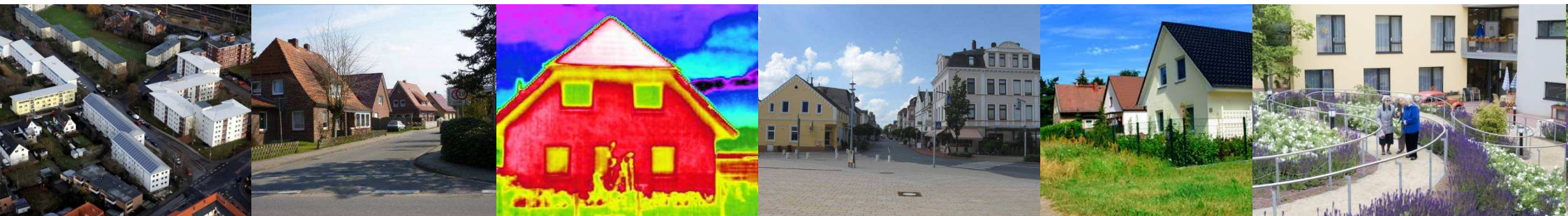


# Dokumentation

Demographiekongress des Regionalforums Bremerhaven  
am 23.11.2010

## - Workshop 3: Wohnen -

Moderation und Dokumentation: Dipl.-Ing. Felix Matthes



## Einführung

Der Ablauf des Workshops 3 „Wohnen“ unterteilte sich in drei Blöcke:

- Fachlicher Input des Moderators
- Erörterung der Bestandsaufnahme
- Erörterung möglicher regionaler Handlungsoptionen

Der knapp halbstündige fachliche Input diente einer Übersicht über die demografischen Entwicklungstendenzen, die sich in den verschiedenen Teilräumen der Region erheblich unterscheiden. Gleiches gilt auch für den Wohnraumbestand, der z. B. in Fragen der Gebäudeart (Einfamilienhaus oder Mehrfamilienhaus) oder der Eigentümerstrukturen (private Einzeleigentümer oder Wohnungsbauunternehmen) einer differenzierten Betrachtung bedarf.

Ziel des Workshops war es daher zunächst, die Teilnehmer für die Notwendigkeit einer differenzierten Betrachtung der Teilräume in der Region Unterweser zu sensibilisieren und im Rahmen der Erörterung festzustellen, ob sich daraus allein unterschiedliche oder auch gemeinsame Herausforderungen hinsichtlich des Themas Wohnen ergeben. Auf der Feststellung gemeinsamer Handlungserfordernisse aufbauend wurden dann abschließend mögliche regionale Handlungsoptionen diskutiert.

Die Dokumentation des Workshops „Wohnen“ orientiert sich am skizzierten Ablauf: Einem fachlichen Input folgt die Darstellung der wichtigsten Schwerpunkte und Ergebnisse der Diskussion sowie der herausgearbeiteten Handlungsbedarfe, abschließend erfolgt ein kurzer zusammenfassender Kommentar.

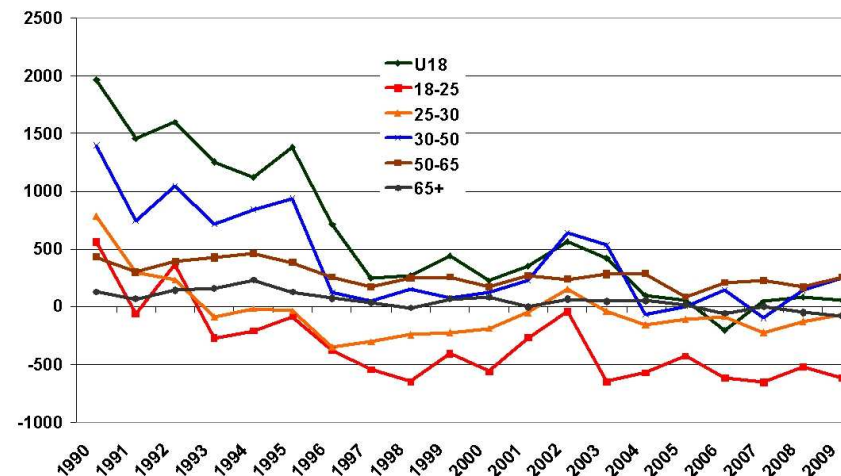
## Fachlicher Input

### Allgemeine demografische Entwicklungstrends

Insgesamt ist die Unterweserregion seit einigen Jahren vom Zurückgehen der Bevölkerungszahl und von einer anteiligen Zunahme älterer Einwohner betroffen. Ausschlaggebend dafür ist zum einen ein negativer natürlicher Bevölkerungssaldo, also der Umstand, dass die Zahl der Geburten hinter der der Sterbefälle deutlich zurückbleibt. Zum anderen ist auch der Wanderungssaldo etwa seit der Jahrtausendwende negativ: Bis Ende der 1990er Jahre zogen insgesamt noch mehr Menschen in die Region zu als fort, dies betrifft insbesondere die Altersgruppe der jungen Erwachsenen, also der 18 bis 30jährigen (vgl. Abb. 1).

Das veränderte Wanderungsverhalten dieser potenziellen Elterngeneration wirkt sich wiederum unmittelbar negativ auf den natürlichen Saldo aus.

Abbildung 1: Addierte Wanderungssalden der Landkreise Cuxhaven und Wesermarsch sowie der Stadt Bremerhaven zwischen 1990 und 2009



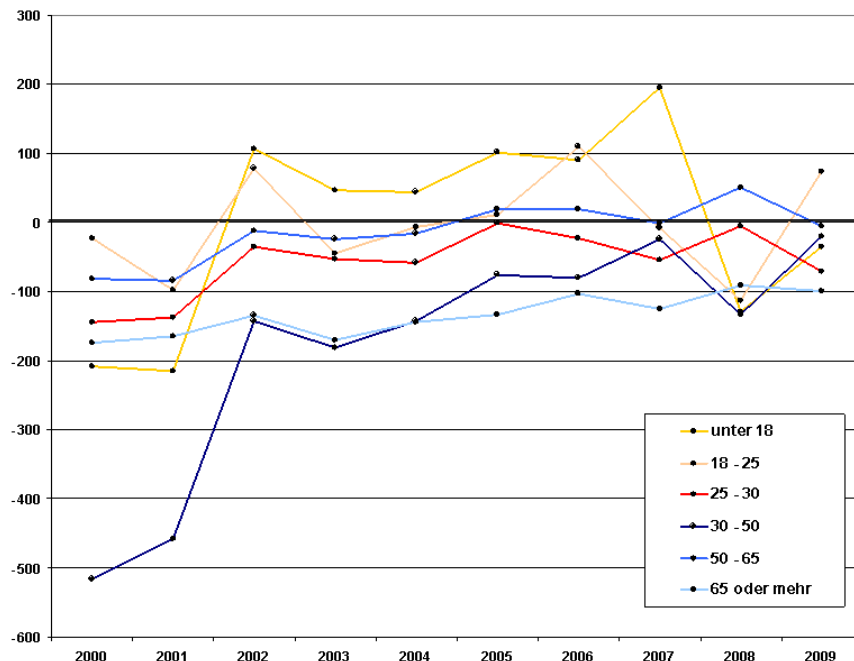
Eigene Darstellung, Datenquelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik, Statistisches Landesamt Bremen

Eine Beeinflussung der beiden Salden und damit der demografischen Entwicklung ist schwierig: Während man möglicherweise durch die Schaffung von Arbeitsplätzen, neuen Wohnangeboten oder weitere Maßnahmen positive Auswirkungen auf den Wanderungssaldo erreichen kann, ist der negative natürliche Bevölkerungssaldo strukturell viel tiefer und langfristiger verfestigt: Dadurch, dass die Geburtenzahlen seit den 1970er Jahren deutlich zurückgegangen sind, fehlen heute potenzielle Eltern, die wiederum keine Kinder bekommen – ein Teufelskreis, der sich allein durch die Steigerung der so genannten Geburtenziffer (durchschnittliche Anzahl Kinder je Frau im „gebärfähigen“ Alter) von heute 1,4 auf etwa 2,1 durchbrechen ließe. Die zurückgehenden Wanderungsgewinne können den negativen natürlichen Saldo bereits seit einiger Zeit nicht mehr ausgleichen. Es muss also – trotz aller Anstrengungen – davon ausgegangen werden, dass die Bevölkerung der Unterweserregion in den kommenden Jahren weiter schrumpfen wird.

Auch eine Betrachtung der Teilräume innerhalb der Region ist wichtig, da es in der jüngeren Vergangenheit zu signifikanten Verschiebungen gekommen ist: Etwa bis zur Jahrtausendwende waren es insbesondere die größeren Städte, die von Schrumpfung und Alterung betroffen waren, allen voran die Großstadt Bremerhaven. Seither zeichnet sich jedoch ab, dass es v. a. die peripher gelegenen ländlichen Gemeinden in der Unterweserregion sind, deren Einwohnerzahl am stärksten zurückgeht. Die deutlichsten Alterungsprozesse sind in den Stadtrandgemeinden zu beobachten, die über Jahre hinweg von der so genannten Suburbanisierung profitiert haben, also dem Zuzug von Bewohnern aus der Stadt (Bremerhaven).

Dieser Trendbruch wird auch anhand der folgenden Grafiken deutlich:

Abbildung 2: Wanderungsverflechtungen der Stadt Bremerhaven mit ihrem Umland 2000 bis 2009 nach Altersgruppen

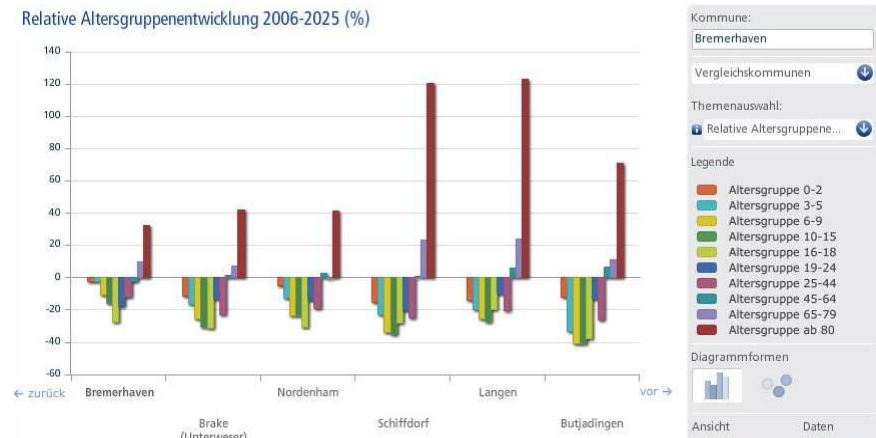


Eigene Darstellung, Datenquelle: Statistisches Landesamt Bremen

Abb. 2 zeigt die Wanderungsverflechtungen der Stadt Bremerhaven mit ihrem unmittelbaren und mittelbaren Umland seit 2000, unterschieden nach Alters-

gruppen. Insgesamt wird deutlich, dass die jährlichen Einwohnerverluste Bremerhavens zugunsten des Umlandes in allen Altersklassen zurückgehen, was einen – auch bundesweit zu erkennenden – Trend zugunsten der Städte widerspiegelt. Immer weniger Menschen, gerade auch Familien, entscheiden sich für einen Wohnstandort weit außerhalb von Städten „im Grünen“. Gründe für diese Entwicklung sind u. a. die steigenden Kosten für Mobilität (Angewiesensein auf mindestens ein Auto) oder Fragen des Zeitmanagements, da potenzielle Freizeitangebote im ländlichen Raum im Vergleich zur Stadt vergleichsweise zeitaufwändig zu erreichen sind. Schaut man auf die Kurve der Altersgruppe 30 bis 50 Jahre, also die der Elterngeneration, bestätigt sich der Trend: Wanderten 2000 noch über 500 Menschen dieser Altersgruppe mehr aus Bremerhaven ab als zu, so ist der Saldo 2009 fast ausgeglichen gewesen. Eine weitere Ursache dafür ist auch, dass die klassische Generation der „Suburbanisierer“, also derer, die nach erfolgter Ausbildung die Städte verlassen, um im Umland im eigenen Haus sesshaft zu werden und eine Familie zu gründen, zahlenmäßig deutlich kleiner ist, als noch vor Jahren. Die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre sind mittlerweile nicht mehr in dieser Lebensphase und die folgenden Jahrgänge sind erheblich kleiner. Entsprechend weniger Menschen können in den letzten Jahren den Schritt „raus aus der Stadt“ überhaupt vollziehen. Zudem ermöglicht Bremerhaven durch neue Wohnangebote im Einfamilienhaussegment potenziellen Abwanderern einen Verbleib in der Stadt.

Abbildung 3: Anteilige Entwicklung der Altersgruppen in ausgewählten Kommunen der Unterweserregion 2006 bis 2025



Quelle: Bertelsmann-Stiftung

Ähnlich logisch sind die Entwicklungen, die sich in Abb. 3 widerspiegeln: Die Zunahme des Anteils älterer und hochbetagter Menschen wird in den Kommunen in nächster Zukunft am stärksten ausgeprägt sein, die im Zuge der ersten Suburbanisierungswellen in den 1960er und 1970er Jahren stark gewachsen sind. Diejenigen, die sich damals im jungen Erwachsenenalter im Umland Bremerhavens niedergelassen haben, werden ab 2020 in einem entsprechend hochbetagten Alter (über 80 Jahre) sein. Abb. 3 zeigt beispielhaft für die Gemeinden Schiffdorf und Langen eine Zunahme des Anteils über 80jähriger bis 2025 von 120% und mehr. Doch auch peripher gelegene Gemeinden (in der Abbildung: Butjadingen) sind überdurchschnittlich von Alterung betroffen.

Zusammenfassend können die demografischen Entwicklungstrends in den Teilräumen der Unterweserregion wie folgt benannt werden:

- Die größeren Städte, insbesondere Bremerhaven, waren bislang am stärksten von Bevölkerungsschrumpfung und Alterung betroffen.
- In Zukunft werden die Landkreise Cuxhaven und Wesermarsch stärker von Schrumpfung betroffen sein als Bremerhaven.
- Die stärksten Alterungsprozesse werden zukünftig in den Stadtrandgemeinden, aber auch im ländlichen Raum zu beobachten sein.
- Trotz der innerregionalen Verschiebungen und Unterschiede bleibt festzuhalten, dass alle Teilräume auch weiter schrumpfen und altern werden!

#### *Herausforderungen beim Thema „Wohnen“*

Trotz der unterschiedlichen Entwicklungen in den Teilräumen sind die Herausforderungen im Bereich Wohnen ähnlich: Überall müssen die Wohnangebote an die sich ändernden Bedürfnisse der Menschen angepasst werden. Solche Qualitätsoffensiven betreffen Bereiche wie energetische Sanierungen und insbesondere altengerechtes Wohnen. Auch die quantitative Anpassung des Wohnungsbestandes, also der Rückbau von Wohnraum, muss in der zukünftigen Entwicklung des Wohnens in allen Teilräumen eine Rolle spielen.

Dennoch unterscheiden sich die Herausforderungen in den Teilräumen auch, was sowohl in den verschiedenen demografischen Entwicklungen, als auch in den unterschiedlichen Wohn- und Eigentümerstrukturen begründet liegt. Diese lassen sich wie folgt skizzieren:

- Die Großstadt Bremerhaven ist überwiegend von Geschosswohnungsbau geprägt, der sich zu weiten Teilen im Besitz von Wohnungsbauunternehmen befindet. Hinzu kommen gründerzeitliche Quartiere oder Ein- und Zweifamilienhausbebauung in privatem Einzeleigentum.

- Auch in den größeren Städten der Landkreise finden sich vereinzelt Geschosswohnungsbestände im Besitz von Unternehmen, Einzelhausbebauung überwiegt jedoch.
- Die Stadtumlandgemeinden sind hauptsächlich durch Einzelhausbebauung in Privateigentum gekennzeichnet.
- In den peripher gelegenen ländlichen Gemeinden finden sich fast ausschließlich Einzelhausbebauungen oder traditionelle Hofstrukturen.

Die Stadt Bremerhaven hat bereits umfassend auf die demografischen Herausforderungen reagiert: Seit 2002 wird die qualitative und quantitative Anpassung des Wohnungsbestandes im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau West“ unterstützt. Weit über 1.000 Wohnungen wurden seither überwiegend in den Großwohnsiedlungen am Stadtrand

zurückgebaut, zahlreiche Bestände wurden umfassend saniert und altengerecht umgestaltet. Da Bremerhaven deutlich früher als andere Städte und Gemeinden in der Region massiv mit den Folgen des demografischen Wandels umgehen musste und man mit professionellen Unternehmen als Eigentümer starke Partner gewinnen konnte überrascht es nicht, dass die Stadt in dieser Hinsicht einen „Vorsprung“ hat. Auf einigen Rückbauflächen wurde Einzelhausbebauung entwickelt, womit Bremerhaven als neuer Konkurrent insbesondere gegenüber den Umlandgemeinden auftritt. Die zukünftigen Herausforderungen hinsichtlich der Wohnraumentwicklung liegen zum einen in der Fortführung der benannten Anpassungsmaßnahmen, zum anderen im Umgang mit den (gründerzeitlich geprägten) Gebieten in der inneren Stadt und somit in der Aktivierung von privaten Einzeleigentümern.

In allen anderen Teilräumen spielte die quantitative Anpassung des Wohnraums – mit Ausnahme vereinzelter Rückbauvorhaben im Landkreis Wesermarsch durch das ansässige Wohnungsbauunternehmen – bislang kaum eine Rolle. Die

Abbildung 4: Sanierte Bestände im Geschosswohnungsbau Bremerhavens



Quelle: STÄWOG



dargestellten Entwicklungstrends erfordern jedoch in Zukunft eine entsprechende Anpassung des Wohnraumes, insbesondere

- die Beschäftigung mit Fragen des Rückbaus,
- die Schaffung differenzierter Angebote für ältere Menschen und
- Überlegungen zum zukünftigen Umgang mit Einfamilienhausgebieten.

Gerade der letzte Punkt erscheint angesichts der anstehenden teilweise dramatischen Alterung in den Einfamilienhausgebieten v. a. der 1960er und 70er Jahre eine erhebliche Herausforderung zu werden: Die bisher überwiegend auf Wachstum ausgerichtete Stadtentwicklung in den Stadtrandgemeinden bedarf eines Paradigmenwechsels hin zu einer „Stadtentwicklung ohne Wachstum“, die auch einen strategischen Umgang mit diesen Einfamilienhausgebieten klären muss. Vor dem Hintergrund der älter werdenden Hauseigentümer, fehlender „Nachrücker“ und dem eher mäßigen Image von Gebrauchtimmobilien dieser Art gegenüber Neubauten drohen in Zukunft hohe Leerstandszahlen in diesen Bereichen

Derartige Szenarien sind in einigen ländlichen Gemeinden bereits zu beobachten und damit verbunden tritt ein weiteres Problem auf: Ältere Hauseigentümer, die im Alter ihr Haus auf dem Land verkaufen und aufgrund besser erreichbarer Infrastrukturen oder Angeboten in städtischere Bereiche umsiedeln wollen, stellen zunehmend fest, dass sie ihr Wohneigentum nicht annähernd für den Preis veräußern können, den sie sich erhofft hatten bzw. für den Erwerb einer städtischen Immobilie benötigen. Der Umgang mit Tendenzen des Immobilienpreisverfalls im ländlichen Raum und den Folgen für die Betroffenen wird zukünftig eine wichtige Aufgabe im Bereich Wohnen sein.

## Schwerpunkte der Diskussion

Die Workshopteilnehmer zeigten sich im Großen und Ganzen einverstanden mit den einleitenden Thesen. Aus Bremerhavener Sicht wurde insbesondere der Eindruck bestätigt, dass die „klassische Suburbanisierungsklientel“ vermehrt Wohnraum in integrierten städtischen Lagen nachfragt. Einige Vertreter aus dem ländlichen Raum unterstrichen insbesondere die These vom drohenden bzw. bereits einsetzenden Preisverfall von Wohnimmobilien im ländlichen Raum. Über die skizzierten Herausforderungen im Handlungsfeld Wohnen waren sich die Workshopteilnehmer demzufolge recht schnell einig. Damit einher ging die Feststellung, dass trotz der benannten unterschiedlichen Entwicklungstenden-

zen in den Teilräumen die Herausforderungen in Bezug auf die quantitative und qualitative Bestandsanpassung, vor allem aber in Hinblick auf die Einbindung privater Eigentümer ganz ähnliche sind. Unterschiede bestehen allerdings in der Wahrnehmung der Dringlichkeit der Probleme: Während Bremerhavener Vertreter allein durch den seit acht Jahren andauernden Stadtumbau-Prozess für die Handlungserfordernisse sensibilisiert sind und die Vertreter aus dem ländlichen Bereich bereits heute mit den beschriebenen Negativ-Entwicklungen konfrontiert sind, berichteten v. a. Vertreter aus den Stadtrandgemeinden Bremerhavens, dass es derzeit noch keine kommunalen Strategien zum Umgang mit der Bevölkerungsalterung gebe.

Eine wichtige und grundsätzliche Feststellung eingangs der Diskussion zielte auf die Tatsache, dass die Kommunen und die Wohnungsunternehmen (trotz aller Einsicht in die Sinnhaftigkeit gemeinsamen Handelns) beim Thema Wohnen naturgemäß in erster Linie Konkurrenten sind und auch bleiben werden. Nichtsdestotrotz zeichneten sich im Verlauf der Diskussion vier Fokussierungen ab, die für alle im Bereich Wohnen handelnden Akteure in allen Teilräumen zukünftig von großer Bedeutung sein werden:

- Fokussierung nicht nur auf Verbesserung der Bestandsqualität sondern auch auf quantitative Anpassung des Bestandes

Die meisten Beteiligten waren sich einig, dass eine Qualitätsoffensive im Bestand zwar wichtig und notwendig ist, nicht jedoch die alleinige Strategie sein kann, mit Hilfe derer auf die demografischen Entwicklungen reagiert werden soll. Die Folge wäre, dass man sich die insgesamt weniger werdenden Menschen in der Region gegenseitig abspenstig machen und damit Gefahr laufen würde, in einen ruinösen Wettbewerb einzutreten. Daher müsse die quantitative Anpassung an die Entwicklungen, also der Rückbau von Wohnraum, ebenso im Fokus behalten werden.

Abbildung 5: Teilnehmer des Workshops „Wohnen“



Quelle: Regionalforum Bremerhaven

- Fokussierung auf die Bedürfnisse der Bewohner

Die Verbesserung der Bestandqualität im Bereich Wohnen erfordert unzweifelhaft eine Orientierung an den Bedürfnissen der Bewohner. Dies gilt für Vermieter wie Wohnungsunternehmen ebenso wie z. B. für Träger von Senioreneinrichtungen: Die Tatsache, dass die Menschen immer älter werden, erfordert eine differenzierte Betrachtung der Bedürfnisse. Insbesondere der Umgang mit bzw. die Unterbringung von Demenzkranken wird ein wichtiges Thema sein, dass sich vor allem an den spezifischen Bedürfnissen der Betroffenen orientieren muss. Aber auch private Eigentümer sind in diese Fokussierung eingeschlossen, beispielsweise wenn es um Beratungsangebote hinsichtlich Sanierungs-, Modernisierungs- oder Finanzierungsfragen beim Eigenheim geht.

- Fokussierung auf private Eigentümer

In der Regel sind professionelle Akteure wie die Wohnungswirtschaft für die Herausforderungen infolge der eingangs geschilderten Entwicklungen sensibilisiert. Zudem verfügen sie meist über Finanzmittel, mit denen entsprechende Entwicklungen in Angriff genommen werden können. Die größten Herausforderungen liegen also darin, private Einzeleigentümer für die geschilderten Problemlagen zu sensibilisieren, sie zu aktivieren und für mögliche Maßnahmen zu qualifizieren. Der Stadtumbau-Prozess in Bremerhaven spiegelt diese Fokussierung bereits wider: Nachdem man in den ersten Jahren sehr erfolgreich viele Bestände der großen Wohnungsunternehmen angepasst hat, versucht man derzeit insbesondere die privaten Eigentümer in der inneren Stadt so zu organisieren, dass notwendige Prozesse auch in dieser Gebietskulisse fortgeführt werden können.

- Fokussierung auf zukünftige Herausforderungen im Einfamilienhausbestand

Einfamilienhaussiedlungen sind bislang nicht als „Problemquartiere“ im Fokus von Wissenschaft und Praxis. Die zu erwartenden Entwicklungen in Einfamilienhausgebieten (fehlende Nachfrage, Alterung der Hausbesitzer insb. in den Stadtrandgemeinden, Preisverfall in ländlichen Gebieten...) erfordern aber zwingend eine Fokussierung auf diese Bestände.

## Handlungsbedarf aus Sicht der Teilnehmer und Ergebnisse der Diskussion

Diese Fokussierungen im Themenfeld Wohnen betreffen die Akteure aus allen Teilräumen gleichermaßen. Insoweit wurden in diesen Diskussionsschwerpunkten auch die entscheidenden Handlungsbedarfe gesehen und – trotz der festgestellten Konkurrenzsituation Beim Thema Wohnen – auch mögliche Ansätze für ein gemeinsames regionales Handeln gesucht.

Die konkrete Umsetzung der meisten Maßnahmen, die sich aus den Bedarfen im Bereich Wohnen ergeben, sind kaum in regionaler Hinsicht bzw. in interkommunaler Kooperation zu bewältigen oder sinnvoll. Die Sanierung eines Wohnhauses, die Errichtung eines Seniorenzentrums oder die Ansprache privater Eigentümer ergeben als regionale Tätigkeiten kaum Sinn. Hier sind insbesondere die Kommunen gefordert. Da aber die Bedarfe überall ähnlich sind, erscheint es dennoch sinnvoll, wenigstens einen regionalen Informations- und Gedankenaustausch über die Handlungsoptionen zu initiieren.

Auf Grundlage dieser Beurteilung wurden im Rahmen des Workshops schließlich vier mögliche „Regionalinitiativen“ als regionale Handlungsansätze formuliert:

- Qualifizierungsoffensive „Herausforderungen im Einfamilienhausbestand“

Im Rahmen einer Veranstaltungsreihe (z. B. Runder Tisch oder Workshops) sollte eine Sensibilisierung für (im Rahmen des Workshops erörterte) zukünftige Entwicklungen und Herausforderungen im Bereich Wohnen erreicht werden. Zielgruppen sind insbesondere Vertreter kommunaler Verwaltungen, der Kommunalpolitik, Eigentümer und Finanzinstitute wie die Sparkassen. Die einzelnen Veranstaltungen sollten an verschiedenen Orten in der Unterweserregion stattfinden und auf die jeweilige lokale Problemlage zugespißt werden (beispielsweise ein Schwerpunkt „Preisverfall auf dem Immobilienmarkt“ in einer betroffenen ländlichen Gemeinde oder ein Schwerpunktthema „Zukunft von ‚alternden‘ Siedlungen in Stadtrandgemeinden“ ebendort).

Ziel dieser Regionalinitiative wäre in erster Linie ein Gedankenaustausch über zukünftige Problemlagen im Einfamilienhausbereich. Dabei könnten z. B. Vertreter bereits betroffener Kommunen das Problembewusstsein anderer Akteure schärfen, bei denen möglicherweise ein derzeit geringer Handlungsdruck noch keine Beschäftigung mit dem Thema nötig gemacht hat.

- Regionalinitiative „Pflegerrecht“

Die adäquate Unterbringung demenzkranker Menschen wird angesichts des prognostizierten Anstiegs der Fälle im Zuge der älter werdenden Gesellschaft immer mehr zu einer Frage beim Thema Wohnen. Demenzkranke benötigen speziell auf ihre Bedürfnisse zugeschnittene Angebote, eine Unterbringung in „normalen“ Seniorenheimen gehört wenigstens im Frühstadium der Krankheit nicht dazu. Bundesweit gibt es daher bereits zahlreiche Modelle, die Betroffenen in Wohngemeinschaften für Demenzkranke zusammenbringen. Ziel ist es, den Betroffenen so lange wie möglich ein Leben außerhalb von Pflegeeinrichtungen zu ermöglichen.

Allerdings ist es für Bauträger wie z. B. Wohnungsunternehmen sehr kompliziert, derartige Räumlichkeiten anzubieten. Dies hat seine Hintergründe in rechtlichen Regelungen, die besagen, dass ein Vermieter nicht zugleich den Pflegedienst stellen darf. Dies wiederum birgt Probleme hinsichtlich Bevollmächtigungen und Vormundschaften mit sich.

Eine Regionalinitiative zu diesem Thema könnte zunächst im Rahmen eines Workshops mit relevanten Vertretern das Problem genau erörtern, um dann möglicherweise eine Gesetzesinitiative zur Vereinfachung solcher Vorhaben anstoßen zu können.

- Regionalinitiative „Versorgungsbedürfnisse“

Das Ziel, alten Menschen ein möglichst langes selbstbestimmtes Leben zu ermöglichen findet sich auch in diesem Handlungsvorschlag wieder. Gerade im ländlichen Raum sind oftmals die Versorgungsstrukturen (Einkaufen, ärztliche Versorgung, sonstige Dienstleistungen) nicht ausreichend gewährleistet. Die Zeiten, in denen die klassische Großfamilie diese Aufgaben übernommen hat sind vielerorts vorbei.

Im Rahmen einer Initiative der Region könnten – wiederum im Rahmen mehrerer Workshops – mit älteren Bewohnern, Nachbarn, Sozialverbänden etc. deren Bedürfnisse und Möglichkeiten sowie mögliche (kleine) kommunale Hilfen erörtert werden. Ziel einer solchen Workshopreihe wäre, eine Sensibilisierung der Betroffenen dafür zu erreichen, dass die Aufrechterhaltung der Grundversorgung in ländlichen Räumen zusehends problematischer wird, dass aber bei optimalem Zusammenspiel von gegenseitiger Nachbarschaftshilfen und geringer kommunaler Unterstützung ein möglichst langes Verbleiben im eigenen Haus ermöglicht werden kann. Auf der anderen Seite könnten die (verbleibenden) Angebote der Kommunen genau auf die Bedürfnisse der Bewohner zugeschnitten und damit die Effizienz erhöht werden.

- Regionalinitiative „Gebrauchtimobilien“

Die sich abzeichnende Problematik von gebrauchten Ein- oder Zweifamilienhausbeständen in gewissen Teilräumen ist hinreichend dargestellt worden. Eine regionale Initiative zum Thema Gebrauchtimobilien könnte mehrere Ziele verfolgen: Wiederum die Sensibilisierung kommunaler Vertreter sowie der Eigentümer für die Probleme, eine verbesserte Positionierung von Gebrauchtimobilien auf dem Markt, aber auch Überlegungen zu der Frage, was mit Gebäuden geschehen soll, deren Umbau oder Nachrüstung sich aus baulichen, energetischen und insb. finanziellen Erwägungen heraus nicht mehr lohnt. Wichtig wären dabei eine „Imageverbesserung“ von Gebrauchtimobilien gegenüber Neubauten und natürlich die Einbindung derzeitiger und auch zukünftiger Eigenheimbesitzer.

## Abschließende Zusammenfassung

Das Thema Wohnen vor dem Hintergrund regionaler Lösungsansätze zu erörtern ist kein leichtes Unterfangen: Der Konkurrenzkampf zwischen den Kommunen um Einwohner hängt ebenso damit zusammen wie auch die größtenteils noch immer auf Wachstum ausgerichtete Baupolitik. Dennoch ist es im Rahmen des Workshops gelungen, den Spagat zwischen einer gesunden Konkurrenz und gemeinsamen Handlungsoptionen zu finden. Dabei sind im Verlauf der Diskussion aus den Reihen der Teilnehmer zusätzliche, sehr grundlegende Aspekte aufgeworfen worden, die nun abschließend im Sinne eines Appells aufgeführt werden sollen:

- Der Bevölkerungsrückgang ist ein langfristiger und insbesondere hinsichtlich der natürlichen Bevölkerungsentwicklung kaum zu beeinflussender Prozess. Der offensive und positive Umgang mit diesen Prozessen sollte gerade beim politischen Handeln im Vordergrund stehen und nicht die vage Hoffnung auf eine Trendumkehr.
- Rückbau ist vielerorts noch immer ein (politisches) Tabuthema. Die Diskussion hat jedoch gezeigt, dass eine quantitative Anpassung der Bestände unumgänglich ist, wenn z. B. eine Gebrauchtimobilienoffensive Erfolg haben soll. Das schließt auch unbedingt eine Verringerung bzw. einen Stopp von neuen Wohnbaulandausweisungen nach sich. In der Unterweserregion, wie in vielen anderen Teilen Deutschlands auch, werden Grundstücke in Neubaugebieten aufgrund fehlender Nachfrage nur noch sehr schleppend und oft über Jahre hinweg verkauft, dies deckt sich auch mit Erfahrungsberichten aus dem Workshop. Die Erschließungskosten für die Kommunen

übersteigen die zu erwartenden oder tatsächlichen Steuermehreinnahmen in der Regel um Längen. Dennoch reagieren viele Kommunen auf Schrumpfung noch immer mit Neuausweisungen und heizen damit den Konkurrenzkampf mit Nachbarkommunen weiter an, der immer mehr ruinöse Züge annimmt. Eine regionale Einigung auf maximale Baulandausweisungen wäre daher ein ebenso hochgestecktes wie wichtiges Ziel.

- Weiter wurde deutlich, dass in Bereichen, wo die skizzierten Probleme bereits sichtbar und deutlich sind, bereits reagiert wird. Doch auch Kommunen, die derzeit noch keinen großen Handlungsdruck verspüren, dürfen die Augen nicht vor den demografischen Entwicklungen verschließen, da sie ansonsten unvorbereitet von den unvermeidlichen Entwicklungen eingeholt werden.

Die Diskussion hat gezeigt, dass die Themen Demografischer Wandel, Preisverfall, Rückbau etc. längst nicht mehr überall Tabuthemen sind. Wichtig sind ein ehrlicher Umgang seitens der Verantwortungsträger mit den Themen sowie die Mitnahme der Bevölkerung. Dann lassen sich auch in vergleichsweise schwierigen und – richtigerweise – auf Konkurrenz beruhenden Themen gemeinsame Handlungsansätze finden und zum Wohle aller Beteiligten umsetzen.

Oldenburg, 15. Dezember 2010  
Felix Matthes