

Newsletter des Masterstudiengangs Regionalmanagement

Zuhause in der Region Gleichwertig Wohnen - in Stadt und Land

In der aktuellen Situation spüren viele von uns, dass Arbeiten und Wohnen in der Region neu gedacht werden müssen. Der eigene Wohnraum bildet für viele Menschen einen individuellen Rückzugsort und eine wichtige Grundlage für die Gestaltung des Lebens. Vor allem bezahlbares und angemessenes Wohnen wird häufig als „Grundrecht“ definiert. Damit gemeint sind Qualität und Preisniveau, aber auch die generelle Verfügbarkeit von Wohnraum an einem selbst gewählten Ort.

Blickt man quer durch die Republik, sind tatsächlich zahlreiche Unterschiede zu verzeichnen: Egal ob Deutschlandatlas, Bericht der bayerischen Enquete-Kommission zur Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse, Deutschlandstudie, Landatlas oder Untersuchungen einschlägiger Forschungsinstitute, eines scheint völlig klar zu sein: Die Unterschiede werden größer. Während ein Mieter in Jena 2018 einen kleineren Anteil seines Lohns für die Miete aufwenden musste als 2014, ist die Belastung für einen Mieter in Kempten im selben Zeitraum größer geworden (iwd 23.1.2020)¹. Demografischer Wandel und wirtschaftliche Attraktivität sind oftmals Treiber dieser Entwicklung. Während in Boom-Regionen und -Städten ein Mangel an Wohnraum und steigende Miet- und Baulandpreise zu verzeichnen sind, werden anderswo Leerstand und der Verfall dörflicher Bausubstanz bemängelt. Beide Entwicklungen erfordern den Handlungsbedarf der Politik: Während auf der einen Seite - möglichst flächensparend - die Neuschaffung von Wohnraum zu fördern ist, stehen auf der anderen Seite Revitalisierung von Leerstand und Innenentwicklung auf der Agenda der Lokalpolitik.

Aber geht es nicht um mehr? Wohnen ist der Teil des Lebens, der mit Erholung, aber auch mit persönlicher Verwirklichung und Lebensgestaltung, mit Identität und in vielen Fällen mit Heimat in Verbindung gebracht wird. „Dazugehören“ und ein „Wir-Gefühl spüren“ sind subjektive Faktoren, die die Menschen in ein soziales Gemeinwesen einbinden und emotional an Orte binden. Wer seine Heimat verlässt und in die boomenden Zentren zieht, lässt oft ein Stück Identität hinter sich. Auch deshalb ist es vielen Menschen nicht egal, wo und wie sie wohnen. Trotz steigender Mobilität und Internet, die die Welt zum globalen Dorf machen, sind für zahlreiche Bürger ein intaktes Umfeld und ein persönlicher Bezug eine zentrale Voraussetzung für das Leben und Wohnen - nicht nur auf dem Land.

Die Beiträge der Studierenden aus unserem Masterstudiengang Regionalmanagement greifen in dieser Ausgabe des Newsletters verschiedene Herausforderungen und Lösungsansätze der Regionalentwicklungspraxis zum Thema Wohnen auf. Darunter sind Beiträge zu gelungenen Vorhaben der Innenentwicklung und der Flächenreaktivierung, zu neuartigen Wohn- und Kauf-Modellen, zum Einsatz digitaler Techniken für die Wohnberatung, ein Interview zum künftigen Umgang mit der knapper werdenden Ressource „Fläche“ sowie ein Gastkommentar zur Reform der Grundsteuer. Einen grundlegenden Überblick zum Thema liefert Frau Prof. Jennifer Gerend, die seit September 2019 den Studiengang Regionalmanagement personell verstärkt. Wir freuen uns, dass sie nach Stationen in New York, Seattle (USA) und Trier ihre neue Heimat in Triesdorf gefunden hat. Schon seit längerer Zeit hat sie Themen wie Grundbesitz, Landnutzung, Orts- und Stadtentwicklung im Kontext sozialer und regionaler Planung bearbeitet und erforscht.

Viel Freude beim Lesen wünschen Ihnen

Jennifer Gerend und Manfred Geißendörfer

¹ Vgl. <https://www.iwd.de/artikel/loehne-steigen-oft-schneller-als-mieten-457854/>



Netzwerke knüpfen, Foto: Jim Albright



Jenseits von Landidylle und Flächenverbrauch: Das verfluchte Einfamilienhaus?

Eine Zusammenfassung kritischer Gesichtspunkte

Durch die Problemkonstellation von nicht bezahlbarem Wohnraum, Flächenverbrauch und Klimawandel gelangen insbesondere Neubausiedlungen für Einfamilienhäuser in der Stadt oder auf dem Land in die Kritik - nicht nur in Deutschland.

Sogar in den USA, wo über 75 Prozent der Fläche in Großstädten wie Seattle, Los Angeles oder Charlotte für Einfamilienhaussiedlungen geplant wurden, gibt es starken Gegenwind. Die Stadt Minneapolis hat 2018 planungsrechtlich den Schutz von Einfamilienhaussiedlungen („single-family zoning“) komplett gestrichen, und ähnliche Ansätze wurden vergangenen Herbst in Kalifornien beschlossen.

Neben der Bezahlbarkeit verweisen kritische Stimmen in Bayern auf eine Vielfalt von räumlichen und gesellschaftlichen Aspekten. Laut Analyse der Landesarbeitsgemeinschaft Bayern der Akademie für Raumentwicklung (ARL) ist die Flächenneuanspruchnahme in Gemeinden in schrumpfenden bzw. stagnierenden Regionen überdurchschnittlich groß und führt zu ineffizienten Mustern der Flächennutzung (disperse Siedlungsstrukturen, Donut-Effekt, dysfunktionale Immobilienmärkte). Viele Bevölkerungsgruppen und deren Wohnbedürfnisse werden mit dem „einseitig auf Eigenheime im Einfamilienhausbau zugeschnittenen Wohnungsangebot im ländlichen Raum“ nicht erreicht (Miosga 2019, 1). Darüber hinaus führt das Modell implizit dazu, dass Familien- eine gesellschaftliche Gruppe mit komplexer Alltagslogistik (durch die Erreichbarkeit von Berufen, Schulen, Aktivitäten) - von der Stadt aufs Land „getrieben“ werden, während in der Stadt viele Wohnungen für Studierende und Singles entstehen. So ergibt sich eine regionale Wohnungs- und Verkehrsproblematik, die sich durch Entscheidungen einzelner Gemeinden entwickelt. Insgesamt sorgt der Prozess nicht für ein vielfältiges, bedarfsgerechtes Wohnraumangebot.



Foto: colourbox

Die Kritik bemängelt auch, dass die Gesellschaft durch Eigentümer- und Nichteigentümergebiete räumlich fragmentiert wird. Denn Eigentum ist nicht nur eine Rechtsbeziehung zwischen einer Person und einer Sache, sondern ein komplexes Verhältnis zwischen Personen und Institutionen, z.B. unterstützenden Kommunen, Banken und Genehmigungsbehörden (Hengstermann 2019, 30). Insofern haben private Akteure und öffentliche Entscheidungsträger ein Modell mitgetragen, das nicht nur die heutige Siedlungsstruktur prägt, sondern auch weit in die Zukunft hinein die Gestaltung von Orten durch pri-



Prof. Dr. Jennifer Gerend

Professorin für Regionalmanagement und Sozialwissenschaftliche Methoden

vate Eigentümer beeinflusst (Blomley 2005, 2017). Mit der 2019 eingeführten „Flächensparoffensive“ in Bayern wird eine flächensparende Planung verfolgt. Dazu kommt eine Reihe von Maßnahmen und Förderinitiativen, die die Innenentwicklung von ländlichen und städtischen Orten unterstützen. In diesem Zuge wird zunehmend über „die Aktivierung von Baulücken“ gesprochen. Dabei spielen kulturelle und soziale Aspekte des Besitzes von Wohneigentum eine enorme Rolle (Haila 2017; Ritzinger 2018). Die Besitzer von sogenannten „Baulücken“ werden oft kritisiert, weil sie nicht verkaufen wollen. Meist liegen soziale Beweggründe vor, z.B. der „Erhalt für die Enkel“ oder die Angst, „das Ansehen im Dorf“ zu verlieren. Diese sowie die finanzielle Motivation führen zur Verschärfung der Flächenverknappung (Davy 2012). Wohneigentum setzt viele gesellschaftliche Verhältnisse in Bewegung, z.B. wer zu unseren Netzwerkkontakten gehört oder welche Schule die Kinder besuchen. Weit über den Kauf oder Verkauf von Baulücken hinaus wird ein nuanciertes Verständnis für den Umgang mit Eigentümern nötig, um eine erfolgreiche Innenentwicklung zu erreichen. Künftiges Ziel sollte deshalb sein, über die Informations- und Aufklärungsarbeit hinaus das Thema Baulücken als Bürgeraufgabe zu verstehen. Dazu könnten vermehrt Innenentwicklungsforen und Beratungslotsen etabliert werden.

Innenentwicklung und Flächenmanagement werden sich zu noch wichtigeren Querschnittsaufgaben für Regionalmanager entwickeln, die Fachkenntnisse und Beratungstechniken einbringen können. Vor diesem Hintergrund haben unsere Masterstudierenden, die ich zusammen mit Dr. Aram Aristakesyan und der externen Dozentin Christina Özbek in unserem Modul Öffentlichkeitsarbeit betreut habe, die Komplexität und Regionalität dieser Thematik dargestellt.

- Blomley, N. (2005): Remember property? Progress in Human Geography, 29(2), 125-127.
- Blomley, N. (2017): Land use, planning, and the “difficult character of property”. Planning Theory & Practice, 18(3), 351-364.
- Brandl, Dirnberger, Simon und Miosga (2019): Wohnen im ländlichen Raum. Wohnen für alle. Rehm.
- Davy, B. (2012): Land policy - Planning and the spatial consequences of property. Routledge.
- Haila, A. (2017): Institutionalization of ‘the property mind’. International Journal of Urban and Regional Research, 41(3), 500-507.
- Hengstermann, A. (2019): Von der passiven Bodennutzungsplanung zur aktiven Bodenpolitik.
- Ritzinger, A. (2018): Flächensparen zwischen Anspruch und Wirklichkeit. Zur Rolle von Akteuren und Steuerungsinstrumenten in Dorferneuerungsprozessen. Raumforschung und Raumordnung | Spatial Research and Planning, 76(5), 395-406.



Raffinierter Flächentausch in Dittenheim:

Leerstand weicht neuem Leben im Ortskern

Alexander Weiß

Die Gemeinde Dittenheim im fränkischen Seenland hat einen ersten Schritt in Richtung Innenentwicklung getan. So entstand dort, wo in früheren Zeiten der „Meier“ die ihm unterstellten Bauern verwaltete, ein Neubaugebiet mit insgesamt fünf Parzellen, davon vier in kommunaler Hand. Dies war nur durch einen Flächentausch mit den Anliegern möglich, der vom Amt für Ländliche Entwicklung in Mittelfranken (ALE) begleitet und mit Fördermitteln im Rahmen einer Dorferneuerung unterstützt wurde.

Die ersten beiden Familien können schon bald ihre Häuser auf dem insgesamt 1,4 Hektar großen Neubaugebiet beziehen. Der Weg dorthin war laut Bürgermeister Günter Ströbel nicht einfach. Das ehemals landwirtschaftlich genutzte Anwesen mit einem denkmalgeschützten Wohnstallhaus aus dem 16. Jahrhundert zählte zu den ältesten im Ort. Allerdings stand das Gebäude jahrzehntelang leer und verfiel zusehends. Die Aufhebung des Denkmalstatus durch ein entsprechendes Gutachten zu den Schäden am Haus führte schließlich dazu, dass der Gemeinderat sich Mitte 2016 mit der Umnutzung des Grundstücks im Zuge der Innenentwicklung auseinandersetzte.

Der Innenentwicklung wird in Zeiten von Wohnraumpknappheit in städtischen Räumen und dem Verwaisen von Ortskernen im ländlichen Raum ein immer größerer Stellenwert eingeräumt, zumal meist neue Flächen ausgewiesen werden. Um den Flächenverbrauch zu reduzieren, hat das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (StMWi) in Zusammenarbeit mit kommunalen Spitzenverbänden und Fachverbänden die „Flächensparoffensive“ ins Leben gerufen (siehe nachfolgendes Interview). Sie ergänzt bereits bestehende Aktivitäten der Bayerischen Staatsregierung, wie etwa das Förderprogramm „Innen statt außen“ und die „Ländliche Entwicklung“, die unter anderem mit einem Programm zur Dorferneuerung die Innenentwicklung vorantreibt.



Neubaugebiet am Maierhoferweg, Foto: Alexander Weiß



Alexander Weiß

B.Sc. Umweltschutz

Studierender im Masterstudiengang
Regionalmanagement

Letztgenanntes Instrument wurde auch in Dittenheim genutzt. Nach dem Erwerb des brachliegenden Grundstücks im November 2016 wurde beim ALE ein Antrag für ein vereinfachtes Dorferneuerungsverfahren nach Flurbereinigungsgesetz gestellt. Durch diesen erhielt die Gemeinde Fördermittel und eine Rechtssicherheit beim Grundstückstausch inklusive der Vermessung und Eintragung in das Grundbuch. Im Vorfeld konnte Bürgermeister Ströbel bereits die fünf Anlieger vom Grundstückstausch überzeugen und mit jedem einen Notarvertrag über die zukünftigen Flurstücksgrenzen schließen. Im ersten Halbjahr 2017 wurden ein Innenentwicklungskonzept und ein Bebauungsplan erstellt, sodass im September das Dorferneuerungsverfahren Dittenheim 4 eingeleitet werden konnte. Nach dem Gebäudeabbruch 2018 konnte die Gemeinde mit dem Bau der Erschließungsstraße beginnen. Infolge der Ausführungsanordnung durch das ALE im Mai 2019 konnten bereits zwei Häuser erbaut werden. Der Erfolg in Dittenheim zeigt, dass sich Innenentwicklung lohnt. Zu den Vorteilen zählen:

- Die höhere Auslastung und Kompaktheit der vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktur
- Aktiver Boden- und Umweltschutz: sparsamer Umgang mit der knappen Ressource Boden, Vermeidung der Erbauung neuer Infrastrukturen
- Vermeidung und/oder Beseitigung von Leerständen im Ortskern
- Erhöhte städtebauliche Attraktivität und Ortsidentität im Gemeindezentrum.

Dass die Eigentümer oft nicht bereit sind, ihre Flächen für eine Umnutzung zu veräußern, weiß auch Ströbel. Der häufigste Grund sei die Bevorratung an Bauland für Kinder und Enkel, doch auch die derzeitige Niedrigzinsphase mache es für die Gemeinden schwieriger, an Grundstücke heranzukommen, erklärt der Bürgermeister. Aber es ist nicht unmöglich, wie auch die 2019 erworbene Fläche im zugehörigen Ortsteil Sammenheim zeigt. In Zukunft soll auch dort ein Neubaugebiet entstehen. Ströbel ist zuversichtlich, dass weitere Grundstückseigentümer folgen werden und somit die Innenentwicklung der Gemeinde weiter voranschreiten kann.

Flächensparoffensive im Regierungsbezirk Mittelfranken

Manuela Sakyi-Amarado

In vielen mittelfränkischen Gemeinden nehmen die Leerstände in den Ortskernen zu, während Neubaugebiete aus dem Boden sprießen. Dass diesem Missstand begegnet werden muss, darüber sind sich sowohl die bayerische Staatsregierung als auch Kommunalpolitiker einig. Seit 2019 setzt deshalb in ganz Bayern die „Flächensparoffensive“ auf den drei Handlungsebenen Land, Region und Kommunikation an.

Interview mit Franziska Wurzinger, Flächensparmanagerin des Regierungsbezirkes Mittelfrankens

Was waren die Hauptbeweggründe für die Einführung Ihrer Funktion und was sind Ihre Aufgaben?

Wurzinger: Die Staatsregierung hat am 16. Juli 2019 die Flächensparoffensive beschlossen, um die im Koalitionsvertrag vereinbarten Maßnahmen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs umzusetzen. Federführend ist das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie. Im Kern geht es darum, eine Richtgröße für den bayernweiten Flächenverbrauch auf 5 Hektar pro Tag bis 2030 in das Bayerische Landesplanungsgesetz einzuführen, die durch ein umfangreiches Maßnahmenpaket in Zusammenarbeit mit den Akteuren vor Ort erreicht werden soll.

Zum einen bin ich Ansprechpartnerin für Kommunen vor Ort zum Thema Flächensparen und koordiniere den Netzwerkaufbau innerhalb der Region in dieser Angelegenheit. Zum anderen arbeite ich dem Ministerium fachlich zu, indem ich die Herausforderungen der Kommunen vor Ort „nach oben“ weitergebe. In Arbeitsgruppen arbeite ich zum Beispiel derzeit an der Entwicklung eines standardisierten Bedarfsnachweises für neue Siedlungsflächen und Maßnahmen zur verbesserten Raumbenutzung mit. Außerdem ist ein wichtiger Aspekt die Öffentlichkeitsarbeit und Sensibilisierung der Akteure vor Ort durch Veranstaltungen, zum Beispiel Regionalkonferenzen mit den Bürgermeister/innen.

Wie war bisher die Resonanz zu Ihrer Position?

Wurzinger: Neben positiver Resonanz gibt es natürlich Befürchtungen, die vor allem Bürgermeister/-innen vorbringen. Häufig ist es die Angst, dass durch die Maßnahmenpakete ihre kommunale Planungshoheit durch Flächenkontingente eingeschränkt werden könnte.

Ist diese Sorge begründet?

Wurzinger: Nein, die fünf Hektar pro Tag sind ein Richtwert, es soll kein Herunterbrechen von Flächenkontingenten auf einzelne Gemeinden geben. Allerdings ist es wichtig, dass die Vorgaben, die das Baugesetzbuch oder das Landesentwicklungsprogramm formuliert,



Manuela Sakyi-Amarado

B.Sc. Ernährung und Versorgungsmanagement

Studierende im Masterstudiengang Regionalmanagement

stringent angewandt werden. Ich bin der festen Überzeugung, dass das Thema Flächensparen keine Bedrohung ist, sondern vielmehr als Chance gesehen werden sollte, um mehr Innenentwicklung zu betreiben. Flächensparen als Instrument erhält bzw. stellt Lebensqualität in den Kommunen wieder her, indem Ortskerne wiederbelebt und landwirtschaftliche Flächen sowie Naherholungsräume im Außenbereich geschützt werden.

Wo sehen Sie die größten Herausforderungen bei Ihrer Arbeit?

Wurzinger: Darin, den vorhandenen Bedarf an Wohnungen und Gewerbeflächen in einzelnen Gemeinden zu decken und gleichzeitig Flächen zu sparen. Darüber hinaus gilt das Ziel der gleichwertigen Lebens- und Arbeitsverhältnisse, das allen Regionen eine Entwicklung zugesteht. Deshalb müssen wir vorhandenes Potential sinnvoll nutzen.

Die Reaktivierung von Leerständen oder das Schließen von Baulücken scheidet oft an den Eigentümern, die ihre Grundstücke für Nachkommen aufheben wollen oder kein Verkaufsinteresse haben. Aber auch Kostengründe und Beratungsdefizite bezüglich des Innenentwicklungspotentials und Fördermöglichkeiten, sowohl auf Seiten der Kommunen als auch der Bürger, spielen eine entscheidende Rolle. Deshalb ist viel Überzeugungsarbeit und Unterstützung gefragt, um die Akteure für die Vorteile der Innenentwicklung zu sensibilisieren.



Franziska Wurzinger

M.A. Stadt- und Regionalentwicklung

Wissenschaftliche Mitarbeiterin und Flächensparmanagerin bei der Regierung von Mittelfranken



Expertenmeinung:

Die Grundsteuerdiskussion aus Sicht des Flächenverbrauchs

Dr. Daniel Mühlleitner

Das Bundesverfassungsgericht hat im Frühjahr 2018 die Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt, da derzeit ein sogenanntes Einheitswertverfahren als Grundlage für die Grundsteuerberechnung dient, das von einer Schätzung des Immobilienwerts zum Stichtag im Jahre 1964 (West) bzw. 1935 (Ost) ausgeht und deshalb mit völlig veralteten Werten arbeitet. Im Dezember 2019 verabschiedete die Bundesregierung daher fristgerecht eine Reform, die allerdings aus verschiedenen Gründen als problematisch bewertet wird.

Die Reform sieht wie bisher eine Substanzbesteuerung sowohl des Bodens als auch des Gebäudes vor. Doch die regelmäßige Gebäudebewertung ist sehr aufwändig – tausende neue Finanzbeamte werden notwendig sein, um das geplante Modell umzusetzen. Erwünschte Investitionen in die Gebäude, z. B. in die Wärmedämmung, wirken wertsteigernd und somit steuerlich belastend. Außerdem gelten solch „verbundene Grundsteuern“ aus flächenhaushaltspolitischer Sicht als verzerrende Steuern und setzen Anreize zu einer ineffizienten Nutzung (Löhr 2018). Nachverdichtungen, Innenentwicklung, Modernisierungen und kompakte Bauweisen werden – ganz im Gegensatz zur Spekulation mit Grundstücken – fiskalisch belastet, was zu einer Angebotsverknappung und damit hohen Bodenpreisen und Mieten beiträgt. Der Träger des Alfred-Nobel-Gedächtnispreises für Wirtschaftswissenschaften William Vickrey urteilte über die verbundene Grundsteuer daher, dass es sich um die Kombination einer der schlechtesten Steuern (auf das Gebäude) mit einer der besten Steuern (auf den Bodenwert) handele (Vickrey 1999: 17).



Blick vom Hesselberg, Foto: Marina Beck

Eine von der Bundespolitik weitgehend vernachlässigte Alternative ist eben diese „beste Steuer“: die Bodenwertsteuer. Sie beeinflusst das Verhalten der Akteure nicht und verhält sich damit neutral gegenüber der Planung. Eigene Leistungen der Grundstückseigentümer (v. a. Investitionen in Gebäude) bleiben von der Steuer unberührt, lediglich die Bodenwerte sind Gegenstand der Besteuerung. Das ist gerecht, da nur diejenigen Immobilienanteile besteuert werden, die maßgeblich von öffentlichen bzw. gesellschaftlichen Leistungen (Planung, Infrastruktur etc.) bestimmt werden. Eine Bodenwertsteuer belastet den



Dr. Daniel Mühlleitner

Dozent an der Fakultät Umweltingenieurwesen der HSWT

unbebauten Boden ebenso stark wie den bebauten und übt so einen sanften Druck auf den Eigentümer aus, das Grundstück entsprechend der vorgesehenen Planung zu nutzen (Löhr 2011: 336). Dies reduziert den Druck auf die Kommunen, weiteres Bauland auf der ‚grünen Wiese‘ auszuweisen und führt zu einer besseren Nutzung von Brachflächen und Leerständen sowie zur Schließung von Baulücken. Auch die Idee einer Flächenkreislaufwirtschaft könnte so erleichtert werden (Jakubowski/Dosch/Bergmann 2007): Kann oder möchte der Eigentümer das Grundstück nicht nutzen, muss er eine finanzielle Belastung tragen oder aber das Grundstück verkaufen und anderen zur Verfügung stellen. Die induzierte Angebots-erhöhung der städtischen Flächen und die Kapitalisierung der Steuer in die Bodenpreise hätten auch einen (miet)preisdämpfenden Effekt. Die Bodenwertsteuer wird daher nicht nur von Umweltverbänden wie dem BUND Naturschutz oder dem NABU unterstützt, sondern u.a. auch vom Institut der deutschen Wirtschaft in Köln und dem Deutschen Mieterbund.

Ein weiterer Vorteil der Bodenwertsteuer: Die Bodenwerte liegen für Deutschland bereits heute fast flächendeckend in Form der Bodenrichtwerte vor, womit sich eine aufwändige Ermittlung der Bemessungsgrundlage, die die Gebäudebesteuerung mit sich bringt, erübrigen würde. Das macht die Bodenwertsteuer zu einer unbürokratischen und einfachen Steuer.

Die nun verabschiedete Grundsteuerreform sieht zwar die Einführung eines verbundenen Steuersystems vor, enthält allerdings eine Öffnungsklausel, die es den Bundesländern ermöglicht, abweichende Modelle einzuführen. Für Deutschland und seine Bundesländer bietet sich nun die große Chance auf die Umstellung hin zu einer einfachen, gerechten und nachhaltigen Bodenbesteuerung, die effizientes Bauen fördert und Spekulation bestraft: die Einführung einer Bodenwertsteuer.

Jakubowski, Peter / Dosch, Fabian / Bergmann, Eckhard (2007). Zur theoretischen Konzeption einer Flächenkreislaufwirtschaft. In: Zeitschrift für Umweltpolitik und Umweltrecht, 30. Jg., Nr. 3, 325-350.

Löhr, Dirk (2011): Reform der Grundsteuer – Zu einem blinden Fleck in der Stellungnahme des Wissenschaftlichen Beirats beim Bundesministerium der Finanzen. In: Wirtschaftsdienst, 91. Jahrgang, Heft 5, 333-338.

Löhr, Dirk (2018): Bodenwertsteuer: Das Mittel der Wahl. In BDVI-Forum, 44. Jahrgang, Heft 1/2018, 9-17.

Vickrey, William Spencer (1999): Simplification, progression, and a level playing field. Columbia University Discussion Paper Series No. 9596-05.



Manchmal kommt es anders...

Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude - eine Chance für Eigentümer und Gemeinden

Dr. Anja Triebe

„Manchmal kommt es anders als man denkt. Kennen Sie das auch?“ So beginnt Landwirt Gerhard Sauerhammer seinen Vortrag beim Informationsabend zum Thema „Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude“, zu dem der Ansbacher Maschinenring am 05.11.2019 eingeladen hatte. Mit 200 Teilnehmern ist die Veranstaltung besser besucht als erwartet. „Das große Interesse bestätigt uns, dass wir ein hochaktuelles Thema gewählt haben“, so der Bürgermeister der Gemeinde Windelsbach, Alfred Wolz, der als Moderator durch die Veranstaltung führt. Daneben referieren auch Verena Walter vom Amt für Ländliche Entwicklung (ALE) und Carolin Kastner vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF).

Sauerhammer schildert als Referent an diesem Abend die Geschichte seiner eigenen Situation. Seine Familie besitzt einen landwirtschaftlichen Betrieb in der Gemeinde Strüth bei Ansbach. „Unsere Kinder wollten den Betrieb nicht weiterführen“, also musste nach alternativen Nutzungsmöglichkeiten für die landwirtschaftlichen Gebäude gesucht werden.

So geht es vielen Familien mit landwirtschaftlichem Hintergrund. Nach einem dramatischen Rückgang der Anzahl landwirtschaftlicher Betriebe von 2001 bis 2016 um fast 37 Prozent (Umweltbundesamt) hat sich der Wandel etwas verlangsamt, aber die Folgen sind häufig noch sichtbar. Leerstand ist immer mit Kosten verbunden und bedeutet auch einen Attraktivitätsverlust für die Gemeinde.

Doch bieten nicht diese leerstehenden Gebäude für die Eigentümer und Gemeinden auch ein großes Potential? Gerade heute, wo Wohnraum vielerorts gefragt ist, aber die Ausweisung neuer Baugebiete reduziert werden soll, nimmt die Umnutzung an Bedeutung zu. Es bedarf einer guten Öffentlichkeitsarbeit und Begleitung der Bürger bei der Ideenfindung, zur Aufklärung über Fördermöglichkeiten und bei der Umsetzung.

„Ein Leerstand der Gebäude wäre für mich nicht akzeptabel gewesen“, so Sauerhammer. Im Rahmen einer Dorferneuerungsmaßnahme war bereits das alte Hofhaus abgerissen und im gleichen Stil neu errichtet worden, mit Förderung durch das ALE. So entstanden drei Mietwohnungen. „Es ist wichtig, Identität zu schaffen. Das neue Gebäude sollte zur Hofstelle und zum Dorfbild passen. Aufgrund der guten Erfahrungen mit der Vermietung kam schnell der Gedanke, im früheren Kuhstall weitere Wohneinheiten zu schaffen.“ Doch bei den Plänen zur Umnutzung traten einige Stolper-



Dr. Anja Triebe

Dr.rer.nat., Diplom Agrarbiologie

Studierende im Masterstudiengang
Regionalmanagement

steine auf, zum Beispiel Probleme mit dem Emissionsschutz beim Umbau des Milchviehstalls zu Wohnfläche. Da solche Umnutzungen komplex werden können, ist es ratsam, Experten aus den zuständigen Ämtern und Ministerien einzubeziehen. Schließlich konnten auf der Hofstelle von Familie Sauerhammer acht neue Mietwohnungen entstehen. Hinzu kommen eine Praxis für Physiotherapie, eine privat genutzte Schreinerwerkstatt und eine kleine KFZ-Werkstatt. Auch die Gemeinde profitiert von der neuen Belebung des Dorfes.

Wer bei der Suche nach alternativen Nutzungsmöglichkeiten Hilfe benötigt, kann eine Beratung durch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) in Anspruch nehmen. „Es ist besonders zu beachten, dass die zukünftige Nutzungsform immer zur individuellen Familiensituation passen muss“, so Carolin Kastner vom AELF. Die Förderdatenbank des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi) bietet eine Übersicht über die Förderprogramme von Wohneigentum in den einzelnen Bundesländern. Informieren kann man sich außerdem beim ALE, der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) oder auch beim Denkmalschutz, der bei manchen Objekten eine Rolle spielen kann.



Umnutzung in der Gemeinde Strüth, Foto: Anja Triebe



Perspektive Bauunternehmen:

Flächensparender Wohnungsbau in Ansbach

Fabian Mayer

Beim Flächenverbrauch ist der Freistaat Bayern bundesweit trauriger Spitzenreiter. Fast 12 Hektar Land werden laut Bayerischem Landesamt für Umwelt täglich für Siedlungs- und Verkehrsflächen verbraucht. Der Landkreis Ansbach allein trägt hierzu täglich 0,6 Hektar bei. Der Neuedeltelsauer Bauunternehmer Dieter Beil setzt klare strategische Prioritäten in den Bereichen Nachverdichtung und Reaktivierung brachliegender Grundstücke und Gebäude. Die „Hürner Höfe“ im Herzen der Ansbacher Innenstadt dienen als Beispiel für flächensparenden Geschosswohnungsbau, der im Vergleich zu Einfamilienhäusern sechsmal weniger Fläche benötigt (Einsparung von 4,8 Hektar).



Auf dem ehemaligen Brauereigelände ist ein komplett neues Stadtquartier entstanden, das Wohn- und Geschäftsleben harmonisch miteinander verbindet. Foto: Fabian Mayer



Fabian Mayer

B.A. Betriebswirtschaft

Studierender im Masterstudiengang
Regionalmanagement

Das ehemalige Brauereigelände lag seit den 90er Jahren brach. Nun ist dort auf einer Fläche von 12.000 Quadratmetern ein mehrgeschossiges Stadtquartier mit 79 Wohnungen mit einer Durchschnittsgröße von 101 Quadratmetern entstanden. Auch Gewerbeflächen und DAS HÜRNER Hotel finden hier ihren Platz.

Altersgerechtes und barrierefreies Wohnen lassen sich im Geschosswohnungsbau deutlich besser umsetzen, weshalb auch in ländlichen Gebieten die Reaktivierung von Brachflächen verstärkt werden sollte, anstatt weitere Neubaugebiete auszuweisen, so der Bauunternehmer. Vor allem ehemals landwirtschaftlich genutzte Höfe und Gebäude nehme er ins Visier. Auch die Stadt Ansbach lege im Rahmen des „Ansbacher Wohnungsbaumodells“ entsprechende Rahmenbedingungen fest. Ginge es nach Dieter Beil, so müsse die Politik aktiver gegensteuern, um dem hohen Flächenverbrauch einen Riegel vorzuschieben. Aktuelle Förderhilfen wie das Baukindergeld für Einfamilienhäuser seien eher kontraproduktiv, diese sollten sich besser auf den Geschosswohnungsbau beschränken.

„Jung kauft Alt“

Wie eine Gemeinde junge Menschen zum Kauf älterer Häuser motiviert

Katharina Riedel

Anstatt zu warten, bis die Prognose einer schrumpfenden Bevölkerung Realität wird, hat die Gemeinde Hiddenhausen in Nordrhein-Westfalen mit knapp 20.000 Einwohnern eigeninitiativ ein Förderprogramm zur Ortsbelebung entwickelt.

Die alternde Bevölkerung und das „Aussterben“ der Innenorte, der zunehmende Leerstand und der massive Flächenverbrauch sind Herausforderungen, vor denen viele ländliche Gemeinden stehen. Wie kann dem entgegengewirkt werden? Die Gemeinde Hiddenhausen hat diese Frage mit einer umfassenden Idee beantwortet und 2007 ein kommunales und bis dato einzigartiges Förderprogramm entwickelt: „Jung kauft Alt – junge Menschen kaufen alte Häuser“. Dieses fördert junge Familien beim Kauf eines bestehenden Gebäudes, das



Katharina Riedel

B.A. Soziologie und Wirtschaftswissenschaften

Studierende im Masterstudiengang
Regionalmanagement

mindestens 25 Jahre alt ist, mit bis zu 9.000 Euro. So sollen vor allem junge Familien finanzielle Anreize erhalten, um leerstehende Immobilien im Ortskern zu erwerben und zu sanieren. Gleichzeitig steht das Programm aber allen Einwohnern offen.



WIE WIRD GEFÖRDERT?

Die Förderung besteht aus einem Grundbetrag in Höhe von 600 Euro jährlich und kann für bis zu drei Kinder mit einem Zuschuss von je 300 Euro aufgestockt werden, begrenzt auf sechs Jahre. Um die Sicherheit vor dem Hauskauf zu erhöhen, wird zusätzlich die Erstellung eines Altbaugutachtens mit bis zu 1.500 Euro gefördert. Mittlerweile hat die Gemeinde ihr jährliches Förderbudget auf 300.000 Euro aufgestockt. Bisher wurden 587 Altbauten gefördert, jährlich kommen 30 bis 40 neue Anträge hinzu. Laut Projektleiter Alexander Graf „vergeht bis heute kaum eine Woche, ohne dass eine neue Anfrage gestellt wird“. Er ist froh darüber, dass die Kinder der geförderten Haushalte mittlerweile eine eigene erste Klasse bilden können. Die Gemeinde wächst.

NACHHALTIGE SANIERUNG STATT FLÄCHENVERBRAUCH?

Neben der Unterstützung junger Familien und einer Wiederbelebung von Leerständen geht es auch um Nachhaltigkeit. Da Bestandsgebäude saniert werden, wird keine neue Fläche versiegelt. Eine ausgewiesene Neubaufäche gibt es in Hiddenhausen schon lange nicht mehr. Das freut auch einige Nachbarn: „Endlich ist im Haus nebenan wieder Leben!“ Im Juli 2019 wurde das Programm um einen Förderbaustein zur energetischen Sanierung erweitert. Ein „Beitrag zum proaktiven Klimaschutz“, wie es die Gemeinde nennt.

Rund 50 ländliche Kommunen sind bundesweit – einer Recherche der Gemeinde Hiddenhausen zufolge – dem Beispiel der Vorreitergemeinde gefolgt. Die „Erfinder“ freuen sich darüber, dass ihre Idee Transferpotenzial besitzt. Jedoch ist es wichtig, das Programm nicht einfach zu kopieren, sondern auf die Gegebenheiten vor Ort anzupassen. Nur dann könne es seine volle Wirkung entfalten, so der Projektleiter.



Schlüsselübergabe: neues Leben in alte Mauern bringen, Foto: Katharina Riedel

Nürnberger Speckgürtel:

Wohnraumentwicklung in der Pendlergemeinde Rückersdorf

Phillip Hertwig

Während die Landflucht in vielen Dörfern Deutschlands ein aktuelles Sorgenkind ist, stehen „Speckgürtel-Gemeinden“ vor ganz anderen Problemen. Die Gemeinde Rückersdorf im Umkreis der Nürnberger Metropolregion verzeichnet steigende Einwohnerzahlen, und der durchschnittliche Preis für Bauland stieg innerhalb der letzten drei Jahre von 182 Euro pro Quadratmeter auf 409 Euro. Zeitgleich hat der Bau privater Immobilien, überwiegend Einfamilienhäuser, stark zugenommen.

Am Rande der 4400 Einwohner zählenden Gemeinde sind viele Neubaugebiete entstanden. Der Funktionsverlust des Dorfkerns hat bereits eingesetzt: Ein Zeitschriftenladen, ein Blumengeschäft und zwei Bäcker haben in den vergangenen drei Jahren geschlossen. Demnach nimmt die Lebensqualität in der Gemeinde ab. Wer zieht also in ein Dorf mit so hohem Quadratmeterpreis und verzichtet freiwillig auf eine Vielfalt an Einkaufsmöglichkeiten?

Der Bevölkerungsdruck nach bezahlbarem Wohnraum verlagert sich ins Nürnberger Land. Bei steigenden Grundstückspreisen können sich nur entsprechend liquide Personen in Stadtnähe niederlassen, wodurch sogenannte Speckgürtel entstehen. Insgesamt 161.000 Pendler arbeiten im Wirtschaftszentrum Nürnberg, 22.000 davon



Phillip Hertwig

B.A. Kulturgeographie

Studierender im Masterstudiengang
Regionalmanagement

leben im Nürnberger Land, wie etwa in der Gemeinde Rückersdorf. Diese liegt mit 15 Kilometer Entfernung im näheren Einzugsgebiet.

Die Statistik über die Bewohner Rückersdorfs zeichnet hierzu ein aussagekräftiges Bild: Von den rund 2400 Lohn- und Einkommensteuerpflichtigen liegt knapp die Hälfte bei einem Jahresbruttoverdienst von über 35.000 Euro. 847 davon befinden sich sogar in der Einkommensklasse von über 50.000 Euro. Der Kraftfahrzeugbestand lag 2018 bei 3508 Fahrzeugen. Daraus ergibt sich ein Gesamtbild von hoch mobilen, solventen Pendlern.

Wie verändert sich ein Dorf unter diesen Umständen? Auf die Frage, ob die Zugezogenen sich am Dorfleben beteiligen und die Einkaufsmöglichkeiten im Ort nutzen, antwortet eine langjährige Bewohnerin: „Lauter neue Leute,



aber trotzdem sieht man die nie.“ Ein Wirt beklagt sich über fehlende Gäste unter der Woche. Selbst während der „Kärwa“ (Kirchweih) - seiner umsatzstärksten Zeit im Jahr - geht der Durst trotz steigender Einwohnerzahl zurück. Wirtshauskultur, wöchentliche Stammtische und Tradition sind in seinen Augen in Gefahr.

Die Wahrnehmung der Ortsansässigen deckt sich mit einer bekannten Problematik, die weit über die Landkreisgrenzen hinausgeht. Viele Menschen kommen nur zum Wohnen und Schlafen aufs Land. Das Leben findet woanders statt.

Dieses Phänomen der sogenannten „Schlafdörfer“ tritt auch in anderen Gebieten Deutschlands auf. Rückersdorf steht nur exemplarisch für die Orte nahe wirtschaftlicher Ballungszentren wie München, Leipzig oder Frankfurt. Die Gemeinde Rückersdorf erlebt einen Zuwachs von 12,76 Prozent im Vergleich zum Vorjahr und erwirtschaftet – nicht zuletzt dank des Zuzugs - ein Haushaltsplus von 2,5 Millionen Euro. Finanziell wird das Dorf also nicht ver-

waisen. Es verliert aber an Identität und einer lebendigen Dorfgemeinschaft. Ein Schicksal, das viele andere Pendlergemeinden ebenfalls erleiden.



Neubaubereich, Flächenverbrauch. Foto: colourbox

Erdwärme als Zukunft für energieeffizientes Wohnen?

Potentiale einer regenerativen Energiequelle für die Strom- und Wärmeversorgung

Vincent Krapf

Eines der prägenden gesellschaftlichen Themen des vergangenen Jahres war der Klimaschutz. Bei der Frage nach Maßnahmen, um den Wechsel hin zu erneuerbaren Energieträgern zu stemmen, standen vor allem Technologien wie Windkraft, Photovoltaik, Wasserkraft oder Biomasse im Fokus. Die Geothermie fand hingegen bislang wenig Beachtung. Dabei könnte sie in Zukunft gerade im Bereich der Wärmeversorgung für Firmengebäude, aber auch für Wohnprojekte, eine bedeutende Rolle spielen.

Geothermie in Deutschland

Im Inneren unseres Planeten sind riesige Mengen an Wärme gespeichert. Die Nutzung von Erdwärme als erneuerbare Energie- und Wärmequelle könnte eine nachhaltige Alternative zu Heizöl oder Erdgas sowie zur Erzeugung von Strom darstellen.

Bei der Nutzung von Erdwärme unterscheidet man zwischen oberflächennaher und tiefer Geothermie. Während letztere zwar durch Bohrungen von mehr als 400 Metern Tiefe ein deutlich höheres Temperaturniveau erreichen und die Wärmeversorgung großer Gebiete ermöglichen kann, wird momentan vor allem die oberflächennahe Geothermie genutzt. Dies hängt vor allem mit dem größeren Aufwand und den höheren Risiken der Bohrung in tiefere Erdschichten zusammen. Für die oberflächennahe Geothermie wird bis zu 400 Meter tief in den oberen, zugänglichen Teil der Erdkruste gebohrt. Laut Bundesverband Geothermie sind allein im Jahr 2018 deutschlandweit 23.400 Anlagen installiert worden.



Vincent Krapf

B.A. Medienwissenschaft/ Öffentliches Recht

Studierender im Masterstudiengang Regionalmanagement

Expertenmeinungen zufolge bietet die oberflächennahe Geothermie gerade für Privathaushalte großes Potential. So kann mit einer Sole/Wasser-Wärmepumpe im Vergleich zu einer Öl- oder Gasheizung der Energieverbrauch signifikant reduziert werden. Auch Professor Dr. Andreas Ratka von der Hochschule Weihenstephan-Triesdorf sieht durchaus Potentiale im weiteren Ausbau der Geothermie. „Wenn die Erdbohrung aus Ingenieurs-Sicht richtig geplant ist, können sich bei einer Laufzeit von 20 Jahren nicht nur die verhältnismäßig hohen Anschaffungskosten von 20.000€ bis 25.000€ finanziell amortisieren. Im Gegensatz zu einer Gasheizung können durch eine Solewärmepumpe jährlich ca. 30 Prozent an CO₂-Emissionen eingespart werden.“ Trotz der positiven Aspekte ist die Geothermie nicht frei von Risiken:

- Es kann bei unkorrektem Ausbau der Bohrungen zu Erhebungen oder Senkungen der Erdschicht kommen, die Risse in Gebäude bringen können (Beispiel: Stufen im Breisgau)



- hohe Anschaffungskosten der Erstbohrung und vorab benötigte Probebohrungen erhöhen den Aufwand, um die Eignung eines Gebiets zu testen.
- Die Wirtschaftlichkeit, insbesondere für Privathaushalte ist noch nicht zufriedenstellend.

Potential für Geothermie sieht Tobias Ihle, Geschäftsführer der Esslinger Ingenieurgesellschaft, eher für größere Gebäudekomplexe: „Geothermie ist sehr wohl geeignet für Gebäude, die geheizt und gekühlt werden. So kann im Sommer die Wärme aus dem Gebäude in das Erdreich befördert werden, um den Erdspeicher zu regenerieren.“ Dieser Aspekt könnte vor allem für öffentliche Gebäude oder Unternehmen relevant sein, die aufgrund des hohen Personenaufkommens klimatisiert sein müssen.

Innerhalb der Politik ist man sich größtenteils einig, die Nutzung von Erdwärme in Zukunft weiter zu forcieren. So sprach sich der Bayerische Staatsminister für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Hubert Aiwanger, 2019 für den weiteren Ausbau der Geothermie aus. Er ist der Ansicht, dass ein Viertel des Wärmebedarfs in Bayern über eigene Erdwärmequellen abgedeckt werden könnte, hierfür wolle er „in den nächsten Jahren viele Millionen investieren“. Martin Stümpfig, Fraktionssprecher für Ener-

gie und Klimaschutz der GRÜNEN im Bayerischen Landtag, fordert deutlich höhere finanzielle Mittel von mindestens 400 Millionen Euro. Wie viel letztendlich investiert werden wird, und ob die Geothermie wie von Aiwanger gefordert „aus dem Dornröschenschlaf“ erwachen wird, hängt somit von politischen Vorgaben, der Wettbewerbsfähigkeit im Vergleich zu anderen regenerativen Energieträgern als auch von der Nachfrage ab. Wohnen und Heizen könnte somit in naher Zukunft völlig anders aussehen.



Bohrung einer Geothermieanlage, Foto: Vincent Krapf

Tiny Houses

Ein Zukunftsmodell zur Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum?

Vivienne Langer

Es wird gesägt und geschraubt. Andreas Walch ist schwer beschäftigt - Fragen zu seiner Tiny House-Schreinerei im bayerischen Maisach beantwortet er möglichst auf digitalem Weg. Über 50 der Minihäuser auf Anhängern plant und baut Walch im Jahr auf seiner Werkbank. Das heißt bereits jetzt: ein Tiny House pro Woche. Und die Nachfrage steigt.

TRAUM VOM MINNIHAUS

Ursprünglich aus den USA kommend, erleben Tiny Houses, Minihäuser mit weniger als 25 Quadratmetern Wohnfläche, in den letzten Jahren eine Trendbewegung auf dem deutschen Wohnungsmarkt. Zahlreiche Alleinlebende, Paare wie auch kleine Familien verwirklichen sich mit den Minihäusern ihren individuellen Traum vom kostengünstigen, platzsparenden und schnell hergestellten Eigentum, am liebsten mobil auf Anhängern. Auch Alexander Hertel, 24, ist seit gut einem Jahr Erbauer und Besitzer eines eigenen Tiny Houses im Bayerischen Wald. Er hat das Haus nach seinen Bedürfnissen konzipiert und dafür rund 40.000 Euro in den Bau investiert. Das ständige Umziehen von einer Wohnung in die Nächste sei letztendlich einer der Gründe gewesen, sein mobiles Minihaus anzufertigen und seinen Wohnraum jederzeit mitnehmen zu können.



Vivienne Langer

B.Sc. Urbanistik

Studierende im Masterstudiengang
Regionalmanagement

BEDARF NACH KLEINEM WOHNRAUM

Aktuellen Statistiken des Bundes zufolge leben rund 41% der Deutschen in Singlehaushalten – in Großstädten gestaltet sich der durchschnittliche Anteil oft noch höher. Besonders alleinlebende Senioren wie auch junge Menschen in Ausbildung und Studium suchen bezahlbaren Wohnraum auf wenigen Quadratmetern. Ein paar von ihnen finden ihr Glück mit einem eigenen Tiny House. Der Schweizer Architekt Andreas Hofer weiß, dass der derzeitige Wohnungsmarkt auf die sich verändernden Lebenssituationen und Gesellschaftsgruppen wenig angepasst ist. Flexible Wohnkonzepte, bei denen je nach Lebenssituation Wohnraum hinzu- oder abgebucht werden kann, werden zu selten bei Neubauten oder Sanierungen berücksichtigt. Die Tiny House-Bewegung sieht er jedoch kritisch, da die Häuser nur individuelle und eingeschossige Lösungen seien. Somit seien sie kaum für verdichtete Strukturen, wie in Städten, geeignet. „Insofern können Tiny Häuser einen Beitrag in Einzelfällen



leisten, aber kaum die Wohnraumversorgung in knappen Märkten im größeren Stil entspannen“, so Hofer.

DER KERNAKTOR WOHNFLÄCHE

Die Wohnfläche wird in ökologischer und ökonomischer Sicht zu einem immer wichtigeren Kernfaktor und der Stellschraube des Wohnraummangels, ist sich der Architekt sicher.

Während das Statistische Bundesamt seit den letzten Jahren einen kontinuierlichen Anstieg der durchschnittlichen Wohnfläche pro Kopf (2018: 46,7 qm) verzeichnet, entscheiden sich Tiny House-Besitzer für eine minimalistische Lebensweise und für eine bewusste, aber auch radikale Reduzierung der Wohnfläche, meist auf die Hälfte der Durchschnittswohnfläche.

ZUKUNFTSMODELL FLEXIBILITÄT

Auch wenn Tiny Houses nur individuelle Zwischenlösungen zur Schaffung von Wohnraum darstellen, so forciert die Bewegung, dass Großstädte und Kommunen alternative und vor allem flexible Wohnformen zulassen müssen. Mittelfristiges Verdichtungspotential für Tiny Houses sieht Andreas Hofer bei Randbereichen, Brachen oder auch Einfamilienhausgebieten in städtischen und ländlichen Regionen. Indes will Tiny House-Besitzer Alexander Hertel auf einem

3.000 Quadratmeter großen Grundstück in einem Stadtteil von Zwiesel im Bayerischen Wald eine ganze Tiny House-Siedlung errichten, mit erweiterbaren Modulhäusern. Die Nachfrage sei schon jetzt groß. Flexibilität liegt im Trend.



Tiny House im Bayerischen Wald , Foto: Alexander Hertel

Einzige Option Altersheim?

Wie digitale Wohnberatung ein selbständiges Wohnen im Alter unterstützen kann

Denise Meyer

Möglichst lange zuhause wohnen bleiben – das ist der Wunsch vieler Senioren. Im Landkreis Tirschenreuth soll er Realität werden. Dafür wurde eine Wohnberatung ins Leben gerufen, die seit 2018 digital unterstützt wird. Es handelt sich um das Modellprojekt „Digitales Dorf – Wohnen & Bildung“, das vom bayerischen Staatsministerium für Familie, Arbeit und Soziales gefördert und vom Fraunhofer Forschungsinstitut begleitet wird.

Die Wohnberatung im ländlich geprägten Landkreis Tirschenreuth steht auf drei Säulen. Zum einen können interessierte Bürger eine Musterwohnung besichtigen, die mit verschiedenen Hilfsmitteln ausgestattet ist. Diese reichen von einfachen Griffhilfen zu komplexen Smart-Home-Technologien wie zum Beispiel vernetzten Notruf-Sensoren. Als zweite Säule informieren ehrenamtliche Wohnberater die Menschen vor Ort. Mit einem Tablet ausgestattet, zeigen sie den Senioren, wie sie ihre Wohnsituation in Zukunft selbstständig bewältigen können. Und dann gibt es noch eine Webseite. Auf dieser können Interessenten, ganz ohne körperliche Anstrengung, auf einem virtuellen Rundgang die Musterwohnung erkunden und sich zu den verschiedenen Hilfsmitteln informieren. Denn in Zeiten von Altersarmut sind für Senioren auch finanzielle Aspekte wichtig, beispielsweise kosten Treppenlifte schnell über 10.000 Euro. Für die Betroffenen werden auf der Plattform finanzielle Fördermöglichkeiten



Denise Meyer

B.A. Betriebswirtschaftslehre

Studierende im Masterstudiengang
Regionalmanagement

vorgestellt. „Das Ziel ist es, die soziale Teilhabe von älteren Leuten am Land aufrecht zu erhalten und zu verbessern. Sie sollen weiterhin selbstständig zuhause wohnen bleiben und sich dadurch besser fühlen. Doch gesammelte Informationen zu einfachen Hilfsmitteln sind bislang nur schwer öffentlich zugänglich“, erklärt Susanne Sczogiel, die Teilprojektleiterin am Fraunhofer Institut IIS.

Die Auswirkungen des demografischen Wandels treffen ländliche Regionen oft schwer. Junge Altersgruppen wandern vermehrt in urbane Räume ab. Die verbleibende Bevölkerung auf dem Land schrumpft und wird gleichzeitig älter. Die Versorgungsstrukturen sind geschwächt, der Pflegenotstand wächst. Auch der Landkreis Tirschenreuth ist mit einem zunehmenden Bevölkerungsschwund und einer gleichzeitigen Überalterung konfrontiert.





Wohnberatung online, Foto: Denise Meyer

Doch an der Wohnberatung zeigt sich bereits reges Interesse, wobei eine Auswertung der genauen Nutzungszahlen erst noch ansteht. „Das Projekt ist auch vor allem so gut gelaufen, weil die Leute im Landkreis Tirschenreuth wahnsinnig dahinterstehen und wir sie von Anfang an befragt, mit ins Boot geholt und ihre Meinung befolgt haben. Denn am Ende des Tages sind die Leute in der Region die Experten“, so Susanne Sczogiel. Zudem war es auch bedeutend, die Senioren mit der Digitalisierung vertraut zu machen und dementsprechende Bildungsangebote anzubieten. Damit lernen die Teilnehmer nicht nur mit der Webseite der digitalen Wohnberatung umzugehen, sondern gewinnen gleichzeitig an Selbstständigkeit. „Da man auf dem Land lebt, kommt man doch nicht herum, Dinge zu

bestellen und zu recherchieren. Ich finde es hervorragend“, erzählt ein siebzigjähriger Teilnehmer der Bildungskurse.

Im Jahr 2020 wird der Fokus auf die Übertragbarkeit gelegt, wodurch Handlungsempfehlungen entstehen. Es werden Treffen mit anderen kommunalen Wohnberatungen stattfinden um zu prüfen, wie man mit dem Konzept noch weiteren Menschen helfen kann. Die Webseite mit dem Hilfskatalog ist aber ohnehin für jedermann frei zugänglich. Nähere Informationen und Ansprechpartner sind unter www.digitale-wohnberatung.bayern zu finden.



Betreutes Wohnen in der Region für Menschen mit Behinderung

Barbara Stangl

Für Menschen mit Behinderung war ein Zuhause als persönlicher Ort lange nicht selbstverständlich. Hier hat sich in den letzten 60 Jahren viel verändert, in der Gesellschaft wie in der Behindertenhilfe. Das Heilpädagogische Zentrum (HPZ) in Irchenrieth in der Oberpfalz bietet vielfältige Wohnformen und stellt dabei die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderung in den Mittelpunkt.

Es ist Dienstag. Pünktlich um 7 Uhr wird im Gemeinschaftsraum im Gruppenhaus III gefrühstückt, bevor es in die Werk- und Förderstätten – die Arbeitsplätze der Bewohner – geht. Jeder hat seinen Stammsitz, manche leben schon seit über 25 Jahren hier. Das weitläufige Gelände beherbergt 12 Wohngruppen, jedes Haus bietet in hellen Einzel- und Doppelzimmern Platz für 14–15 Personen. Der Verein „Heilpädagogisches Zentrum – Lebenshilfe für Behinderte e.V.“ wurde 1965 von Eltern mit behinderten Kindern in Weiden gegründet, bereits 1968/69 wurde aufgrund der wachsenden Zahl an Interessenten die Gesamteinrichtung erbaut. Aktuell leben hier 248 Menschen mit Behinderung, die von 100 Mitarbeitern betreut werden. Es ist somit ein wichtiger Arbeitgeber im Landkreis Neustadt an der Waldnaab. Die meisten Bewohner stammen aus der



Barbara Stangl

B. Sc. Landwirtschaft

Studierende im Masterstudiengang Regionalmanagement

näheren Region, sodass sie in ihrer Heimat leben können und der Besuch für die Familien wenig Aufwand darstellt.

Bis vor einigen Jahrzehnten hatte die Einbindung von Menschen mit Behinderung in die Gesellschaft keinen großen Stellenwert. Sie in eine Parallelwelt zu verbannen, sah die breite Mehrheit als völlig normal an. In der Regel wurden Kinder in sogenannten Anstalten untergebracht. Die Gründe waren vielfältig: keine Aufnahme in die Regelschule, Tod eines Pflegenden, Vernachlässigung oder häusliche Gewalt – bedingt durch die immense Belastung der Nachkriegszeit. Das Leben in den Anstalten war geprägt von großen Schlafsälen, Gemeinschaftswaschräumen und -toiletten und dem Fehlen jeglicher Rückzugsmög-



lichkeit. Das änderte sich erst mit dem „Wirtschaftswunder“ und dem 1961 verabschiedeten Bundessozialhilfegesetz (BSHG), das durch die grundlegende Reform des Fürsorgerechts bedeutende Fortschritte brachte.

Franziska Lobinger arbeitet seit September 2017 im HPZ. Der Bedarf an Wohnheimplätzen wächst stetig an. „Wir haben viele Anfragen von Angehörigen und es gibt eine Warteliste“, sagt sie. Wer sich für das HPZ entscheidet, bleibt dort meist sein ganzes Leben. Das bedeutet Beständigkeit und Sicherheit zu schaffen, damit sich die Bewohner im neuen Zuhause wohlfühlen. Menschen mit Beeinträchtigung haben heute das Recht, ihren Wohnort und ihre Wohnform selbstbestimmt zu wählen. In der Realität zeigt sich dieses Recht eingeschränkt, stehen doch zu wenige Wohnangebote zur Auswahl. Auch durch das neue Bundesteilhabegesetz entsteht Handlungsbedarf. Ab 2020 gilt eine Neuregelung der Eingliederungshilfe, die in Zukunft nur noch Fachleistungen und nicht mehr die Kosten für stationäre Unterbringung im Wohnheim übernimmt. Diese muss nun aktiv von den Bewohnern aus der Grundsicherung bzw. Rente bezahlt werden: mehr Eigenverantwortung, aber auch mehr Bürokratie.

Mittlerweile ist es 16 Uhr: Feierabend in der Werkstatt. Dort beschäftigen sich die Bewohner mit Aufträgen aus der Industrie, beispielsweise dem Abzählen von Schrauben. Das Gefühl, ein Teil der Gesellschaft zu sein und einen Beitrag zu leisten, ist ihnen sehr wichtig. Auch der ansässige Fuß-

ballverein hat an den Wochenendspielen viele Fans aus dem HPZ. „Für die Gemeinde ist das eine wahre Bereicherung und bringt Schwung ins Dorfleben“, schmunzelt Lobinger.



Das Heilpädagogische Zentrum in Irchenrieth, Foto: Brigitte Krause, HPZ



REGIONEN GESTALTEN NETZWERKE KNÜPFEN MASTERSTUDIENGANG REGIONALMANAGEMENT

Master Regionalmanagement
Digitale Studienberatung mit Video und
individueller Terminvereinbarung
ab 15. April
online auf www.hswt.de

In 3 Semestern zum Master

- Postgraduales Studium
- Einbindung externer Fachleute
- Querschnitts- und Projektorientierung
- Breites Angebot an Soft-Skills
- Attraktive Arbeitsatmosphäre in Kleingruppen

Weitere Informationen unter:
www.hswt.de/mrm



Impressum

Hochschule Weihenstephan-Triesdorf
Masterstudiengang Regionalmanagement
Markgrafenstr. 16, 91746 Weidenbach
www.hswt.de/mrm

V.i.S.d.P. Prof. Dr. Manfred Geißendorfer
Tel.: 09826/654-245
E-Mail: manfred.geissendoerfer@hswt.de

 **WEIHENSTEPHAN · TRIESDORF**
University of Applied Sciences

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck und elektronische Weiterverarbeitung bedürfen der vorherigen Einwilligung der Hochschule.

