

# Exposé zur Bachelorarbeit

---

Titel:

## **Die Marktsituation alternder Ein- und Zweifamilienhäuser im nördlichen Kreis Kleve**

**Vorgelegt von:** Julian Swertz

**Matr.-Nr.:** 2595641

**E-Mail:** s6juswer@uni-bonn.de

**Betreuung:** Herr Dr. Christoph Waack

### **1. Hintergrund**

Die Wohnform des Ein- und Zweifamilienhauses avancierte in den Nachkriegsjahrzehnten (1950er bis 1970er Jahre) zu der beliebtesten Wohnvorstellung der Deutschen und wurde zum prägenden Merkmal der Suburbanisierung in dieser Zeit. Sowohl der wirtschaftliche Aufschwung in den 1950er Jahren, welcher der Bevölkerung finanzielle Spielräume gewährte, als auch die wachsende Motorisierung, die das Leitbild der Trennung von Arbeit und Wohnen entstehen ließ, ermöglichten den Aufstieg des Ein- und Zweifamilienhauses (Krämer & Simon-Philipp 2015). Die Ein- und Zweifamilienhausgebiete entstanden in den Nachkriegsjahrzehnten aufgrund der hohen Nachfrage sehr rasch und die Bevölkerung, die sich in diesen Gebieten niederließ, war alters-, schicht-, und lebensstilhomogen. So waren es vor allem junge Haushalte mit kleinen Kindern oder mit dem Wunsch nach Kindern, die die neu entstehenden Baugebiete bezogen (ZAKRZEWSKI 2011, KRÄMER & SIMON-PHILIPP 2015).

### **2. Heutige Situation / Einflussfaktoren auf der Makroebene**

Die Wohngebiete der Nachkriegsjahrzehnte sind aktuell von einigen soziodemographischen Veränderungsprozessen betroffen bzw. könnten zukünftig von diesen betroffen sein. Sie stehen vor einem Wendepunkt, der als Generationenwechsel beschrieben wird (ZAKRZEWSKI et al.

2014). ZAKRZEWSKI et al. (2014) gehen davon aus, dass die Entwicklung der Einfamilienhausgebiete der 1950er bis 1970er Jahre auf der Makroebene im Wesentlichen von drei „Megatrends“ beeinflusst wird. Diese Megatrends sind zum einen der demographische Wandel, der sich regional sehr differenziert auswirkt. Der zweite „Megatrend“, der sich auf die Gebiete auswirkt, ist die Pluralisierung von Lebensstilen, welche eine Ausdifferenzierung und Veränderung von Wohnpräferenzen nach sich zieht. Zudem werden die interregionalen Bevölkerungsverteilungen von Ost nach West und von Nord nach Süd, sowie auf niedrigerer Ebene die Polarisierung zwischen Wachstums- und Schrumpfsregionen als Einflussfaktor genannt (ZAKRZEWSKI et al. 2014, KRÄMER & SIMON PHILIPP 2015, HOHN & UTKU 2015).

### **3. Problemstellung / gesellschaftliche Relevanz**

Der demographische Wandel und vor allem die prognostizierte rückläufige Zahl junger Familien verringern das Bevölkerungspotenzial für die Einfamilienhausnachfrage. Da die nachfolgenden Generationen der Bauherren der Einfamilienhäuser zunehmend geburtenschwachen Jahrgängen angehören, ist vom sogenannten quantitativen Mismatch die Rede (ZAKRZEWSKI et al. 2014, KRÄMER & SIMON-PHILIPP 2015). Der gesellschaftliche Wandel führt zu einer qualitativen Veränderung der Nachfrage und somit zu einer Diskrepanz zwischen den gewandelten Wohnpräferenzen und den Eigenschaften der Bestandsgebiete aus den 1950er bis 1970er Jahren. Dies kann somit als qualitativer Mismatch bezeichnet werden. Überlagert und verstärkt werden sowohl quantitativer als auch qualitativer Mismatch von den beschriebenen Bevölkerungsverteilungen in Deutschland und der Tendenz der Verschiebung der Wohnungsnachfrage zugunsten der Ballungsräume und Kernstädte (ZAKRZEWSKI 2014).

In den verschiedenen Regionen Deutschlands können sich diese Veränderungsprozesse in unterschiedlicher Intensität sowohl negativ, als auch positiv auf die Situation der alternden Ein- und Zweifamilienhäuser auf dem Immobilienmarkt auswirken. Besonders solche Wohngebiete, die in peripheren, abgelegenen Regionen mit ungünstigen wirtschaftlichen und demographischen Rahmenbedingungen liegen, werden als problematisch bewertet. In diesen betroffenen Regionen geht man von einer stark rückläufigen Nachfrage im Marktsegment Ein- und Zweifamilienhäuser aus. Grundsätzlich hat das Verhältnis von Angebot und Nachfrage gebrauchter Einfamilienhäuser bedeutenden Einfluss auf die Entwicklung von Siedlungen. Kommt dieses Verhältnis durch Angebotsüberhänge aus dem Gleichgewicht können ganze Ge-

biete in eine negative Spirale geraten. Diese negative Spirale umfasst Vermarktungsschwierigkeiten, Wertverfall und wachsenden Leerstand, was weitere negative Auswirkungen nach sich zieht (KRÄMER & SIMON-PHILIPP 2015, ZAKRZEWSKI et al. 2014).

#### **4. Fragestellung/ Inhalt der Arbeit/ Methoden**

Es ergeben sich in den verschiedenen Regionen Deutschlands sehr unterschiedliche Vorzeichen für die zukünftige Entwicklung von alternden Einfamilienhäusern. Eine interessante Region stellt dabei auch die Region um das niederrheinische Mittelzentrum Kleve dar. Der Kreis Kleve liegt weder in einem typisch peripheren Raum Deutschlands, noch in direkter Nähe zu einem Ballungsraum. Er wird vielmehr als sogenannter Zwischenraum mit Verdichtungsansätzen (BBR 2009) bezeichnet. Zudem grenzt die Region unmittelbar an die Niederlande. In der Vergangenheit gab es Beispiele aus Mecklenburg-Vorpommern, die gezeigt haben, dass die unmittelbare Lage an der polnischen Grenze und den Stettiner Raum, aufgrund der sich öffnenden EU-Grenzen, zusätzliche grenzüberschreitende Nachfragepotentiale bzgl. Ein- und Zweifamilienhäusern der Nachkriegszeit nach sich gezogen hat. Als Untersuchungsraum wird dabei nicht nur die Kreisstadt alleine definiert, sondern auch die drei angrenzenden Kommunen Kranenburg, Goch und Bedburg-Hau. Es ergibt sich u.a. die Frage, ob sich die Grenznähe und damit verbundenen Wanderungen positiv auf die Entwicklung alternder Ein- und Zweifamilienhäuser auf dem lokalen Immobilienmarkt auswirkt. In der Bachelorarbeit soll sich mit der aktuellen Marktsituation des Segments alternde Ein- und Zweifamilienhäuser befassen werden. So wird zu untersuchen sein, ob es auch auf dem Immobilienmarkt im Untersuchungsgebiet zu den im vorherigen Kapitel genannten Problemen kommt. Treten auch im nördlichen Teil des Kreises Kleve Vermarktungsschwierigkeiten, überdurchschnittlich hoher Leerstand oder Wertverfall auf und welche Faktoren beeinflussen den Markt für alternde Ein- und Zweifamilienhäuser? Durch leitfadengestützte Interviews sollen Experten aus der lokalen Immobilienwirtschaft zu den für die Arbeit relevanten Frage- und Problemstellungen befragt werden.

Da einige Indikatoren erste Aufschlüsse über die Voraussetzungen für die Entwicklung von Ein- und Zweifamilienhäusern der Nachkriegsjahrzehnte im Untersuchungsgebiet geben könnten, werden in der Arbeit zunächst einige statistische Daten analysiert.

Anhand der Analyse von

- demographischen Entwicklungen,
- sozioökonomischen Entwicklungen
- und raumstrukturellen Gegebenheiten

ist zu untersuchen, ob und inwiefern diese Faktoren möglicherweise Einfluss auf die Entwicklung alternder Ein- und Zweifamilienhäuser auf dem Immobilienmarkt im Untersuchungsraum nehmen könnten.

Somit wird in dieser Bachelorarbeit auch versucht, Erkenntnisse aus der Kombination einer quantitativ-analytischen Methode (Analyse der statistischen Daten) und einem qualitativ-verstehendem Verfahren (Experteninterviews) (MATTISEK, PFAFFENBACH & REUBER 2013) zu gewinnen. Es soll untersucht werden, ob und inwiefern die aus den unterschiedlichen methodischen Ansätzen gewonnenen Ergebnisse zusammenhängen und aufeinander zu beziehen sind.

## 5. Vorläufige Literatur

ADAM, B., BERNDGEN-KAISER, A., JOCHIMSEN, K., MÜNTER, A. & P. ZAKRZEWSKI (2015): Ein- und Zweifamilienhausbestände der 1950er bis 1970er Jahre in NRW. Indikatoren zur Einschätzung der Lage. In: Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. (2015) (Hg.): Forum Wohnen und Stadt. Heft 4 2015, S. 178-184.

BBSR/BBR, BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT-, UND RAUMFORSCHUNG/ BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG (Hg.) (2014): Aktuelle und zukünftige Entwicklung von Wohnungsleerständen in den Teilräumen Deutschlands. Datengrundlage, Erfassungsmethoden und Abschätzungen.

BBSR/BBR, BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT-, UND RAUMFORSCHUNG/ BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG (Hg.) (2015): Wohnungsmarktprognose 2030.

BMVBS/BBR, BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG/ BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG (Hg.) (2008): Einschätzung der Marktchancen von Reihenhäusern, Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern aus den 1950er und 1960er Jahren. Sondergutachten im Rahmen des ExWoSt-Forschungsvorhabens „Kostengünstige und qualitätsbewusste Entwicklung von Wohnobjekten im Bestand“.

DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM KREIS KLEVE (Hg.) (2015): Grundstücksmarktbericht 2015. Übersicht über den Grundstücksmarkt im Kreis Kleve. Umsätze, Preisentwicklung, Preisspiegel im Jahr 2014.

HOHN, U. & Y. UTKU (2015): Wohnquartiere für morgen? Zehn Thesen zur Zukunft von Einfamilienhausgebieten der 1950er bis 1970er Jahre. In: Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. (2015) (Hg.): Forum Wohnen und Stadt. Heft 4 2015, S. 185-188.

KRÄMER S. & C. SIMON-PHILIPP (2015): Die Zukunft von Einfamilienhausgebieten aus den 1950er bis 1970er Jahren. Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Nutzung. In: Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. (2015) (Hg.): Forum Wohnen und Stadt. Heft 4 2015, S. 205-210.

MATTISEK, A., PFAFFENBACH, C. P. REUBER (2013): Methoden der empirischen Humangeographie.

ZAKRZEWSKI, P., BERNDGEN-KAISER, A., FOX-KÄMPER, R. & S. SIEDENTOP (2014): Herausforderungen westdeutscher Einfamilienhausgebiete der Nachkriegszeit. Bestandsentwicklung als neues Handlungsfeld für Kommunen. In: Comparative Population Studies. Jg. 39, 2 (2014): S. 247-284.

ZAKRZEWSKI, P. (2011): In der Übergangszone: Alternde Einfamilienhausgebiete zwischen Revitalisierung, Stagnation und Schrumpfung. In: Schnur, O. u. M. Drilling (Hrsg.): Quartiere im demografischen Umbruch. Beiträge aus der Forschungspraxis. Wiesbaden. S. 47-66.