

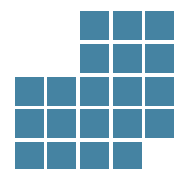


Bundesministerium  
für Verkehr, Bau  
und Stadtentwicklung

# Stadt als Wohnort für Familien

Ergebnisse der ExWoSt-Studie

„Strategien und Aktionsfelder für städtisches Wohnen von Familien“



ExWoSt

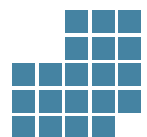


# Stadt als Wohnort für Familien

Ergebnisse der ExWoSt-Studie

„Strategien und Aktionsfelder für städtisches Wohnen von Familien“

Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) ist ein Forschungsprogramm des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und wird betreut vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).



**ExWoSt**



# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b>	5
<b>Grundlagen</b>	6
Städte verändern ihre demografische Basis	6
Unterschiedliche Familien, ähnliche Wohnvorstellungen?	8
Fokus und Fragestellungen der Untersuchung	10
Methodik und Aufbau	11
<b>Wohn- und Lebensbedingungen in den Städten</b>	12
Die familienfreundliche Wohnung/ das familienfreundliche Haus	12
Das familienfreundliche Wohnumfeld	22
Warum wandern Familien ab?	25
Das Wohnen im Kontext der kommunalen familienorientierten Stadt- und Wohnungspolitik	30
Fallstudien zur familienorientierten Stadt- und Wohnungspolitik	31
<b>Strategien und Aktionsfelder für das Wohnen von Familien in der Stadt</b>	38
Erfolgsbedingungen und Steuerung der kommunalen familienorientierten Stadt- und Wohnungspolitik	38
Eckpunkte einer wohnungspolitischen Strategie für Familien in der Stadt	41
Die Schlüsselstellung der Planungs- und Baulandpolitik	48
Familiengerechter Neubau in der Stadt	51
Bestandsanpassung: Stadtumbau bei einer Vielzahl von Einzeleigentümern	56
Verknüpfung von Wohnen und Infrastruktur	63
Neue Investoren als Pioniere: Baugruppen und ihre Wirkung auf den Markt	69
<b>Zentrale Ergebnisse und Empfehlungen</b>	74
Präferenzen von Familien für die Stadt	74
Empfehlungen für eine familienorientierte kommunale Stadt- und Wohnungspolitik	75
<b>Anhang</b>	77
Anmerkungen	77
Literatur	81
Linkliste	84
Bildnachweis	84



## Vorwort

Eine Politik, die die Förderung von Familien in das Zentrum ihres Handelns stellt, ist gerade vor dem Hintergrund des demografischen Wandels von zentraler Bedeutung für die Entwicklung unserer Städte. Eine familienorientierte Stadtentwicklungspolitik kann in enger Verbindung mit anderen Politikfeldern maßgeblich zur Lebensqualität der Städte beitragen. Denn nur mit Familien mit Eltern, Kindern und Jugendlichen in einer lebendigen Stadt wird es gelingen, die Zukunft der Städte zu gestalten und dabei sowohl den Ansprüchen der nachwachsenden Generation als auch den Bedürfnissen der Älteren gerecht zu werden.

Die nationale Stadtentwicklungspolitik berücksichtigt die wachsende Rückbesinnung auf städtische Lebensweisen. Hierzu hat die empirica GmbH unter fachlicher Betreuung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung in einer mehrjährigen Studie die Ursachen für den Verbleib bzw. die Rückkehr von Familien in die Innenstädte hinterfragt: Warum zieht es Familien in das Häuschen im Grünen? Welche städtebaulichen Qualitäten sind für Familien besonders gefragt? Unter welchen Voraussetzungen würden Familien in die Innenstädte zurückkehren? Was können Kommunen tun, um Familien zum Wohnen und Leben in den Städten zu ermutigen?

Die Ergebnisse der Studie zeigen eindrucksvoll, dass junge Haushalte vor der Familiengründung eine ähnliche Bindung an die Stadt haben wie andere Haushalte. Mit Kindern wächst die Bindung an die Stadt und den Stadtteil sogar noch. Neben familienfreundlichen Wohnungen ist es das kinderfreundliche Wohnumfeld mit Angeboten für eine „sinnvolle Freizeitgestaltung“, die das soziale Miteinander und die Integrationsfähigkeit von Kindern fördern. Mit einem qualifizierten Bildungs-, Kultur-, Sport- und Freizeitangebot können Städte hier deutliche Vorteile gegenüber ländlichem Wohnen entfalten.



Den Akteuren in den Städten fällt es mitunter schwer, ein auf die Vielfalt der Familien und ihre Bedürfnisse ausgerichtetes Angebot an Wohnungen in den Innenstädten zur Verfügung zu stellen. Von daher wird es künftig darauf ankommen, vorhandene städtebauliche Strukturen so umzugestalten, dass eine städtische, familiengeeignete Bautypologie möglich wird, die in ihrem ästhetischen und funktionalen Anspruch Familien in den Städten verbleiben oder dorthin zurückkehren lässt.

Die vorliegende Broschüre stellt mögliche Strategien und Aktionsfelder für städtisches Wohnen von Familien vor. Ich lade Sie ein, Familienfreundlichkeit als wesentlichen Standortfaktor für die Stadtentwicklung zu nutzen und gemeinsam mit neuen Ideen unsere Städte als attraktive Wohnorte für Familien zu gestalten.

Wolfgang Bundesmüller  
 Stadtentwicklung

## Grundlagen

### Städte verändern ihre demografische Basis

In vielen Städten Deutschlands, insbesondere in Großstädten, sind Familien fast zu einer statistischen Randerscheinung geworden.<sup>1</sup> Die Ursache dafür liegt insbesondere in der insgesamt rückläufigen Zahl von Kindern und Familien. Gleichzeitig scheinen die Umlandbereiche mit den Mittelstädten die besseren Bedingungen für Familien mit Kindern zu bieten, denn hier sind auffällig mehr Familien anzutreffen. So zeigt der Familienatlas sehr deutlich, dass in Kernstädten und in Stadtregionen Familien insgesamt nur unterdurchschnittlich vertreten sind (helle Punkte in Abbildung 1).<sup>2</sup>

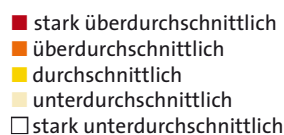
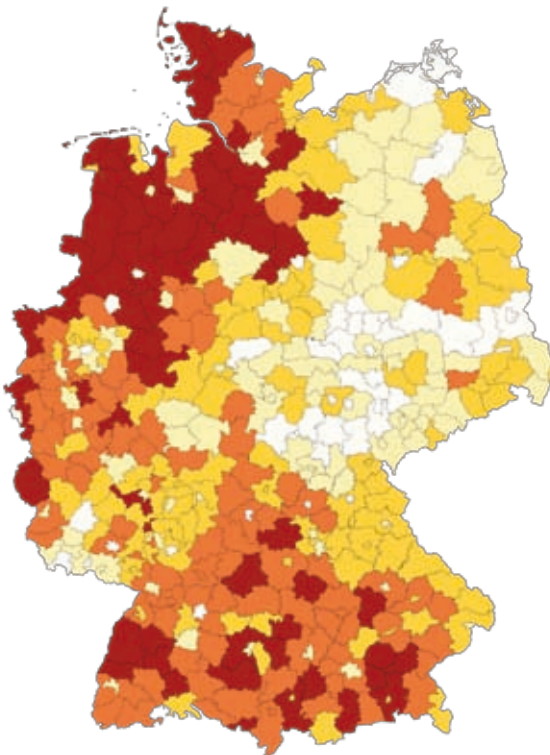
Die Familienfreundlichkeit in den Städten insgesamt zu erhöhen, sollte angesichts der demo-

grafischen Entwicklung ein zentrales politisches Anliegen sein. Dies umfasst eine große Bandbreite von Themen. Hierzu gehören z. B. Aspekte wie die wirtschaftliche Situation von Familien hinsichtlich des Steuerrechts, der Sozial- bzw. Alterssicherung sowie der Vereinbarkeit von Beruf/Ausbildung und Familie mit den Facetten Kinderbetreuung und Arbeitsmarkt. Insofern können auch verbesserte Rahmenbedingungen einen Beitrag zu mehr Familienfreundlichkeit in den Städten leisten. Dass dabei große Städte einen erhöhten Nachholbedarf haben, zeigt die Verteilung der Familien auf die unterschiedlichen Gebietstypen (siehe Abbildung 1). Worin dieser Nachholbedarf konkret besteht und welche Aktions- oder Handlungsfelder sich für die Städte daraus ergeben, stand im Mittelpunkt dieser Untersuchung.

Gerade in den Großstädten fällt die Kinderarmut besonders auf. Dies resultiert zum Teil aus der anhaltenden Abwanderung von Familien in das Umland, zum Teil aber auch aus der besonders hohen Kinderlosigkeit von Akademikern. Ziel sollte es deshalb sein, in den Städten die Wohn- und Lebensbedingungen für die Familien zu verbessern und es Familien zu ermöglichen, sich den Kinderwunsch trotz einer typisch städtischen Biografie zu erfüllen und damit auch die Geburtenraten wieder anzuheben.

Ein Blick in die Statistik verdeutlicht, dass die Bevölkerungszunahme der meisten Großstädte vor allem auf einem verstärkten Zuzug sehr junger Haushalte (18 bis 25 Jahre) basiert. Bei den jungen Familien und auch bei den älteren Haushalten erleiden die meisten Städte nach wie vor Wanderungsverluste an das Umland. Dies gilt sowohl für die wachsenden Städte (siehe Düsseldorf) wie auch für schrumpfende Städte (siehe Wuppertal in der Abbildung 2):

1 | Demografie-Rahmenbedingungen 2007

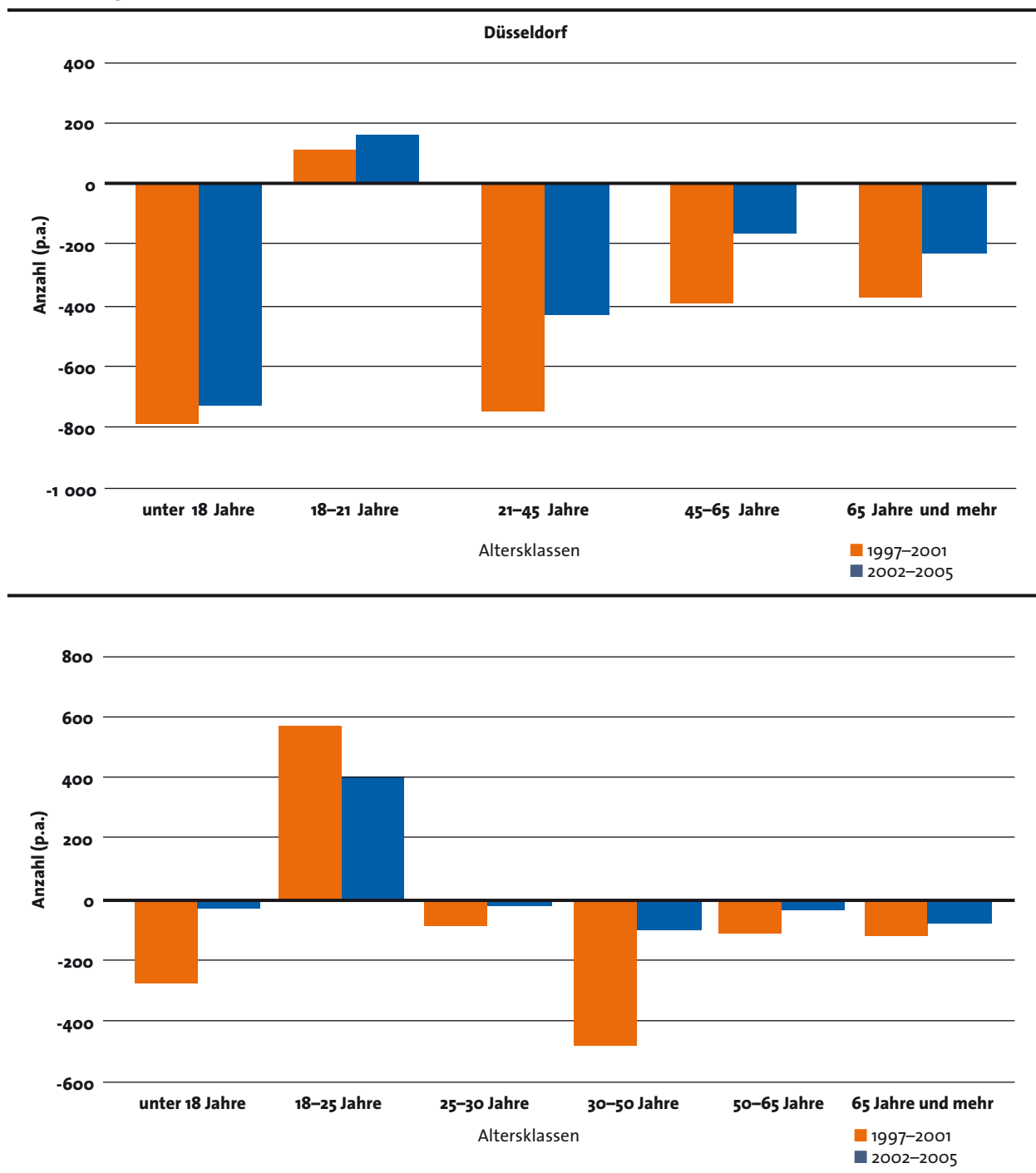


Quelle: Prognos Familienatlas 2007

Diese Beispiele zeigen einen Rückgang der Abwanderung von Familien im Zeitablauf. Dabei können unterschiedliche Faktoren ausschlaggebend sein. Ein Aspekt könnten veränderte Präferenzen sein.

Unabhängig davon war schon in der Vergangenheit zu beobachten, dass viele Haushalte die Umlandwanderung nur als Kompromiss akzeptierten. In den meisten Umlandwanderungsstudien kommt zum Ausdruck, dass ein

2 | Düsseldorf und Wuppertal: Altersspezifische Wanderungssalden mit dem Umland 1997 bis 2005



großer Teil der Haushalte und mehr noch der Familien lieber in der Stadt geblieben wäre. Dabei kann man bislang nicht eindeutig feststellen, ob diese Präferenzen für die Stadt eine Vorliebe für urbane Quartiere ausdrücken oder „nur“ auf eine Beibehaltung des gewohnten Umfeldes (mit Kindergärten, Schulen, Babysittern, Freunden etc.) zielen. Der Rückgang der Umlandwanderung zeigt in jedem Fall, dass die Familien ihre vorhandenen Präferenzen für die Stadt in den letzten drei bis fünf Jahren besser umsetzen konnten.

Hintergrund dieser Veränderung können verschiedene Effekte sein. Die konjunkturelle Entwicklung hat das Nachfragevolumen reduziert. Interpretiert man die Umlandwanderung in Teilen als Folge einer auf das Umland überschwappenden Nachfrage, so ist als Ergebnis der Konjunktur auch eine verminderte Nachfrage im Umland zu erwarten. Wichtig wird dabei sein, dass sich parallel dazu die Angebotsbedingungen in den Städten verbessert haben. Fast alle Großstädte haben seit Ende der 90er Jahre erkannt, dass der Verlust von Einwohnern und insbesondere Familien an das Umland ein gravierendes stadtentwicklungspolitisches Problem ist. Dies hat u. a. zu verstärkten Bemühungen in der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik geführt, wie auch im Fall der Stadt Wuppertal. Dabei gab es einen eindeutigen Wandel in Richtung auf ein vergrößertes Einfamilienhausangebot. Die Märkte haben diese Veränderungen begünstigt, indem die Bandbreite und die Attraktivität der angebotenen Objekte erhöht wurde. Die Suche nach neuen Formen eines städtischen Einfamilienhauses (Gartenhofhäuser, Stadthäuser etc.) durchbricht dabei beispielsweise die bisherige Dominanz von Reihenhäusern und Doppelhaushälften im städtischen Kontext.<sup>3</sup>

Insofern wurde der Rückgang der Umlandwanderung vor allem von der Angebotsseite eingeleitet und dabei konjunkturell begünstigt. Die damit verbundene Suche nach attraktiven städtebaulichen und architektonischen Lösungen für das urbane Wohnen von Familien

kann eine Weiterentwicklung der Präferenzen für das Wohnen in der Stadt befördern. Denn die Entwicklung von Präferenzen findet nicht abstrakt statt, sondern ist Resultat einer Auseinandersetzung mit den am Markt verfügbaren Lösungen: Gute Beispiele für das Wohnen in der Stadt können die Präferenzen für die Stadt stärken. Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) unterstützt diesen Gedanken durch sein Forschungsfeld „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“.<sup>4</sup>

## Unterschiedliche Familien, ähnliche Wohnvorstellungen?

Das Bild der Familien hat sich im Laufe der Jahrzehnte verändert. Die klassische Kernfamilie verliert zwar an Bedeutung, ist jedoch immer noch in der überwältigenden Mehrheit. Von den 12,5 Millionen Haushalten mit Kindern (= Familien) sind immer noch 10 Millionen oder 80 % Paarhaushalte mit Kindern. Bei ca. 92 % davon handelt es sich um Ehepaare, nur 7,5 % sind nichteheliche Lebensgemeinschaften. Die Alleinerziehendenhaushalte machen mittlerweile ca. 20 % der Familienhaushalte aus (2,5 Millionen). Dabei handelt es sich nach wie vor überwiegend um Mütter (86 %). Aktuell sind jeweils die Ein-Kind-Familien am stärksten vertreten (46,8 %). Allerdings handelt es sich vielfach um junge Familien, die ein zweites und gegebenenfalls noch weitere Kinder bekommen werden, so dass letztendlich die meisten Familien zwei Kinder haben werden (bei 1960 in Westdeutschland geborenen Frauen: knapp 50 % mit zwei Kindern, ca. 28 % mit einem Kind und 23 % mit drei und mehr Kindern, bei 1960 in Ostdeutschland geborenen Frauen: ca. 60 % mit zwei Kindern, ca. 23 % mit einem Kind, ca. 17 % mit drei und mehr Kindern).<sup>5</sup>

Eine repräsentative Befragung von Familien mit Kindern im Alter zwischen 8 und 11 Jahren bestätigt dieses Bild (siehe Abbildung 3).<sup>6</sup>

Innerhalb der Haushaltsformen hat ein weiterer Wandel eingesetzt, der sich vor allem in einem

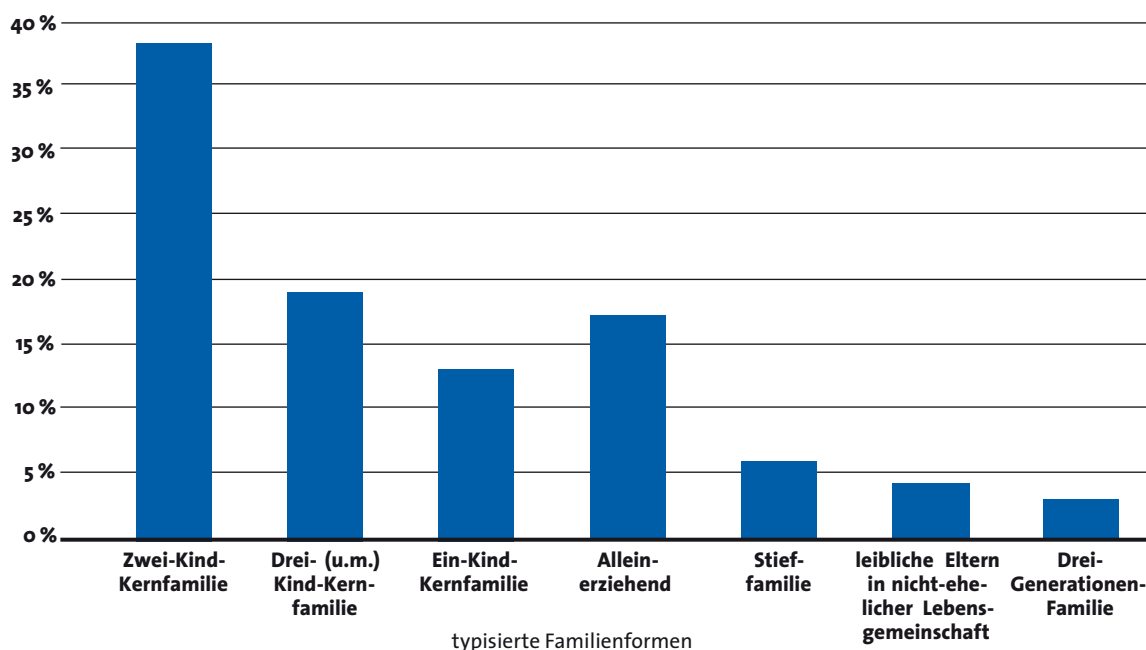
veränderten Rollenverständnis und einer stärkeren Erwerbstätigkeit der Frauen ausdrückt. In der genannten Befragung ergab sich, dass in 35 % der Familien beide Elternteile erwerbstätig sind (Vollzeit/Teilzeit, Teilzeit/Teilzeit, Vollzeit/Vollzeit).<sup>7</sup>

Im Rahmen dieses grob skizzierten statistischen Bildes gibt es verschiedene Konstellationen, die sich aus zunehmenden Scheidungs- und Wiederverheiratsfolgen ergeben. So entstehen die oft zitierten Patchworkfamilien, bei denen sich Kinder und Eltern aus unterschiedlichen Familienphasen jeweils neu mischen. Auch die im statistischen Sinne Alleinerziehenden sind vielfach noch in weitere Netze eingebunden, wenn die Väter einen Teil der Betreuungsleistungen erbringen und darüber hinaus neue Partnerschaften eingehen, die manchmal, auch mit Blick auf das Unterhaltsrecht, über längere Zeiträume nicht in feste Lebensgemeinschaften in einer gemeinsamen Wohnung überführt werden.

Die Zersplitterung und Vervielfältigung der familiären Konstellationen führt dazu, dass Kinder zwischen den Haushalten wandern und hier jeweils Kinderzimmer vorgehalten werden. Gleichzeitig wachsen die Haushaltseinkommen nicht proportional, so dass in diesen Konstellationen die eingeschränkte Kaufkraft zu einem begrenzenden Faktor in der Wohnungswahl wird. Besonders auffällig ist dies bei Alleinerziehenden. Ihre Wohneigentumsbildung bleibt schwach und die Wohnflächen pro Kopf sind ebenfalls unterdurchschnittlich. Dies wie auch die anderen Lebensumstände führen zu einer räumlich abweichenden Wohnstandortwahl.

So fällt beispielsweise die Gelsenkirchener City als gründerzeitliches Altbauquartier durch einen sehr geringen Familienanteil auf, ist aber zugleich der Stadtteil mit dem höchsten Anteil Alleinerziehender. Kleine Wohnungen mit günstigen Preisen in einer infrastrukturell guten Einbindung (öffentlicher Verkehr, Einkaufen, Schulen) erzeugen eine hohe Akzeptanz bei

### 3 | Familienformen in Deutschland 2007 (Familien mit Kindern zwischen 8 und 11 Jahren)



Anmerkung: Repräsentativbefragung von Familien mit Kindern im Alter von 8 bis 11 Jahren. Die Stieffamilie ist eine rekombinierte Familie mit einem nicht leiblichen Elternteil. Quelle: World Vision e.V., 2007, S. 67

Alleinerziehenden. Wohnumfeldmängel, unzureichende Verfügbarkeit von großen Wohnungen und Einfamilienhäusern sorgen dafür, dass die wirtschaftlich leistungsfähigeren „Normal-Familien“ andere Wohnstandorte aufsuchen.

Losgelöst von den Beschränkungen der eigenen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit liegen die Idealvorstellungen des Wohnens der Familien wahrscheinlich weit näher beieinander, als es die Realität zulässt. Ein familienfreundliches Wohnumfeld (sicherer Aufenthalt, sichere und kurze Wege, Erlebnisqualität für Kinder und Jugendliche), die Größe der Wohnung, der Zugang zu einem eigenen Garten sind die Hauptkriterien, die sich oft noch mit dem Wunsch nach Wohneigentum verbinden. Dies sollte sich darüber hinaus im gewohnten Umfeld realisieren lassen, denn die Familien sind in der Regel auf eingespielte Beziehungen und Wege angewiesen. Insbesondere bei den wirtschaftlich weniger leistungsfähigen Haushalten sind in der Praxis Kompromisse erforderlich, die einen Verzicht an der einen oder anderen Stelle (Wohnumfeldqualität, Wohnungsgröße, Bauform, Stadtteil etc.) erzwingen. Für diese Kompromissuche lassen sich keine allgemeingültigen Regeln finden, denn die relativen Knappheiten (z. B. Verfügbarkeit von größeren Wohnungen) und die daran gekoppelten relativen Preise entstehen jeweils im kleinräumigen Umfeld.

## Fokus und Fragestellungen der Untersuchung

Die familienorientierte Stadtentwicklung ist in den vergangenen Jahren zu einem wichtigen Politikfeld geworden. Dabei reicht sie als Querschnittspolitik in fast alle Verästelungen einer fachlich segmentierten und räumlich zersplitterten Politik- und Verwaltungslandschaft hinein. Von daher können die vorliegenden Untersuchungen die familienorientierte Stadtentwicklungspolitik nicht umfassend abbilden. Der Fokus liegt räumlich auf den (großen) Städten sowie fachlich beim Wohnen und den

damit verbundenen Fragen zum bevorzugten Wohnstandort für Familien. Da die Wohnstandortwahl zugleich das Wohnumfeld einschließt, werden auch die Fragen der Wohnumfeld- und Infrastrukturqualität berührt.

Die Bandbreite der Familien ist dabei groß, denn sowohl unterschiedliche Haushaltstypen und Lebensstile als auch unterschiedliche soziale Schichten und Einkommensgruppen prägen das Bild. Da diese Untersuchung den Fokus auf die Frage der Umlandwanderung legt, sind vorrangig die Mittelschichten angesprochen. Sie prägen in besonderem Maße die Umlandwanderung. Vor diesem Hintergrund bleiben die primär sozialpolitisch orientierten Maßnahmen der familienorientierten Stadt- und Wohnungspolitik und die entsprechenden Quartiere („soziale Stadt“) hier ein Randthema.

Insgesamt stehen folgende Fragestellungen im Vordergrund:

- Welche Anforderungen stellen Familien heute und zukünftig an das Wohnen in der Stadt?
- Sind die Wohn- und Lebensbedingungen in den Städten langfristig für Familien attraktiv?
- Welche Veränderungen/Anpassungen im Hinblick auf das Wohnungsangebot und die städtischen Strukturen müssen für die Schaffung eines adäquaten Wohn- und Lebensraumes für Familien vorgenommen werden?
- Welche kommunalen Strategien, Konzepte, Maßnahmen sind für eine Bindung von Familien an die Städte Erfolg versprechend?

Diese Fragen sind vor allem unter dem Blickwinkel der Stadt-Umland-Unterschiede zu beantworten. Denn bei der Wohnstandortwahl der Familien haben die Städte offenbar Wettbewerbsnachteile. Dies gilt in besonderer Weise für die Großstädte in den Verdichtungsregionen. Sie bilden insofern gedanklich den Mittelpunkt der vorliegenden Untersuchungen.

## Methodik und Aufbau

Die Studie basiert auf einer Kombination unterschiedlicher Herangehensweisen. Grundlage ist eine umfangreiche Auswertung von Sekundärliteratur sowie eine Datenanalyse, wodurch relevante Themenfelder für die anschließende empirische Untersuchung identifiziert werden konnten.

In einem zweiten Arbeitsschritt wurden 160 Städte mit mehr als 60 000 Einwohnern in Deutschland angeschrieben, um einen Überblick über die kommunalen Aktivitäten zur Verbesserung der Familienfreundlichkeit und insbesondere des Wohnungsangebotes für Familien in Erfahrung zu bringen. Daraufhin wurden mit ca. 80 Städten telefonische Experteninterviews durchgeführt (i. d. R. mehrere Gespräche pro Stadt mit Vertretern aus den Bereichen Stadtplanung, Wohnungsbauförderung, Liegenschaften, Sozial- und Jugendbereich). Ergebnis dieses zweiten Arbeitsschrittes ist eine Sammlung unterschiedlicher Strategien, Maßnahmen und auch gemeinsamer Probleme einer städtischen Wohnungspolitik für Familien in Deutschland.

Aufbauend auf diesen Ergebnissen wurden in einem dritten Arbeitsschritt fünf Expertisen bearbeitet.<sup>8</sup> Die Expertisen basieren auf umfangreichen Vor-Ort-Recherchen, Fotodokumentationen, persönlichen, leitfadengestützten Experteninterviews und z. T. Gruppengesprächen sowie bei den ersten beiden Expertisen auch Bewohnergesprächen. Darüber hinaus wurden Studien, Konzepte, Daten etc. ausgewertet.

Die vorliegende Studie führt die Ergebnisse aus allen drei Arbeitsschritten zusammen. Zunächst werden die Wohnpräferenzen und Abwanderungsmotive von Familien dargestellt, die bisherige kommunale Stadt- und Wohnungspolitik kurz kommentiert und schließlich mit den Fallstudien Erlangen und Kiel positive Beispiele vorgestellt. Vor diesem Hintergrund werden

sinnvolle Strategien für das Wohnen von Familien in der Stadt entwickelt. Abschließend werden die wichtigsten Ergebnisse und Empfehlungen zusammengefasst.

# Wohn- und Lebensbedingungen in den Städten

## Die familienfreundliche Wohnung/das familien- freundliche Haus

### Die Einfamilienhausorientierung – Wunsch und Wirklichkeit in den Städten

Der Wunsch nach dem freistehenden Einfamilienhaus ist nach wie vor sehr weit verbreitet. Eine Vielzahl von Befragungen zu Wohnwünschen kommt zu dem Ergebnis, dass sich ca. 80 % der Befragten für das Einfamilienhaus aussprechen. Die wirklichen Präferenzen zeigen sich – besser als in Befragungen – letztlich in den getroffenen Entscheidungen. Allerdings gilt hier die Einschränkung, dass sich die Präferenzen nur innerhalb der Bandbreiten des verfügbaren Angebotes artikulieren können. Tatsächlich bewohnen nur 46,8 % der Haushalte in Deutschland Ein- und Zweifamilienhäuser. In den Großstädten sind es lediglich 20,3 % (vgl. Abbildung 4).

Zwar gibt es auch zunehmend Singles und Paare, die sich bewusst für ein Einfamilienhaus entscheiden, weil sie beispielsweise einen Garten haben möchten oder Hobbys pflegen, die eine Garage oder entsprechenden Platz im Keller er-

fordern. Im Grundsatz lässt sich jedoch feststellen, dass sich die Vorteile des Einfamilienhauses insbesondere bei den Familien zeigen. Familien brauchen zu Schlafenszeiten Ruhe (in Abhängigkeit vom Alter der Kinder) und verursachen zu anderen Zeiten selbst Unruhe. Das Mehrfamilienhaus mit dem Leben auf der Etage, aber auch schon das Zweifamilienhaus, ist in dieser Hinsicht konfliktträchtig und nachteilig. Das individuell nutzbare Grün des eigenen Gartens, wo die kleinen Kinder unter Aufsicht spielen können, während die Eltern anderen Dingen im Haushalt nachgehen, ist selbstverständlich ein weiterer Vorteil des Einfamilienhauses. Das Einfamilienhaus bietet in der Regel nicht nur mehr Wohnfläche, sondern vor allem auch ein größeres Angebot an Nebenflächen in Form von Kellerräumen, Garagen und Dachböden. Im Alltag der Familien ist dies ein weiteres Plus, denn mit der Zahl der Personen steigt auch der Bedarf an Nebenflächen. Auf der Etage müssen diese Nebenflächen entweder zu sehr hohen Kosten in die Wohnung integriert werden oder sie rücken relativ weit von der Wohnung ab, was sich insbesondere im Alltag mit kleinen Kindern als nachteilig erweist.

#### 4 | Struktur des Wohnungsbestandes nach Raumtypen (Anteil der Wohnungen)

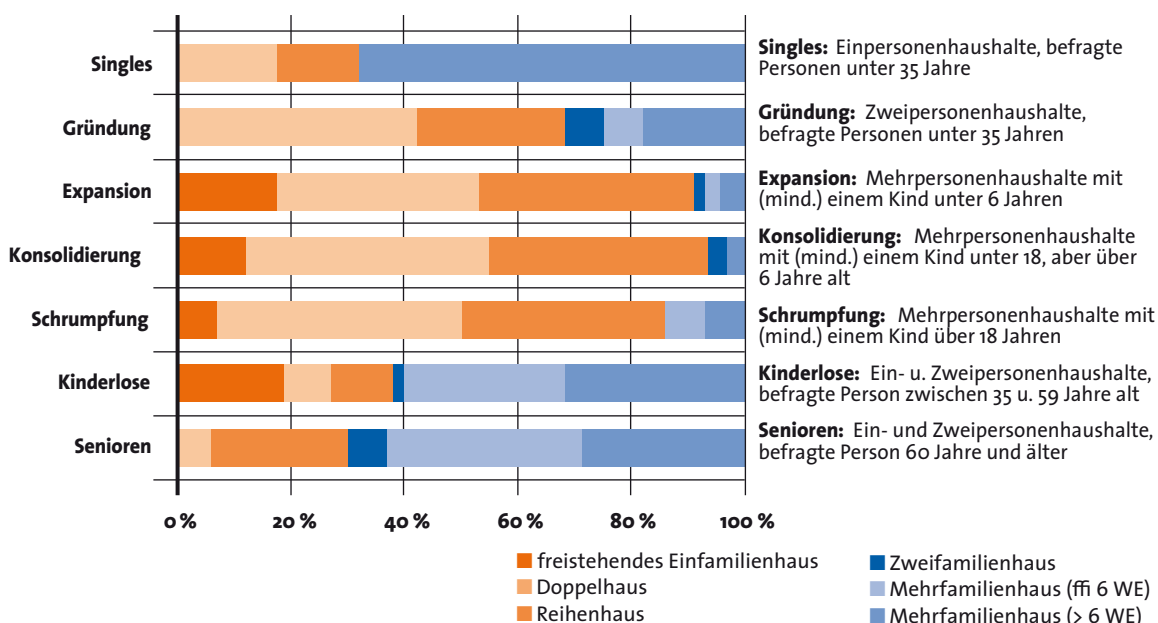
	Kernstädte	Verdichtete Kreise	Ländliche Kreise	Insgesamt
Ein- und Zweifamilienhäuser	20,3 %	57,9 %	62,0 %	46,8 %
Mehrfamilienhäuser	79,7 %	42,1 %	38,0 %	53,2 %

Die Präferenz für das Wohnen im Einfamilienhaus wird durch eine Vielzahl von Erhebungen belegt. So zeigt sich im Baujahr 2004 in Köln eine sehr deutliche Bevorzugung des Einfamilienhauses durch Familien.<sup>9</sup> Die neu gebauten Ein- und Zweifamilienhäuser wurden zu 67 % von Haushalten mit drei und mehr Personen bezogen (Anteil in der Gesamtstadt knapp über 20 %). In den neuen Etagenwohnungen liegt hingegen der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte bei rund zwei Drittel. Im innerstädtischen Geschosswohnungsbau Kölns betragen die Ein- und Zweipersonenhaushalte sogar gut 80 %.<sup>10</sup> In dieser Untersuchung wird auch deutlich, dass die Einfamilienhausorientierung selbst nach dem Erwerb einer Etagenwohnung erhalten bleibt. Auf die Frage nach der präferierten Wohnform „falls morgen ein Umzug erforderlich wäre“, geben Familien mit kürzlich gekaufter Eigentumswohnung mit fast 60 % das Einfamilienhaus an. Dies kann als latente Unzufriedenheit und Umstiegsbereitschaft gedeutet werden.

Eine differenzierte Analyse des Neubaujahrgangs 2004 in der Stadt Bonn kommt zu ähnlichen Ergebnissen.<sup>11</sup> Gerade die jungen Familien (Typ Expansion und Konsolidierung) ziehen zu etwa 90 % in das Ein- und Zweifamilienhaus. Diesen Haustyp bevorzugen aber auch ältere Familienhaushalte (ca. 85 %). Singles, Kinderlose und Senioren ziehen hingegen deutlich öfter in neu gebaute Mehrfamilienhäuser (60 bis 70 %).

Die ausgeprägte Einfamilienhausorientierung steht in einem deutlichen Kontrast zum Angebot in den Städten. Nur rund 20 % der Wohnungen befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern. Allerdings liegt dieser Anteil im Neubau derzeit höher, wobei sich hier aber nur zum Teil eine bewusste Umkehr in den planerischen Vorstellungen ausdrückt. Ein Teil der Neubauten im Einfamilienhausbereich ist auf den konjunkturell bedingten Rückgang des Wohnungsbaus zurückzuführen, denn wie bei den bisherigen Zyklen handelt es sich vor allem um einen Rückgang der Bautätigkeit im Bereich des Geschosswohnungsbaus.

5 | Gebäudetyp nach Nachfragergruppen in Bonn, Neubaujahrgang 2004



Quelle: Jonas, A.: 2005, S. 56, 68

Die unterschiedliche Verfügbarkeit von Einfamilienhäusern und von Wohneigentum zwischen Stadt und Umland zeigt sich auch in der 2007 veröffentlichten Untersuchung „Akteure, Beweggründe, Triebkräfte der Suburbanisierung“.<sup>12</sup> Hier wurde in unterschiedlichen Stadtregionen (Köln, Leipzig, Münster, Magdeburg) eine Haushaltsbefragung durchgeführt. Dabei zeigt sich, dass insbesondere die Ehepaare mit Kindern die Umlandwanderung prägen und sich dabei zu sehr hohen Anteilen für ein Einfamilienhaus entscheiden. Nimmt man die unterschiedlichen Bauformen zusammen, entsteht bei den Familien im Wege der Umlandwanderung eine Einfamilienhausquote von gut 80 % (siehe Abbildung 6).

### Mieterstädte und die Präferenz der Familien für Wohneigentum

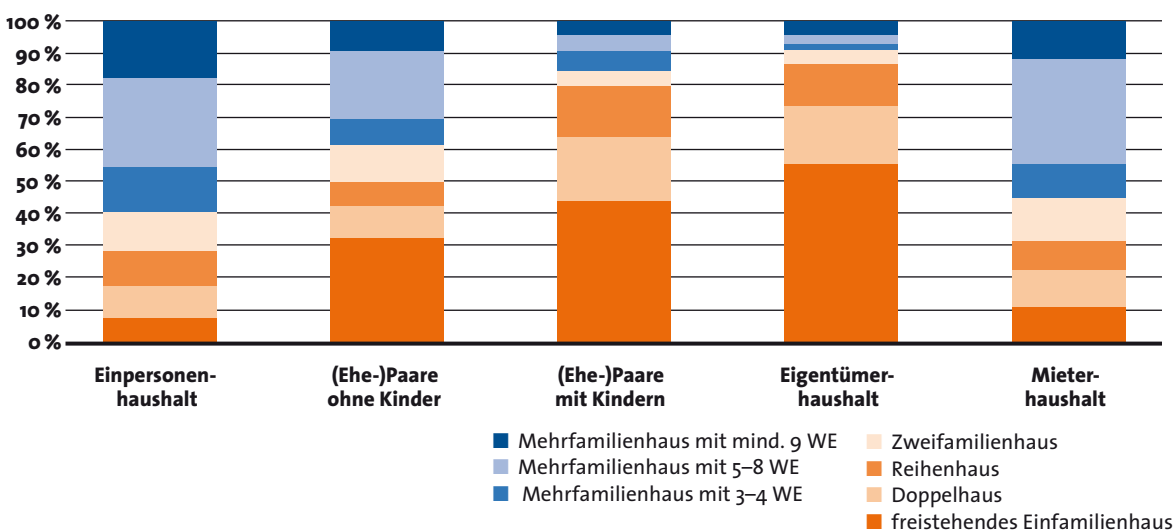
In Deutschland sind Einfamilienhaus und Wohneigentum mehr als in Ländern mit hohen Wohneigentumsquoten (z. B. Spanien, England) zu Synonymen geworden. In Ländern

mit hohen Wohneigentumsquoten zeigt sich, dass auch jüngere und wirtschaftlich weniger leistungsfähige Haushalte Wohneigentümer werden. Dies führt automatisch zu einer größeren Bandbreite der zum Erwerb angegebenen Objekte (z. B. kleine Wohnungen, einfache Wohnungen).

Im Gegensatz dazu ist für Deutschland die Gleichsetzung von Einfamilienhaus und Wohneigentum typisch, wodurch sich die Präferenz für Wohneigentum empirisch kaum von der Präferenz für das Einfamilienhaus unterscheiden lässt. Ausgehend von dieser Unklarheit entsteht Raum für die Hypothese, dass die Familien auf das Wohneigentum ausweichen, weil es keine familiengeeigneten Mietwohnungen gibt. Insbesondere der unterentwickelte Einfamilienhausmietmarkt wäre dann ein „Wohneigentumstreiber“.

Insofern ist die Frage zu beantworten, ob es auch unabhängig von der Einfamilienhausorientierung eine Wohneigentumsorientierung

6 | Gebäudetyp und Eigentumsverhältnisse nach dem Umzug in das Umland



Anmerkung: Befragungen in Köln, Leipzig, Münster und Magdeburg. Quelle: BMVBS/BBR, 2007, S. 55

der Familien gibt. Dabei kann zum einen die Vorstellung eines „Nestbauers“ ausschlaggebend sein, der die Sicherheit des Eigentums als Grundvoraussetzung eines gesicherten Familienlebens begreift.<sup>13</sup> Zum anderen finden sich zunehmend neue Erwerbertypen, bei denen sich das vorrangige Interesse am Wohneigentum mit der Notwendigkeit einer zusätzlichen Alterssicherung verbindet.

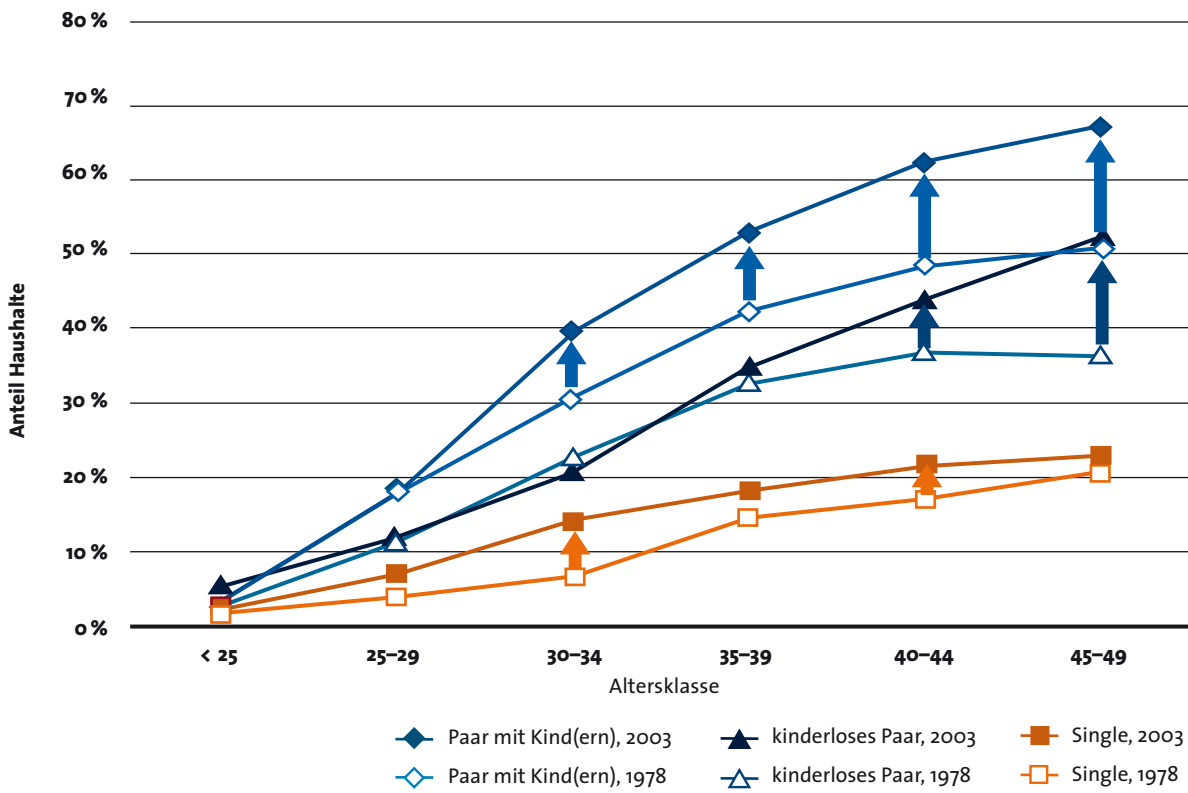
In Deutschland geht die Gründung einer Familie oftmals mit dem zumindest vorübergehenden Ausfall der Erwerbstätigkeit eines Elternteils (meistens der Mutter) einher. Der Wegfall des Einkommens erfordert zunächst einen Konsumverzicht, bringt aber zugleich auch Ausfälle in der Rentenversicherung mit sich. Insofern wächst der Druck, eine zusätzliche private Alterssicherung aufzubauen. Weitere Motive für den Vermögensaufbau sind der Wunsch, für die Ausbildung der Kinder finanziell vorzusorgen oder ein Erbe zu hinterlassen.

Dass dabei eine hohe Präferenz für das Wohneigentum entsteht, liegt besonders im traditionellen Verhalten zur privaten Altersvorsorge

begründet. Gleichzeitig ist der Erwerb von Wohneigentum die einzige Möglichkeit, den Vermögensaufbau für die Zukunft mit einem aktuellen Nutzen in Form eines höheren Wohnwertes zu verbinden. Zudem findet sich der größte Teil der familienfreundlichen Wohnungen im Eigentumssektor, so dass die Wohneigentumsneigung zusätzlich gestärkt wird.

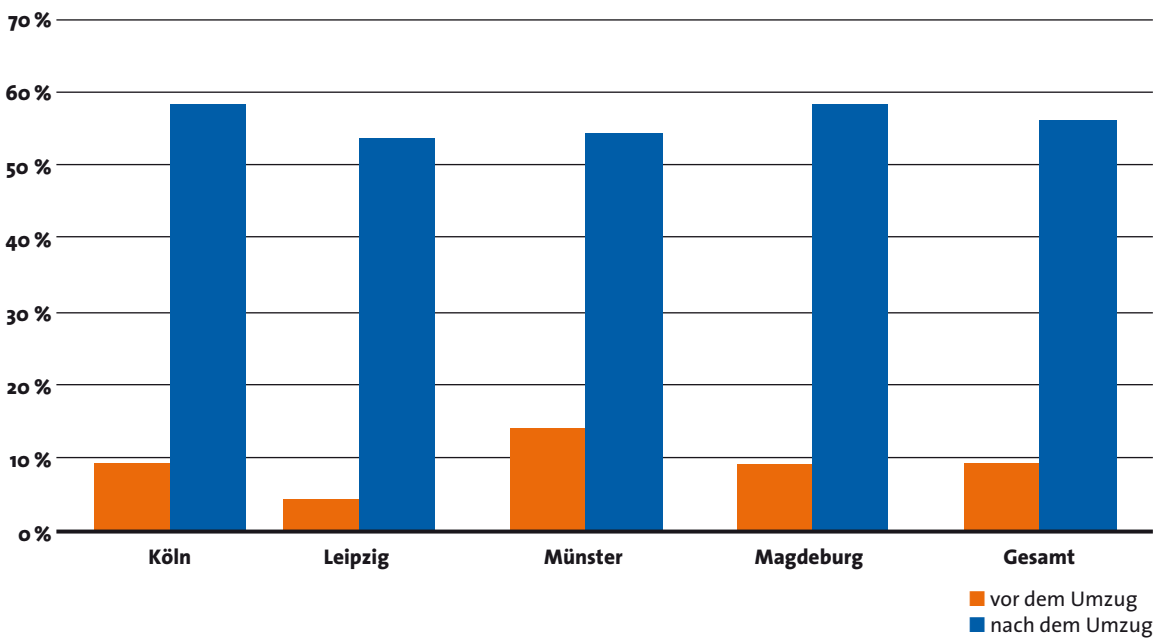
Gleichwohl sind Städte und insbesondere Großstädte bislang kaum in der Lage, ein entsprechendes Angebot zu mobilisieren. Mit der Größe der Stadt nimmt der Anteil selbstnutzergereigneter Bestände ab und zugleich nehmen die Preise in der Regel zu. Als Folge sinkt die Chance der Haushalte und insbesondere der Familien, Wohneigentum zu erwerben. Vor allem die Städte über 100 000 Einwohner fallen dabei durch niedrige Eigentumsquoten auf. Die Mittelstädte bieten hier schon deutlich bessere Bedingungen.<sup>14</sup> Der Unterschied bei den Möglichkeiten der Eigentumbildung zwischen Stadt und Umland zeigt sich ebenfalls in den entsprechenden Wanderungsmotivbefragungen (siehe Abbildung 8).<sup>15</sup>

7 | Familien bilden öfter Wohneigentum



Quelle: empirica, EVS 1978 und 2003

8 | Eigentümeranteil vor und nach dem Umzug in das Umland



Quelle: BMVBS/BBR, 2007, S. 57

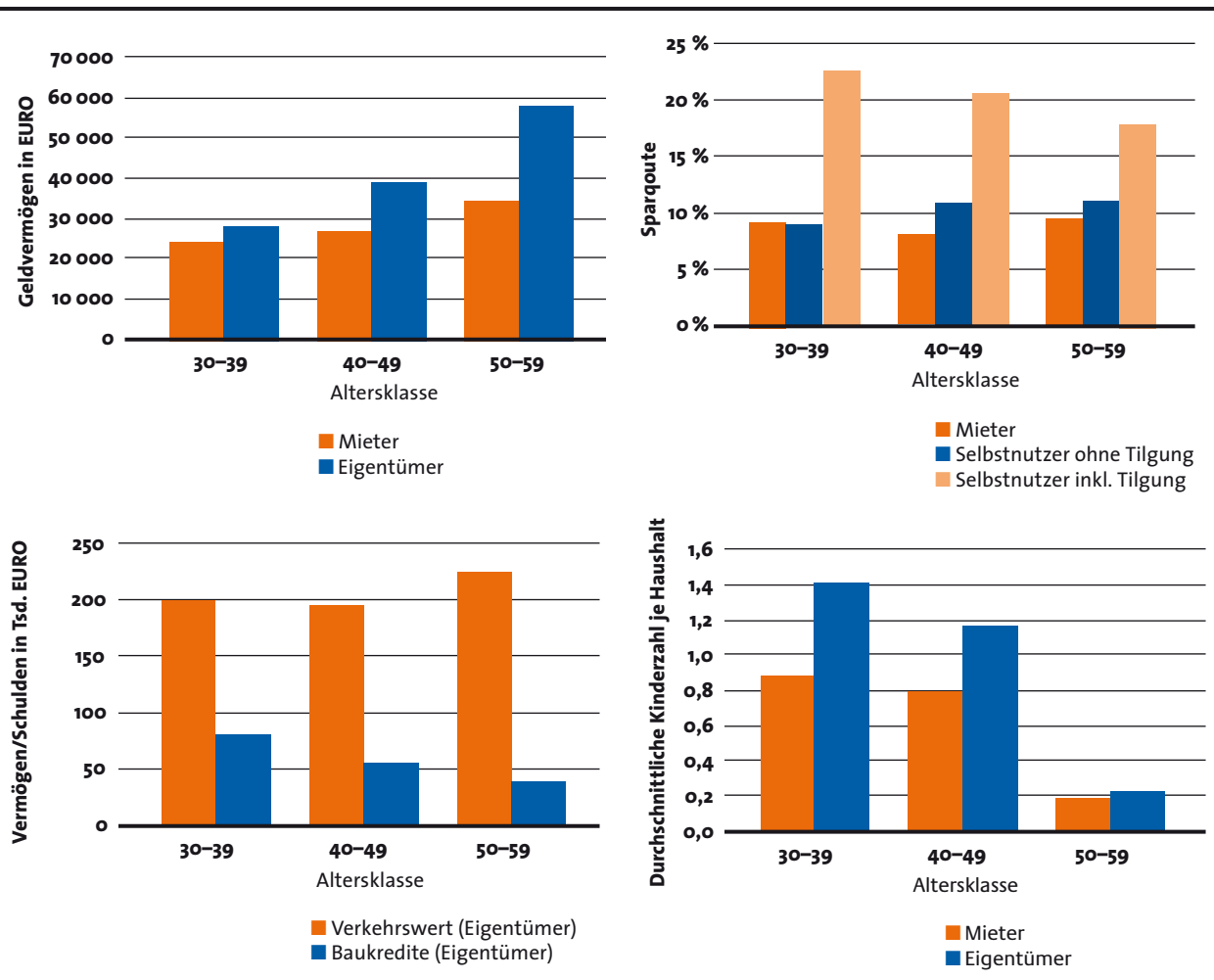
Dass sich die Wohneigentumsbildung deutlich auf den Vermögensaufbau auswirkt, zeigen die folgenden Grafiken (Abbildung 9).

Nicht nur der Abstand im Immobilienvermögen wächst mit zunehmendem Alter zwischen Mieter und Eigentümer, auch der Abstand im Geldvermögen nimmt zu. Die Erwerbsentscheidung und damit verbundene Verschuldung sind unmittelbar Anlass, Konsumverzicht zu leisten, und damit Basis einer höheren Sparquote. Zunächst werden dabei vornehmlich nur die Baukredite bedient. Später wird unabhängig von der Tilgungsleistung auch Geldvermögen aufgebaut, um z. B. Restschulden vorzeitig oder nach Ende der Zinsbindung zu tilgen. Weitere

Gründe, die Sparquote unabhängig von der Baufinanzierung hoch zu halten, sind aus Sicht des Wohneigentümers ein weiterer Ausbau des Hauses und die Vorsorge für Instandsetzungen. Aus Sicht der Familien liegen die Gründe in der Ausbildung bzw. den Konsumwünschen der Kinder oder einer absehbaren Haushaltsgründung der Kinder. Im Ergebnis zeigt sich, dass die Wohneigentümer beim Eintritt in das Rentenalter deutlich vermögender sind. Diese relative Besserstellung gelingt, obwohl bei gleichem Haushaltseinkommen in hohem Maße Ausgaben für die Kinder anfallen.

Von Kritikern wird der Wunsch nach dem Einfamilienhaus und dem Wohneigentum gern als

9 | Querschnitt der Geldvermögen, Immobilienvermögen, Sparquoten und Kinderzahl während des Erwerbslebens



Definition: Geldvermögen (hier) ohne Rückkaufwert der Lebensversicherungen  
 Quelle: empirica, EVS 2003 (EVS 1998)

überkommene Ideologie verurteilt. Doch die Analyse der ökonomischen Sachverhalte rund um die Wohneigentumsbildung zeigt, dass diese Familien in hohem Maße rational handeln. Der Anforderung, die eigene Alterssicherung, hohe Wohnraumbedürfnisse, gleichzeitig steigende Konsumbedürfnisse des gewachsenen Haushalts und die notwendige finanzielle Vorsorge für die Ausbildung der Kinder miteinander zu verbinden, lässt sich kaum auf anderem Wege nachkommen. Die beginnende Ausbildung der Kinder ist dann oftmals zu finanzieren, weil die Belastung aus dem Kauf nach Ablösung der ersten Kredite schon deutlich niedriger ist als eine vergleichbare Miete. Nach der Ablösung aller Kredite sinkt die Belastung für das Wohnen auf das Minimum der Betriebskosten und Instandhaltungen sowie notwendiger Modernisierungen.

Aus diesen Zusammenhängen begründet sich die hohe Präferenz der Familien für das Wohneigentum. Ein Mangel an familiengeeigneten Mietwohnungen kann diese Präferenz für das Wohneigentum zusätzlich stärken. Allerdings sind Städte und insbesondere Großstädte bislang kaum in der Lage, ein entsprechendes Angebot zu mobilisieren. Der für Selbstnutzer geeignete Bestand bleibt knapp und in der Konsequenz daraus relativ teuer. Dementsprechend sind die Wohneigentumsquoten in Städten gering.

### Hohe Preissensibilität – Familien suchen das Preis-Leistungs-Optimum

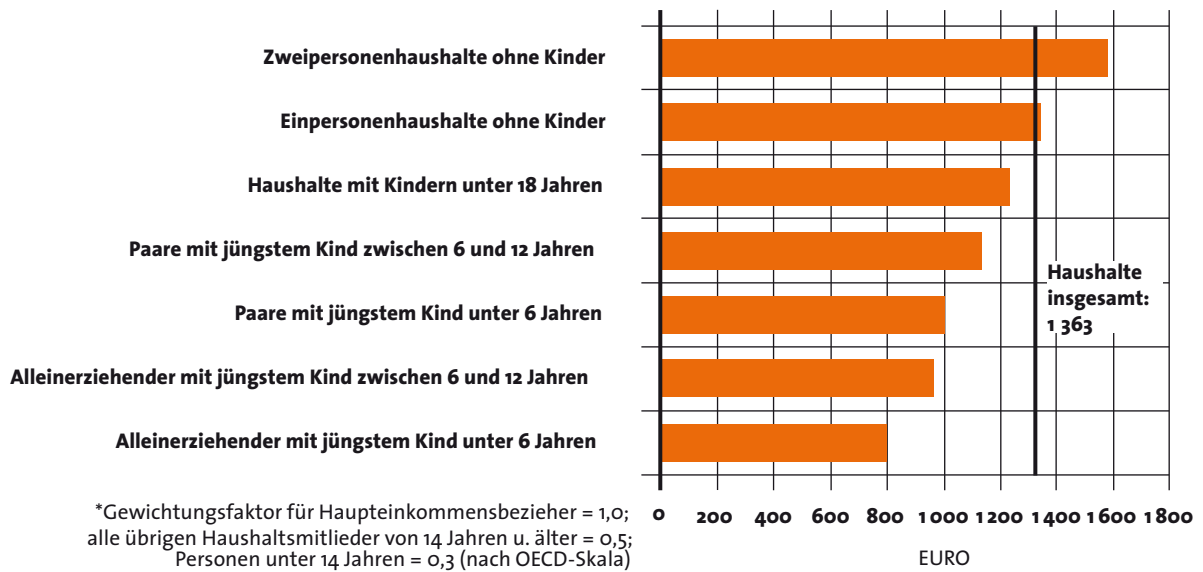
Die privaten Ausgaben für das Wohnen bewegen sich in Konkurrenz zu anderen Ausgaben. Jeder Haushalt löst dieses Optimierungsproblem vor dem Hintergrund der eigenen Wünsche und Bedürfnisse, des verfügbaren Budgets und nicht zuletzt der verfügbaren Angebote. Bei etwa gleichem Sozialstatus (vornehmlich durch Beruf und Herkunft definiert) werden ähnliche Ansprüche an bestimmte Formen des Konsums formuliert. Bei Familien wird im Vergleich zu ei-

nem Haushalt ohne Kinder deutlich, dass durch unterbrochene oder reduzierte Erwerbstätigkeit und Kosten für die Kinder ein eingeschränktes Potenzial für Konsum und Wohnzwecke zur Verfügung steht.

Gleichzeitig sind die Ansprüche an das Wohnen aufgrund der besonderen Anforderungen der Kinder (z. B. gutes Umfeld, Garten) und der größeren Personenzahl höher. Aber nicht nur die Ansprüche an das Wohnen steigen. Es entstehen weitere Einkommensbelastungen durch die Kinder, deren Charakter sich neben den Grundbedürfnissen mit dem Alter stark verändert (Babyausstattung, Sport und Musik im Kindesalter bis hin zum Schüleraustausch der Jugendlichen). Insofern können die wachsenden Wohnbedürfnisse nicht durch eine Zunahme der Wohnausgaben beantwortet werden. Die Ausweitung des Wohnkonsums wird von gleichzeitig steigenden anderen Ausgaben begrenzt.

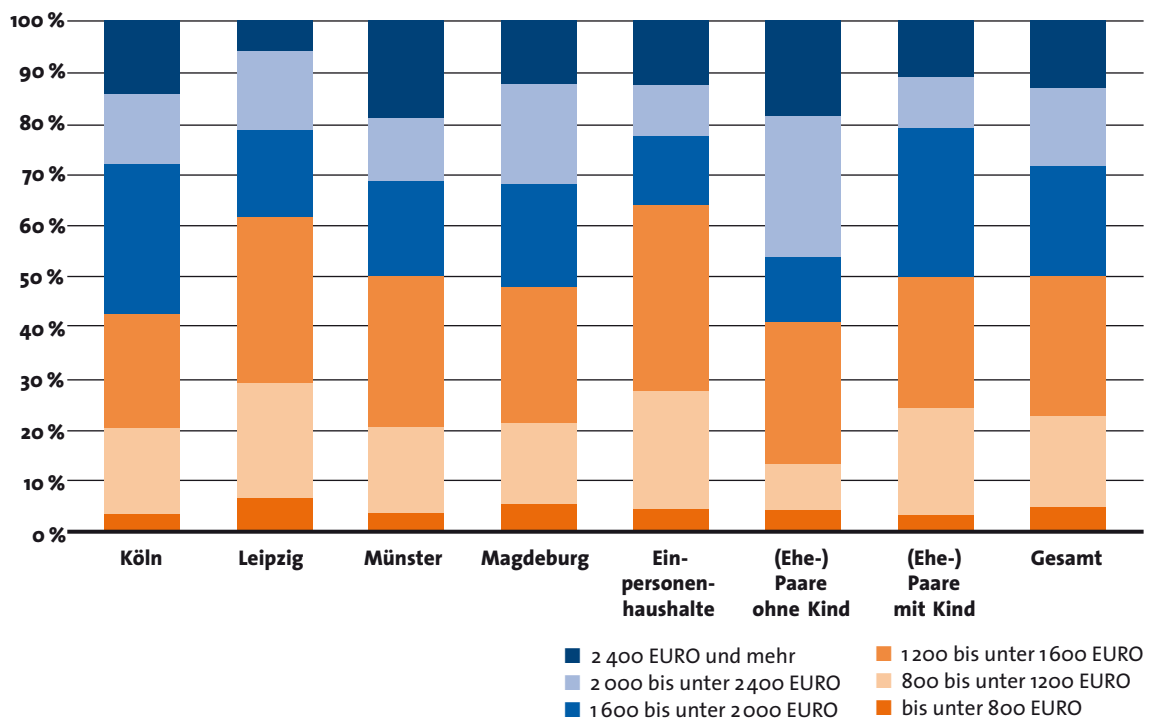
Da die Ausgaben eines Haushaltes mit der Personenzahl zunehmen, ist es üblich, das Äquivalenzeinkommen als ein Maß für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit eines Haushaltes anzugeben. Dabei wird das Haushaltseinkommen auf die Personenzahl verteilt, wobei die Kinder nur unterproportional berücksichtigt werden (siehe Erläuterungen zur Berechnung in den Abbildungen 10 bis 13). Weder Familien mit größeren Kindern und noch weniger junge Familien und Alleinerziehende erreichen hier den Durchschnitt. Im Ergebnis bedeutet dies, dass den Familien bei recht hohen qualitativen Ansprüchen weniger Geld für das Wohnen zur Verfügung steht. Dies führt zu einer hohen Preissensibilität in der Wohnstandortwahl. Auch in der Umlandwanderung zeigt sich, dass die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Familien gegenüber den anderen Haushaltstypen reduziert ist. Von daher prägen sie in besonderem Maße die Abwanderung in das preiswertere Umland.

10 | Äquivalenzeinkommen verschiedener Haushaltstypen



Quelle: Bundeszentrale für politische Bildung, 2004

11 | Äquivalenzeinkommen der Umlandwanderer nach Fallregionen und Haushaltstypen



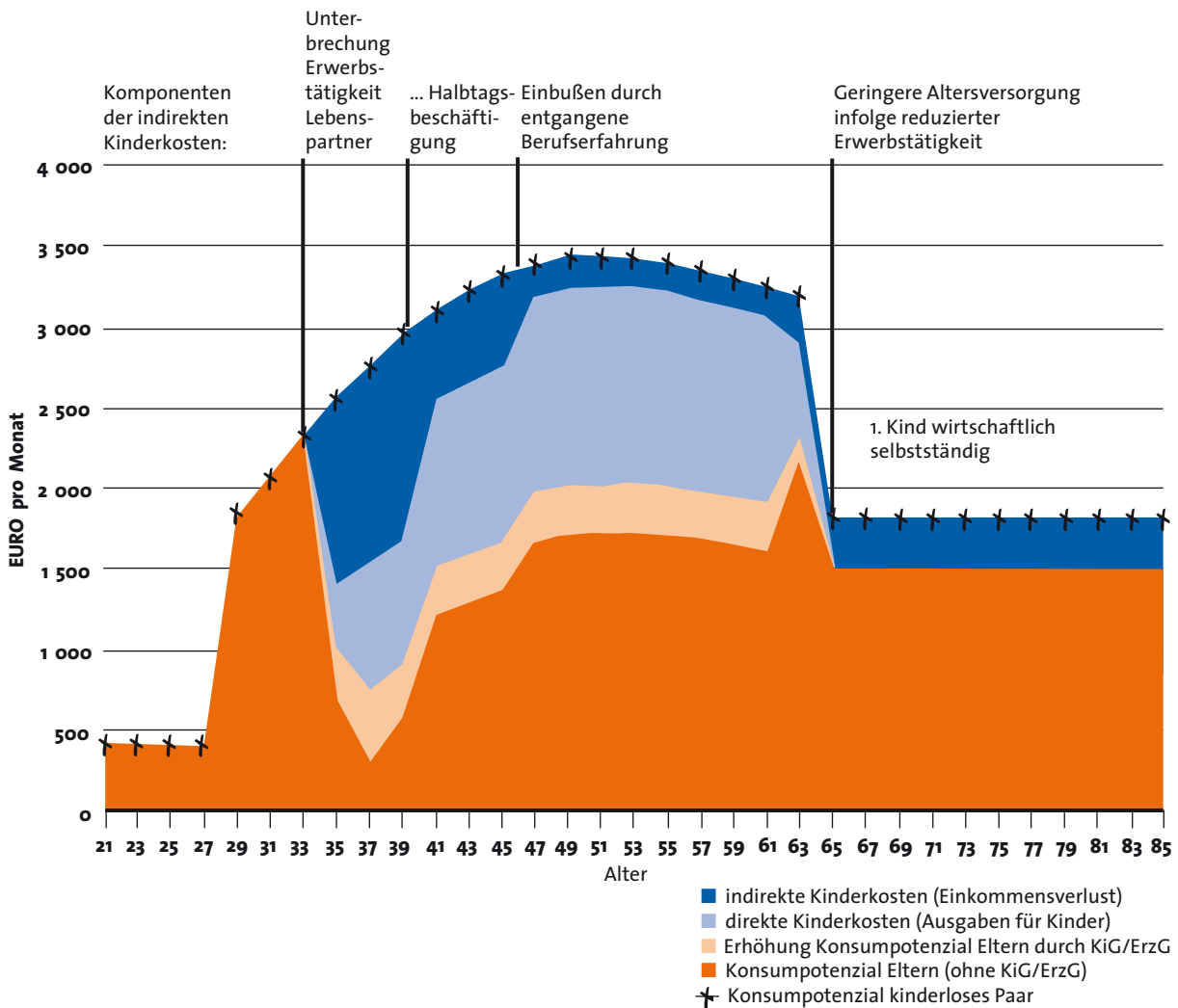
Quelle: BMVBS/BBR, 2007, S. 50

Anmerkung: Das Äquivalenzeinkommen bezeichnet das auf die Personenzahl eines Haushaltes bezogene monatliches Einkommen, wobei für die oben stehende Grafik (Abbildung 11) ein gegenüber der OECD-Methode leicht abweichendes Verfahren angewandt wurde: Alle Erwachsenen fließen mit dem Faktor 1, Kinder über 14 Jahre mit dem Faktor 0,5 und Kinder unter 14 Jahre mit dem Faktor 0,3 in die Berechnung ein.

Das von empirica entwickelte Simulationsmodell „Lebensökonomie“ verdeutlicht, wie stark sich das Konsumpotenzial der Familien von dem kinderloser Haushalte unterscheidet.<sup>16</sup> Die

Unterschiede zwischen Familien und Kinderlosen resultieren insbesondere aus den verminderten Erwerbseinkommen in der Folge einer Reduzierung oder Unterbrechung der Erwerbs-

12 | Konsumpotenzial von Akademikern – Kinderlose vs. Familien



Quelle: empirica – Berechnungen mit dem Simulationsprogramm (Lebensökonomie), 2007

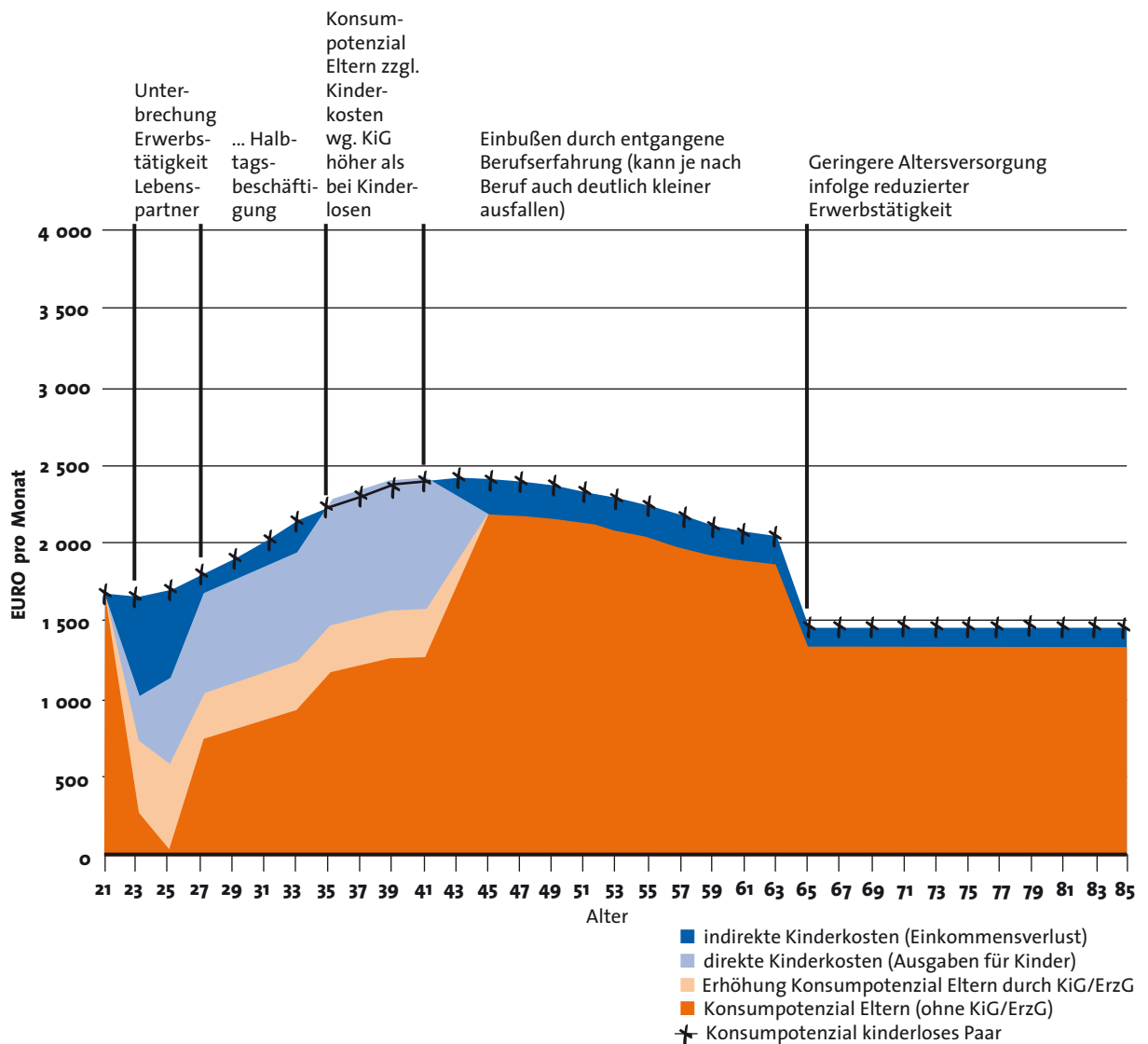
Definition: Konsumpotenzial = Resteinkommen nach Abzug von Steuern und Abgaben, Kinderkosten und Wohnkosten zuzüglich der direkten Unterstützungen für die Kinder. Das Konsumpotenzial wird aus der Sicht der Eltern ermittelt. Es zeigt das persönliche Resteinkommen der Eltern.

Beide Lebenspartner sind gleich alt und haben denselben Bildungsweg absolviert, Anfangsgehalt (brutto) männliche Akademiker 2 500 €/Monat, Frauen 19,1 % weniger, durch Erwerbsunterbrechung (d.h. < 10h pro Woche) sinken alle folgenden Monatslöhne permanent ab (verminderte Karrierechancen), Mutter unterbricht Erwerbstätigkeit, solange ein Kind unter 3 Jahren ist und arbeitet auf einer Zwei-Drittel-Stelle, solange ein Kind unter 10 Jahren ist. Ausgaben für Kinder (direkte Kinderkosten) sind proportional zum verfügbaren Einkommen (Nettoerwerbseinkommen zzgl. Kindergeld/Erziehungsgeld); Kinderkosten fallen jeweils an, bis das Kind ins Berufsleben eintritt, dies passiert im selben Alter wie bei den Eltern. Alle Größen sind real, ohne Inflation. Diskontierungszinssatz für Bar- und Endwertberechnungen beträgt 2 %. Steuer- und Abgabentarife wie 2005, bereinigt um Wachstumseffekte (Annahme: 1 % reales Wachstum p. a.).

tätigkeit eines Elternteils und den Zusatzausgaben für die Kinder (Kleidung, Spielsachen etc.). Ebenso wirken sich die erhöhten Wohnkosten infolge des größeren Flächenbedarfs aus, die im

Modell bereits vom Konsumpotenzial abgezogen werden. Diese Mehrbelastungen werden bei weitem nicht von den entsprechenden Transfers (Kindergeld) kompensiert.

13 | Konsumpotenzial von Arbeiterhaushalten – Kinderlose vs. Familien



Quelle: empirica – Berechnungen mit dem Simulationsprogramm (Lebensökonomie), 2007

Ausbildung bis 20 Jahre, 1. Kind mit 22 und 2. Kind mit 24 Jahren. Beide Lebenspartner sind gleich alt und haben denselben Bildungsweg absolviert, Anfangsgehalt (brutto) männliche Arbeiter 1 700 €/Monat, Frauen 19,1 % weniger, durch Erwerbsunterbrechung (d.h. < 10h pro Woche) sinken alle folgenden Monatslöhne permanent ab (verminderte Karrierechancen), Mutter unterbricht Erwerbstätigkeit, solange ein Kind unter 3 Jahren ist und arbeitet auf einer Zwei-Drittel-Stelle, solange ein Kind unter 10 Jahren ist. Ausgaben für Kinder (direkte Kinderkosten) sind proportional zum verfügbaren Einkommen (Nettoerwerbseinkommen zzgl. Kindergeld/Erziehungsgeld); Kinderkosten fallen jeweils an, bis das Kind ins Berufsleben eintritt, dies passiert im selben Alter wie bei den Eltern. Alle Größen sind real, ohne Inflation. Diskontierungszinssatz für Bar- und Endwertberechnungen beträgt 2 %. Steuer- und Abgabentarife wie 2005, bereinigt um Wachstumseffekte (Annahme: 1 % reales Wachstum p. a.).

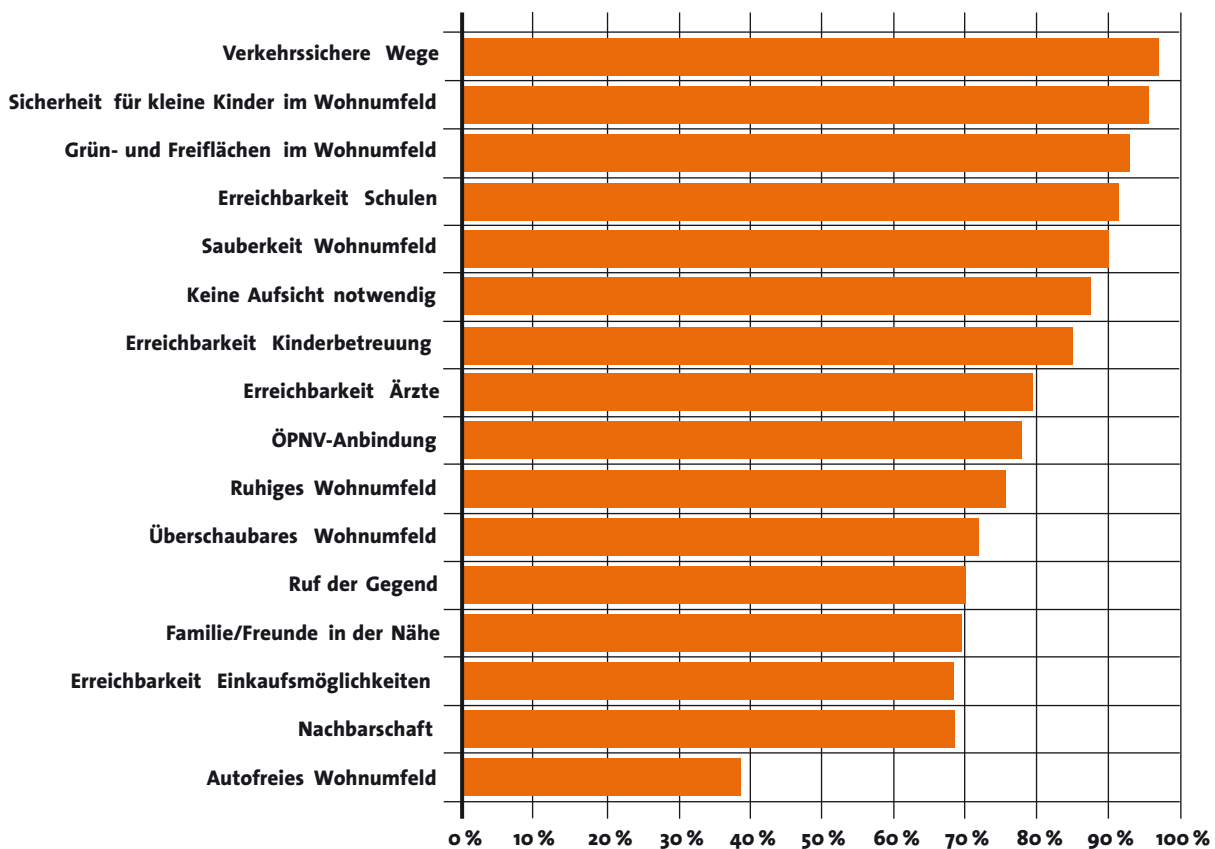
Der Abstand zwischen Familien und Kinderlosen fällt bei Gruppen mit höheren Einkommen bzw. Akademikern besonders hoch aus, weil die Einkommenseinbußen größer sind und auch die Ausgaben für die Kinder – dem Sozialstatus angemessen – höher ausfallen.<sup>17</sup> In jedem Fall müssen die deutlich höheren Wohnbedürfnisse der Familien aus spürbar reduzierten Budgets finanziert und möglichst durch Einschränkungen in anderen Bereichen „gegenfinanziert“ werden. Insofern sind die Familien zu einer deutlichen Preissensibilität gezwungen. Die hohe Preissensibilität spiegelt sich auch in den Abwanderungsmotiven in das Umland (siehe auch Abbildung 18) wider. Dabei ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass sich in den vordergründig nicht finanziellen Gründen ebenfalls Motive verbergen, die eng mit der Finanzierbarkeit einer geeigneten Wohnung verbunden sind (z. B. Wunsch nach einer Wohnung mit Garten

oder Wunsch nach einer größeren Wohnung nach Haushaltsvergrößerung).

## Das familienfreundliche Wohnumfeld

Die Qualität des Wohnumfelds ergibt sich aus einer großen Bandbreite unterschiedlicher Facetten. In einer Befragung der Wüstenrot Stiftung wurden ca. 3 000 Familien (Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren) bundesweit befragt und dabei u. a. die Relevanz der unterschiedlichen Wohnumfeldqualitäten bewertet.<sup>18</sup> In ihrer Bedeutung ganz oben rangieren die Aspekte der Sicherheit im Wohnumfeld und die Entfaltungsmöglichkeiten im Wohnumfeld. Demgegenüber fallen die Fragen der Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen in ihrer Bedeutung zurück.

14 | Anforderungen von Familien an das Wohnumfeld



Quelle: Wüstenrot Stiftung, 2007

## Das kinderfreundliche Wohnumfeld – Übersichtlichkeit, Sicherheit und Erreichbarkeit

Der eigene Garten hat den Vorteil, dass Kinder ohne Aufsicht draußen spielen können, während die Eltern im Haus weiter anderen Tätigkeiten nachgehen können. Doch schon nach kurzer Zeit können Kinder den Drang haben, die Nachbarschaft zu erkunden. Es liegt auf der Hand, dass Eltern dies nur zulassen können, wenn sie ihre Kinder in Sicherheit wägen. Dies ist stark von der Beschaffenheit des Wohnumfeldes abhängig. In entsprechenden Untersuchungen in Basel oder Freiburg (i. Br.) geben immerhin ca. 65 % der Eltern an, dass sie Kinder im Vorschulalter nur bedingt oder gar nicht ohne Aufsicht draußen spielen lassen.<sup>19</sup> Dabei sehen die Eltern den Straßenverkehr als Hauptgefahrenquelle (90 %), andere Menschen werden von 20 % als Gefährdung wahrgenommen.<sup>20</sup> In einer Düsseldorfer Untersuchung gab beispielsweise jedes dritte befragte Kind im Alter zwischen 9 und 11 Jahren an, schon einmal Spritzen auf Spielplätzen, im Wohnumfeld oder an Haltestellen gefunden zu haben. Gut 20 % geben an, bereits belästigt worden zu sein (unklar ist, in welcher Form).<sup>21</sup>

Das unbeaufsichtigte Spielen ist neben der Entlastung für die Eltern auch ein wichtiger Baustein in der Entwicklung der Kinder. Es fördert die Selbstständigkeit und Eigeninitiative.<sup>22</sup> Zudem wurde in der Freiburger Untersuchung gezeigt, dass die Notwendigkeit zur Fremdbetreuung reduziert wird. Gleichzeitig wird der Fernseh- und Computerkonsum vermindert und die durchschnittlichen Aufenthaltszeiten im Freien steigen.<sup>23</sup> Ein schlechtes Wohnumfeld für Kinder führt zu einer Verhäuslichung mit negativen Konsequenzen für die Entwicklung.

Der Spielplatz ist gegenüber dem normalen kinderfreundlichen Wohnumfeld oft nur eine Notlösung. Hier ist vielfach die Begleitung der Eltern erforderlich. Darüber hinaus enden der Erkundungsdrang und der Erfahrungsraum an den Zäunen des Spielplatzes. Das unbeaufsichtigte Spielen auf dem Spielplatz ist nur möglich, wenn die Spielplätze unmittelbar im Wohnum-

feld gelegen sind und auch ohne Begleitung aufgesucht werden können. Spielplätze bleiben ein wichtiger Baustein zu mehr Familienfreundlichkeit, insbesondere in Wohngebieten mit einer dichten Wohnbebauung und einer insgesamt anrengungsarmen Wohnumwelt.

Die Möglichkeiten von Kindern, das Wohnumfeld eigenständig zu erkunden, sind in ländlichen Umgebungen eher gegeben als in Städten. Vor allem der Verkehr ist als Problem in der ländlichen Umgebung weniger präsent. Soziale Probleme und Anonymität sind ebenfalls häufiger in städtischen Quartieren vorzufinden. Allerdings sind die Unterschiede zwischen den einzelnen städtischen Quartieren groß. Eine Großsiedlung der 70er Jahre, ein innerstädtisches Altbauquartier oder ein durchgrüntes Einfamilienhausgebiet der 50/60er Jahre bieten hier gänzlich andere Voraussetzungen und Möglichkeiten. Von daher sind Einschränkungen der Bewegungsfreiheit der Kinder ein stadträumlich und sozial stark selektives Problem.<sup>24</sup>

Zu einem kinderfreundlichen Wohnumfeld gehören auch kindgerechte Freizeitangebote für Kinder verschiedener Altersgruppen. Neben dem bereits erwähnten Spielen „draußen“, das aus entwicklungspädagogischer Sicht möglichst auch Naturerlebnisse (Spielen im Wald, am Bach, auf Wiesen) ermöglichen sollte, zählen dazu bewusst gestaltete Freizeitangebote, wie etwa Krabbelgruppen, Sportvereine, Musikschulen, Theatergruppen, Kunstschulen, Pfadfindergruppen, Flötenspielkreise und Ähnliches. Solche Angebote zur „sinnvollen“ Freizeitgestaltung beeinflussen die (Aus-)Bildung von Kindern und ihre Integrationsfähigkeit in bestehende Gruppen maßgeblich mit und sind daher auch unter sozialen Gesichtspunkten für ein Wohngebiet wichtig. Mit einem qualifizierteren Kultur-, Sport- und Freizeitangebot haben Städte hier deutliche Vorteile gegenüber ländlichen Wohnstandorten: Die höhere Wohn-dichte erlaubt in Städten eine kostengünstigere Auslastung der Angebote durch ihre räumliche Nähe für viele. Die meist günstigeren Verkehrsverbindungen machen es für Kinder leichter,

die entsprechenden Angebote schnell und selbstständig zu erreichen. „Taxifahrten“ durch die Eltern können ab einem gewissen Alter der Kinder ganz entfallen. Das entspannt den Familienalltag erheblich, besonders wenn mehrere Kinder im Haushalt leben, die zu verschiedenen Aktivitäten und zu unterschiedlichen Zeiten nachmittags aufbrechen wollen.

Zudem steigt mit zunehmendem Alter bei Jugendlichen der Wunsch nach Mobilität und nach Unabhängigkeit von den Eltern und den elterlichen Fahrdiensten. Hier sind auf dem Land größere Nachteile zu erwarten als in Städten: Wenn Jugendliche auf lange Bus- und Bahnfahrten oder Zweiradfahrten über dunkle Landstraßen angewiesen sind, um Gleichaltrige zu treffen, den Sportverein zu erreichen oder eine Disko zu besuchen, kann dies eine Belastung für Kinder und Eltern werden. Der erforderliche Zeitaufwand und Sicherheitsaspekte werden anfänglich häufig unterschätzt.

### Das familien- und elternfreundliche Wohnumfeld

Der nachbarschaftliche Kontakt zu anderen Familien hat im Alltagsleben von Familien eine große Bedeutung. Das oftmals viel leichter (weil selbstverständlicher) zu organisierende gegenseitige Betreuen der Kinder oder die Arbeitsteilung bei elterlichen Taxidiensten ist dabei nur eine Facette. Für die Kinder bieten Nachbarsfamilien nicht nur Freundschaften, sondern oftmals auch Rückzugsraum und Ersatzeltern. Auch dies kann das Familienleben bereichern und entlasten. Für die oft gut ausgebildeten Mütter (und seltener auch Väter), die sich vorübergehend auf Wäscheberge, Kleinkindpflege und sonstige Haushaltspflichten reduziert sehen, sind die Gartenzaungespräche und Kaffeepausen mit anderen Eltern mit ähnlichem Erfahrungshintergrund oft viel mehr als eine willkommene Abwechslung. Sie erhalten sich dadurch gleichzeitig den Kontakt zur Außenwelt und damit indirekt auch zur Arbeitswelt.

Dies setzt ein Mindestmaß an räumlicher Nähe zwischen Familien voraus. Die soziale Ähnlich-

keit der Familien wird oftmals über das Wohnungsangebot bzw. dessen Preis hergestellt. Der nachbarschaftliche Kontakt wird erleichtert durch entsprechende Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum. Vielfach bieten die Spielplätze Möglichkeiten, Kontakte zu knüpfen. Wohnungsnahe familienorientierte Angebote der Beratung, Bildung etc. ergänzen die Möglichkeiten ebenso wie der gemeinsame Kindergarten. Aufgrund der Konzentration von Familien ähnlichen Alters und Sozialstatus bieten die Neubaugebiete am Stadtrand hier oftmals sehr gute Voraussetzungen zum Aufbau von Kontakten und Netzwerken der gegenseitigen Hilfe.

Neben diesen informellen Netzwerken haben Familien – ähnlich wie Seniorenhaushalte – aber auch einen höheren Bedarf an offiziellen haushaltsbezogenen Dienstleistungen: Eine Haushaltshilfe/ Putzfrau, eine lizenzierte Tagesmutter, eine Kinderfrau, ein Babysitter etc. sind an durchmischten Standorten in Städten ggf. leichter zu finden als in homogenen ländlichen Wohngebieten, in denen alle ähnliche Bedürfnisse haben. Auch die Nähe zum Kinderarzt, zur Apotheke u. Ä. ist im städtischen Umfeld eher gegeben. Hier bietet die Stadt durchaus Vorteile für Familien.

### Gute Schulen und Kindergärten in der Nachbarschaft

Das Vorhandensein von Schulen und Kindergärten im Wohnumfeld hat für Familien eine zentrale Bedeutung. Mit Blick auf den Kindergarten ist die Nähe wichtig, um Wegezeit zu sparen und gleichzeitig durch Kindergartenfreundschaften eine soziale Basis für Freundschaften in der Nachbarschaft zu haben. So können schon Kindergartenkinder selbstständig Freunde besuchen und die Eltern können sich auf diese Weise gegenseitig bei der Betreuung entlasten. Dieses Argument hat oft noch im Grundschulalter Gültigkeit. Hier kommt hinzu, dass Kinder selbstständig den Schulweg zurücklegen können. Hierfür ist die Nähe und eine sichere Wegeführung Grundvoraussetzung. Circa ab dem dritten Schuljahr kann der Weg mit dem

Fahrrad zurückgelegt werden, so dass ein leicht erweiterter Einzugsbereich akzeptabel wird. Weiterführende Schulen im Wohnumfeld haben hingegen für die Wohnstandort- und Wohnungswahl nur eine untergeordnete Bedeutung.

Nachteilig wirken sich soziale Probleme des Stadtteils oder ein hoher Migrantenanteil in den Schulen aus. Für aufstiegsorientierte Familien (dies gilt auch für Migranten) ist dies in der Regel ein Ausschlusskriterium für den Wohnstandort. Insofern haben große Städte mit ihrem größeren Ausmaß an sozialen Problemen und den höheren Ausländeranteilen hier einen Nachteil. Doch auch hier gilt, dass es nicht die Städte als Ganzes betrifft. Es kommt in hohem Maße zu sozialräumlichen Konzentrationen und dementsprechend zu einer räumlichen Konzentration einer eingeschränkten Qualität für die Mittelschicht-Familien. Die Qualität einer Schule oder eines Kindergartens hängt neben dem Migrantenanteil der Schüler auch von ihrer Schulführung, dem sog. „Ruf“ der Schule oder dem Konzept des Kindergartens, ab. Hierin haben städtische Quartiere eine Möglichkeit, ihre Attraktivität für Familien zu steigern: Durch ein besonders gutes oder ein besonderes Schulangebot (Internationale Schule, Montessori-Klassen, Elite-Schulen, besondere Förderzweige für über- und unterdurchschnittlich Begabte, Ganztagschulen, qualitativ hochwertige Nachmittagsbetreuung, enge Kooperationen mit Unternehmen, intensive Schulpartnerschaften mit ausländischen Schulen, Schule im Grünen etc.) kann ein Schulprofil geschaffen werden, das Familien – trotz anderer Standortnachteile – länger im Stadtteil hält bzw. sogar dorthin zieht. Die meist günstigere Verkehrsanbindung in Städten würde den Einzugsbereich entsprechend vergrößern.

Im Grundsatz besteht kein großer Stadt-Land-Unterschied im Versorgungsgrad mit Kindergartenplätzen und Schulen. Auch die konzeptionellen Unterschiede (pädagogisches Konzept, Öffnungszeiten etc.) dürften nicht für ein Attraktivitätsgefälle in die eine oder die andere Richtung sorgen. Die Stadt hat zumin-

dest gegenüber den Dörfern den Vorteil einer Wahlfreiheit, weil immer mehrere Angebote im Einzugsbereich zu finden sind.

## Warum wandern Familien ab?

### Besonders Familien haben eine hohe Bindung an den Stadtteil und die Stadt

Vielfach ist zu beobachten, dass die Geburt des ersten Kindes noch keinen Umzug in eine neue Wohnung erzwingt. Erst wenn das Kind größer wird und mehr Platz benötigt oder die zweite Schwangerschaft ansteht, werden Umzugsabsichten (in die größere Wohnung mit Garten bzw. das eigene Haus) ernsthaft verfolgt. Aufgrund der schwierigen Wohnungssuche verzögert sich der Umzug nicht selten, so dass auch das zweite Kind die erste Zeit in der bisherigen Wohnung verbringt.<sup>25</sup> Dabei wachsen mit der Wohndauer ganz selbstverständlich die Bindungen an den Stadtteil. Dieser Vorgang wird bei den Familien über zusätzliche soziale Bindungen der Kinder verstärkt, die für den Alltag eine große Bedeutung haben. Hierzu zählen nicht nur die Kindergärten, sondern ebenso die Freunde der Kinder und die Eltern in der Nachbarschaft (gegenseitige Unterstützung im Alltag und soziale Kontakte der Eltern untereinander). Auch in der Konsequenz dieser Überlegungen entsteht eine vergleichsweise hohe Bindung an den Stadtteil und die Stadt (siehe Abbildung 15).

Die Darstellung für die Stadt Bonn (Analyse des Neubaujahrgangs 2004) zeigt, dass sich die Familien häufig für den gleichen Stadtteil/Stadtbezirk entscheiden. Eine ähnliche Tendenz zeigen die Senioren. Deutlich weniger ausgeprägt ist die Stadtteilbindung bei den Singles und Gründungshaushalten. Mit hoher Wahrscheinlichkeit können die vorliegenden Ergebnisse das Ausmaß der Stadtteilbindung nicht vollständig wiedergeben, weil durch die begrenzte Zahl von Neubauprojekten eine Realisierung der Stadtteilpräferenzen unterbunden wird. Die hohe Stadtteilbindung kommt allerdings nur zustande, wenn der Stadtteil nicht als problematisch wahrgenommen wird. Insofern

wird sie bei benachteiligten Quartieren mit hoher Wahrscheinlichkeit in anderer Intensität sichtbar.

### Eine Umlandwanderung der Familien gegen die Präferenzen

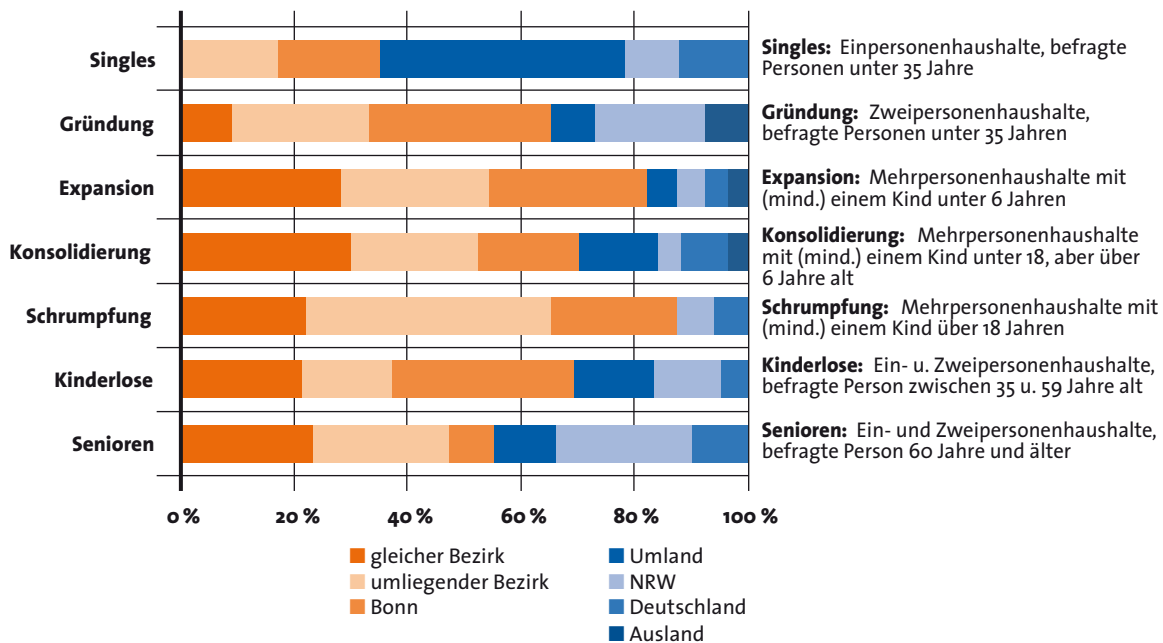
Wanderungsmotivuntersuchungen zeigen, dass keine grundsätzliche Abneigung gegen die Stadt als Wohnstandort und Lebensraum besteht. Ein einheitliches Ergebnis ist, dass ein großer Teil der abgewanderten Haushalte gerne in der Stadt geblieben wäre (siehe Abbildung 16). Ein nicht unbeträchtlicher Teil reagiert unentschieden auf eine entsprechende Frage. Hieraus lässt sich ein ausreichend großes Potenzial für eine Verbesserung der Wohnverhältnisse und Wohnumfeldverhältnisse für Familien ableiten.

Die Ergebnisse aus Köln (siehe Abbildung 17) verdeutlichen, dass Familien eine hohe Stadtorientierung aufweisen. Die Zustimmungswerte zur Stadt als Wohnstandort fallen noch höher aus als bei anderen Gruppen.

### Zwischenfazit: Der Wettbewerbsnachteil der Stadt entsteht durch eingeschränkte Wohnungsangebote

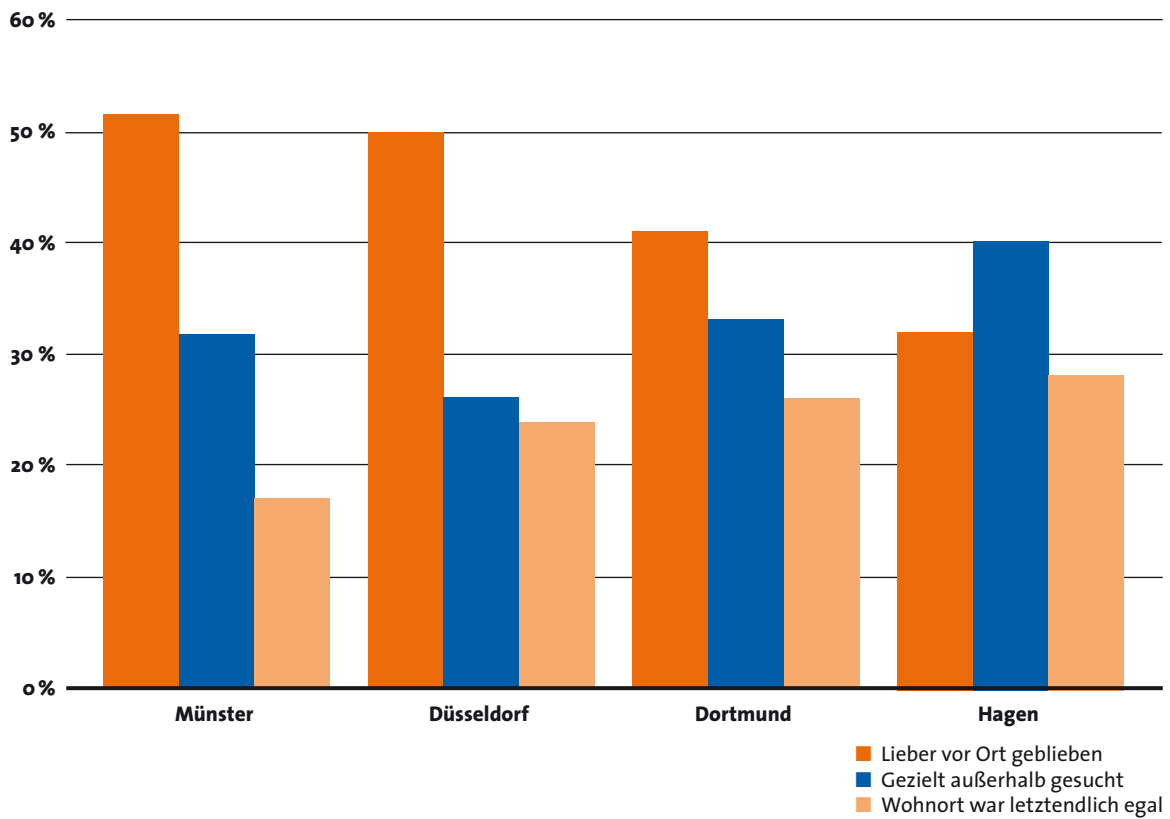
In der allgemeinen Diskussion über Präferenzen von Familien wurde in der Vergangenheit oftmals der Eindruck erweckt, dass Familien einem vordergründigen Leitbild folgend gerne in das Umland ziehen. Die dargestellten Ergebnisse der vorliegenden Studien zeigen, dass junge Haushalte vor der Familiengründung eine ähnliche Bindung an die Stadt haben wie

15 | Herkunft der Bewohner in Bonn in Wohnungen des Neubaujahrgangs 2004



Quelle: Jonas, A., 2005

16 | Wohnwunsch von Umlandwanderern



Quelle: empirica, Münster 2000, Düsseldorf 2003, Dortmund 2001, Hagen 1998

17 | Ursprünglicher Wohnwunsch von Umlandwanderern (Beispiel Köln)

	Ein-Personen-haushalte	Alleinstehend mit Kind	Ehe-Paar ohne Kind	Ehe-Paar mit Kind	Sonstiges
in Köln	38 %	46 %	42 %	50 %	39 %
im näheren Kölner Umland	33 %	35 %	30 %	29 %	18 %
im weiteren Einzugsbereich von Köln	11 %	7 %	10 %	10 %	2 %
Wohnung/Haus wurde gestellt	12 %	9 %	6 %	6 %	7 %
zu anderen gezogen	6 %	4 %	11 %	5 %	34 %
	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Quelle: empirica, Stadt Köln 2002

andere Haushalte. Durch ihre Kinder wächst die Bindung an die Stadt und den Stadtteil noch. Diese starke Bindung ist gleichbedeutend mit einer hohen Akzeptanz des Wohnumfeldes, denn die Stadterfahrung entsteht im besonderen Maße unmittelbar vor der eigenen Haustür.

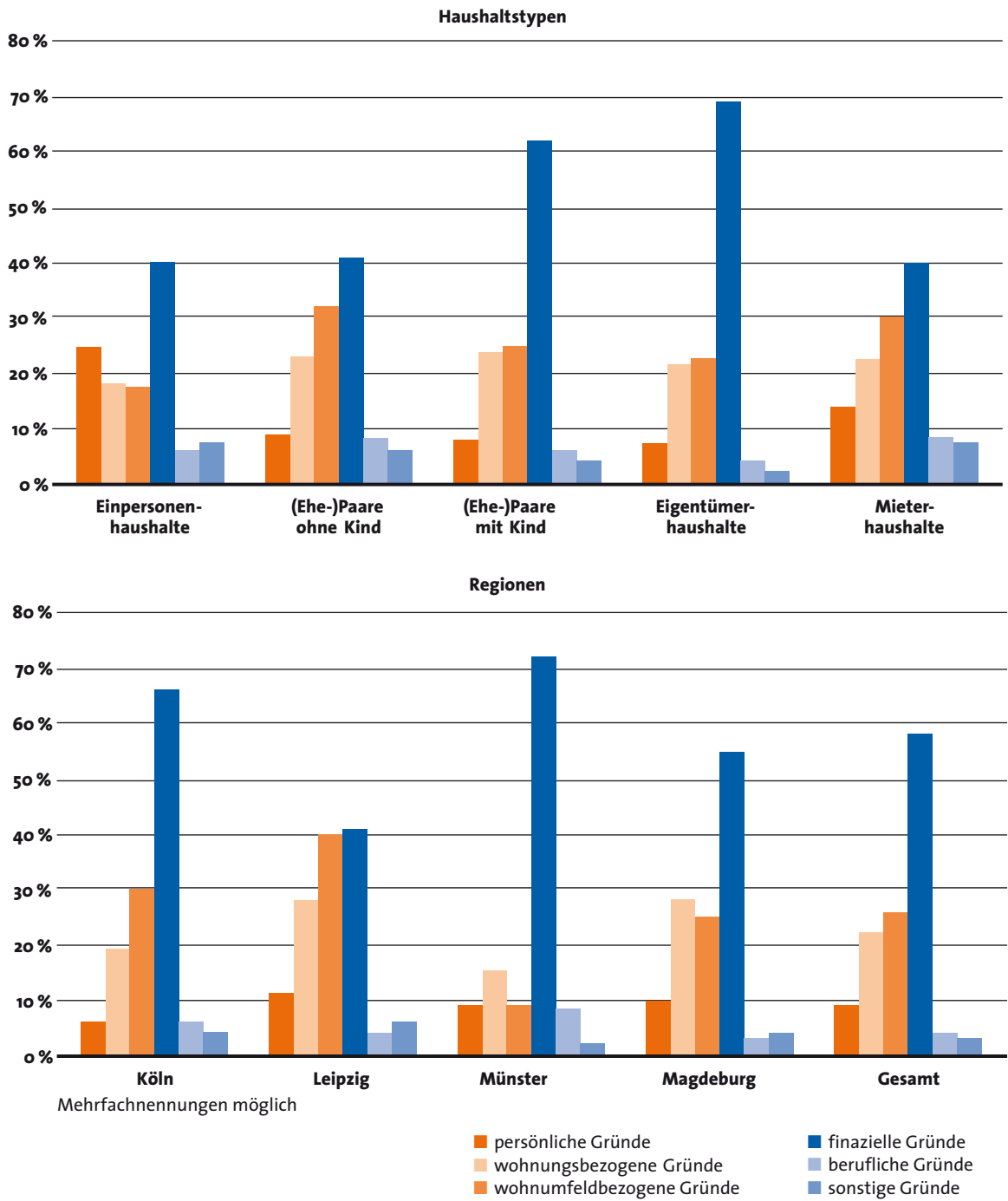
Damit sind wohnumfeldbezogene Gründe nicht das entscheidende Abwanderungsmotiv. Vielmehr sind es die finanziellen Gründe und der Wunsch nach Eigentumsbildung (siehe Abbildung 18). Auch in anderen Motiven verbergen sich finanzielle Überlegungen, wenn zum Beispiel der Wunsch nach einer größeren Wohnung oder einem Garten als wohnungsbezogener Grund eingestuft wird. Vielfach ist die Stadt mit Blick auf Verfügbarkeit von Schulen, Freizeiteinrichtungen und sonstigen familienorientierten Angeboten im Vorteil gegenüber dem Umland. Der entscheidende Nachteil entsteht in der Verfügbarkeit und im Preis der familienfreundlichen Wohnungen und insbesondere der Einfamilienhäuser.

Die Analyse unterschiedlicher Umlandwanderungsstudien zeigt, dass die unmittelbar auf den Preis zielenden Abwanderungsgründe unterschiedlich stark ausfallen. So bilden Blotevogel/Jeschke in ihrer Studie zum Ruhrgebiet eine zwar noch hohe, aber im Vergleich zu Hoch-

preisregionen geringe Bedeutung des Preises für das Wohnen als Abwanderungsmotiv ab.<sup>26</sup> Hier rücken mehr die Qualitätsaspekte und damit das Preis-Leistungs-Verhältnis des Wohnens in den Vordergrund. Demgegenüber sind in Städten wie Köln<sup>27</sup> und München<sup>28</sup> die preisbezogenen Gründe wichtiger. Tatsächlich zeigt sich in vielen Regionen, dass es qualitativ anspruchsvolle, bedingt wirtschaftliche leistungsfähige Mittelschichten sind, die einen Standort im Umland vorziehen. Sie könnten auch in der Stadt ein einfaches Reihenhaus finanzieren, können sich jedoch mit dieser Bauform, dem Erscheinungsbild der Siedlungen und den oftmals eingeschränkten Standortqualitäten nicht ausreichend identifizieren. Umlanderwerber geben demzufolge im Durchschnitt mehr für ihr Haus aus als die Erwerber in der Stadt, so z. B. in Mainz und Karlsruhe.<sup>29</sup>

Die dargestellten Ergebnisse ergeben insofern keine großen Neuigkeiten. Die eigentliche Überraschung ist, dass diese im Kern bekannten Sachverhalte in der Praxis bislang offenbar zu wenig Beachtung finden. Nach wie vor bilden finanzielle Restriktionen und die Verfügbarkeit von familien- und selbstnutzerfreundlichen Bauformen das entscheidende Abwanderungsmotiv.

18 | Abwanderungsmotive in das Umland  
(Haushaltstypen und Regionen)



Anmerkung: Befragungen in Köln, Leipzig, Münster und Magdeburg.  
Quelle: BMVBS/BBR, 2007, S. 73, 75

## Das Wohnen im Kontext der kommunalen familienorientierten Stadt- und Wohnungspolitik

### Wohnungspolitik ist in der kommunalen Familienpolitik unterrepräsentiert

Gemessen an dem umfassenden familienpolitischen Engagement bleibt das Thema familienfreundlicher Wohnungsmarkt in der kommunalen Praxis recht unbedeutend. Auch in der großen Zahl von lokalen Bündnissen für Familien finden sich nur wenige Ansätze zum Thema Wohnen, was in eklatantem Widerspruch zur Bedeutung des Themas steht. Denn in entsprechenden Umfragen wird dem Thema von den Familien in der Regel eine hohe oder gar höchste Bedeutung eingeräumt (z. B. Mainz).

Das städtische Wohnungsangebot ist das Ergebnis von Bewirtschaftungs- und Investitionsentscheidungen, die mit recht langem Zeithorizont getroffen werden. Entscheidend sind die Renditeüberlegungen des Eigentümers bzw. Investors sowie der rechtliche Rahmen. Da die Investitionen eines Jahres immer nur punktuell den Gesamtbestand beeinflussen, sind lange Fristen erforderlich, um eine spürbare Veränderung des Wohnungsangebotes einer Stadt zu erzeugen. Mit Ausnahme der Stadt Fulda, die seit vielen Jahren eine kommunale Zwischenerwerbsstrategie umsetzt und genügend Wohnbaulandreserven vorhält, und Hamburg, wo seit einigen Jahren eine klare Wachstumsstrategie verfolgt wird, lassen sich bislang in den meisten untersuchten Städten keine entsprechenden Langfriststrategien zur Beeinflussung des Wohnungsmarktes beobachten.

### Kommunale Stadt- und Wohnungspolitik bleibt in Einzelprojekten verhaftet

Die Städte agieren stattdessen wohnungspolitisch und stadtplanerisch in der Mehrzahl auf der Ebene von Einzelprojekten, wobei hier in den vergangenen Jahren ein Übergang zu familienorientierten Neubauangeboten stattgefunden hat (z. B. Mainz, Erlangen, Aachen,

Würzburg). Der Umbau von Bestandssiedlungen wird von vielen Gesprächspartnern als ein wichtiges Thema beschrieben, hat jedoch in der kommunalen planerischen Praxis bislang kaum eine Bedeutung. Auch hier sind es punktuelle Maßnahmen, die in der Regel Wohnungsgesellschaften im eigenen Interesse beginnen.

Die in Einzelprojekten verhaftete Wohnungspolitik hat verschiedene Ursachen. Zum Teil bleibt ein stadtplanerisches Denken dominant, das die gestalterischen Aufgaben im Einzelfall als alleiniges Ziel begreift. Zum Teil sind es aber politische Grenzen, die dazu führen, dass baulandpolitische Zielsetzungen aufgrund der damit verbundenen Konflikte (Ökologie, Nachbarschaften, Finanzierung) nicht konsequent formuliert und verfolgt werden. Innerhalb dieser Grenzen gibt es aber auch Versuche in den Städten, aus den Einzelprojekten heraus gesamtstädtische Wirkungen zu entfalten:

- Bei entsprechender Größe können Einzelprojekte spürbar das Preisniveau im Gesamtmarkt beeinflussen. Das haben die großen Entwicklungsmaßnahmen während der 1990er Jahre in Freiburg gezeigt. Auch die großen Maßnahmen in Erlangen und Fulda sind hierzu geeignet.
- Zum Teil werden die Einzelprojekte (wie z. B. in Mainz, Erlangen oder Aachen) gezielt genutzt, um neue qualitative Standards am Markt zu etablieren. Dies ist mit erheblichem Aufwand verbunden, der weit über das übliche Maß hinausgeht. So werden zum Beispiel besondere Werkstattverfahren (Würzburg), Planungsseminare (Fulda), Gestaltungsbeiräte (Erlangen), aufwändige Einzelberatungen von Bauherren (Mainz) oder begleitende Ausstellungen (Aachen) durchgeführt. Auch mit der Begleitung von Baugruppen verknüpft sich u. a. die Hoffnung, neue Standards am Markt zu etablieren (z. B. Hamburg). In der Einschätzung der Gesprächspartner sind diese Verfahren zwar geeignet, neue Qualitäten im Einzelfall auf den Weg zu bringen, müssten jedoch über mehrere Baugebiete durchgehalten werden, um marktwirksam zu werden. Hier setzen Zweifel an,

wenn die kommunale Politik diese Verfahren nicht ohne weiteres mit trägt und sie einen zusätzlichen Personalaufwand bedeuten, der im Kontrast zu den dauerhaften Einsparbemühungen in den Kommunalverwaltungen steht.

Bislang wurde versucht, wohnungspolitische Zielsetzungen hauptsächlich über Subventionen zu erreichen. Eine Marktstrukturpolitik, die sich systematisch der Marktkräfte bedient, um wohnungspolitische Ziele mit wenig oder gar ohne Subventionen zu erreichen, steht noch an den Anfängen.

## Fallstudien zur familienorientierten Stadt- und Wohnungspolitik

Die hier kurz skizzierten Fallbeispiele sind zusammen mit weiteren städtischen Fallstudien ausführlicher in der entsprechenden Expertise beschrieben und stehen als Online-Publikation auf [www.bbr.bund.de](http://www.bbr.bund.de) zur Verfügung.

### Fallbeispiel Erlangen

#### Entwicklung der familienorientierten Stadt- und Wohnungspolitik

Familienorientierte Stadt- und Wohnungspolitik in Erlangen reicht bereits mehrere Jahrzehnte zurück, erhielt aber erst in den letzten Jahren verstärkte Aufmerksamkeit und Dynamik.

Die erste Phase der familienorientierten Stadt- und Wohnungspolitik (bis ca. 2000) zeichnete sich durch zahlreiche – allerdings noch nicht in einem konzeptionellen Zusammenhang stehende – Einzelmaßnahmen auf einem insgesamt überdurchschnittlichen Niveau aus. Gründe für das frühzeitige Engagement der Stadt für Familien waren zunächst z. B. eine sehr hohe Fluktuation der Einwohner (10 % pro Jahr), eine hohe Umlandwanderung oder auch die Handlungsbereitschaft vieler Unternehmen, insbesondere Siemens, welche sich schon frühzeitig für ihre Mitarbeiter und deren Familien einsetzten (z. B. durch Wohnungsbau oder betriebseigene Kindergärten) und dadurch für

eine ständige Präsenz des Themas bei der Stadt sorgten. Ausgangspunkt vieler sozialer Maßnahmen für Familien waren in dieser Zeit private oder kirchliche Initiativen, welche einen Bedarf erkannten und eine Unterstützung durch die Stadt einforderten.

Die zweite Phase der familienorientierten Stadt- und Wohnungspolitik wurde durch gesamtgesellschaftliche Diskurse – wie z. B. zum demografischen Wandel oder zur veränderten Rolle der Frau – Ende der 1990er Jahre vorbereitet und begann ab ca. 2001/2002. Auf Grund dieser gesellschaftlichen Anstöße sowie wachsender Nachfrage von berufstätigen Müttern rückte verstärkt die Ganztagsbetreuung von Kindern und damit die Einrichtung von Ganztagsschulen und festen Betreuungszeiten in den Mittelpunkt der Diskussionen und Aktivitäten. So bot z. B. die AWO seit 2001 mit Kofinanzierung durch die Stadt eine Kinderferienbetreuung an. Seit 2003 hat Siemens die Finanzierung übernommen und steigt damit als größter Arbeitgeber Erlangens wieder verstärkt in soziale Projekte ein. Dazu zählt auch der Aufbau von betrieblichen Krippen für unter 3-Jährige. Diese unternehmerische Erkenntnis über die Bedeutung eines möglichst frühzeitigen Wiedereinstiegs von Müttern in den Beruf führte zusammen mit dem allgemeinen gesellschaftlichen Diskurs bei der Stadt Erlangen zu einer familienpolitischen Weiterentwicklung, so dass das Thema Vereinbarkeit von Familie und Beruf in den letzten Jahren oberste Priorität hat.

Ebenso wie in den 1990er Jahren spielt aber auch die Baulandpolitik weiterhin eine wichtige Rolle, um Familien in der Stadt zu halten. Erklärtes Ziel ist die Dämpfung des Preisanstiegs für Wohnbaugrundstücke. Dies konnte durch die kontinuierliche Baulandausweisung in Büchenbach und ab 1995 im Röthelheimpark erreicht werden. Durch ein hohes Neubauangebot an Einfamilienhäusern soll das Preisniveau nachhaltig gedämpft werden.

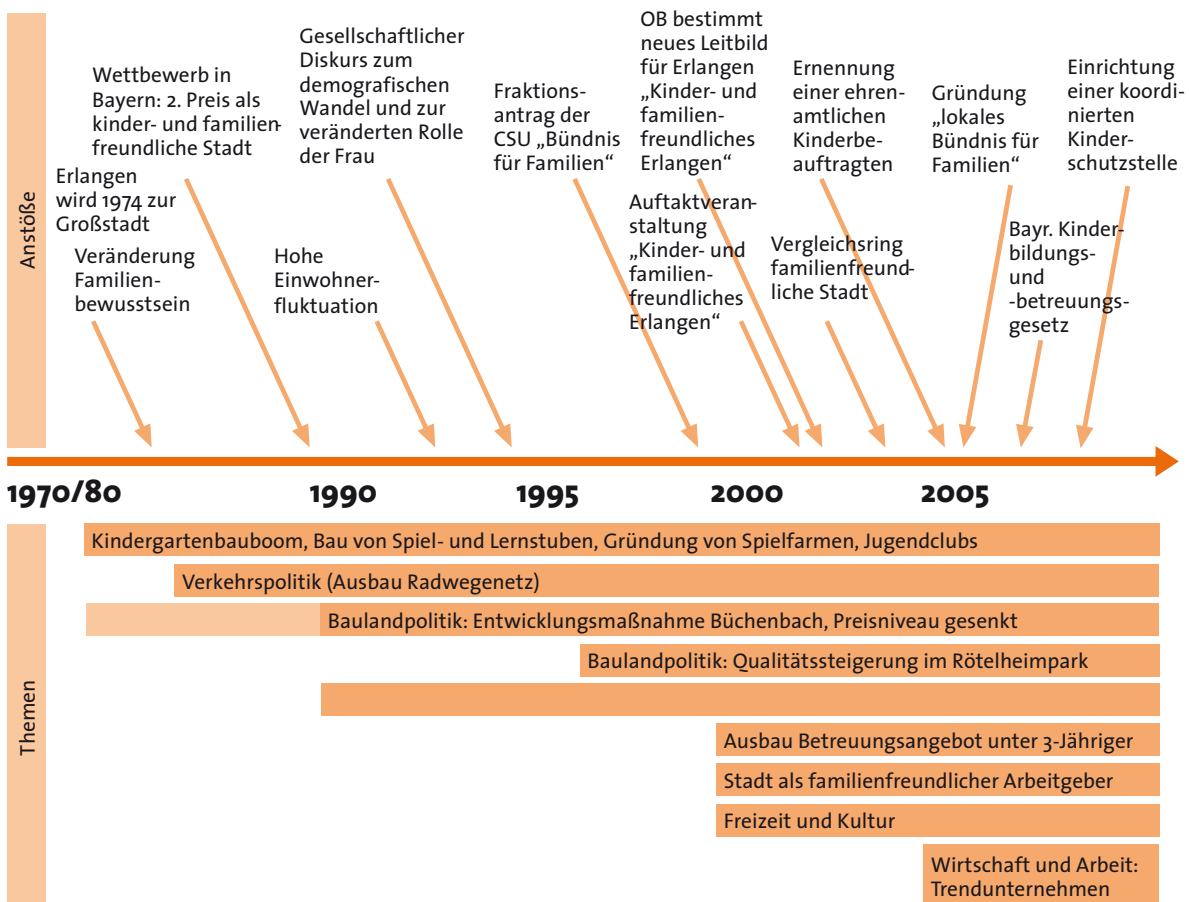
Ab 2001 nahm sich der Oberbürgermeister persönlich der familienorientierten Stadt- und Wohnungspolitik an und setzte sich als Ziel,

Erlangen zur familienfreundlichsten Großstadt Bayerns zu machen. Dieses persönliche Engagement des Oberbürgermeisters zusammen mit dem Engagement von Siemens und anderen Unternehmen verlieh der familienorientierten Stadt- und Wohnungspolitik in Erlangen die entscheidende Dynamik und ist als Beginn einer abgestimmten Strategie der Stadt anzusehen. Im Jahr 2001 fand bereits eine erste größere Auftaktveranstaltung mit dem Titel „Kinder- und familienfreundliches Erlangen“ statt<sup>30</sup>, zu welcher alle Akteure aus den unterschiedlichen Fachbereichen und Institutionen eingeladen waren. Hier wurden die Ergebnisse einer zuvor durchgeführten Ämterbefragung vorgestellt, im Rahmen derer alle Fachbereiche Vorschläge zur Verbesserung der Familienfreundlichkeit in ihrem Aufgabenfeld abgeben sollten. Diese Verantwortlichkeit jedes einzelnen Fachbe-

reichs zieht sich bis heute durch und führte zu zahlreichen Veränderungen sowohl in der internen Personalführung und -organisation als auch bei externen Maßnahmen. Dies geht so weit, dass alle Amtsleiter seitdem im Rahmen der Jahresplanung aufzeigen, inwiefern sie Familien fördern. Außerdem finden mittlerweile in unregelmäßigen Abständen Amtsleitertreffen zum Thema familienfreundliches Erlangen statt und es wurde eine ämterübergreifende Koordinierungsgruppe gegründet, durch welche familienorientierte Stadt- und Wohnungspolitik nochmals in einen übergreifenden Gesamtzusammenhang gestellt wird.

Um das Ziel der familienfreundlichsten Großstadt Bayerns zu erreichen, nimmt die Stadt eine Verschiebung im kommunalen Haushalt zu Gunsten von familienorientierter Stadt- und

19 | Entwicklung der familienorientierten Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik in Erlangen



Quelle: empirica, Stadt Erlangen

Wohnungspolitik vor. Außerdem profitiert sie von ihrem Sparkurs der 1990er Jahre sowie der guten Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung in Erlangen, welche über zusätzliche Steuereinnahmen mehr Spielraum für die Umsetzung familienfreundlicher Maßnahmen hat. Gleichzeitig möchte die Stadt als gutes Beispiel vorgehen und führt konsequent in ihrer eigenen Verwaltung familienfreundliche Strukturen ein (z. B. Telearbeit, flexible Arbeitszeiten, Fortbildung für Mütter im Erziehungsurlaub).

2004 trat Erlangen darüber hinaus dem Vergleichsring familienfreundliche Stadt der Kommunalen Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt) bei, dessen Ziel die gemeinsame Erarbeitung von Indikatoren zur Messung von Familienfreundlichkeit und der anschließende Vergleich der Städte untereinander ist. Dies ermöglicht der Stadt, ihre eigenen Stärken realistisch zu bewerten und weitere Handlungsfelder zu erkennen. Auf Initiative des Erlanger Kinderschutzbundes wurde 2005 eine ehrenamtliche Kinderbeauftragte für die Stadt ernannt. Im selben Jahr wurde das Erlanger Bündnis für Familien gegründet, in dessen Rahmen erstmals ein übergreifendes Konzept zur familienorientierten Stadt- und Wohnungspolitik niedergeschrieben wurde.<sup>31</sup> 2005 wurde das Bayerische Kinderbildungs- und -betreuungsgesetz (BayKiBiG) eingeführt, welches verbindliche Erziehungs- und Bildungsziele für Horte vorgibt. Daraufhin hat das Stadtjugendamt Erlangen ein Rahmenkonzept für Horte und Lernstuben entwickelt, das spezifische Ziel- und Rahmenvorgaben festlegt.<sup>32</sup> Seit 2007 ist Erlangen Modellstandort im Projekt des Bayerischen Sozialministeriums „Guter Start ins Kinderleben“. Die Einrichtung einer koordinierten Kinderschutzzstelle mit Beratungs- und Unterstützungsangeboten als Frühwarnsystem gegen Kindesmisshandlungen ergänzt das Leitbild von Erlangen als kinder- und familienfreundliche Stadt. Diese Aktivitäten treffen auf ein hohes ehrenamtliches Engagement seitens der Bürgerschaft und insbesondere Familien, welches wiederum gezielt von der Stadt, z. B. durch eine Ehrenamtsbeauftragte, gefördert

wird. Damit gewinnen auch zivilgesellschaftliche Ansätze in Erlangen an Bedeutung.

Das Bewusstsein über die Bedeutung von familienorientierter Stadt- und Wohnungspolitik existiert heute über alle politischen Grenzen hinweg. Seit einiger Zeit ist die gewachsene Bedeutung dieser Politik auch für die Bürger wahrnehmbar, da die Presse auf Initiative der Stadt mittlerweile regelmäßig über die familienbezogenen Aktivitäten informiert und relevante Themen aufgreift.

### Schwerpunkte der familienorientierten Stadt- und Wohnungspolitik

Die aktuellen Schwerpunkte der Erlanger familienorientierten Stadt- und Wohnungspolitik sind:

#### 1. **Wohnungsmarkt und Baulandpolitik:**

In der Wohnungsmarkt- und Baulandpolitik ist beim Thema Kinder- und Familienfreundlichkeit in Erlangen eine hohe Kontinuität zu erkennen. Neben einer aktiven Baulandausweisung unter Zuhilfenahme der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme bietet Erlangen weiterhin verschiedene Vergünstigungen für Familien an und verfolgt ferner besondere Qualitätsmerkmale in den neuen Wohnbaugebieten. Beispielsweise wurde bei der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Büchenbach-West (rd. 2 700 WE) auf eine Dämpfung der Bodenpreise (z. T. unter dem Umlandniveau) und eine kinder- und familienfreundliche Gestaltung des Wohngebietes Wert gelegt. So sind Spielplätze von der Küche aus einsehbar, Spielstraßen wurden gebaut, Angsträume vermieden und es wurde auf eine gute Erschließbarkeit des Quartiers durch Kinder geachtet. Ferner wurden Kinder von Anfang an mit in die Planung einbezogen. Im Röthelheimpark wird die Familienfreundlichkeit erreicht durch kostengünstige Haustypen, eine klare städtebauliche Vision mit einem hohen gestalterischen Anspruch, eine gute soziale Infrastruktur, große Grünflächen

und Nähe zu einem Naturschutzgebiet, kompakte weitestgehend autofreie Wohnquartiere und Spielbereiche unmittelbar an den Wohnwegen als zusätzliche Spielplätze. Ferner existiert in Erlangen seit 1989 ein Punktesystem zur Bevorzugung von Familien bei der Vergabe von städtischen Grundstücken.

## 2. Die Vereinbarkeit von Familie und Beruf:

Zum einen wird im Rahmen dieses Schwerpunkts der Ausbau von Kinderkrippen und Ganztagsbetreuung vorangetrieben. Alle Grundschulen bieten eine Mindestbetreuung von 7:00 bis 15:00 Uhr an. Für die außerschulische Betreuung stehen Hortplätze zur Verfügung, zusammen mit den Spiel- und Lernstuben (sonderpädagogische Einrichtungen für benachteiligte Kinder) wird ein Versorgungsgrad von 22 % erreicht, der bis 2010 auf 30 % ausgebaut werden soll. Für unter 3-Jährige weist Erlangen aktuell einen Versorgungsgrad von 15,5 % auf. Neben den Krippenplätzen (9%) gibt es in Erlangen weitere alternative Betreuungsangebote wie beispielsweise Tagespflegenester, familienpädagogische Einrichtungen oder die Möglichkeit der Betreuung von unter 3-Jährigen in Kindergärten. Insgesamt soll der Versorgungsgrad bis 2010 auf 25 % ausgebaut werden. Daneben organisiert die Stadt eine ganzjährige Ferienbetreuung für alle Grundschul Kinder (bis 10 Jahre, 37,50 € pro Woche). In den Sommerferien übernimmt die Siemens AG die Ferienbetreuung für vier Wochen. Die restlichen zwei Wochen übernimmt das Kinderveranstaltungsbüro des Kultur- und Freizeitamtes mit einem vielfältigen Unterhaltungsangebot. Die Betreuungszeiten liegen in einer Spanne von 7:30 bis 18:00 Uhr. Ebenfalls innovativ ist das sog. Känguru-Projekt, im Rahmen dessen kurzfristig und kurzzeitig die Übernahme der Betreuung von erkrankten Kindern erwerbstätiger Eltern durch ehrenamtliche Helfer und in Kooperation mit Siemens organisiert wird.

## 3. Der Ausbau des Freizeitangebots für Kinder und Jugendliche:

Bereits heute weist Erlangen ein überdurchschnittliches Angebot auf, das sich in die vier Bereiche Freizeitzentren und Begegnungsstätten, Musikunterricht, Spielplätze, Events und Festivals gliedern lässt. Erlangen bezeichnet sich selbst als „musikalischste Stadt Deutschlands“ und belegt diesen Anspruch im Besonderen für Kinder und Jugendliche mit einem überdurchschnittlich großen Angebot rund um das Thema Musik. An verschiedenen Gymnasien sind sowohl der Gruppenunterricht als auch das Ausleihen von Instrumenten kostenlos. Daneben gibt es eine städtische Musik- und Singschule, mit den – nach eigenen Angaben – niedrigsten Musikschulbeiträgen in ganz Deutschland, sowie weitere vier private Musikschulen. In der Musikerziehungseinrichtung „Tönende Welt“ wird im Besonderen die frühkindliche Musikerziehung ab 2 Jahren gefördert. Erlanger Jugendliche engagieren sich zudem in der Erlanger Rockmusikinitiative (ERMI) im Kulturzentrum E-Werk, um die Rockmusik in Erlangen zu fördern. Die Stadt veranstaltet und beteiligt sich alle 3 Jahre am Bundesjugendwettbewerb „Jugend musiziert“ sowie an zahlreichen Konzerten und Events (z. B. Kinderfilmfestival, Figurentheater, Comic-Salon, Poeten-Fest).

Des Weiteren zeichnet sich Erlangen durch eine konsequente Förderung des Ehrenamts aus. Die Umsetzung zahlreicher Maßnahmen zur Kinder- und Familienfreundlichkeit in Erlangen beruhen auf ehrenamtlichem Engagement. Die Stadt Erlangen fördert dieses zum einen durch das Benennen einer ehrenamtlich arbeitenden Ehrenamtsbeauftragten und zum anderen durch die Organisation einer jährlich stattfindenden Festveranstaltung. Als Dankeschön und Anreiz für Ehrenämter verteilt die Stadt Erlangen ferner so genannte „Aktiv-Cards“ an alle ehrenamtlich tätigen Vereine, Gruppen etc.. Mittels dieser Aktiv-Card erhält man vergünstigte Eintrittspreise zu städtischen Veranstaltungen.

### Fallbeispiel Kiel

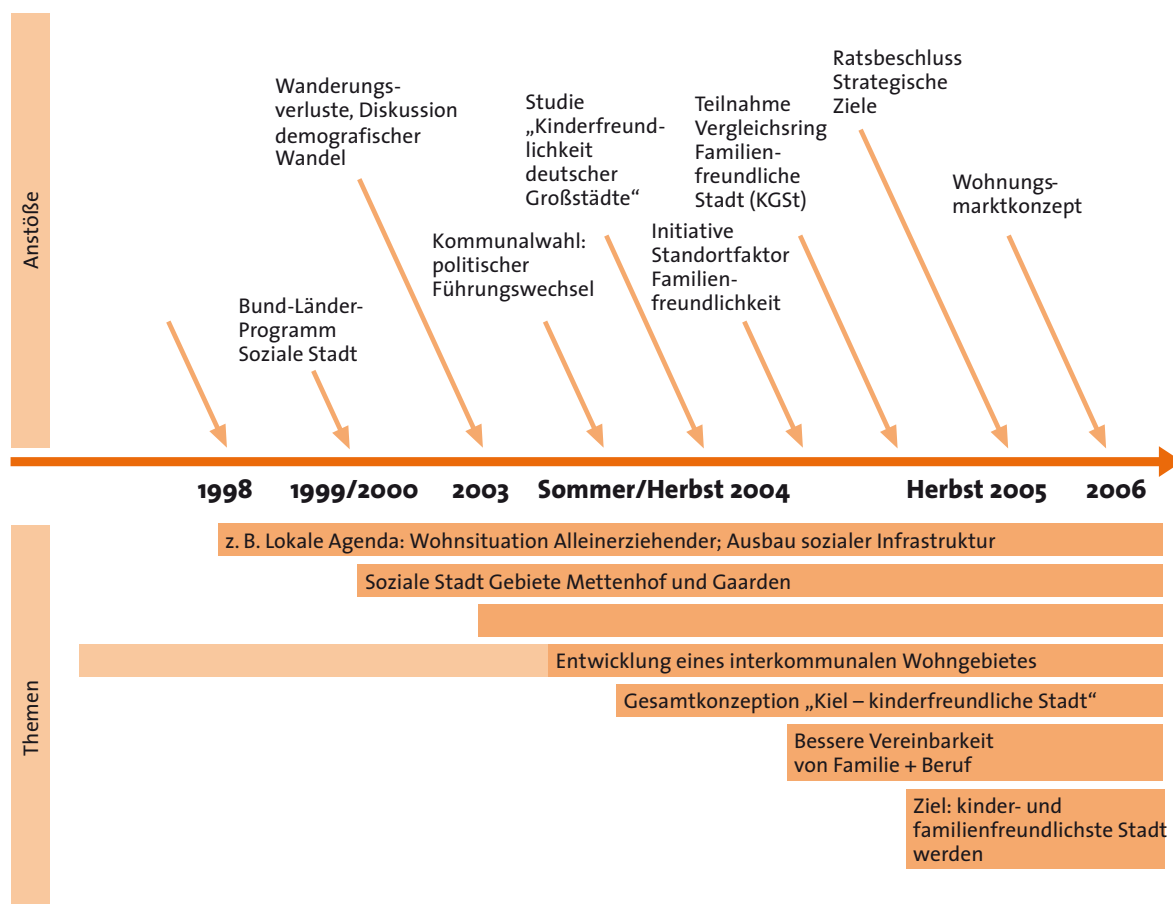
#### Entwicklung der familienorientierten Stadt- und Wohnungspolitik

Das Thema familienorientierte Stadt- und Wohnungspolitik stand in Kiel lange Zeit nicht im Mittelpunkt. Zwar wurde die Thematik im Zuge der Diskussionen um den gesellschaftlichen Wandel und die damit einhergehenden, immer vielfältiger werdenden Haushalts- und Lebensformen sowie die negative Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Kiel aufgegriffen. Bei Überlegungen zu entsprechenden Gegensteuerungsmaßnahmen wurde der Fokus jedoch nicht in erster Linie auf die Zielgruppe Familie gelegt, sondern als ein Thema unter vielen behandelt. Dies änderte sich mit dem Amtsantritt der neuen Oberbürgermeisterin der Landeshauptstadt. Ihr persönliches Engage-

ment war ausschlaggebend dafür, dass im Spätsommer 2004 die familienorientierte Stadt- und Wohnungspolitik schlagartig auf die politische Agenda gesetzt wurde.

Die Stadt hat die Bedeutung der Familien für die Entwicklung Kiels zu diesem Zeitpunkt erkannt und als eines der Zukunftsthemen zustimmend aufgenommen. Ausgehend von der demografischen Diskussion in Kiel – ausgelöst durch die Umlandwanderung und deren Folgen (z. B. geringe Auslastung der Infrastruktur) – waren sowohl Politik als auch Verwaltung schnell von der Relevanz des Themas für die Stadt überzeugt. Fast zeitgleich wurde die Studie „Kinderfreundlichkeit deutscher Großstädte“ von empirica Delasasse veröffentlicht.<sup>33</sup> In dem darin dargestellten Städteranking belegte Kiel einen der hintersten Plätze. Dies wurde zum Anlass,

20 | Entwicklung der familienorientierten Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik in Kiel



Quelle: empirica, Stadt Kiel

sich besonders in der familienorientierten Stadt- und Wohnungspolitik zu engagieren. Dabei wurde in Kiel betont, dass der Versuchung widerstanden wurde, die Ergebnisse der Studie in Frage zu stellen oder sie zu relativieren.

Im September 2004 erteilte die Ratsversammlung der Verwaltung den Auftrag, innerhalb eines Vierteljahres eine Gesamtkonzeption „Kiel – die kinderfreundliche Stadt“ vorzulegen.<sup>34</sup> Die Verwaltung hat die „Gesamtkonzeption zur Verbesserung der Kinder- und Familienfreundlichkeit in der Landeshauptstadt Kiel“<sup>35</sup> den politischen Gremien/Ratsversammlung Anfang 2005 vorgelegt. Sie enthält Schwerpunktthemen (z. B. Verbesserung der Vereinbarkeit von Familie und Beruf), die jeweils mit konkret durchzuführenden Maßnahmen hinterlegt sind. Die Ernsthaftigkeit, mit der Kiel die Umsetzung der visionären Idee angeht, zeigt sich u. a. mit dem zeitgleich erfolgten Beitritt der Stadt Kiel im Vergleichsring „Familienfreundliche Stadt der KGSt“ (Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsvereinfachung).

Der plötzliche positive Stimmungswandel und die Aufbruchsituation verhalfen zu einer Konsensfindung und Festlegung von Entwicklungszielen, die Politik, Verwaltung und Bürgerschaft mittragen.

### Umsetzung der Ziele

Kiel legte von Beginn an Wert darauf, ein permanentes Monitoring-System zu entwickeln. Die Konzeption zur Verbesserung der Kinder- und Familienfreundlichkeit beruht daher auf einem kennzahlenbasierten und fortschreibungsfähigen Konzept zur Messung der Kinderfreundlichkeit und zur Überprüfung entsprechender Fortschritte. Zur Erreichung der definierten Zielwerte wurden für die einzelnen Indikatoren konkret durchzuführende Maßnahmen benannt. Es ist vorgesehen, die Konzeption mindestens alle zwei Jahre in einer ressortübergreifenden Arbeitsgruppe fortzuschreiben. Die jeweiligen Ämter übernehmen die notwendigen Aktualisierungen der Da-

ten. Zudem ist das Kennzahlensystem nicht statisch angelegt, sondern Anpassungen und Ergänzungen der Kategorien und Kennzahlen sollen bei Bedarf fortlaufend erfolgen. Über Anpassungen des Kennzahlensystems diskutieren auch die Vertreter der Teilnehmerstädte des KGSt-Vergleichsrings Familienfreundliche Stadt, deren Ziel es ist, ein einheitliches, fortschreibungsfähiges System als Vergleichsbasis zu entwickeln. Die erste Fortschreibung der Kieler Gesamtkonzeption wird daher voraussichtlich auf der Grundlage des innerhalb des KGSt-Vergleichsring entwickelten und abgestimmten Kennzahlensystems entstehen. Das unternehmerische Erfolgsdenken in Form eines permanenten Controllings und Monitorings der zur Zielerreichung eingesetzten Maßnahmen scheint in Kiel ein Schlüsselfaktor zu sein, so dass Schwachstellen früh erkannt und behoben werden können. Dieses Instrument der Erfolgskontrolle begünstigt eine Atmosphäre für Kreativität und neue Ideen.

Im Rahmen der Diskussionen hat die Stadt drei zentrale Handlungsfelder abgeleitet:

1. Die Verbesserung der Vereinbarkeit von Familie und Beruf durch Sicherstellung der Kinderbetreuung und eine familienfreundliche Unternehmenskultur.
2. Eine vorschulische, schulische und berufliche Förderung und Förderung von Gesundheit und Sicherheit von Kindern und Jugendlichen durch eine enge Zusammenarbeit und die Ausbildung von Netzwerken im Sozialraum.
3. Die Stärkung Kiels als attraktiver Wohn- und Freizeitstandort für junge Familien.

Aktuelle Projekte im Rahmen dieser Handlungsfelder sind z. B.:

- die Gründung eines interkommunalen Wohngebietes
- die Förderung von Erbbaurechten zur erleichterten Eigentumbildung einkommensschwacher Familien und Ausgleich des Preisunterschieds zum Umland

- die Erarbeitung eines Sozialraumkonzeptes mit besonderem Schwerpunkt auf den Oberzielen „Kinder- und familienfreundlichste Stadt werden“ und „Arbeitsplätze schaffen“
- die Ermöglichung des Erlernens des Segelsports für alle Kieler Kinder und Jugendliche

Zunehmend setzt sich eine stärkere Berücksichtigung der unterschiedlichen Sozialräume durch und ist inzwischen „Common Sense“ in Politik und Verwaltung. Als Meilensteine erwiesen sich die Ergebnisse verschiedener empirischer Untersuchungen, in denen alle Stadtteile Kiels unter bestimmten Aspekten begutachtet und miteinander verglichen wurden.<sup>36</sup>

Der Stimmungs- und Bewusstseinswandel zugunsten familienpolitischer Themen nach dem politischen Führungswechsel spiegelte sich auch in einer neuen Organisationsstruktur wider. In regelmäßigen Abständen wird die so genannte OB-Konferenz mit den Dezernenten sowie der Frauenbeauftragten einberufen, auf der die ressortübergreifende Abstimmung im Hinblick auf die vereinbarten strategischen Ziele eine hohe Priorität genießt. Nach den zuvor vorherrschenden zahlreichen Einzelmaßnahmen, weitgehend ungebündelt und ohne Vernetzung, folgt die Organisationsstruktur nun dem Motto „Neues gemeinsam erarbeiten und gestalten“. Für die Umsetzung des Zieles der kinderfreundlichsten Stadt Deutschlands wurde zudem eine neue Stelle für Koordination geschaffen, welche eine interne Schnittstelle zwischen allen Dezernaten, Fachämtern und Fachausschüssen bildet.

Neben den strategischen Zielsetzungen und deren Umsetzung durch die verschiedenen Gremien der Verwaltung gibt es wichtige strategische Netzwerke außerhalb der Verwaltung, die sich für die Verbesserung der Kinder- und Familienfreundlichkeit in Kiel einsetzen. Dazu gehört die Initiative „Familienfreundlichkeit als Standortfaktor – Initiative für ein familienfreundliches Kiel“. Auf der Umsetzungsebene (Projekt- und operative Netzwerke) gibt es vielfältige Akteure, die sich um die Verbesserung

der Lebenssituation von Kindern, Jugendlichen und ihren Familien in einzelnen Stadtteilen kümmern. Dazu gehören z. B. das Sozialraum-Netzwerk/Stadtteilkonferenzen, das Programm Soziale Stadt und deren Umsetzungsinstanzen, die Förderung als Modellvorhaben im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“ sowie die Initiative für ein Mehrgenerationenhaus in einem der belasteten Wohnquartiere (Gaarden).

# Strategien und Aktionsfelder für das Wohnen von Familien in der Stadt

## Erfolgsbedingungen und Steuerung der kommunalen familienorientierten Stadt- und Wohnungspolitik

### Persönliches Engagement und Querschnittsorientierung

Familienorientierte Stadt- und Wohnungspolitik ist Querschnittspolitik. Es gibt nicht den „einen“ zentralen Ansatzpunkt zur Erhöhung der Familienfreundlichkeit der Städte. Da die Verwaltung nach Fachressorts organisiert ist, besteht die Gefahr, dass Querschnittsthemen an Ressortgrenzen scheitern. Insofern erfordert die familienorientierte Stadt- und Wohnungspolitik einen ressortübergreifenden Ansatz. Wie die Beispielstädte zeigen, muss dies nicht immer mit einer Verankerung beim Oberbürgermeister verbunden sein, wenngleich dies vorteilhaft erscheint. Die größten Fortschritte wurden in den Städten erzielt, in denen sich der Oberbürgermeister persönlich für das Thema engagiert (z. B. Erlangen, Kiel, Fulda, Würzburg).

Das Wesen der Querschnittsorientierung liegt darin, in engem Dialog mit den umsetzungsorientierten Fachressorts familien- und kinderspezifischen Belangen Beachtung zu verschaffen und entsprechende Projekte in den Fachressorts anzulegen. In den untersuchten Städten wurde hierzu in der Regel eine, je nach Stadt unterschiedlich ausgestattete, Koordinierungsstelle eingerichtet. Wenn in der Querschnittsorientierung etwas erreicht werden soll, ist die Koordination im Sinne einer Vermeidung von Reibungsverlusten zu wenig. Familienpolitisch voran zu kommen, bedeutet vor allem im Dialog mit den Zuständigen neue Maßnahmen zu entwickeln. Dies erfordert den Rückhalt der politischen Spitze und in der Alltagskommunikation mit den Fachressorts vor allem die nötige Sensibilität für die Belange des jeweiligen

Ressorts. Eine querschnittsorientierte Koordinierungsstelle darf nicht als „Aufpasser“ oder als verlängerter Arm des Oberbürgermeisters wahrgenommen werden, um erfolgreich zu sein. Die Nähe zur Spitze ist jedoch wichtig, um die Bedeutung des Themas nach Innen und nach Außen zu kommunizieren oder im Konfliktfall Entscheidungen herbeiführen zu können. Auch sichert die Einrichtung einer Stabstelle die nötige Unabhängigkeit von einzelnen Ressorts und Neutralität (Bsp. Erlangen, Würzburg, Kiel).

Aus der Mittlerstellung zwischen Stadtspitze und Fachressorts entsteht die zentrale Aufgabe der Koordinierungsstellen. Dabei sind die gefragten Qualitäten kaum in einer einfachen Stellenbeschreibung festzuhalten. Die resultierende Gratwanderung erfordert neben fachlichen Kenntnissen Erfahrung in der Moderation, Kommunikation und Motivation der Beteiligten sowie eine entsprechende persönliche Qualifikation. Entscheidend ist dabei, dass ein hohes fachliches Engagement und Durchhaltevermögen trotz der Nähe zur Stadtspitze als sachorientiert erkennbar wird. Kleinere Städte profitieren hier von einer größeren Nähe der einzelnen Ressorts zueinander. Der kurze Dienstweg ermöglicht dort weitaus einfacher eine fachübergreifende Abstimmung und Koordination als in großen und weniger überschaubaren Verwaltungen.

### Strategische Fokussierung und Einsatz von Steuerungs- und Evaluationstechniken

Bereits das persönliche Engagement der Stadtspitze bzw. des Oberbürgermeisters verdeutlicht, dass aus Kapazitätsgründen an dieser Stelle eine strategische Fokussierung oder Konzentration erforderlich ist. Dies ist im kommunalpolitischen Alltag eine besondere Hürde, denn es gibt immer eine Vielzahl von Interessen und Gruppen zu bedienen, so dass eine Nei-

gung entsteht, eine große Vielfalt von Zielen (zum Teil trotz innerer Widersprüche zwischen den Zielen) gleichberechtigt nebeneinander zu stellen. In den untersuchten Städten wird demgegenüber deutlich, dass eine klare strategische Fokussierung auf ein Thema (hier Familien) fast zwingend ist, um wirklich gemeinsame Anstrengungen über die Grenzen von Politik und Verwaltung bis hin zu externen Akteuren zu erzeugen und im Ergebnis spürbare Veränderungen einzuleiten. Dort, wo die strategische Fokussierung in den Untersuchungsstädten bislang nicht ausreichend erkennbar ist, wird sie von den interviewten Protagonisten der familienorientierten Stadt- und Wohnungspolitik eingefordert.

Die strategische Fokussierung kann je nach Stadt ganz unterschiedliche Ausprägungen annehmen. In den kleineren Großstädten findet sie vor allem in den Köpfen des Stadtoberhauptes statt. Im Sinne der Steuerung reicht es offenbar, wenn der Oberbürgermeister durch sein persönliches Engagement konsequent eine familienpolitische Linie verfolgt. Dieser Eindruck ist insbesondere in Erlangen und Kiel entstanden. In den kleineren Großstädten ist das Eigenleben der Verwaltungen und politischer Strömungen (zumindest bei absehbar zuverlässigen Mehrheiten) scheinbar noch ohne abstrakte Steuerungstechniken zu beherrschen. Allerdings kommen auch hier Steuerungstechniken zum Einsatz. Dabei reicht offenbar die Verbindlichkeit konkreter Vereinbarungen, die unter Vorsitz des Oberbürgermeisters in den Dienstbesprechungen erzielt wurden. Die Steuerung erfolgt durch konsequentes Nachverfolgen und Nachhalten in den Folgeterminen (z. B. Erlangen, Fulda, Hamburg). Einfache Monitoringsysteme können dabei die Fortschritte oder auch entstehende Schwierigkeiten dokumentieren, wie dies zum Beispiel in Kiel auf der Basis eines Indikatorenkatalogs erfolgt.

Mit der Stadtgröße entsteht eine politische und administrative Unübersichtlichkeit, in der sich ein Eigenleben entfalten kann, so dass der gemeinsame Nenner (familienorientierte

Stadtpolitik) sich nicht ohne weiteres durchsetzen kann. Hier setzt die strategische Fokussierung Vorarbeiten und besondere Arbeitstechniken voraus. Hierzu gehört der Prozess einer querschnittsorientierten Zielfindung (mit den dazugehörigen Instrumenten/Maßnahmen), die darauf basierende Entwicklung von Zielvorgaben und schließlich die Kontrolle der Zielerreichung, was wiederum eine Operationalisierung und den Aufbau entsprechender Monitoringsysteme erfordert. Mit dem Aufbau eines solchen Monitoringsystems ist zurzeit der Vergleichsring der Kommunalen Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsvereinfachung (KGSt) beschäftigt, an dem u. a. die Städte Erlangen, Kiel und Wolfsburg teilnehmen.

### Externe Anstöße kompensieren Selbststeuerungsdefizite

Die familienorientierte Stadt- und Wohnungspolitik kann nicht losgelöst von der gesellschaftlichen familienpolitischen Debatte betrachtet werden. Das kommunale Engagement leitet sich vielfach hieraus ab. Allerdings scheinen die Anstöße aus diesen Debatten häufig nicht auszureichen, um tatsächlich Veränderungen einzuleiten. Mit Ausnahme der großen Großstädte (Frankfurt/M. und Hamburg) und der seit langem familienpolitisch orientierten Stadt Fulda (allerdings hatte auch hier das Internationale Jahr des Kindes 1979 eine verstärkende Funktion) waren jeweils externe Anstöße als Auslöser für ein besonderes familienpolitisches Engagement (mit-)entscheidend. Hierzu zählen:

- Landes- oder Bundeswettbewerbe zum Thema Familien- und Kinderfreundlichkeit (nicht zufällig sind mit Aachen und Würzburg zwei der im Rahmen dieser Studie ausgewählten Städte Sieger eines entsprechenden Bundeswettbewerbs in den 1990er Jahren),
- Realisierungswettbewerbe und Modellvorhaben so wie des im Jahr 2006 durchgeführten Bundeswettbewerbs zum Aufbau von Mehrgenerationenhäusern (Bsp. Mainz) oder der Wettbewerb zur modellhaften Erprobung von

Familienzentren in Nordrhein-Westfalen (Bsp. Aachen). In diese Richtung wirkt auch das ExWoSt-Vorhaben des BMVBS/BBSR „IFAS“.

- Sonstige Bundes- und Landesinitiativen wie die Lokalen Bündnisse für Familien, die im Grundsatz nur eine Programmatik liefern und geringfügige Unterstützungsleistungen in Organisationsfragen mobilisieren.
- Rankings (z. B. in öffentlichkeitswirksamen Zeitschriften) oder interkommunale Vergleichsringe/Benchmarks (z. B. Erlangen, Kiel), die im günstigen Fall auf vorhandene Stärken aufmerksam oder im ungünstigen Fall entsprechenden Nachholbedarf sichtbar machen (z. B. Kiel).
- Gesetzliche Vorgaben wie zum Beispiel der Rechtsanspruch auf einen Kindergartenplatz oder die flächendeckende Einführung von Ganztagschulen.
- Studien, welche mit ihren Ergebnissen neue Denk- und Sichtweisen etablieren (z. B. Mainz).
- Wechsel und/oder sonstige individuelle Auslöser für eine Neuorientierung in der politischen Spitze (z. B. Kiel)

Diese externen Anstöße wirken besonders günstig, wenn sie auf eine latente Bereitschaft zum Engagement stoßen, die auf der Basis bisheriger kommunalpolitischer Diskussionen entstanden ist (z. B. Kiel). Die insgesamt hohe Bedeutung der familienpolitischen Mobilisierung von Außen verdeutlicht eine gravierende Schwäche der Städte. Offenbar reicht die eigene analytisch-konzeptionelle Kraft häufig nicht aus, spezifische Schwächen zu erkennen, hieraus Ziele und schließlich auch umsetzbare Maßnahmen abzuleiten. Die Selbststeuerungskräfte selbst mittlerer Großstädte sind oftmals nicht ausreichend. Umso wichtiger sind das persönliche Engagement von Einzelnen und die Anstöße von Außen.

## Externe Partner und schnelle Erfolge

Die familienorientierte Stadt- und Wohnungspolitik ist wie viele andere Politikfelder heute auf externe Partner angewiesen. Dies kann – wie die Erfahrungen aus den untersuchten Städten zeigen – ganz unterschiedliche Formen und Funktionen annehmen:

- Externe Partner können die Städte herausfordern, indem sie öffentliches Engagement einfordern und auf wichtige Zusammenhänge aufmerksam machen.
- Externe Partner können sich im eigenen Interesse engagieren und Maßnahmen mitfinanzieren oder ideell mittragen (Unternehmenssponsoring, Schirmherrschaften etc.).
- Externe Partner können letztlich durch den Aufbau familienfreundlicher Strukturen (z. B. Work-Life-Balance, Kindereinrichtungen) mit gutem Beispiel vorangehen.

Die Programmatik der lokalen Bündnisse für Familie zielt in besonderer Weise in diese Richtung. Dies spiegelt sich in unterschiedlicher Intensität in allen untersuchten Städten wider. Der Einbezug externer Partner ermöglicht und zwingt zugleich zu schnellen Erfolgen, denn ohne absehbare Erfolge ist die freiwillige Mitarbeit Externer nicht zu mobilisieren. Auf der anderen Seite ist die Arbeitsweise von beteiligten Unternehmen oft zielgerichteter und umsetzungsorientierter als die Arbeitsweise der Kommunalverwaltung.

## „Marktforschung“ zu familienspezifischen Themen

In allen Städten hat sich gezeigt, dass konkrete empirische Studien zur Wohn- und Lebenssituation und den Wünschen der Familien eine hohe Bedeutung für die Mobilisierung und die konzeptionelle Ausrichtung der familienorientierten Stadt- und Wohnungspolitik haben können. So waren die Wohnungsmarktstudien in Mainz oder Aachen Ausgangspunkt einer Neuausrichtung der wohnungsmarktorientierten Stadtplanung. Ein ähnlicher Stellenwert

wird entsprechenden Studien in Hamburg und Kiel beigemessen. Besonders die häufig durchgeführten Wanderungsmotivuntersuchungen haben mit Blick auf die Familien positive Wirkung gezeigt.

Darüber hinaus hat die Bedarfsermittlung für familienspezifische Dienstleistungen (z. B. Öffnungszeiten von Betreuungseinrichtungen, Akzeptanz pädagogischer Konzepte, Erfahrungen und Bewertung von vorhandenen Angeboten) und umfassende Befragungen zur Lebenssituation (z. B. kommunale Familienberichte) – wenn es denn entsprechende Ergebnisse gab – jeweils einen hohen Beitrag zur Politikformulierung geleistet. Oft beklagten die befragten Verwaltungsexperten, dass keine Mittel für derartige Analysen mobilisiert werden konnten und die Städte insofern auf externe Partner angewiesen sind. Lediglich bei Themen mit hoher politischer Brisanz können die erforderlichen Haushaltsmittel mobilisiert werden.

## Eckpunkte einer wohnungs-politischen Strategie für Familien in der Stadt

### Vorhandene Präferenzen für die Stadt mit einem verbesserten Angebot bedienen

Städte können in hohem Maße attraktiv sein. In ihnen verdichtet sich eine Vielzahl von Angeboten (Einzelhandel, Freizeit, Arbeitsplätze, Wohnungen) in zum Teil sehr qualitativ hochwertigen Gebieten. Bauland und Wohnungen sind darum in den Städten in der Regel deutlich teurer als im Umland. Vielfach sind es die manchmal besonders dichten gründerzeitlichen Altbauquartiere, die mit Abstand die höchste Beliebtheit und die höchsten Preise erzielen. Die hohen Preise drücken dabei lediglich aus, dass die Haushalte angesichts der empfundenen Qualität bereit sind, hohe Beträge für das Wohnen in diesen Quartieren aufzubringen. Die hohen Preise nötigen ihnen dabei oft Verzicht in anderen Ausgaben- oder Konsumbereichen ab. Nimmt man die Zahlungsbereitschaft der Haushalte als

Maßstab, hat die Stadt nach wie vor einen Qualitätsvorsprung gegenüber dem Umland.<sup>37</sup>

Die Gründe für die derzeit zwar abgeschwächte, aber dennoch anhaltende Abwanderung von Familien in das Umland liegen überwiegend in der Verfügbarkeit von familiene geeigneten Bauformen und an deren Finanzierbarkeit (vgl. Kapitel „Wohn- und Lebensbedingungen in den Städten“). Deshalb ist eine Verbesserung der Angebotssituation für die Familien die entscheidende Stellschraube einer städtischen Strategie. Eine an den Familien orientierte städtische Wohnungspolitik startet von der günstigen Voraussetzung, die Familien nicht erst von den Qualitäten der Stadt überzeugen zu müssen.<sup>38</sup> Es geht weniger um das Marketing, sondern vielmehr um eine Weiterentwicklung und Verbesserung des Angebotes.

### Das Preis-Leistungs-Verhältnis am Wohnungsmarkt verbessern

Die pauschale Beschreibung der städtischen Vorzüge trifft nicht gleichermaßen auf alle Städte und alle Quartiere zu. In den Städten mit einer geringen Zustimmung sagen immerhin ca. 40% der Abwanderer, dass sie lieber in der Stadt geblieben wären. Die Unterschiede zwischen den Städten und den Quartieren sind zu offensichtlich, um zu identischen Bewertungen und Wohnstandortentscheidungen zu führen. Einmal ist dabei der Preisgradient wichtig. Einige Großstädte sind in ihren eigenen Randlagen bereits auf Umlandpreisniveau. Andere Großstädte beeinflussen mit ihrem Preisniveau ganz erheblich die Umlandstandorte.

Das Preisniveau ist jedoch nur für die Haushalte die allein entscheidende Größe, die nur an einem preisgünstigen Standort (z. B. im Umland) eine familiene geeignete Wohnung finanzieren können. In Hochpreisstädten wie Köln, Frankfurt/M., München oder auch Freiburg und Heidelberg ist ihr Anteil vergleichsweise hoch. In Regionen mit insgesamt niedrigeren Preisen für das Wohnen bzw. Wohneigentum und geringen Preisunterschieden zwischen

Stadt und Umland werden Qualitätsunterschiede wichtiger: Wer die Wahl hat, entscheidet sich für das bessere Preis-Leistungs-Verhältnis. Die Qualität einer Wohnung oder eines Hauses wird dabei zugleich von der Qualität des Standortes und des unmittelbaren Wohnumfeldes beeinflusst. Von daher geht es im Sinne der mehrheitlich preissensiblen und knapp kalkulierenden Familien darum, die Preise für das Wohnen zu dämpfen und zugleich mehr Qualität fürs Geld zu mobilisieren.

### Unterschiedliche Zahlungsbereitschaften und Qualitätserwartungen: Ausdifferenzierung des Angebotes erforderlich

Familien sind hinsichtlich der unterschiedlichen Haushaltstypen (Familiengrößen, Alleinerziehende, Patchwork, Alleinverdiener/Doppelverdiener etc.), bezüglich der Finanzkraft, der damit verbundenen Zahlungsbereitschaft für das Wohnen und der daran gekoppelten Qualitätserwartungen vielfältig. Die Qualitätserwartungen spiegeln dabei Erfahrungen am regionalen Markt wider: Wer in München 300 000 € ausgeben will oder kann, weiß sehr gut, dass er etwas anderes bekommt als in anderen Großstädten für den gleichen Betrag möglich wäre.

Darüber hinaus gibt es auch bei den Familien unterschiedliche Orientierungen in Bezug auf Architekturstile und städtebauliche Konstellationen. Während die einen Haushalte erkennbar urbane Quartiere vorziehen, favorisieren die anderen Haushalte den Kontakt zur Landschaft. Manche Familien neigen dazu, sich eher auf sich zurück zu ziehen, andere genießen das Leben mit und in der Nachbarschaft. Die Vielfalt der Familien sollte, damit die Stadt eine große Bandbreite und damit auch Zahl von Familien ansprechen kann, mit einer Vielfalt der Angebote beantwortet werden. Die Unterschiedlichkeit der Familien sollte sich in den Unterschieden der Bauformen bzw. Angebote spiegeln. Dies dürfte eine besonders wichtige Grundregel für einen familienfreundlichen Wohnungsmarkt in der Stadt sein.

Oftmals ist insbesondere der Einfamilienhausmarkt eindimensional ausgerichtet. Das Gros der angebotenen Neubauobjekte bewegt sich in einem engen Preis- und Qualitätskorridor. Einfamilienhäuser wurden bislang eher in Randlagen als Reihen- oder Doppelhäuser angeboten, wobei der Einstiegspreis für das einfache Neubaureihenhaus in vielen Städten bereits über 250 000 € liegt.<sup>39</sup> Auch im oberen Qualitätsspektrum ist der Markt nicht ausreichend besetzt. Die Doppelhaushälfte bildete lange Zeit die qualitative Spitze der städtischen Einfamilienhausmärkte. In der Konsequenz dieser Einengung konnten viele Haushalte nicht richtig bedient werden. Um überhaupt in die Einstiegsklasse des städtischen Einfamilienhausmarktes zu kommen, sind entweder Erbschaften oder gehobeneres Einkommen erforderlich. Die hohen Einkommen korrelieren bei den Haushalten – und was genauso bedeutsam ist, in der peer group – mit bestimmten Erwartungen an den gesamten Lebens- und Konsumstil. Dies reicht von der Kinderkleidung über Pkw und Freizeitaktivitäten bis hin zum Urlaub. In dieses hochwertige Konsumschema fügt sich das noch finanzierbare einfache Reihenhaus an einem zweitklassigen Standort nur schwer oder gar nicht ein. Ein großer Teil der Erwerber in derartigen Gebieten beschreibt den Erwerb als pragmatische Übergangslösung („Lebensabschnittserwerber“). Eine ebenso große Gruppe weicht in das Umland aus oder gibt sich mit der bisherigen Lösung zufrieden. Es fehlt daher bereits an einfachen Objekten mit günstigeren Einstiegspreisen. Viele Städte haben sich bislang gescheut, das Luxussegment mit einem entsprechenden Bauland- und Grundstücksangebot gezielt zu entwickeln.

In den letzten Jahren wurde die beschriebene Einseitigkeit zum Teil aufgebrochen. Verschiedene Städte bemühen sich mit Blick auf die Einkommensteuerbeteiligung der Gemeinden gezielt und erfolgreich, Grundstücke für hochwertige Einfamilienhäuser zu entwickeln (z. B. Karlsruhe), um wohlhabende Abwanderer und Steuerzahler anzusprechen. Aus verschiedenen Richtungen gibt es Bemühungen zur Ausdiffe-

renzung des Einfamilienhausmarktes, wobei auch urbane und dichte Formen, zum Teil mit einer anderen Architektursprache, entwickelt werden (z. B. Stadthäuser, Gartenhofhäuser, Kettenhäuser). Oftmals sind dabei die Baugruppen die Innovationstreiber (z. B. Leipzig, Karlsruhe, Hamburg). Nicht zuletzt gibt es erfolgreiche Ansätze, in eher problematischen Lagen sehr preiswerte Reihenhäuser zu realisieren (z. B. im Bonner Stadtteil Tannenbusch zu einem Einstiegspreis knapp über 100 000 €). Die begonnene Ausdifferenzierung und Ausweitung des Angebotes an familienfreundlichen Bauformen kann die Städte insgesamt familienfreundlicher machen und Umlandwanderungen begrenzen. Die derzeit diskutierte Renaissance der Städte ist in Teilen auf eine Verbesserung der Angebotsverhältnisse zurückzuführen.

### Kleinräumig anreichern

Insbesondere ältere Menschen und Familien haben – sofern nicht schwerwiegende Probleme wie z. B. Sicherheitsprobleme oder gravierende Schwächen in den Schulen vorhanden sind – eine besonders hohe Bindung an ihr Wohnquartier. Bei den Familien entsteht dies u. a. aus einer Vielzahl von Kontakten untereinander, zu Freunden der Kinder sowie zu Schulen und Kindergärten etc.. Diese hohe Bindung drückt sich auch in den entsprechenden Befragungen zu den Umzugsmotiven aus. Die meisten Haushalte und Familien suchen eine Wohnung im direkten Umfeld der bisherigen Wohnung. Schon ein Umzug in einen anderen Stadtteil kann die bisherigen Kontakte und Beziehungen entwerten und dementsprechend als Verlust empfunden werden.

Dieses kleinräumige Optimierungsverhalten in der Suche nach einer familieneigneten Wohnung steht im Kontrast zu den oftmals homogenen Stadtstrukturen. Ein Gebiet mit Zeilenbauten der 50er und 60er Jahre bietet keine familientauglichen Wohnungen und erst recht keine Einfamilienhäuser. Die Familie, die hier wohnt, wird die punktuell am Rand dieser Siedlungen liegenden Objekte in der Regel nicht

finanzieren können, weil sie aufgrund der innerstädtischen Lage und der Knappheit besonders hohe Preise erzielen. Die relativ gut gestellten jungen Familien wohnen möglicherweise in den besseren, oftmals gründerzeitlichen Quartieren und sind ebenfalls nicht in der Lage hier eine der raren Familienwohnungen oder Einfamilienhäuser zu finanzieren. Im Statusquo weichen die Familien beim Übergang zur Familienwohnung in ein schlechteres Quartier aus. Dabei verstärken sich die geringe Verfügbarkeit und die daraus resultierenden Preise für Einfamilienhäuser oder Familienwohnungen gegenseitig.

Als Konsequenz aus dieser Erfahrung sind homogene Bestandsquartiere aufzubrechen und verstärkt mit Familienwohnungen anzureichern. Dies ist von Vorteil für die dort lebenden Familien und trägt im Idealfall zur Stabilisierung der Quartiere bei. Insbesondere in problematischen Nachbarschaften führt der Wegzug der Familien zu einer sozialstrukturellen Auszehrung, weil es vornehmlich die stabileren und wirtschaftlich stärkeren Familien sind, die den Umzug an einen anderen Standort finanzieren können. Allerdings reicht es mit Blick auf diese Quartiere oftmals nicht aus, Einfamilienhäuser in die Quartiere zu integrieren. Voraussetzung dieser wohnungs- oder immobilienwirtschaftlichen Aufwertung ist zugleich eine soziale Entwicklung. Der Familienwegzug aus diesen Quartieren dürfte vielfach mit überforderten Schulen in Zusammenhang stehen, so dass die aufstiegsorientierten Eltern lebenslang wirksame Defizite befürchten.

### Familienfreundlichkeit in Neubau oder Bestand?

Viele städtische Bestandsquartiere haben aus ihren Lage-, Umfeld- und Versorgungsqualitäten heraus eine hohe Familieneignung, obwohl die unterschiedlichen Bestandsquartiere keine besondere Konzentration von Familien aufweisen. Am Beispiel der Stadt Gelsenkirchen zeigt sich stellvertretend für andere Städte, dass die unterschiedliche Charakteristik der Bestands-

siedlungen sehr wenig Einfluss auf die Konzentration von Kindern bzw. Familien hat (siehe Abbildung 21).

Für Familien sind gut geeignete Bestände oft durch andere Haushalte blockiert. Familien können nur in sehr begrenztem Umfang nachrücken. Im Umzugsfall sind die Wohnungen in der Regel auch für andere Haushaltstypen attraktiv, so dass der Familiennachzug gebremst bleibt oder die Familien aufgrund ihrer Preis-sensibilität gar „wegkonkurriert“ werden.

Anders sieht dies in Neubauquartieren aus. Hier werden in Einfamilienhausgebieten leicht Familienanteile von 70 % und mehr erreicht. Die Neubauquartiere des Einfamilienhausbaus ziehen Familien aus den benachbarten Quartieren und Stadtteilen an. Dieses Ausweichen auf Neubauangebote findet man dagegen seltener in Quartieren des Geschosswohnungsneubaus. So hat die Stadt Köln für den Neubaujahrgang 2004 ermittelt, dass der Geschosswohnungsneubau zu zwei Dritteln von Ein- und Zweipersonenhaushalten bezogen wird, die Einfamili-

enhäuser jedoch zu fast 70 % von Haushalten mit drei oder mehr Personen.<sup>40</sup>

Das Ausweichen auf Neubauquartiere zeigt, dass die Familien in den Bestandsquartieren in der Regel nicht die passenden Angebote finden. Die vergleichsweise geringe Akzeptanz von Etagenwohnungen offenbart zudem, dass die Präferenz für Einfamilienhäuser bei Familien stark ausgeprägt ist. Von daher ist die Ergänzung der städtebaulichen Strukturen um Einfamilienhäuser im Neubau eine wichtige Aufgabe in der familienorientierten Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung.

Den bisherigen Ergebnissen folgend scheint es zunächst besonders ertragreich zu sein, die vorhandenen Bestandsquartiere entsprechend umzubauen, etwa durch Nachverdichtung oder durch Abriss-Neubau. Diese Idealvorstellung stößt sich in der Realität an der Trägheit der Bestände. Am ehesten bieten noch die Brachen Potenziale für einen familienorientierten Stadtumbau. Doch auch hier erzwingen hohe Grund-

## 21 | Kinderanteil in Stadtraumtypen in Gelsenkirchen

Stadtraumtyp	Kinderanteil unter 15 Jahren in % (arithm. Mittel)
Innerstädtische Baublöcke (Quartiere der Gründer- und Vorkriegszeit mit Mischnutzung)	15,4
Werks- und Genossenschaftssiedlungen (einheitlich geplante Wohnquartiere der Gründer- und Vorkriegszeit)	16,7
Einfamilienhausgebiete der Gründer- und Vorkriegszeit	k.A.
Wiederaufbau-Ensembles (auf altem Stadtgrundriss und in geschlossener Bauweise)	13,8
Siedlungen des sozialen Wohnungsbaus der 50er Jahre	14,6
Siedlungen des sozialen Wohnungsbaus der 60er Jahre	15,0
Geschosswohnungsbau der 70er Jahre	14,0
Einfamilienhausgebiete der 50er, 60er und 70er Jahre	12,9
Geschosswohnungsanlagen seit den 80er Jahren	18,2
Einfamilienhausgebiete seit den 80er Jahren	14,3

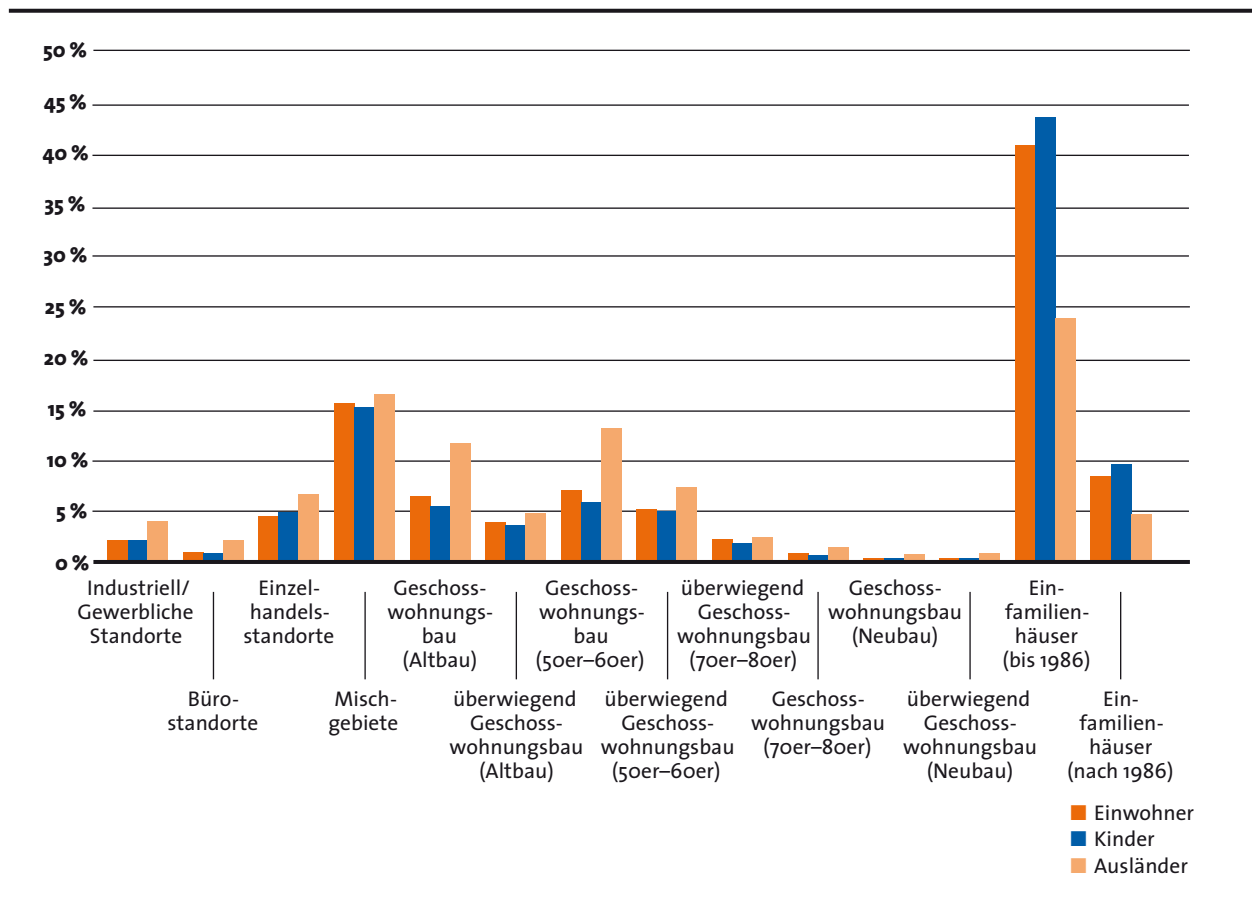
stückskosten aus der Revitalisierung oftmals hohe Baudichten und entsprechende Geschosswohnungsanteile für eine kaufkräftige Klientel. Fast alle Filetgrundstücke der Innenstadtentwicklung auf Brachen werden nach wie vor dominant für andere Zielgruppen entwickelt. Die kleinen Einfamilienhausanteile der Hafencity in Hamburg oder des Güterbahnhofes in Düsseldorf-Pempelfort sprechen zwar Familien an, zielen dabei jedoch mit Preisen von 400 000 € und mehr<sup>41</sup> nicht auf die „Normalfamilie“<sup>42</sup>. Die Brachen in zweitrangigen Lagequalitäten haben oft Mobilisierungsprobleme, weil die zu erwartenden Erlöse der Wohnungen nicht die hohen Grundstückskosten tragen.

Der Umbau von bestehenden Siedlungen kommt in den Schrumpfungszonen indes in der Folge der absehbaren Vermarktungsprobleme in Gang. Hier werden im Einzelfall

quartiersbezogen Teilabriss vorgenommen und familientaugliche Ersatzbauten geschaffen (z. B. Essen-Vogelheim oder Bochum-Grumme). In den Wachstumsregionen ohne spürbare Vermarktungsprobleme und Leerstände herrscht hingegen in dieser Hinsicht Stillstand. Die Eigentümer sehen angesichts der Vollvermietung und der absehbaren Preissteigerung unter Beibehaltung des Status-quo ausreichend Ertragspotenziale.<sup>43</sup>

Normativ ist der Entwicklung von Siedlungsflächen im Bestand oberste Priorität einzuräumen. Der oftmals artikulierte politisch-planerische Konsens richtet sich dementsprechend auf die Innenentwicklung. Eine kritische Analyse zeigt jedoch, dass erhebliche Mobilisierungshemmnisse bestehen und bei weitem nicht die erforderlichen Mengen mobilisiert werden können. Die Märkte brauchen mit Blick auf die

22 | Verteilung der Einwohner, Ausländer und Kinder (unter 14 Jahre) nach Wohnquartierstypen, Deutschland insgesamt<sup>44</sup>



Quelle: empirica-Quartiersdatendank, Infas Geodaten

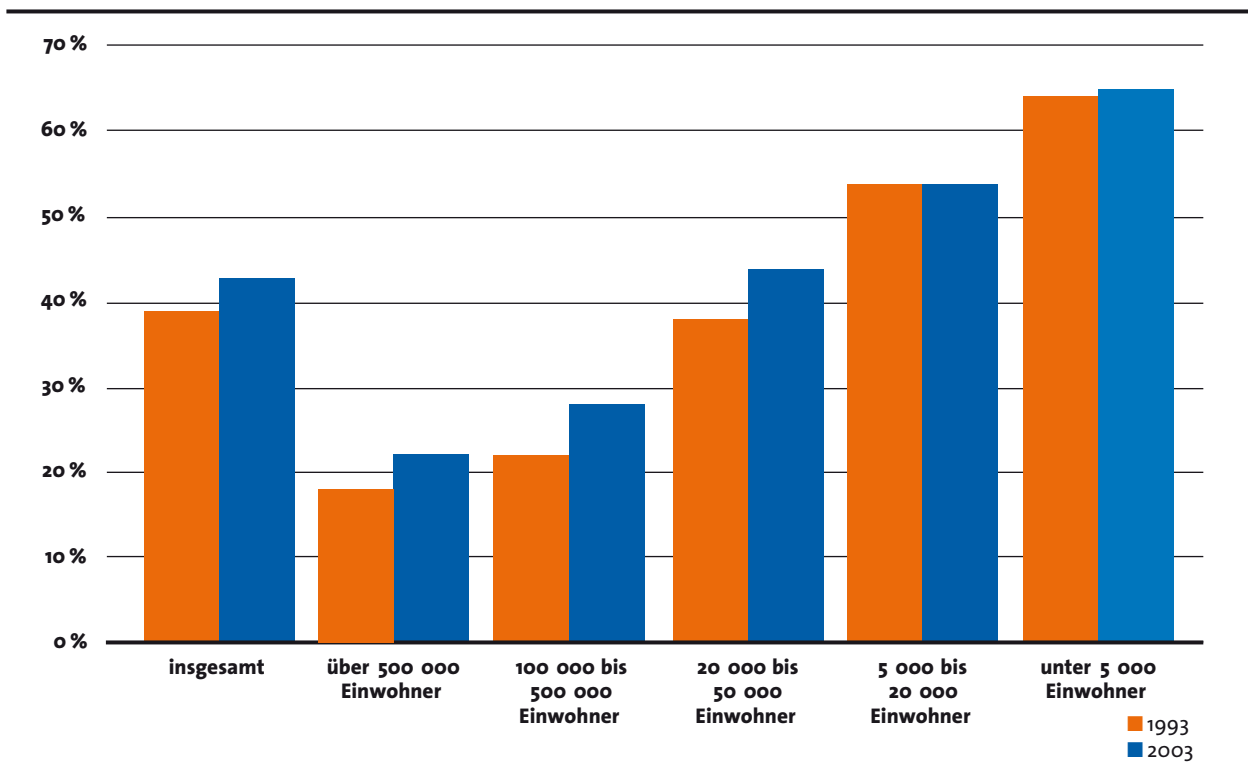
Familien eine quantitative Entlastung durch entsprechende Mengen an Wohneinheiten bzw. Bauland, um den Weg in die Preisdämpfung und einen qualitätstreibenden Wettbewerb zu finden. Diese Argumentation deckt sich mit den empirischen Befunden dieser Studie: Die messbaren Erfolge in der verstärkten Bindung von Familien in der Stadt finden sich ausschließlich in Städten, die eine sehr offensive und auf Einfamilienhäuser ausgerichtete Baulandpolitik betreiben.

### Fördertechnische Gleichbehandlung von Eigentum und Miete

Innerhalb Deutschlands gibt es trotz der hohen Präferenz für das Wohneigentum starke Stadt-Land-Unterschiede in der Wohneigentumsquote (siehe Abbildung 23). Insbesondere die großen Städte haben in dieser Hinsicht einen Nachholbedarf.

Nachdem die finanzielle Förderung des Wohnungsbaus sowohl auf der Wohneigentumsseite (Eigenheimzulage) wie auch auf der Mietwohnungsseite (insbesondere degressive Afa) weitgehend reduziert wurde, zeigt sich eine deutliche Verlagerung auf den selbstnutzerorientierten Wohnungsbau. Dies entspricht eher den Präferenzen der Haushalte. Entscheidend ist jedoch, ob die Haushalte ihre Präferenzen für Wohneigentum oder Miete am Markt wirklich durchsetzen können oder ob Angebotshemmnisse in einem Teilbereich vorliegen. Nach dem Rückgang der Förderung ist in beiden Segmenten umso sensibler die Frage zu stellen, ob vorhandene Investitionshemmnisse abgebaut werden können. Im Bereich des Wohneigentums sind dabei insbesondere die Transaktionskosten in den Blick zu nehmen.<sup>45</sup> Im Bereich des Mietwohnungsbaus sind dies vor allem die Regelungen des Mieterschutzes.

23 | Wohneigentumsquote nach Stadt- bzw. Gemeindegröße



Quelle: empirica, Statistisches Bundesamt/LBS Research

## Familienorientierter Stadtumbau als Langfristige Aufgabe

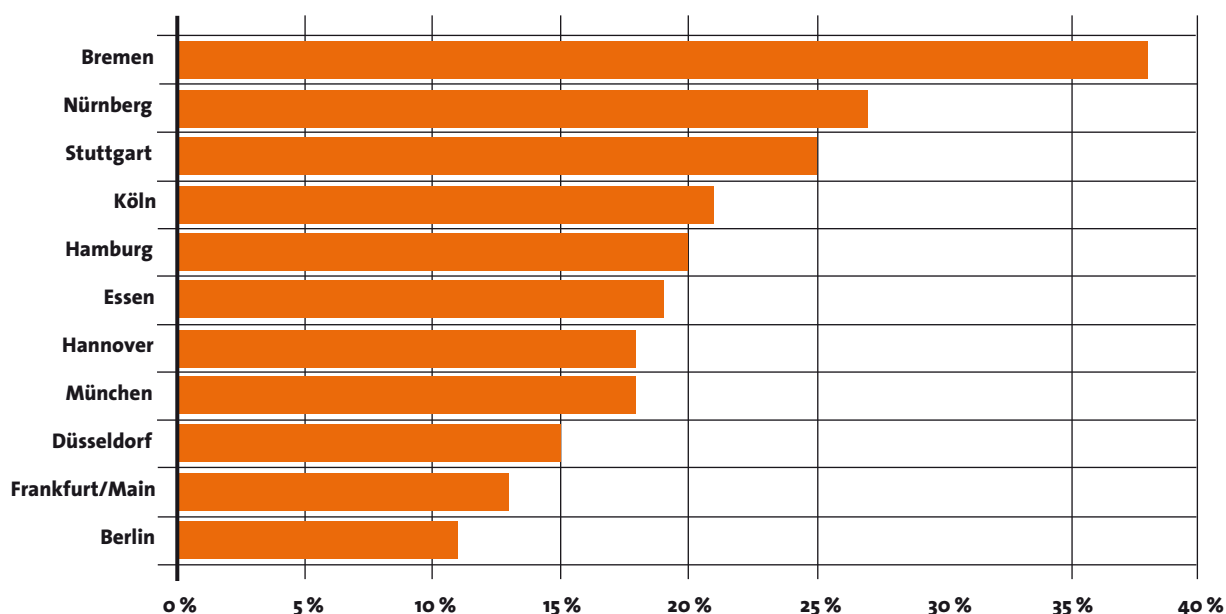
Die Familienfeindlichkeit der Großstädte bzw. der großstädtischen Wohnungsmärkte ist das Ergebnis eines langfristig einseitig geprägten Wohnungsmarktes, bei dem der Geschosswohnungsbau dominiert.

Die Präferenzen von Familien stehen dabei im deutlichen Kontrast zum großstädtischen Wohnungsbau der vergangenen Dekaden. Überschaubare und intime Stadträume und die Dominanz kleiner Häuser (Einfamilienhäuser bzw. kleine Mehrfamilienhäuser) wären familien- und zugleich auch alten- und eigentumsfreundlich. Ein städtisches Einfamilienhaus sollte keine Kopie der Lösungen aus Suburbia oder der Lösung vom Stadtrand sein. Vielmehr geht es darum, das Einfamilienhaus stadtverträglich zu machen und Individualität, Privatheit, eine repräsentativ und positiv auf den öffentlichen Raum wirkende Fassade und einen abgestuften Übergang in den öffentlichen Raum (Vorgärten) bei hoher Dichte in eine vernünftige Balance miteinander zu bringen. In vielen Städten ent-

stehen derzeit entsprechende Lösungen, die oftmals von privaten Baugruppen entwickelt werden.

Überall dort, wo sich Chancen bieten, Städte entsprechend zu ergänzen oder auch auf bestehenden Flächen umzubauen, sollten sie genutzt werden. Dabei ist die Ausgangssituation in schrumpfenden Städten eine andere als in wachsenden Städten. Die Vermietbarkeit relativ unattraktiver Bestände in engen, wachsenden Märkten lähmt hier die Stadtverwandlung. Es bieten sich aber Chancen in der inneren (Brachen etc.) und äußeren Stadterweiterung. In den schrumpfenden Städten wird viel deutlicher sichtbar, dass die weniger attraktiven Bestände künftig keine Mieter mehr finden werden bzw. die Nachfrage zurückgehen wird. Entsprechend größer ist die Bereitschaft einer Anpassung an die vorhandenen Präferenzen der Nachfrage. Ein politisch gewollter Stadtumbau wird hier wahrscheinlich viel intensiver von den Märkten unterstützt und dabei in die vorhandenen Bestände eingreifen.

24 | Wohneigentumsquoten ausgewählter Städte



## Die Schlüsselstellung der Planungs- und Baulandpolitik

Die erforderliche Preisdämpfung setzt ein reichhaltiges Baulandangebot voraus

Familien sind in ihrer Wohnstandortwahl trotz aller Standorttreue sehr qualitäts- und preissensibel. Die geringeren Äquivalenzeinkommen sind dabei entscheidend. Von daher ist das allgemeine Ziel einer preisgünstigen Wohnungsversorgung für eine familienorientierte städtische Wohnungsmarktentwicklung von besonderer Bedeutung. Die Preise und die Verfügbarkeit von Bauland nehmen somit eine Schlüsselstellung ein.

Da sich die Preise für das Bauland zunächst einmal am Markt bilden, ist allein die Verfügbarkeit an Bauland für die Preisentwicklung entscheidend. Das Bauland und das Recht darauf, Wohnungen zu errichten, stehen am Beginn einer Wertschöpfungskette. Sie sind eine unabdingbare Vorleistung für den Wohnungsbau. Als Gründe, warum eine Baulandausweisung nicht in ausreichendem Maße zustande kommt, werden oftmals genannt:

- Vielfach machen Nachbarn oder Anwohner Bedenken geltend, die politisch bisweilen sehr ernst genommen werden. Dies gilt im Innen- wie im Außenbereich.
- Insgesamt gibt es eine starke politische Strömung, die eine Baulandbereitstellung aus ökologischen Gründen ablehnt.
- Bestimmte Vorstellungen über die städtebauliche Ordnung führen dazu, dass die baurechtliche Genehmigung an bestimmte Voraussetzungen (z. B. Verfügbarkeit von Infrastrukturen) geknüpft wird, die nicht immer gegeben sind.
- Lange Zeit wurden Städte politisch-planerisch als Domänen des Geschosswohnungsbaus verstanden, so dass insbesondere das Angebot an Baugrundstücken für den familienfreundlichen Einfamilienhausbau knapp gehalten wurde.

- Im Zuge der demografischen Entwicklung und der Stadtumbauaufgaben wird die Baulandausweisung und die Grundstücksmobilisierung für den Neubau partiell als kontraproduktiv begriffen, weil der Neubau quantitativ nicht erforderlich erscheint und eine „unnötige“ Konkurrenz zum Bestand darstellt. Die Bestandswohnungen sollen vor der Konkurrenz von Neubauquartieren geschützt werden.<sup>46</sup>
- Die Baulandbereitstellung scheitert zu oft an der mangelnden Bereitschaft oder Fähigkeit, die Planungs- und Erschließungskosten zu finanzieren bzw. vorzufinanzieren.

Für eine familienfreundliche Wohnungsmarktentwicklung ist es unabdingbar, diese Widerstände weitgehend zu überwinden und eine reichhaltige und insgesamt preisdämpfende Baulandbereitstellung und Grundstücksmobilisierung zu gewährleisten.

Ein offensives und reichhaltiges Baulandangebot wirkt dabei weit über das Baulandpreinsniveau hinaus. Es ist die zentrale Stellschraube für das Preisniveau am Wohnungsmarkt insgesamt. Denn der durch Bauland ermöglichte Neubau wirkt als Wettbewerb auf die Bestände und dämpft hier den Preisanstieg. Gerade im Bereich des familienorientierten Wohnungsmarkts und im städtischen Einfamilienhausmarkt kann man Knappheitspreise unterstellen, so dass ein ausgeweitetes Neubauangebot besonders wirksam auf die Preise durchschlägt. Hier wird eine über Jahre hinweg reichende Kontinuität in der Baulandpolitik gebraucht.

### Ein kritischer Blick in die Praxis

Als familienfreundliche Maßnahme wird von den Kommunen u. a. eine gezielte Verbilligung von Grundstücken für Familien eingesetzt. Ein derartiger Kinder- oder Familienbonus wird bevorzugt an jungen Familien und dabei in Abhängigkeit von der Kinderzahl gewährt. Diese Maßnahmen erstrecken sich nur auf die Grundstücke im kommunalen Eigentum. Viele Nachbarkommunen kritisieren solche Maßnah-

men bisweilen, da sie sich zu einem Subventionswettbewerb aufgefördert fühlen.

In manchen Städten ähneln diese Subventionen einem Lotteriespiel, weil hier ausgehend von geringen Grundstückerhalten der öffentlichen Hand und gemessen an der Gesamtnachfrage von Familien nur ein Bruchteil der Familien zum Zuge kommt. Die Grundstücke sind oftmals nach wenigen Monaten vergeben. Diese Familienförderung zu Jahresanfang kann keine systematische Wirkung auf den Markt entfalten und ist allenfalls als politisches Symbol zu werten. Sie wirkt punktuell auf ein oder weniger Baugebiete und die hieran interessierten Familien. Anders sieht es in den Städten aus, die eine systematische Bodenvorratspolitik (heute selten) oder eine systematische Zwischenerwerbspolitik (zunehmend) betreiben und damit den lokalen Grundstückerhalten dominieren. Hier kann ein entsprechender Familienbonus auf breiter Front wirken und den Gesamtmarkt beeinflussen. Dies ist bislang mehrheitlich in Mittel- und Kleinstädten zu beobachten.

### Den Wettbewerb zur Qualitäts- und Kostenoptimierung nutzen

Der durch ein reichhaltiges Bauland- und Neubaubauangebot in Gang gesetzte Wettbewerb der Anbieter löst neben der Preisdämpfung beim Anbieter eine Sorge um den Vermarktungserfolg aus. Diese Sorge ist Anlass, sich intensiver mit den Wünschen, Bedürfnissen und auch der differenzierten Zahlungsbereitschaft der Haushalte auseinanderzusetzen. In einer Knappheitssituation bleibt indes mäßige Qualität zu hohen Preisen absetzbar. Dies ist gleichbedeutend mit einer Schwächung der Stadt als Wohnstandort, insbesondere für die qualitäts- und preissensiblen Familien.

Die durch Wettbewerb entfachte Qualitäts- und Kostenoptimierung zeigte sich in den vergangenen Jahren als Ergebnis der konjunkturell abgeschwächten Nachfrage. Viele Anbieter mussten erfahren, dass Standardprodukte wie einfache Reihenhaus- oder Doppelhaushälften am Stadtrand nur noch schwer absetzbar waren. In der

Folge dieser Entwicklung hat eine intensive Diskussion über Zielgruppen, Lebensstile und neue Wohnformen/Produkte eingesetzt. Immobilienwirtschaft wie Stadtplaner sind bestrebt, besser auf die Wünsche der Haushalte einzugehen, um unter konjunkturell oder strukturell schwierigen Bedingungen die gewünschten Absatzquoten und Preise erzielen zu können. Die schlechte Baukonjunktur und die davon ausgelöste Sorge um Vermarktungserfolge haben eine Konjunktur in der Auseinandersetzung mit den Nachfragerwünschen hervorgerufen.

Erst diese intensive Auseinandersetzung führt zu einer größeren Bandbreite von Angeboten, weil die Anbieter bezogen auf die jeweiligen Standorte und die dort anzusprechenden Gruppen jeweils die beste Lösung suchen. Der Wettbewerb ist ein Innovationstreiber in Richtung kontinuierlich verbesserter Preis-Leistungs-Relationen und einer Auffächerung des Angebotes. Ohne diesen Wettbewerbsimpuls ist eine Stärkung der Stadt als Wohnstandort für Familien kaum denkbar. Der Anbieterwettbewerb wurde in den letzten Jahren durch eine konjunkturell schwache Nachfrage beflügelt. Eine gezielte Baulandpolitik kann ein großzügig bemessenes Angebot unterstützen und damit den Wettbewerbsimpuls aufrechterhalten.

### Zweckmäßigkeit eines Baulandmanagements

Traditionell haben viele Kommunen eine Bodenvorratspolitik betrieben. Bereits vor Bekanntwerden einer Entwicklungsabsicht wurde das Land zu Ackerlandpreisen angekauft, anschließend überplant, erschlossen und schließlich zum Marktpreis verkauft. Der Marktpreis ist dabei in der Regel ausreichend gewesen, um Planungskosten, Erschließungskosten und Zwischenfinanzierung zu refinanzieren.

Dieses traditionelle Verfahren wurde aus verschiedenen Gründen in den meisten Städten aufgegeben. Es resultierte eine Angebotsplanung, bei denen private Grundstücke überplant wurden. Problematisch an dieser Angebotsplanung ist, dass Planungskosten der

Kommune nicht refinanziert werden können und somit die Baulandentwicklung zumindest vordergründig als fiskalisches Verlustgeschäft erscheint. Darüber hinaus kann nicht gewährleistet werden, dass die mit Baurecht versehenen Flächen tatsächlich für den Wohnungsbau mobilisiert werden. Insofern kommt es auch zu einer verzögerten Refinanzierung der Erschließungskosten und dementsprechend zu zusätzlichen Kosten in der Zwischenfinanzierung.

Baulandpolitisch engagierte Kommunen sind vielfach dabei, neue Formen der Baulandentwicklung zu diskutieren, die unter dem Begriff „Baulandmanagement“ zusammengefasst werden. Dabei ist nicht immer eindeutig zu erkennen, ob stadtentwicklungspolitische, wohnungspolitische oder fiskalische Motive im Vordergrund stehen. Letztlich sind damit unterschiedliche Verfahren gemeint, die knappebedingte Wertzuwächse beim Grundeigentümer oder beim Investor abschöpfen und für andere Zwecke einsetzen. Dabei kommen unterschiedliche Formen zur Anwendung:

- Die Schaffung von Baurecht kann an die über die erforderlichen Erschließungsflächen hinausgehende Abtretung von Grundstücksanteilen geknüpft sein. So erhält die Kommune verwertbare Grundstücksanteile, die sie zur Refinanzierung der Planungskosten auch für andere Zwecke einsetzt. Durch einen kostengünstigen Verkauf dieser Grundstücksteile an Bauwillige kann dämpfend auf den Bodenpreis eingewirkt werden.
- Eine andere Möglichkeit besteht darin, Auflagen für den Investor zu formulieren. So kann die Realisierung eines Wohngebietes beispielsweise an die Auflage geknüpft werden, in diesem Gebiet einen bestimmten Anteil Sozialwohnungen zu errichten oder auch Einrichtungen der sozialen Infrastruktur zu finanzieren. Der Investor wird dadurch zu Investitionen gezwungen, die er unter normalen Umständen nicht vorgenommen hätte. Er wird allerdings im Gegenzug versuchen, im „freien“ Teil seiner Investitionen ein Maximum heraus-

zuholen und den Ankaufpreis für das Grundstück zu drücken. Diese Vorgehensweise wird bspw. im sog. „Münchener Modell“ praktiziert.

- Eine konsequente Form des Baulandmanagements ist der obligatorische Zwischenerwerb. Dies erfordert den Grundsatzbeschluss, nur dort und dann Baurecht zu schaffen, wenn die Grundstückseigentümer zu einem vorab festgelegten Preis ihre Grundstücke an die Stadt verkaufen. Letztlich ist dies mit einer klassischen Bodenvorratspolitik zu vergleichen, bei der lediglich die Verweildauer der Grundstücke im kommunalen Besitz verkürzt wird. Als Grundeigentümer entwickelt die Kommune das Grundstück, um es anschließend kostendeckend zu verkaufen. So entstehen eine Kostendeckung bei der Kommune und bei ausreichendem Angebot eine Preisdämpfung am Baulandmarkt sowie über das öffentliche Baurecht hinausgehende Handlungsmöglichkeiten.

Unabhängig vom Baulandmanagement hängt der Baulandpreis wesentlich von der angebotenen Menge ab. Unnötige Knappheiten zu vermeiden, ist von daher ein wichtiges Ziel in der Baulandpolitik. Mit einem Baulandmanagement kann die Baulandentwicklung aus kommunaler Sicht kostendeckend gestaltet werden, so dass eine aus fiskalischen Gründen entstehende Zurückhaltung in der Baulandausweisung vermeidbar ist. Für Städte mit Wachstumsschwächen und daraus resultierender Investorenzurückhaltung ist ein Baulandmanagement, das nicht beim Grundstückseigentümer, sondern beim Investor ansetzt („Münchener Modell“), kaum realistisch.

Durch den Zwischenerwerb im Rahmen eines Baulandmanagements, einer Bodenvorratspolitik oder auch bei Anwendung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme haben Kommunen verschiedene Möglichkeiten, im Wege des Verkaufs politische Ziele wie die Förderung junger Familien durch bevorzugte und verbilligte Vergabe umzusetzen. Darüber hinaus ist es auch möglich, die Baugebietsentwicklung zeitlich und inhaltlich über Preise, Bauformen

sowie Qualitäten zu steuern (z. B. Erlangen Röthelheimpark). Ziel kann es dabei sein, neuen Bauformen oder neuen Organisationsformen des Bauens eine Starthilfe zu geben, die unter normalen Bedingungen nicht zustande kämen.

## Familiengerechter Neubau in der Stadt

### Zur Relevanz familiengerechter Bautypologien

Der Städte- und Wohnungsbau bewegt sich in Deutschland mehrheitlich zwischen den klassischen Einfamilienhausgebieten und Geschosswohnungsgebieten. In Einzelfällen gelingt es, beide Formen zu mischen und damit eine gewünschte soziale Heterogenität zu ermöglichen. Besonders in den Großstädten bewirken hohe Baulandpreise im Einfamilienhaussektor die Realisierung von Reihenhausgebieten, die in ihrem oftmals uniformen Charakter am Markt nur akzeptiert werden, weil keine Alternativen zur Verfügung stehen. In Umfragen zeigt sich das Reihenhaus als die bei weitem am wenigsten beliebte Bauform.

Von daher ist es eine wichtige Aufgabe, eine städtische, familiengeeignete Bautypologie zu entwickeln, die in ihrem ästhetischen und funktionalen Anspruch Familien in der Stadt anspricht. Das so genannte „Stadthaus“ weist in diese Richtung, auch wenn es zu sehr im Status des Einzelhauses verharret und damit eine städtische Quartiersbildung erschwert. Klassische städtebauliche Blockstrukturen, wie sie in Gründerzeitquartieren zu finden sind, werden hier fruchtbarer sein. Künftig wird es darauf

ankommen, neue Bautypologien zu entwickeln und am Markt zu testen. Dies ist in jedem Fall mit Entwicklungskosten und Vermarktungsrisiken verbunden, die von der Mehrheit der privaten Bauträger nicht getragen werden. Insofern wäre hier eine politische Unterstützung nützlich.

### Kriterien familiengerechter Bautypologie

Befragungen von Bewohnern und Experten zeigen, dass bei der Zufriedenheit ihrer Wohnsituation für Familien neben dem Preis vor allem Aspekte der Funktionalität im Hinblick auf Alltagsorganisation, der Privatheit sowie der Flexibilität/Individualität wesentlich sind.

Familien haben ein großes Bedürfnis nach einem kinderfreundlichen Wohnumfeld. Neben dem eigenen Garten, der möglichst vom Hauptwohnbereich einsehbar und ebenerdig zugänglich sein sollte, betrifft dies insbesondere die hausnahen Bereiche. Von Eltern werden Wohnwege oder Spielstraßen vor oder hinter dem Haus geschätzt. Familienfreundliche sozialräumliche Lösungen bieten Quartiere, die einen Übergang vom privaten Bereich über einen verkehrsfreien halbprivaten Raum (z. B. Wohnweg) zur öffentlichen Spiel- und Freifläche bieten. So können Kinder entsprechend ihres Alters das Wohnumfeld alleine erleben. Auch Eltern nutzen die halböffentlichen und öffentlichen Spielbereiche als Kommunikations- und Treffort. Hier ergeben sich Kontakte mit „Gleichgesinnten“, die oft eine gegenseitige Unterstützung im Alltag nach sich ziehen.

Familien legen großen Wert auf die räumliche Nähe von Haus und Stellplatz/Garage für das Auto. Die Autos müssen nicht zwingend vor dem Haus geparkt werden, dennoch sind An- und Abfahrtsmöglichkeiten zum Be- und Entladen des Autos wichtig für einen pragmatischen Alltagsablauf. Insbesondere größere Familien und Familien mit zwei berufstätigen Eltern können sich das Wohnen in autofreien Siedlungen

i. d. R. nicht vorstellen. Deshalb sind Zwischenlösungen, wie z. B. Verkehrsberuhigungsmaßnahmen, Sackgassen oder Spielstraßen, eine Alternative.

Ebenfalls notwendig für die Alltagsorganisation empfinden Familien Abstellflächen im hausnahen Bereich: Abstellflächen für Fahrräder, Kinderhelme und Spielgeräte vor dem Haus

### Osnabrück – Jahn-Carrée: Blockbebauung mit Reihenhäusern und Geschosswohnungen in einem innerstädtischen Altbauquartier

In Osnabrück konnten junge Familien aus den innerstädtischen Wohngebieten (Gründerzeit) mit einem modernen Einfamilienhausangebot (Stadt villen) im Stadtteil bzw. in der Stadt gehalten werden. Durch den ergänzenden Neubau im Geschoss, der überwiegend von Ein- und Zweipersonenhaushalten nachgefragt wurde, ist eine heterogene Bewohnerstruktur entstan-

den. Der offen gestaltete und gemeinschaftlich verwaltete Blockinnenbereich (Grünfläche für die Anwohner des gesamten Quartiers) dient als Spiel- und Treffort, der die Kommunikation untereinander fördert und informelle Kontakte ermöglicht.

#### Bautypologie

##### Jahn-Carrée, Jahnstraße, Schnatgang

25 Stadthäuser

Wohnfläche: ca. 147 m<sup>2</sup>

Grundstücksgrößen: 162–191 m<sup>2</sup>

Preise: ab 250 000 Euro (inkl.

Bodenbeläge)



Integration in Bestandsquartier



Stadthauszeile in der Jahnstraße

#### Qualitäten in der Nachbarschaft



Freiflächen im Innenbereich



Anliegerweg und Garagen



Garagenhof

sowie für Rasenmäher, Sonnenschirm, Sitzgelegenheiten etc. im Gartenbereich. In Geschosswohnungen wünschen sich Familien diese Stauräume sowohl im Keller als auch in der Wohnung als Hauswirtschaftsräume, begehbare Kleiderschränke etc..

Für Familien mit kleineren Kindern ist es daneben wichtig, sich im Alltag nicht permanent

einschränken zu müssen. Kinder benötigen viel Ruhe während ihrer Schlafenszeit, können aber zu anderen Zeiten viel Unruhe verursachen. Daher bedeutet wenig Rücksicht auf Nachbarn nehmen zu müssen und von Nachbarn ungestört wohnen zu können für Familien eine hohe Lebensqualität. Die gewünschte Privatheit betrifft optisch und vor Lärm geschützte Bereiche im Garten, uneinsehbare Bereiche im Haus und

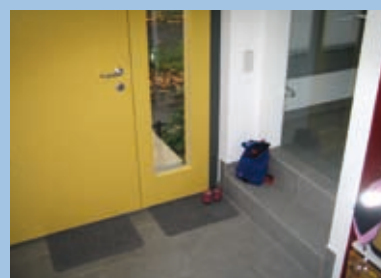
### Objektqualitäten



Eingangsbereich als gliederndes Element



Mauer als Ablagemöglichkeit



Sichtfenster in der Haustür



Garagen für Pkw und zusätzliche Abstellfläche



Abstellraum/Garage



Abstellfläche im Garten

### Qualitäten in der Nachbarschaft



Privatheit durch versetzt angeordnete Dachterrassen



Mauer und Abstandsgrün zum Schutz der Privatsphäre



Realisiertes Teeny-Haus, genutzt als Arbeitszimmer

Rückzugsorte für einzelne Familienmitglieder: Auf der einen Seite möchte sich die Familie zurückziehen können, auf der anderen Seite ist es wichtig, dass die Kinder sich austoben dürfen,

ohne ständige Mahnungen zur Rücksicht auf Nachbarn. Auch Familien im Geschosswohnungsbau haben ein großes Bedürfnis nach einer möglichst ungestörten Intimsphäre. Hier

### München – Am Ackermannbogen: Entwicklung eines verdichteten innerstädtischen Wohnstandortes

Im Entwicklungsgebiet „Am Ackermannbogen“ ist ein differenziertes Wohnangebot für Familien in attraktiver Lage (Zentrumsnähe und Nähe zu Grünflächen) entstanden. Trotz einer hohen Dichte (Reihenhäuser, Geschoss) wurden durch die Architektur und Freiraumgestaltung sehr

private Räume (abgegrenzter Garten, Dachterrasse), hausnahe Grün- und Aufenthaltsmöglichkeiten für Kleinkinder und Eltern sowie Spiel- und Freizeitangebote für ältere Kinder im gesamten Quartier geschaffen.

#### Bautypologie

##### Typ 1:

##### Felix-Fechenbach-Bogen

20 WE im Geschoss  
(4 Gebäude à 5 WE)  
Wohnfläche: durchschnittlich 84 m<sup>2</sup>,  
Preis: 3 200 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche



##### Typ 2:

##### Sonnendomizil

##### Felix-Fechenbach-Bogen

12 Reihenhäuser (3 Reihen à 4 Häuser),  
Wohnfläche: 114–152 m<sup>2</sup>,  
Grundstücksgrößen: 95–178 m<sup>2</sup>, Preise: ca. 400 000–550 000 €  
(inkl. Grundstück/Nebenanlagen)



##### Typ 3:

##### Gustav-Landauer-Bogen

12 Atriumhäuser (2 Haustypen)  
Wohnfläche: ca. 127 und 152 m<sup>2</sup>  
Grundstücksgrößen: ca. 120 und 144 m<sup>2</sup>,  
Preise: 430 000 – 500 000 € (inkl. Grundstück)



**Qualitäten in der Nachbarschaft**



privater Garten mit Trennung durch Hecken zum halböffentlichen Weg (Typ 1)



durchlässige Hecke zu Nachbars Garten und dem öffentlichen Grün (Typ 1)



Quartiersplatz als Spielfläche



Wegeverbindung und Spielgeräte neben den privaten Gärten



hausnaher Spielplatz und Sitzmöglichkeiten für Erwachsene



öffentlicher Spielplatz im Quartier, zentraler Grünzug

**Objektqualitäten**



offen gestalteter Eingangsbereich (Typ 1)



Regenschutz und Ablagemöglichkeit (Typ 2)



Privatzugang zur Haustür (Sackgasse) (Typ 3)



Blick in eine durch Mauern geschützte Innenhof-Oase (Typ 3)



Abstellraum für Mülltonnen neben der Haustür (Typ 3)



Gartenschuppen als Begrenzung zum öffentlichen Raum (Typ 2)

sind geschützte, uneinsehbare Balkone oder gesicherte Dachterrassen für Familien von großer Bedeutung.

Familien legen bei Einfamilienhäusern stärkeren Wert auf Mitgestaltung der Grundrisse und Raumaufteilung als bei Geschosswohnungen. In Abhängigkeit von den finanziellen Möglichkeiten möchten die Familien entsprechend ihrer Bedürfnisse und Familienplanung ihre Wohnwünsche verwirklichen. Für Familien mit Kleinkindern ist die offene Gestaltung des Hauses meist wichtig, um Kinder von der Küche und dem Wohn- und Essbereich im Auge behalten zu können. Familien mit älteren Kindern legen einen deutlichen Schwerpunkt auf abgetrennte Privatbereiche. So werden die Elternschlaf- und „Kinderzimmer“ – wenn möglich – nicht in einer Etage untergebracht und das Wohnzimmer vom Eingangsbereich abgetrennt, damit die Besucher der Kinder/Jugendlichen nicht zu jeder Tag- und Nachtzeit durch den Aufenthaltsraum der Eltern müssen. Auch der Einbau eines zusätzlichen Badezimmers oder eines eigenen Eingangs werden mit zunehmendem Alter der Kinder häufig thematisiert.

## Bestandsanpassung: Stadtumbau bei einer Vielzahl von Einzeleigentümern

Eine familienorientierte Stadt- und Wohnungspolitik ist sowohl mit Neubaufaufgaben als auch mit Maßnahmen im Wohnungsbestand verbunden. In den Bestandsquartieren sind Wohnungen vielfach recht günstig zu mieten oder zu kaufen. Dies betrifft grundsätzlich alle Wohnungsmarktsegmente.

Dabei unterscheiden sich die für Familien geeigneten Bestandsquartiere deutlich voneinander: Nach dem Objekttyp differenziert gibt es bspw. Einfamilienhausgebiete und Geschosswohnungsgebiete, nach dem Eigentübertyp dagegen Quartiere mit z. B. überwiegend privaten Eigentümern oder Wohnungsgesellschaften. Daneben gibt es weitere sinnvolle Unterscheidungskriterien (wie z. B. das Baualter, Familien als Mieter oder Eigentümer, offene oder geschlossene Bauweise). Je nach Indikator und dessen Ausprägung variieren auch die Problemlagen und Ausgangsbedingungen für Familien.

Zahlreiche gute Projekte in Deutschland zeigen, wie bereits heute Bestandsquartiere an die Bedürfnisse von Familien angepasst werden. Zum Teil wurden die Herangehensweisen und Erfahrungen bereits untersucht und dokumentiert. Im bis Ende 2009 laufenden ExWoSt-Forschungsfeld „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“<sup>47</sup> werden ausführlich sowohl Quartiere, welche überwiegend durch Wohnungsgesellschaften geprägt sind, als auch Einfamilienhausquartiere wissenschaftlich begleitet und ihre besonderen Ansätze und Konzepte hinsichtlich einer Familien- und Senioreneignung beispielgebend aufbereitet. Eine zentrale Aufgabe der Zukunft ist es dabei, durch eine nachhaltige Stadtentwicklungspolitik die Standortqualitäten der Städte zu stärken und die Attraktivität der Stadtquartiere und Nachbarschaften für alle Bewohnergruppen zu erhöhen. Zur Umsetzung werden im Rahmen ausgewählter Modellvorhaben bauliche Maßnahmen durchgeführt, um innerstädtische

Wohnquartiere als Wohnort und Erlebnisraum für Jung und Alt attraktiv zu gestalten und den heutigen Anforderungen anzupassen.

Es zeigt sich, dass gerade Stadtumbau-Quartiere mit Einzeleigentümern spezifische Investitionshemmnisse aufweisen, die besonderer Instrumente zur Verbesserung der Wohnqualität und Familienfreundlichkeit bedürfen. Die Kommunen können dazu geeignete Rahmenbedingungen schaffen und Beratungsangebote bereitstellen.

Dabei stellt sich zunächst die Frage, warum eine Anpassung der Wohnungsbestände an die Bedürfnisse von Familien eine besondere staatliche Unterstützung benötigt. Denn Familien artikulieren ihre Wohnwünsche und Präferenzen wie alle anderen Gruppen am Markt. Dabei spricht kaum etwas dafür, dass die Anbieter/

Eigentümer von Wohnungen bei der Pflege und Bewirtschaftung ihrer Wohnungsbestände weniger auf die Bedürfnisse von Familien eingehen als auf die Bedürfnisse von anderen Gruppen. Ausnahme sind lediglich Situationen, in denen zu erwarten ist, dass es zu Konflikten zwischen zuziehenden Familien und bereits im Quartier oder im Haus lebenden älteren Bewohnern kommen kann.

Tatsächlich war in den zurückliegenden Jahrzehnten in vielen hochwertigen Gründerzeitquartieren zu beobachten, dass Familien die vorhandenen Häuser nach ihren Bedürfnissen herrichten und damit zugleich einen Aufwertungsprozess in Gang setzen. Diese positive Erfahrung ist bisher auf die nach Lage und Attraktivität des Wohnungsbestandes besonders hochwertigen Quartiere beschränkt. Andere Stadtquartiere verharren oftmals in ihrem bisherigen Zustand, der durch ungünstige Wohnungszuschnitte, mangelnden Freiraum und geringe Umfeldqualitäten gekennzeichnet ist.

Von daher ist davon auszugehen, dass es viele Stadtquartiere und damit auch Wohnungsbestände gibt, die aus ihrer Objekttypologie, ihren Lagequalitäten oder ihren potenziellen Umfeldqualitäten einschließlich der vorhandenen Infrastrukturen eine Familieneignung haben, die noch nicht ausreichend in Wert gesetzt wird. Die hierzu erforderlichen Investitionen aufgrund spezifischer Hemmnisse sind nicht ausreichend in Gang gekommen. Während größere Wohnungsgesellschaften und andere professionelle Anbieter gegebenenfalls bestehende Hemmnisse aus eigener Kraft überwinden, sind Quartiere und Bestände mit kleinteiliger, privater und damit nicht professioneller Eigentümerstruktur kaum in der Lage, aus eigener Kraft Verbesserungen im Wohnungsbestand und im Wohnumfeld vorzunehmen.

25 | ExWoSt-Forschungsfeld „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“



Quelle: BBR, Karte vom 6.10.2008

- Modellvorhaben
  - A – (9) Gemeinschaftseinrichtungen
  - ▲ B – (9) Freiräume
  - A – (9) Wohnen/Nachbarschaften
  - ★ Modellregionen
- Fallstudien
  - A – (10) Gemeinschaftseinrichtungen
  - △ B – (10) Freiräume
  - A – (10) Wohnen/Nachbarschaften

## Eine Nachfrage- und Finanzierungs- schwäche als Grundmerkmal des künftigen Stadtumbaus

In der Vergangenheit waren viele städtische Wohnungsmärkte durch ein dynamisches Wachstum der Nachfrage und dauerhafte Angebotsknappheiten gekennzeichnet. Ein beständiger Preisauftrieb war die Folge. Innerhalb dieses Grundschemas gab es immer wieder abgekoppelte Quartiere, die aufgrund besonderer Belastungen oder qualitativer Probleme zurückfielen und einer besonderen Unterstützung, z. B. im Rahmen der Stadterneuerung, bedurften, um weiterhin Akzeptanz zu finden.

Heute steht der Begriff Stadtumbau für die Anpassung der Stadt an die veränderten Bedürfnisse der Haushalte. Gegenüber dem bisherigen Verständnis der Stadtsanierung bzw. Stadterneuerung steht Stadtumbau für ein umfassenderes Programm. Der Unterschied

zur bisherigen städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Entwicklung besteht darin, dass Nachfrageschwäche (wie schwache Wohnkaufkraft), hoher Wettbewerb (wie geringe Zahlungsbereitschaft aufgrund verfügbarer Alternativen) und zurückgehende Subventionen Investitions- und damit Aufwertungsspielräume begrenzen. Da die Familien mit Blick auf die Anforderungen der Kinder besonders qualitäts-sensibel und Familien zugleich nur begrenzt zahlungsfähig sind, ergeben sich hier besondere Anforderungen an einen familienfreundlichen Stadtumbau.

Investitionen in Wohnungsbestände werden vielfach dadurch verhindert, dass Eigentümer die zukünftige Ertragssituation ihrer Immobilie vor dem Hintergrund bisheriger Erfahrungen zu optimistisch beurteilen. Die schleichend verschlechterten Rahmenbedingungen werden nicht ausreichend auf den zukünftigen Wert der

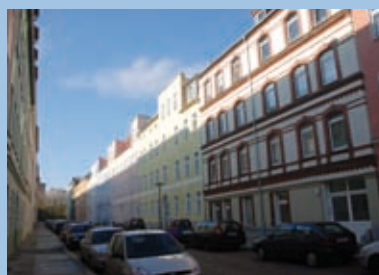
### Bestandsanpassung am Beispiel Halle/Saale

Ein Beispiel für eine familienfreundliche Anpassung im Bestand findet sich in Halle/Saale in der Dieskauer Straße: Angeregt durch das Angebot von städtischen Förderprogrammen, z. B. „Grüne Höfe“, haben die Eigentümer einer gründerzeitlichen Blockrandbebauung auf freiwilliger Basis gemeinsam ein Aufwertungskonzept erarbeitet und umgesetzt. Die vollständig leer gezogenen Wohnungen in einem Stadtteil mit

Entwicklungsbedarf wurden familiengerecht modernisiert (Wohnungen bis 160 m<sup>2</sup>) und durch eine Blockinnengestaltung (Rückbau und Neuordnung) zusätzlich aufgewertet. Neben den preisgünstigen Mietwohnungen schätzen die jungen Familien v.a. die zu Spiel- und Kommunikationsräumen umgestalteten hausnahen Frei- und Grünflächen.

### Bautypologie

Gründerzeithäuser  
verschiedene Eigentümer,  
Dieskauer Str. 4–11  
Wohnfläche: 40 bis 160 m<sup>2</sup>  
Preise: 5,50Euro/m<sup>2</sup> (inkl. NK)



Immobilien projiziert („Bislang habe ich meine Wohnung immer noch vermietet bekommen“). Die positiv überzeichnete Ertragsperspektive lässt Investitionen unnötig erscheinen. Zudem blockieren überhöhte Preisvorstellungen vielfach den Verkauf der Immobilie. Im Sinne des gewünschten Stadtumbaus wird es insofern auch erforderlich, den Eigentümern zu helfen, ihre Bewirtschaftungsperspektiven realistisch einzuschätzen und bisher ungenutzte innerstädtische Potenziale für einen familienorientierten Stadtumbau zu erschließen.

**Mobilisierung der Eigentümer als Förderziel**

Ein familienfreundlicher Stadtumbau kann angesichts begrenzter öffentlicher Mittel nur ausreichende Veränderungen bewirken, wenn

umfangreich private Initiative mobilisiert wird. Von daher wird es darauf ankommen, die verfügbaren Fördermittel möglichst umfassend in die Mobilisierung der Eigentümer zu investieren und mit privaten Investitionen zu verbinden.

Das Engagement der Städte sollte darauf abzielen, die Eigentümer bei der Formulierung und Umsetzung geeigneter Bewirtschaftungsstrategien und entsprechender Investitionen zu unterstützen. Der Wunsch nach einer umfassenden Mobilisierung der Investitionsbereitschaft darf nicht dazu führen, dass private Eigentümer in Fehlinvestitionen „hineingetrieben“ werden. Es sollte mit den Eigentümern gemeinsam eine realistische Strategie ausgearbeitet werden.

**Qualitäten in der Nachbarschaft**



Trennungen durch Seitengebäude wurden abgetragen: durchgängiger Grünzug entlang der Häuser



Dieskauer Straße, „geschlossener“ Innenbereich



Spielanlage für kleine Kinder im Übergang vom Grünzug zum hausbezogenen Parkplatz

**Objektqualitäten**



Balkone mit Bastmatten, Schutz der Privatsphäre, Grill und Tisch für Sommertage



„geordnete“ Müllsituation



Der Grünbereich wird auch von Kindern aus der Nachbarschaft genutzt.

### Spezifische Investitionshemmnisse aus einer kleinteiligen Eigentümerschaft

Regionen, die von einer schwachen regionalwirtschaftlichen Entwicklung, einer Abwanderung von Bevölkerung, einer sinkenden Wohnkaufkraft, Angebotsüberschüssen im Wohnungsmarkt und einem erhöhten Wettbewerb auf der Anbieterseite des Wohnungsmarktes geprägt sind, haben schwierige Entwicklungsmöglichkeiten. Die Rentabilität von Investitionen ist zum Teil aufgrund geringer Mieterhöhungsspielräume in Frage gestellt. Umso mehr kommt es in diesen Regionen darauf an, Investitionshemmnisse zu erkennen und zu überwinden. Die aus einer kleinteiligen, nicht professionellen Eigentümerschaft resultierenden Hemmnisse entstehen zwar unabhängig vom ökonomischen Umfeld. In einem schwachen regionalen oder auch quartierspezifischen Umfeld können sie aufgrund des Fehlens anderer Investitionsanreize ausschlaggebend werden. Zum Tragen kommen in diesem Zusammenhang z. B. folgende Aspekte:

- **Finanzielle Restriktionen:** In Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Situation des Eigentümers können Liquiditätsengpässe oder Eigenkapitaldefizite zu einer Investitionszurückhaltung führen. Gerade in einfachen Quartieren finden sich in der Regel wirtschaftlich schwache Eigentümer, teils ausländische Haushalte. In diesem Zusammenhang wird verschiedentlich eine zurückhaltende Kreditvergabe durch die Banken bemängelt. Eine Ursache dafür könnte sein, dass der Markt für risikoreiche Kredite in Deutschland unterentwickelt ist.<sup>48</sup>
- **Informationsmangel:** Informationsmangel kann je nach persönlichem Erfahrungshintergrund des Eigentümers in unterschiedlichen Bereichen vorliegen. So ist vielen Eigentümern zum Beispiel das Beratungsangebot in bautechnischen und architektonischen Fragen, in Bezug auf Fördermöglichkeiten, Finanzierung und steuerliche Einsparung nicht bekannt. Hinzu kommen unzureichende Marktinformationen, was zu strategischen Fehlentscheidungen führen kann. Zu nennen sind in diesem

Zusammenhang: fehlende Kenntnisse in der Beurteilung der aktuellen und zukünftigen Marktentwicklung (insbesondere bei Kleineigentümern mit Wohnsitz in anderen Städten), die mangelnde Auseinandersetzung mit den Präferenzen der Nachfrager und unzureichende Kenntnis erfolgreicher Maßnahmen etc..

- **Koordinationsmangel:** Für den Wohnwert eines Objektes ist nicht allein die Qualität der Wohnung, sondern zu großen Teilen das Umfeld entscheidend. Insofern können sich eine schwache Investitionsbereitschaft oder fehlende öffentliche Investitionsanreize nachteilig auf das Umfeld auswirken. So kann der Eigentümer eines Objektes in seiner Investitionsabsicht gebremst werden, weil das Nachbarobjekt gravierende Instandhaltungsmängel aufweist und in seinem Erscheinungsbild die Nachbarschaft belastet. Im Ergebnis kann dies zu einer unzureichenden Inwertsetzung der städtebaulichen Qualitäten und der Lagequalitäten führen.

### Grundgedanken der Eigentümerberatung

Investitionshemmnissen kleinteiliger Eigentümerschaften aufgrund von Informationsdefiziten kann durch Aufbau verschiedener Beratungsangebote in den Städten entgegengewirkt werden.

Wichtiger Ansatzpunkt dürfte zunächst die unzureichende Auseinandersetzung mit dem Status-quo des Quartiers und dessen zukünftigen Marktperspektiven sein. Insofern sollten im Vorfeld der Ansprache eine Analyse und eine entsprechende Sensibilisierung stehen. Ausgangspunkt kann z. B. eine SWOT-Analyse [Strengths (Stärken), Weaknesses (Schwächen), Opportunities (Chancen) und Threats (Gefahren)] sein, aus der sich erste Maßnahmen entwickeln lassen. Teil einer solchen Basisanalyse kann eine Eigentümerbefragung sein. Die Befragung kann gleichzeitig als Kontaktaufnahme fungieren, mit der die Zusammenarbeit angekündigt und begonnen wird. Darüber hinaus kann sie wichtige Erkenntnisse für

die weitere Arbeit im Quartier liefern. Dabei können der Zustand der Gebäude, die Bewirtungssituation, Investitionsabsichten oder auch Investitionshemmnisse erfragt werden. Nicht zuletzt kann hier bereits die Bereitschaft zur Zusammenarbeit ausgelotet werden. Zur Sensibilisierung kann es auch gehören, negative Wirkungen des Nicht-Handelns z. B. in Szenariform zu verdeutlichen.

Aufwertungsprozesse und entsprechende Investitionen können durch eine rationale Auseinandersetzung der Eigentümer mit den Problemen und Perspektiven des Quartiers und ihrer Gebäude angeregt werden.

### Von der Einzelrentabilität zur Quartiersrentabilität: Housing Improvement Districts als Ansatz zur Lösung von Investitionshemmnissen

Innerstädtische Bestandsquartiere weisen vielfach eine negative Wanderungsbilanz bei den Familien auf, da sie in ihrem Status-quo, insbesondere dem Preis-Leistungs-Verhältnis, aus der Sicht von Familien nicht ausreichend konkurrenzfähig sind. Im familienorientierten Stadtumbau wird es darauf ankommen, die Quartiere und Maßnahmen zu identifizieren, die bei vertretbarem Investitionsaufwand eine spürbare Erhöhung in der Familieneignung bringen. Im Ergebnis sollte dies dazu führen, dass die entsprechenden Quartiere wieder mit den am Markt verfügbaren Alternativen konkurrieren können.

Da jede Verbesserung im Quartier den Charakter einer Investition hat, ist absehbar, dass sie eine steigende Zahlungsbereitschaft für Miete und Eigentum auslöst. In problematischen Stadtumbauquartieren ist dies nicht selbstverständlich der Fall, denn hier ist vielfach von einem drohenden Rückgang der Ertragswerte auszugehen, der durch Verbesserungsmaßnahmen allenfalls abgemildert oder aufgehalten werden kann. Vielfach ist die positive Überschätzung des zukünftigen Ertragswertes ein zentrales Investitionshemmnis.

Hinzu kommt, dass die Marktfähigkeit eines Objektes aus der Qualität des Umfeldes und des Quartiers insgesamt resultiert. Eine aufwändig modernisierte Wohnung kann nicht den erforderlichen Preis erzielen, wenn in der Nachbarschaft gravierende Probleme, z. B. soziale Probleme, städtebauliche Defizite, Instandhaltungsmängel etc., weiter bestehen. Insofern gründet die individuelle Investitionszurückhaltung oftmals in einer kollektiven Investitionszurückhaltung auf der Quartiersebene. Der einzelne Eigentümer bleibt dabei gefangen in den Defiziten des Quartiers.

Dem Gefangensein in den aktuellen Defiziten des Quartiers entspricht eine Rentabilitätswahrnehmung, die zunächst notwendigerweise am einzelnen Objekt haften bleibt. Eine einzelne Maßnahme würde positive externe Effekte in der Nachbarschaft auslösen, ohne selbst davon zu profitieren. So bleibt der Anreiz für die entsprechende Investition zu schwach. Die Eigentümer sollten daher ihr Quartier betrachten, als wären sie ein kollektiver Eigentümer wie zum Beispiel eine große Wohnungsbaugesellschaft mit hohem Marktanteil. In ökonomisch grenzwertigen Situationen, wie sie für den Stadtumbau typisch sind, kann nur durch eine derartige nahezu vollständige Internalisierung externer Effekte die nötige Investitionsbereitschaft entstehen. Es ist die Einsicht erforderlich, dass die Wirkung von Einzelmaßnahmen zu schwach ist, um Aufwertungsprozesse auszulösen und den Rahmen für eine private Investitionstätigkeit herzustellen.

Eigentümerkooperationen erfordern eine gerechte Lasten- bzw. Kostenteilung zwischen den einzelnen Eigentümern. Dabei sollte der absehbare Nutzen aus den Maßnahmen als Maßstab der Lastenteilung (Umlage der Kosten) dienen. Dies ermöglicht, einen negativen Nutzen (z. B. nach Abriss eines teilbewohnten Hauses) durch eine entsprechende Zahlung an den Eigentümer zu kompensieren. Besonders wichtig ist es dabei, das Trittbrettfahrerproblem zu überwinden: Einzelne Eigentümer versuchen, sich aus der Finanzierung herauszuhalten, profitieren

aber vom Erfolg der Maßnahme. Hierdurch entstehen überproportionale Belastungen bei den restlichen Beteiligten, so dass die Gesamtmaßnahme in ihrem Zustandekommen gefährdet wird.

Mit dem aus den USA/Kanada nach Deutschland übernommenen BID-Ansatz (Business Improvement Districts) wurde in den letzten Jahren ein Instrument erprobt, das in diese Richtung führt. Von daher stellt sich die Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen die BIDs im Sinne von Housing Improvement Districts (HIDs) auf Wohnquartiere in Deutschland angewendet werden können.

Ebenso wie das Sanierungsrecht bieten die gesetzlich verankerten Business Improvement Districts (BIDs) eine Möglichkeit der Umlagefinanzierung. Es handelt sich um formelle Zusammenschlüsse von Eigentümern in Geschäftszentren auf Grundlage eines eigens für diesen Zweck eingeführten Gesetzes. Gemeinsames Ziel ist es, Aufwertungsmaßnahmen durchzuführen, die das wirtschaftliche Überleben der Häuser sichern bzw. ihren Markterfolg verbessern. Die Bereitschaft, sich zusammenzuschließen, folgt der Erkenntnis, dass Einzelmaßnahmen nicht ausreichen, um die Attraktivität zu heben. Stattdessen werden Maßnahmenbündel geschnürt und nach Möglichkeit gemeinsam umgesetzt. Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt über eine Umlage aus der Gemeinschaft der Eigentümer.

Ein Kernanliegen beim Aufbau von BIDs/HIDs ist deshalb die Vermeidung des erwähnten Trittbrettfahrerproblems. Es gilt: je umfassender und gerechter die Verteilung der Kosten/Lasten auf die Eigentümer, umso besser sind die Bedingungen für das Zustandekommen. Bei überschaubaren Eigentümerkonstellationen und klar definierten Maßnahmen kann eine derartige Aufwertungsgemeinschaft auch ohne Umlagepflicht und dementsprechend ohne gesetzliche Grundlage auskommen. Dies ist vor allem dann realistisch, wenn ein Quartier in der Hand von wenigen großen Eigentümern ist,

und hat den Vorteil einer höheren Motivation der Beteiligten.

Die Einführung solcher wohnungsbezogener Eigentümerstandortgemeinschaften/ HIDs bietet die Möglichkeit, Bestandsquartiere familienfreundlich umzubauen. Mögliche Maßnahmen im Rahmen von HIDs sind z. B. eine Hinterhofentkernung mit dem Zweck der Anlage einer gemeinschaftlich zu nutzenden Grünfläche mit einem Spielplatz, Verkehrsberuhigungsmaßnahmen, gemeinschaftlich getragene soziale Einrichtungen oder der Abriss von Objekten und die Neuanlage z. B. eines Platzes mit Aufenthaltsqualität auf der so entstandenen Freifläche.

### Beispiele für BID-/HID-Initiativen

Mittlerweile gibt es zahlreiche informelle BID-Initiativen in ganz Deutschland:

So gibt es z. B. in Ostdeutschland bereits seit 2003 eine informelle BID-Initiative des Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit (BMWA) und des Deutschen Seminars für Städtebau und Wirtschaft (DSSW), welche den Aufbau von Eigentümerstandortgemeinschaften durch Moderation, Konzeption und Finanzierung externer Beratungsbüros unterstützen.<sup>49</sup>

In Nordrhein-Westfalen fördert das Städtebauministerium seit 2004 zentrenbezogene „Immobilien- und Standortgemeinschaften“ (ISGs), welche ebenfalls auf Freiwilligkeit beruhen. Ein zentrales Merkmal ist ein „zeitlich befristeter „Entwicklungsvertrag“ zwischen der Kommune, den Grund- und Immobilieneigentümern und den Standortbetreibern“.<sup>50</sup> Sowohl die Kommune als auch die privaten Eigentümer bringen Leistungen ein: die Kommune z. B. Infrastruktur, die Eigentümer z. B. Maßnahmen im privaten und öffentlichen Raum. Die freiwilligen Zusammenschlüsse der Eigentümer können jedoch das Trittbrettfahrerproblem nicht ausschließen. Ein hoher finanzieller Anreiz durch Förderung und eine dementsprechende reduzierte Eigenbeteiligung sichern bei hohem Überzeugungsaufwand gleichwohl die Mitwirkungsbereitschaft.

Schon im Einzelhandel- und Zentrenbereich haben deswegen bereits verschiedene Bundesländer<sup>51</sup> eine Gesetzesgrundlage für eine verpflichtende Umlage geschaffen. Die Diskussion um wohnungsbezogene Eigentümerstandortgemeinschaften ist dagegen weniger fortgeschritten und derzeit erst vereinzelt in die Praxis umgesetzt. Eine entsprechende gesetzliche Grundlage für den Wohnungsmarkt trat erstmals im Dezember 2007 in Hamburg in Kraft. In Nordrhein-Westfalen wird seit 2007 zunächst eine Modellphase zu wohnungsbezogenen Immobilien- und Standortgemeinschaften durchgeführt.

Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) hat im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) ein ExWoSt-Forschungsfeld zum Thema „Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau“ eingerichtet, um bundesweit die Erfahrungen zu wohnungsbezogenen Initiativen systematisch zusammenzutragen und Modellprojekte mit unterschiedlichen regionalökonomischen Kontexten, Quartiers- und Maßnahmentypen sowie Eigentümerstrukturen über einen längeren Zeitraum zu begleiten.

## Verknüpfung von Wohnen und Infrastruktur

### Ausbau einer familienfreundlichen Infrastruktur trotz demografischen Wandels

Die demografische Entwicklung führt in den kommenden Jahren zu großen Anpassungslasten in den Städten. Dabei werden zunächst die finanziellen Probleme wie Engpässe in der Rentenversicherung, bei Gesundheit und Pflege, aber auch kostenträchtige Unterauslastungen in der Infrastruktur diskutiert. In der Folge dieser finanziellen und auch fiskalischen Engpässe reduzieren sich das Leistungsniveau und die Leistungsdichte des öffentlichen Sektors. Einrichtungen werden geschlossen und Unterstützungsleistungen zurückgefahren.

Die demografische Entwicklung ist deshalb Anlass für verschiedene Neuorientierungen in

Politik und Gesellschaft. Auch wenn zunächst die großen Reformaufgaben in den Sicherungssystemen wahrgenommen werden, so wirken sich die Veränderungen ebenfalls auf die lokalen Märkte und die Formen des Zusammenlebens in städtischen Quartieren aus. Notwendige Anpassungen in der Infrastrukturausstattung an die rückläufige Bevölkerung stehen zunächst scheinbar im Gegensatz zu der Forderung, die Infrastruktur familienfreundlich zu gestalten und in einigen Feldern, wie Kinderbetreuung, Schulen und Verkehr, die Infrastrukturausstattung auszuweiten. Durch eine mit anderen Fachplanungen abgestimmte Infrastrukturbedarfsplanung kann dieser scheinbare Gegensatz gelöst und notwendige Umverteilungen durchgeführt werden.

Vor dem Hintergrund der Bemühungen der Städte, ihr kommunales Handeln familienfreundlich auszurichten, ist eine stärkere Verzahnung der familienpolitischen Maßnahmen mit anderen Fachplanungen notwendig. Hierbei sind stadtentwicklungs- und wohnungsmarktpolitische Aktivitäten mit den Anstrengungen der Sozialverwaltungen zu verknüpfen, um die Infrastruktur familienfreundlich auszubauen. Eine integrierte, langfristige und stadtwirtschaftliche Betrachtungsweise, die die sektoralen Planungsgrenzen überschreitet, kann die Bemühungen der Städte ergänzen.

### Stadt- und Infrastrukturpolitik familienfreundlich ausrichten

In der Stadt- und Wohnungspolitik ist in vielen Kommunen erkannt worden, dass eine Abwanderung ins Umland und somit ein Schrumpfen der Stadt nur verhindert werden kann, wenn familienfreundliche Wohnungsangebote in der Stadt zur Verfügung stehen. Wohnpräferenzen sind unterschiedlich. Nicht jeder der Stadtrandwanderer verlässt „freiwillig“ das städtische Wohnumfeld. Die Nähe zu Versorgungseinrichtungen, kurze Wege, ein vielfältiges Infrastrukturangebot und das Wohnenbleiben im gewohnten städtischen Umfeld werden von vielen gewünscht. Die städtische Infrastruktur-

ausstattung ist ein wesentlicher Standortfaktor für Haushalte, die ein Leben in der Stadt bevorzugen. Kommunen bietet sich so die Möglichkeit, durch den qualitativen und quantitativen Ausbau der Infrastruktur bei gleichzeitiger aktiver Stadt- und Wohnungspolitik in den innerstädtischen Bereichen in einem weiteren Feld die Standortvorteile gegenüber einem Wohnen im Umland auszubauen. Eine enge Verzahnung der verschiedenen Politikfelder ist daher auch hier erforderlich.

Der Ausbau möglicher Standortvorteile der Städte gegenüber dem Umland erfordert auch ein Umdenken in der Infrastrukturplanung. Die Bevölkerungszusammensetzung hinsichtlich Alters- und Haushaltsstruktur hat sich verändert und viele Infrastrukturangebote sind heute nicht mehr vollständig ausgelastet. Begrenzte Öffnungszeiten, Schließungen oder Umnutzungen verdeutlichen, dass die Einrichtungen sich an die neuen Bedarfe anpassen müssen. Angesichts der immer knapper werdenden finanziellen Ressourcen stehen die Kommunen vor dem Problem, einerseits ihre Infrastruktur im Hinblick auf die Schaffung von familienfreundlichen Angeboten zu qualifizieren und auszubauen, andererseits gleichzeitig bestehende Angebote, die räumlich oftmals in anderen Stadtteilen liegen, umzubauen, da sie in ihrer bisherigen Konzeption nicht mehr den Bedürfnissen der Bewohner entsprechen oder die Nachfrage sinkt.

Eine aktive Infrastrukturpolitik stellt die Funktionsfähigkeit der Städte sicher. Denn nicht nur die städtischen Bewohner nutzen die dortige Infrastruktur, auch Bewohner der randstädtischen Einfamilienhausgebiete schätzen ein attraktives, lebendiges und vielfältiges Stadtzentrum.

## Familienfreundliche Infrastruktur als Standortfaktor

Quantität und Qualität der Infrastrukturausstattung sind ein zentraler Faktor zur Stärkung der Familienfreundlichkeit in den Städten. Kommunen haben in unterschiedlichen Handlungsfeldern Strategien und Maßnahmen zur Verbesserung der Familienfreundlichkeit entwickelt. Viele dieser Maßnahmen zielen auch auf eine Verbesserung der Infrastrukturausstattung. Es wird zunehmend erkannt, dass ein qualitativ hochwertiges und abwechslungsreiches Infrastrukturangebot neben der Ausweisung von Bauland ein zentraler Standortvorteil im regionalen Wettbewerb um den Zuzug von jungen Familien ist. Dazu zählen:

### • **Bedarfsgerechter Ausbau**

Ein bedarfsgerechter Ausbau der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen kann Fehlentwicklungen vermeiden. Dazu ist es neben der genauen Kenntnis über die Bewohnerstruktur, Altersstruktur und Haushaltsgröße notwendig, sich mit den jeweiligen Lebenswelten der Bewohner zu beschäftigen. Der so genannte Lebenslagenansatz greift diesen Aspekt auf und versucht, die jeweiligen Bewohnermilieus bei kommunalen Planungen zu berücksichtigen. Daneben können Wohnmilieuuntersuchungen dazu beitragen, stärker die Belange der Bewohner zu berücksichtigen. Auch ein intensiver Austausch zwischen der Verwaltung und den jeweiligen Akteuren im Gebiet erleichtert einen bedarfsgerechten Ausbau. Eine insgesamt hohe Stadtteilorientierung im kommunalen Handeln ist zur Ermittlung der konkreten Bedarfe wichtig, denn notwendige Maßnahmen und Veränderungen in der Lebensumwelt der Bewohner stoßen auf eine weitaus höhere Akzeptanz, wenn sie im Dialog mit den Bewohnern und Interessengruppen entwickelt werden.

### • **Qualifizierung der Einrichtungen und Erhöhung der Angebotsvielfalt**

Der Ausbau der vorhandenen Einrichtungen sollte in Abhängigkeit von den Bewohnerbe-

dürfnissen erfolgen. Maßnahmen zur Aufwertung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen können beispielsweise sein:

- die Anpassung der Öffnungszeiten von Kinderbetreuungseinrichtungen an die Arbeits- und Urlaubszeiten der Eltern
- die Sicherstellung der Kinderbetreuung auch in besonderen familiären Situationen durch den Aufbau eines Unterstützungsnetzwerks, von dem bei Bedarf Leistungen abgerufen werden können
- der Ausbau der Kinderbetreuungsmöglichkeiten insbesondere für Altersgruppen, denen bislang ein nur wenig umfangreiches Angebot zur Verfügung steht (unter 3-Jährige, Nachmittagsbetreuung für Schulkinder, Lückekinder etc.)
- die Flexibilisierung der Öffnungszeiten von Sport- und Freizeiteinrichtungen

Zudem können durch die Vernetzung der bestehenden Einrichtungen vorhandene Angebote aufgewertet werden. Durch die Zusammenarbeit von Schule, Hort und den örtlichen Vereinen kann beispielsweise das nachmittägliche Betreuungsangebot für Schulkinder erheblich abwechslungsreicher und stärker an den Neigungen der Kinder orientiert gestaltet werden. Sportvereine und Musikschulen stehen nicht mehr in Konkurrenz zu den schulischen Hortangeboten, sondern bereichern diese und entlasten die Kommunen. Gleichzeitig wird durch die vernetzte und stadtteilbezogene Arbeit der Aufbau eines informellen Netzwerkes der Akteure und Bewohner gefördert, so dass auch weitere Projekte zur Verbesserung der Lebenssituation in den Stadtteilen umgesetzt werden können.

Die Schaffung von Angeboten, die über die Stadtgrenze hinaus positive Ausstrahlungseffekte ausüben, kann den Standortvorteil der Kommunen zusätzlich erhöhen. Durch den größeren Einzugsbereich in den Städten können besondere Einrichtungen, die nur einzelnen Gruppen nachfragen, betrieben werden.

Derartige Einrichtungen sind beispielsweise internationale Schulen und Schulen mit einer besonderen pädagogischen Ausrichtung (z. B. Waldorf, Montessori, konfessionsgebundene Schule), aber auch spezialisierte Angebote im Bereich Sport und Freizeit.

#### • **Marketingaktivitäten zur Verbesserung des Außen- und Innenimages**

Die Außen- und Innenwahrnehmung beeinflusst die unterschiedlichen Images, die die Bewohner einer Stadt und die Menschen von außerhalb von den einzelnen Stadt- und Ortsteilen haben. Diese Images wiederum wirken direkt und indirekt auch auf die Wohnstandortsentscheidungen und somit auf das gesamtstädtische Gefüge und die Milieustruktur.

Durch Informationsangebote im Internet und in Form von Broschüren können Vorteile des städtischen Wohnens und die Bandbreite an Infrastrukturangeboten publik gemacht werden. So richtet sich bspw. die Wolfsburger Broschüre „Lust an Familie“ gezielt an die rund 55 000 berufsbedingten Einpendler, die oftmals in den Umlandlandkreisen leben und in Wolfsburg arbeiten. Unter dem Titel „Pendeln oder Ankommen?“ werden gezielt die Vorteile des Wohnens in der Stadt im Vergleich zum Pendeln aufgeführt. Des Weiteren werden in der Broschüre die vielfältigen Infrastrukturangebote, die insbesondere für Familien interessant sind, vorgestellt. Auch der Internetauftritt der Stadt Wolfsburg hebt die diversen Angebote für Familien hervor.

Die stadt- und ortsteilbezogenen Images wirken sich auch auf die Selbstwahrnehmung der dort lebenden Bewohner aus. Maßnahmen zur Verbesserung des Images können zu einer Erhöhung der Wohnzufriedenheit der Bewohner beitragen und so insgesamt den Stadtteil stärken. Die Südstadt in Hannover galt bspw. lange Zeit als überalterter Stadtteil und langweiliger Wohnstandort. Durch Aktivierung der Bewohner im Rahmen der Stadtteilorientierung der Hannoveraner Verwaltung ist u. a. die Initiative „Südpol“ entstanden. Geschäfte

und Einrichtungen, die sichtbar das Logo der Initiative (ein gelber Kreis mit einem Pinguin) ausstellen, bieten sich als Anlaufstelle für Kinder und Senioren an, die Hilfe benötigen. Über die Kampagne wurde in den Medien viel berichtet und der Stadtteil Südstadt wird nun auch damit verbunden, dass man sich dort gegenseitig unterstützt, wenn Hilfe notwendig ist. Auch die Initiative „Hannover heißt Zuhause“, mit der die Menschen in Hannover auf die Qualitäten des Wohnens in Hannover und ihres Zuhauses aufmerksam gemacht werden sollen, trägt zu einer stärkeren Identifikation der Bewohner mit ihrem Stadtteil bei.<sup>52</sup>

### Infrastruktur und Wohnungspolitik als erfolgreiches Instrument der Stadtentwicklung

Die Kommunen verfügen mit dem BauGB über genügend Instrumente der Standortplanung, um eine familienfreundliche Infrastruktur schaffen zu können. Diese zeichnet sich durch ein ausreichendes Angebot an bestimmten Einrichtungen wie z. B. Kindertagesstätten, Schulen, Kinderspielplätzen und Familienbildungsstätten, durch günstige Standorte bzw. einfache und verkehrssichere Erreichbarkeit sowie durch eine hohe Qualität der Einrichtungen aus. Es werden zwar bei der Ausweitung von Bauvorhaben auch die jeweils benötigten Infrastruktureinrichtungen im Rahmen der allgemeinen Bedarfsplanung berücksichtigt, eine strategische Verknüpfung mit den vorhandenen Angeboten und der gesamtstädtischen Infrastrukturlandschaft bleibt jedoch oftmals aus.

Häufig werden die bestehenden rechtlichen und planerischen Instrumente nicht ausreichend genutzt, um schwierige Entscheidungen treffen zu können, z. B. wenn Wohnungsbauvorhaben in Städten umfangreiche Umnutzungen und Umwidmungen von Flächen erfordern. Es sind Konflikte zwischen verschiedenen kommunalen Zielen zu beobachten, z. B. sich als familienfreundliche Stadt zu profilieren und der Grün- und Freiraumplanung oder der Wirtschaftsförderung. Die sektorale Zuständigkeit

in den Verwaltungen erzeugt sektorale Ziele, die jedoch im Rahmen einer Gesamtplanung miteinander abgestimmt werden. Hier ist es wichtig, einen transparenten und nachvollziehbaren Entscheidungsprozess zu initiieren, um eine bereite Akzeptanz notwendiger Veränderungen zu erzielen.

Ein weiterer Bereich, bei dem häufig Zielkonflikte auftreten, ist die Verkehrsinfrastruktur. Die unterschiedlichen Nutzergruppen in einer Stadt haben sehr unterschiedliche Anforderungen an eine zügige Erreichbarkeit, das Fassungsvermögen von Straßen, die Stellplatzsituation, die Nähe zu ÖPNV-Angeboten etc.. Während z. B. der innerstädtische Einzelhandel eine möglichst gute Erreichbarkeit der Innenstadt per Pkw fordert, schätzen viele Familien mit kleinen Kindern, oftmals auch ältere Menschen, verkehrsberuhigte Zonen, sei es als Fußgängerzone in einer Innenstadt, als Spielstraße oder als anderweitig verkehrsberuhigtes Wohngebiet. Neben dem Aspekt Sicherheit ist dabei die Lärmbelastung durch Verkehr ein zentrales Akzeptanzkriterium in Wohnungsbau und Stadtentwicklung, das maßgeblich über die Attraktivität von Wohnangeboten im städtischen Kontext entscheidet. Hier gilt es, Kompromisse zu finden, die eine möglichst hohe städtische Wohn- und Lebensqualität gewährleisten und gleichzeitig auch die übrigen Interessenseiten berücksichtigen. Dabei geht es Familien nur sehr selten um den Wunsch nach einem völlig autofreien Wohnen. Vielmehr geht es darum, die direkte Erreichbarkeit, Anfahrmöglichkeit vor das Haus bzw. die Wohnung, zu gewährleisten und dies räumlich so zu organisieren, dass negative Effekte möglichst gering bleiben, z. B. autofreie Innenbereiche von Blöcken.

Interessante Anknüpfungspunkte bietet hierzu das von der Europäischen Union geförderte Projekt „Shared Space“.<sup>53</sup> Das Projekt hat der niederländische Verkehrsplaner Hans Mondermann entworfen. Ziel ist es, den Verkehr in das Leben zu integrieren und den öffentlichen Verkehrsraum durch bauliche und architektonische Elemente so zu gestalten, dass sich alle

Verkehrsteilnehmer aus Selbstverantwortung adäquat verhalten. Eine gut sichtbare Schule mit spielenden Kindern z. B. veranlasst Autofahrer nach diesen Erfahrungen eher zu einem vorsichtigen Fahrverhalten als ein Schild mit dem Hinweis auf spielende Kinder, ohne dass diese zu sehen sind. Zusätzliche Regularien wie Ampeln, Verkehrsschilder, Fahrbahnmarkierungen, Radwege, Bordsteine etc. werden überflüssig. Die einzigen Regeln sind rechts vor links fahren, gegenseitige Rücksichtnahme und ein entsprechend gemäßigtes Tempo. Durch diese „Entregulierung“ muss jeder Verkehrsteilnehmer generell immer und mit allem rechnen. Jeder ist daher auf Achtsamkeit angewiesen, um rechtzeitig richtig reagieren zu können. Bisher haben sich Städte in den Niederlanden, Dänemark, Belgien, Großbritannien sowie die Gemeinde Bohmte<sup>54</sup> in Niedersachsen an dem EU-finanzierten Projekt „Shared Space“ beteiligt. Zurzeit werden die Aktivitäten evaluiert. Es zeigt sich bereits, dass vor allem die erforderlichen Interaktionen und Blickkontakte zwischen den Verkehrsteilnehmern für die Minderung des Unfallrisikos im Straßenraum sorgen. Seit Beginn des Projektes sind die Unfallzahlen im niederländischen Drachten deutlich zurückgegangen.

### Handlungsschwerpunkte

Die Inanspruchnahme von Infrastruktureinrichtungen ist stark abhängig von der jeweiligen Lebensphase des Haushaltes. Insbesondere Familien fragen in Abhängigkeit vom Alter der Kinder in vergleichsweise kurzen Fristen sehr unterschiedliche Angebote nach. In neuen Wohngebieten richtet sich das Infrastrukturanangebot zunächst an Familien mit Kleinkindern, da erfahrungsgemäß diese Gruppe unter den Wohneigentumsbildern am stärksten vertreten ist. Eine Anpassung der Infrastruktur an den Lebenszyklus der Familien erfolgt sukzessive. Problematisch ist, dass in homogenen Wohngebieten die Auslastung der Einrichtungen erheblichen Schwankungen unterworfen ist. In einem klassischen Neubau-Einfamilienhausgebiet altern die Bewohner in gleichem Maße und

fragen dementsprechend zeitgleich die gleichen Einrichtungen nach. Besteht zunächst ein erhöhter Bedarf an Betreuungsmöglichkeiten im vorschulischen Bereich, so ändert sich im Zeitverlauf das Anforderungsprofil, bis schließlich nur noch sehr wenig Angebote für Kinder dieser Altersklasse nachgefragt werden.

Unter den Gesichtspunkten der stadtwirtschaftlichen Tragfähigkeiten bieten sich hier zwei Lösungsmöglichkeiten an, um die Infrastrukturplanung unter fiskalischen Gesichtspunkten zu optimieren:

- **Schaffung von flexiblen Infrastrukturangeboten**

In homogenen Gebieten sollten die Einrichtungen flexibel nutzbar sein. Neue Einrichtungen sollten nach den Prinzipien des „Universal Design“ geplant und gebaut werden.<sup>55</sup> Die Idee des Universal Designs ist die Auslegung von Produkten und Umgebungen in der Form, dass sie für alle Menschen ohne weitere Anpassungen nutzbar sind. Der Lebenszyklus der Einrichtung passt sich so dem Lebenszyklus der Bewohner im Gebiet an. Eine Einrichtung für Kleinkinder und Kindergartenkinder lässt sich umgestalten zu einer Horteinrichtung für Schulkinder. Flexible Räumlichkeiten können beispielsweise von unterschiedlichen Gruppen je nach Bedarf genutzt werden (Kinderturnen, Seniorentreff etc.).

- **Langfristige Sicherung der Infrastrukturauslastung durch gezielte Wohnungsbaupolitik**

In bestehenden Gebieten mit einer gemischten Bewohnerstruktur ist es erstrebenswert, dass diese Bewohnermischung erhalten bleibt bzw. eine neue Bewohnermischung durch die Schaffung von neuen Wohnangeboten erzielt wird, um die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur sicherzustellen.

Das Vorhandensein und die jeweilige Auslastung der Infrastruktureinrichtungen sind daher zentrale Parameter bei der Ableitung von räumlichen Handlungsschwerpunkten in der Stadt. Ein gutes Beispiel ist die Stadt Wolfs-

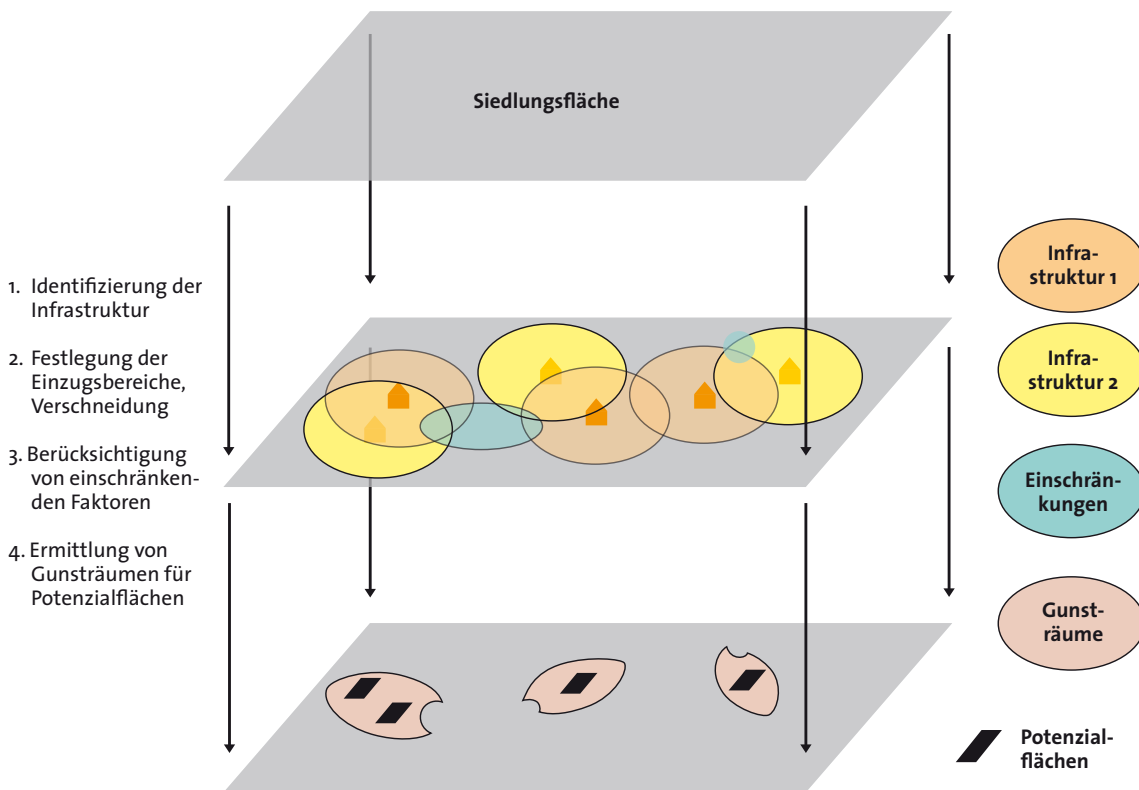
burg: Hier ist das Gefälle im Wohnungsmarkt – für Großstädte im Verhältnis zu ihrem Umland eher untypisch – auch aufgrund des bisherigen baulandpolitischen Engagements weitgehend eingeebnet. Stattdessen setzt Wolfsburg an den Vorteilen einer Großstadt im Bereich der Infrastruktur an. Die dichte Angebots- und Trägerlandschaft mit einer inhaltlichen Vielfalt soll stärker als bisher ausdifferenziert werden und als Wettbewerbsvorteil genutzt werden. Für die Familien mit Schulkindern ergibt sich so zum Beispiel der Vorteil, aus unterschiedlichen Schulangeboten mit jeweils besonderen pädagogischen Konzepten wählen zu können. Dazu hat die Stadt Wolfsburg in einem ersten Schritt mögliche Förderfaktoren für ein Wohnen von Familien in der Stadt identifiziert. Dies ist u. a. das Vorhandensein von Angebo-

ten der Nahversorgung und der sozialen Infrastruktur. Durch die Übereinanderlegung und Verschneidung der jeweiligen Einzugsbereiche bzw. Reichweiten der Einrichtungen konnten die Gebiete ermittelt werden, in denen die Ausgangsbedingungen besonders günstig sind und daher ein weiteres Engagement lohnenswert erscheint. Konkurrierende Faktoren wie Denkmalschutzaufgaben oder Lärmbelastungen wurden ebenfalls berücksichtigt. Im zweiten Schritt erfolgte in den ermittelten Gunsträumen die Suche nach möglichen Potenzialflächen für Wohnungsbauvorhaben im Bestand und im Neubau.<sup>56</sup>

### Stadtwirtschaftliche Betrachtung als zentrale Steuerungsgröße

Häufig führen die rein sektoralen Maßnahmenpakete zu Zielkonflikten, da eine systematische

26 | Ableitung räumlicher Handlungsschwerpunkte in der Stadt Wolfsburg



Abwägung und Bewertung unterschiedlicher Maßnahmen fehlt. Werden mögliche Potenzialflächen für Wohnungsbauvorhaben allein aus wohnungsbaupolitischer Sicht ohne die Einbeziehung weiterer Parameter (z. B. allein anhand der Flächenverfügbarkeit) ermittelt, besteht die Gefahr, dass gute Bauvorhaben an den Widerständen anderer Fachplanungen scheitern. Ohne die Erarbeitung eines ausgewogenen Zielsystems, deren Zielerreichung anhand konkreter Parameter abgelesen werden kann, besteht die Gefahr, dass bei Entscheidungen Einzelinteressen bzw. sektorale Ziele überproportional berücksichtigt werden und eine ausgewogene Lösung verhindert wird.

In Wolfsburg wurde bspw. vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und der rückläufigen finanziellen Mittel der Kommune der Erhalt der stadtwirtschaftlichen Tragfähigkeit als übergeordnetes Ziel benannt. Es hat sich die Überzeugung durchgesetzt, dass es angesichts knapper finanzieller Ressourcen unverzichtbar ist, stadtentwicklungspolitische Maßnahmen einer Prüfung der stadtwirtschaftlichen Tragfähigkeit zu unterziehen. Die sektoralen Ziele in den drei Handlungsfeldern des Stadtstrukturkonzeptes 2003 Wohnen, Infrastruktur und Grün- und Freiraumplanung müssen sich dem gesamtstädtischen Ziel der stadtwirtschaftlichen Tragfähigkeit unterordnen. In den drei Handlungsfeldern wurden Ziele formuliert, die sich in der konkreten Umsetzung von Einzelvorhaben auch widersprechen können. Das Ziel „Schaffung vielfältiger Wohnangebote für verschiedene Altersgruppen und Lebensstile“ kann dem Ziel „Erhalt des Charakters ‚Stadt im Grünen‘“ entgegenstehen. Durch den Aufbau des Zielsystems, die Untersetzung der Ziele mit messbaren Kriterien und das Aufzeigen der möglichen stadtwirtschaftlichen Konsequenzen können Zielkonflikte gelöst werden.

## Neue Investoren als Pioniere: Baugruppen und ihre Wirkung auf den Markt

### Entwicklung von Baugruppen

Baugruppen entwickeln sich zunehmend zu einer wichtigen Alternative für Familien, um Eigentum zu erwerben. Gegenüber klassischen Bauträgerprojekten haben Baugruppen zum einen Preisvorteile, zum anderen können Familien ihre spezifischen Bedürfnisse auf diese Weise individuell umsetzen.

Bereits in den 70er Jahren gab es in Deutschland Baugruppen, die ohne professionelle Bauträger als Pionierprojekte agierten. Es handelte sich um einzelne „exotische“ Beispiele, bei denen z. B. mehrere befreundete Parteien ein Objekt zur gemeinsamen Eigennutzung entwickelt haben. Mitte der 90er Jahre sind erstmals in den Städten Tübingen und Freiburg im Rahmen der Bebauung von Konversionsflächen (ehemalige Militärnutzung) in größerem Umfang Baugruppen entstanden. In Tübingen wurde bei der Stadt, Amt für Stadtanierung, eine Projektstelle installiert, die als Stabstelle die Koordination der Baugruppen übernommen hat. Der städtebauliche Entwicklungsbereich Tübinger Südstadt „Stuttgarter Straße/Französisches Viertel“ wurde überwiegend mit Baugruppen entwickelt. Im Unterschied dazu haben sich in Freiburg zunächst die Baugruppen als Interessensgruppen konstituiert und unter Beratung von Architekten, die in einer „Flautezeit“ damit Beschäftigung suchten, nach und nach entwickelt. Dort kamen Baugruppen im Vauban-Viertel und später im Entwicklungsgebiet Rieselfeld zum Zuge.

Lange Zeit galt das Bauen in Baugruppen als ein unprofessionelles Verfahren und die Bedeutung von Baugruppen für das städtische Wohnen von Familien wurde nicht erkannt. So haben Banken anfangs kaum eine Finanzierung übernommen und Kommunen waren skeptisch, weil keine Erfahrungen im Umgang mit und der Abwicklung von Baugruppen vorlagen und sie vielfach nicht von der Ernsthaftigkeit der Baugruppen

überzeugt waren. Nachdem sich die Baugruppen in Tübingen und Freiburg im Rahmen städtebaulicher Verfahren bewährt haben, rückte das Image aus der exotischen Nische heraus. Mittlerweile sind in mehreren Städten und Gemeinden nach Experteneinschätzungen bundesweit tausende von Wohneinheiten auf diesem Weg realisiert worden. Familien zählen zu den Hauptnachfragegruppen, weil sie auf diese Weise eine familiengerechte Wohnform in dem gewünschten städtischen Umfeld im Eigentum realisieren können. Dies gilt vor allem für die Baugemeinschaften, die zunehmend eine geeignete Alternative für Familien darstellen. Es haben sich professionelle Beratungsbüros etabliert, die die Gruppen auch unabhängig von Architektenleistungen bis zum Einzug begleiten und mittlerweile über einen breiten Erfahrungsschatz verfügen.

### Motivationen und Differenzierung von Baugruppen

In der Praxis haben sich zwei grundsätzlich unterschiedliche Formen von Baugruppen herauskristallisiert, die für die Entwicklung zukunftsfähiger Strategien und Aktionsfelder für städtisches Wohnen für Familien relevant sind. Der entscheidende Unterschied zwischen beiden Gruppen liegt in der jeweiligen Motivation für das Bauen in der Gruppe.

- **Baugemeinschaften:** In Baugemeinschaften schließen sich Interessenten zusammen, die an einem bestimmten Standort Eigentum erwerben möchten. Die Baugemeinschaft ist in gewisser Weise Mittel zum Zweck. Die Mitglieder wollen hauptsächlich durch Mitbestimmung und Eigenleistungen zu möglichst preisgünstigem Eigentum mit geeigneten Wohnformen und Wohnungszuschnitten kommen. Sie würden in der Regel auch ohne eine Gruppe Eigentum erwerben, können diesen Wunsch wegen des präferierten Standortes aber nur in einer Gruppe realisieren. An dem gewünschten innerstädtischen Standort finden sie keine geeignete Bestandswohnung und auch kein Grundstück, das sie alleine be-

bauen können. Die Realisierung einer Einzelwohneinheit ist aufgrund der Größe und/oder des Preises des Grundstücks nicht möglich. Als Gruppe haben sie die Möglichkeit, eine Parzelle, z. B. eine Baulücke, Blockschließung oder eine Parzelle eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs, mit einem Mehrfamilienhaus oder urbanen, dichten Einfamilienhäusern zu bebauen. Die Alternative ist ein Bauträgerprojekt mit vergleichbar höheren Preisen und keiner bzw. einer nur unwesentlichen Möglichkeit der Einflussnahme auf die Gestaltung (z. B. Grundriss und nicht nur Auswahl der Kacheln etc.). Die Baugruppe ist ein Verfahren, bei dem die Interessenten in der Planungsphase selbst wesentlich mitgestalten und Eigentum an einem zentralen Standort zu einem moderaten Preis erwerben können.<sup>57</sup> Zum Teil spielt bei diesen Projekten aus Gründen der Kostensparnis die Selbsthilfe eine Rolle. Letztendlich ist das Ziel das individuelle Eigentum an dem gewünschten Standort. Dementsprechend mündet das gemeinschaftliche Bauen in der Regel in einer Wohnungseigentümergeinschaft nach Wohneigentumsgesetz (WEG).

- **Gemeinschaftswohnprojekte:** Gemeinschaftswohnprojekte definieren sich über das selbstbestimmte und gemeinschaftliche Zusammenleben, über die Verbindung von Wohnen und bürgerschaftlichem Engagement, das in der Regel über das reine Wohnprojekt hinausgeht und zur Initiierung von nachbarschaftsübergreifenden Lebensformen beiträgt. Je nach Überzeugung der Gruppe reicht der Gemeinschaftswunsch von einem Neben-einander eigenständiger Haushalte, aber klaren gemeinschaftlichen Werten und ihrer Umsetzung, z. B. umfangreicher informeller Austausch unter den Bewohnern, gegenseitige Hilfen im Alltag, Aufhebung privater Freiflächen zugunsten von Gemeinschaftseigentum bis hin zu sehr stark aufeinander fokussierten und aufeinander abgestimmten Wohnzusammenhängen. Die Alterszusammensetzung spielt beim Zustandekommen und der Selbstdefinition eine große Rolle: so gibt es seniorennorientierte und generationenübergreifende

Projekte. Eher selten ist bei diesen Wohnformen eine ausschließliche und beabsichtigte Fokussierung auf Familien mit (kleinen) Kindern. Auch bei Gemeinschaftswohnprojekten führt zwar meist jede Partei einen eigenständigen Haushalt, aber daneben existiert ein klar strukturierter und intensiver Zusammenhalt in der Gemeinschaft. Entsprechend dieser Zielsetzung wird das Wohneigentum in der Regel in der Rechtsform einer Eigentümergemeinschaft laut WEG geregelt und zusätzlich wird für das gemeinschaftliche Zusammenleben eine andere Rechtsform (z. B. Verein oder Genossenschaft) gewählt.

### Potenzial von Baugruppen für zukunftsfähiges städtisches Wohnen von Familien

Im Gegensatz zum Bauträgergeschäft ist ein wesentliches Ziel der Baugruppen, die selbst als Endnutzer auftreten, eine möglichst hohe Wohnqualität zu schaffen. Sie legen daher viel Wert auf die Gesamtqualität, die neben ausgefeilten städtebaulichen Aspekten vor allem nutzungsgerechte Grundrisse, hochwertige Materialien, häufig ökologisch sinnvolle Aspekte und Ähnliches einschließt. Während beim Bauträgergeschäft durch Vorfinanzierung, Risikoabsicherung, Zwischenerwerb, Marketing etc. eine Menge „Mehrkosten“ entstehen, werden diese

bei Baugruppen reduziert. Zusätzlich können Baugruppen häufig günstigere Zinsen oder Preise verhandeln, wenn sie z. B. gemeinsam bei einer Bank ihre Darlehen finanzieren oder Herstellerrabatte bewirken können. Die Gruppenobjekte können daher 10 bis 30 % preisgünstiger erstellt werden. Von den Kosten, die die Baugruppen einsparen, können insbesondere Familien mit kleinen Kindern profitieren, die in Städten andernfalls oftmals keine ausreichend großen und familiengerechten Angebote finanzieren können.

Die Mitglieder einer Baugruppe investieren erheblich mehr Zeit in die Planung, weil sie viele der Leistungen, die andernfalls Bauträger und/oder Projektentwickler übernehmen, selbst bzw. in Zusammenarbeit mit Architekten und Gruppenberatern erbringen. Die Beteiligung von Familien am Planungsprozess, wie sie in Baugruppen stattfindet, leistet einen wichtigen Beitrag für städtisches Wohnen von Familien, der in Zukunft noch größere Berücksichtigung finden kann. Familien wissen um ihre Bedürfnisse und finden gemeinsam mit den Architekten/Beratern eher Lösungen, wie man diese baulich umsetzen kann. Die Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass die in Baugruppen realisierten Projekte sehr viel stärker an der Nachfrage und der Nutzungsqualität orientiert sind als herkömmliche Bauträgerprojekte. Sie

#### Planungsleistungen für Baugruppen



Baugruppe „New Rummelsburg“, Berlin



Baugruppe „K2o GbR“, Berlin

tragen damit in hohem Maße zu einer zukunftsfähigen Wohnungsmarktentwicklung bei. Mit Hilfe von Baugruppen können unterstützende Nachbarschaften entstehen. Wenn eine Baugruppe mit Interessenten in einer ähnlichen Lebensphase, z. B. kleine Kinder im Haushalt, an einem gemeinsamen Standort ein Wohnobjekt realisiert, so kann z. B. die Freiraumgestaltung, wie der Übergang von privaten Flächen zu halb-öffentlichen und öffentlichen, so organisiert werden, dass sich gegenseitige Hilfen besser managen lassen. Zudem entstehen durch das frühzeitige Kennenlernen aus der gemeinsamen Planungsphase Nachbarschaftskontakte, über die sich in der Wohnphase gegenseitige Hilfeleistungen besser mobilisieren lassen.

Baugruppen identifizieren sich mit ihrem Wohnstandort und investieren dort. Sie haben ein hohes Eigeninteresse an einem intakten Umfeld, das Kindern ein gutes und sicheres Aufwachsen ermöglicht und den Wert der Immobilie langfristig erhält. Oftmals beschränken Baugruppen ihre Initiative nicht nur auf ihr Wohnobjekt selbst. Über das Bauprojekt hinaus bilden sie oft Grundlage gemeinschaftlicher kultureller, sozialer, ehrenamtlicher, teils auch gewerblicher Aktivitäten. Die speziell auf Gemeinschaftswohnen orientierten Baugruppen schaffen häufig ergänzende Angebote, die der gesamten Nachbarschaft zugute kommen, so z. B. Kinderbetreuungsinitiativen, Vereine, Nachbarschaftscafés etc.. Baugruppen tragen auf diese Weise zu der Stabilität eines Quartiers bei, was gerade bei defizitären Nachbarschaften und weniger beliebten Wohnstandorten entscheidende Gründe für die Ansiedlung weiterer Familien sein können.

Um ihre Vorstellung von einem familienfreundlichen Wohnen an einem städtischen familiengerechten Standort und mit weitgehender Mitgestaltung bei den Grundrissen realisieren zu können, entscheiden sich Baugruppen oft für Standorte, die bei anderen Nachfragegruppen nicht oder nur sehr bedingt auf Akzeptanz stoßen. Das können z. B. Standorte mit Defiziten im direkten Umfeld, wie schlechte Sichtbezie-

hungen, leer stehende Gründerzeitblöcke etc., sein. Baugruppen nehmen solche Standorte eher an, weil sie dort ihre individuellen Wohnvorstellungen besser realisieren können und durch ihr Gemeinschaftsprojekt ein eigenes Ensemble schaffen. Damit bieten Baugruppen für Kommunen die Möglichkeit, Standorte zu entwickeln, die auf dem „normalen“ Immobilienmarkt kaum Chancen auf eine qualitativ anspruchsvolle Entwicklung hätten. Auf diese Weise sind z. B. im Rahmen des Selbstnutzerprogramms in Leipzig in einem praktisch vollständig verlassenen und verfallenen Block erste Initialprojekte umgesetzt worden, deren Investitionen auf die gesamte Nachbarschaft positiv ausstrahlen. Auch das Beispiel Quartier am Park in Dresden steht für eine andernfalls sehr schwierige Flächenentwicklung. Beide Städte messen daher Baugruppen eine hohe Bedeutung bei.

### Besondere Anforderungen an Kommunen

Die erfolgreiche Umsetzung der Vorstellungen von einem familienfreundlichen Wohnen über die Form der Baugemeinschaften hängt wesentlich von der Bereitschaft der Kommune ab, Hilfestellung zu leisten und die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen. Zentrale Voraussetzungen für den Erfolg sind:

- **Akzeptables Grundstücksangebot zu angemessenen Konditionen:** Je nachdem, ob ein Grundstück z. B. in städtischem oder in privatem Besitz ist, ergeben sich unterschiedliche Aufgaben für die Kommune. Für den Fall, dass es sich um kommunale Grundstücke handelt, können bestimmte Kontingente für Baugruppen reserviert werden, z. B. Ausweisung von bestimmten Quartieren für Baugemeinschaften in Tübingen. Im Hinblick auf kommunale Grundstücke ist bei der Reservierung für Baugemeinschaften eine gestaffelte Zeitdauer hilfreich. Erfahrungsgemäß ist ein halbes Jahr Reservierung mit Verlängerungsoption bei Erreichen festgelegter Zwischenziele hilfreich. Gehört das Grundstück einem Privatbesitzer,

so kann die Kommune z. B. eine moderierende Aufgabe übernehmen. Gleiches gilt für Flächen, z. B. einen Block, für den es mehrere Eigentümer gibt, so dass für eine Gesamtentwicklung ein hoher Abstimmungsbedarf notwendig ist.

- **Unterstützung und Betreuung insbesondere in der Anlaufphase:** In den letzten Jahren hat sich bei erfolgreichen Baugemeinschaften die Zurverfügungstellung einer städtischen Infrastruktur, z. B. Räume für Planungstreffen der Gruppen und spezielle Mitarbeiter als Ansprechpartner, bewährt. Hilfreich ist, wenn Kommunen durch Vortragsveranstaltungen und Informationsmaterial vor Ort den Aufbau professioneller Beratungsstrukturen fördern.
- **Zentrale Koordination und Betreuung:** Will eine Kommune die besonderen Chancen von Baugruppenprojekten für ihre eigene Entwicklung nutzen, so ist das Verfahren durch eine übergeordnete Öffentlichkeitsarbeit zu begleiten. Sinnvoll ist z. B. eine Broschüre, die ein zuvor in der Stadtverwaltung abgestimmtes Verfahren für alle offenlegt. Unterstützend wirken beispielsweise Informationsveranstaltungen, Projektbörsen, ein Leitfaden als Orientierungshilfe für Interessenten, zentral koordinierte Pressearbeit und ein einheitliches Auftreten nach außen (Logo, CI-orientiertes

Auftreten). Die Aufgaben werden idealerweise von einer eigens für diese Aufgaben eingerichteten Mitarbeiterstelle bei der Stadt und/oder einem externen Betreuer wahrgenommen.

Eine kommunale Steuerungsagentur ist kein Muss, aber als Minimallösung sind z. B. ein Ansprechpartner und eine Anlaufstelle bei der Kommune oder beim Kreis erforderlich. Je nach Größe der Kommune kann hieraus eine eigene Agentur mit eigener personeller Ausstattung entstehen (z. B. in Hamburg, Leipzig) oder auch „nur“ in entsprechenden Fachämtern (z. B. Dresden) angesiedelt sein. Ob eine solche Steuerungsagentur ausgeweitet wird, z. B. im Sinne einer Prozesssteuerung oder Rechtsberatung, ist im Einzelfall zu entscheiden. Die Erfahrungen bei erfolgreichen Projekten zeigen, dass auch Externe entsprechende Leistungen erbringen können. Hierbei ist es wichtig, dass die Gruppen von einem sehr frühen Zeitpunkt an die Leistungen der Architekten, Berater etc. finanziell vergüten. Dies ist nicht nur aus Kostenperspektiven für die Architekten, Berater etc. wichtig, sondern auf diese Weise wird auch die Ernsthaftigkeit der Interessenten schnell deutlich und der gesamte Gruppenprozess verläuft erfahrungsgemäß weitaus effizienter.

### Planungsleistungen für Baugruppen



Baugemeinschaft „Morgensonne“, Berlin



Baugruppe K20 GbR, Berlin

# Zentrale Ergebnisse und Empfehlungen

## Präferenzen von Familien für die Stadt

Die vorhandenen Untersuchungen zeigen, dass insbesondere junge Familien eine mindestens so starke Präferenz für die Stadt haben wie andere Haushaltstypen. Dabei ist nicht unbedingt davon auszugehen, dass es eine eindeutige Bevorzugung einer urbanen Lebensweise gibt, sondern man kann unterstellen, dass diese Standorttreue gegenüber der Stadt dem Wunsch entspricht, vorhandene Kontakte, vertraute Wege oder eingespielte Netze nicht zu verlieren. Die überproportionale Abwanderung von Familien in das Umland steht von daher mit angebotsseitig eingeschränkten Möglichkeiten dieser Haushalte in Verbindung, vorhandene Präferenzen und Wünsche für das Wohnen in der Stadt umzusetzen.

Vor der Familiengründung unterscheiden sich die Wohnformen nicht von der gleicher Sozial- und Altersgruppen. Erst nach der Familiengründung ergeben sich Verschiebungen in den Präferenzen. Das Ideal vom schönen Wohnen konkurriert plötzlich mit einer Reihe von Alltags- und ökonomischen Zwängen, so dass es zu einer Neubewertung der unterschiedlichen am städtischen Wohnungsmarkt verfügbaren Angebote kommt. Die Neubewertung vorhandener Präferenzen ist insbesondere unter folgenden Aspekten wichtig:

- Aufgrund reduzierter Erwerbseinkommen (so weit die Eltern Erziehungsleistungen erbringen) und höherer Flächenbedarfe ergibt sich eine höhere Preissensibilität, die mit einer hohen Qualitätssensibilität einhergeht.
- Es entsteht eine höhere Eigentumsorientierung, da die Altersvorsorge an Bedeutung gewinnt. Dies ist einmal ein Ergebnis des partiellen Wegfalls der an die Erwerbstätigkeit gekoppelten Alterssicherung. Zugleich entsteht das Bedürfnis, für bevorstehende Ausbildungszeiten der Kinder und familiäre

Unwägbarkeiten eine zusätzliche Vorsorge zu betreiben.

- Familien haben insgesamt eine hohe Einfamilienhausorientierung. Das Einfamilienhaus ermöglicht ein störungsfreies Wohnen, weil sich Lebens- und Ruherhythmen von Familien häufig von den anderen Haushalten unterscheiden. Zugleich ist das Bedürfnis nach einem Garten und nach ausreichenden Nebenflächen ausgeprägter als bei anderen Haushalten. Diese Präferenz begründet sich auf mangelnde familiengeeignete Alternativen.
- Ein großes Plus an Lebensqualität bieten überschaubare und gefahrenarme Nachbarschaften, in denen die Kinder schon in einem frühen Alter unbeaufsichtigt spielen können. Es trägt zur Entlastung der Eltern bei und ist für die Kinder von entwicklungspsychologisch hoher Bedeutung, da sie in die Lage versetzt werden, ihren eigenen Aktions- und Erfahrungsraum schrittweise und selbstständig auszudehnen. Für Eltern ist es zudem wichtig, Nachbarn unkompliziert kennen zu lernen, sich auszutauschen und auch in der Alltagsführung unterstützen zu können.
- Nicht zuletzt berücksichtigen Familien das Vorhandensein und zunehmend die Qualität einer kinderspezifischen Infrastruktur bei ihren Wohnstandortentscheidungen. Unter diesem Aspekt haben die Städte einen Wettbewerbsvorteil, da sie auf engem Raum verschiedene Schulen bzw. Kindergärten jeweils mit unterschiedlichen pädagogischen Konzepten bieten können, so dass die Familien für ihre spezifischen Bedürfnisse eher in der Lage sind, das passende Angebot zu finden.

Der entscheidende Wettbewerbsnachteil der großen Städte gegenüber ihrem Umland ergibt sich nicht durch die Infrastrukturausstattung, sondern vor allem hinsichtlich der anderen genannten Kriterien. Nach wie vor ist die Verfüg-

barkeit von familiengeeignetem Wohnraum in Städten eher gering. Dementsprechend ergibt sich auch ein starkes Preis-Leistungs-Gefälle, so dass auch Mittelschichtenfamilien oftmals in das Umland ausweichen müssen. Viele städtischen Quartiere haben zudem Mängel in der Qualität ihrer Nachbarschaften. Sie sind als Lebens- und Erfahrungsraum für die Kinder und zum unbeaufsichtigten Spielen nur eingeschränkt geeignet.

## Empfehlungen für eine familienorientierte kommunale Stadt- und Wohnungspolitik

Durch die unterschiedlichen Ausgangsbedingungen in den Städten gibt es kein für alle gleichermaßen anwendbares Bündel von Maßnahmen. Die hier zusammengefassten Empfehlungen sind insofern vor dem Hintergrund der jeweiligen Situation zu gewichten und auszugestalten.

- **Knappheiten vermeiden:** Schnell wachsende Städte hatten immer Schwierigkeiten, ihr Wachstum quantitativ zu bewältigen. Dies betrifft vor allem die Baulandbereitstellung und die Grundstücksmobilisierung. Knappes Bauland verteuert das Wohnen und drängt die familiengeeigneten Bauformen und mit ihnen die in hohem Maße preissensiblen Familien an den Rand (räumlich und mengenmäßig). Ein neues Engagement in der Baulandpolitik und der Grundstücksmobilisierung kann – insbesondere in den wachsenden Regionen – in Zukunft wieder mehr für Preisdämpfung und Wettbewerbsimpulse sorgen, so dass auch Familien in der Stadt wieder größere Chancen haben.
- **Auffächerung des Einfamilienhausmarktes:** Das Grundproblem der städtischen Wohnungsmärkte besteht aus der Sicht von Familien im Mangel von Einfamilienhäusern und familiengeeigneten Wohnungen und in der Einseitigkeit des Einfamilienhausmarktes. Insofern sollte in Zukunft der mancherorts bereits eingeschlagene Weg einer Ausdifferen-

zierung des Einfamilienhausangebotes weiter begangen werden. Die Vielfalt der Familien hinsichtlich Lebensstilen und Einkommensniveaus sollte sich im Ergebnis auch in der Bandbreite der familiengerechten Angebote wieder finden. Dies sollte sich ausdrücken in einer Vielzahl unterschiedlicher Standorte (Innenstadt, Stadtrand), Qualitäten (Grundstücksgrößen, Ausstattungsmerkmale) und Preise sowie differenzierten Bauformen.

- **„Wohn-Pioniere“ unterstützen:** Die Entwicklung neuer familiengeeigneter Bautypologien und Wohnformen ist für viele professionelle Anbieter ein Risiko. Nicht immer ist absehbar, welchen Zuspruch diese neuen Wohnformen haben werden und welche Preise damit realisiert werden können. Von daher übernehmen vielfach Baugemeinschaften diese Pionierfunktion und demonstrieren mit ihren Lösungen, wie sie wohnen wollen und was sie bereit sind, dafür zu zahlen. Dieses Engagement wird durch die Vorhaltung von geeigneten Grundstücken und Objekten sowie durch organisatorische Begleitung mittlerweile von verschiedenen Städten unterstützt (z. B. Leipzig oder Hamburg). Die entsprechenden kommunalen Selbstnutzer- oder Baugruppenagenturen richten sich dabei an Familien und sind für unterschiedliche Anliegen und Wohnformen offen. Für die Zukunft sollte angestrebt werden, das Engagement der Gruppen mehr mit professionell agierenden Akteuren (z. B. Bauträgern) zu verknüpfen, damit stärker marktkonforme Vorgehensweisen für eine breitere Anwendung entstehen können.
- **Kleinteilig anreichern:** Die hohe Standorttreue von Familien, die sich aus Nachbarschaften, aus Freundschaften im Nahumfeld, aus gegenseitiger elterlicher Unterstützung, aus dem Kontakt zu Schulen und Kindergärten und anderen Sachverhalten ergibt, führt dazu, dass die Familien eine hohe Akzeptanz von Angeboten in ihren bisherigen Wohnquartieren aufweisen. Hier steckt eine große Chance für einen kleinteiligen familiengerechten Stadtumbau mit entsprechenden Lösungen

in Neubau und Bestand. Homogene Wohngebiete im Wege des Stadtumbaus aufzubrechen und mit anderen Wohnformen anzureichern, ist eine zentrale Aufgabe einer familienorientierten Stadt- und Wohnungspolitik. Dabei können in die bestehenden Siedlungen sowohl familiengeeignete Neubauten platziert als auch vorhandene Wohnungen familienorientiert weiterentwickelt werden. Trotz der hohen Eigentums- und Einfamilienhausorientierung bieten auch die vorhandenen Mietwohnungsbestände im Geschosswohnungsbau Potenziale, wenn die Wohnungen beispielsweise über ausreichend große Wohnflächen verfügen. Wichtig sind dabei kleinere Häuser mit vier bis sechs Wohnungen, überschaubare und sichere Nachbarschaften (unbeaufsichtigtes Spielen, informelle Kontakte) und schließlich die entsprechenden Basisinfrastrukturen.

• **Kleinteiliges privates Engagement im Stadtumbau mobilisieren:** In vielen Stadtquartieren bestehen vielfältige Potenziale, die Familienfreundlichkeit zu erhöhen. Die Erfahrungen der behutsamen kleinteiligen Stadterneuerung seit den 80er Jahren zeigen, dass ehemals hochverdichtete und wenig ansprechende Altstadtquartiere eine hohe Wohn- und Lebensqualität haben können. Oft sind diese Quartiere heute beliebte Stadtquartiere. In einem eher wachstumsschwachen Stadtumbaukontext kommen die erforderlichen Umbau- und Aufwertungsinvestitionen oftmals jedoch nicht alleine in Gang. Insbesondere mit Blick auf die vorwiegend kleinteilige Eigentümerschaft empfiehlt es sich daher, spezielle Beratungs- und Organisationsleistungen für die privaten Eigentümer aufzubauen und damit die vorhandene Investitionszurückhaltung zu durchbrechen. Dabei ist eine Zusammenarbeit der Eigentümer z. B. in Eigentümerstandortgemeinschaften anzuregen und diese von Seiten der Kommune zu unterstützen.

• **Stärkere Verzahnung der Fachplanungen mit der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik:** Die Familienfreundlichkeit der Städte besteht nicht nur aus einem familienfreundlichen Wohnungsangebot. Insgesamt ist eine Verzahnung mit anderen Fachplanungen empfehlenswert, insbesondere soziale Infrastrukturen und Verkehr. Besonders in problematischen Stadtvierteln ist beispielsweise die Schulentwicklung geradezu eine Voraussetzung einer baulichen und immobilienwirtschaftlichen Entwicklung. Im Grundsatz ist festzustellen, dass die Städte im Bereich der Infrastruktur aufgrund der höheren Dichte und der damit verbundenen größeren Vielfalt Standortvorteile haben. Die qualitative Weiterentwicklung des Infrastrukturangebotes zielgruppenspezifisch und kleinräumig mit der Stadtentwicklung zu verknüpfen, erschließt insofern zusätzliche Potenziale der Familienfreundlichkeit.

• **Verbesserung der analytisch-konzeptionellen Fundamente in der kommunalen Stadt- und Wohnungspolitik:** Besonders erfolgreiche und engagierte Städte haben am Ausgangspunkt ihres Bemühens analytische und konzeptionelle Grundlagen, z. B. Wandermotivuntersuchungen, kommunale Handlungskonzepte Wohnen, für eine familienorientierte Stadt- und Wohnungspolitik gestellt. Die Ergebnisse derartiger Untersuchungen laufen jedoch Gefahr zu verpuffen, wenn sie nicht ausreichend diskutiert und systematisch in entsprechende Arbeitsstrukturen überführt werden. Denn die Strategien und Aktionsfelder für das Wohnen von Familien in der Stadt brauchen in der Umsetzung nicht nur Kreativität und Engagement, sondern auch Rückhalt und Verlässlichkeit. Dies organisatorisch zu ermöglichen, gehört von daher in das Blickfeld einer auf Familienfreundlichkeit zielenden Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik.

## Anmerkungen

- <sup>1</sup> So beträgt der Anteil der Familien in der Stadt Köln knapp 19%. Die Einpersonenhaushalte machen hingegen 50% aus (Stadt Köln (Hrsg.): Aktuelle Trends zur Wohnungsmarkt- und Einwohnerentwicklung 2006. – Köln 2007, S. 10)
- <sup>2</sup> Der Familienatlas fasst in der Karte Demografie die Fertilität, die Wanderungsbilanz (<18 Jahre, 30 bis 50 Jahre) sowie den Anteil der Kinder an der Gesamtbevölkerung zusammen (Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Hrsg.): Familienatlas 2007 – Standortbestimmung, Handlungsfelder, Potenziale. – Berlin 2007. Online unter: <http://www.prognos.com/familienatlas/>, Stand 5.12.2007)
- <sup>3</sup> empirica-Quartiersdatenbank (auf Basis von Infas Geodaten)
- <sup>4</sup> Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung/ Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Stadtquartiere für Jung und Alt. Das ExWoSt-Forschungsfeld „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“. – Berlin, Bonn 2007
- <sup>5</sup> Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Hrsg.): Die Familie im Spiegel der amtlichen Statistik. Berlin 2003, S. 74
- <sup>6</sup> World Vision Deutschland e.V. (Hrsg.): Kinder in Deutschland 2007. 1. World Vision Kinderstudie. – Frankfurt am Main 2007, S. 67 ff.
- <sup>7</sup> ebda., S. 71
- <sup>8</sup> Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Fallstudien familienfreundlicher Städte / Baugruppen / Analyse ausgewählter familienfreundlicher Bauprojekte / Möglichkeiten des familienfreundlichen Stadtumbaus bei kleinteiliger Eigentümerschaft / Systematische Ansätze zur planerischen Verknüpfung von Wohnungsbau und Infrastruktur. – Bonn 2008 = BBR-Online-Publikationen. Online unter <http://www.bbr.bund.de>
- <sup>9</sup> Stadt Köln (Hrsg.): Wohnungsbau in Köln 2004. Steigerung der Investitionstätigkeit. – Köln 2005, S. 26 f.
- <sup>10</sup> Korinke, E.: Wohnstandortwahl in Neubauprojekten der Kölner Innenstadt. – Bonn/Köln 2005 (Diplomarbeit am Geographischen Institut der Universität zu Köln)
- <sup>11</sup> Jonas, A.: Akzeptanz städtischer Neubauwohnungen. Eine Analyse zu Wanderungsmotiven in Bonn. – Bonn 2005
- <sup>12</sup> Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung/Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Akteure, Beweggründe und Triebkräfte der Suburbanisierung. – Berlin/Bonn 2007 = BBR-Online-Publikation, Nr. 21. Online unter: <http://www.bbr.bund.de/DE/Veroeffentlichungen/BBR-Online/2007/ON212007.html>, Stand 5.12.2008
- <sup>13</sup> empirica hat im Auftrag der LBS eine Erwerbertypologie entwickelt, in der u. a. die Motive und Präferenzen des „Nestbauers“ näher beschrieben werden (Braun, R.; Krings-Heckemeier, M.-T.; Schwedt, A.: Neue Erwerbertypen am Wohnungsmarkt – Motive, Potenziale, Konsequenzen. – Berlin 2005, S. 11)
- <sup>14</sup> Insofern ist es auch plausibel, dass sich diese Studie in den späteren empirischen Arbeiten vor allem auf die Situation und die Maßnahmen in den Großstädten konzentriert.

- <sup>15</sup> Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung/Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Akteure, Beweggründe und Triebkräfte der Suburbanisierung. – Berlin/Bonn 2007 = BBR- Online-Publikation, Nr. 21. Online unter: <http://www.bbr.bund.de/DE/Veroeffentlichungen/BBR-Online/2007/ON212007.html>, Stand 5.12.2008
- <sup>16</sup> Pfeiffer, U.; Braun, R.: Expertise „Lebensökonomie als (mögliches) Leitbild einer nachhaltigen Familienpolitik“. – Berlin 2005 (empirica-Studie im Auftrag des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend)
- <sup>17</sup> Die bisherige Familienförderung nimmt aus sozialen Erwägungen heraus bislang keine Rücksicht auf diesen Umstand
- <sup>18</sup> Wüstenrot Stiftung (Hrsg.): Kinder- und Familienfreundlichkeit deutscher Städte. Hintergrundinformationen für die Presse. – Schwäbisch Hall/Berlin 2007
- <sup>19</sup> Bucher, N.; Perrez, M.: Bericht über die Situation der Familien im Kanton Basel-Stadt. Eine Untersuchung in den Quartieren Breite, St. Alban und St. Johann. – Basel 2000 = Schriftenreihe des Justizdepartement des Kantons Basel-Stadt, S. 122
- <sup>20</sup> ebda., S. 59
- <sup>21</sup> Landeshauptstadt Düsseldorf, Jugendamt (Hrsg.): Kleine Untersuchung Kinderfreundlichkeit in Düsseldorf. – Düsseldorf 2001, S. 30
- <sup>22</sup> Flade, A.: Spielen von Kindern im Wohnviertel: Das home range-Konzept. In: Psychologie des Wohnungs- und Siedlungsbaus. Hrsg.: Harloff, H.J.– Göttingen/Stuttgart 1993, S. 185–194
- <sup>23</sup> Blinkert, B.: Aktionsräume von Kindern in der Stadt. Eine Untersuchung im Auftrag der Stadt Freiburg. – Pfaffenweiler 1993; Blinkert, B. (o. J.): Zerstörte Stadt – zerstörte Kindheit? Vortrag auf dem Vierten Deutschen Jugendhilfetag in Leipzig. Online unter: <http://www.soziologie.uni-freiburg.de/blinkert/Publikationen/kindheit.html>, Stand 5.12.2008
- <sup>24</sup> Dies zeigt sich zum Beispiel in einer Befragung im Ruhrgebiet, bei der insbesondere die ausländischen Haushalte beklagen, dass die Kinder nicht draußen spielen können (Kersting, V.: Beitrag auf der Tagung „Ergebnisse und Perspektiven kommunaler Familienberichterstattung“. In: Ergebnisse und Perspektiven kommunaler Familienberichterstattung – Tagungsdokumentation und Materialband. Hrsg: ZEFIR: – Bochum 2005, S. 84)
- <sup>25</sup> Entsprechende Verläufe wurden in vielen qualitativen Studien erfasst. Siehe z. B. Faller, B.; Braun, R.; Heyn, T.; Pfeiffer, U.: Hemmnisse der Wohneigentumsbildung. Forschungsbericht im Auftrag des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung. – Bonn 2001. = Forschungen des BBR, Bd. 106 oder auch Pfeiffer, U.; Braun, R.: Expertise „Lebensökonomie als (mögliches) Leitbild einer nachhaltigen Familienpolitik“. – Berlin 2005 (empirica-Studie im Auftrag des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend)
- <sup>26</sup> Blotevogel, H. H.; Jeschke, M. A.: Stadt-Umland-Wanderungen im Ruhrgebiet. – Duisburg 2003
- <sup>27</sup> Stadt Köln (Hrsg.): Das Wanderungsgeschehen in Köln. – Köln 2003. = Kölner Statistische Nachrichten, Bd. 9, S. 28 f.
- <sup>28</sup> Landeshauptstadt München: Raus aus der Stadt? Untersuchung der Motive von Fortzügen aus München in das Umland 1998–2000. – München 2002, S. 12
- <sup>29</sup> Krings-Heckemeier, M.-T.; Heising, P.; Schmidt, M.; Göbel, N.: Wohnungsnachfrage in der Wohnungsmarktregion Karlsruhe bis 2010. – Bonn 2002, S. 69 (empirica-Studie im Auftrag der Stadt Karlsruhe, LBS Baden-Württemberg und Sparkasse Karlsruhe) und Krings-Heckemeier, M.-T. et al.: Wohnungsmarkt Mainz. – Bonn 2003, S. 64 (empirica-Studie im Auftrag der Grundstücksgesellschaft mbH Mainz)

- <sup>30</sup> Stadtjugendamt Erlangen (Hrsg.): Kinder- und familienfreundliches Erlangen. Dokumentation der Auftaktveranstaltung am 1. Dezember 2001. – Erlangen 2002
- <sup>31</sup> Erlanger Bündnis für Familien (Hrsg.): Dokumentation der Auftaktveranstaltung am 09. Juli 2005. Online unter: [http://www.erlanger-familienbuendnis.de/files/Doku\\_Buendnis\\_alles\\_farbe.pdf](http://www.erlanger-familienbuendnis.de/files/Doku_Buendnis_alles_farbe.pdf), Stand 1.10.2007
- <sup>32</sup> Stadtjugendamt Erlangen (Hrsg.): Bildung, Erziehung und Betreuung von Schulkindern in den städtischen Horten und Lernstuben. – Erlangen 2006
- <sup>33</sup> Empirica Delasasse, Bild hilft e.V. (Hrsg.): Kinderfreundlichkeit deutscher Großstädte. – Köln 2004. Online unter: [http://www.ihk-nordwestfalen.de/initiative/bindata/MS\\_KinderfreundlichsteStadt\\_2004](http://www.ihk-nordwestfalen.de/initiative/bindata/MS_KinderfreundlichsteStadt_2004), Stand 5.12.2007
- <sup>34</sup> Landeshauptstadt Kiel, Sozialdezernat (Hrsg.): Kiel – die kinderfreundliche Stadt. – Kiel 2005
- <sup>35</sup> Landeshauptstadt Kiel (Hrsg.): Gesamtkonzeption zur Verbesserung der Kinder- und Familienfreundlichkeit in der Landeshauptstadt Kiel. Kiel 2005. =Drucksache 0012/2005
- <sup>36</sup> PriceWaterhouseCoopers, Universität Koblenz-Landau: Untersuchung zur Optimierung des Systems der Kinderbetreuung in der Landeshauptstadt Kiel. – Kiel 2005
- <sup>37</sup> Es liegt auf der Hand, dass diese Aussage für den Durchschnitt der städtischen Quartiere und nicht für jedes einzelne Quartier gilt.
- <sup>38</sup> Hier führt die Diskussion zur Reurbanisierung bisweilen in die falsche Richtung, weil die verminderte Umlandwanderung als Ergebnis veränderter Präferenzen verstanden wird und man in der Folge dieser Interpretation von einem verminderten Engagement zur Verbesserung der Angebotsverhältnisse ausgehen kann.
- <sup>39</sup> empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH)
- <sup>40</sup> Stadt Köln (Hrsg.): Wohnungsbau in Köln 2004. Steigerung der Investitionstätigkeit. – Köln 2005. = Kölner Statistische Nachrichten, Bd. 4, S. 26. Die Studie von Korinke zeigt zudem für den innerstädtischen Geschosswohnungsbau, dass gut die Hälfte der dort eingezogenen Familien ein Einfamilienhaus wählen würde, „falls morgen ein Umzug möglich wäre“ (Korinke, E.: Wohnstandortwahl in Neubauprojekten der Kölner Innenstadt. – Bonn/Köln 2005 (Diplomarbeit am Geographischen Institut der Universität zu Köln))
- <sup>41</sup> empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH)
- <sup>42</sup> unveröffentlichte Recherchen von empirica
- <sup>43</sup> Da die Grundsteuer keine echte Belastung für untergenutzte Grundstücke erzeugt, fehlt auch aus dieser Richtung ein Impuls für die Grundstücksmobilisierung und den standortgerechten Umbau der Siedlungsflächenbestände.
- <sup>44</sup> Die empirica-Quartiersdatenbank enthält Informationen zu bundesweit 75 000 Wohnquartieren mit durchschnittlich 1 000 Einwohnern. Die städtebaulichen Strukturen sind real mehrheitlich noch feinkörniger, so dass die Unterschiede zwischen den Siedlungstypen nicht vollständig abgebildet werden können. Aber auch die als relativ homogen klassifizierten Gebiete zeigen keine deutliche Abweichung im Kinderanteil.
- <sup>45</sup> Vgl. Faller, B.; Heising, P.; Dübel, A.: Internationaler Vergleich von Kosten und Dienstleistungseffizienz bei der Transaktion von Wohneigentum – Optionen für Deutschland. – Bonn 2005. = BBR-Schriftenreihe Forschungen, Bd. 120
- <sup>46</sup> Im Rahmen eines familienorientierten Stadtumbaus ist es nicht sinnvoll, einen nicht familienfreundlichen Altbestand vor der Konkurrenz eines familienfreundlichen Neubaus zu schützen.

- <sup>47</sup> Im Auftrag des BMVBS und des BBR; mit dem Forschungsprogramm „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ (ExWoSt) fördert der Bund innovative Planungen und Maßnahmen zu wichtigen städtebau- und wohnungspolitischen Themen. Aus den Erfahrungen sollen Hinweise für die Weiterentwicklung der Städtebau- und Wohnungspolitik abgeleitet und der Wissenstransfer unterstützt werden (vgl. auch [www.bbr.bund.de](http://www.bbr.bund.de)).
- <sup>48</sup> Bridge, P.; Dübel, A.; Sebag-Montefiore, M.; Low, S.: Risk and Funding in European Residential Mortgages – responding to changes in mortgage demand. – London 2005 (Studie von Mercer Oliver Wyman im Auftrag der Mortgage Insurance Trade Association)
- <sup>49</sup> DIHK und IHK im mittleren Ruhrgebiet zu Bochum (Hrsg.): BIDs – eine neue Form von Public Private Partnership zur Zentrenentwicklung! – Bochum 2006. Online unter: [http://www.dihk.de/inhalt/download/bid\\_liste.pdf](http://www.dihk.de/inhalt/download/bid_liste.pdf), Stand 5.12.2007
- <sup>50</sup> Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport (MSWKS) (Hrsg.): Immobilien- und Standortgemeinschaften. Ein Modellprojekt des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen zur Revitalisierung der Innenstädte. 2004, S. 11
- <sup>51</sup> Hamburg, Schleswig-Holstein, Bremen, Hessen, Saarland, Nordrhein-Westfalen
- <sup>52</sup> Angaben der Stadt Hannover im Rahmen dieser Studie
- <sup>53</sup> Siehe: Shared Space <http://www.shared-space.org/>
- <sup>54</sup> Stadt Bohmte (Hrsg.): Was ist Shared Space? Bohmte 2007. Online unter: <http://www.bohmte.de/staticsite/staticsite.php?menuid=131&topmenu=123&keepmenu=inactive>. Stand 8.11.2007
- <sup>55</sup> Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung/ Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Stadtquartiere für Jung und Alt. Das ExWoSt-Forschungsfeld „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“. – Berlin/Bonn 2007
- <sup>56</sup> Angaben der Stadt Wolfsburg im Rahmen dieser Studie
- <sup>57</sup> zum Ablauf einer Baugemeinschaft vgl. die Online-Expertise „Baugruppen“ unter [www.bbr.bund.de](http://www.bbr.bund.de)

## Literatur

- Blinkert, B.: Aktionsräume von Kindern in der Stadt. Eine Untersuchung im Auftrag der Stadt Freiburg. – Pfaffenweiler 1993
- Blinkert, B.: Zerstörte Stadt – zerstörte Kindheit? Vortrag auf dem Vierten Deutschen Jugendhilfetag in Leipzig (o. J.). Online unter: <http://www.sociologie.uni-freiburg.de/blinkert/Publikationen/kindheit.html>, Stand 5.12.2007
- Blotevogel, H. H.; Jeschke, M. A.: Stadt-Umland-Wanderungen im Ruhrgebiet. – Duisburg 2003
- Braun, R.; Krings-Heckemeier, M.-T.; Schwedt, A.: Neue Erwerbertypen am Wohnungsmarkt – Motive, Potenziale, Konsequenzen. – Berlin 2005 (empirica-Studie im Auftrag der Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen)
- Bridge, P.; Dübel, A.; Sebag-Montefiore, M.; Low, S.: Risk and Funding in European Residential Mortgages – responding to changes in mortgage demand. – London 2005 (Studie von Mercer Oliver Wyman im Auftrag der Mortgage Insurance Trade Association)
- Bucher, N.; Perez, M.: Bericht über die Situation der Familien im Kanton Basel-Stadt. Eine Untersuchung in den Quartieren Breite, St. Alban und St. Johann. – Basel 2000 = Schriftenreihe des Justizdepartement des Kantons Basel-Stadt
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2006. In: Berichte, Band 27. – Bonn 2007
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: Kommunale Wohnraumversorgungskonzepte. Eine ExWoSt-Studie. – Bonn 2006. = ExWoSt-Informationen 30/1
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Fallstudien familienfreundlicher Städte. – Bonn 2008 = BBR-Online-Publikationen. Online unter <http://www.bbr.bund.de>
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Baugruppen. – Bonn 2008 = BBR-Online-Publikationen. Online unter <http://www.bbr.bund.de>
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Analyse ausgewählter familienfreundlicher Bauprojekte. – Bonn 2008 = BBR-Online-Publikationen. Online unter <http://www.bbr.bund.de>
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Möglichkeiten des familienfreundlichen Stadtumbaus bei kleinteiliger Eigentümerschaft. – Bonn 2008 = BBR-Online-Publikationen. Online unter <http://www.bbr.bund.de>
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Systematische Ansätze zur planerischen Verknüpfung von Wohnungsbau und Infrastruktur. – Bonn 2008 = BBR-Online-Publikationen. Online unter <http://www.bbr.bund.de>
- Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Hrsg.): Die Familie im Spiegel der amtlichen Statistik. – Berlin 2003
- Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Hrsg.): Familienatlas 2007 – Standortbestimmung, Handlungsfelder, Potenziale. – Berlin 2007. Online unter: <http://www.prognos.com/familienatlas/> Stand 5.12.2007
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung/Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Akteure, Beweggründe und Triebkräfte der Suburbanisierung. – Berlin, Bonn 2007 = BBR-Online-Publikation, Nr. 21. Online unter: <http://www.bbr.bund.de/DE/Veroeffentlichungen/BBR-Online/2007/ON212007.html>, Stand 5.12.2007
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung/ Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Stadtquartiere für Jung und Alt. Das ExWoSt-Forschungsfeld „Innovati-

- onen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“. – Berlin/Bonn 2007
- DIHK und IHK im mittleren Ruhrgebiet zu Bochum (Hrsg.): BIDs – eine neue Form von Public Private Partnership zur Zentrenentwicklung! – Bochum 2006. Online unter: [http://www.dihk.de/inhalt/download/bid\\_liste.pdf](http://www.dihk.de/inhalt/download/bid_liste.pdf), Stand 5.12.2007
- Eberstadt, R.: Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage. – Jena 1909
- Eberstadt, R.: Neue Studien über Städtebau und Wohnungswesen. – Jena 1912
- Empirica Delasasse, Bild hilft e.V. (Hrsg.): Kinderfreundlichkeit deutscher Großstädte. – Köln 2004. Online unter: [http://www.ihk-nordwestfalen.de/initiative/bindata/MS\\_KinderfreundlichsteStadt\\_2004](http://www.ihk-nordwestfalen.de/initiative/bindata/MS_KinderfreundlichsteStadt_2004), Stand 5.12.2007
- Erlanger Bündnis für Familien (Hrsg.): Dokumentation der Auftaktveranstaltung am 09. Juli 2005. Online unter: [http://www.erlangerfamilienbuenndnis.de/files/Doku\\_Buendnis\\_alles\\_farbe.pdf](http://www.erlangerfamilienbuenndnis.de/files/Doku_Buendnis_alles_farbe.pdf) Stand 1.10.2007
- Faller, B.; Braun, R.; Heyn, T.; Pfeiffer, U.: Hemmnisse der Wohneigentumsbildung. Forschungsbericht im Auftrag des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung. – Bonn 2001. = Forschungen des BBR, Bd. 106
- Flade, A.: Spielen von Kindern im Wohnviertel: Das home range-Konzept. In: Psychologie des Wohnungs- und Siedlungsbaus. Hrsg.: Harloff, H. J.– Göttingen/Stuttgart 1993, S. 185–194
- Jonas, A.: Akzeptanz städtischer Neubauwohnungen. Eine Analyse zu Wanderungsmotiven in Bonn. – Bonn 2005 (Diplomarbeit am Geographischen Institut der Universität zu Bonn)
- Kersting, V.: Beitrag auf der Tagung „Ergebnisse und Perspektiven kommunaler Familienberichterstattung“. In: Ergebnisse und Perspektiven kommunaler Familienberichterstattung – Tagungsdokumentation und Materialband. Hrsg: ZEFIR – Bochum 2005, S. 81–87
- Korinke, E.: Wohnstandortwahl in Neubauprojekten der Kölner Innenstadt. – Bonn/Köln 2005 (Diplomarbeit am Geographischen Institut der Universität zu Köln)
- Krings-Heckemeier, M.-T.; Heising, P.; Schmidt, M.; Göbel, N.: Wohnungsnachfrage in der Wohnungsmarktregion Karlsruhe bis 2010. – Bonn 2002. (empirica-Studie im Auftrag der Stadt Karlsruhe, LBS Baden-Württemberg und Sparkasse Karlsruhe)
- Krings-Heckemeier, M.-T. et al.: Wohnungsmarkt Mainz. – Bonn 2003 (empirica-Studie im Auftrag der Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH Mainz)
- Landeshauptstadt Düsseldorf, Jugendamt (Hrsg.): Kleine Untersuchung Kinderfreundlichkeit in Düsseldorf. – Düsseldorf 2001
- Landeshauptstadt Düsseldorf, Amt für Wohnungswesen (Hrsg.): Düsseldorfer Wanderungsumfragen 2001/2002. – Düsseldorf 2003
- Landeshauptstadt Kiel, Sozialdezernat (Hrsg.): Kiel – die kinderfreundliche Stadt. – Kiel 2005
- Landeshauptstadt Kiel (Hrsg.): Gesamtkonzeption zur Verbesserung der Kinder- und Familienfreundlichkeit in der Landeshauptstadt Kiel. – Kiel 2005. = Drucksache 0012/2005
- Landeshauptstadt München (Hrsg.): Raus aus der Stadt? Untersuchung der Motive von Fortzügen aus München in das Umland 1998–2000. – München 2002
- Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport (MSWKS) (Hrsg.): Immobilien- und Standortgemeinschaften. Ein Modellprojekt des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen zur Revitalisierung der Innenstädte. 2004, S. 11
- Pfeiffer, U.; Braun, R.: Expertise „Lebensökonomie als (mögliches) Leitbild einer nachhaltigen Familienpolitik“. – Berlin 2005 (empirica-Studie im Auftrag des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend)
- PriceWaterhouseCoopers, Universität Koblenz-Landau (Hrsg.): Untersuchung zur Optimierung des Systems der Kinderbetreuung in der Landeshauptstadt Kiel. – Kiel 2005, S. 51/52. Online

unter: [http://www.kiel.de/Aemter\\_30\\_bis\\_52/54/Kinderbetreuung/2006\\_06\\_06%20Bericht%20final.pdf](http://www.kiel.de/Aemter_30_bis_52/54/Kinderbetreuung/2006_06_06%20Bericht%20final.pdf), Stand 5.12.2007

Stadt Bohmte (Hrsg.): Was ist Shared Space? Bohmte 2007. Online unter: <http://www.bohmte.de/staticsite/staticsite.php?menuid=131&topmenu=123&keepmenu=inactive>, Stand 8.11.2007

Stadt Dortmund (Hrsg.) (2001): Bevölkerungsbewegung. Dortmund 2001. = Dortmunder Statistik, 156

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

Stadt Münster (Hrsg.): Wanderungsumfrage. – Münster 2000. = Beiträge zur Statistik, 75

Stadtjugendamt Erlangen (Hrsg.): Kinder- und familienfreundliches Erlangen. Dokumentation der Auftaktveranstaltung am 1. Dezember 2001. – Erlangen 2002

Stadt Köln (Hrsg.): Das Wandernsgeschehen in Köln. – Köln 2003. = Kölner Statistische Nachrichten, Bd. 9

Stadt Köln (Hrsg.): Wohnungsbau in Köln 2004. Steigerung der Investitionstätigkeit. – Köln 2005. = Kölner Statistische Nachrichten, Bd. 4

Stadt Köln (Hrsg.): Aktuelle Trends zur Wohnungsmarkt- und Einwohnerentwicklung 2006. – Köln 2007. = Kölner Statistische Nachrichten, Bd. 2

World Vision Deutschland e.V. (Hrsg.): Kinder in Deutschland 2007. 1. World Vision Kinderstudie. – Frankfurt am Main 2007

Wüstenrot Stiftung (2007): Kinder- und Familienfreundlichkeit deutscher Städte. Hintergrundinformationen für die Presse Schwäbisch Hall, Berlin 2007 (empirica-Papier für eine Pressekonferenz zum Forschungsprojekt der Wüstenrot Stiftung)

## Linkliste

Weitere Ergebnisse aus diesem Forschungsprojekt:

[http://www.bbr.bund.de/0DE/Forschungsprogramme/ExperimentellerWohnungsStaedtebau/Studien/StrategienAktionsfelder/01\\_\\_Start.html](http://www.bbr.bund.de/0DE/Forschungsprogramme/ExperimentellerWohnungsStaedtebau/Studien/StrategienAktionsfelder/01__Start.html)

Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere:

<http://www.stadtquartiere.de>

Nationale Stadtentwicklungspolitik:

[www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de](http://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de)

Familienpolitik:

<http://www.bmfsfj.de>

<http://www.lokale-buendnisse-fuer-familie.de>

Fallstädte:

[www.erlangen.de](http://www.erlangen.de)

[www.kiel.de](http://www.kiel.de)

## Bildnachweis

Cover: Nachbarschaftsbüro am Ackermannbogen

Seite 71: links: Andreas Mus

Seite 71: rechts: Stefan Müller

Seite 73: links: BHZ

Seite 73: rechts: roedig . schop architekten

weitere Fotos: empirica





Bundesamt  
für Bauwesen und  
Raumordnung

**Herausgeber**

Bundesministerium für Verkehr,  
Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)  
Invalidenstraße 44  
10115 Berlin

Bundesinstitut für Bau-, Stadt-  
und Raumforschung (BBSR)  
im Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung (BBR)  
Deichmanns Aue 31--37  
53179 Bonn

**Bearbeitung**

empirica  
Qualitative Marktforschung  
Stadt- und Strukturforschung GmbH  
Bernhard Faller, Iris Fryczewski, Meike Heckenroth,  
Julia Kemper, Katrin Kleinhans,  
Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier,  
Annamaria Schwedt

Bundesinstitut für Bau-, Stadt-  
und Raumforschung (BBSR)  
im Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung (BBR)  
Iris Ammann

**Gestaltung und Satz**

Kombo MedienDesign Rainer Geyer, Siegburg

**Druck**

GHS-Druck, Köln

**Bestellungen**

forschung.wohnen@bbr.bund.de  
www.bbr.bund.de

**Nachdruck und Vervielfältigungen**

Alle Rechte vorbehalten

**ISBN**

978-3-87994-039-4

Januar 2009