

Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“:

Neue Strategien für die zielgruppenspezifische Siedlungsentwicklung

Andreas Greiner

Für die Kommunalplanung ist es entscheidend, die zielgruppenspezifischen Unterschiede beim Wohnraumbedarf richtig zu erkennen – was in der öffentlichen Diskussion häufig zu wenig beachtet wird. Während der Anteil älterer Menschen in den nächsten Jahren weiter zunehmen wird, sinkt die Zahl der jungen Familien. Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung muss ihre Planungen für die nächsten Jahrzehnte auf eine solide Analyse dieser Ausgangslage stellen. Im Landkreis Böblingen wurden dazu in den vergangenen Jahren mehrere Projekte im Rahmen des baden-württembergischen Förderprogramms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ durchgeführt. Die Ergebnisse stellen so manche verbreitete Meinung und bisher verfolgte Strategien in Frage.

In den beteiligten Kommunen wurden die Anzahl der aktuellen und zukünftig zu erwartenden Leerstände (Leerstandsrisiken) erhoben. Die Ergebnisse sind von hoher Relevanz für die Kommunalplanung: In den Projektkommunen lagen die Anteile der aktuell leerstehenden Wohngebäude bei 3 bis 5 %. Bis zum Jahr 2030 werden in Folge der demografischen Entwicklung noch weitere 9 bis 12 % der Wohngebäude zur Wiederbelegung frei. In 15 Jahren kann der Anteil der leerstehenden Wohngebäude demnach bei insgesamt 12 bis 17 % liegen. Es handelt sich dabei vor allem um Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften, die sich in erster Linie als Familienwohnraum eignen. Immer wieder wurden im Vorfeld diese relativ hohen Werte angezweifelt, aber in jeder der Projektkommunen bei den durchgeführten Untersuchungen dann doch bestätigt. Die Erfahrungen aus diesen und weiteren Projekten zeigen, dass die aktuellen Leerstandsrisiken vor allem im Segment „Familienwohnraum“ häufig unterschätzt werden. Dabei ist zu beachten, dass sich das Potenzial im Bestand und die auf dem Markt verfügbaren Immobilien deutlich unterscheiden, d. h. dass

viele Immobilien gar nicht zum Verkauf angeboten werden. So wie in den Projektkommunen wird in Deutschland bei einem relevanten Anteil der Häuser in den nächsten zwei Jahrzehnten (und danach noch stärker) ein Wechsel der Bewohner zum Thema werden.

Umfrage unter Senioren: Geeignete Wohnangebote fehlen

Um mehr über die Wohnsituation von Seniorinnen und Senioren und ihre Wohnbedürfnisse zu erfahren, wurden in acht Projektkommunen Umfragen unter den „70-Jährigen und älter“ durchgeführt (s. Abb. 1). Hier einige zentrale Ergebnisse:¹

- Über 96 % der befragten Seniorinnen und Senioren wohnen allein oder zu zweit in einer im Durchschnitt 1966 gebauten Immobilie auf einer Wohnfläche von rund 116 m².
- Die als „geeignet“ angesehene Wohnfläche beträgt dagegen nur 71 m².
- 79 % der Senior/-innen müssen zur Wohnung bzw. zum Haus Treppen steigen.

Bei einer ganzen Reihe von Merkmalen ergeben sich deutliche Unterschiede zwischen der tatsächlichen und der als „geeignet“ angesehenen Wohnsituation:

- 51 % wünschen sich einen Aufzug, aber nur 6 % haben einen.
- 51 % wünschen sich ein barrierefreies Bad, aber nur 29 % geben an, schon eines zu haben.
- 41 % hätten gerne einen Hausmeister, aber nur 7 % haben so eine Hilfe vor Ort.
- 81 % der Befragten haben einen Garten oder Gartenanteil – aber nur 11 % halten dies in ihrer Lebenssituation für wünschenswert.

Trotz dieser ganz offensichtlichen Unterschiede zwischen „Wunsch“ und „Wirklichkeit“ sagen rund 47 % der Befragten,

Andreas Greiner

ÖKONSULT GbR, Stuttgart

Tel. (0711) 674 474 - 67

greiner@oekonsult-stuttgart.de

www.oekonsult-stuttgart.de



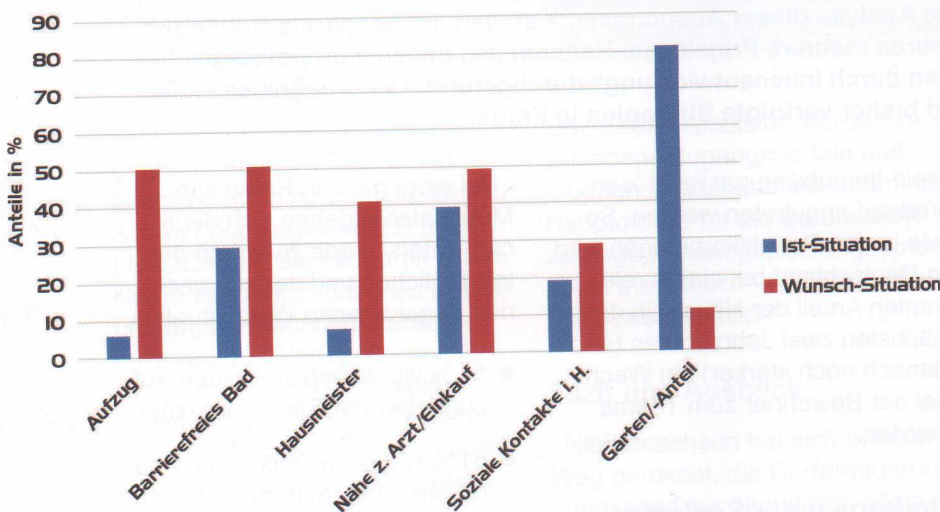
Foto: privat

¹ Die hier genannten Zahlen sind die Mittelwerte der in den einzelnen Kommunen aus den Umfragen errechneten Mittelwerte.

Projekt „Flächen gewinnen“ mit Seniorenumfrage

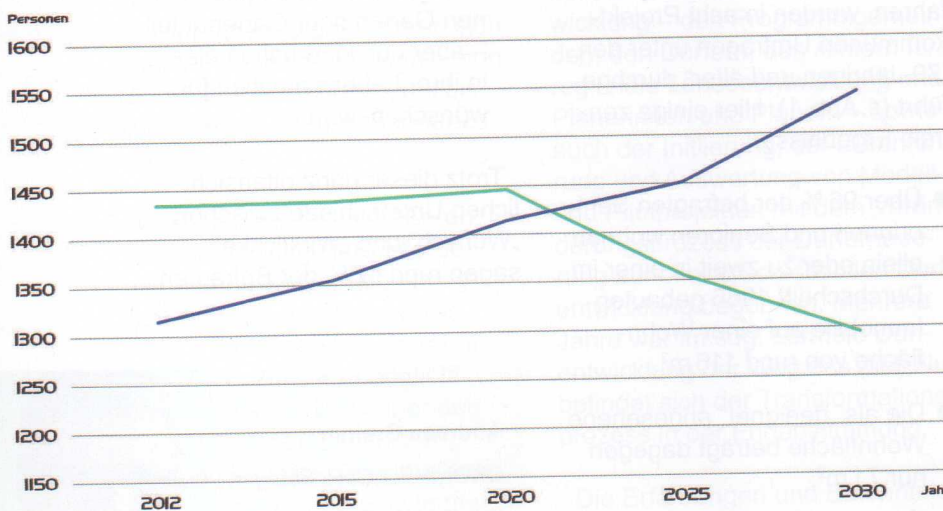
Das Landratsamt Böblingen hat in den Jahren 2011 bis 2016 zusammen mit elf verschiedenen Landkreis-Kommunen sowie der Stuttgarter Agentur ÖKONSULT Projekte zur Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen für Wohnbebauung im Rahmen des Förderprogramms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ durchgeführt (initiiert vom Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Baden-Württemberg). Im Rahmen dieser Projekte wurden Seniorinnen und Senioren in acht Landkreis-Kommunen zu ihrer Wohnsituation befragt. Insgesamt konnten bei dieser Umfrage 1 391 ausgefüllte Fragebögen ausgewertet werden (Rücklaufquote 29 %).

Abbildung 1: Tatsächliche und erwünschte Merkmale der Wohnsituation



Daten/Grafik: Ökonsult GbR, Stuttgart

Abbildung 2: Verhältnis Junge zu Senioren



Beispiel Aidlingen (rd. 8 800 Einwohner) im Landkreis Böblingen: Die Schere zwischen den jungen („potenzielle Nachfrager nach Familienwohnraum“) und älteren Einwohnern geht in den nächsten Jahren auseinander. Diese Art der Darstellung ist für Kommunen eine Möglichkeit, das Problem anschaulich zu machen.

Daten/Grafik: Ökonsult GbR, Stuttgart

dass sie in der bisherigen Wohnung noch „gut zurechtkommen“. 34 % geben an, über eine Veränderung der Wohnsituation bisher nicht nachgedacht zu haben. Etwa jeder sechste Befragte hat darüber nachgedacht, in eine seniorengerechte Wohnung umzuziehen, aber es fehlen dafür geeignete Angebote (nicht vorhanden, zu klein, zu teuer).

Da die Gruppe der „70-Jährigen und älter“ diejenige ist, die in den kommenden 15 Jahren relativ am stärksten zunehmen wird (s. Abb. 2), werden die hier aufgeworfenen Fragen zur Wohnsituation der Seniorinnen und Senioren in den kommenden Jahren noch wichtiger werden als heute. Auch wenn viele von ihnen angeben, bisher in ihrer Wohnung noch gut zurechtkommen oder sich „noch nicht“ mit dem Thema zu befassen, wird es früher oder später für immer mehr Menschen wichtig sein, sich damit auseinanderzusetzen, individuelle Lösungen zu finden und nach einer für sie geeigneten, seniorengerechten Wohnung zu suchen. Dafür sind auf dem Wohnungsmarkt mehr geeignete Angebote zu schaffen.

Damit eine nachhaltige Entwicklung unserer Städte und Gemeinden gelingt, braucht es eine fundierte Analyse der komplexen Situation des demografischen Wandels mit seinen unterschiedlichen Facetten. Meist haben Verwaltungen, Gemeinderäte und interessierte Bürgerinnen und Bürger vor allem im Blick, wie sie angesichts des demografischen Wan-

dels weitere junge Familien gewinnen können. Die Ausweisung von Neubaugebieten erscheint vielen noch immer die beste Strategie dafür zu sein. Diese Vorgehensweise leitet sich jedoch aus den Erfahrungen der Vergangenheit ab und verspricht keine nachhaltige Lösung. Im Gegenteil ist sie eher kontraproduktiv: Die Ausweisung neuer Baugebiete für Ein- und Zweifamilienhäuser konkurriert mit der Wiederbelegung der Bestandsimmobilien und führt zu einem noch stärkeren Rückgang der Belegungsdichte im Bestand. Daran ändert auch die Zuwanderung von Flüchtlingen nur wenig. Beim Thema demografischer Wandel müssen die Kommunen auf Veränderungen reagieren, die es so bisher nicht gab. Sie müssen absehbare Entwicklungen antizipieren und sich darauf vorbereiten. Dafür genügen die alten Rezepte nicht mehr; erfolgreiche Strategien erfordern einen Paradigmenwechsel.

Bei Wohnraumbedarf nach Zielgruppen unterscheiden

Die Nachfrage junger Familien nach Wohnraum sollte vorwiegend auf die Wiederbelegung der

leerstehenden bzw. frei werdenden Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Reihenhäuser im Bestand gelenkt werden. Diese Immobilien aus den 50er bis 80er Jahren haben oft größere Gärten, wurden ursprünglich für Familien gebaut und sind heute für viele Senior/-innen zu groß. Das heißt keinesfalls, dass ältere Menschen aus ihrem gewohnten Umfeld vertrieben werden sollen. Es geht darum, mehr bezahlbare Angebote für seniorenrechtlichen Wohnraum zu schaffen, die ihre vorhandenen Bedürfnisse besser befriedigen. Dann werden kontinuierlich mehr „Familienwohnungen“ im Bestand frei. Und wenn nur ein Teil der Wohngebäude für eine rasche Wiederbelegung mobilisiert werden kann, hat dies eine höhere Wirkung als die pure Anzahl der Immobilien zunächst vermuten lässt. Leben beispielsweise in zehn Wohngebäuden bisher 15 Senior/-innen, könnten dort nach einer Neubelegung mindestens 30 Personen wohnen². Das bedeutet mindestens eine Verdoppelung der Belegungsdichte ohne einen einzigen Neubau. Die meisten denken bei Innenentwicklung an Nachverdichtung und das Bebauen von

Lücken im Bestand. Fakt ist aber: Die größten Wohnraumpotenziale befinden sich im Siedlungsbestand. Deshalb werden sie von den meisten nicht oder zu wenig wahrgenommen. Es kommt darauf an, die unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen, ihre Wohnsituation und Wohnbedürfnisse und ihre Entwicklungsdynamik der nächsten Jahre in einer Zusammenschau zu analysieren und daraus die richtigen Konsequenzen zu ziehen. Nur dann lassen sich Leerstände, geringe Belegungsdichten im Bestand, höhere Infrastrukturkosten für Einwohner und Kommunen, das Risiko von Wertverlusten bei Immobilien und andere Fehlentwicklungen vermeiden. Die Ziele „mehr altersgerechter Wohnraum“ und „Angebote für Familien“ müssen zusammen gedacht und mit einer abgestimmten Strategie gemeinsam verfolgt werden. Eine nachhaltige Kommunalentwicklung wird sich auf lange Sicht für Bürgerinnen und Bürger, Verwaltungen und die Haushalte der Gemeinden auszahlen und die Lebensqualität in den Kommunen verbessern oder zumindest erhalten. ■

Empfehlungen für Kommunen

- In regelmäßigen Abständen einen Demografiebericht erstellen.
- Die Zahl der aktuellen und vor allem auch zukünftig zu erwartenden Leerstände im Siedlungsbestand ermitteln.
- Ergebnisse der Leerstandsanalysen und die Demografieberichte an kommunale Entscheidungsträger und die breite Öffentlichkeit kommunizieren. Öffentlichkeitsarbeit ist entscheidend, um die betroffenen Zielgruppen zu sensibilisieren.
- Seniorenumfragen durchführen, um mehr Informationen über die Situation und den Bedarf an seniorenrechtlichem Wohnraum zu erhalten.
- Mehr Angebote für seniorenrechtlichen Wohnraum schaffen. Sobald geeignete Grundstücke in zentraler Lage und passender Größe vorhanden sind, sollten die Kommunen diese Planungen unterstützen.
- Der Wohnraumbedarf von jungen Familien sollte vorwiegend auf die Wiederbelegung der leer stehenden bzw. frei werdenden Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Reihenhäuser im Bestand gelenkt werden.

² Über 96 % der befragten Senior/-innen leben in Ein- oder Zweipersonen-Haushalten. Die Abschätzung der Neubelegung geht von einer durchschnittlich dreiköpfigen Familie aus.