

Stefan Fina, Simone Planinsek und Philipp Zakrzewski

Suburbia in der Krise?

Auswirkungen des soziodemografischen Wandels auf die Einfamilienhausbestände

In den alten Bundesländern ist jedes dritte Wohngebäude ein zwischen 1949 und 1978 errichtetes Einfamilienhaus – in diesem Gebäudebestand befinden sich 22 Prozent der Wohnungen Westdeutschlands. Die Einfamilienhäuser dieser Epoche werden zukünftig verstärkt von soziodemografischen Veränderungsprozessen betroffen sein, denn hier steht derzeit bzw. in den kommenden Jahren ein Generationenwechsel bevor. Allgemein vollzieht sich eine teilräumlich unterschiedlich ausgeprägte Schrumpfung und Alterung der Bevölkerung, infolgedessen sich das demographisch bedingte Potenzial für die Einfamilienhausnachfrage in den nächsten Jahren verringern wird. Zudem führt der gesellschaftliche Wandel zu qualitativen Veränderungen der Nachfrage. Die allgemeine Pluralisierung von Lebensmodellen und Wohnwünschen äußert sich in veränderten Haushaltsstrukturen sowie in der räumlichen Verschiebung der Wohnungsnachfrage zugunsten stärker verdichteter Räume, so dass urbane Wohnformen zunehmend an Bedeutung gewinnen.

Besonders gefährdet sind Wohngebiete in Regionen mit ungünstigen demografischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Aber auch in prosperierenden Regionen kann es Teilräume oder einzelne Gemeinden mit problematischen Beständen geben. Bezogen auf einen lokalen Betrachtungsmaßstab bedeutet dies, dass sich unter den bestehenden Wohnquartieren eines Ortes Gewinner und Verlierer herausbilden werden, in regionaler und überregionaler Perspektive ist mit Wachstumsinseln in Schrumpfungsregionen zu rechnen und vice versa. Es ist daher absehbar, dass nicht nur in Regionen mit ökonomischen Problemen sondern auch in wirtschaftlich erfolgreichen Bundesländern eine steigende Anzahl von Kommunen mit Vermarktungsschwierigkeiten im Eigenheimbestand zu kämpfen haben wird. Nachteile wie ungünstige Lageeigenschaften, bauliche oder energetische Mängel sowie Imageprobleme können sich zu gewaltigen Problemkomplexen potenzieren. Im ungünstigsten Fall drohen Leerstand, Wertverlust, Vernachlässigung und Verfall – Entwicklungen, die im Einfamilienhaussektor in Deutschland bisher weitgehend unbekannt sind.

Der Beitrag thematisiert die demografischen und sozioökonomischen Ursachen dieser Entwicklung sowie die sich daraus ergebenden absehbaren Konsequenzen. Auf Basis der Gebäude- und Wohnungszählung von 1987 wird ein Überblick über den Umfang und die geographische Lage der potenziell gefährdeten Bestände gegeben. Dazu wird eine kreisscharfe Bestandsanalyse auf Bundesebene sowie eine daraus resultierende gemeindescharfe Modellierung in den ausgewählten Bundesländern vorgenommen. Zuletzt werden Fragen zum Umgang mit dieser Problematik aufgeworfen und erste Überlegungen zu den Möglichkeiten des Stadtumbaus in peripheren Einfamilienhausgebieten aufgezeigt.

Stefan Fina, Simone Planinsek and Philipp Zakrzewski

Suburban Crisis?

Demand for Single Family Homes in the Face of Demographic Change

Every third residential building in the former West Germany is a single-family house built between 1949 and 1978 and this stock of buildings contains 22 percent of the homes in West Germany. The socio-demographic processes of change will be increasingly affecting the single-family houses from this period because there will be a change in generations for now or in coming years. In general, the population is shrinking and growing older at different rates and in various regions, which means that the demographic potential for the demand for singlefamily houses will be dropping in the next few years. Beyond this, the social metamorphosis will be forging qualitative changes in demand. The general pluralisation of life models and desires for living situations expresses itself in terms of changing household structures and shifting demand for living space towards more densely populated areas. That means that urban forms of living are becoming increasingly important.

The residential areas in regions with unfavourable demographic and economic conditions are especially jeopardised, although there might also be certain areas or single communities with problematic stocks of homes even in prospering regions. With reference to a local measure of

observation, that means that there will be winners and losers among the existing residential quarters of a city while in shrinking regions there is the likelihood of islands of growth within the regional and supraregional perspective and vice versa. This is why an increasing number of municipalities will be struggling with problems marketing their stock of owner-occupied houses in the foreseeable future. This not only applies to regions with economic problems, but also economically successful states. Difficulties such as unfavourable locations, construction or energy defects and image problems may snowball into gigantic problem complexes. The worst-case scenario is empty houses, a loss in value, neglect and decay – all situations previously unknown in the sector for single-family houses in Germany.

This article addresses the demographic and socio-economic causes of this development and the consequences that will probably result from them in the foreseeable future. Beyond this, it will provide a cross-section of the scope and geographic location of potentially endangered stocks based on the building and home census of 1987. It will also carry out an analysis of these stocks on the federal level focusing on the county and creating a model focusing on communities in the selected states. Finally, we will discuss issues of how to deal with these problems and demonstrate initial deliberations on the options for rebuilding cities in peripheral single-family house areas.

Stefan Fina, Simone Planinsek et Philipp Zakrzewski

Crise des zones suburbaines ?

Conséquences des mutations sociales et démographiques sur le parc des maisons familiales des années

En Allemagne de l'Ouest, le tiers des immeubles d'habitation est constitué par des maisons familiales construites entre 1949 et 1978, représentant 22% des logements en Allemagne de l'Ouest. De profondes transformations sociales et démographiques affecteront de plus en plus les maisons familiales datant de cette époque par la relève des générations actuellement en cours et dans les années à venir. D'une manière générale, la population a tendance à se réduire et à vieillir, avec de grandes différences régionales, si bien que la demande potentielle des maisons familiales est appelée à se réduire elle aussi dans les prochaines années sous l'influence des facteurs démographiques. A cela vient s'ajouter que les mutations sociales entraînent une modification qualitative de la demande. La structure des ménages évolue avec la diversification des projets d'existence et des attentes en matière d'habitat, se traduisant par des transferts dans l'espace de la demande de logements au bénéfice des zones de grande densité de population, c'est-à-dire la ville et les formes d'habitat urbaines.

Sont particulièrement exposées les zones d'habitation dans les régions où les conditions démographiques et économiques générales sont défavorables. Mais les problèmes peuvent apparaître aussi dans certaines zones des régions prospères et dans certaines communes par suite de l'inadaptation du parc. A l'échelon local, cela signifie qu'il se formera une catégorie de gagnants et de perdants pour ce qui concerne le parc immobilier actuel tandis qu'au niveau régional et suprégional, on verra se former des taches de croissance dans les régions affectées par la récession et, inversement, des poches de récession dans les régions dynamiques. Il faut donc s'attendre à ce que les difficultés de commercialisation des maisons familiales apparaissent dans les régions souffrant de problèmes économiques mais aussi dans les communes des régions florissantes. Les difficultés peuvent devenir particulièrement graves par la conjonction des inconvénients que sont une localisation défavorable, les lacunes de construction ou du bilan énergétique et l'image de marque d'un emplacement. Dans les cas les plus défavorables, les locaux resteront inoccupés, les habitations perdront de leur valeur, seront délaissées et tomberont à l'abandon, une évolution que rien jusqu'ici ne laissait prévoir dans le secteur allemand des maisons familiales.

Les auteurs étudient les causes démographiques et socioéconomiques de cette évolution et en examinent les conséquences prévisibles. Ils donnent un aperçu de l'ampleur et de la localisation du parc immobilier menacé sur la base du recensement des immeubles et des appartements de 1987. Ils présentent une analyse complète des cercles administratifs à l'échelle fédérale et un modèle valable à l'échelon communal pour les länder qui ont été retenues dans l'étude. Ils abordent pour conclure les questions en liaison avec cette évolution

et soumettent de premières suggestions sur les possibilités d'une restructuration et d'une vitalisation de type urbain dans les zones occupées principalement par les maisons familiales.

ШТЕФАН ФИНА, СИМОНЕ ПЛАНИНСЕК, ФИЛИПП ЗАКРЕВСКИ

Субурбия в кризисе? Влияние социально-демографических изменений на жилой фонд индивидуальной застройки

В старых федеральных землях каждый третий жилой дом – это одноквартирный дом на одну семью, построенный в период 1949–78 гг., в этом жилом фонде сосредоточено 22% всех квартир Западной Германии. В будущем одноквартирные жилые дома этого периода постройки будут в большей степени подвержены процессам социально-демографических изменений, т.к. здесь в настоящее время происходит или произойдет в ближайшее время смена поколений. В целом имеет место частичное и по-разному выраженное сокращение и старение населения, вследствие чего в последующие годы будет происходить сокращение определяемого демографическим положением потенциала спроса на одноквартирные дома на одну семью. К тому же социально-экономические перемены ведут к качественным изменениям спроса. Общая плюрализация жизненных установок и жилищных предпочтений выражается в изменённой структуре семьи, а также в пространственных сдвигах жилищного спроса в пользу урбанизированных территорий, так что всё более возрастает значение именно городского жилья.

Особая опасность угрожает при этом жилым районам на территориях с неблагоприятными демографическими и экономическими рамочными условиями. Но и в благополучных регионах могут быть найдены отдельные территории или населённые пункты с проблемным жилым фондом. При рассмотрении на локальном уровне это означает, что среди существующих жилых кварталов одного и того же населённого пункта будут появляться выигравшие и проигравшие, а в региональной и межрегиональной перспективе следует признать возможность появления островов роста и дегрессивных регионов и наоборот. Таким образом, становится очевидным, что не только в регионах с экономическими проблемами, но и в экономически успешных федеральных землях всё большее число муниципалитетов вынуждено будет бороться с трудностями в области маркетинга одноквартирных жилых домов. Такие недостатки, как неблагоприятное местоположение, строительные дефекты и неудовлетворительное состояние системы энергоснабжения, а также вопросы, связанные с имиджем этой застройки, могут превратиться в целый комплекс серьёзных проблем. В самом неблагоприятном случае таким жилым зданиям грозит пополнить собой пустующий жилой фонд, а также снижение стоимости, небрежное к ним отношение и разрушение – явления, которые до сих пор не были широко известны, применительно к сектору одноквартирных жилых домов в Германии.

В статье рассматриваются демографические и социально-экономические причины указанного развития, а также вытекающие отсюда прогнозируемые последствия. На базе переписи строений и жилых помещений 1987 г. даётся обзор количества и размещения жилого фонда, находящегося в потенциально неблагоприятных условиях. Кроме того, проводится анализ жилого фонда на федеральном уровне в разрезе районов и вытекающее отсюда моделирование на уровне отдельных федеральных земель в разрезе общин / муниципалитетов. В заключение затрагиваются общие вопросы данной проблематики и приводятся соображения по возможностям реконструкции периферийных районов индивидуальной застройки.