

Führung und Kommunikation

Abriss oder Modernisierung: Einfamilienhausgebiete der 1950er bis 1970er Jahre stehen vor neuen Herausforderungen

In den alten Bundesländern ist jedes dritte Wohngebäude ein zwischen 1949 und 1978 errichtetes Ein- oder Zweifamilienhaus. Etwa ein Fünftel aller Wohnungen West-deutschlands sind diesem Gebäudebestand zuzuordnen. Diese Gebiete stehen nun vor dem Generationenwechsel ihrer Bewohner und der Notwendigkeit, die Energieeffizienz der Gebäude zu verbessern. Als „vergessene Gebiete“ müssen sie stärker in den Blick der kommunalen Stadtentwicklungspolitik rücken, fordert das ifs-Städtebauinstitut.

Die Bevölkerungsstruktur der Gebiete verändert sich. Nach dem Auszug der Kinder wohnen in den Häusern immer weniger, dafür aber ältere Menschen. Die wohnungsnahе Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs wird wichtiger, weil immer mehr Haushalte nur noch eingeschränkt mobil sind. Viele ältere, in diesen Gebieten lebende Menschen wären bereit, ihre für sie zu groß gewordenen Einfamilienhäuser zu verkaufen, wenn sie im Wohnquartier – d.h. in ihrer vertrauten Umgebung – in betreutes Wohnen umziehen könnten. Durch den Generationenwechsel gelangen verstärkt Bestandsobjekte auf den Markt. Sie konkurrieren mit dem regionalen Neubauangebot in Siedlungen, deren Ausstattung mit sozialer Infrastruktur stärker auf die Bedürfnisse junger Familien mit Kindern zugeschnitten ist.

Die Einfamilienhausgebiete der 50er bis 70er Jahre weisen schließlich einen erheblichen Nachholbedarf bei der energetischen Sanierung der Gebäude auf, weil zur Zeit ihrer Errichtung noch keine energetischen Anforderungen galten. Die Heizkosten pro m² Wohnfläche liegen in solchen Gebieten deutlich höher, als in vergleichbaren Neubaugebieten. In den meisten Einfamilienhausgebieten vollzieht sich der Generationswechsel dennoch als Selbstläufer, weil sie zentral und gut erreichbar zu Stadt- und Ortsteilzentren gelegen sind. Im Zuge des Erwerbs der Bestandsimmobilie und deren Anpassung an den Bedarf der neuen Eigentümerfamilie wird auch die grundlegende energetische Sanierung des Gebäudes durchgeführt. Durch die neue Nachfrage entstehen Kindertagesstätten – auch in privater Trägerschaft.

In anderen Gebieten muss dieser Prozess unterstützend durch die Gemeinde begleitet werden, fordert das ifs-Städtebauinstitut. Sinkende Immobilienpreise oder länger nicht vermarktbarе Immobilien können Hinweise für kommunale Handlungsbedarfe sein. Träger müssen gewonnen werden, um Angebote für betreutes Wohnen im Quartier zu schaffen. Der öffentliche Personennahverkehr ist auch in Form alternativer Angebote zu verbessern. Viele Gemeinden haben bereits mit Anrufsammeltaxis, ehrenamtlich betriebenen Bürgerbussen oder privat organisierten Fahrgemeinschaften gute Erfahrungen gemacht.

Eine informative Zusammenstellung von Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Nutzung von Einfamilienhausgebieten aus den 1950er bis 1970er Jahren enthält die von der Stiftung Wüstenrot herausgegebene gleichnamige Studie, die die Erfahrungen aus umfangreichen Fallstudien auswertet.

Lesen Sie auch [Vergessene Stadtteile? Herausforderung und Chance für eine strategische Stadtentwicklung, die Dokumentation der Fachveranstaltung am 1. Dezember 2011 in Berlin](#) herausgegeben vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.

[zum PDF PER KLIКK !](#)

Dr. Peter Runkel

www.ifs-staedtebauinstitut.de