

Wohnbaustrategie des Odenwaldkreises

Der Odenwaldkreis setzt sich für eine deutliche Diversifizierung des Wohnraumangebots in der Region ein. Insbesondere gilt es, den Anteil der Mehrfamilien- und Kleinsthäuser sowie von neuen Formen des Zusammenlebens zu erhöhen, um so passenden Wohnraum für alle Menschen zu schaffen – mit Rücksicht auf deren unterschiedliche Anforderungen an Wohnfläche, Bezahlbarkeit und Barrierefreiheit, um möglichst lange ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden führen zu können.

Ein nachfragegerechtes, diversifiziertes Wohnraumangebot ermöglicht eine effektivere Nutzung der vorhandenen Wohnungen und Siedlungsflächen, sodass mehr Wohnraum verfügbar ist, was einerseits ein Bevölkerungswachstum ermöglicht, andererseits Menschen möglichst lange ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden ermöglicht. So erzielen wir eine höhere Lebensqualität für alle, stabilisieren die demographische Entwicklung der Region und schonen gleichzeitig Umwelt und Klima.

Der Odenwaldkreis setzt zur Umsetzung dieses Vorhabens auf ein breites Maßnahmenbündel und kooperiert mit einer Vielzahl von Akteuren. Im Fokus der Wohnbaustrategie des Kreises steht, Impulse in die regionale Gesellschaft und die lokalen Gremien einzubringen.

Probleme der Demografie-Stabilisierung durch Einfamilienhaus-Neubaubereiche

Ein aktives Ortsleben und der Fachkräftebedarf der Wirtschaft setzen voraus, dass die demographische Entwicklung vor Ort ausgeglichen bleibt. Die im letzten Jahrhundert übliche Strategie, dies durch neue Einfamilienhaus-Baugebiete zu erreichen, stößt jedoch in mehrfacher Hinsicht an ihre Grenzen:

Perspektivisch wird der größer werdende Sterbe-/Geburtenüberschuss die Nachfrage nach Einfamilienhäusern ausbremsen. In einigen Baugebieten des Odenwaldkreises wird das Angebot an Einfamilienhäusern dann die Nachfrage übersteigen – trotz aktuell erhöhter Nachfrage von Zuzugs-Interessierten aus dem Ballungsraum. In der Folge würde das in manchen Siedlungen zu übermäßigem Leerstand führen. Die Nachfrage nach großen Einfamilienhäusern wird sinken, einerseits, weil es immer weniger Haushalte mit einem solchen Flächenbedarf geben wird, andererseits, weil immer weniger Menschen sich große Wohnflächen leisten können:

- Weiter steigende Zinsen werden dazu führen, dass sich Verbraucher*innen weniger hohe Kredite leisten können. Bereits von Dezember 2021 bis März 2022 haben sich die Zinsen nahezu verdoppelt. Der von der EZB für das 2. Halbjahr 2022 angekündigte Kurswechsel in der Zinspolitik zeigt an, dass sich dieser Trend einweilen halten wird.
- Gleichzeitig steigen die Baukosten. Die Handwerkerverfügbarkeit ist problematisch und wird sich demographisch bedingt noch verschärfen, auch steigende Bau- und Materialpreise belasten Bauvorhaben. Aber auch der Erhalt und die Sanierung von Gebäuden wird kostspielig.
- Die gesetzlichen Anforderungen an Neubauten werden sich weiter erhöhen, vor allem im energetischen Bereich. Hinzu kommen die steigenden Energiepreise. Diese machen es unattraktiv, hohe Wohnflächen pro Kopf zu nutzen.

Die Notwendigkeit von Neuausweisung neuer Bauflächen sollte hinsichtlich einer langfristig nachhaltigen Siedlungsentwicklung streng beurteilt werden, weil dadurch unter Umständen Flächen versiegelt werden, die langfristig in der Summe gar nicht als Siedlungsfläche benötigt werden. Das wirkt sich dann negativ auf die städtebauliche Qualität und die Versorgungsstruktur aus, weil sich wenige Menschen auf großer Siedlungsfläche verteilen. In diesem Sinne gilt es, den Gebäudebestand langfristig möglichst zu erhalten und zu sanieren, nicht zuletzt, weil Neubau immer mit einem deutlichen CO₂-Ausstoß einhergeht.

Erläuterung der Wohnbaustrategie:

Die aktuell wachsende Nachfrage nach Wohnraum im Odenwaldkreis zeigt sich in der mehrfachen Übersteigerung des Angebots an Bauplätzen durch die Nachfrage. Eine nachhaltige Wohnraumpolitik muss neue Lösungen jenseits klassischer Baugebiete mit ausschließlich Einfamilienhäusern finden, wenngleich eine angemessene dynamische Entwicklung wohl nicht völlig ohne diese weiterhin sehr begehrte Wohnform auskommen wird (*siehe auch weiter unten unter „Innenentwicklung – Außenentwicklung – kommunale Anspruchshaltung“*).

Die Statistik zeigt, dass es im Odenwaldkreis immer mehr kleine Haushalte mit einer oder zwei Personen gibt, jedoch im Vergleich das vorhandene Wohnraumangebot durch große Einfamilienhäuser dominiert wird. Die Ergebnisse der „Befragung von Bürger*innen ab 50 Jahren im Odenwaldkreis“ im Herbst 2021 belegen, dass die Nachfrage nach Alternativen zum Einfamilienhaus vor allem für das Wohnen im Alter enorm ist. Die hohe Nachfrage bei zuletzt entstandenen Mehrfamilienhäusern zeigt dies ebenfalls. Die Schaffung altersgerechten Wohnraums liegt im Interesse des Kreises, der Kommunen und der potentiellen Bewohner*innen.

Altersgerechte Wohnformen begünstigen ein selbstbestimmtes Leben im Alter. Aufwand zum Betrieb und Unterhalt älterer, übergroßer Gebäude entfällt, Barrierefreiheit kann von Beginn an eingeplant werden und eine Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs oder auch eventuell notwendig werdenden Pflegedienstleistungen kann vereinfacht werden. Die Praxis zeigt, dass Ein- und Zweifamilienhausbesitzer*innen durchaus dazu bereit sind, ihre Immobilie zu veräußern und dafür seniorenrechtlichen Wohnraum beziehen, wenn interessante Angebote verfügbar sind.

Dadurch werden Einfamilienhäuser frei für die zahlreichen Familien, die gegenwärtig auf der Suche nach Immobilien im Odenwaldkreis sind. Das bedeutet für die Kommunen im Kreis eine demographische Stabilisierung – ohne die Notwendigkeit übermäßig weitere Flächen zu erschließen, was – neben ökologischen Folgen – langfristig zu einem „Aussterben“ der Ortsmitten bzw. von Baugebieten vorheriger Jahrzehnte führen würde. Aus diesem Grund gilt es auch, die enormen Potentiale leerstehender Häuser und Baulücken besser zu nutzen.

Neben der Zielgruppe der Älteren besteht auch ein Bedarf an Wohnraum für Erwachsene jüngerer und mittleren Alters, die (noch) keinen Bedarf auf eine größere Wohnung haben. Gleichzeitig ist ein großer Vorzug des Lebens im ländlichen Raum der Platz im Grünen – der eigene Garten ist hier ein wichtiges Argument. Mit Wohnraumangeboten, die diesen beiden Faktoren gerecht werden, kann mit Blick auf die Wanderungsströme das Hierbleiben, Herkommen und Zurückkehren enorm begünstigt werden.

Auch die soziale Frage ist zu betrachten, hinsichtlich bezahlbarem Wohnraum. 2021 waren 111 Haushalte als offiziell sozialwohnungssuchend registriert. Die Schaffung neuer Sozialwohnungen stellt sich jedoch als Herausforderung dar.

Das Kreisentwicklungskonzept 2021 und darauf aufbauende Arbeiten führen zu dem Ergebnis, dass eine Vielzahl von Aktivitäten seitens des Kreises nötig sind, um auf diesem Handlungsfeld Ergebnisse zu erzielen. Diese werden gebündelt unter dem Dach der Wohnbaustrategie des Odenwaldkreises organisiert und umgesetzt.

Funktionierende Wohnraumversorgung

Einfamilienhäuser



Familiengründung

„Leere Nester“
Alterung

Nachwuchs zieht aus



Mehrfamilienhäuser & Kleinsthäuser

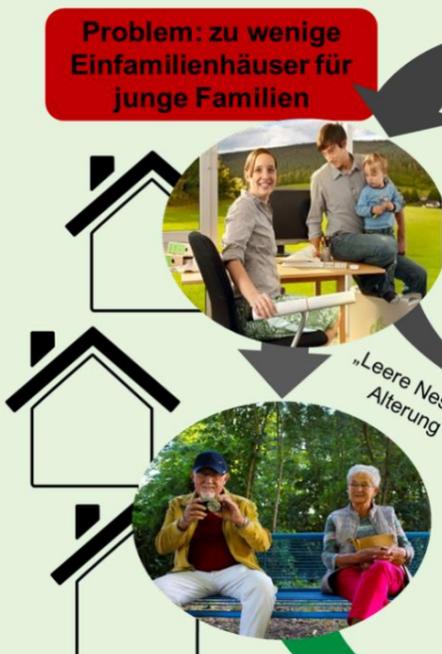


Altersgerechter Wohnraum
Lange selbstständig im Eigenheim im Heimatort

Bilder: pixabay.de, odenwaldkreis.de

Problematische Wohnraumversorgung

Einfamilienhäuser



**Problem: zu wenige
Einfamilienhäuser für
junge Familien**

Familiengründung

„Leere Nester“
Alterung

Nachwuchs zieht aus



Mehrfamilienhäuser & Kleinsthäuser



**Lösung: Diversifizierung des Wohnraumangebots,
altersgerechten Wohnraum schaffen**

Bilder: pixabay.de, odenwaldkreis.de

Emotionale Prägung von Immobilien-Besitz

Eine Immobilie zu kaufen oder zu verkaufen ist für die meisten Menschen eine große Entscheidung. Während es in der landwirtschaftlich geprägten Gesellschaft zu Beginn des letzten Jahrhunderts Raum noch Usus war, Haupthaus und Hof an die nächste Generation zu vermachen und selbst ein „Auszugshaus“ zu beziehen, ist heute die Philosophie prägend, das eigene Familienhaus in der Familiengründungsphase zu beziehen und möglichst bis zum Tod zu bewohnen. Der Gedanke, Gebäude und Grundstücke auch über Generationen hinweg im Besitz zu behalten ist im Odenwaldkreis weiterhin prägend. Die zwischenzeitlich gestiegene Umzugsbereitschaft stellt aber eine Herausforderung für dieses Modell dar: während junge Menschen den Kreis häufig verlassen, sind Ältere oft nicht bereit, Immobilien aufzugeben – selbst bei zunehmendem Aufwand zum Erhalt oder wachsender Probleme mit fehlender Barrierefreiheit.

Andererseits gehört auch bei vielen jungen Menschen das Haus bauen einfach dazu – auch weil dieses exakt nach den eigenen Wünschen gestaltet werden kann. Wenn man hingegen auf die noch jüngeren Generationen blickt, lässt sich feststellen, dass zumindest scheinbar für viele Besitz und Statussymbole eine geringere Rolle spielen, während der Nachhaltigkeitsgedanke immer wichtiger wird.

Wohnraumnachfrage - Attraktivität des Odenwaldkreises

Die Ländlichkeit des Odenwaldkreises galt lang als klarer Nachteil. In den letzten Jahren – insbesondere seit dem Ausbruch der Corona-Virus-Pandemie – wurde gerade das aber als Standortvorteil gesehen. Konkret entscheidet sich jedoch keine Person allein für den Umzug in eine Region; vielmehr ist das konkrete Umfeld und die Wohnsituation vor Ort entscheidend, ob die Argumente für einen Wohnortwechsel in den Odenwald überwiegen. Daher kann es nicht Anspruch sein, „einfach“ umfassend Wohnraum zu schaffen. Vielmehr gilt es, Rücksicht auf die Qualität der Gestaltung und der Ortsplanung sowie auf die Menschen zu nehmen, die sich unter bestimmten Voraussetzungen für den Odenwaldkreis entscheiden könnten (Zielgruppen). Für die meisten Menschen, die sich aktiv für ein ländliches Leben entscheiden ist zentral, auch ein „ländliches Lebensgefühl“ zu haben. Stärken, die der Odenwaldkreis in dieser Beziehung aufweisen kann, sind z.B. die Natur, die idealerweise auch als Garten erlebbar ist. Die geringere Siedlungsdichte und ländliche Bauweise bedeutet in der Regel eine größere Privatheit, bzw. Rückzugsmöglichkeit. Gleichzeitig geht die Überschaubarkeit vieler Siedlungen mit geringerer Anonymität einher – die nachbarschaftlichen und ehrenamtlichen Netzwerke sorgen dafür, dass Abgeschiedenheit nicht zur Isolation werden. Gleichzeitig können Sicherheit und Ruhe als Argumente für den Odenwaldkreis gelten.

Mit Blick auf die Nachfrage nach kleineren Wohnungen wurde bereits die für das Funktionieren der Wohnbaustrategie zentrale Zielgruppe der Menschen im Rentenalter benannt. So lassen sich bereits einige positive Beispiele für altersgerechtes Wohnen im Kreis aufzählen. Trotzdem ist davon auszugehen, dass man das Angebot sehr genau austarieren muss, wenn man den Wohnraum-„Ringtausch“ in einem größeren Maßstab wirken lassen möchte.

Innenentwicklung – Außenentwicklung – kommunale Anspruchshaltung

Eine zukunftsfähige Wohnbauentwicklung ist auch eine zeitsensible Frage: die Statistik zeigt, dass Phasen der Stadt- und Landflucht zuletzt in Zeiträumen von etwa 15 bis 30 Jahren verliefen. Auch der Blick auf die Bevölkerungspyramiden Deutschlands und umliegender Regionen legt nahe, dass die aktuell hohe Wohnungsnachfrage für den Odenwaldkreis nicht ewig andauern wird. Für eine zukunftsfähige demographische Entwicklung ist es daher unerlässlich, die aktuelle Nachfrage für ein Wachstum zu nutzen. Das kann in Einzelfällen durchaus auch Projekte im Außenbereich gerechtfertigen – primär, wenn hierbei auch positive Beispiele für alternative Wohnformen geschaffen werden. Der Fokus der Wohnbaustrategie liegt auf der Innenentwicklung, die sich aber hochkomplex und schwerfällig darstellt. Auch um Anregungen für die Innenentwicklung zu setzen und die nötige Dynamik zu entwickeln, wird es also nicht völlig ohne den Außenbereich funktionieren. Siedlungsentwicklung im Sinne der Wohnbaustrategie ist daher:

- Die Vermeidung von Außenentwicklung in kleineren Ortsteilen

- Attraktiv gestaltete und nachfragegerecht gestaltete Abrundungen in den Kernorten mit Fokus auf kleinere Wohnungen und Gemeinschaftswohnformen

Gerade in der aktuellen Nachfragesituation sind Kommunen in der Lage, etwas für die demographische Stabilisierung zu tun und parallel eigene Ansprüche an die Ausgestaltung zu durchzusetzen. So können verschiedene Punkte in den Vordergrund gestellt werden, um die Weichen für eine zukunftsgerechte Entwicklung zu stellen, z.B.:

- Kriterien wie Nachhaltigkeit, Gestaltungsqualität oder eine sinnvolle Ergänzung der bestehenden Wohnflächen mit Blick auf die kommunale demographische Entwicklung.
- Grundstücke für Mehrfamilienhäuser oder größere Siedlungsanlagen können als Konzeptvergabe ausgeschrieben werden – wobei der städtebaulich attraktivste Entwurf den Zuschlag erhält.
- Gestaltungssatzungen können genutzt werden, um z.B. Verbote von Steingärten, Gebote für regionstypische Fassadengestaltungen, Dachformen, Dachsolaranlagen oder Dachbegrünungen, usw. durchzusetzen.
- Die Kommune muss nicht den Besitz mehrerer PKWs pro Haushalt fördern oder ermöglichen. Insbesondere mit Blick auf die zunehmende Zahl kleiner Haushalte und einen generellen Trend zum ÖPNV ist in diesem Kontext auch die Zeitgerechtheit von bestehenden Stellplatzsatzungen zu überdenken. Diese können beispielsweise auch hinsichtlich der Ortslage oder der Größe und Zielgruppe der Wohneinheiten differenziert werden.
- Auch eine Vergabe von Baugrundstücken im Erbbaurecht wird eine gangbare Option. So haben Kommunen langfristig verbesserte Steuerungsmöglichkeiten.

Umsetzung

Der Odenwaldkreis verfügt nicht über die Mittel und die Verantwortung, selbstständig Wohnungen zu bauen oder zu planen. Die Rolle des Kreises ist also eine anstoßende, koordinierende, beratende und vernetzende.

1. Kommunikation und Gestaltung

Ziel ist, Bewusstsein für die persönlichen und gesellschaftlichen Vorteile und die Möglichkeiten altersgerechten Wohnens zu schaffen. Das gilt sowohl für die persönliche Ebene, eigene Immobilien und die Nachbarschaft betreffend, als auch für die Ebene der Bauleitplanung. Einerseits müssen kommunale Entscheider und Meinungsführer*innen überzeugt werden, dass diese Strategie sinnvoll und tragfähig ist. Andererseits gilt es, Bewohner der „leeren Nester“ – also von der Personenzahl her wenig genutzter großer Ein- und Zweifamilienhäuser – von den Vorteilen altersgerechter Wohnalternativen zu überzeugen. Hinsichtlich dieser beiden Zielgruppen ist eine attraktive, passende architektonische Gestaltung zentral – Mehrfamilienhäuser dürfen keine irritierenden Fremdkörper im Siedlungsbestand werden.

Ein Umzug in eine kleinere Wohnung muss attraktiver sein, als ein Verbleib. Gerade wohlhabendere Personen können sich jedoch Pflege und Unterhalts-Aufgaben relativ bequem von Dritten einkaufen. Emotionale Bindungen zum Familienheim spielen ebenfalls eine wichtige Rolle. Daher muss das neue Angebot echten Mehrwert bieten, während Vorteile eines großen Eigenheims minimiert werden. Gelingen kann dies mit guter Planung hinsichtlich Gestaltung, Versorgung, Erreichbarkeit, Gemeinschaftsräumen und sozialen Aspekten. Neben praktischen Aspekten kann Gemeinschaft einen wichtigen Vorteil bieten. Gleichzeitig werden viele auch nicht auf die Vorzüge der gewohnten Privatheit verzichten wollen.

Ausschlaggebend ist also, auf Qualität in der Planung zu setzen und dabei möglichst neben dem eigentlichen Gebäude auch das Quartier und den Gesamort zu betrachten. Eine besondere Rolle spielen visuelle Darstellungen, um unkonventionelle Bauungskonzepte erfahrbar und vorstellbar zu machen. In der Kommunikation zielführend ist außerdem, gute bestehende Beispiele in die Öffentlichkeit zu rücken und Bewohner solcher Gebäude als Fürsprecher zu Wort kommen zu lassen.

In den Kommunen des Odenwaldkreises gibt es bereits Ansätze, um die Innenentwicklung voranzutreiben. Letztlich kommt es aber darauf an, dies mit zahlreichen Multiplikatoren zur gesellschaftlichen Aufgabe zu machen, auch um private Eigentümer zu erreichen und zum Handeln zu überzeugen. Eine dritte Zielgruppe, die es zu erreichen gilt, sind Investoren. Im Idealfall schließt diese Gruppe verschiedene Akteure ein: sowohl klassische Projektentwickler als auch regionale Privatanleger, die Kommunen selbst oder regionale Kreditinstitute. Eine breite finanzielle Beteiligung der Bewohnerschaft sorgt für gestalterisch verträgliche Lösungen, mobilisiert ausreichende Finanzmittel und begünstigt die Inwertsetzung von nicht- oder mindergenutzten Immobilien.

Verschiedene Kanäle können hinzugezogen werden: Presse, Social Media, Broschüre, Plakate und, besonders wichtig, Multiplikatoren. Die Wohnbaustrategie setzte daher vor allem auf die direkte Ansprache der Menschen in den Stadtvertretungen, den Gemeindevertretungen, den Ortsbeiräten und auf Veranstaltungen.

2. Beratung & Netzwerk

Weil Siedlungsentwicklung und Wohnraum originäre kommunale Aufgaben sind, sind die Kommunen die ersten und wichtigsten Partner zur Umsetzung der Wohnbaustrategie. Daher ist hier mit Überzeugungsarbeit anzusetzen, sodass möglichst viele Mandatsträger in den kommunalen Gremien hinter einer geteilten gemeinsamen Strategie stehen. Dies schließt insbesondere direkten Austausch mit Stadtverordnetenversammlungen, Gemeindevertretungen und Ortsbeiräten ein. Um diesen zu erleichtern, komplexere Projekte der Siedlungs- und Innenentwicklung zu stemmen, wird der Odenwaldkreis mit seinem Personal in der Bauaufsicht, der Wohnförderstelle und der Kreisentwicklung engere Unterstützung als bisher anbieten und dazu auch verstärkt Gremien beraten. Parallel werden die Kommunen dabei unterstützt, durch vermehrte interkommunale Zusammenarbeit effektiver werden zu können.

Bauprojekte für Mehrfamilienhäuser können nicht gänzlich Projektentwicklern überlassen werden – eine Alternative stellen Baugemeinschaften dar: Menschen mit gemeinsamen Wohn- und Investitionsinteressen. Das Zusammenfinden solcher Gruppen zu fördern und private Bauherren zu beraten – egal ob im Neubau oder bei Umbau und Sanierung – ist daher ein weiterer Ansatzpunkt der Wohnungsbaustrategie. Eine breite, auch finanzielle Beteiligung der Bürgerschaft ist unverzichtbar, um ungenutzte Immobilien für den Wohnraumbedarf nutzbar zu machen. Dies betrifft sowohl Bestandsgebäude als auch Baulücken. Einliegerwohnungen könnten über eine Wohnraumvermittlung vermehrt dem Markt zugeführt werden – wenn mit einer solchen Stelle nötige (finanzielle) Sicherheit und Vertrauen seitens der Vermietenden geschaffen werden kann.

Eine Abkehr von der Neuausweisung neuer Bauplätze für Einfamilienhäuser wird dazu führen, dass es für Menschen, die sich ein Einfamilienhaus wünschen, vermehrt heißen wird „Sanieren statt Bauen“. Möglichkeiten und Kosten sind bei solchen Projekten jedoch in der Regel schwieriger einzuschätzen als beim Bau „auf der grünen Wiese“. Für diese Problematik bedarf es unabhängiger Beratungsangebote, die eine erste Einschätzung ermöglichen und so die Angst vor einem „Fass ohne Boden“ nehmen können. Auch Abriss und Umbau sollten in dieser Hinsicht gefördert werden. Umgesetzt könnten entsprechende Beratungsangebote nach Vorbildern andernorts über Beratungsgutscheine, sodass keine Konkurrenz zu marktwirtschaftlichen Akteuren entsteht (weil hier zwar die Kosten übernommen werden, die Auswahl der Berater aber marktorientiert bleibt).

Ein weiteres mögliches Mittel, um die Innenentwicklung zu verstärken, sind weitere unterstützende Beratungs- und Dienstleistungsangebote seitens des Kreises an die Kommunen. Dies beginnt bei der Qualifizierung und der Fortschreibung von Leerstandskatastern, setzt sich fort in der methodischen Eigentümerbefragung und geht hin bis zur Beratung hinsichtlich möglicher Anreize, wie der kommenden Grundsteuer C.

Beratung und Vernetzung werden öffentlichkeitswirksam vereint in der Form von Veranstaltungen. In einem solchen Rahmen können beispielsweise Fachvorträge, Podiumsdiskussionen und allgemeine Diskussions- und Vernetzungsrunden kombiniert werden. Die Veranstaltungen führen Personen mit überschneidenden Interessen zusammen und ermöglichen durch den initialen Kontakt in Person eine fortgesetzte Vernetzung und Zusammenarbeit. Fachexperten können hier im Austausch ihr Wissen an private und politische Entscheider weitertragen. Perspektivisch wäre die Bildung eines ehrenamtlichen beratenden Gremiums anzustreben. Dies könnte die Rolle eines Gestaltungsbeirats übernehmen, idealerweise würde es aber bereits in früheren Planungsphasen einsetzen. Einzubeziehen wären hierbei Expertinnen und Experten z.B. aus den Bereichen Stadtplanung, Ökologie, Architektur, Landschaftsplanung, Geodäsie, Soziales und Verkehr. Des Weiteren könnten punktuell auch wissenschaftsbasierte, innovative Impulse in Form von Praktika oder Abschlussarbeiten von Studierenden einbezogen werden.

3. Förderung kommunaler Investitionen

Für den Erfolg der Strategie braucht es neben privater Bautätigkeit auch Aktivität der Kommunen. Zielgerichtete Projekte und Investitionen können essentielle Impulse für die Entwicklung der jeweiligen Ortschaft, insbesondere in städtebaulicher Hinsicht, setzen. Besonders gefordert sind die Kommunen beim sozialen Wohnraum. Wenn die Städte und Gemeinden des Odenwaldkreises koordiniert im Sinne der Wohnbaustrategie aktiv sind sorgt dies auch für den wichtigen Schwung und deutliche Signale an die Öffentlichkeit – dass die Kommunen hinter derartigen Projekten stehen und an die demografische und wirtschaftliche Sinnhaftigkeit glauben.

Aufgrund der engen Haushaltsspielräume in den Gemeindekassen ist dies in der Praxis aber oft schwierig. Daher hat die Wohnbaustrategie des Odenwaldkreises auch die Förderung kommunaler Handlungsfähigkeit im Wohnungsbau zum Ziel.

Um dies zu erreichen gilt es, Partnerschaften zu bilden. Eine Baugesellschaft könnte als Kooperation zwischen Kommunen funktionieren, stünde aber zunächst noch weiter vor dem Problem, Investitionskapital zu akquirieren. Mit einer Baugenossenschaft könnte der Kreis der Beteiligten erweitert werden und so kommunale und private Mittel gebündelt werden. Eine weitere Option steckt im Instrument der Konzeptvergabe. Hiermit können neuralgische

Immobilien zwischenzeitlich erworben werden – verkauft wird dann nicht in erster Linie an den Höchstbietenden, sondern an denjenigen, der sich zur besten Gestaltungsidee verpflichtet. Unter diesem Gesichtspunkt ist auch eine kommunale Bodenbevorratung zu befürworten: die größtmöglichen Gestaltungsmöglichkeiten hat eine Kommune, wenn fragliche Liegenschaften bereits im Besitz sind. Dies wird wiederum oft erst durchsetzbar, wenn Vorkaufsrechte geschaffen werden. Um dieses rechtlich durchsetzen zu können, ist wiederum ausschlaggebend, dass die Immobilie eine Rolle für die langfristige städtebauliche Planung spielt – das Vorhandensein einer solchen Planung ist also Voraussetzung (§ 24-28 BauGB; Umlegungsgebiete, Sanierungs- und Entwicklungsgebieten und Stadtumbaugebieten).

4. Rahmenbedingungen

Neben der konkreten projektbezogenen Arbeit müssen auch die politisch bestimmten Rahmenbedingungen in den Blick genommen werden. Als Multiplikatoren sind hierbei die Bundestags- und Landtagsabgeordneten der Region wichtig, auch über parteiinterne Strukturen sowie über die kommunalen Verbände, wie den Hessischen Landkreistag, den Deutschen Landkreistag, den Hessischen Städte- und Gemeindebund, Städtetag usw. können Impulse gesetzt werden. Ebenso bieten Ministerien, die Geschäftsstelle „Land hat Zukunft Hessen“, Plattformen und Fachforen Gelegenheiten, die Erkenntnisse aus dem Odenwaldkreis für den ländlichen Wohnungsbau im Allgemeinen in den entscheidenden Debatten zu platzieren. Konkret sind hier die Ziele zu verfolgen:

- Verbesserung der Handlungsfähigkeit finanzschwacher Kommunen im Wohnungsbau herstellen, um einen Ausbruch aus der Abwärtsspirale aus Einwohnerschwund und Finanzproblemen zu ermöglichen
- Förderanreize für Mehr-Generationen-Häuser
- Vorbilder für architektonisch ländlich passende Mehrfamilien-Haus-Typen in die Öffentlichkeit rücken und entsprechende Fördermöglichkeiten verbessern
- Öffentlichkeitsarbeit für angepasstes Wohnen im Alter – Umzug bei Renteneintritt normalisieren

Alternative Wohnformen im Sinne der Wohnbaustrategie des Odenwaldkreises

1. Mehrfamilienhäuser im Neubau, neue Wohnformen, Angebote des betreuten Wohnens
2. Mehrfamilien-Wohnen in Bestandsgebäuden (auch vorherigen Zwei- oder Einfamilienhäuser)
3. Senioren-WGs
4. Mehrgenerationenhäuser – mit sozialer Durchmischung
5. Kleinsthäuser / „Tiny House“
6. Sanierete Einfamilienhäuser, die eine Mehrparteien-Nutzung ermöglichen

Belege des Bedarfs kleinerer (barrierefreier) Wohnungen

Die grundlegende Frage, warum es bei einer stagnierenden Entwicklung der Einwohnerzahl überhaupt zu einer Knappheit von Wohnraum kommt, deutet bereits auf deren Lösung hin – zumal kontinuierlich Neubauten entstehen.

Eine Auswertung der Statistik des Hessischen Statistischen Landesamts zeigt für den Odenwaldkreis und mit gewissen Abweichungen auch für alle Kommunen, ein durchgehendes Problem: der Wohnungsbestand besteht im klaren Großteil aus sehr großen Wohnungen – in der Regel Einfamilienhäuser. Diese stellen vor allem für die klassische Familie mit mehreren Kindern die ideale Wohnform dar. In den vergangenen Jahrzehnten wurde diese Form des Zusammenlebens aber immer seltener (siehe auch die folgenden Abbildungen): junge Erwachsene ziehen aus, die Familiengründung setzt tendenziell später ein als zuvor. „Leere Nester“ bleiben zurück; Lebensmodelle haben sich in den letzten 50 Jahren in großem Maße verändert; gleichzeitig werden die Menschen älter und es gibt immer mehr ältere Menschen, die meist zu zweit oder allein im nun eigentlich unpassenden Eigenheim zurückbleiben. In der Folge ist die Zahl der Haushalte kontinuierlich gestiegen – auch bei zwischenzeitlich sinkender Gesamtbevölkerung. Schlussfolgern lässt sich also: es gibt nicht zu wenig Wohnraum im Odenwaldkreis, es gibt nicht genügend passenden Wohnraum und die Zusammenpassung von Haushalten und passendem Wohnraum ist suboptimal.

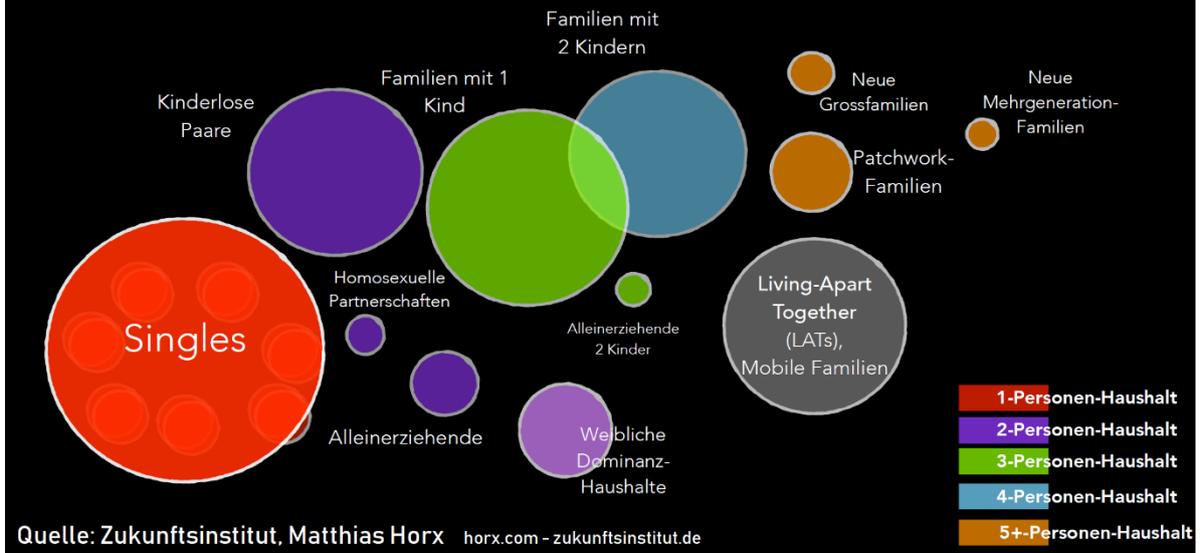
Die Bevölkerungspyramide zeigt, dass in den kommenden Jahrzehnten die Zahl der Menschen im Rentenalter noch dramatisch zunehmen wird – womit die Dringlichkeit gegeben ist, in diesem Jahrzehnt Veränderungen im Wohnraumangebot der Region zu erzielen. Dabei spielen besonders auch aktive Senior*innen eine zunehmende (neue) Rolle, Menschen, die sich nach Renteneintritt von einer „Belastung durch Haus und Garten“ bewusst verabschieden wollen um z.B. mehr zu reisen, den Winter in südlicheren Ländern verbringen wollen und nur noch im Sommer zu Hause in Deutschland sind usw.

Die Wohnbaustrategie des Odenwaldkreises soll nicht als Aufforderung, das wohlverdiente Eigenheim aufzugeben, verstanden werden. Vielmehr unterstützt sie zahlreiche Kreisbürger*innen dabei, einen bestehenden oder aufkeimenden Wunsch nach einer passenderen Wohnsituation verwirklichen zu können. So zeigte eine Umfrage zum Wohnen im Alter, die 2021 im Odenwaldkreis durchgeführt wurde, die allgemein vorhandene und steigende Aufgeschlossenheit gegenüber alternativen Wohnformen im Alter. Die starke Ausprägung der „Vielleicht“-Antworten deutet darauf hin, dass man erst beginnt, sich mit diesen Themen auseinanderzusetzen und dass es auf die Ausprägung der Wohnsituation im Einzelfall ankommt.

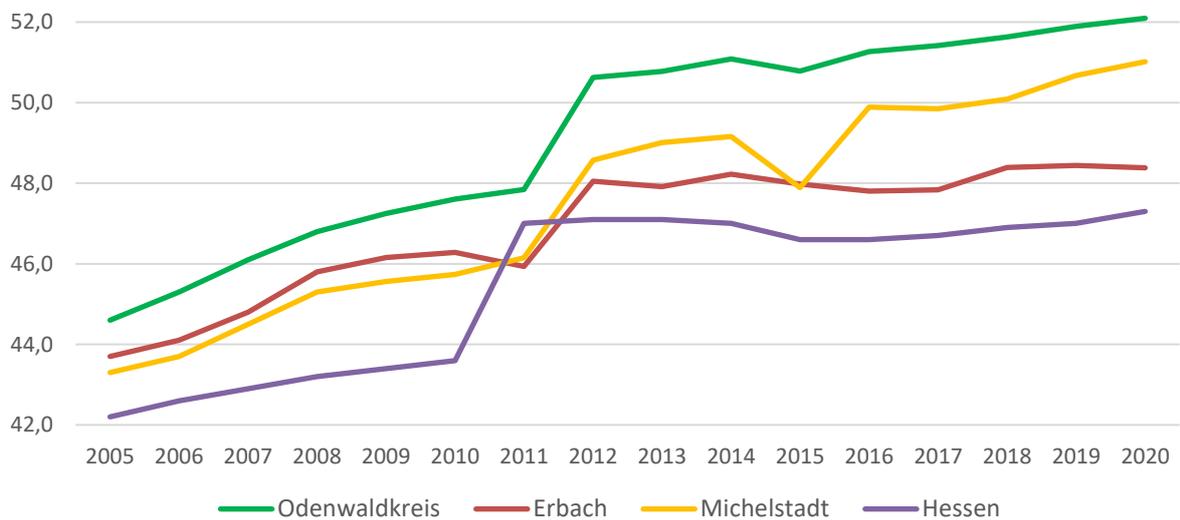
Neben dem Thema der altersgerechten Wohnraumversorgung besteht auch ein steigender Bedarf an Sozialwohnraum, wie er zuletzt auch durch die AG Wohnungsnot im Odenwaldkreis aufgezeigt wurde (*siehe letzte Abbildung*). Auch solche Wohnungen lassen sich besser finanzieren und mit den Interessen der Nachbarschaft vereinbaren, wenn sie im Kontext gemischter Nutzergruppen entstehen.

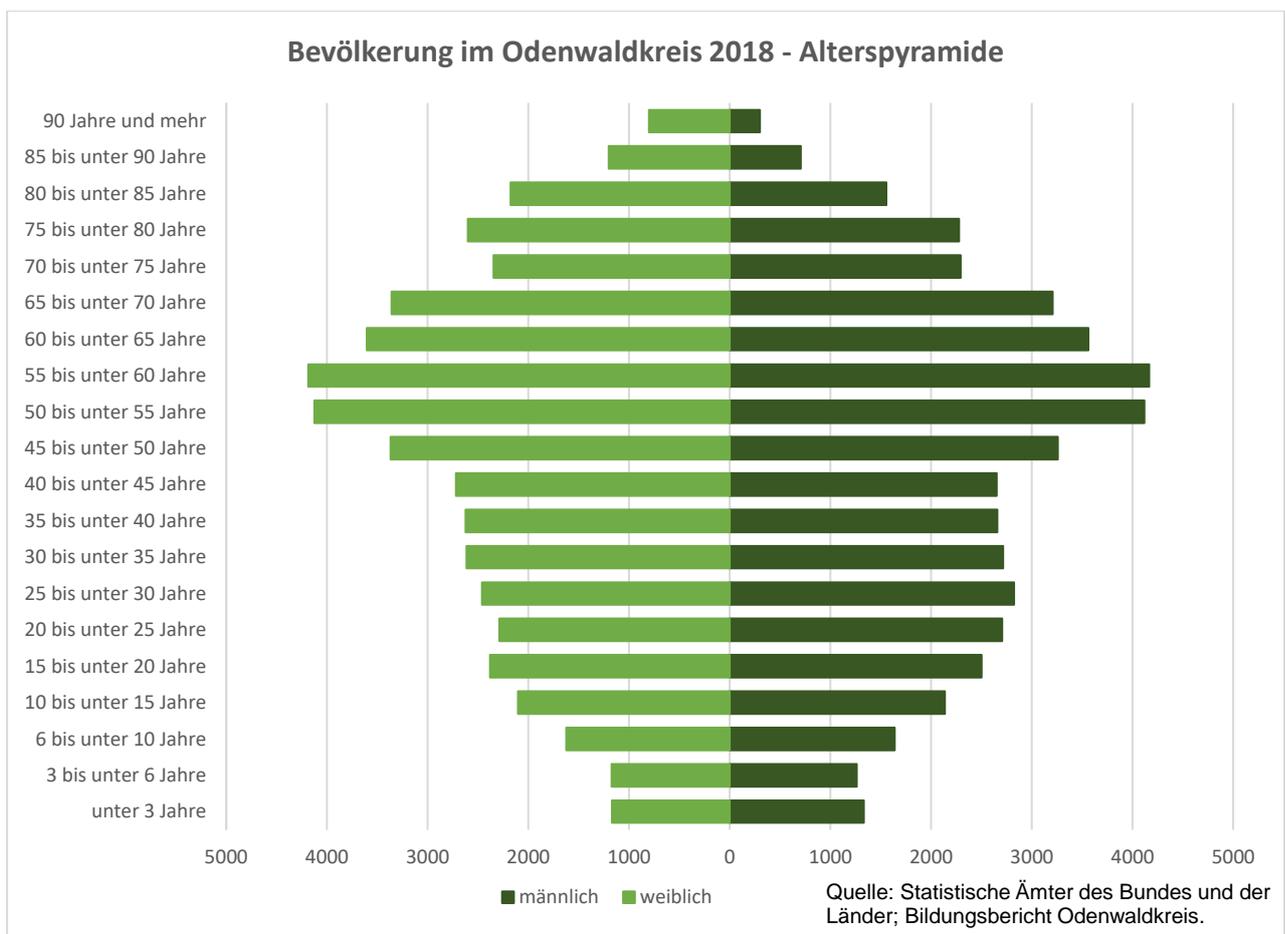
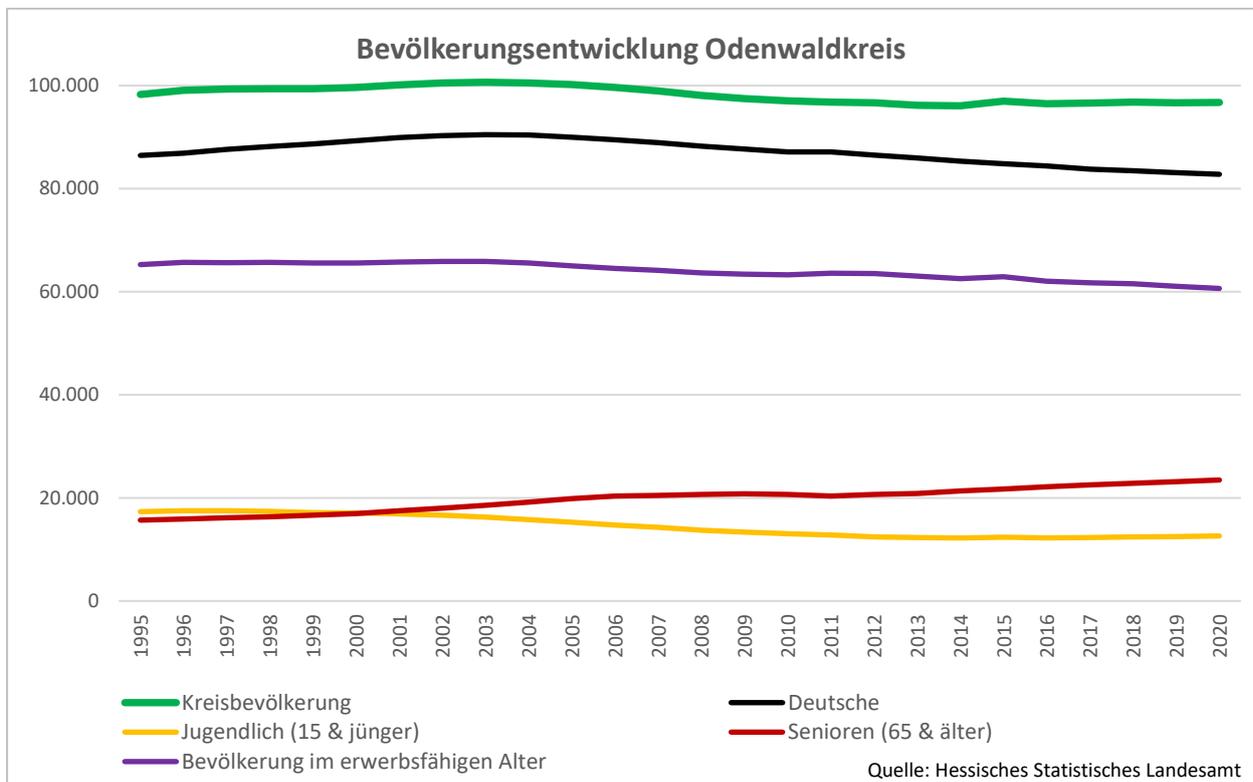


Pluralisierung der Lebensformen: 2015

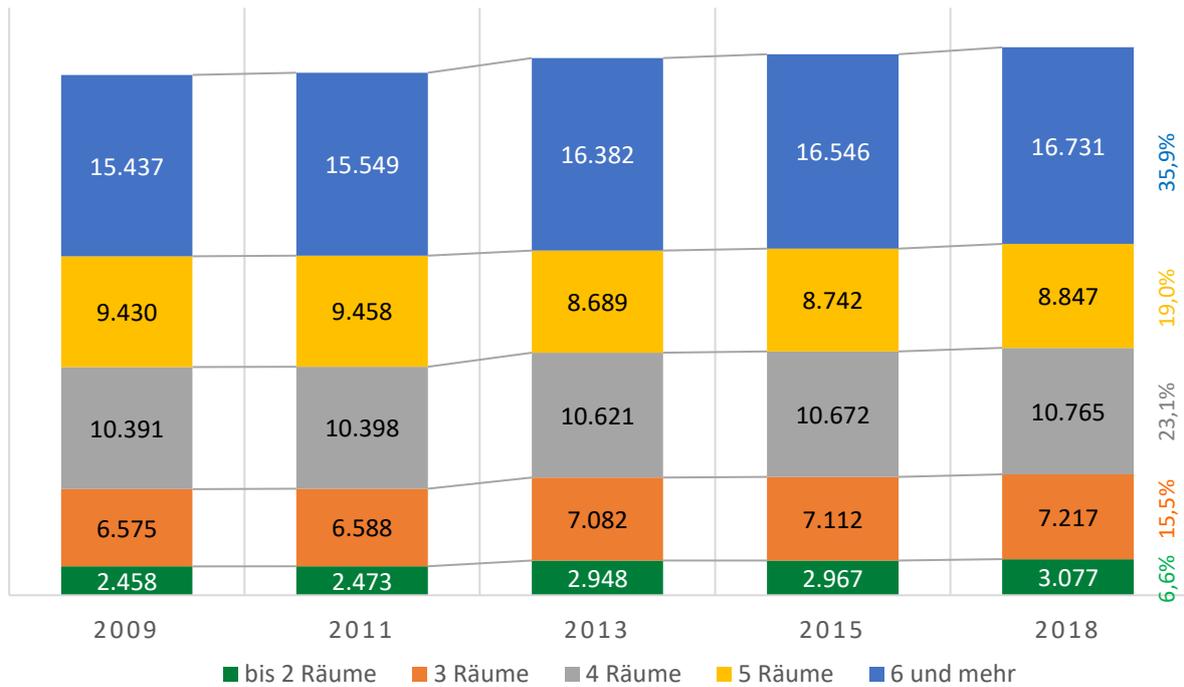


Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner (qm / Kopf)



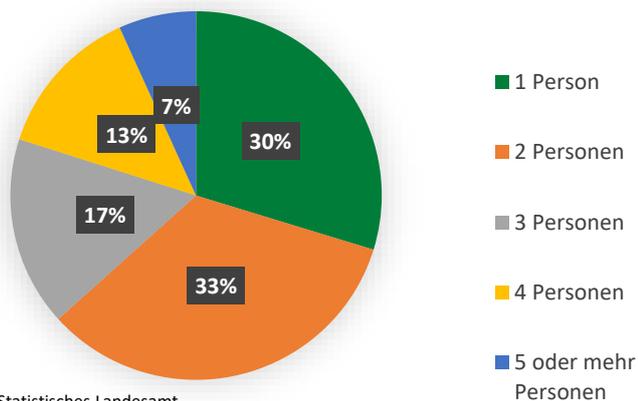


Anzahl der Wohnungen nach Raumanzahl - Odenwaldkreis



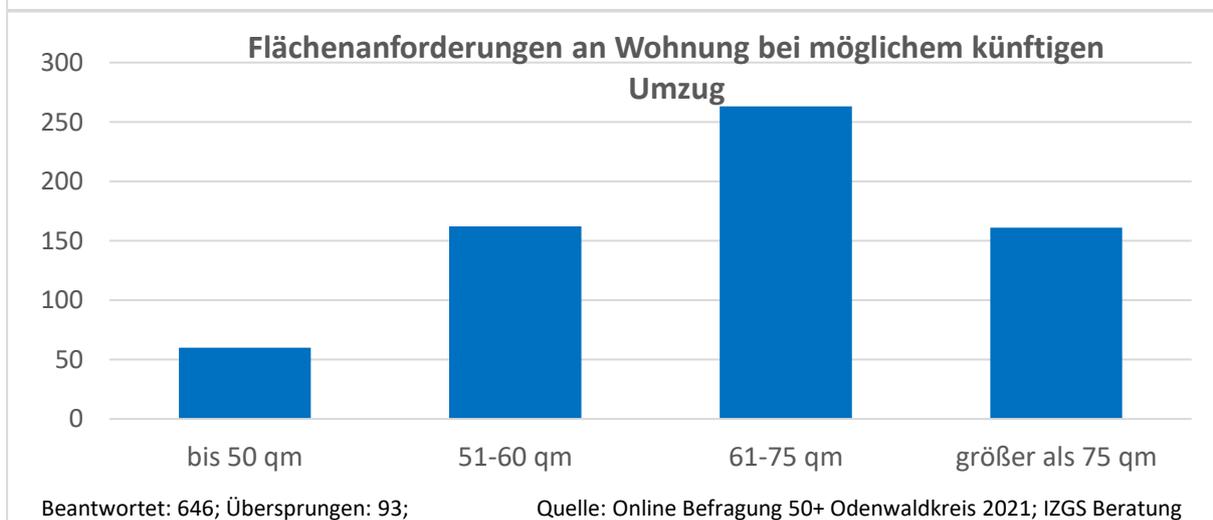
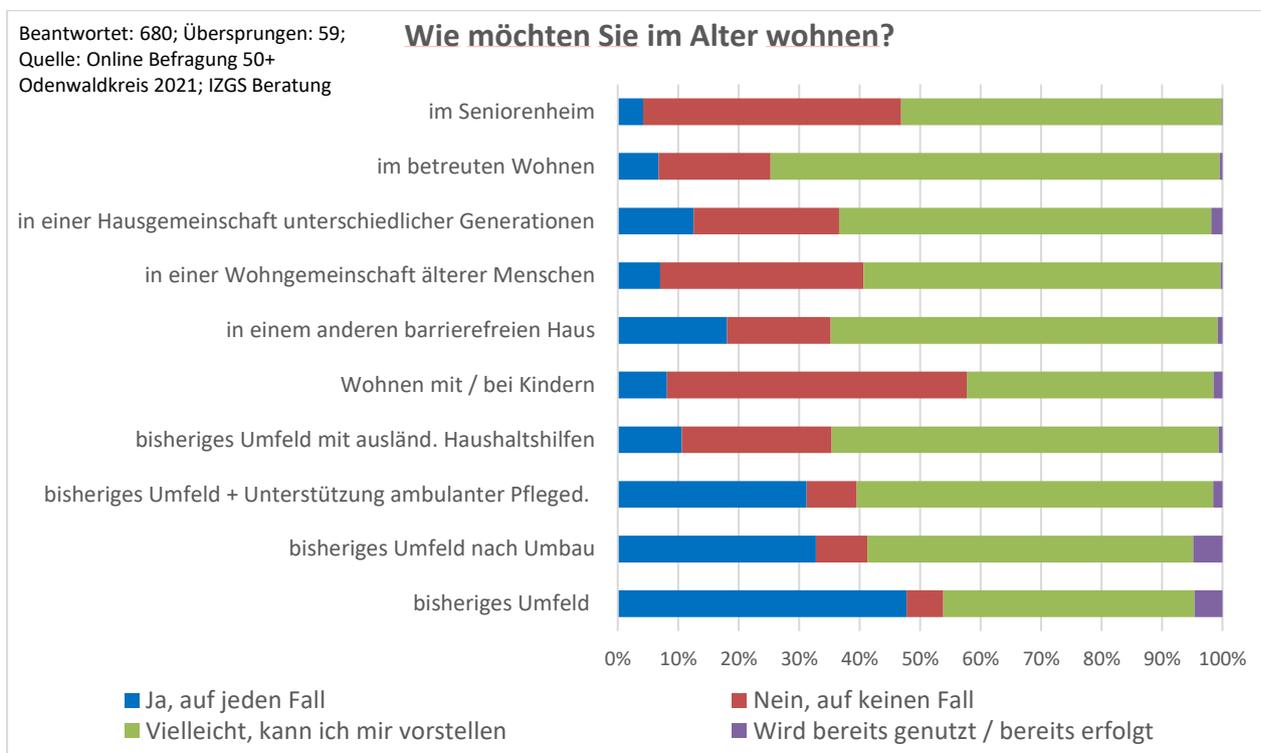
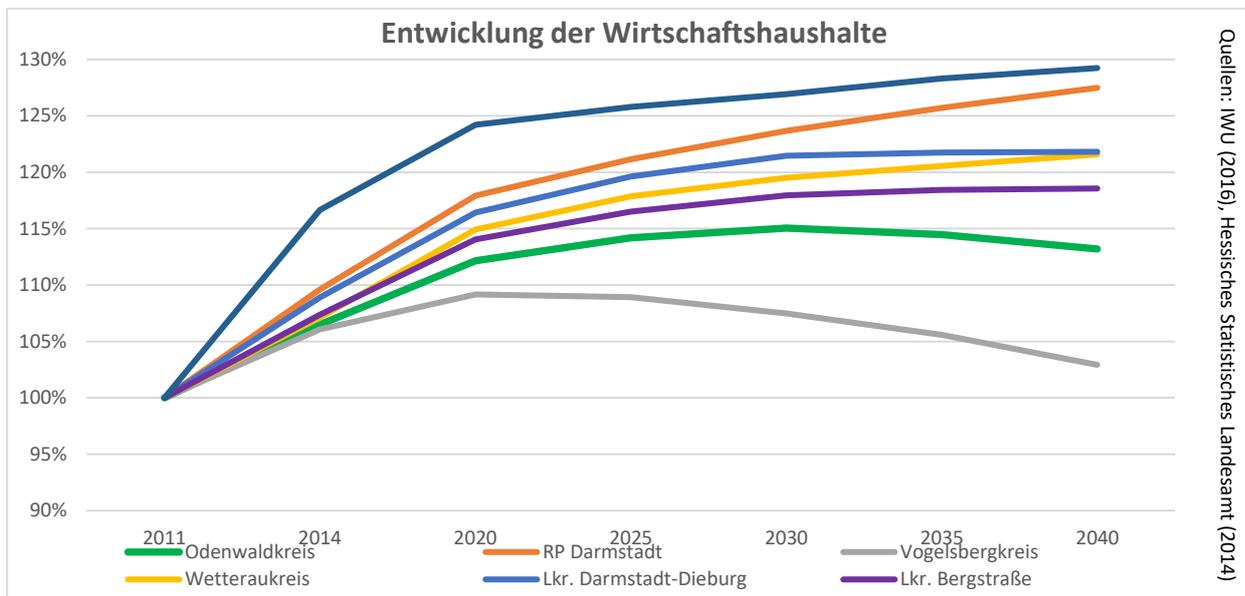
Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt

Haushaltsgrößen Odenwaldkreis (2011)

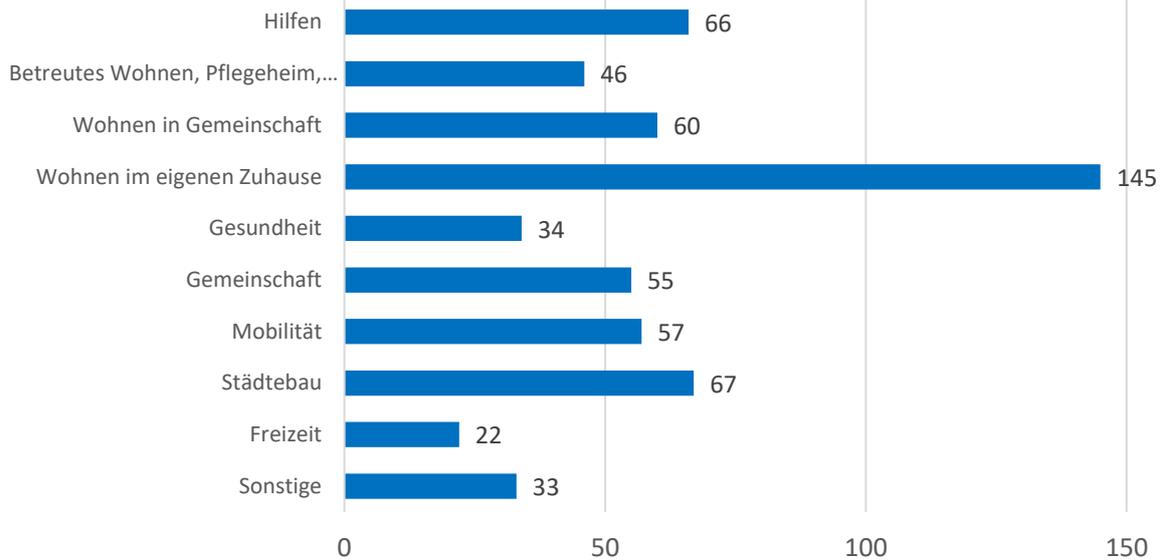


Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt

Entsprechende Auswertungen liegen auch auf Gemeindeebene vor. Neue Daten zu den Haushaltsgrößen wird es 2023 mit dem Zensus 2022 geben.



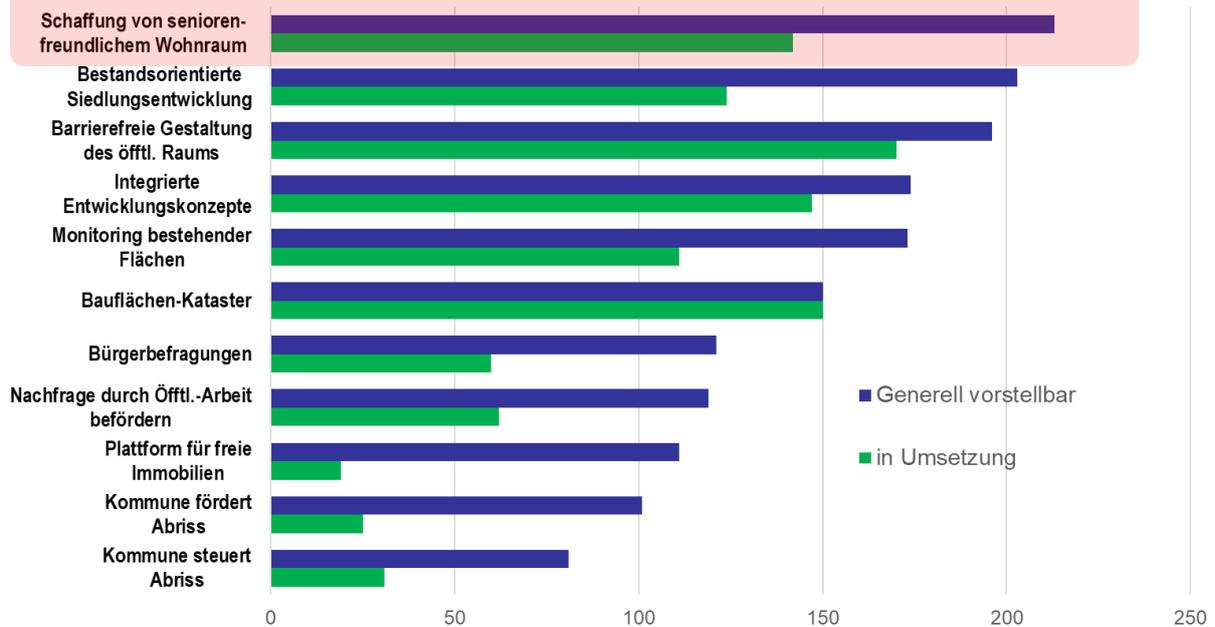
Mein Wunsch für das Wohnen im Alter sieht wie folgt aus:



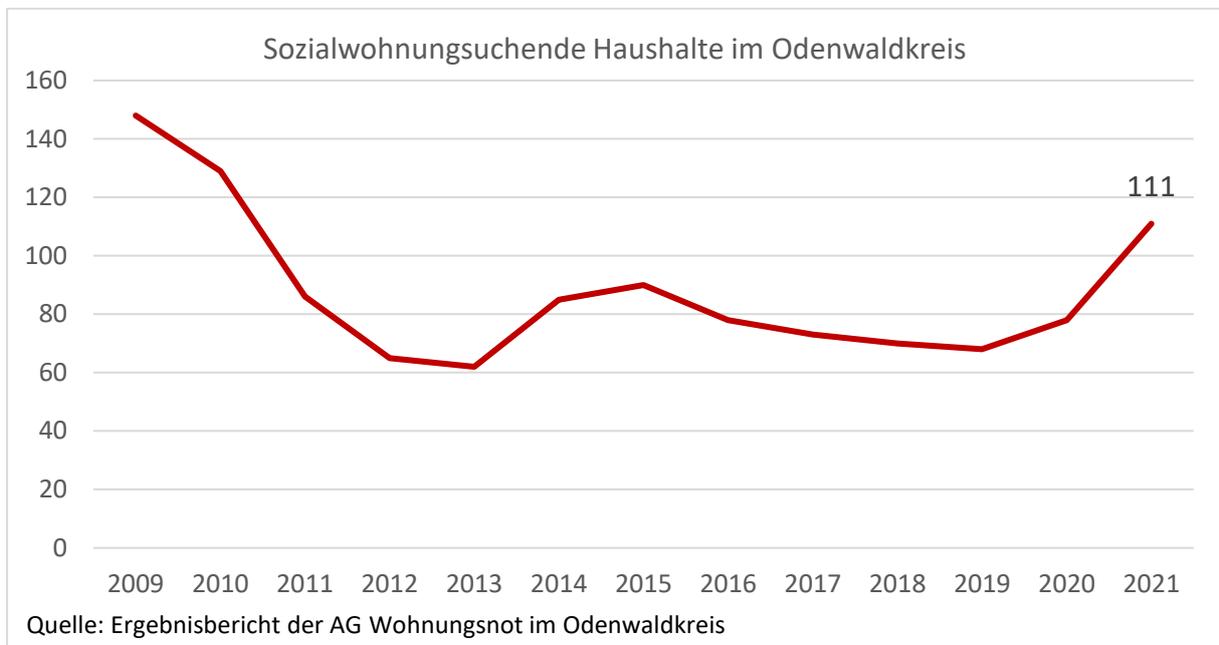
Beantwortet: 338; Übersprungen: 401

Quelle: Online Befragung 50+ Odenwaldkreis 2021; IZGS Beratung

Befragung von Kommunen in Deutschland zu Maßnahmen in Einfamilienhaus-Siedlungen

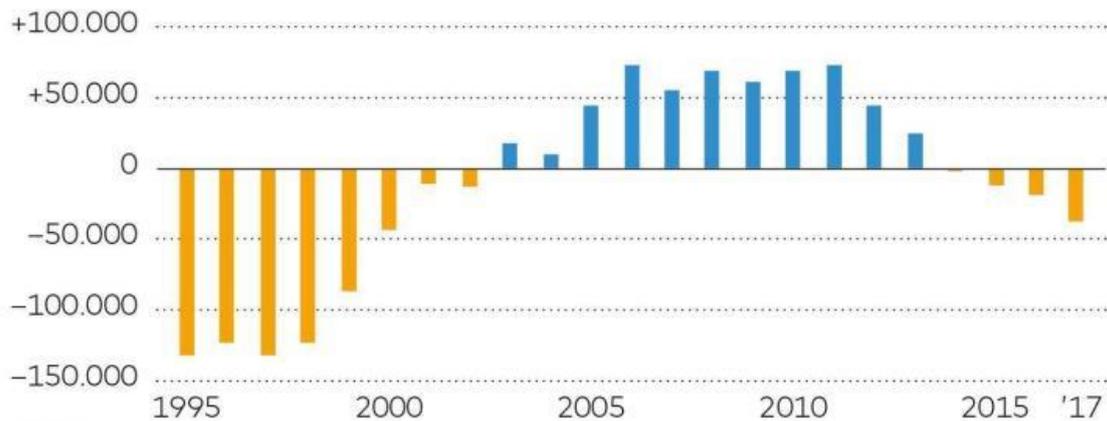


Aus dem Englischen nach: Berndgen-Kaiser, Köhler et al. 2020: Landmanagementstrategien und der Einfamilienhausbestand in schrumpfenden Gemeinden – Erkenntnisse aus Deutschland. In: Raumforschung und Raumordnung 78(2): 119–134.

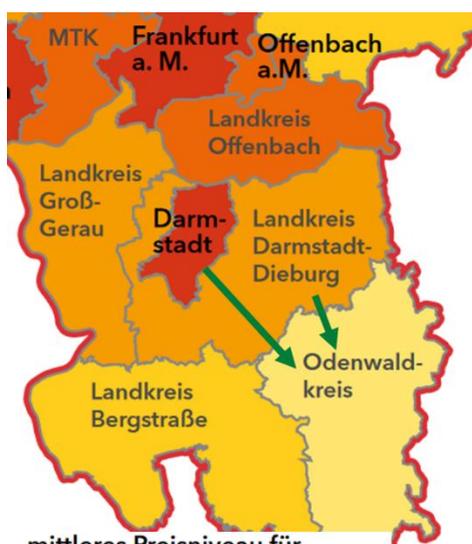


Trendwende beim Wanderungssaldo der Inländer

Zuzüge minus Fortzüge deutscher Staatsbürger in 71 kreisfreien Großstädten



Quelle: Statistisches Bundesamt, Institut der deutschen Wirtschaft



mittleres Preisniveau für freistehende Einfamilienhäuser

150 m² Wohnfläche, 40 Jahre alt, 700 m² Grundstücksgröße, generalisierter Bodenwert mittlere Lage

150.000 - 199.999 €	400.000 - 549.999 €
200.000 - 249.999 €	550.000 - 699.999 €
250.000 - 399.999 €	>= 700.000 €

Grund für aktuelle Nachfrage!

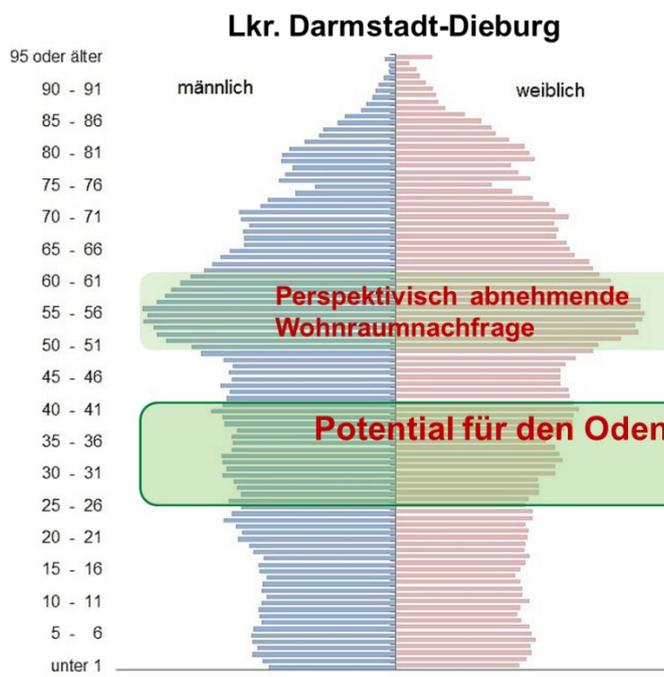


mittleres Preisniveau für neue Eigentumswohnung

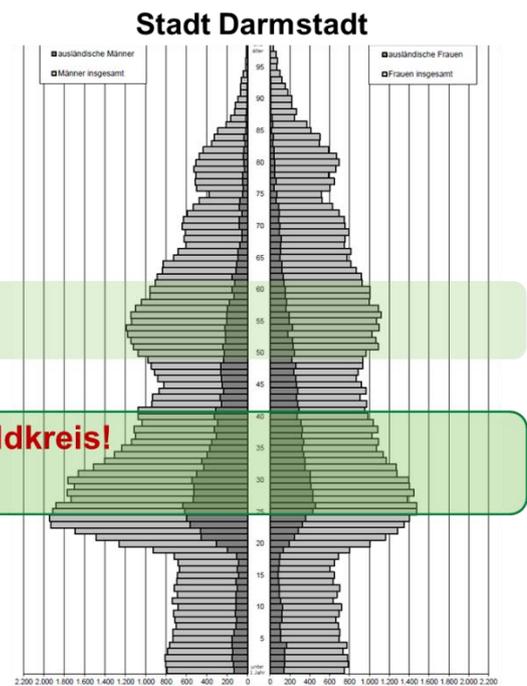
80 m² Wohnfläche, generalisierter Bodenwert für Wohnbaufläche mittlere Lage

< 2.700 €/m ²	3.500 - 4.499 €/m ²
2.700 - 2.999 €/m ²	>= 4.500 €/m ²
3.000 - 3.499 €/m ²	

ZGGH, Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geo-information (2021)



Datenquelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Stand 2020;
Darstellung: Lkr. Darmstadt-Dieburg



Quelle: Stadt Darmstadt, Stand 2020