

Neue Einfamilienhäuser

Wenn Neubau Wert vernichtet

In vielen Neubaugebieten entsteht heute der Leerstand von morgen. Anstatt immer mehr Häuser desselben Typs zu bauen, sollte man sich um die kümmern, die schon da sind.

Von JUDITH LEMBKE



© dpa

Allerorten wachsen Neubaugebiete in die Landschaft.

Wer wissen will, wie die Zukunft vieler Neubaugebiete aussieht, die im Moment am Rand von Dörfern und kleinen Städten in die Landschaft wachsen, könnte einen ihrer Vorgänger besuchen. Ungezählte Einfamilienhaussiedlungen sind in den Wirtschaftswunderjahren in Westdeutschland jenseits der großen Städte entstanden, in manchen Regionen machen Ein- und Zweifamilienhäuser 80 Prozent der Wohngebäude aus.

Einige dieser Siedlungen sind nur mit den Bewohnern gealtert. Andere hat es schlimmer erwischt. Es gibt Straßenzüge, in denen nur noch ein paar alte Damen in ihren Häusern die Stellung halten, die anderen sind unbewohnt. Manchmal mähen Nachbarn den Rasen und hängen Gardinen zur Tarnung ins Fenster, damit die Leere nicht so auffällt. Denn Leere hat keinen guten Ruf – genauso wenig wie Schrumpfung und Überalterung. In einem Land, das seit Jahren unter steigenden Hauspreisen und Mieten ächzt, sorgen sich Kommunen, aus denen die Menschen wegziehen und keine Käufer für ihre alten Häuser finden, um ihr Image. Nicht wenige weisen lieber Bauland aus, um junge Familien anzulocken, anstatt sich dem Leerstand in ihren Zentren und in die Jahre gekommenen Einfamilienhaussiedlungen zu stellen. Die traditionellen Wohnwünsche einer Familie mit zwei Kindern und Eltern, die mit dem Auto zur Arbeit pendeln, werden wieder und wieder in Beton gegossen, obwohl der gesellschaftliche Wandel an diesem Lebensmodell nagt.

Die Zielgruppe für Einfamilienhäuser schrumpft, der Bestand wächst

Viele Eigentümer, die jetzt in ihr neues Einfamilienhaus ziehen, wird es in ein paar Jahrzehnten nicht anders gehen als denen, die dasselbe vor dreißig oder vierzig Jahren getan haben: Wenn sie ihr Haus irgendwann verkaufen wollen, stellen sie fest, dass die Technik veraltet, der Grundriss unmodern und die Infrastruktur im Quartier dürrtig ist. Dass das Objekt, in dem der Großteil des Familienvermögens steckt, keiner zu einem für die Verkäufer vernünftigen Preis haben will.

„Wir bauen den Leerstand von morgen“, kommentiert Christina Simon-Philipp die Diskussion, ob der Bau immer neuer Einfamilienhausgebiete noch zeitgemäß ist. Denn die Zielgruppe für diese Häuser wird immer kleiner, während ihr Bestand immer größer wird. Nur noch jeder zweite Deutsche im mittleren Lebensalter lebt noch in einer Eltern-Kind-Gemeinschaft.



F+Newsletter – das Beste der Woche auf FAZ.NET

Samstags um 9.00 Uhr

[ANMELDEN](#)

Die Architektin und Stadtplanerin aus Stuttgart hat in zwei Studien für die Wüstenrot Stiftung die Perspektiven von in die Jahre gekommenen Einfamilienhausgebieten untersucht. Das Ergebnis ist ernüchternd: Für viele dieser Häuser jenseits der Ballungszentren gibt es keine Nachfrage mehr, wenn die alten Bewohner sterben oder ins Altersheim ziehen. Der Trend wird sich noch verschärfen, denn vielerorts hat der Generationswechsel gerade erst begonnen. Doch anstatt sich mit dem zu beschäftigen, was schon da ist, weisen die Gemeinden lieber neues Bauland aus. „Die meisten Kommunen setzen sich überhaupt nicht mit dem Bestand auseinander, viele wissen teilweise noch nicht einmal, wo ihre alten Einfamilienhausgebiete liegen“, hat Simon-Philipp beobachtet. Wenn überhaupt, sorgen sich die Politiker um den Leerstand im Zentrum. In den Siedlungen, wo er nicht so auffällt, gelten leere Häuser als Problem der Eigentümer.

Wohnwünsche der Menschen muss man ernst nehmen

Die Folgen davon, immer mehr Häuser vom selben Typ zu bauen, während ein paar Straßenzüge weiter ganz ähnliche vergammeln, tragen jedoch nicht nur die Eigentümer,

deren Werte verfallen. Denn die Straßen müssen auch beleuchtet werden, wenn nur noch die Hälfte der Häuser bewohnt ist, und auch die Müllabfuhr kommt noch vorbei. Diese Kosten bleiben an der Kommune hängen. Gleichzeitig kostet die Erschließung eines einzigen neuen Grundstücks für ein Einfamilienhaus im Schnitt 30 000 Euro.

Wenn hingegen ein bislang leeres Haus durch An- oder Umbau eine zweite Chance bekommt, profitiert nicht nur der Verkäufer, sondern oft der ganze Ort. Er bekommt eine sichtbare Perspektive, die Wiederbelebung strahlt auf die Umgebung ab, oft zieht eine geglückte Sanierung weitere nach sich. Das stärkt die Infrastruktur: Es gibt wieder mehr Käufer für den Einzelhandel, mehr Kinder in den Schulen und Menschen, die Bus fahren. Das Neubaugebiet am Ortsrand dagegen taugt nicht als Mittel gegen die Verödung des Bestehenden, es beschleunigt sie sogar.

Für Stadtplanerin Simon-Philipp liegt die Lösung auf der Hand. „Wir müssen die Menschen, die im Einfamilienhaus wohnen möchten, stärker in den Bestand lenken, anstatt neu zu bauen.“ Man müsse die Wohnwünsche der Menschen ernst nehmen. Aber die Sehnsucht nach einer eigenen Immobilie, einem vererbaren Wert und grünen Freiräumen könne man nicht nur in einem Fertighaus auf der grünen Wiese verwirklichen, sondern zum Beispiel auch in einer Baugruppe, in einer Baulücke oder einem umgebauten alten Haus.

Mehr Umbau statt Neubau

Dass der Neubau einer Kultur des Um- und Weiterbauens weichen muss, ist auch der Nachhaltigkeit geschuldet. Schließlich steckt in jedem alten Gebäude mehr als das reine Material, das beim Abriss auf der Deponie landet, sondern auch die graue Energie, die beim Bau, bei der Herstellung und dem Transport der Baustoffe aufgewandt wurde. Wer ein Gebäude weiter nutzt, spart vorneweg mindestens zwanzig Jahre der späteren Betriebsenergie ein.

Die Nonchalance, mit der alte Gebäude abgerissen oder sich selbst überlassen werden, raubt Dörfern und Städten ihre Identität. Während in den schrumpfenden Gegenden Einwohner darunter leiden, dass der Kern verfällt, während der Rand durch Neubau aufgeblasen wird, verändern viele Ballungsräume immer stärker ihr Gesicht. Die hohen Bodenpreise führen dazu, dass in immer schnellerem Takt abgerissen und neu gebaut wird – auch dank einer Politik, die keine Anreize schafft, dem Alten eine zweite Chance zu geben.

Was den alten Einfamilienhäusern als Argument hilft, ist ihr günstigerer Preis im Vergleich zum Neubau. Im Schnitt lassen sich 90 000 Euro sparen, hat das Hamburgische Weltwirtschaftsinstitut im vergangenen Jahr errechnet. Das liegt vor allem an den stark gestiegenen Baulandpreisen. Ebenso kam eine Befragung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung zu dem Ergebnis, dass immer mehr Menschen gebrauchte Häuser kaufen. Auch die Forscher vom Bundesinstitut haben den Preisvorteil als wichtigsten Grund ausgemacht, warum Käufer sich für ein Bestandsgebäude entscheiden. Aber auch das höhere Angebot spielt eine Rolle, ebenso wie die Lagen, die bei alten Siedlungen häufig zentraler und attraktiver sind als die von Neubaugebieten. Und noch etwas hat die Befragung ergeben: Wer sich für ein altes Haus entscheidet, ist mindestens genauso zufrieden wie der Käufer eines neuen.

Doch in der Provinz, wo das günstige Bauland lockt, ist es schwieriger, die Interessenten für ein altes Fachwerkhaus im Ortskern oder ein in die Jahre gekommenes Siedlungshäuschen zu begeistern. „Vielen fehlt die Vorstellungskraft, was man aus so einem Gebäude machen

kann“, sagt Stadtplanerin Simon-Philipp. Zudem ist der finanzielle Aufwand für einen Umbau oft schwieriger zu kalkulieren als für ein schlüsselfertiges Haus vom Bauträger.

Anders sieht es aus, wenn die Kommunen die leeren Häuser nicht ihrem Schicksal überlassen, sondern sich der Herausforderung stellen. Je nach Lage vor Ort kann die Unterstützung ganz unterschiedlich aussehen: Im niedersächsischen Osterholz-Scharmbeck wurde ein typisches Einfamilienhaus aus den sechziger Jahren zum Musterhaus umgebaut, um verschiedene Umbauvarianten zu zeigen, die sich auf die eigene Wohnsituation übertragen lassen. Im hessischen Wanfried wollte man dem Verfall der alten Fachwerkhäuser im Ortskern nicht tatenlos zusehen. Um Käufern die Angst vor den historischen Gebäuden zu nehmen, modernisierte die Stadt beispielhaft eines von ihnen und lockt seitdem Fachwerkliebhaber aus dem ganzen Land an.

Kommunen zeigen, wie's geht

Unter dem Namen „Spessart Kraft“ haben sich verschiedene unterfränkische Kommunen zusammengetan, um über eine gemeinsame Immobilienbörse ihre leerstehenden Gebäude und Baulücken zu vermarkten. Dadurch will man Einheimische und Zuzügler mit günstigem Wohnraum anlocken, ohne weitere Flächen am Ortsrand zu verbrauchen. Die westfälische Gemeinde Hiddenhausen ist sogar noch einen Schritt weiter gegangen und hat vor einigen Jahren mit „Jung kauft Alt“ ein vielkopiertes Förderprogramm aufgelegt. Wer sich für den Kauf einer mindestens 25 Jahre alten Immobilie entscheidet, bekommt sechs Jahre lang zwischen 600 und 1500 Euro, je nach Kinderzahl. Zudem finanziert die Kommune Altbaugutachten, um potentiellen Käufern die Sorge vor dem Kauf eines gebrauchten Gebäudes zu nehmen, und unterstützt diejenigen, die ihr altes Haus energetisch sanieren wollen, mit einem Zuschuss. Mehr als 650 junge Familien hat die Stadt mit ihrem Programm schon in die alten Häuser gebracht.

In seltenen Fällen sind die Programme sogar so erfolgreich, dass sie sich selbst überflüssig machen. Wegen steigender Leerstände hat die Stadt Cuxhaven vor einigen Jahren die Wohnlotsen ins Leben gerufen, ein Netzwerk aus örtlichen Maklern, Architekten und Banken, gegründet mit dem Ziel, die leeren Gebäude zu vermitteln. Mittlerweile ist das Projekt wieder auf Eis gelegt. „Es gibt keinen Leerstand in Cuxhaven mehr, im Gegenteil, wir suchen Objekte“, sagt Wohnlotse Detlef Osterndorff, Makler bei der Stadtparkasse. So ganz traut man dem Frieden aber nicht, denn spätestens wenn die Zinsen wieder steigen, könnte es mit dem Boom an der Nordsee auch wieder vorbei sein. Zudem haben viele alte Einfamilienhäuser den Generationswechsel noch vor sich. Man könne das Projekt jederzeit reaktivieren, sagt Osterndorff. „Wir stehen in den Startlöchern.“

Quelle: F.A.S.