

Suburbia Sachsen-Anhalts im demographischen Wandel

Gefährdeter oder zukunftsorientierter Wohn- und Lebensraum?

Klaus Friedrich | Susanne Knabe | Barbara Warner¹

Wohnen im ländlich geprägten Stadtumland war nach der Wiedervereinigung auch in Sachsen-Anhalt begehrt. Viele der ausgewiesenen Neubaugebiete sind mittlerweile jedoch von der Alterung ihrer Bewohner und einem beschleunigten Generationenwechsel betroffen. In bestimmten Lagen ist zudem absehbar, dass positive Entwicklungsimpulse ausbleiben werden. Im Projekt wurde die Zukunftsfähigkeit dieser suburbanen Wohngebiete auf der Basis von Einwohnerbefragungen und Strukturhebungen vor Ort analysiert.

Suburbane Wohngebiete:

Darunter werden die nach 1990 ausgewiesenen Wohnareale erfasst, die sich außerhalb der Städte befinden und eine erkennbar „neue“ Siedlungsstruktur aufweisen. Sie liegen meist am Rand bestehender Siedlungen und sind oft nur eingeschränkt an den alten Ortskern angebunden

Konsolidierte Familienhaushalte:

Nach der Wiedervereinigung sind in Ostdeutschland – anders als in den westlichen Bundesländern – zum Großteil einkommensstarke Haushalte mittleren Alters ins Stadtumland gezogen: Familien mit älteren Kindern. Bei ihnen ist künftig eher eine abnehmende als eine zunehmende Personenzahl zu erwarten

Nach dem Entwicklungsboom der 1990er Jahre kennzeichnen heute eine rückläufige Immobiliennachfrage, Leerstand und Preisverfall die Situation vieler suburbaner Wohngebiete auch in den Speckgürteln im Umfeld der Zentren. Daher gehen wir den Vorstellungen der älter gewordenen Bewohner zur Zukunft ihrer Immobilie, den Entwicklungsperspektiven der Wohngebiete sowie den Möglichkeiten nach, die die Planungsverantwortlichen haben, um den Auswirkungen des demographischen Wandels konstruktiv zu begegnen.

Methodik

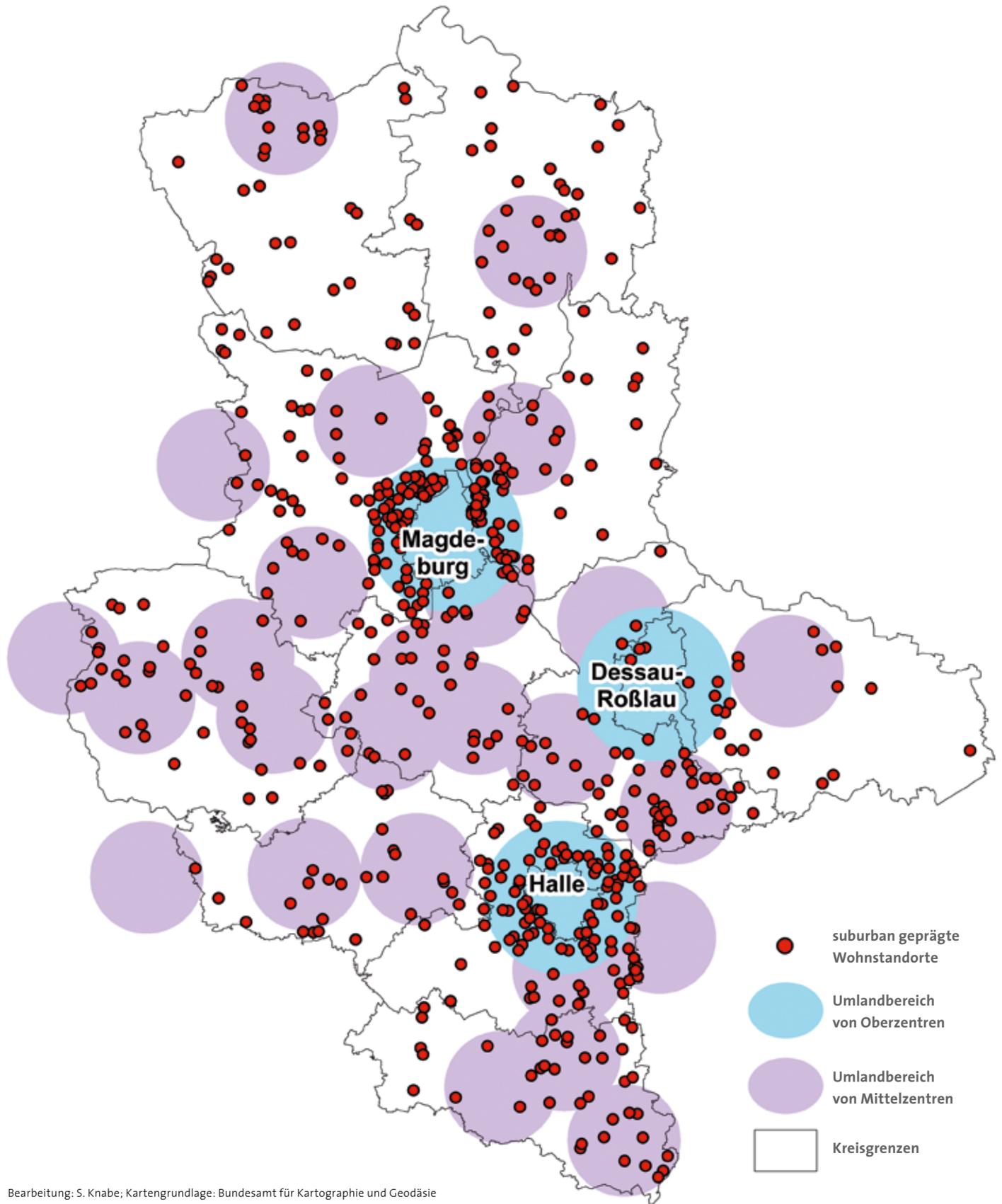
Erstmals wurden für Sachsen-Anhalt alle 361 als suburban klassifizierten Gemeinden mit insgesamt 584 neuen Wohngebieten analysiert und dokumentiert. Neben intensiven Vor-Ort-Recherchen sowie der Auswertung von Luftbildern und statistischen Daten wurden in 49 unterschiedlichen Wohngebieten Daten und Sichtweisen von insgesamt 1.034 Haushalten anhand einer schriftlichen Befragung sowie von weiteren 20 Personen im Rahmen leitfadengestützter persönlicher Interviews erfasst

Ergebnisse

Die zahlreich im Umland der Ober- und Mittelzentren Sachsen-Anhalts während der 1990er Jahre errichteten **suburbanen Wohnstandorte** sind mit ihren Bewohnern „in die Jahre gekommen“. Wenn inzwischen auch die damalige Randwanderung der meist **konsolidierten und z. T. schrumpfenden Familienhaushalte** (oft einkommensstark, mit älteren Kindern oder ohne Kinder) weitgehend Vergangenheit ist: Die siedlungsstrukturellen Auswirkungen dieser „Stadtflucht“ sind im Zeichen des hochgradigen demographischen Wandels gravierend.

Nach unseren Befunden werden bestimmte Typen von Wohngebieten auch künftig positive Entwicklungsperspektiven haben. Dies sind vor allem die gut angebundenen Einfamilienhausgebiete.

¹ Prof. Dr. Klaus Friedrich (klaus.friedrich@geo.uni-halle.de), Dr. Susanne Knabe (susanne.knabe@geo.uni-halle.de) und Dr. Barbara Warner (barbara.warner@geo.uni-halle.de) lehren und forschen in der AG Sozialgeographie am Institut für Geowissenschaften und Geographie der Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg



Bearbeitung: S. Knabe; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Abb. 1: Suburban geprägte Wohnstandorte in Sachsen-Anhalt

Demgegenüber geht im stadtfernen ländlich geprägten Raum, in dem sich ebenfalls suburbane Wohngebiete finden, ein hoher Leerstand teilweise mit einer zunehmenden Verwahrlosung einher. Diese Standorte sind zudem von rückläufigen Immobilienpreisen und einer weiter sinkenden Nachfrage auf dem Wohnsektor betroffen. Die wesentlichen Gründe für diese Nachfragepolarisierung sind

- die rückläufige Nachfrage nach Immobilien im Stadtumland,
- die „schubweise“ Alterung der Suburbaniten und
- die Ungewissheit über ihre künftigen Wohnstandortentscheidungen bzw. des künftigen Immobilientransfers.

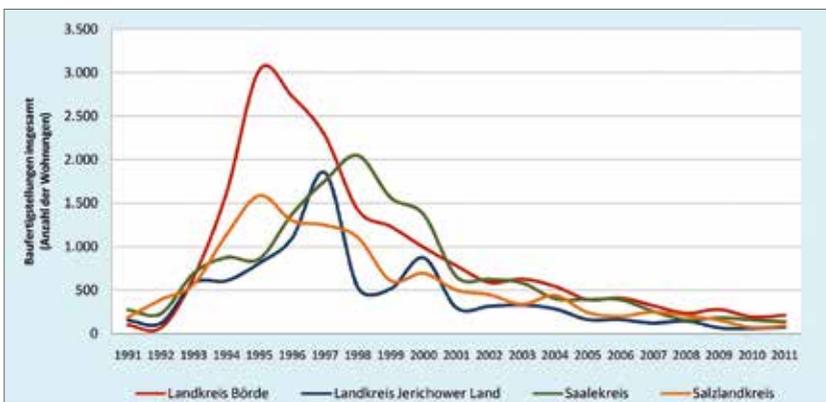


Abb. 2: Baufertigstellungen im Wohnungsbau 1991 bis 2011 in den Stadtumlandkreisen
Datenquelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Anbindung und Ausstattung der Gemeinden sind für die **Nutzungsseignung** der neueren Wohnstandorte elementar wichtig. Der weitest- aus größte Teil der Befragten nutzt den eigenen PKW; der ÖPNV spielt nach unserer Erhebung eine eher untergeordnete Rolle. Somit ist weniger die Anbindung per Bus oder Bahn ausschlag- gebend für die Attraktivität des Wohngebietes, sondern die Erreichbarkeit des nächsten Zent- rums mit dem Auto.

Die gewachsenen persönlichen Verbindungen zum Zentrum sind bei vielen Einwohnern noch sehr stark ausgeprägt, ebenso wichtig ist jedoch

die Ausstattung der Wohnsitzgemeinde mit wichtigen Infrastrukturen wie Einkaufsmöglichkeiten und Ärzten. Hier haben die Grundzentren mit ihren Funktionsangeboten einen klaren Vorteil, und auch die Nähe zu einer Mittelstadt macht sich hier positiv bemerkbar.

Die Bewohner bezeichnen sich auch heute noch als Neubürger und grenzen sich von den Alteingesessenen ihrer Heimatgemeinde ab bzw. fühlen sich von diesen ausgegrenzt. Vor allem Ältere versuchen sich durch ehrenamtliche Tätigkeiten ins Gemeindeleben einzubringen, während dies in jüngerer Zeit Zugezogene selten anstreben.

Demgegenüber ist der soziale Zusammenhalt innerhalb der suburbanen Wohngebiete auch auf- grund der gemeinsamen Bauerfahrung, des ähnlichen Alters und der oft gleichen Herkunftsgebiete deutlich stärker ausgeprägt. Die Wohnzufriedenheit ist entsprechend hoch.

Hinsichtlich der künftigen **Nachnutzung ihrer Immobilie** (ob Eigenheim oder Eigentumswohnung) als Konsequenz des bevorstehenden beschleunigten Generationenwechsels in den Quartieren (bei möglicherweise eingeschränkter Gesundheit) vertreten die Probanden eine ausgesprochen prag- matische Einstellung: Vor allem in den Tiefeninterviews bringen sie mehrheitlich zum Ausdruck, dass sie flexibel mit dem Transfer ihres Wohneigentums umgehen wollen. Sie ziehen die Vererbung dem Verkauf vor und lehnen eine Vermietung weitgehend ab.

Ähnlich realistisch denken sie über eine mögliche Nachnutzung durch ihre Kinder, die oft weit entfernt wohnen und beruflich verankert sind und deshalb kaum in der Lage sein werden, die

Immobilie zur Wohnnutzung zu übernehmen. So überlassen sie diesen letztlich die Entscheidung, sich um die elterliche Immobilie zu kümmern und sich mit den sinkenden Immobilienpreisen in diesem gefährdeten Wohnungsmarktsegment auseinanderzusetzen.

Je nach Lage der Wohngebiete zum nächsten großen Zentrum, der Entwicklung der Bodenpreise und der Struktur der Gebiete selbst erfolgte – unabhängig von der persönlichen Einschätzung der Bewohner zur **Zukunftsfähigkeit** ihres Wohnumfeldes – für die einzelnen Wohnstandorte eine indikatoren gestützte Bewertung der „Entwicklungsperspektiven“ in fünf Kategorien. Sie reichen von „positiv“ bis „sehr ungünstig“:

- Der weitaus größte Teil der analysierten Wohngebiete hat demnach positive (21 %) bis eher günstige (41 %) Entwicklungschancen.
- Eine ambivalente Perspektive ist bei 26 % der Wohngebiete zu erwarten.
- Für knapp 12 % werden die Entwicklungsaussichten als „ungünstig“ bewertet.
- Lediglich fünf zentrenfern im ländlichen Raum gelegene Wohngebiete erhalten nach diesen Kriterien eine „sehr ungünstige“ Prognose.

Handlungsoptionen

Etwa 20 Jahre nach Beginn der hochgradigen Stadt-Umland-Wanderungen in Ostdeutschland ist Suburbia keineswegs mehr per se ein „Selbstläufer“ der Siedlungsentwicklung. Planerischer Handlungsdruck liegt vor allem bei den Gemeinden mit existierenden Siedlungsfractionen, um ihre Siedlungsstruktur qualitativ zu entwickeln.

Dies schließt ein weiteres „Ausfransen“ der Ortsränder aus. Neue Wohngebiete dürfen nur noch dort ausgewiesen werden, wo Flächenreserven in integrierter Lage nicht mehr zur Verfügung stehen und Zuzug zu erwarten ist.

Daneben bieten sich Wohnberatungsangebote für Ansiedlungswillige an, um eine gezielte Neubauleitung oder auch Altbestandsnutzung zu fördern. Für viele Wohngebiete werden Konzepte zu entwickeln sein, wie mit nicht mehr nachgefragten Immobilien umzugehen ist: Neue Nutzungen bspw. für Senioreninfrastruktur oder Ortsteilzentren werden bereits von einzelnen betroffenen Kommunen umgesetzt.

Auch Kooperationen zwischen Gemeinden hinsichtlich ihrer Wohnbaulandausweisung sind ein notwendiger Schritt, um gefährdete Wohngebiete künftig zu vermeiden.

Ebenso wichtig ist nach unseren Befunden jedoch für die betroffenen Gebietskörperschaften die Entwicklung integrierter Altenhilfekonzepte, um der demographischen Zukunft Suburbias vorbereitet zu begegnen!

Zum Weiterlesen:

☞ Klaus Friedrich/Susanne Knabe/Barbara Warner: Die Zukunft von Suburbia in Sachsen-Anhalt. Probleme und Chancen eines gefährdeten Wohnungsmarktsegments im demographischen Wandel, Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg, Institut für Geowissenschaften und Geographie, AG Sozialgeographie, Halle (Saale) 2013; URL http://www.wzw-lsa.de/fileadmin/wzw-homepage/content/dokumente/Demografie/Abschlussberichte/130821_Suburbia_Sachsen-Anhalt_Projektbericht.pdf

Haushalte in der Schrumpfungphase / schrumpfende Haushalte:

Hierbei handelt es sich um ältere (Paar-)Haushalte, bei denen die Kinder bereits das Haus verlassen haben und die damit nicht mehr wachsen. Aufgrund der gemeinsamen Alterung derjenigen, die bereits im mittleren Alter (als konsolidierte Haushalte) in die Umlandgemeinden gezogen sind, haben wir es heute in vielen suburbanen Wohngebieten mit einem vergleichsweise hohen Anteil schrumpfender Haushalte zu tun

Zukunftsfähigkeit:

Unter der Zukunftsfähigkeit der Wohngebiete verstehen wir ihre künftige Tragfähigkeit: Sind sie aufgrund ihrer bisherigen Entwicklung (wie Leerstand, Neubauaktivität im Gebiet oder Bodenpreisentwicklung) auch künftig für Zuzügler attraktiv oder verfestigen sich hier eher strukturelle Defizite?