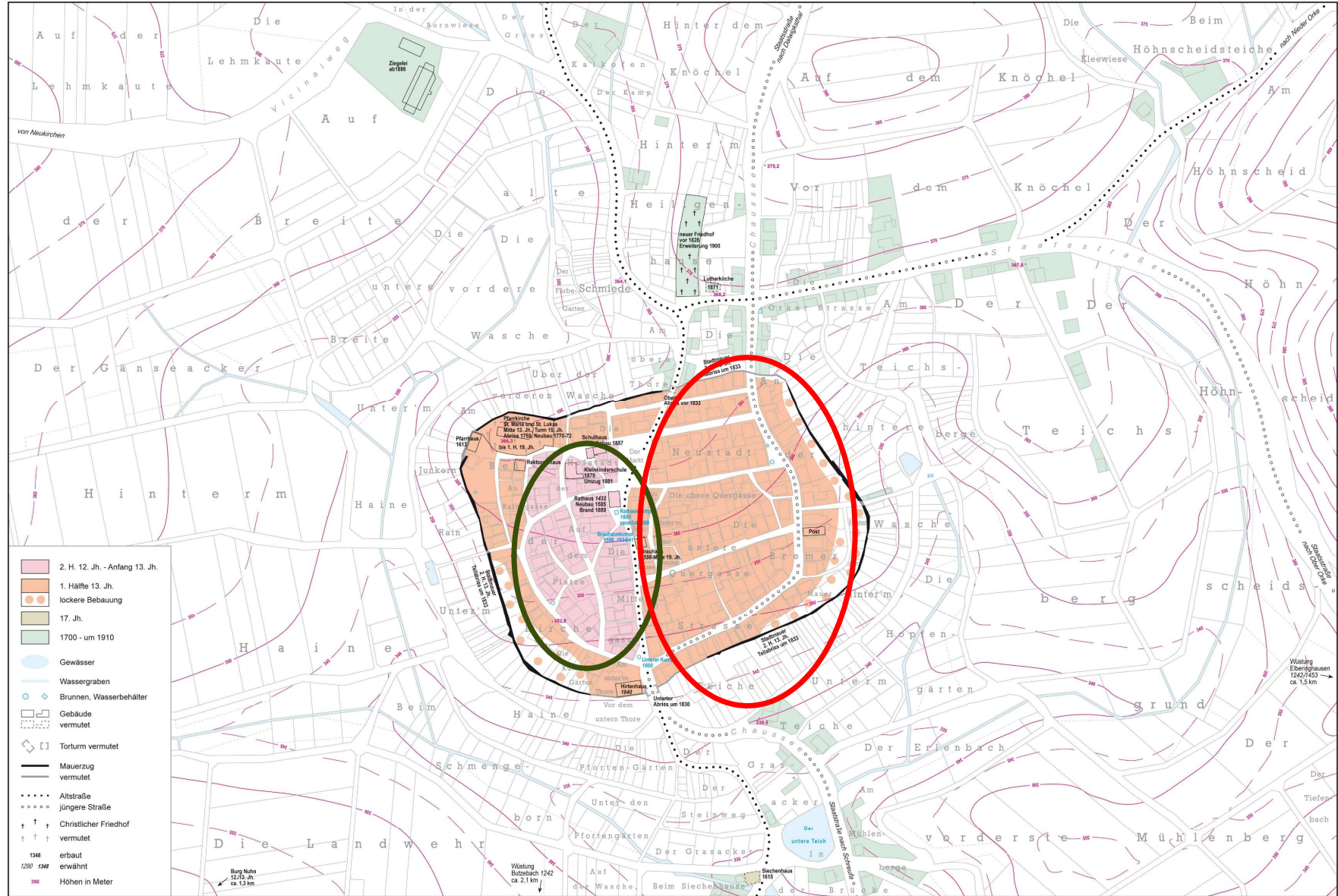




# Künftige Problemzonen?

## Neubaugelbiete des vergangenen Jahrhunderts und ihre Nutzung - Beobachtungen und Fragen aus Hessen

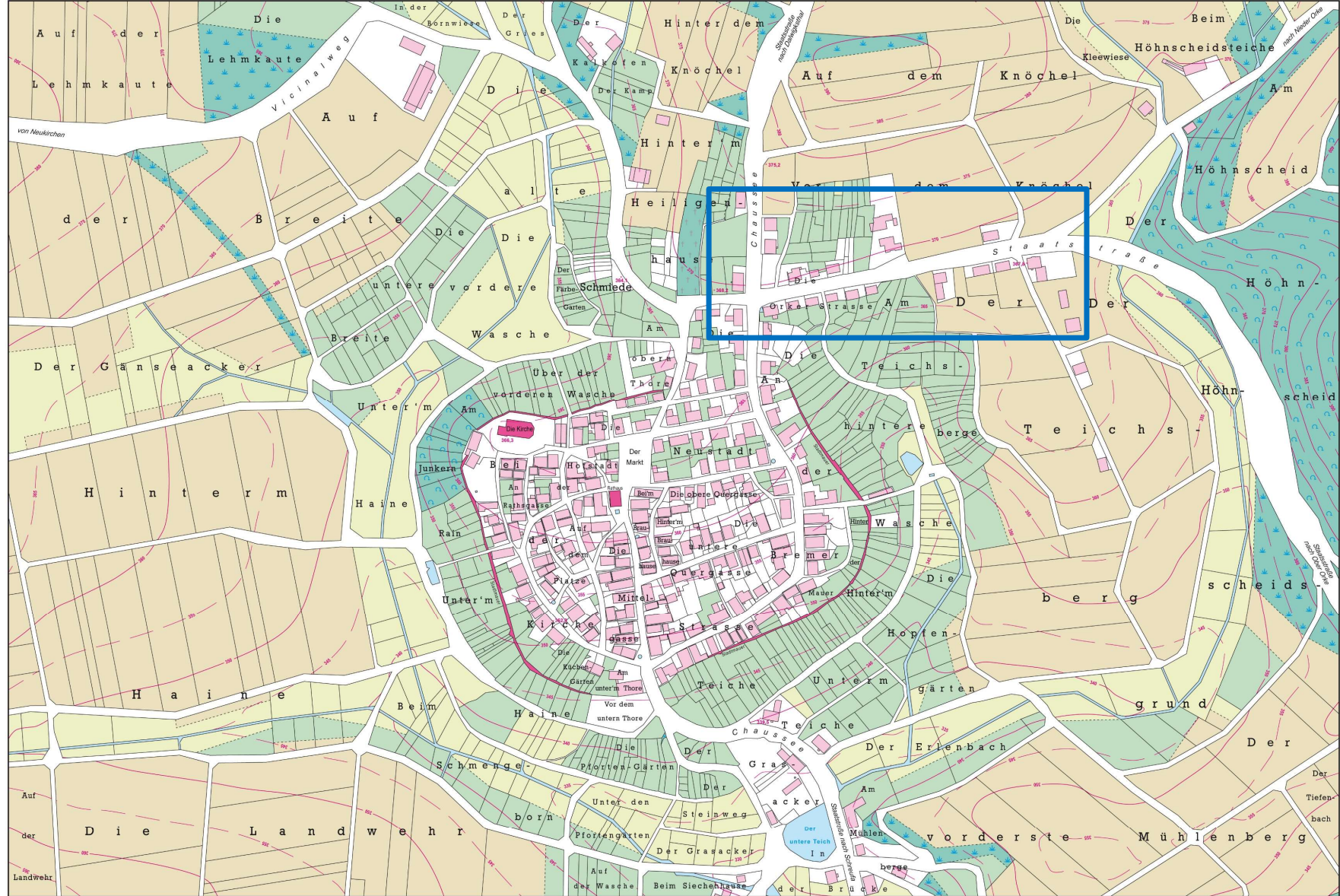
Jürgen Römer  
Hessische Akademie der Forschung und Planung im ländlichen Raum e. V.



© Hessisches Landesamt für geschichtliche Landeskunde, Marburg  
 Bearbeitung: Holger Th. Graf, Jürgen Römer • Kartographie: Stefanie Kästner, Melanie Müller-Bering, Peter Zientkiewicz

Geographische Koordinaten ("Potsdam - Datum") der Stadtkirche: 8° 47' 14" östl. Länge, 51° 07' 37" nördl. Breite  
 Einordnung des Ortskerns nach der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) von 2007, Amt für Bodenmanagement Korbach



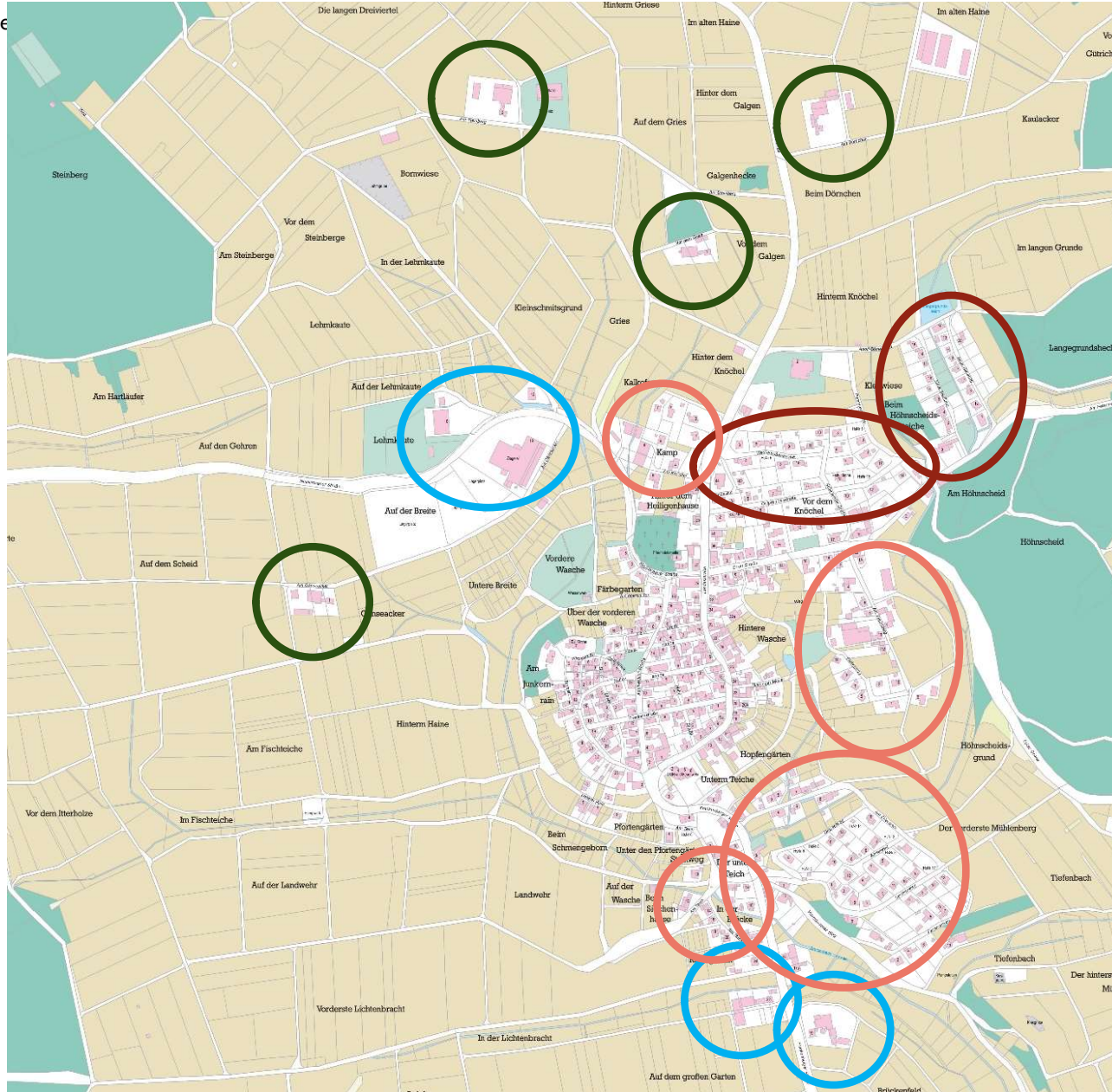


© Hessisches Landesamt für geschichtliche Landeskunde, Marburg  
 Bearbeitung: Anke Stößer • Kartographie: Stefanie Kästner, Peter Zientkiewicz

Geographische Koordinaten ("Potsdam - Datum") der Stadtkirche: 8° 47' 14" östl. Länge, 51° 07' 37" nördl. Breite  
 Einordnung des Ortskerns nach der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) von 2007, Amt für Bodenmanagement Korbach



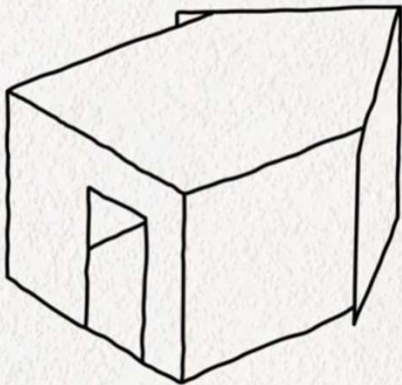
Neubauge



<https://lagis.hessen.de/de/orte/hessischer-staedteatlas>

Leben vor der Stadt

Einfamilienhäuser  
als Möglichkeitsräume



WÜSTENROT STIFTUNG  
HOCHSCHULE  
FÜR TECHNIK  
STUTTGART

## LEBEN VOR DER STADT. EINFAMILIENHÄUSER ALS MÖGLICHKEITSRÄUME (DOWNLOAD)

**JETZT KOSTENLOS HERUNTERLADEN**

*Als kostenloser Download erhältlich*

Herausgegeben von der Wüstenrot Stiftung und Hochschule für Technik Stuttgart,  
230 Seiten, Ludwigsburg/Stuttgart, 2025. ISBN 978-3-96075-038-3

Das Einfamilienhaus prägt unsere gebaute Umwelt wie keine andere Wohnform. Lange Zeit galt es als Wohnideal, doch heute steht es angesichts des demografischen Wandels, der Klimakrise und veränderter Lebensstile vor neuen Herausforderungen.

Dieses Buch dokumentiert das Forschungsprojekt „Leben vor der Stadt“ und entdeckt die verborgenen Chancen in bestehenden Einfamilienhausgebieten. Mit konkreten Beispielen und zukunftsweisenden Ideen lädt es Kommunen, Planer:innen, Architekt:innen und Bewohner:innen ein, das Einfamilienhaus als lebendigen Möglichkeitsraum neu zu denken.

<https://wuestenrot-stiftung.de/publikationen/leben-vor-der-stadt-einfamilienhaeuser-als-moeglichkeitsraeume-download/>



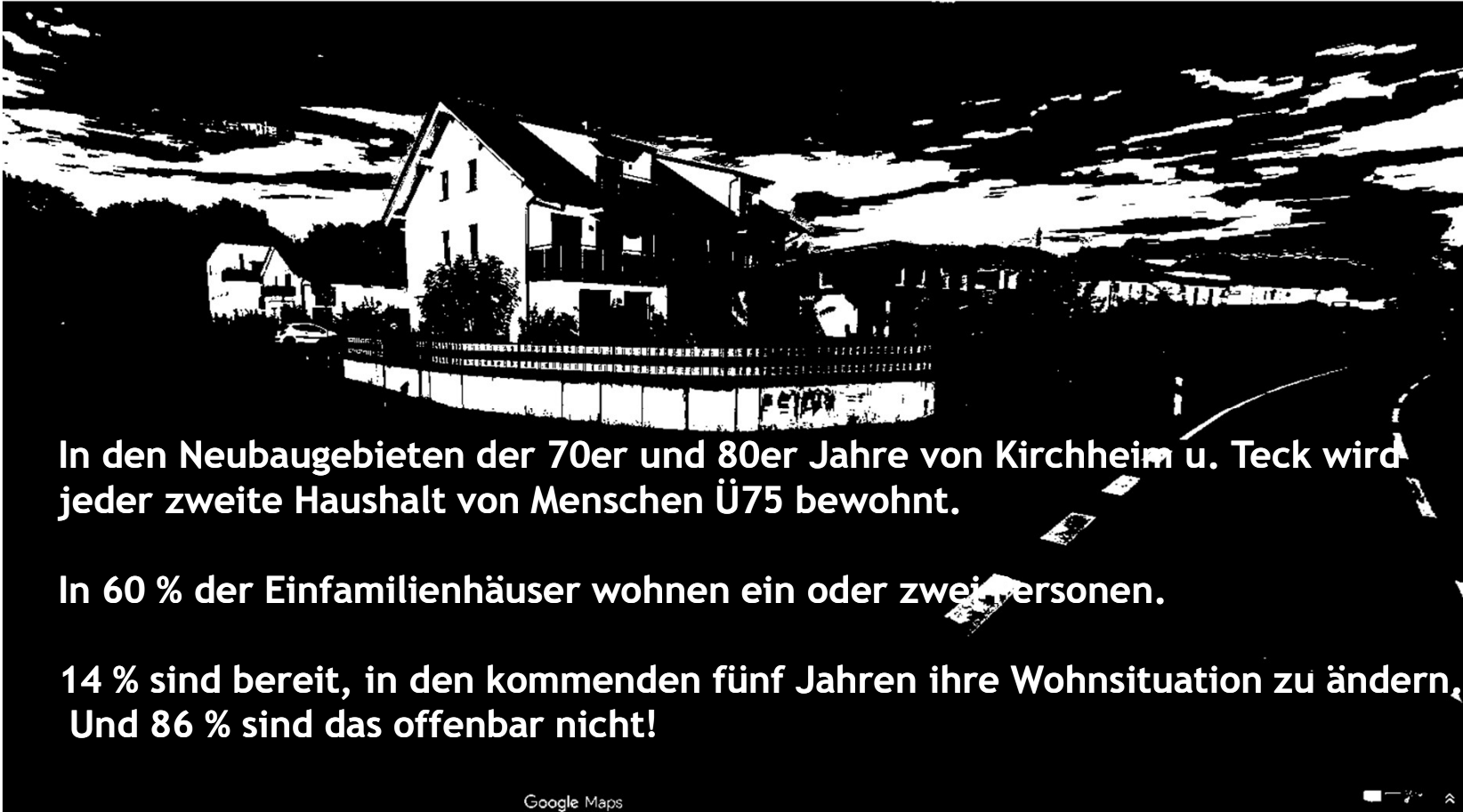


53 % der Deutschen wünschen sich ein Einfamilienhaus.

84 % aller Kommunen in Deutschland weisen neue Neubaugebiete aus.

In Deutschland gibt es 16 Mio. Ein- und Zweifamilienhäuser (davon 12,9 Mio. Einfamilienhäuser). Sie repräsentieren 82 % des gesamten Bestandes an Wohngebäuden von insgesamt 19,3 Mio. 5,7 Mio der Ein- und Zweifamilienhäuser stammen aus den 50er bis 70er Jahren, das sind 37 %.

Der Gebäudesektor ist für 40 % der CO<sub>2</sub>-Emissionen in Deutschland verantwortlich. Daran haben Einfamilienhäuser einen großen Anteil.

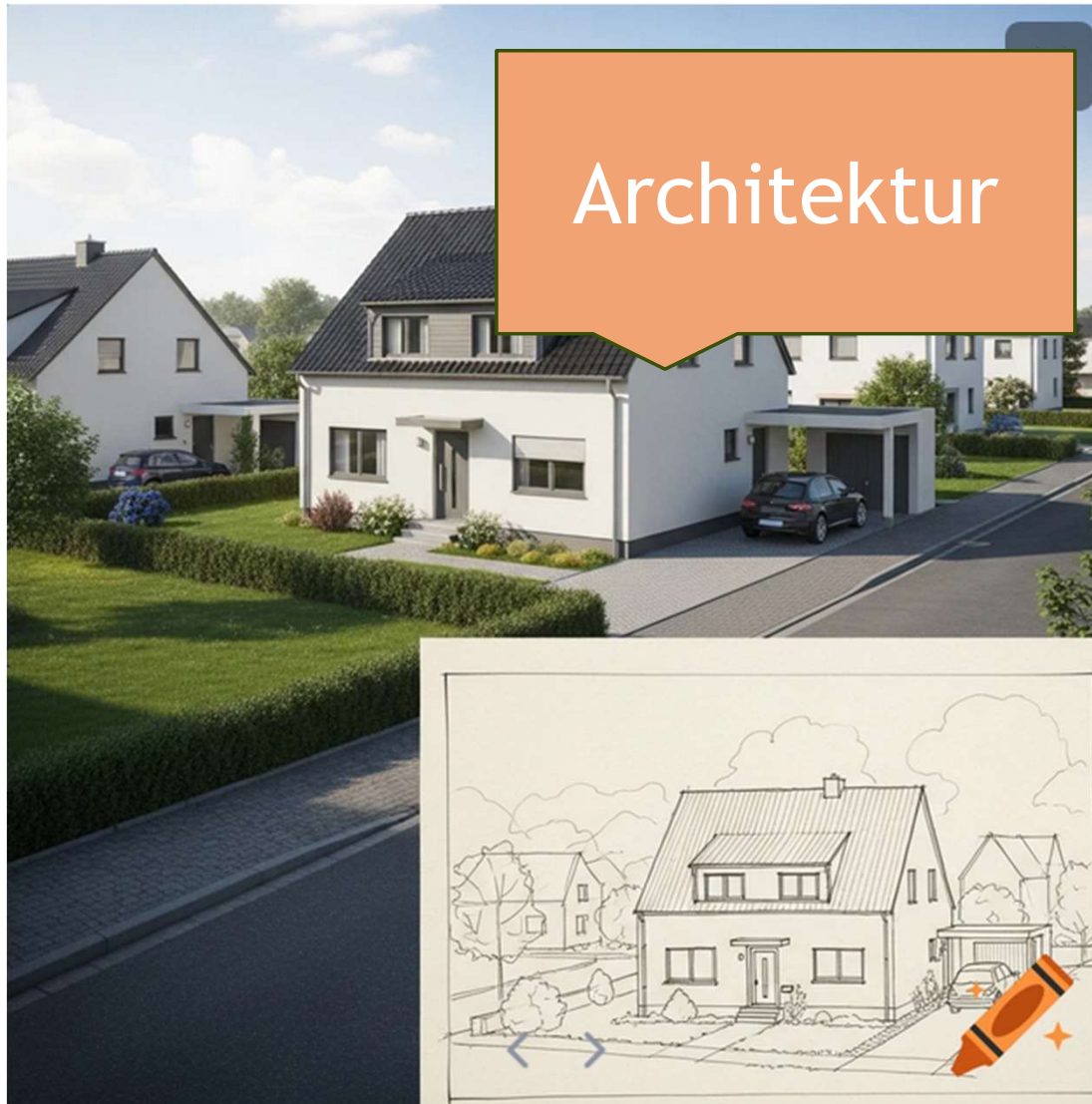


**In den Neubaugelbieten der 70er und 80er Jahre von Kirchheim u. Teck wird jeder zweite Haushalt von Menschen Ü75 bewohnt.**

**In 60 % der Einfamilienhäuser wohnen ein oder zwei Personen.**

**14 % sind bereit, in den kommenden fünf Jahren ihre Wohnsituation zu ändern,  
Und 86 % sind das offenbar nicht!**





Generiert mit KI craiyon.com; gefragt war nach einem typischen Haus in einem deutschen Neubaugebiet der 1980er Jahre.



[https://www.tuepedia.de/images/thumb/9/90/Stadt\\_der\\_kurzen\\_wege.jpg/400px-Stadt\\_der\\_kurzen\\_wege.jpg](https://www.tuepedia.de/images/thumb/9/90/Stadt_der_kurzen_wege.jpg/400px-Stadt_der_kurzen_wege.jpg), modifiziert JR

# Soziale Aspekte



Jürgen Römer



# Maßnahmen - erste Ideen und Vorschläge



- Konzept des „reinen Wohngebiets“ verändern
- Förderprogramme für den Umbau von Einfamilienhäusern
- Gezielter Umbau im Blick auf kleinere Haushalte
- Best practice-Beispiele sammeln und auswerten
- Sozial verträglicher Abriss, Rückbau und ggf. Neubepanung
- Ganzheitliche städtebauliche Lösungsansätze
- Wohnraumagenturen und Koordinierungsstellen für neue Wohnformen
- Menschen berichten über die Veränderung ihres Wohnens
- Kommunen bilden Beratungsnetzwerke für Veränderungsbereite
- Architekturausbildung verändern hin zum Umbau
- Bund und Länder müssen sich des Problems annehmen
- Jüngeren Chancen ermöglichen, Ältere entlasten

Neubaugebiete des späten 20. Jhs. / Jürgen Römer / 21. 1. 2026

# Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Jürgen Römer



Sich einsetzen für  
(Hessens) Ländliche Räume

**HAL e.V.**

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



Kontaktdaten