

Institut für Raumordnung und Entwicklungsplanung Universität Stuttgart

# Demographiesensitive Typisierung von Einfamilienhausgebieten

AK Quartiersforschung | Wien | 24. September 2009

Philipp Zakrzewski

# Übersicht

- Hintergrund und Ablauf des Forschungsprojekts
- Risikoanalyse auf Kreisebene
- Methode der Bestandstypisierung
- Diskussion

# Hintergrund und Ablauf des Forschungsprojekts

Suburbanisierungswelle in Westdeutschland nach dem 2. Weltkrieg





## Hintergrund und Ablauf des Forschungsprojekts

	Anteil WE in EZH am Gesamtwohnungsbestand 2005 nach Baualtersklassen				Anteil WE aller EZH 2005
	1949-57	1958-68	1969-78	1949-78	
Baden-Württemberg	5,2%	8,4%	7,5%	21,2%	49,6%
Bayern	5,0%	8,9%	8,6%	22,4%	52,3%
Bremen	5,1%	5,8%	3,9%	14,8%	33,8%
Hamburg	3,5%	4,2%	2,0%	9,7%	20,7%
Hessen	5,5%	9,3%	8,2%	23,0%	49,8%
Niedersachsen	5,6%	10,3%	8,9%	24,9%	58,0%
Nordrhein-Westfalen	5,3%	7,5%	6,1%	18,9%	42,1%
Rheinland-Pfalz	5,8%	9,7%	8,5%	24,0%	63,4%
Saarland	11,3%	11,8%	7,9%	31,0%	68,7%
Schleswig-Holstein	5,3%	8,7%	8,2%	22,3%	53,4%
<b>Westdeutschland</b>	<b>5,3%</b>	<b>8,6%</b>	<b>7,5%</b>	<b>21,4%</b>	<b>49,4%</b>

## Hintergrund und Ablauf des Forschungsprojekts

- Lange Verweildauer der Eigentümer im selbstgenutzten Einfamilienhaus – Remanenzeffekt
- Homogene Altersstruktur mit steigendem Altersdurchschnitt – Überalterung der Quartiere
- 1960er-Baby-Boom-Generation steht nicht für Nachnutzung zur Verfügung
- Pluralisierung der Lebensstile reduziert das Nachfragepotenzial für Einfamilienhäuser
- Unsichere Lebensverhältnisse erschweren Immobilienerwerb

## Hintergrund und Ablauf des Forschungsprojekts

- In Wachstumsregionen weiterhin Wohnungsmangel, unattraktive EFH-Bestände könnten jedoch sozial absteigen
- In Schrumpfungsregionen sind bei problematischen Beständen Vermarktungsschwierigkeiten zu erwarten
- Risikofaktoren: Ungünstige Lageeigenschaften, energetische Mängel, schlecht geschnittene Grundrisse, ästhetische Defizite, Imageprobleme
- Gefahr einer Abwärtsspirale bei vermehrtem Leerstand und Unternutzung

## Hintergrund und Ablauf des Forschungsprojekts

- Forschungsprojekt der Wüstenrotstiftung
- Projektlaufzeit 2009-2011
- Projektpartner
  - ILS (Dortmund/Aachen)
  - HFT (Stuttgart)
  - ireus (Stuttgart)

## Hintergrund und Ablauf des Forschungsprojekts

- Risikoanalyse auf Kreis- und Gemeindeebene
- Bestandstypisierung
- Fallstudienuntersuchung
- Szenarien
- Strategien und Maßnahmen

## Risikoanalyse

- Quantifizierung und Lokalisierung der potenziell betroffenen Bestände
- Identifizierung von Stärken und Schwächen der jeweiligen Regionen in Hinblick auf die nachhaltige Bestandsnutzung
- Bereitstellung von Hintergrundinformationen für die Fallstudien-Auswahl

## Methode der Risikoanalyse

### Top-Down-Ansatz

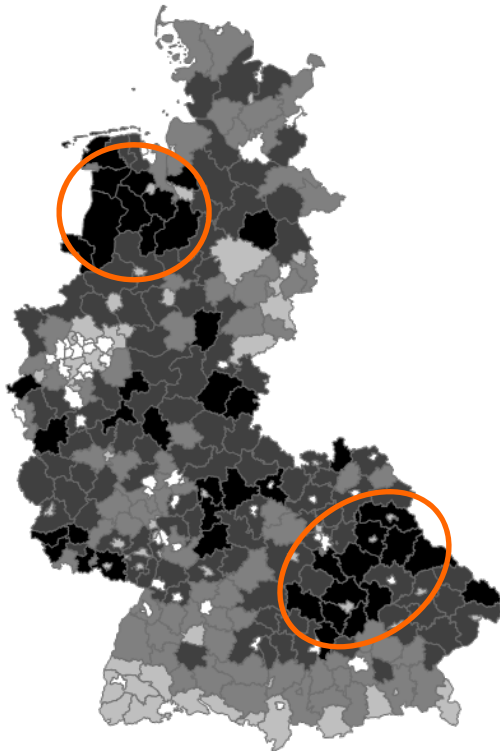
- Westdeutschlandweite Indikatorenanalyse auf Basis von Kreisdaten
- Westdeutschlandweite Indikatorenanalyse auf Basis von Gemeindedaten
- Empirische Untersuchung der gewählten Fallstudien-Gemeinden

## Indikatoren der Risikoanalyse auf Kreisebene

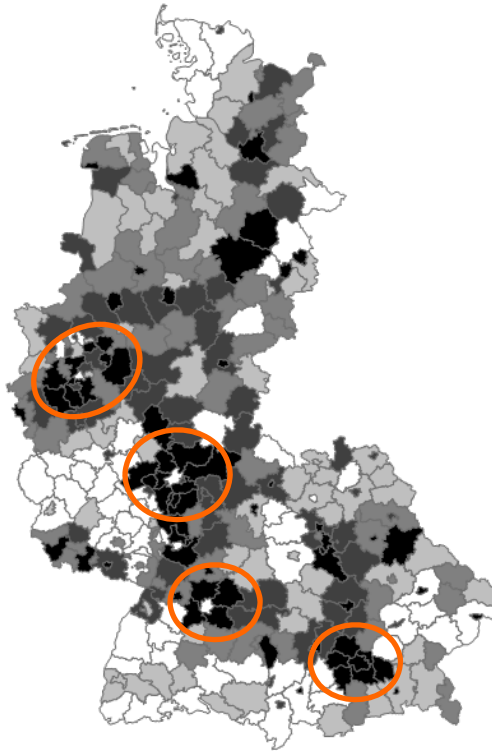
- Bestands- und Siedlungsstruktur
  - Anteil der WE in Ein- und Zweifamilienhäusern in den Baualtersklassen 1949-1978 am Gesamtwohnungsbestand 2005
  - Anteil der WE in Ein- und Zweifamilienhäusern in den Baualtersklassen 1949-1978 an allen WE in EZH 2005
  - Erreichbarkeit des nächstgelegenen Oberzentrums in Minuten PKW-Fahrtzeit

# Indikatoren der Risikoanalyse auf Kreisebene

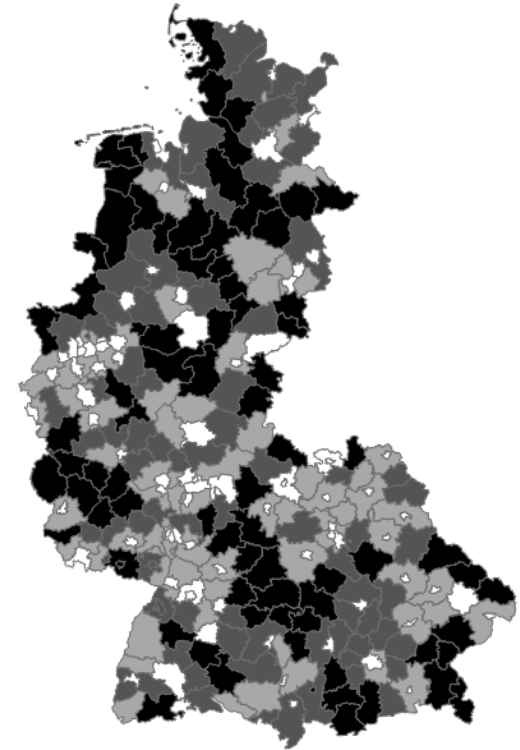
Anteil der WE in EZH der Baualtersklassen 1949-1978 am Gesamtwohnungsbestand 2005



Anteil der WE in EZH der Baualtersklassen 1949-1978 am EZH-Wohnungsbestand 2005



Durchschnittliche PKW-Fahrtzeit zum nächstgelegenen Oberzentrum 2005



# Indikatoren der Risikoanalyse auf Kreisebene

## ■ Demographie

- Prognose Wanderungssaldo 2005-2025
- Prognose natürlicher Saldo 2005-2025
- Prognose Zunahme des Altenquotienten 2005-2025
- Prognose Abnahme der Drei- und Mehrpersonenhaushalte 2005-2025

## ■ Wirtschaft

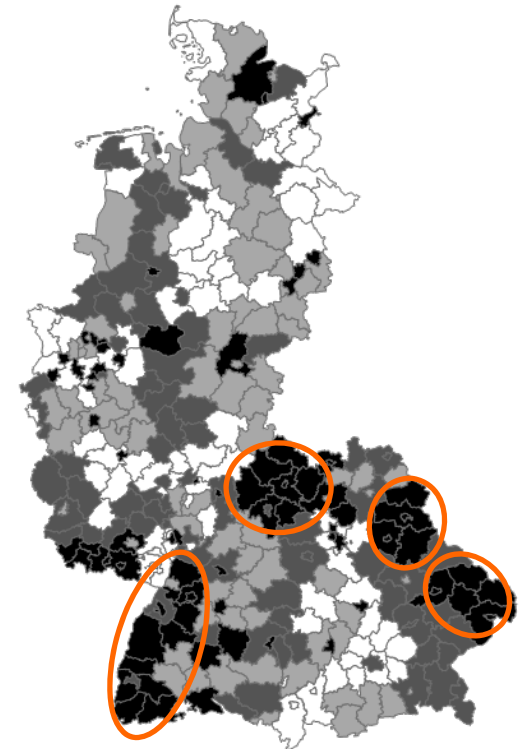
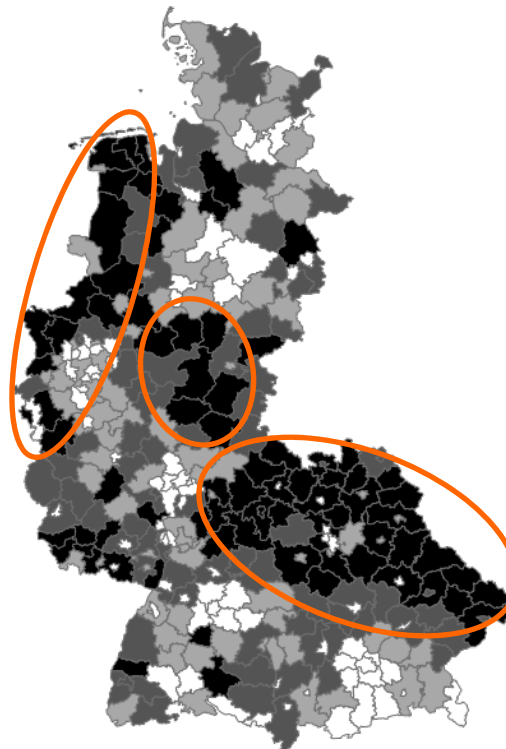
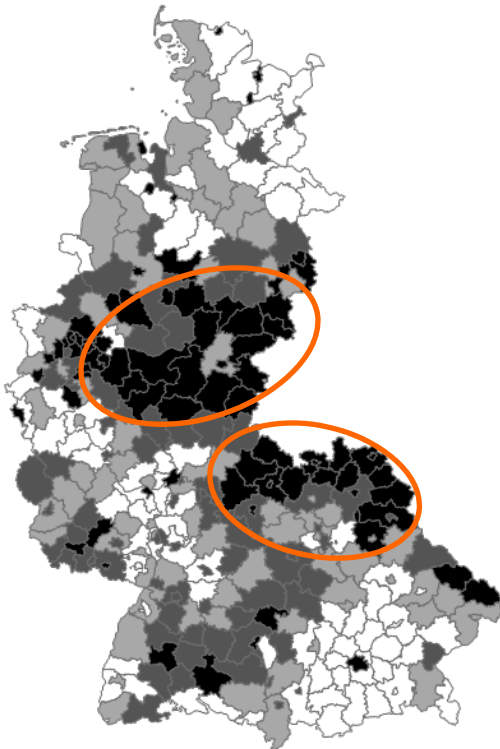
- Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte pro TEW 2005
- Veränderung des verfügbaren Haushaltseinkommens 1996-2005
- Mittelwert der Baulandpreise 2003-2007

# Indikatoren der Risikoanalyse auf Kreisebene

Prognose des Wanderungs-  
saldos 2005-2025

Prognose der Zunahme des  
Altenquotienten 2005-2025

Prognose der Abnahme der 3-  
und Mehrpersonenhaushalte  
2005-2025

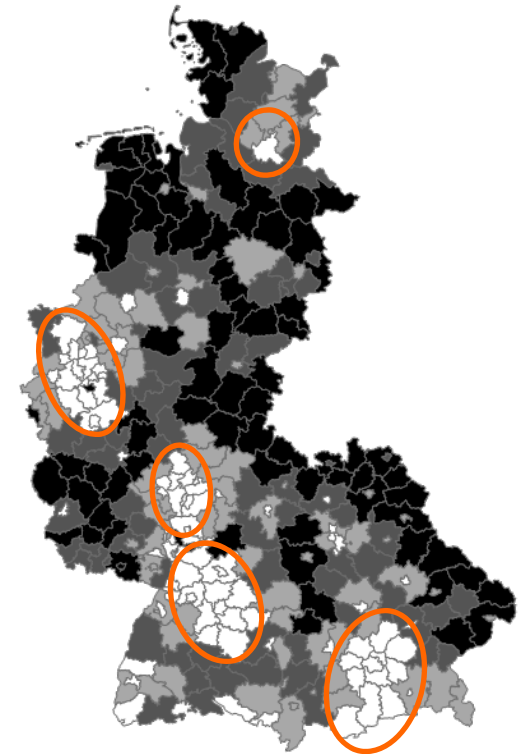
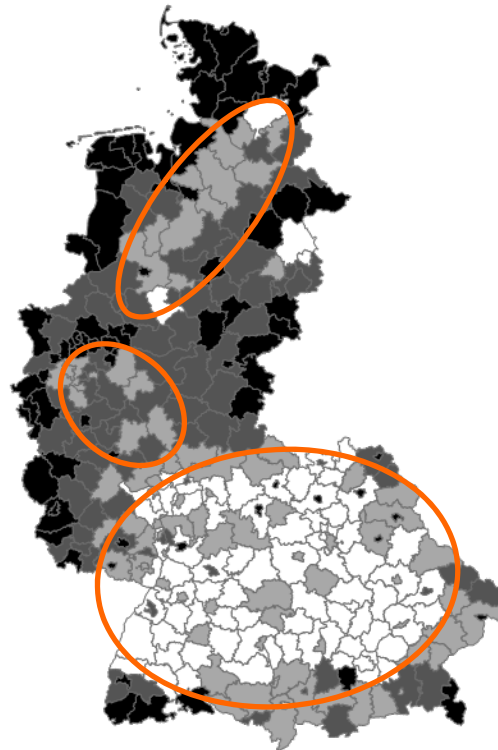
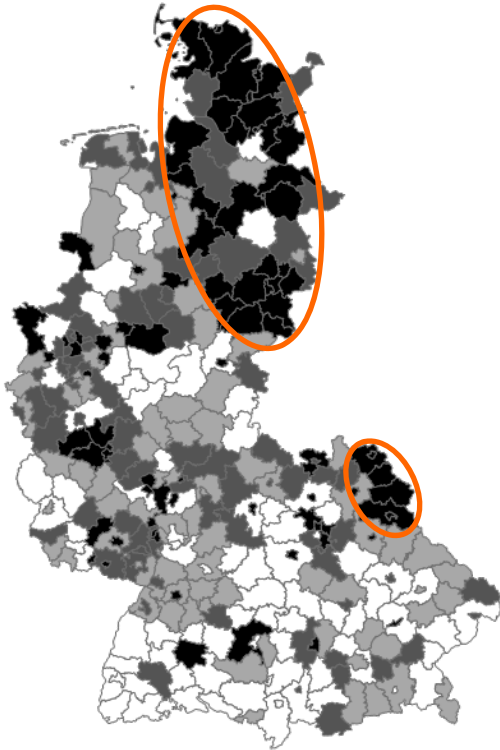


# Indikatoren der Risikoanalyse auf Kreisebene

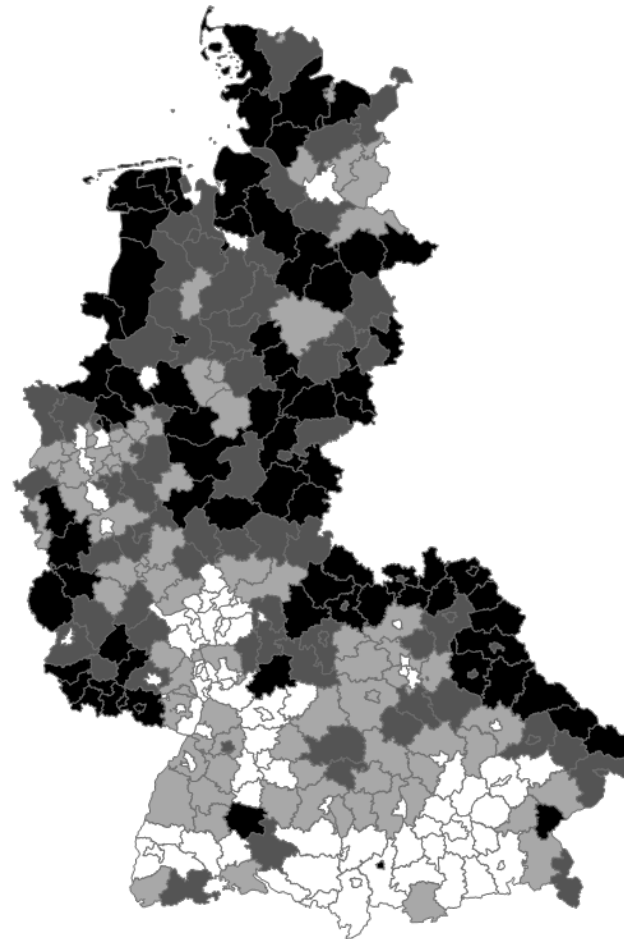
Zunahme des Verfügbaren  
Haushaltseinkommens  
1996-2005

Sozialversicherungspflichtig  
Beschäftigte pro TEW 2005

Mittelwert der Baulandpreise  
2003-2007



## Vorläufiges Ergebnis der Risikoanalyse auf Kreisebene

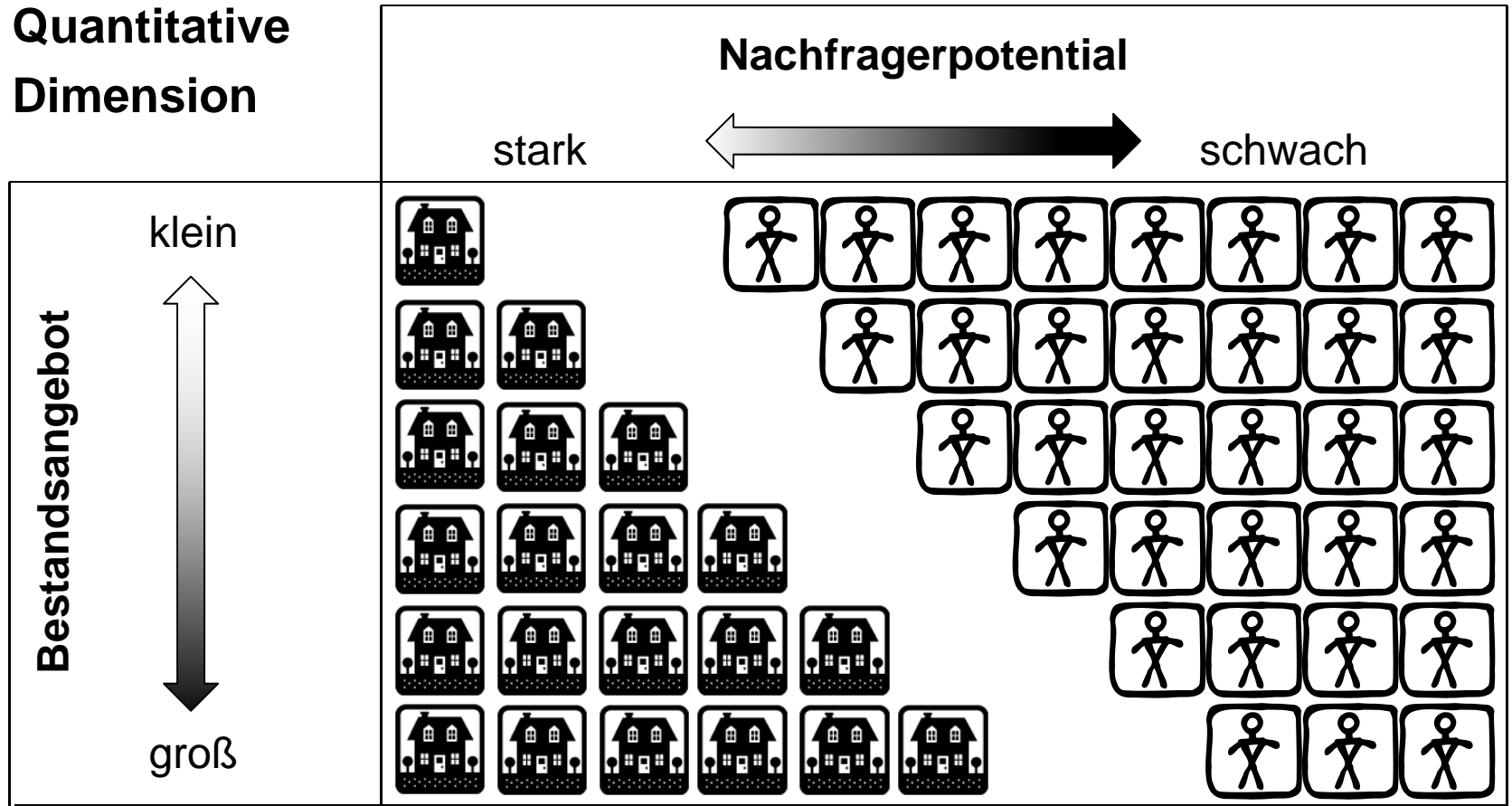


# Bestandstypisierung

## Räumliche Ebenen

- Region
  - Stadt-Umland-Bereich
- Makroebene
- Stadt/Ort
  - Stadtteil/Ortsteil
- Mesoebene
- Quartier
  - Parzelle
  - Gebäude
- Mikroebene

# Bestandstypisierung



# Bestandstypisierung

**Qualitative Dimension**

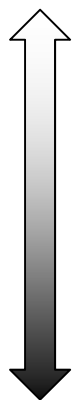
innovativ  
(wachsend)

**Stadt/Region**

rückständig  
(schrumpfend)



attraktiv,  
offen, variabel



**Gebäude/Quartier**

unattraktiv,  
abweisend, starr



## Bestandstypisierung



### Typisierung auf drei räumlich-sachlichen Ebenen

- Lagetypen
- Quartierstypen
- Gebäudetypen

## Bestandstypisierung

### Lagetyp

- Lage zu höherwertiger, nicht alltäglicher Infrastruktur
  - Arbeiten (spezialisierte, wissensintensive Tätigkeiten)
  - Versorgen (Geschäfte des nicht alltäglichen Bedarfs)
  - Bildung (Gymnasium, Fachhochschule, Universität...)
  - Kultur (Theater, Oper, Konzert, Kunstaussstellung, Restaurant...)
  - Gesundheit (Krankenhaus, Fachärzte...)
  - Naherholung (Badensee, Wandergebiet, Sportanlagen...)
  - Mobilität (Fernbahnhof, Autobahn, Flughafen)

## Bestandstypisierung

### Lagetyp

- Lage zu einfacher, alltäglicher Infrastruktur
  - Arbeiten (gering spezialisierte Tätigkeiten)
  - Versorgen (Geschäfte des alltäglichen Bedarfs)
  - Bildung (Kita, Grundschule...)
  - Kultur (Kino, Kneipe, Cafe...)
  - Gesundheit (Apotheke, Arzt...)
  - Naherholung (Park, Hallenbad, Spielplatz, Bolzplatz...)
  - Mobilität (Bahn, Bus, Straßennetz)

# Bestandstypisierung

## Quartierstyp

- Nutzung
  - Ausschließlich Wohnnutzung
  - Wohngebiet mit Wohnfolgeeinrichtungen
  - Nutzungsmischung aus Wohnen, Handel, Gewerbe...
  - Städtebauliche Dichte (GFZ, GRZ)
- Bewohner
  - Homogen/Heterogen (Alter, Ethnie, Einkommen, Lebensstil...)
  - Bevölkerungsdichte
  - Fluktuation
- Image

# Bestandstypisierung

## Quartierstyp

- Umweltqualität
  - Emissionen (Lärm, Luftschadstoffe...)
  - Grünflächenanteil
  - Mikroklima
  - Besonnung
  - Topographie
- Baulich-räumliche Qualität
  - Städtebauliche Qualität
  - Öffentlicher Raum
  - „Blick“

## Bestandstypisierung

### Gebäudetyp

- Bauweise
  - Freistehendes Einfamilienhaus
  - Doppelhaus, Zweifamilienhaus
  - Reihenhaus, Kettenhaus, Gartenhofhaus
  - Baulicher Standard
  - Grundstücksgröße
- Baukonstruktion
  - Massivbau/Leichtbau
  - Fertighaus
  - Steildach, Flachdach
  - Unterkellert

## Bestandstypisierung

### Gebäudetyp

- Baujahr
- Architektonische Qualität
  - Fassadengestaltung
  - Grundrissvariabilität
  - Energetische Qualität
- Gebäudezustand
- Eigentumsverhältnisse
- Bewohnt/Leerstehend

## Bestandstypisierung

Lagetypen 1, 2, 3, 4...

Quartierstypen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8...

Gebäudetypen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16...

**Wie wird daraus eine überschaubaren Typologie?**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!