

# Attraktive kontra soziale Stadt?

## Der Einfluss fehlender Qualitäten des Wohnungsangebotes auf die soziale Stabilität in den Städten

Martin Schauerte  
Kerstin Klein

### 1 Einleitung

Mit den Entspannungstendenzen auf den Wohnungsmärkten setzt sich in den deutschen Städten der Trend der Suburbanisierung fort. Suburbanisierung ist für die Städte dabei keine neue und auch nicht grundsätzlich negativ zu bewertende Erscheinung, sondern hat die Entwicklung der – vor allem stark wachsenden – Städte schon immer begleitet. Problematisch daran ist heute, dass es sich, ähnlich wie in den 70er Jahren, nicht um eine Expansion der Stadt in ihr Umland handelt, sondern um eine durch Wanderungen ausgelöste Verschiebung der Bevölkerungsanteile zugunsten der Umlandgemeinden – und mithin um eine Dekonzentration der Stadtbevölkerung.

Die Abwanderung führt dabei nicht einfach nur zu einer Verringerung der Bevölkerung, sondern sie beeinflusst zum Teil in gravierender und für die Städte negativer Weise die Zusammensetzung der Bevölkerung. Insbesondere die Polarisierung der ökonomischen und sozialen Lebensbedingungen der Menschen führt in den Städten zu schleichenden und krisenhaften Entwicklungen der Quartiere und Stadtteile: In einigen Quartieren überaltert die Bevölkerung oder verarmt – auch durch die Konzentration von Sozialwohnungen; andere Quartiere bieten durch ihr einseitiges Wohnungsgemenge nur Wohnraum für wenige Zielgruppen und Lebensstile. Gleichzeitig wird die Nachfrage des Mittelstands und junger Familien nach hochwertigem Wohnraum und preiswertem Eigentum in den Städten nicht erfüllt. So sind innerhalb weniger Jahre ganze Ströme von Menschen aus den Ballungszentren ins Umland gezogen und verschärft sich die Segregation langsam aber sicher.

Die Wanderungsverluste belasten aber nicht nur die Städte, sondern zunehmend auch die gesamte Volkswirtschaft. Als Reaktion auf das Bevölkerungswachstum

der letzten Jahre sind in den Umlandgemeinden neue (Einzelhandels-)Großzentren entstanden, die auch Kaufkraft aus den Städten binden und die Innenentwicklung der Städte erschweren. Soziale Infrastruktureinrichtungen, zum Beispiel Schulen und Kindergärten, sind in den Städten nicht mehr ausgelastet und müssen teilweise geschlossen werden. In den boomenden Umlandgemeinden müssen sie dagegen zum Teil neu aufgebaut bzw. erweitert werden, was die einzelnen Gemeinden vor finanzielle Herausforderungen stellt. Weil die Arbeitsplätze weiterhin in den Kernstädten verbleiben, steigt die Entfernung zwischen Arbeitsplatz und Wohnung. Die stark wachsenden Pendlerströme belasten die Verkehrswege und damit die Umwelt insgesamt.

Suburbanisierungsprozesse können überwiegend als Reaktion auf die Bedingungen der Wohnungsmärkte in der Stadt und ihrer Umlandgemeinden verstanden werden. Bei der Suche nach einem neuen Wohnstandort werden mehrere Faktoren gegeneinander abgewogen, die, ausgehend von einer Wohnungssuche zunächst im Kernstadtbereich, letztendlich einen Wohnstandort im Umland als vorteilhafteste Lösung erscheinen lassen.<sup>1</sup> Entscheidende Faktoren dieses Abwanderungskalküls sind die Relation zwischen Wohnfläche und Preis bzw. Miete sowie die baulichen, infrastrukturellen und zunehmend auch sozialen Qualitäten des Wohnumfeldes, die von den abwandernden Bevölkerungsgruppen unterschiedlich hoch gewichtet werden. Auslöser der Wanderungen in die Umlandgemeinden sind dabei meist Veränderungen im Sozialstatus oder der Lebenslage und hier im Besonderen die Geburt von Kindern.

So fragen sich bereits viele Städte, welche Möglichkeiten sie haben, sich gegen die Suburbanisierungsprozesse zu stellen, mit welcher Planungs- und Wohnbaupolitik

*Die Suburbanisierung führt immer mehr zu einer ökonomischen und sozialen Polarisierung der Lebensbedingungen in den Städten.*

---

Martin Schauerte  
Kerstin Klein  
InWIS Forsch & Beratung GmbH  
Springorumallee 20  
44795 Bochum  
E-Mail:  
Martin.Schauerte@inwis.de

mittlere und höhere Einkommensschichten in den Stadtgrenzen gehalten werden können, welche städtischen Wohnstandorte akzeptiert und welche Wohnpräferenzen von diesen Gruppen geäußert werden. Vielfach wird bei den Planungen jedoch ein entscheidendes Merkmal bzw. ein Paradoxon der städtischen Wohnungsmärkte übersehen: Während die sinkenden Bevölkerungszahlen in den Städten auf eine Nachfrageschwäche, zumindest für bestimmte Zielgruppen hindeuten, signalisieren die im Vergleich zu den Umlandgemeinden hohen Immobilien- und Baulandpreise genau das Gegenteil.

Sind die Städte also nicht mehr attraktiv genug, dass sie bestimmte Bevölkerungsgruppen verlieren, oder sind sie so attraktiv, dass sich diese Gruppen den Luxus des Stadtlebens nicht mehr leisten können? Aber wer bezahlt dann die hohen Immobilienpreise, und warum verlieren die Städte Bevölkerung? Im Rahmen dieses Beitrags soll der Versuch unternommen werden, Antworten auf diese Fragen zu finden.

## 2 Demographie, Suburbanisierung, räumliche Bevölkerungsverteilung

Die Bevölkerungsprognostiker zeichnen für Deutschland ein düsteres Bild: Die Deutschen werden immer älter und spätestens ab dem Jahre 2030 auch erheblich weniger. Nun könnte man meinen, dass die Konsequenzen des demographischen Wandels ebenfalls erst in der fernen Zukunft zu ver-

orten sind und für die heutige gesellschaftliche Situation noch wenig Relevanz besitzen. Verlässt man die Aggregatebene, wird aber schnell deutlich, dass dies nicht der Fall ist.

Im Folgenden werden anhand der Bevölkerungsentwicklung des Landes Nordrhein-Westfalen die Wirkungen der sich abzeichnenden Bevölkerungsstagnation näher skizziert.

### *Die Stadt schrumpft, das Umland gewinnt*

Nordrhein-Westfalen hat in den letzten drei Jahrzehnten, wie andere Bundesländer auch, von den durch Zuwanderungen getragenen Bevölkerungszuwächsen profitiert und insgesamt über 1 Mio. Einwohner gewonnen. Seit einigen Jahren halten sich Zuwanderung und Sterbeüberschuss in etwa die Waage, so dass die Bevölkerung insgesamt stagniert.

In räumlicher Differenzierung lässt sich die Entwicklung aber immer weniger auf einen Nenner bringen. Der Suburbanisierungsprozess der letzten Jahrzehnte führt in Verbindung mit der stagnierenden Bevölkerung zu einer Dekonzentration der Bevölkerung in den Kernstädten und zu Zuwächsen in den Umlandgemeinden sowie im ländlichen Raum.

Der Prozess geht einher mit einer erheblichen Selektion der Bevölkerung. Es entstehen Räume mit sehr unterschiedlichen Altersstrukturen und Nachfragestrukturen.

Die Entwicklung der „Entleerung“ der Stadt wird deutlich, wenn man jeweils die vier Down- und Top-Städte der Bevölkerungsveränderungen betrachtet (Tab. 1): Während die Städte kontinuierlich an Bevölkerung verlieren, gewinnt das Umland. Die großen Städte haben oft innerhalb eines Jahrzehnts Bevölkerung in der Größenordnung von Kleinstädten verloren. Der Wanderungsverlust ist dabei sozial selektiv, d.h. er trifft nicht alle Bevölkerungsgruppen gleichmäßig, sondern ist zum großen Teil auf den Fortzug von jüngeren Familien, den mobilen deutschen Mittelschichten zurückzuführen. In den Städten kumulieren sich dagegen die Anteile von älteren Menschen, Sozialhilfeempfängern und Personen mit Migrationshintergrund.

Die räumliche Verteilung der Bevölkerung spaltet sich nach Arm und Reich, nach Alter und nach Lebensform.

(1) [www2.rz.hu-berlin.de/geo/hu/kugeo/skript/](http://www2.rz.hu-berlin.de/geo/hu/kugeo/skript/)

(2) Stadt Hagen 1998: Warum wir gingen: Ex-Hagener geben Auskunft. – Hagen 1998

**Tabelle 1**  
– Downs und Tops: Bevölkerungsveränderungen im Kommunalverband Ruhrgebiet (KVR)

Stadt	Einwohner 1999	Bevölkerungsentwicklung 1993–1999	Sterbefallüberschuss 31.12.1998 bis 31.12.1999	Wanderungsverluste 31.12.1998 bis 31.12.1999
<i>Down 4</i>				
Hagen	205 201	-4,5 %	-2 510	-1 169
Gelsenkirchen	281 979	-4,4 %	-432	-1 568
Essen	599 515	-3,7 %	-2 510	-1 169
Duisburg	519 793	-3,2 %	-1 239	-2 279
<i>Top 4</i>				
Xanten	20 443	14,9 %	-79	323
Sonsbeck	13 564	11,4 %	-12	139
Unna	69 795	8,5 %	-93	1 390
Rheinberg	28 408	7,5 %	3	304

*Die Stadt verliert ihre Kinder*

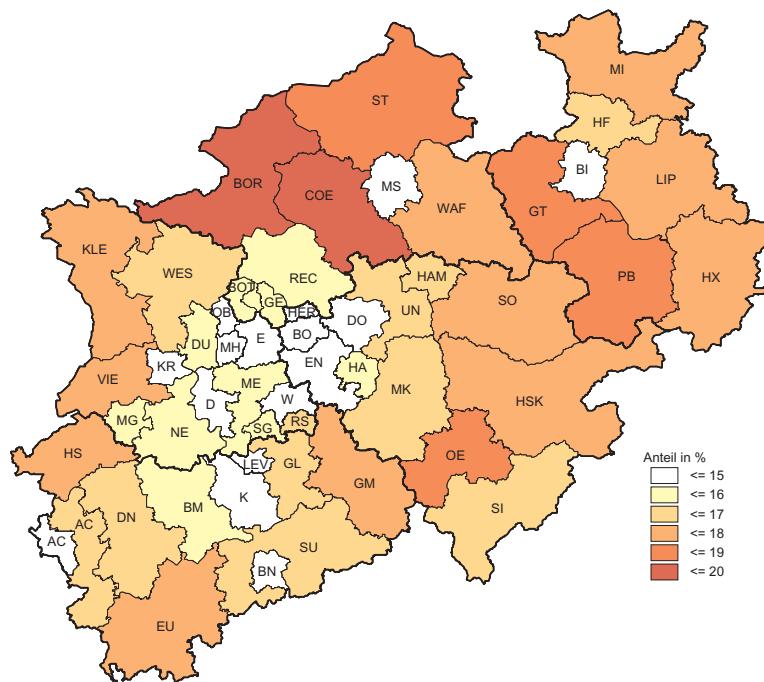
Das Umland als Suburbanisierungsgewinner weist einen weit höheren Anteil an Kindern auf als die Städte (Abb. 1). Dabei ist diese Entwicklung nicht auf erhöhte Fertilitätsraten in den Umlandgemeinden zurückzuführen; viele Kinder werden in der Stadt geboren. Vielmehr nehmen diese Haushalte die Veränderung ihrer Lebenssituation und ihrer Wohnbedürfnisse nach preiswerterem Wohnraum in einem familien-gerechten Wohnumfeld zum Anlass, die Städte zu verlassen. In den Umlandgemeinden sind nicht nur die Mietpreise für familiengerechten Wohnraum und damit korrespondierend auch die Preise für Wohneigentum deutlich niedriger, sie bieten Familien mit Kindern auch ansonsten bessere Standortqualitäten.

Eine Abwanderungsstudie der Stadt Hagen mit dem Titel „Warum wir gingen“<sup>2</sup> belegt, dass die Qualität einer Wohnung und ihres Wohnumfeldes ein wichtiger Faktor für einen Wohnstandortwechsel ist. Am häufigsten werden Umzüge aus Gründen des Wohnumfelds getätigt. Während eine unkomfortable Wohnung in dieser Studie zu ca. 17 % als Umzugsgrund genannt wird, geben nur etwa 12 % eine zu teure Wohnung als Grund dafür an. Damit hinkt das Preisargument hinter vielen Qualitätsfaktoren, z.B. einem grünen und emissionsfreien Wohnumfeld sowie Freizeit- und Sportmöglichkeiten deutlich nach. Eigentumsbildung und bessere Entfaltungsmöglichkeiten für Kinder sind weitere Argumente der Suburbanisierer. Eltern befürchten z.B., dass die Schulen in den Städten durch hohe Anteile von Migrantenkindern nicht mehr das gewünschte Leistungsniveau bieten und wählen so einen Wohnstandort, an dem sie diese Sorgen nicht haben.

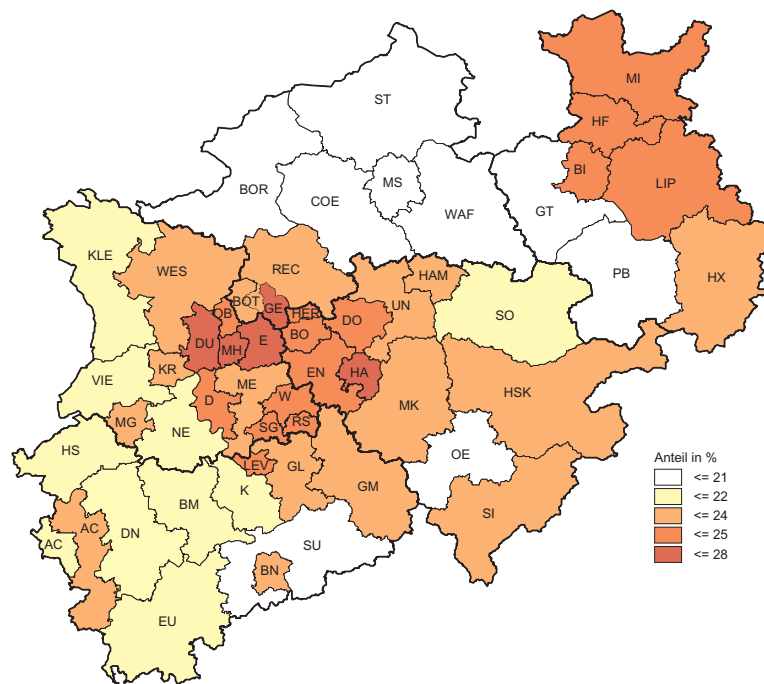
Insgesamt belegt die Studie damit, dass der Standortfaktor Qualität auf dem Wohnungsmarkt – im heutigen entspannten Zustand – von besonderer Bedeutung ist.

Mit dem Fortzug der jungen Familien verlieren die Städte eine wichtige sozial stabilisierende Gruppe. Gefährlich an dieser Entwicklung ist, dass ganze Wohnbestände durch eine Auslese von sozial abgesicherten Bewohnern unattraktiv werden. Gleichzeitig ist bereits heute erkennbar, dass der Anteil der älteren Menschen in den Kernstädten, dort wo die Siedlungsentwicklung nach dem Krieg ihren Anfang nahm, besonders hoch ist und in Zukunft weiter steigen wird (Abb. 2).

**Abbildung 1**  
Anteil der unter 15-Jährigen an der Gesamtbevölkerung NRW 1999



**Abbildung 2**  
Anteil der Bevölkerung über 60 Jahre an der Gesamtbevölkerung NRW 1999



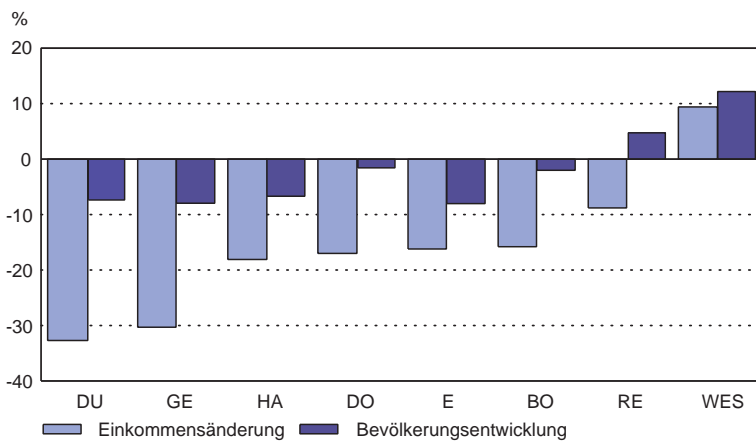
Quelle: LDS NRW, Wert jeweils zum 31.12.1999

*Die Städte verlieren  
einkommensstarke Haushalte*

Mit den abwandernden Bevölkerungsgruppen verlieren die Städte insbesondere einkommensstarke Haushalte. Diese Tatsache spiegelt sich in den letzten Jahren auch immer deutlicher in der Entwicklung der durchschnittlichen verfügbaren Einkommen wider und belastet neben der lokalen Ökonomie auch immer mehr die städtischen Haushalte. Abbildung 3 zeigt den Zusammenhang zwischen Bevölkerungs- und Einkommensentwicklung in Stadt und Umland und macht deutlich, dass es sich hierbei nicht nur um geringfügige Einkommens- und Kaufkraftverluste handelt.

Ökonomie ein. Bislang konzentrieren sich die Bemühungen der Städte hier aber fast ausschließlich auf Qualifizierungsmaßnahmen und die Schaffung von Arbeitsplätzen im zweiten und dritten Arbeitsmarkt in den Stadtteilen mit besonderem Erneuerungsbedarf. So wichtig diese Maßnahmen im Einzelnen für benachteiligte Bevölkerungsgruppen und Wohnquartiere sind: Die Ursachen der schwächer werdenden Ökonomie, insbesondere der Verlust an nachfragewirksamer Kaufkraft durch den Fortzug einkommensstarker Bevölkerungsgruppen, und die Möglichkeit, mit geeigneten Wohnangeboten diesen Trend zu stoppen bzw. umzukehren, werden dabei vielfach übersehen bzw. als Handlungsoption zur Stärkung der lokalen Ökonomie vernachlässigt.

**Abbildung 3**  
Vergleich: Verfügbare Einkommen privater Haushalte (1980–1987) und Bevölkerungsentwicklung (1980–1999) in ausgewählten Regionen NRW



Quelle: Kommunalverband Ruhrgebiet 2001

Die Städte werden sich künftig sehr viel stärker um die abwandernden Bevölkerungsgruppen bemühen müssen. Denn derzeit können sie diesen anspruchsvollen Zielgruppen oftmals keine adäquaten Wohnstandorte bieten, auch wenn die hohen Immobilienpreise in den Städten eigentlich auf höhere Standortqualitäten im Vergleich zum Umland hindeuten.

*Umland: Eigentum zu niedrigen Preisen*

Regionale Daten zu Bauland- und Immobilienpreisen legen die Vermutung nahe, dass die Abwanderungen nicht als Stadtflucht begriffen werden können, sondern preis- und angebotsinduziert sind. Die Eigentumsbildung ist für Familien im Umland deutlich einfacher, denn die Preisunterschiede sind erheblich (Abb. 4).

Bevölkerungswachstum und Immobilienpreise für Einfamilienhäuser entwickeln sich spiegelverkehrt. Niedrige Immobilienpreise korrespondieren mit Bevölkerungsgewinnen und umgekehrt. Die Städte mit ihren vergleichsweise hohen Immobilienpreisen verlieren an Bevölkerung (Abb. 5).

Die hohen Baulandpreise in den Kernstädten beeinflussen unmittelbar die Bautätigkeit im Einfamilienhausbereich.

In Nordrhein-Westfalen erwarben durchschnittlich 16 von 1 000 Einwohnern ein Einfamilienhaus.<sup>3</sup> In Sonsbeck werden bezogen auf die Bevölkerung mit einem Faktor von 17,5 mehr Einfamilienhäuser gebaut als in Essen (Tab. 2).

Bevölkerungsentwicklung und Fertigstellungsraten von Einfamilienhäusern verlaufen parallel. Die Bevölkerung zieht es dort-

Während sich das durchschnittliche verfügbare private Haushaltseinkommen in den Städten rückläufig entwickelt hat, ist es in den Umlandgemeinden zum Teil erheblich angestiegen. Die abwandernden Haushalte belasten damit auch die lokale Ökonomie in den Städten und schwächen insbesondere das Handwerk, den kleinteiligen Einzelhandel, den Bereich der personenbezogenen und sozialen Dienstleistungen und andere Branchen mit lokaler Ausrichtung. Die Kaufkraftverluste belasten mithin vor allem den ersten Arbeitsmarkt.

Die Stadtentwicklungsdiskussion der letzten Jahre schließt insbesondere aufgrund steigender Arbeitslosenzahlen in bestimmten benachteiligten Wohnquartieren auch die Diskussion um die Stärkung der lokalen

(3) Kommunalverband Ruhrgebiet (KVR): Städte und Kreisstatistik. – Essen 2001, S. 158

(4) Böltken, F.; Schneider, N.; Spellerberg, A.: Wohnen – Wunsch und Wirklichkeit. Inform. z. Raumentwickl., Bonn (1999) H.2, S. 141f.

hin, wo sie Angebote findet. Anders gesagt: Das Angebot und die Preise stehen in einem direkten, umgekehrt proportionalen Zusammenhang zur Bevölkerungs- und Einkommensentwicklung von Stadt und Umland. Das Umland zieht die mobilen Mittelschichten an, denn hier können sie zu niedrigen Preisen bei guter Wohnumfeldqualität Eigentum bilden. Allerdings beweisen die hohen Preise für Einfamilienhäuser in den Städten auch, dass dort Qualitäten geboten werden, die das Umland nicht hat.

Es ist ein immobilienwirtschaftliches Paradoxon entstanden: Ein funktionierender Markt hat dort hohe Preise, wo hohe Qualitäten zu finden sind, die auf eine entsprechend hohe Nachfrage stoßen. Die Stadt bietet nach wie vor hohe Qualitäten die das Umland nicht bieten kann – wie Zentralität, Freizeit- und Kulturangebote, Infrastrukturen und kurze Wege. Aber offensichtlich ist die Entwicklung nicht nur über den Preis induziert, sondern vor allem über das Angebot.

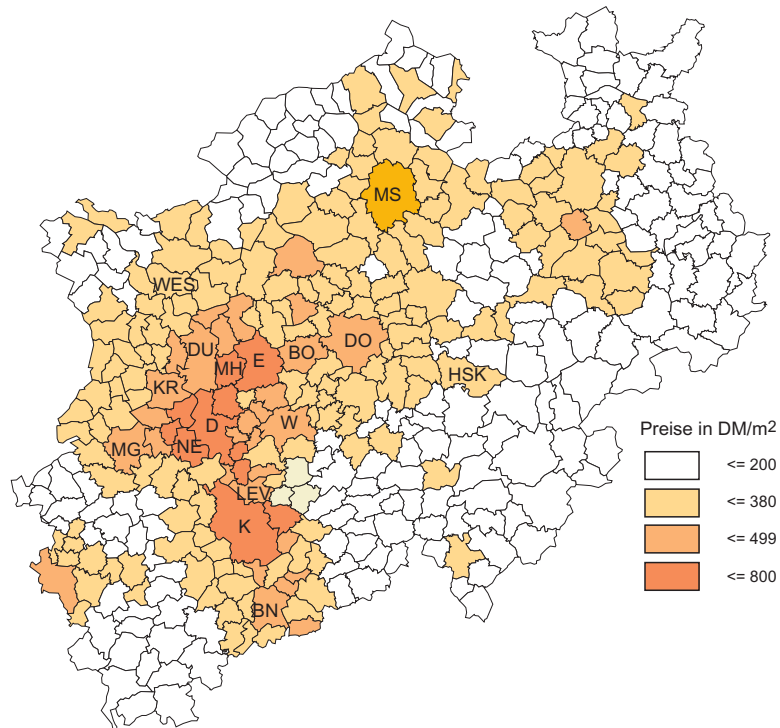
Es stellt sich daher die Frage, wo die qualitativen und quantitativen Mängel des Angebotes in der Stadt liegen und welche Chancen die Städte haben, ihre Standortvorteile mit nachfragegerechten Angeboten auszuspielen.

### 3 Mangelnde Angebote – schrumpfende Städte

Die Wohnwünsche sind eindeutig: Die Menschen wollen qualitativ hochwertige, ausreichend große, aber dennoch bezahlbare Wohnungen in einem angenehmen physischen und sozialen Wohnumfeld. Viele der Abwandernden wollen darüber hinaus zu vertretbaren Kosten Wohneigentum bilden, am liebsten in Form eines Einfamilienhauses mit eigenem Garten.<sup>4</sup> Dabei steht die Stadt bei der Standortsuche hoch im Kurs; der Umzug in die Umlandgemeinde, dies geht aus den vorliegenden Wanderungsstudien eindeutig hervor, stellt vor dem Hintergrund der individuellen Präferenzen nur die zweite Wahl dar. Das Handlungskonzept ist also abgesteckt: Die Stadt ist nicht unattraktiv, sie benötigt nur neue und attraktive Angebote.

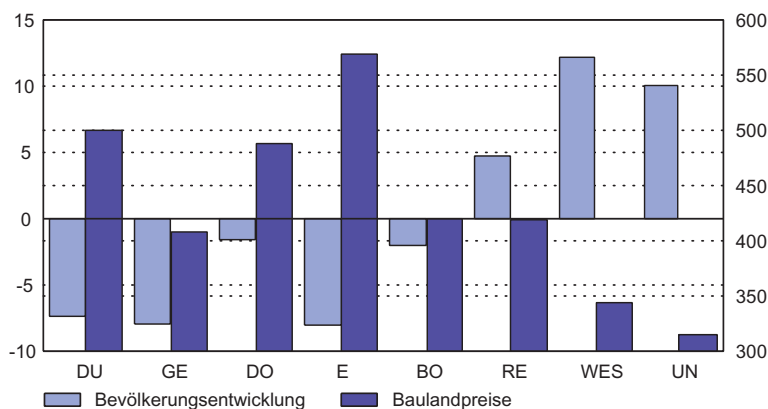
In den 70er Jahren standen die Städte schon einmal vor einer ähnlichen Situation. Die städtischen Altbauquartiere waren immer weniger gefragt, viele Haushalte zog es in die zahlreichen Neubaugebiete an den Rän-

**Abbildung 4**  
Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke in NRW  
(freistehende 1- und 2-Familienhäuser, mittlere Lage)



Quelle: Grundstücksmarktbericht NRW 1999

**Abbildung 5**  
Bevölkerungsentwicklung (1980–1999) und Baulandpreise für den Einfamilienhausbau (1999) in ausgewählten Regionen NRWs



Quelle: Kommunalverband Ruhrgebiet 2001, RDM 2000

**Tabelle 2**  
Bautätigkeit im Einfamilienhausbereich in Nordrhein-Westfalen

Fertiggestellte Einfamilienhäuser je 1000 Einwohner im Jahr 1999			
Down 4 der niedrigsten Quoten		Top 4 der höchsten Quoten	
Essen	2,7	Sonsbeck	47,0
Düsseldorf	3,5	Alpen	34,7
Gelsenkirchen	4,5	Rheinberg	31,7
Bochum	4,7	Hamminkeln	28,3

Quelle: Kommunalverband Ruhrgebiet (KVR): Städte und Kreisstatistik 2000. – Essen 2001

*Wohnungsbau der 50er Jahre: beeindruckende Quantität zum Preis von heute nicht mehr zeitgemäßer Qualität*

dern und im Umland der Städte. Die Sozialstruktur in den Stadtquartieren verschlechterte sich dagegen zusehends.

Als politische Reaktion auf die „Stadtflucht“ und die sinkende Attraktivität städtischer Altbauquartiere wurde 1976 das Wohnraummodernisierungsgesetz verabschiedet. In der Folgezeit stieg der Anteil der Bestandsinvestitionen an den gesamten Wohnungsbauinvestitionen dramatisch an. Diese Entwicklung wurde noch dadurch verstärkt, dass die degressive Abschreibung für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen ab 1977 auf Gebrauchtimmobilien ausgeweitet wurde. Dies hatte erheblichen Einfluss auf die Investitionstätigkeit der Akteure. Der Anteil der Bestandsinvestitionen hat sich im Zuge dieser veränderten Rahmenbedingungen von etwa 20 % zu Beginn der 70er Jahre auf rd. 50 % bis zur Mitte der 80er Jahre erhöht.<sup>5</sup>

Durch die umfangreichen Instandsetzungs- und Modernisierungsinvestitionen vor allem in den stadtnahen Altbauquartieren kam es insgesamt zu einer qualitativen Aufwertung der Quartiere und damit zu einer Verschiebung der Nachfrage kaufkräftiger Schichten von den Neubauquartieren hin zu den Bestandswohnungen in den Altbauquartieren. Insbesondere die Jugendstil- und Gründerzeitquartiere erlebten eine Renaissance, was sie zu den bis heute teuersten (Miet-)Wohnquartieren in den Städten gemacht hat.

Zwar entsprach ein Großteil der Verbesserungen im Bestand den einkommensbedingt gestiegenen Ansprüchen der Haushalte, doch zeigten sich in einzelnen Stadtregionen hohe Nachfrageüberschüsse nach einfach ausgestatteten Wohnungen. Die Zahl der Substandard-Wohnungen nahm in der Zeit von 1968 bis 1987 um 2,8 Mio. ab und damit um 83 % der Ausgangsmenge. Dabei zeigten die Ergebnisse der Einkommens- und Verbrauchsstichproben der Jahre 1978, 1983 und 1988, dass die Mieten für einfache Wohnungen besonders in den 80er Jahren deutlich stärker angestiegen waren als die Mieten für gut ausgestattete Wohnungen.<sup>6</sup>

Heute ist die Ausgangssituation eine ähnliche wie zu Beginn der 70er Jahre. Auch heute sind es fehlende Qualitäten des Wohnungsangebotes in den Städten, die zu massiven Abwanderungen und zu Verschlechterungen des sozialen Gefüges führen.

*Lösungen müssen im Bestand gesucht werden*

Im Unterschied zur damaligen Situation werden die Probleme jedoch nicht ohne weiteres mit einer Modernisierungsoffensive gelöst werden können. Zum einen weisen die betroffenen Bestände völlig andere Eigenschaften und Potenziale auf als die Gründerzeitquartiere Mitte der 70er Jahre, zum anderen sind sie oftmals bereits einer umfassenden Modernisierung unterzogen worden, ohne dass die Wohnungen damit für andere als die ohnehin dort lebenden Zielgruppen interessant geworden wären. Gemeint sind die 50er-Jahre-Siedlungen, die auch heute noch die bauliche Struktur in den Städten dominieren.

Die 50er-Jahre-Siedlungen sind ein Stilbegriff, der die Architektur der unmittelbaren Nachkriegszeit beschreibt. In dieser Phase des Wiederaufbaus zwischen 1945 bis in die frühen 60er Jahre hinein entstand in vielen westdeutschen Städten über ein Drittel des heutigen Wohnungsbestandes. Das Chaos und der Wiederaufbruch dieser Zeit hat wenig mit dem Wohnungsbau unserer geordneten Wohlstandsgesellschaft zu tun: Enttrümmerung – Winterfestmachung – 4,8 Mio. Wohnungen fehlen.<sup>7</sup> Es wurde schnell, viel und unbürokratisch gebaut. Über einen Mangel an Mietern musste man sich bei 2,34 Mio. zerstörten Wohnungen und 9 Mio. Flüchtlingen wirklich keine Sorgen machen.

Der Wohnungsbau der 50er Jahre ist eine historische Leistung, auf die wir noch heute stolz sein können. Aber der Preis der beeindruckenden Quantität des Wohnungsbaus der 50er Jahre wurde in qualitativer Hinsicht nicht selten durch seine Schlichtheit, Einfachheit, Banalität, ja Schabigheit gezahlt.<sup>8</sup> Das bauliche Repertoire der Gebäude aus dieser Zeit beschränkte sich überwiegend auf drei- bis viergeschossige Dreispänner mit Zwei- bis Drei-Zimmerwohnungen.

Auch das Erscheinungsbild des städtebaulichen Siedlungsgefüges bietet wenig Abwechslung und reduziert sich auf die Monotonie der Häuserzeile. An die Stelle der Geschlossenheit eines gestalteten Straßenraumes – wie in den 20er Jahren des vergangenen Jahrhunderts – tritt durchweg das sogenannte und eher langweilige Abstandsflächengrün. Zur Zeit ihrer Planung wurden die Wohnanlagen zudem an den Rändern der Städte auf der „grünen Wiese“ errichtet,

(5) Expertenkommission Wohnungspolitik: Wohnungspolitik auf dem Prüfstand. –Tübingen 1995, S. 28

(6) Dto.

(7) Harlander, T.: Wohnen und Stadtentwicklung in der Bundesrepublik. In: Geschichte des Wohnens, von 1945 bis heute. Bd. 5. – Stuttgart 1999, S. 237

(8) Dto., S. 283

liegen aber heute – nach mehr als 30-jähriger Stadtentwicklung – überwiegend in den attraktiven Innenbereichen citynaher Ortsteile.

Besonders problematisch ist der große Teil der Schlichtbaukonzepte. Diese waren als Übergangslösungen zur schnellen Erstellung von Wohnraum gedacht. Heute sehen die oft sehr schnell und einfach gebauten Zeilen der 50er Jahre nicht selten so aus, wie es die Abbildung 7 zeigt: Nicht Qualität war das dominierende Ziel, sondern ein Dach über dem Kopf – Eigenschaften, die sich mit den heutigen, stark gestiegenen Ansprüchen einer Wohlstandsgesellschaft schlecht vertragen. Die Wohnungen haben so nur Chancen im preiswerten Marktsegment.

Das größte Problem der 50er-Jahre-Siedlungen sind die Wohnungsgrößen. Die kleine „Vier-Bettenwohnung“ mit ca. 45 m<sup>2</sup> ist das Standardmodell dieser Zeit. Abbildung 9 zeigt eine häufige Grundrissvariante. Ein-, Zwei und Drei-Raum-Wohnungen bilden fast 95 % des Bestandes. Mehr war Luxus, den sich eine Gesellschaft mit über 5 Mio. fehlenden Wohnungen nicht leisten konnte.

Heute kranken die Bestände an diesem Wohnungszuschnitt. Eine Familienwohnung lässt sich auf 50 bis max. 65 m<sup>2</sup> längst nicht mehr realisieren, liegt derzeit doch schon die Pro-Kopf-Wohnfläche im Durchschnitt bei 41 m<sup>2</sup>. Bereits die Größe der Grundrisse im Urzustand lässt es nicht zu, die vom Markt geforderten Wohnqualitäten für Familien und Besserverdienende anzubieten. Durch diese Grundstruktur leiden einige 50er-Jahre-Siedlungen trotz moderater Mieten unter Vermietungsproblemen. Daran haben auch umfangreiche Modernisierungsaktivitäten der Eigentümer wenig verändert. Aus Mietspiegelerhebungen des InWIS ist bekannt, dass sich die Mietpreise von modernisierten und nicht-modernisierten 50er-Jahre-Gebäuden kaum unterscheiden. Vielfach war es in den Analysen gar nicht möglich, für einzelne neue bzw. modernisierte Beschaffenheits- und Ausstattungsmerkmale gesonderte Zuschläge auszuweisen. Die Modernisierungsmaßnahmen wurden vielfach an den Wünschen der Mieter ausgerichtet. Dies ist im Allgemeinen auch wünschenswert und richtig, kann aber auch zu Fehlbeurteilungen und damit zu Fehlinvestitionen führen.

Die Sozialstruktur in den Siedlungen ist nämlich immer noch von einer erheblichen

**Abbildungen 6/7**  
**Beispiele für einfache Architektur**

**NRW**

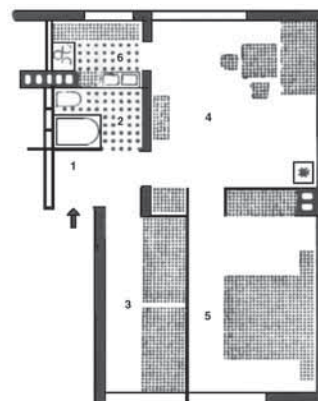


„Die Schlichtheit der Häuser wird durch handwerkliche Gediegenheit veredelt“. Originalbild und Titel des Ministeriums für Arbeit, Soziales und Wiederaufbau des Landes NRW 1954  
(Quelle: Harlander, T.: Wohnen und Stadtentwicklung in der Bundesrepublik. In: Geschichte des Wohnens, von 1945 bis heute. Bd. 5. – Stuttgart 1999, S. 247)

**Wittenberge, Brandenburg**



Quelle: MSV Brandenburg 1995



**Abbildung 8**  
**Typischer Grundriss einer 50er-Jahre-Wohnung**

Quelle: Harlander, T.: Wohnen und Stadtentwicklung in der Bundesrepublik; a.a.O.

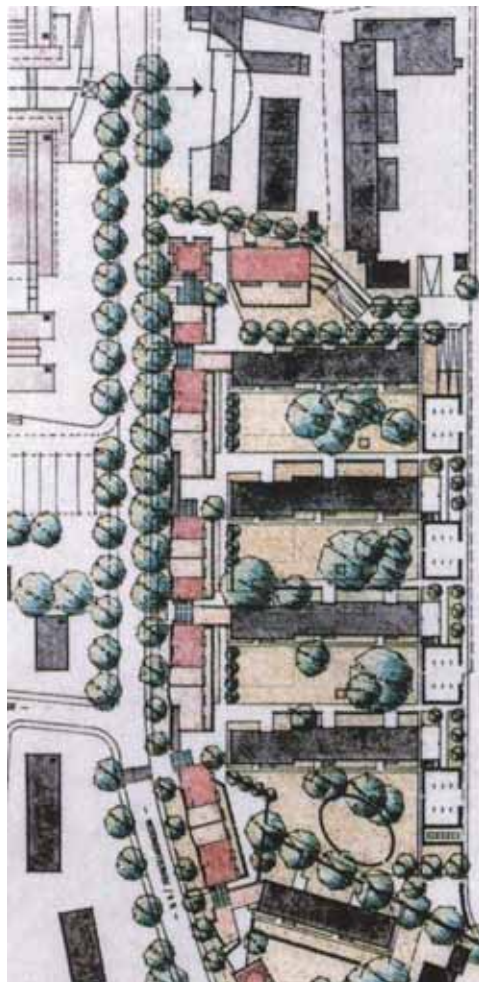
Anzahl an Erstbeziehern geprägt. Aus den ehemals kinderreichen Familien sind heute Rentnerhaushalte geworden; häufig werden die Wohnungen von älteren alleinstehenden Frauen bewohnt. Hinzugekommen sind Haushalte, die vor allem niedrige Mieten nachfragen – ausländische Familien mit Kindern, Alleinerziehende und Klein-

haushalte. Werden Modernisierungen ausschließlich an den Bedürfnissen der angestammten Bewohnerschaft ausgerichtet, kann es passieren, dass die Bestände trotz baulicher Aufwertungen keine Zielgruppen hinzugewinnen, deren Wohnansprüche über diesem Niveau liegen.

Auch eine grundlegende Veränderung der Wohnungszuschnitte ist oft nicht unproblematisch. Selbst wenn die Gestaltungsprobleme technisch gelöst werden können, heißt dies nicht, dass entstehende neue Grundrisse auch den Anforderungen des Marktes entsprechen. Nach der Umgestaltung entstehen sehr große Wohnungen mit weit höheren Mieten, die sich oft nicht mit der Qualität des Umfeldes vereinbaren lassen.

Wir haben eine neue Situation: Ein Großteil des Wohnungsangebotes in den Städten ist auch trotz durchgeführter Instandhaltungs- und auch Modernisierungsinvestitionen nur schwer vermietbar. Will man die Bestände auch für andere Zielgruppen öffnen, wird es notwendig sein, sie an aktuelle Haushaltsstrukturen und Bedürfnisse anzupassen.

**Abbildung 9**  
Nachverdichtung  
von Häuserreihen



Quelle: MSWKS NRW 2001

### *Das Leitbild der 50er Jahre eröffnet neue Chancen für unsere Städte*

Die Kriegserfahrung und das enge, stickige und laute Häusermeer der Vorkriegsstädte führte zu ganz neuen städtebaulichen Konzepten. Das Leitbild der „aufgelockerten und gegliederten Stadt“ bestimmt die 50er Jahre (Abb. 9).

Wer an die Mietwohnungen dieser Jahre denkt, dem fallen sofort die mehr oder weniger monotonen Siedlungszeilen mit viel Abstandsgrün ein. Die Konzepte der 50er Jahre haben den Gedanken der „Entballung“ der Stadt zum Kern: offene, weitläufige Räume mit wenig Dichte und leistungsfähigen Verkehrskonzepten.

Die offenen und fließenden Räume, geöffneten Höfe und breiten Straßenzüge der 50er Jahre bilden heute Potenziale, die zur Erneuerung unserer Bestände notwendig sind: Die Zeilenstrukturen der Siedlungen zeichnen sich oft durch ungewöhnlich große Freiflächen aus. Nicht selten haben diese Flächen durch die puristische Freiraumgestaltung der 50er Jahre einen geringen Gebrauchswert, und dies umso weniger, seit in den Siedlungen nicht mehr kinderreiche Familien leben, wie noch in den 50er Jahren, sondern immer mehr ältere und häufig allein lebende Menschen.

Die Vorbehalte, die sich gegen das „Abstandsgrün“ gebildet haben, sind in der Regel auf genau dieses Siedlungskonzept zurückzuführen. Die Freiräume sind nicht nutzbar, es gibt keine privat nutzbaren Gärten und auch keine direkten Zugänge zur Freifläche. Darüber hinaus hat sich in den Siedlungen nie eine eigenständige Infrastruktur herausgebildet. Insgesamt strahlen diese Siedlungen im Widerspruch zu ihrer innenstadtnahen Lage nur wenig Urbanität aus.

### *Neue Beurteilung der Bestände*

In einer Bestands-gesellschaft müssen Siedlungskonzepte, die nicht funktionieren, auf den Prüfstand gestellt werden. Dabei darf es keine Tabus geben: Ergänzender Neubau, Umbau, Modernisierung und Abriss werden an Bedeutung gewinnen müssen, um die alten Bestände für die Wohlstands- und Lebensstilgesellschaft konkurrenzfähig zu machen.

Wenn man die jungen, finanzstarken und gebildeten Gruppen in der Stadt halten will, muss man ihnen auch entsprechende Angebote machen. Hierzu zählen urbane



Wohnformen, die in einem infrastrukturell gut ausgestatteten Wohnumfeld mit hohem Erlebnis- und Freizeitwert liegen und die auch bauliche Qualitäten aufweisen, z.B. Mehrfamilienhäuser mit Eigenheimqualitäten, mit entsprechendem Schallschutz, Terrasse oder Garten, separatem Eingang und neuester Technik. „Rückzugs-, Darstellungs- und Repräsentationsaspekte sind bei diesem Typ von besonderer Bedeutung.“<sup>9</sup>

Die Befriedigung neuer Wohnbedürfnisse erlaubt selten ein Festhalten am Status quo. Die soll allerdings keine Aufforderung zu einer Politik des schnellen großflächigen Abrisses und Stadtansanierung der 70er Jahre sein, denn der Wert eines traditionellen Stadtbildes und eines alten Bestandes ist nicht zu unterschätzen. Oft sind gerade 50er- und 60er-Jahre-Siedlungen schutzwürdig und bieten mit ihren durchgrüntem, lichtdurchfluteten Räumen traditionell akzeptierten Wohnraum in der Stadt.

Trotzdem: Will man den großflächigen Trends der Stadtumlandwanderung und der demographischen Entwicklung entgegenwirken, müssen umfangreiche Gegenpole gesetzt werden. Dafür benötigt man Handlungsspielräume. Wirtschaftlich und raumplanerisch optimale Ergebnisse entstehen aber nur aus einer ganzheitlichen Analyse von Immobilien, Standort und Markt. Die Potenziale der Fläche müssen in Beziehung gesetzt werden zu den Potenzialen und Umgestaltungsmöglichkeiten der Immobilie. Und die Anpassbarkeit an die Strömungen des Marktes muss mit der Finanzierbarkeit des Vorhabens abgeglichen werden. Stadtplanung und Immobilienwirtschaft müssen dabei miteinander arbeiten und nicht gegeneinander.

Auch auf Seiten der Genehmigungsbehörden sind neue Sichtweisen notwendig. Leere Kassen, teure Infrastrukturen, schwindende Bevölkerung: Die Bevölkerungsentwicklung setzt die Stadt unter Zugzwang. Suburbanisierung ist jedoch kein Naturgesetz, es gibt Handlungsalternativen. Gerade die 50er-Jahre-Siedlungen bieten durch ihre besonderen Strukturen interessante und gute Ansatzpunkte für eine Nachverdichtung oder eine Neuordnung der Siedlungsstruktur.

Nachverdichtung muss das Ziel haben, Altes und Neues zum gegenseitigen Nutzen zu verbinden. Es geht nicht darum, mehr Dichte zu erzeugen. Vorhandene Qualitäten müssen erkannt und unterstrichen wer-

den. Zeichnet sich eine Siedlung durch ihre qualitativ hochwertigen Grünräume aus, so sind dies genau die Argumente, die sie für den Wohnungsmarkt der Zukunft attraktiv machen.

Es kann aber sinnvoll sein, die offenen Baustrukturen durch einen Bebauungsriegel zu ergänzen; erst dann ist die Grünfläche geschützt und es können sichere, emissions- und verkehrsfreie Grün- und Spielflächen entstehen. Zusätzlich kann der Bestand durch die neuen Angebote in seiner Alters- und Sozialstruktur stabilisiert werden. Angebote im Eigentumsbereich binden junge Familien und Besserverdienende langfristig an das Quartier.

Freiräume können auch für die Ergänzung von Infrastrukturen und Versorgungseinrichtungen genutzt werden. Dadurch entstehen wichtige Qualitäten und Spielräume im Quartier. Wird eine „ergauende“ 50er-Jahre-Siedlung durch altersgerechte Wohn- und Dienstleistungsangebote für Senioren ergänzt, ist klar, dass für die Bewohner gebaut wird. Der Wohnraum des Altbestandes kann dann vereinfacht und sozialverträglich freigezogen werden, damit der Altbestand neuen Wohnbedürfnissen angepasst werden kann. Wohnungszusammenlegungen können helfen, marktgerechte Wohnungsgrößen zu realisieren. So lässt sich das Wohnungsgemenge des Bestandes erheblich modifizieren. Die monostrukturierte Alters- und Sozialstruktur der Bestände kann durch neue attraktive Angebote aufgelockert werden.

Nachverdichtung, und sei das Konzept noch so gut, kann für die Eigentümer – und hier im Besonderen für die Wohnungsunternehmen – zum Spießrutenlauf werden. Sie ist kleinteilig, oft arbeitsintensiv und in kurzfristiger Perspektive auch wenig rentabel für die Wohnungsunternehmen. Es muss erkannt werden, dass einige Angebote wichtig für die Stadt sind und dass neue Angebote nicht immer wichtige Freiraum- oder Sozialstrukturen zerstören müssen. Die offenen Freiräume in den 50er- und 60er-Jahre-Siedlungen bieten genügend Raum für eine fortschrittliche Quartiersentwicklung.

Es werden Tabus gebrochen werden müssen. Kann eine Immobilie nicht mehr an die geforderten Ansprüche angepasst werden und drohen langfristige Leerstände, ohne dass rentable Lösungskonzepte realisierbar sind, sollte auch über Abbruch nachgedacht werden – gerade dann, wenn sich die

*Nachverdichtung und Abriss dürfen in der Stadtentwicklungspolitik der Zukunft keine Tabuthemen mehr sein.*

(9) Spellerberg, A.: Lebensstile und Wohnprofile. In: wohn:wandel. Hrsg.: Schader-Stiftung. – Darmstadt 2001, S. 282

### Nachverdichtung im Bestand: Beispiele aus der Praxis

#### Siedlung Rheinbaben, Bottrop



Die Siedlung Rheinbaben in Bottrop entstand in zwei Abschnitten 1896 und nach 1945. Die Siedlung war stark modernisierungsbedürftig. Die Kosten für die Durchführung der notwendigen Maßnahmen waren aber zu hoch, da eine Reihe denkmalpflegerischer Aspekte zu berücksichtigen war. Durch Eigentumsmaßnahmen konnte die Finanzierungslücke geschlossen werden. Es entstanden 32 Eigenheime. Die Kommunikation mit den Bewohnern begann im Mai 1990. Während der Planung favorisierte der Eigentümer, die THS, aus Zeitgründen die Zulassung nach § 34 BauGB. Allerdings wurde erst 1996 ein Bebauungsplan rechtsverbindlich. Die Häuser wurden 1998 gebaut.

Quelle: MSWKS NRW: Nachverdichtung von Wohnquartieren. – Düsseldorf 2001

#### Siedlung Neubusch, Alsdorf



Die Siedlung Neubusch in Alsdorf stammt aus den Jahren 1920 bis 1960. Die Bewohnerschaft in der Siedlung war von einem hohen Anteil älterer Menschen geprägt. In baulicher Hinsicht gab es nur begrenzte und sehr aufwendige Möglichkeiten, die Wohnungen zu vergrößern. Als Lösung für die Erneuerung der Siedlung bot sich daher ein Teilabriss an. So entstanden im Zentrum der Siedlung 30 Wohnungen für Familien mit Kindern. In der anliegenden Grundschule sanken die Schülerzahlen von 110 Schülern im Schuljahr 1969/70 auf 34 Schüler im Jahr 1992/93. Dies ist nur ein Beispiel der Belastung, die den Städten durch Nicht-Auslastung von Infrastrukturen entstehen.

Flächen dazu eignen, Probleme der Stadtentwicklung zu lösen. Häufig weisen die Flächen ohne den Altbestand durch ihre Lage weit höhere Qualitäten und Potenziale auf, so dass hochwertige, marktangepasste Konzepte entwickelt werden können.

Zugegeben, die Nachverdichtung von Altbeständen ist nicht unproblematisch. In der Vergangenheit ist es oft zu erheblichen Widerständen der Bewohner gekommen. Die Erfahrung hat gezeigt, dass es sogar in Siedlungen mit einem dringenden Handlungsbedarf zu Protesten kommt. Alte Bewohner haben oft Angst vor Veränderung. Sensibilität für das Notwendige ist dabei nötig, denn der Abriss einzelner Gebäude kann ganze Quartiere aufwerten.

Die Bereitstellung von Wohnraum für Familien ist eine Chance, die Siedlungsstrukturen langfristig positiv zu beeinflussen. Es geht darum, die langfristige Wohn- und Lebensqualität zu steigern und Sozialstrukturen in schrumpfenden Städten zu stabilisieren.

Dabei hilft ein breites Angebot, das alle Lebenslagen der Gesellschaft maßstabsgerecht abbildet.

#### 4 Fazit

Die Ausbreitung der Städte in ihr Umland ist nichts Neues; das Umland war schon immer das Ventil für Nachfrageüberhänge der Städte. Suburbanisierung war allerdings immer ein Verdrängungsprozess, getragen von wirtschaftlichem Wachstum und Bevölkerungszuwächsen der Städte. An dieser Stelle findet sich der gravierende Unterschied zur aktuellen Stadtentwicklung: Die Einwohnerzahlen der großen Städte schrumpfen und trotzdem wandern weiterhin Ströme von Städtern ins Umland, um sich mit Wohnraum zu versorgen.

Wir können davon ausgehen, dass der Ursprung der heute zu beobachtenden Stadt-Umlandwanderung wieder eine Ventilfunk-

tion der städtischen Märkte ist. Immer dann, wenn der Überdruck in einem Marktsegment zu hoch wird, „dann brodeln es über“ – ins Umland.

Die aktuelle Stadtentwicklung ist aber nicht durch eine quantitative Expansion der Bevölkerung gekennzeichnet, sondern durch die Expansion der Ansprüche in einer Wohlstandsgesellschaft. Überall dort, wo die Stadt den Anforderungen nach mehr Wohnfläche, nach Eigentum oder nach Verbesserung der Wohnumfeldqualität nicht standhalten kann, dort wo sich der Druck auf die Nachfrager erhöht, wo die Preise zu hoch sind und wo kein ausreichendes Angebot vorhanden ist, dort lässt die Stadt sprichwörtlich „Dampf ab“ – und die Menschen weichen aus ins Umland. So bewegt sich der Strom von Mietern und „Neueigentümern“ ins Umland. Die Stadt verliert dabei quantitativ und qualitativ an Bevölkerung. Sie verliert ihr Einkommen, ihre Kaufkraft und ihre ausgewogene Bevölkerungsstruktur.

Homogen ist der Strom der Suburbanisierer längst nicht mehr; oft sind es die mobilen Mittelschichten mit Kindern, die Eigentum bilden wollen, aber auch alle anderen, die keine entsprechenden Angebote in der Stadt finden. Die Entwicklung ist kein Naturereignis und nicht unbrembar: In der Stadt zu wohnen, statt ins Umland umzuziehen, ist möglich, wenn Wohnungswirtschaft, Planer und Politik an einem Strang ziehen und die Angebote in der Stadt schaffen, die benötigt werden und geeignet sind, den Überdruck auf den städtischen Wohnungsmärkten zu lindern und das Überbrodeln in das Umland zu verhindern.

Allein mit Maßnahmen zur Stabilisierung der problematischen Wohnquartiere wird sich die Situation in den Städten nicht grundlegend ändern. Die Schrumpfung der Städte und die ungünstige Entwicklung der Bevölkerungsstruktur setzt Wohnungswirtschaft und Städte gleichermaßen unter Druck. Sozialer Schutz der Stadt und ihrer Bewohner bedeutet heute nicht mehr nur, preiswerten Wohnraum anzubieten. Der Schutz der Sozialstruktur in der Stadt hat eine neue Facette gewonnen: die Entwicklung von Wohnraum für jede Lebenslage. Eine plurale Gesellschaft braucht plurale Angebote!

Die Dominanz der Bestände lässt die Städte ersticken. Alte Immobilien sind zu Stein gewordene Leitbilder aus der Vergangenheit. Wenn sie den neuen, realen Bedürfnissen des Alltags nicht mehr entsprechen; dann sinkt ihr Marktwert – und die Menschen suchen sich andere Angebote.

Der Schlüssel für die Attraktivität der Städte liegt in ihren Beständen und in unserer Kreativität, diese an heutige Bedürfnisse anzupassen. Dazu haben wir eine historische und nie dagewesene Chance: Der gesellschaftliche und wirtschaftliche Umbruch der letzten Jahrzehnte hat zum ersten Mal Löcher in die Stadt gerissen, Luftlöcher, die uns helfen, die Stadt am Leben zu erhalten und mit dem nötigen Sauerstoff zu versorgen. Bauwürdige Schlichtsiedlungen mit Leerständen, Bahnflächen, militärische Flächen und alte Produktionsstandorte geben uns den Spielraum für neue Konzepte und die notwendige Stadterneuerung.

#### Weitere Literatur

Birg, H.: Bevölkerungsprognose und Wohnbedarf. – Bonn 2000

Bevölkerungsprognose und Wohnbedarf. Immobilien Zeitung Nr. 24 vom 2.11.2000, S. 2

Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik des Landes NRW: Statistisches Jahrbuch NRW. – Düsseldorf 2000

Ministerium für Stadtentwicklung Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg: Modernisierung von Wohngebäuden der 50er Jahre in Mauerwerksbauweise. – Potsdam 1995. = Schriftenr. MSWV. H. 15

Mutschler, M.: Umbau von Wohngebieten der Fünfziger Jahre. – Berlin 1987. = Arbeitsh. d. Instituts für Stadt- und Regionalplanung der TU Berlin. 37

Platz, J.: Immobilienmanagement. – Wiesbaden 1991

RDM Mietpreisspiegel 2000

Rips, F.G.: Wohnen im neuen Jahrhundert, Zukunftsperspektiven der Wohnungspolitik. Wohnungswirtschaft. 3 (2000)

Stadt Hagen: Warum wir gingen. Ex-Hagener geben Auskunft. – Hagen 1998