Ab dem Jahr 2010 ist mit einer Abschwächung des Bevölkerungswachstums zu rechnen. Das Bevölkerungswachstum in Stuttgart wird nach 2010 etwas hinter dem Landesdurchschnitt zurück bleiben.

Altersstrukturentwicklung (vier Altersklassen) Ist-Entwicklung 1990 bis 2001 und Prognose bis 2020



Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Hinsichtlich der Altersstruktur hat es in Stuttgart bereits in den 1990er Jahren relativ große Veränderungen gegeben. Während der Anstieg der 25- bis 40-Jährigen um ca. 10 % etwa dem Landesdurchschnitt entspricht, ist der Rückgang bei den unter 25-Jährigen ungewöhnlich stark. Das Wachstum bei den über 65-Jährigen betrug hingegen nur 5 % und bei den 40- bis 65-Jährigen nur 3 %. In Zukunft wird die Bedeutung der älteren Altersklassen in Stuttgart weiter zunehmen. Im Jahr 2020 werden die 40- bis 65-Jährigen schließlich einen Anteil von ca. 35 % und die über 65-Jährigen von ca. 19 % an der Bevölkerung einnehmen.

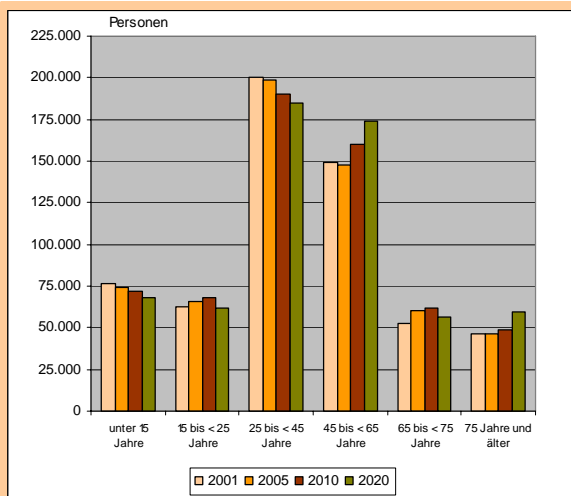
Der Rückgang bei den unter 25-Jährigen wird sich in Stuttgart ab 2010 weiter fortsetzen.

Bevölkerungsstand und Altersstruktur (vier Altersklassen)

Altersklasse	Bevölkerungsstand 31.12.							Veränderung in %
	Ist-Entwicklung			Prognose				
	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2000 bis 2020
unter 25 Jahre	150.300	141.400	138.600	140.600	139.500	133.600	129.400	-6,6
25 bis < 40 Jahre	146.500	159.200	155.700	146.900	139.700	143.000	144.800	-7,0
40 bis < 65 Jahre	189.300	190.800	193.400	199.300	210.400	213.100	213.800	+10,5
65 Jahre und älter	93.900	94.200	96.300	106.300	110.800	113.200	116.100	+20,6
Bevölkerungsgesamt	580.000	585.600	584.000	593.100	600.400	602.900	604.100	+3,4

Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung nach Altersklassen (differenziert) 2001 bis 2020

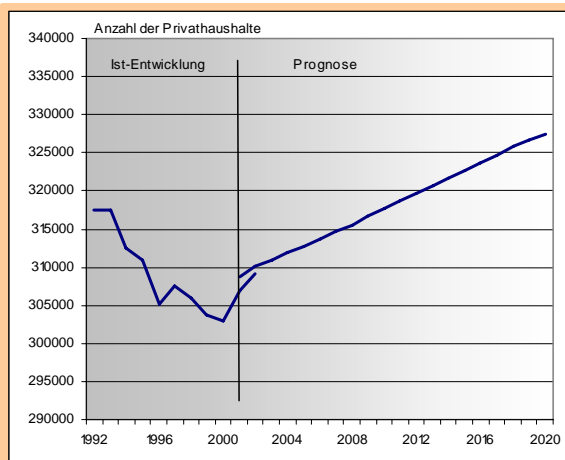


Bei der differenzierteren Betrachtung der zukünftigen Altersstrukturentwicklung zeigt sich, dass zu den abnehmenden Altersklassen die unter 25-Jährigen (2001 bis 2020: -9.100) und die 25- bis 45-Jährigen (-15.600) zählen. Hohe Zuwächse sind hingegen bei den 45- bis 65-Jährigen (+24.600) und bei den über 75-Jährigen (+13.800) zu erwarten.

Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

2. Haushaltsentwicklung

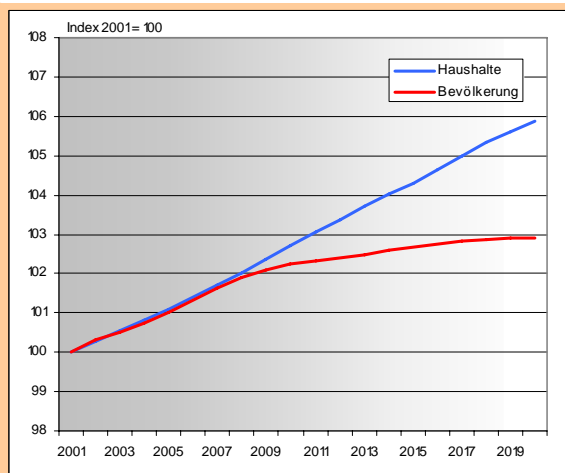
Prognostizierte Entwicklung der Privathaushalte 1992 bis 2020



Die Möglichkeit der Auswertung des Mikrozensus für die Landeshauptstadt Stuttgart erlaubt eine Analyse der Haushaltsentwicklung seit 1992. Es zeigt sich, dass die Anzahl der Haushalte bis zum Jahr 2000 von 317.500 auf 303.000 gesunken ist und bis zum Jahr 2002 auf rund 309.000 wieder anstieg. Die Haushalte korrespondieren stark mit der Bevölkerungsentwicklung und wird bis 2020 weiter ansteigen.

Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

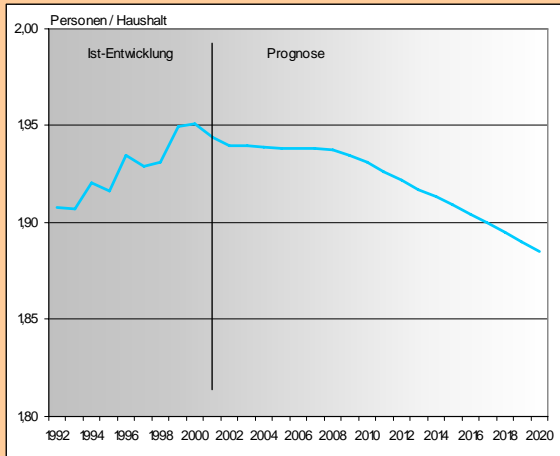
Vergleich der prognostizierten Haushalts- und Bevölkerungsdynamik 2001 bis 2020



Die Haushalts- und Bevölkerungszahl wird bis zum Jahr 2008 mit gleicher Dynamik ansteigen. Danach wird es durch die zunehmende Alterung der Einwohner zu einem stärkeren Haushaltswachstum als Bevölkerungswachstum kommen. Sowohl die Haushalts- als auch die Bevölkerungsdynamik ist relativ schwach ausgeprägt. Die junge Bevölkerung in Großstädten wie Stuttgart wohnt meist schon in relativ kleinen Haushalten. Damit wird sich das Haushaltswachstum in Stuttgart ähnlich wie in den anderen Großstädten entwickeln.

Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Entwicklung der prognostizierten durchschnittlichen Haushaltsgröße 1992 bis 2020



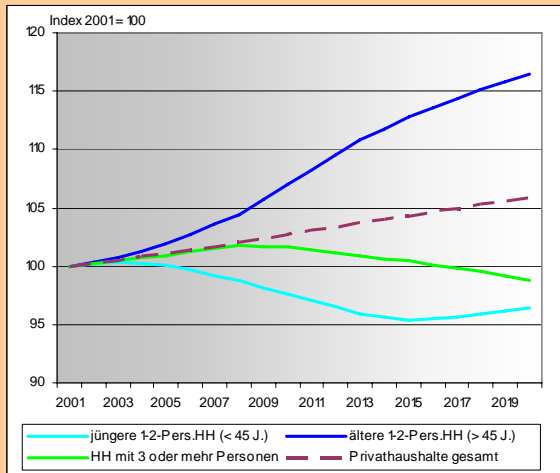
Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg.

In den 1990er Jahren stieg die durchschnittliche Haushaltsgröße an. Für eine Großstadt ist dies eine eher ungewöhnliche Entwicklung und weist auf eine Angebotsschwäche hin. Während die durchschnittliche Haushaltsgröße im Jahr 1992 noch etwa 1,91 Personen pro Haushalt betrug, lag dieser Wert im Jahr 2000 bereits bei 1,95, im Jahr 2001 bei 1,94. Dieses Niveau wird voraussichtlich bis 2008 gehalten und danach die durchschnittliche Haushaltsgröße weiter sinken. Für das Jahr 2020 wird eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,89 Personen pro Haushalt prognostiziert.

3. Nachfrageentwicklung

Ausschlaggebend für die Einschätzung der Nachfrageentwicklung in der Landeshauptstadt Stuttgart sind neben der Zahl der Privathaushalte vor allem die Veränderungen der Stärken der einzelnen Nachfragergruppen. Die „jüngeren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ repräsentieren insbesondere die Single- und Double-Haushalte ohne Kinder oder Alleinerziehende mit einem Kind. Die „Haushalte mit drei oder mehr Personen“ beschreiben insbesondere die Familienhaushalte. Mit der Nachfragergruppe der „älteren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ werden die Haushalte gekennzeichnet, die ihre Wohnwünsche bislang ganz gut erfüllen konnten und zukünftig auf dem Wohnungsmarkt eher weniger mobil sein werden als die beiden anderen Nachfragergruppen.

Relative Veränderung der Nachfragergruppen 2001 bis 2020



Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Auch in Stuttgart wird sich die Schere zwischen jüngeren und älteren Ein- und Zwei-Personen-Haushalten öffnen. Während die älteren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte um insgesamt über 16 % ansteigen werden, nehmen die jüngeren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte um etwa 3 % bis 4 % ab. Die Haushalte mit 3 oder mehr Personen nehmen dagegen bis 2008 um etwa 2 % zu und werden nach einem leichten Rückgang im Jahr 2020 knapp unter dem Ausgangsniveau liegen. Die Haushaltsdynamik bei den älteren Haushalten liegt damit weit unter dem Landesdurchschnitt, während sich die beiden anderen Nachfragertypen im Landesdurchschnitt bewegen

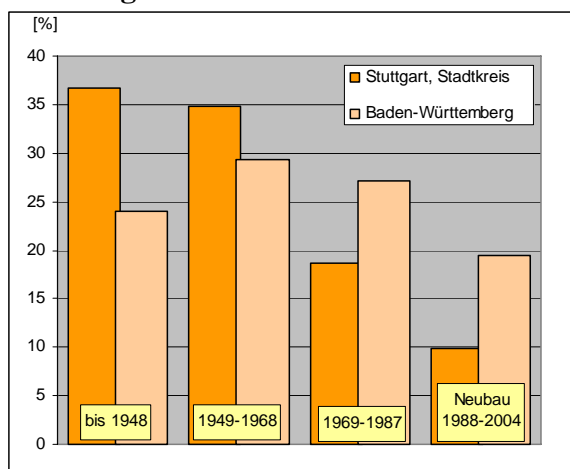
Entwicklung nach Nachfragergruppen 2001 bis 2020

Nachfragergruppen	Zahl der Haushalte	Veränderung				insgesamt	
		2001*	2001 bis 2005	2005 bis 2010	2010 bis 2015		2015 bis 2020
jüngere 1-2-Pers.Haushalte (< 45 J.)	95.140		+80	-2.380	-2.130	+1.080	-3.350
ältere 1-2-Pers.Haushalte (> 45 J.)	134.150		+2.570	+6.810	+7.780	+4.910	+22.070
Haushalte mit 3 oder mehr Personen	73.370		+680	+500	-860	-1.200	-880
Privathaushalte gesamt	302.660		+3.330	+4.930	+4.790	+4.790	+17.840

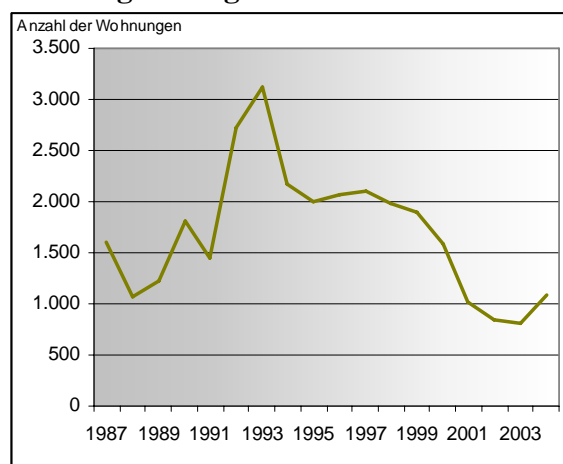
Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (nur Hauptwohner) *zum 31.12.

4. Angebotsentwicklung

Wohnungsbestand nach Baualter*



Baufertigstellung



* Stand zur Volkszählung 1987 zuzüglich Baufertigstellungen, ohne Wohnungsabgang;

Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Typisch für eine Großstadt wie Stuttgart ist der überdurchschnittliche Anteil an Wohnungen im älteren Gebäudebestand und der im landesweiten Vergleich geringere Anteil an Wohnungen im jüngeren Gebäudebestand. So liegt der Anteil der Nachkriegssiedlungen (1949 bis 1968) mit knapp 35 % am Gesamtwohnungsbestand und der Anteil der bis 1948 erbauten Wohnungen mit ca. 37 % deutlich über dem Landesdurchschnitt. Auch bei den Baufertigstellungen sind klare Parallelen zur landesweiten Entwicklung zu erkennen. Von 1988 bis 1993 nahm die Zahl der Baufertigstellungen um rund 2.000 Wohnungen pro Jahr zu. In den darauf folgenden Jahren sanken bis 2003 die fertig gestellten Wohnungen auf 800 pro Jahr.

Der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ist für eine Großstadt erwartungsgemäß niedrig und erfuhr von 1988 bis 2004 einen Rückgang um 0,7 % auf 16,8 % am Gesamtwohnungsbestand.

Wohnungsbestand nach Gebäudetyp

	Anzahl Wohnungen gesamt	Anzahl Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	Anteil Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern am Gesamtbestand in %
1987	258.743	45.210	17,5
2004	285.245	47.913	16,8
Veränderung 1987 bis 2004	+26.502	+2.703	-0,7

Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

5. Schlussfolgerungen für den Wohnungsmarkt

Stuttgart gehört hinsichtlich der Wohnungsnachfrage- und Bevölkerungsentwicklung von den 11 untersuchten Städten in Baden-Württemberg zu den eher weniger dynamischen Städten.

Das Bevölkerungswachstum Stuttgarts zwischen 1990 und 2003 wurde ausschließlich durch Wanderungsgewinne hervorgerufen. Der natürliche Saldo war weitgehend ausgeglichen. Nach der Prognose des Statistischen Landesamtes wird es bis 2020 ein geringes Bevölkerungswachstum geben, welches bis 2020 gegen Null sinkt. Gleichzeitig wird die Bevölkerung Stuttgarts auch altern. Im Jahr 2020 werden die über 65-Jährigen ca. 19 % der Bevölkerung stellen, das sind etwa 3 % mehr als noch 1990. Des Weiteren nimmt auch die Bedeutung der 40- bis 65-Jährigen in ähnlicher Größenordnung zu. Durch die großstädtische Anziehungskraft für junge Menschen (z.B. Studenten, junge Arbeitnehmer) wird sich die Alterung im Vergleich zu den anderen Städten eher gering halten.

In Stuttgart werden bis zum Jahr 2020 gegenüber 2001 knapp 18.000 Haushalte zusätzlich mit Wohnraum zu versorgen sein. Dieser entstehende Wohnungsbedarf muss sowohl durch Wohnungsumbau im Bestand, als auch durch Neubau realisiert werden. Die Fertigstellungszahlen der letzten Jahre würden auch ohne Berücksichtigung der Wohnungsabgänge zur Deckung der zukünftigen Nachfrage keinesfalls ausreichen. Dabei ist der Ersatzbedarf durch Wohnungsabriss, Zusammenlegungen und Umnutzungen nicht einbezogen. Aufgrund der älteren Bausubstanz in Stuttgart wird der Ersatzbedarf aber zukünftig ansteigen.

Da sich die älteren Haushalte eher passiv auf dem Wohnungsmarkt verhalten, ist für die zukünftige Wohnungsmarktsituation insbesondere die Entwicklungsdynamik der jüngeren Haushalte entscheidend. Für Stuttgart zeigt sich, dass sich die Zahl der Familienhaushalte mit Kindern bis 2007 nur geringfügig erhöhen wird, danach nimmt die Zahl dieser Nachfragergruppe leicht ab und fällt ab dem Jahr 2016 unter das Niveau von 2001. Die Anzahl der jüngeren Ein- und Zwei-Personenhaushalte verringert sich bis zum Jahr 2015 relativ stark und steigt danach minimal wieder an.

Für eine Übergabe von Wohneigentum an die nächste Generation durch Verkauf oder Vererbung wird in Stuttgart zukünftig ein geringeres Nachfragerpotenzial durch junge Familien und Haushalte vorhanden sein. Für weniger nachfragegerechte Bestände wird deshalb ein Umbau notwendig sein. Sollten die gering gestellten Wohnungen in Stuttgart aber weiter auf einen viel zu niedrigem Niveau bleiben, so werden auch weniger alternative Bestände weiter Nutzer finden. Da die älteren Haushalte in Stuttgart nur geringfügig anwachsen, wird hier der altersgerechte Umbau der Bestände weniger notwendig sein als in anderen Städten Baden-Württembergs. Wichtiger erscheinen eher Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen zur An-

passung der Wohnungen an die Bedürfnisse der heutigen Eigentümersbildner und Wohnungsnutzer.