

Generationenwechsel in alternden Einfamilienhausgebieten

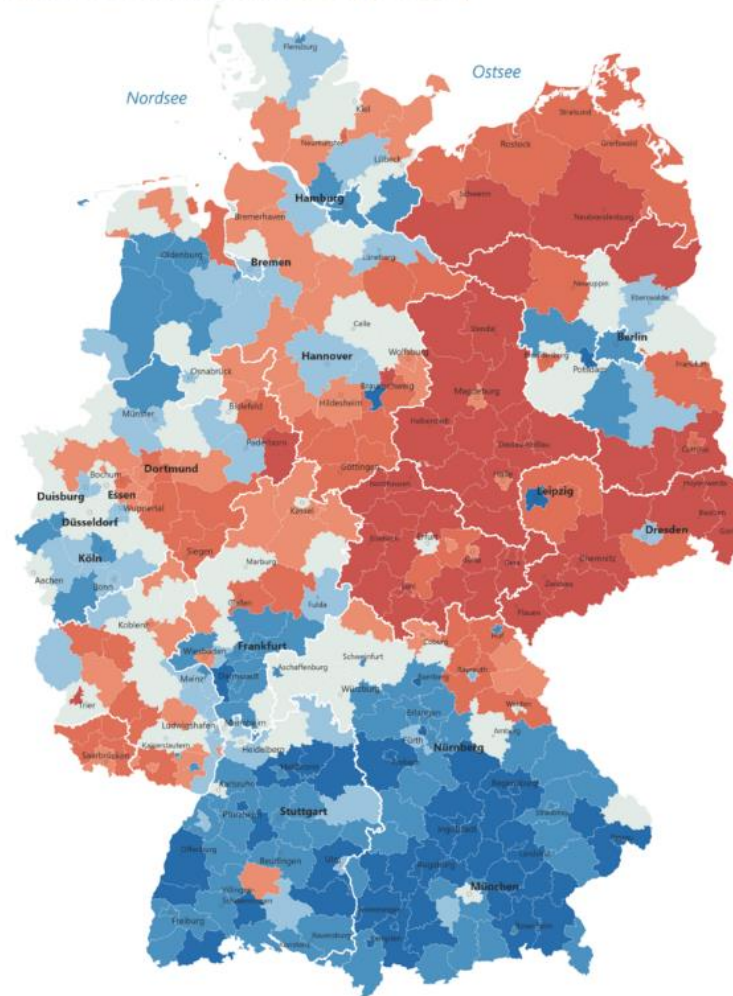
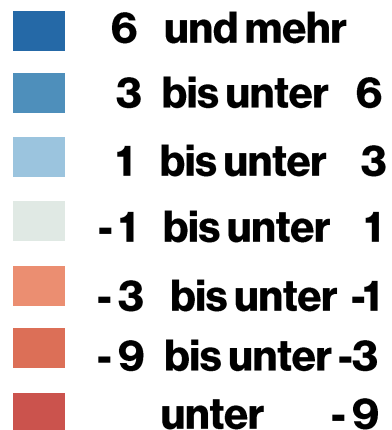
Herausforderung & Ansätze

Referent: Markus Schaffert
28. KGIS Workshop,
Münster

Bevölkerungsentwicklung in Stadt und Land

Bevölkerungsentwicklung 2020 bis 2040
in Landkreisen und kreisfreien Städten (in Prozent)

**Zu- / Abnahme
Bevölkerungszahl**



**Auf Ebene von Kreisen
oder Gemeinden kennt man
Variabilität von demografischen
Prozessen**

z.B. zwischen Regionen („Ost-Süd“)

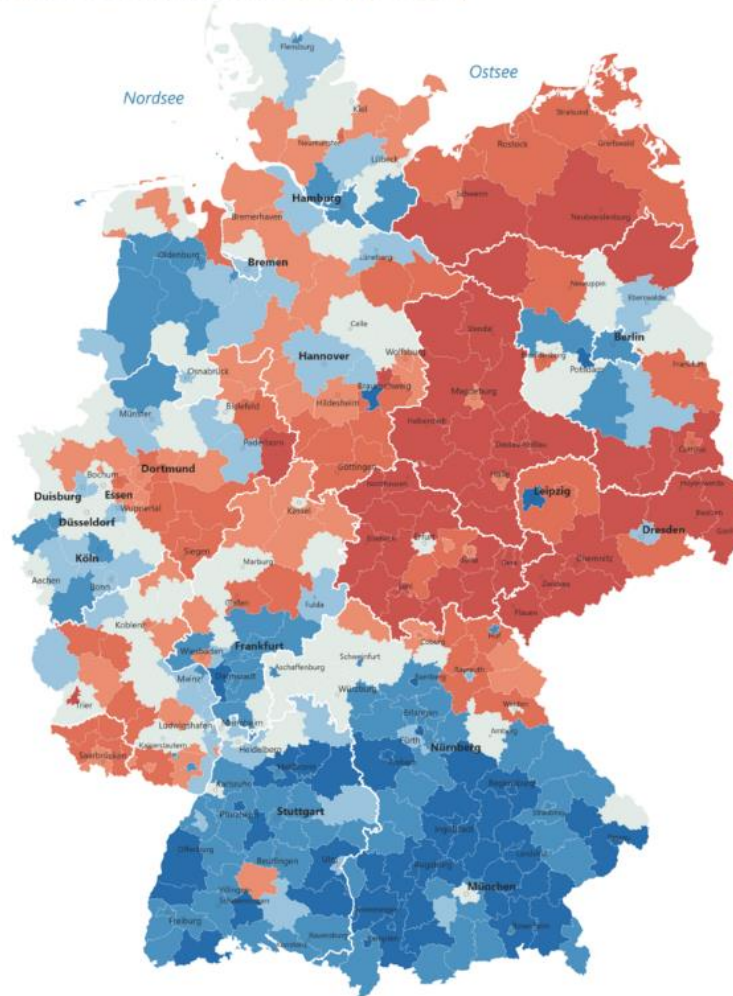
**oder zwischen städtischen
und ländlichen Räumen**

Bevölkerungsentwicklung in Stadt und Land

Bevölkerungsentwicklung 2020 bis 2040
in Landkreisen und kreisfreien Städten (in Prozent)

Zu- / Abnahme Bevölkerungszahl

- 6 und mehr
- 3 bis unter 6
- 1 bis unter 3
- 1 bis unter 1
- 3 bis unter -1
- 9 bis unter -3
- unter -9

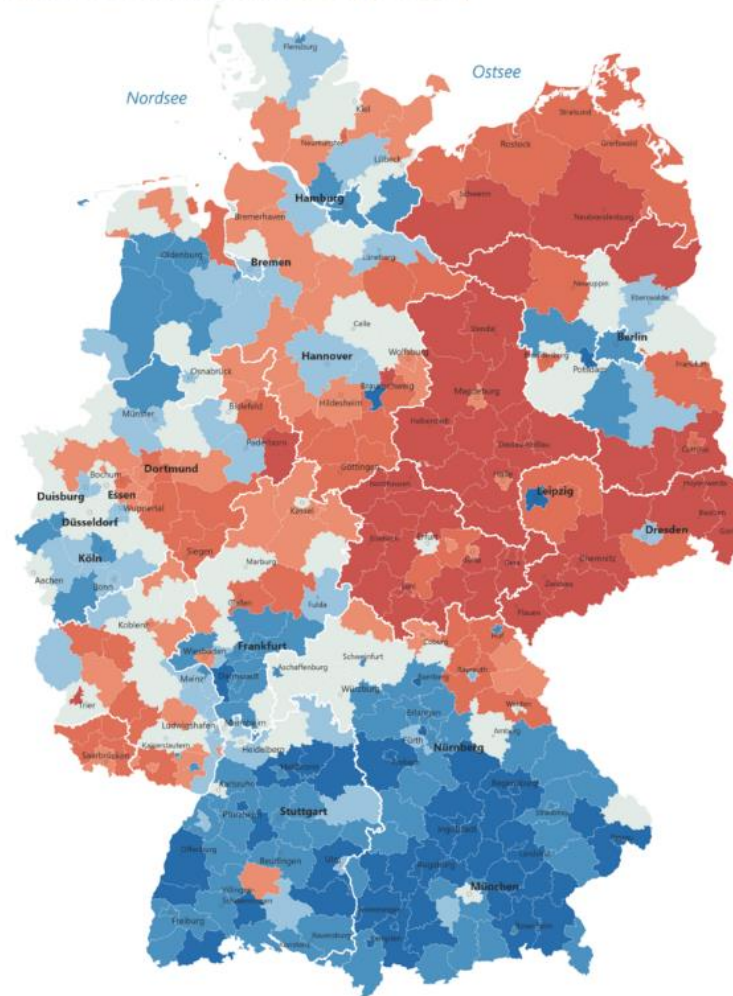
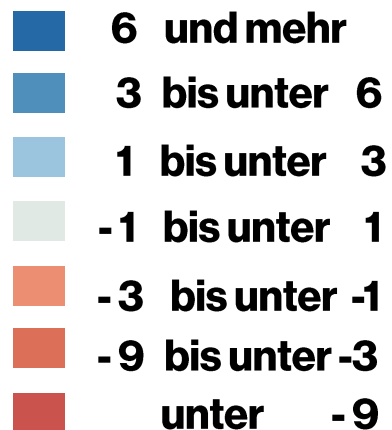


**Man kennt solche Raummuster,
weil auf dieser Ebene
flächendeckend demografische
Daten verfügbar sind.**

Bevölkerungsentwicklung in Stadt und Land

Bevölkerungsentwicklung 2020 bis 2040
in Landkreisen und kreisfreien Städten (in Prozent)

Zu- / Abnahme
Bevölkerungszahl

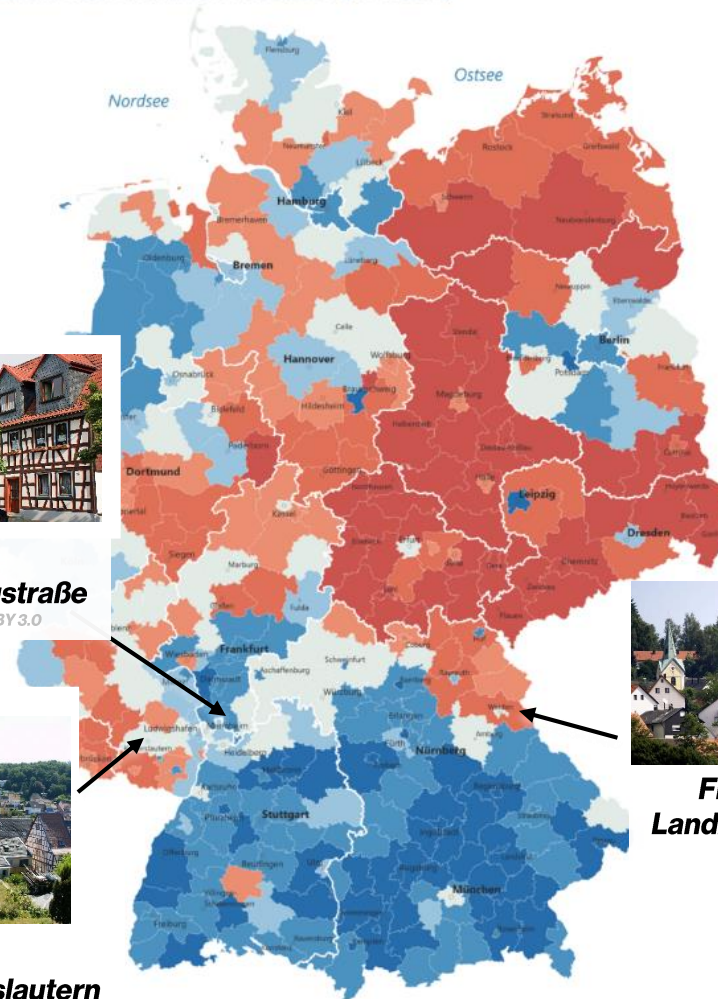


**Bevölkerungsentwicklung in
Gemeinden, z.B.
Einfamilienhausgebiete in
ländlichen Räumen, laufen
dagegen unter „dem Radar“**

Wo wenig Daten, da wenig Wissen

Bevölkerungsentwicklung in Stadt und Land

Bevölkerungsentwicklung 2020 bis 2040
in Landkreisen und kreisfreien Städten (in Prozent)



■ 3 bis unter 6



**Fürth,
Landkreis Bergstraße**
Rudolf Strickler, CC BY 3.0

■ -1 bis unter 1



**Otterberg
Landkreis Kaiserslautern**
Kogo, 2008, GFDL

**Bevölkerungsentwicklung in
Gemeinden, z.B.
Einfamilienhausgebiete in
ländlichen Räumen, laufen
dagegen unter „dem Radar“**

■ -9 bis unter -3



**Flossenbürg,
Landkreis Neustadt/
Waldnaab**
flossenbuerg.de

Siedlungsentwicklung in ländlichen Gemeinden - Fürth

Erst-
erwähnung
773



Flächen-
"Verbrauch"
v.a. in den
letzten 80
Jahren



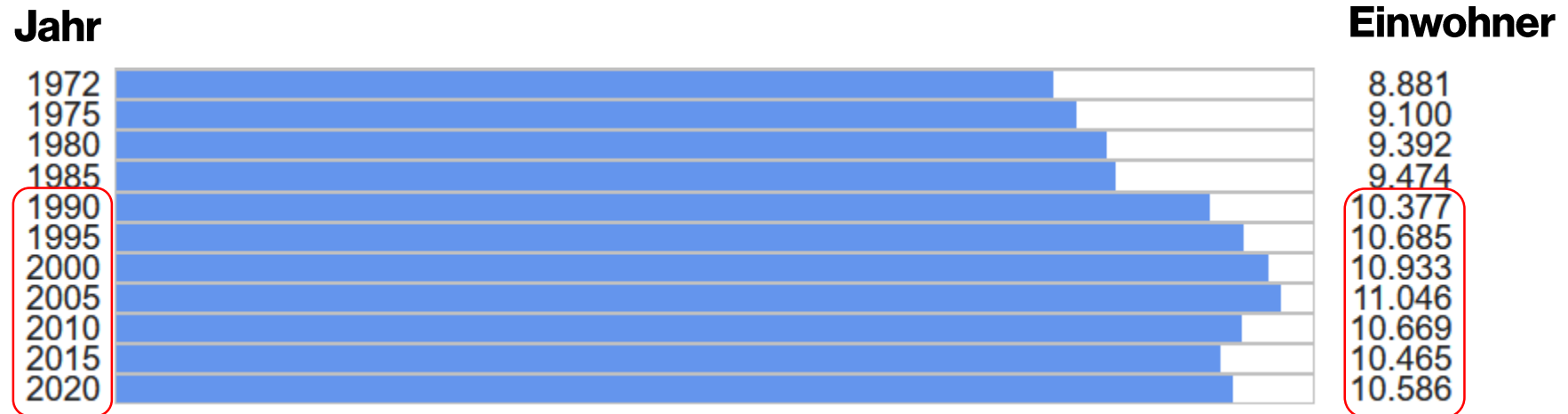
Bausubstanz v.a.
vor 1945



Bausubstanz v.a.
nach 1945

Starke Siedlungsanspruchnahme seit dem zweiten Weltkrieg in den alten Bundesländern die Regel

Siedlungsentwicklung in ländlichen Gemeinden - Fürth

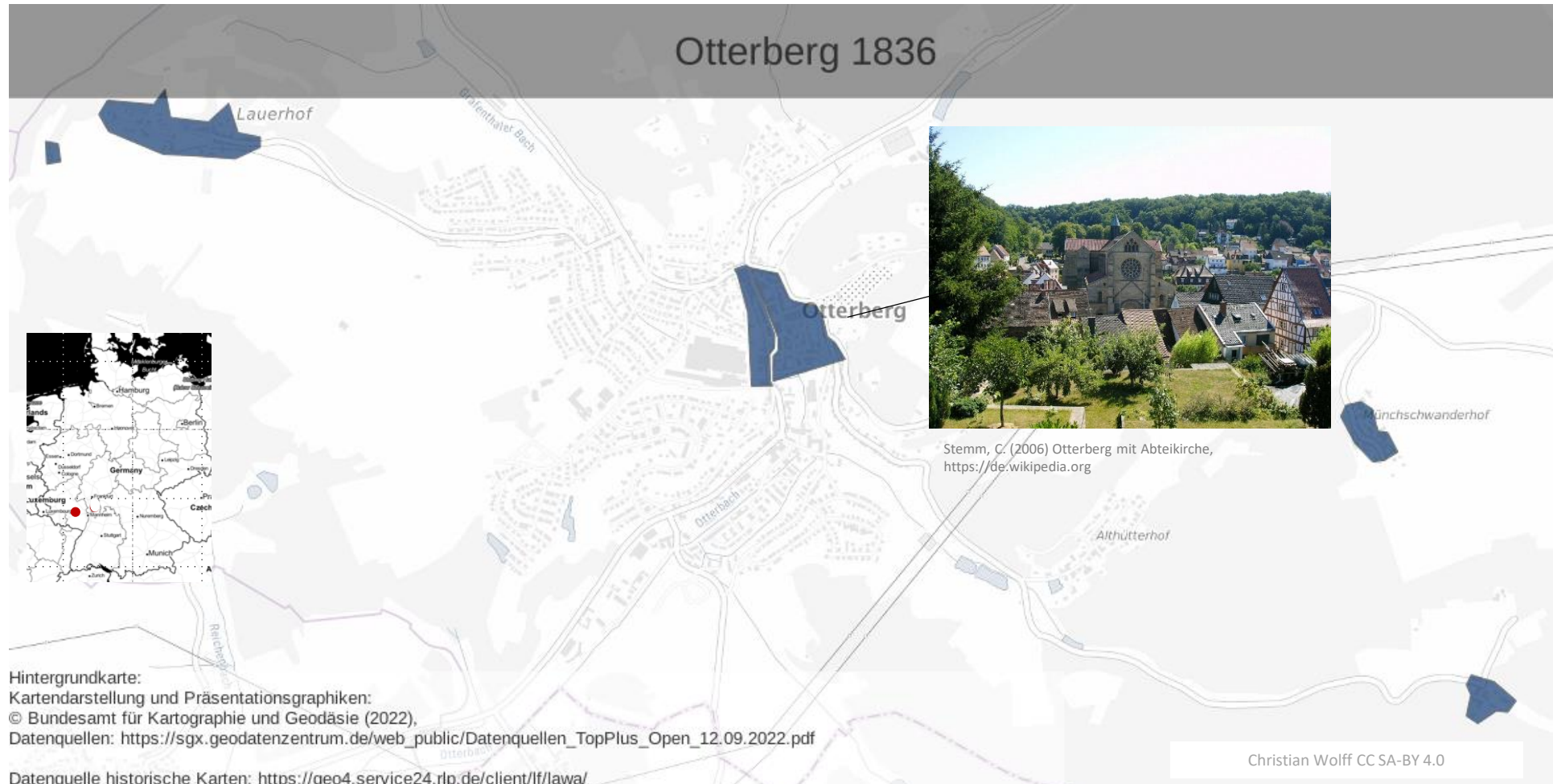


<https://de.wikipedia.org>

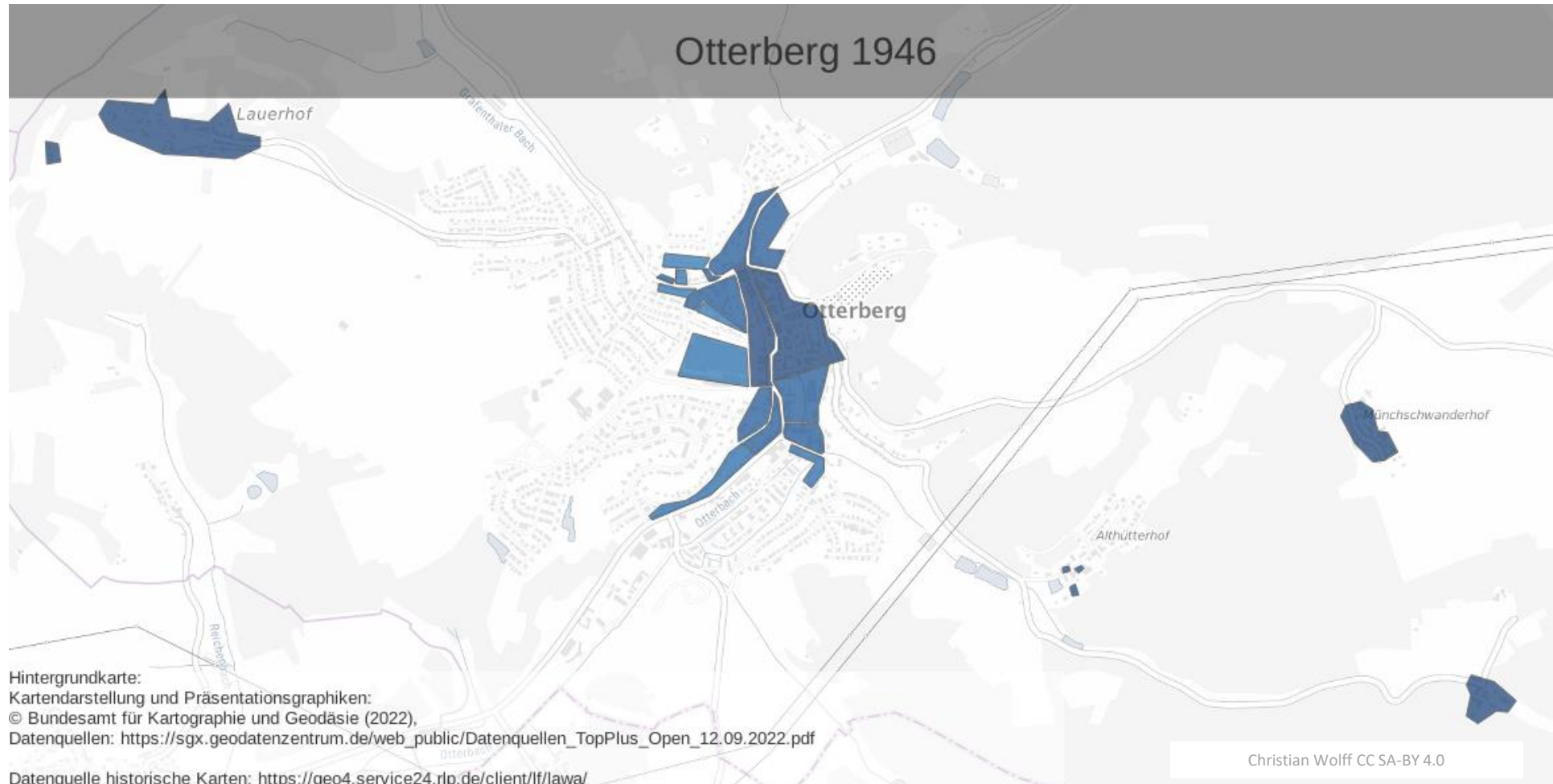
Weitere Quellen: LAGIS^[3]; 1972:^[34]; Hessisches Statistisches Informationssystem^[32]; Zensus 2011^[30]

Ab 1970 einschließlich der im Zuge der [Gebietsreform in Hessen](#) eingegliederten Orte.

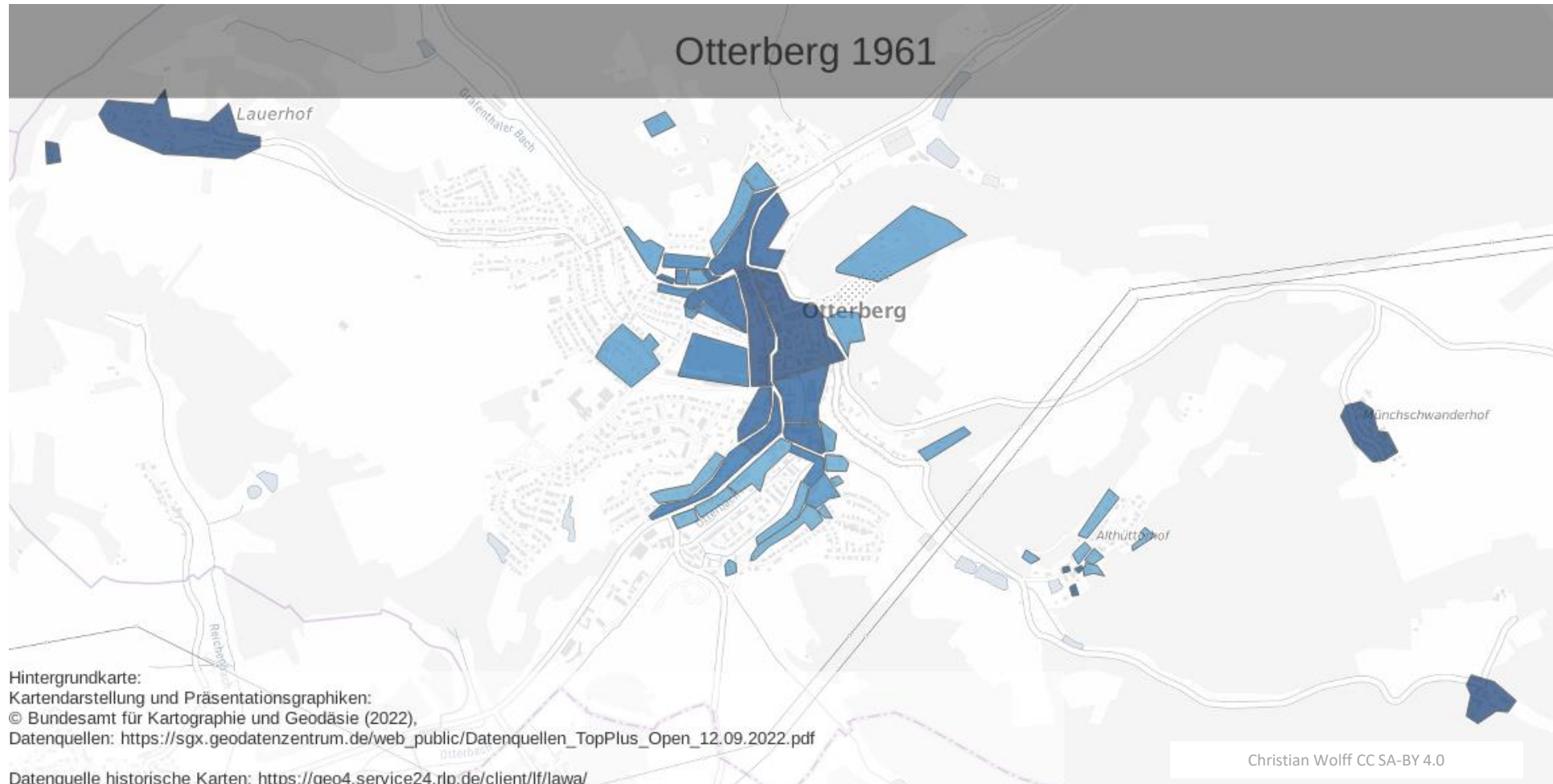
Siedlungsentwicklung in ländlichen Gemeinden - Otterberg



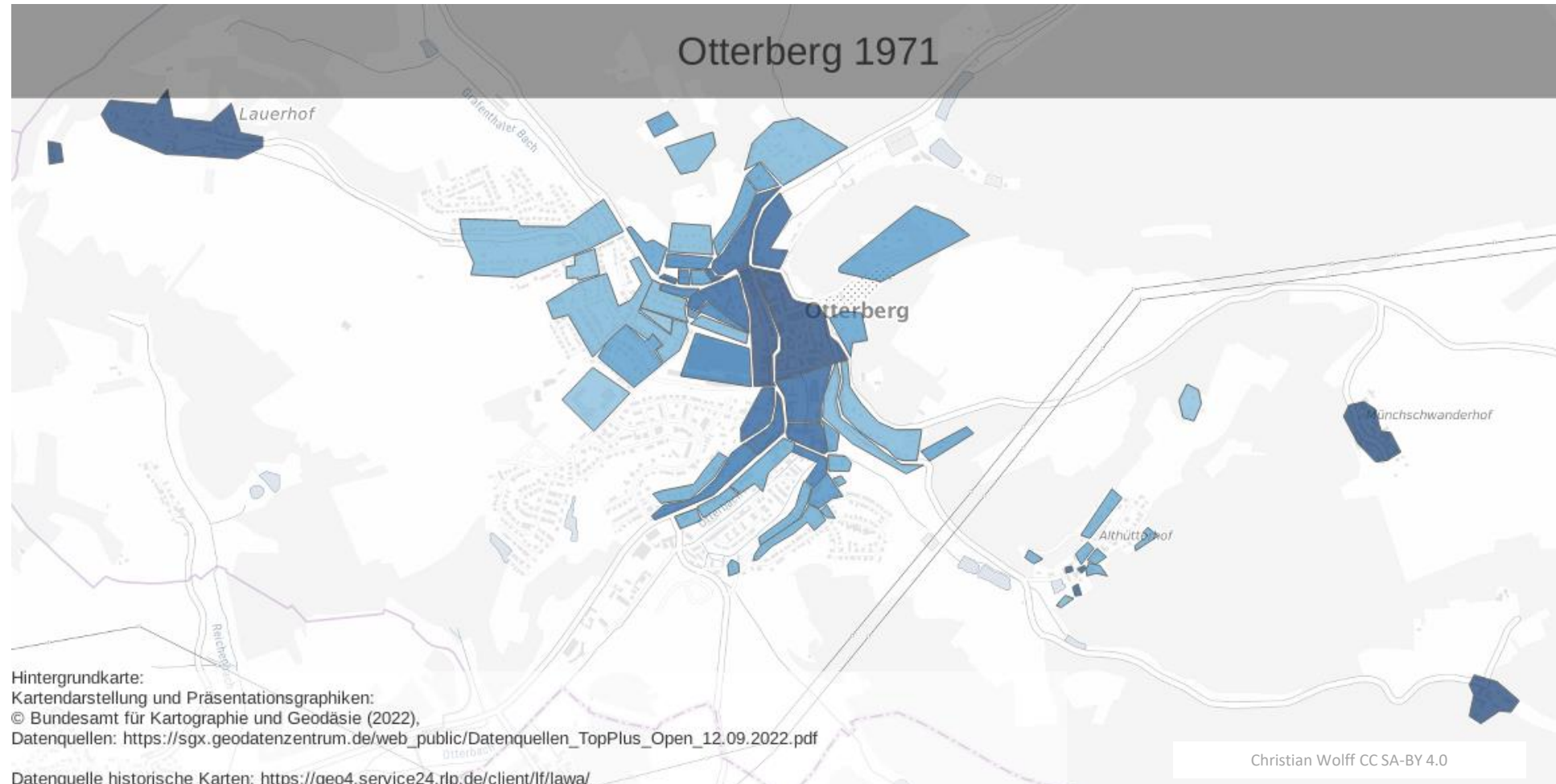
Siedlungsentwicklung in ländlichen Gemeinden - Otterberg



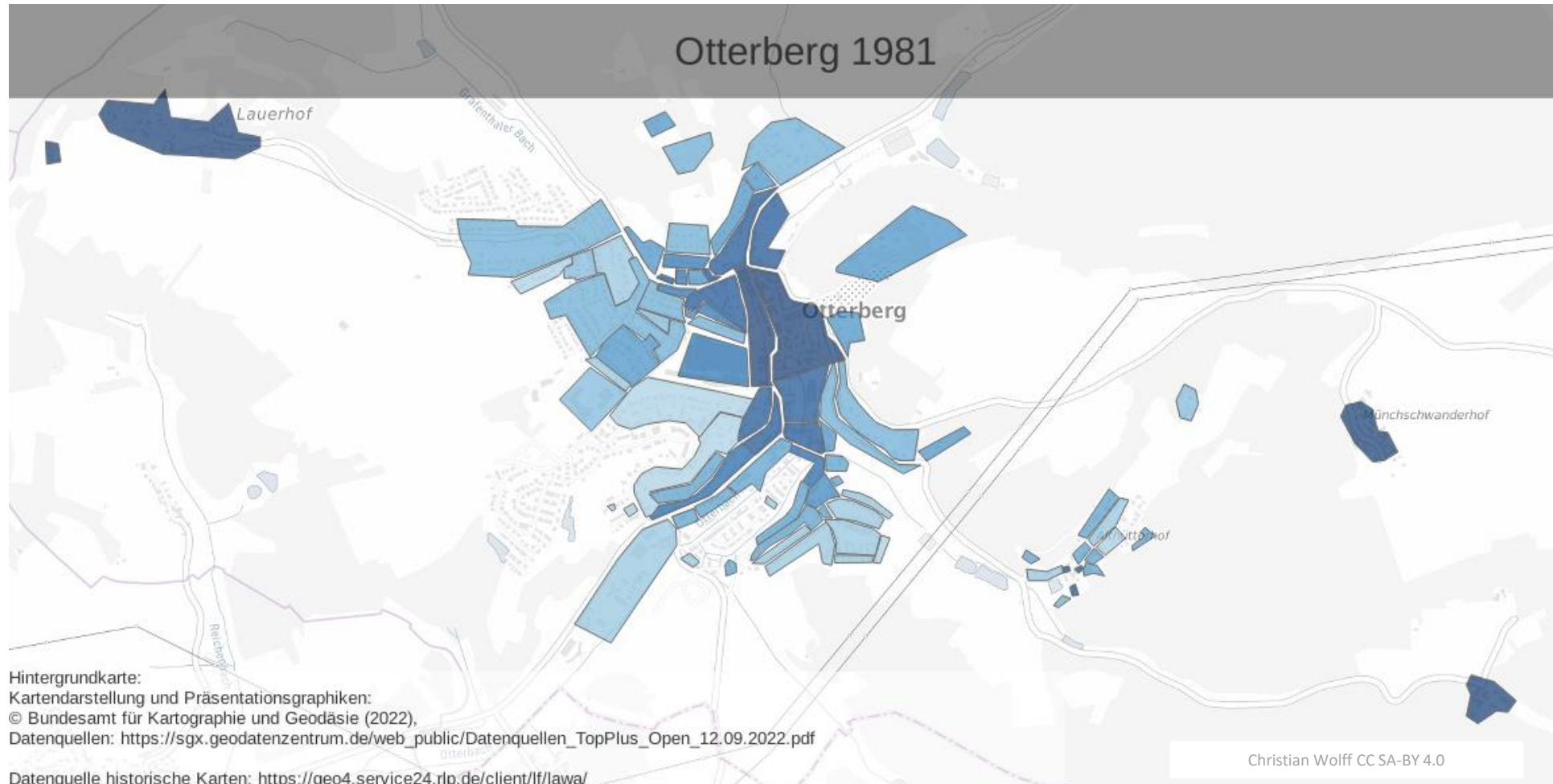
Siedlungsentwicklung in ländlichen Gemeinden - Otterberg



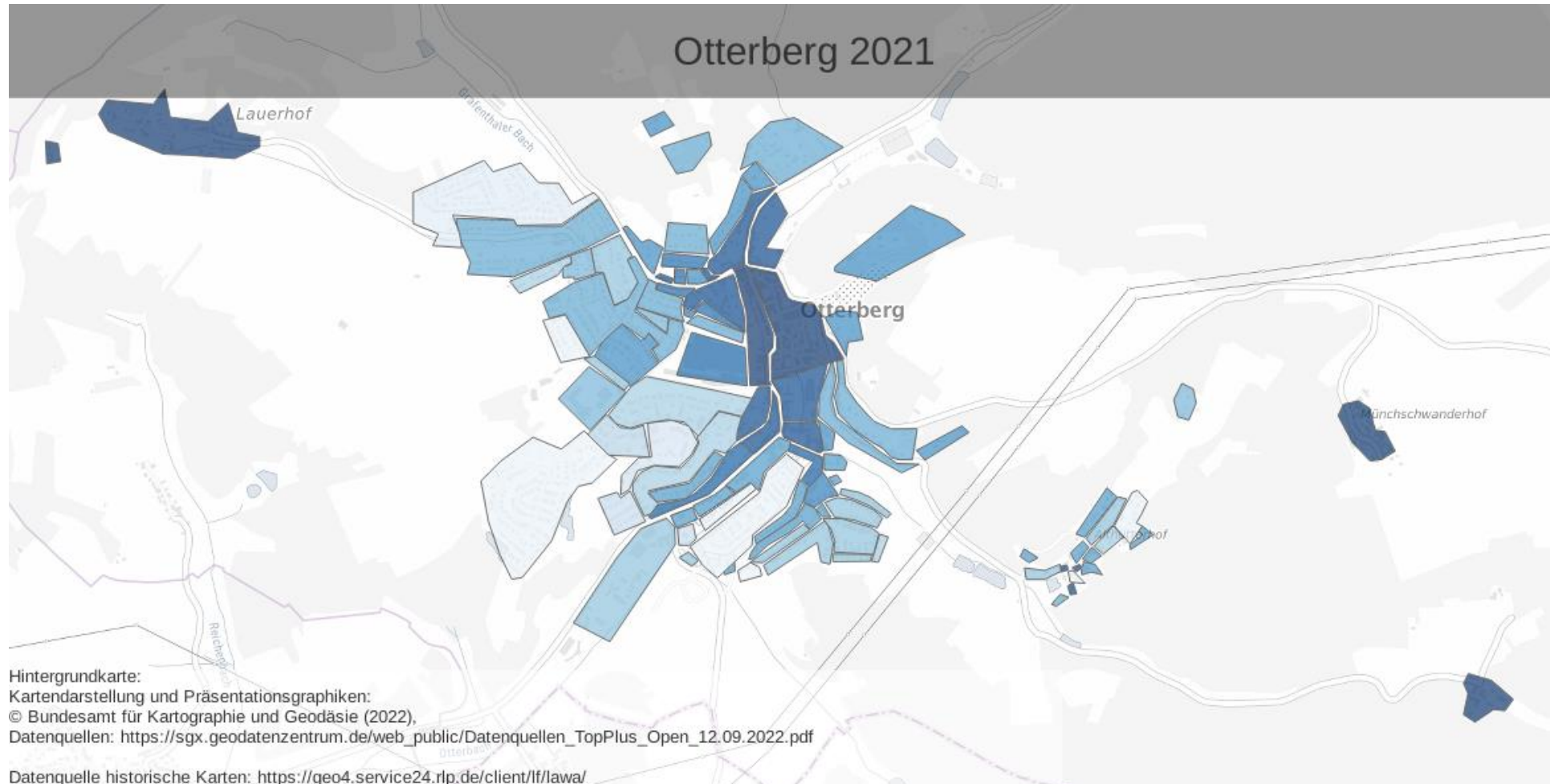
Siedlungsentwicklung in ländlichen Gemeinden - Otterberg



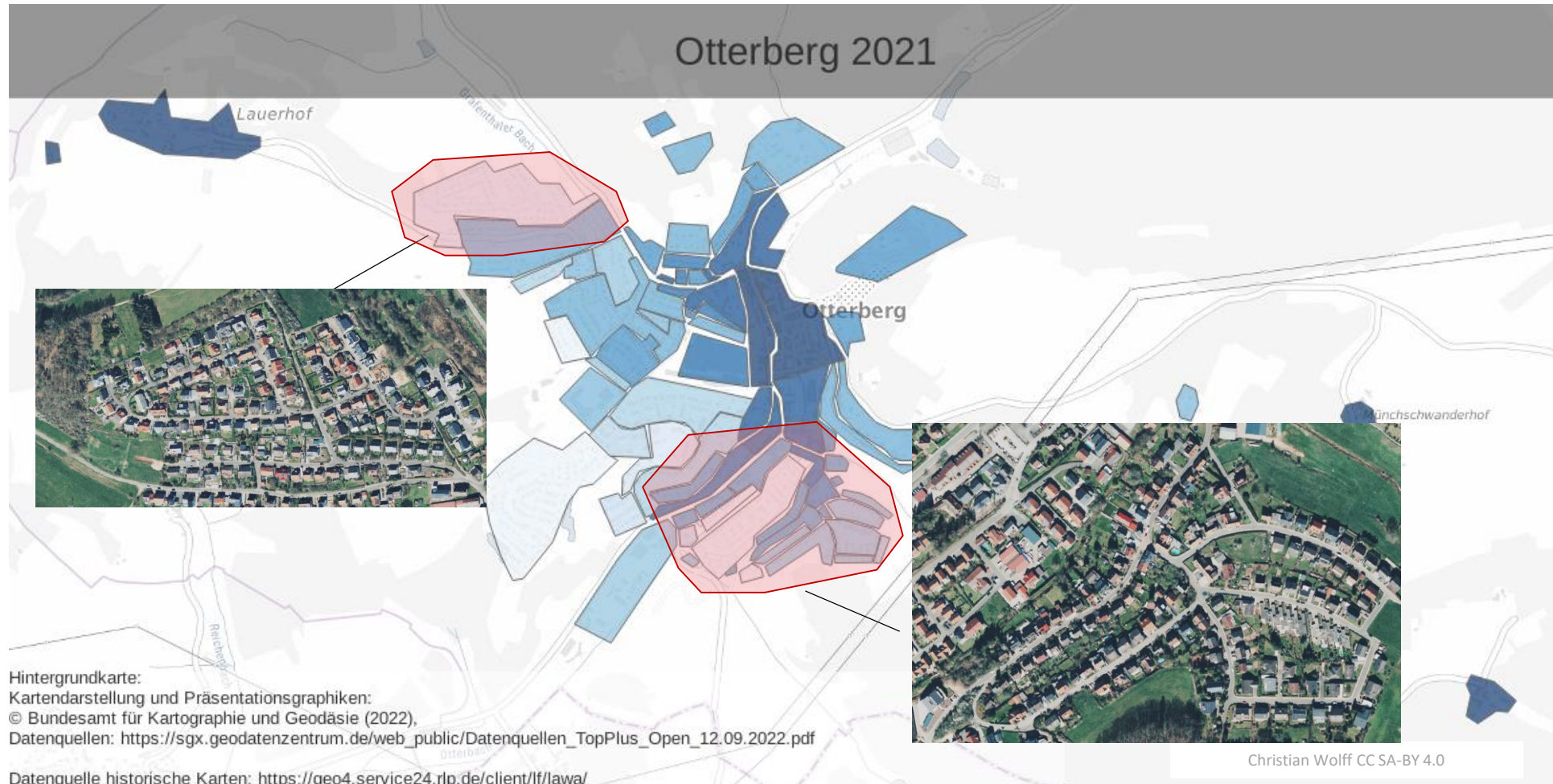
Siedlungsentwicklung in ländlichen Gemeinden - Otterberg



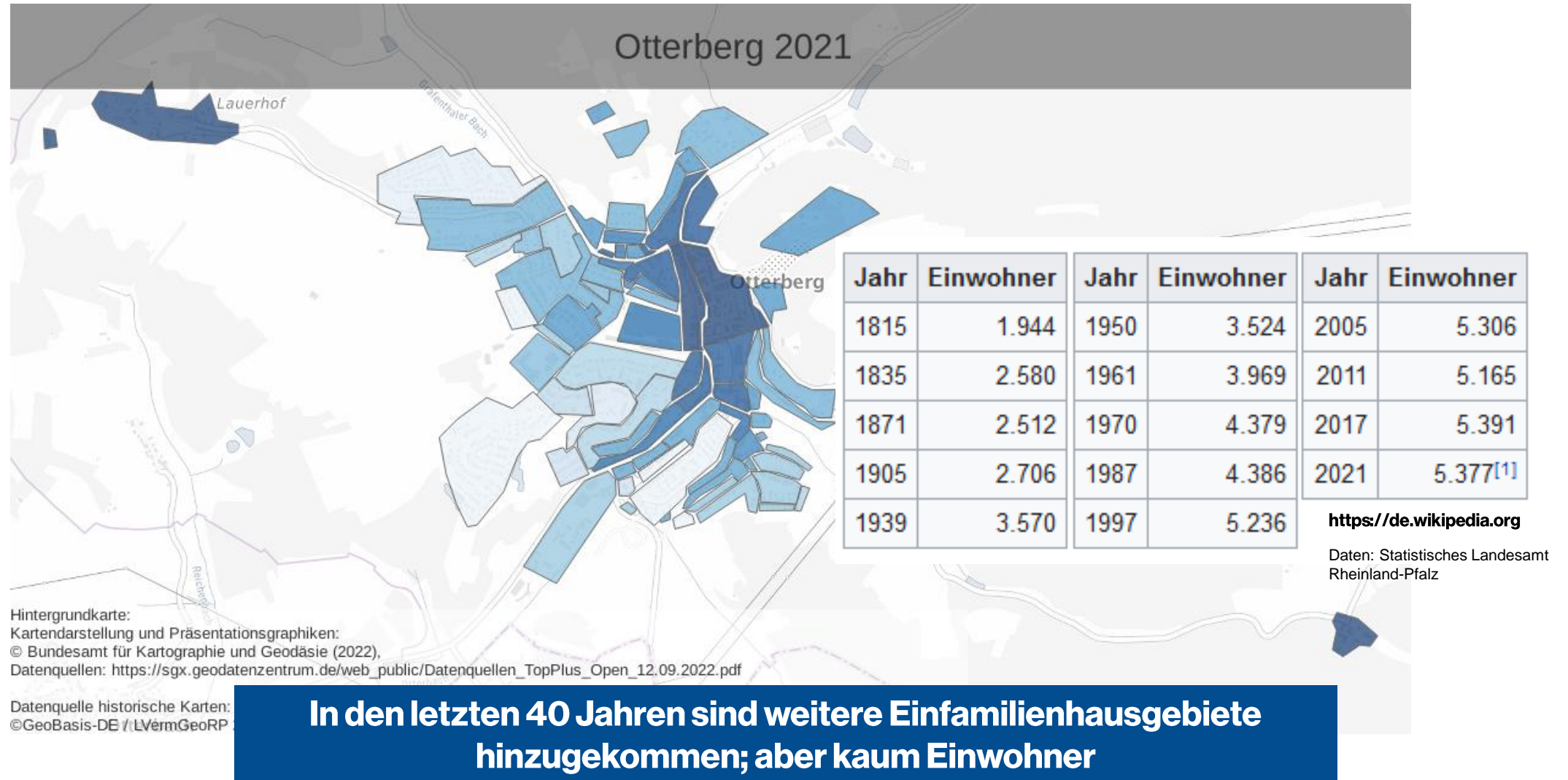
Siedlungsentwicklung in ländlichen Gemeinden - Otterberg



Siedlungsentwicklung in ländlichen Gemeinden - Otterberg



Siedlungsentwicklung in ländlichen Gemeinden - Otterberg

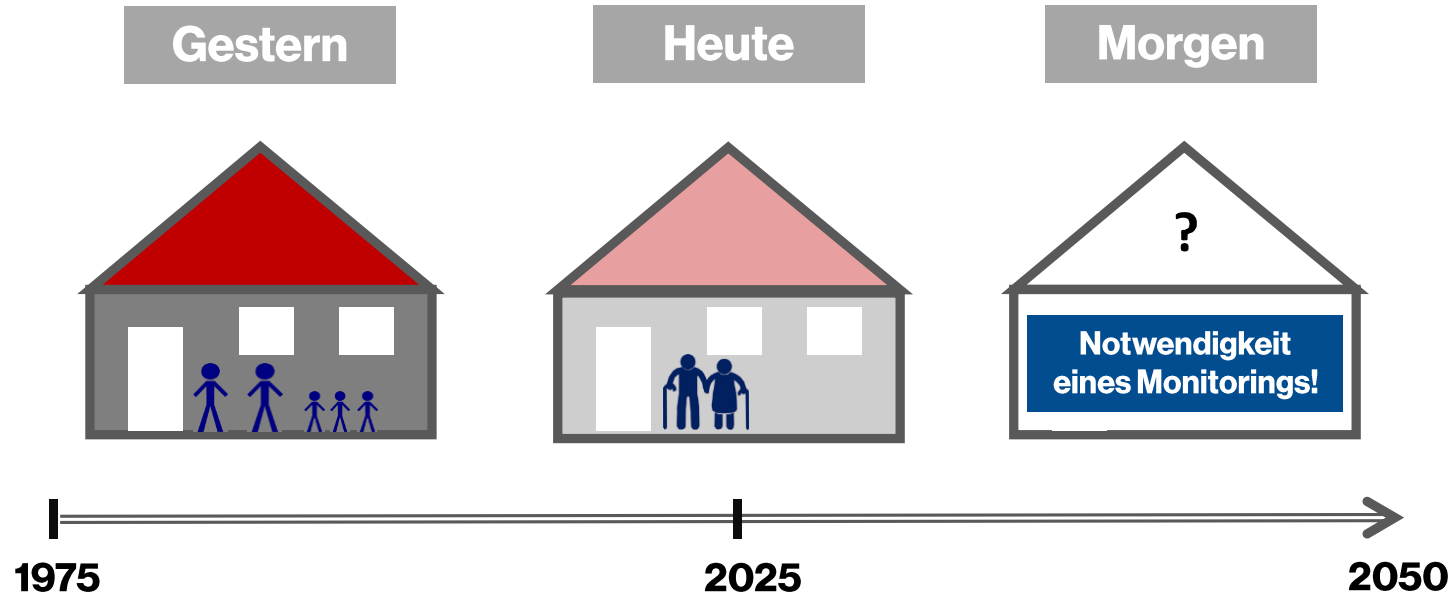


Siedlungsentwicklung in ländlichen Gemeinden – Was ist da los?

- **Offensichtlich geringere Bevölkerungsdichte in Beispielgemeinden: die Zahl der Gebäude ist gewachsen (anders als die der Bewohner)**
- **Aber welche Quartiere sind wie (und wovon eigentlich) betroffen? Welche Herausforderungen bestehen?**
- **Schlüssel zum Verständnis: Gebäude sind in ländlichen Räumen in großer Zahl Einfamilienhäuser**
- **Einfamilienhäuser altern und die Erbauer / Eigentümer mit, was zu demografischen Umbruchsituationen (Generationenwechsel) führt**

Generationenwechsel in Einfamilienhausgebieten

Ähnliche Altersstrukturen
im gesamten Wohngebiet



Schaffert 2011, verändert

Generationenwechsel:

Die Eltern (Eigentümer) bleiben so
lange möglich wohnen .

Erwachsene Kinder verlassen Haus

Problemdimension Mensch:

Versorgung der „Empty Nester“?
(Die vielen Baby-Boomer sind noch
nicht hochbetagt)

Problemdimension Immobilie:

Wohngebiete unterschiedlich
attraktiv, auch in ländlich-
peripheren Märkten

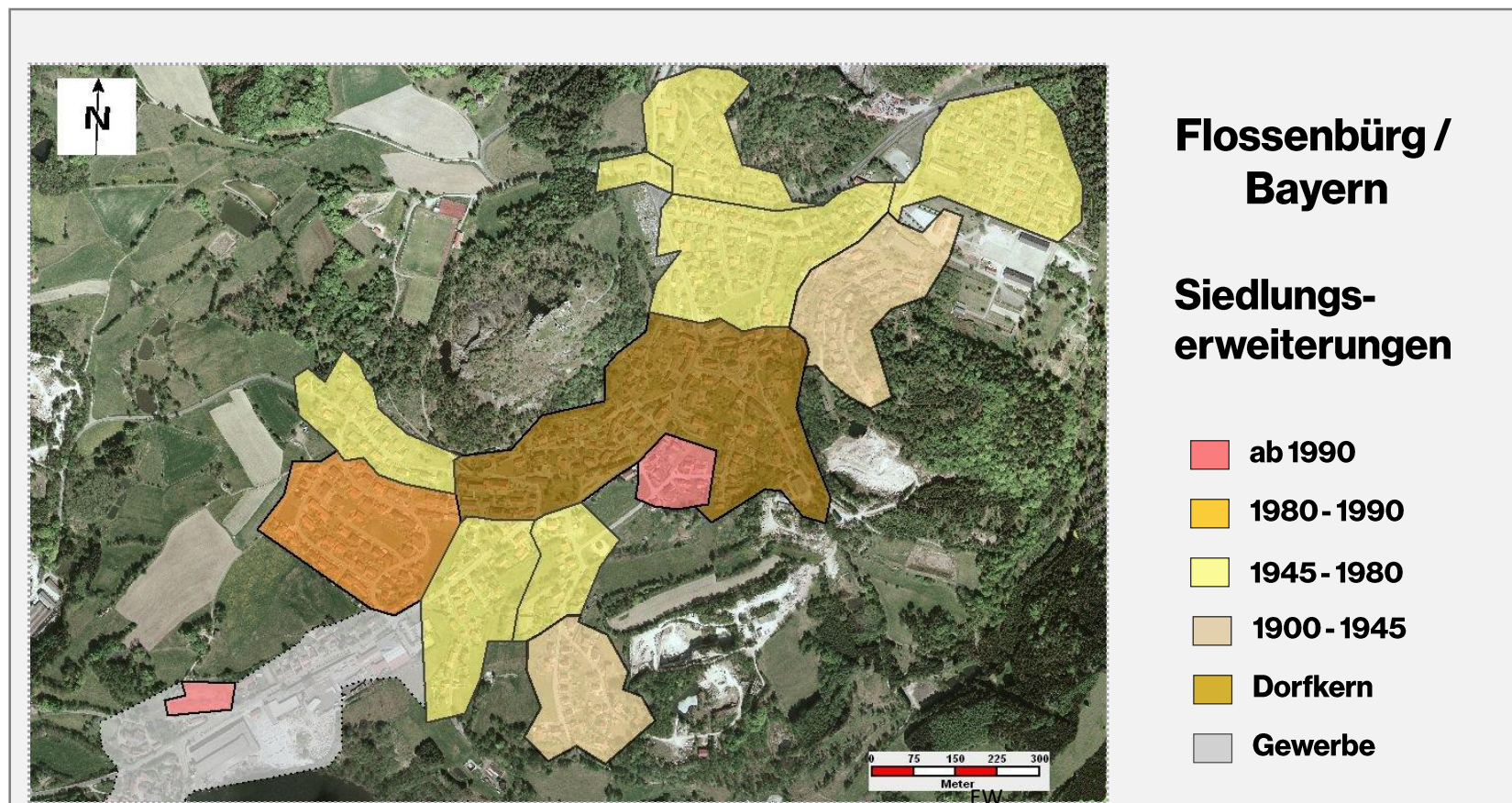
Informationsgrundlage für Generationenwechsel-Monitoring

- **Ziel:**
 - **Systematische (Indikatorengestützte), sich wiederholende Raubeobachtung innerörtlicher Prozesse und Situationen**
- **Themen:**
 - **Demographie ist zentral für die städtische oder regionale Planung (wann kommt es wo zum Umbruch, wo ist dieser abgeschlossen)**
 - **Lagequalitäten bestimmen Vermarktungschancen; Erreichbarkeiten von Versorgungseinrichtungen sind für die verbliebenen Senioren zentral**
 - **Besonderheiten ländlicher Kommunen (z.B. geringe Ressourcen) beachten**
 - **Räumliche & thematische Skalierbarkeit: von Adresse zu Quartier ... zu Landkreis (Geokodierung elementar)**

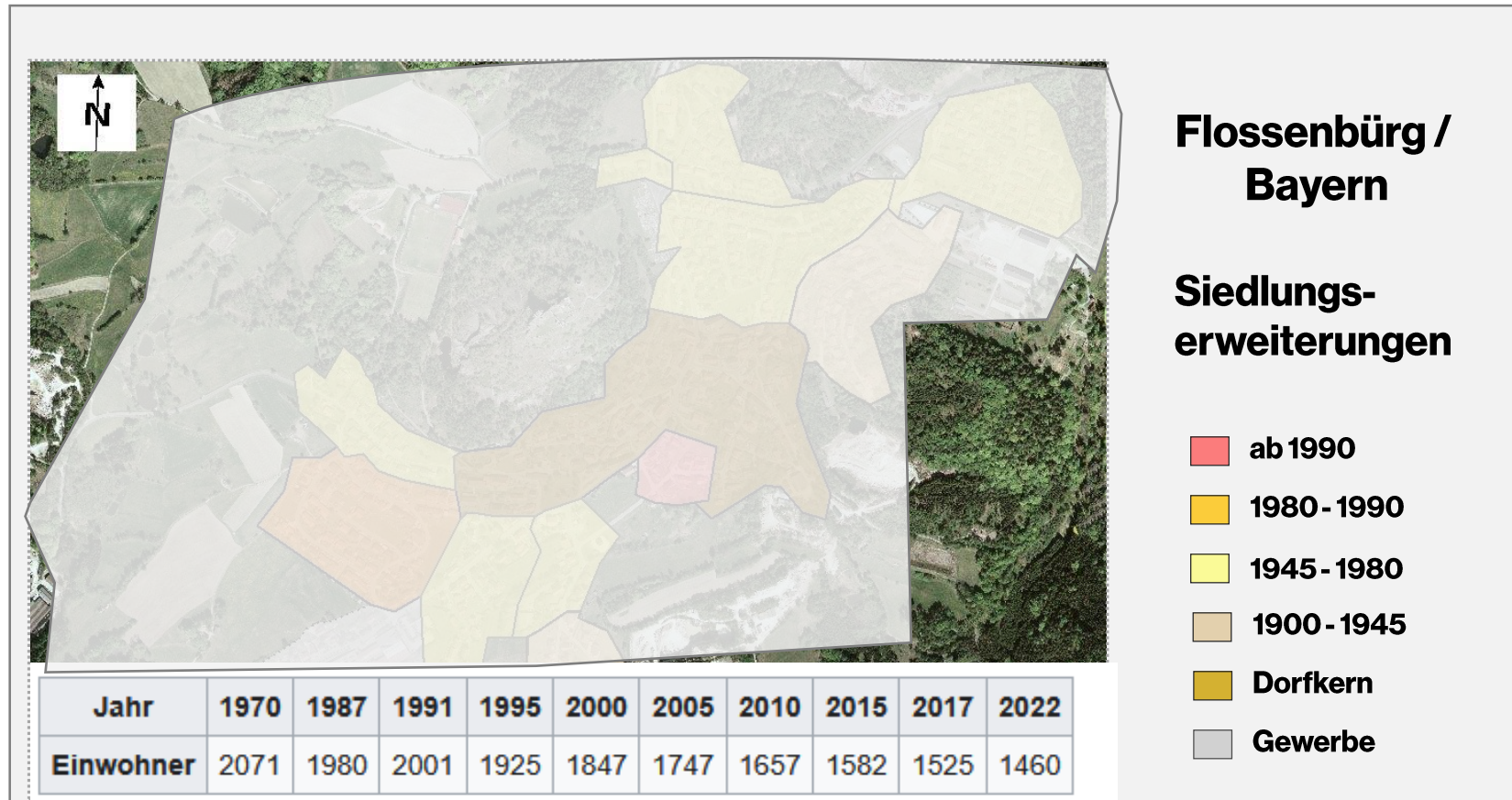
Informationsgrundlage für Generationenwechsel-Monitoring

- **Ziel:**
 - **Systematische (Indikatorengestützte), sich wiederholende Raubeobachtung innerörtlicher Prozesse und Situationen**
- **Themen:**
 - **Demographie ist zentral für die städtische oder regionale Planung (wann kommt es wo zum Umbruch, wo ist dieser abgeschlossen)**
 - Lagequalitäten bestimmen Vermarktungschancen; Erreichbarkeiten von Versorgungseinrichtungen sind für die verbliebenen Senioren zentral
 - Besonderheiten ländlicher Kommunen (z.B. geringe Ressourcen) beachten
 - Räumliche & thematische Skalierbarkeit: von Adresse zu Quartier ... zu Landkreis (Geokodierung elementar)

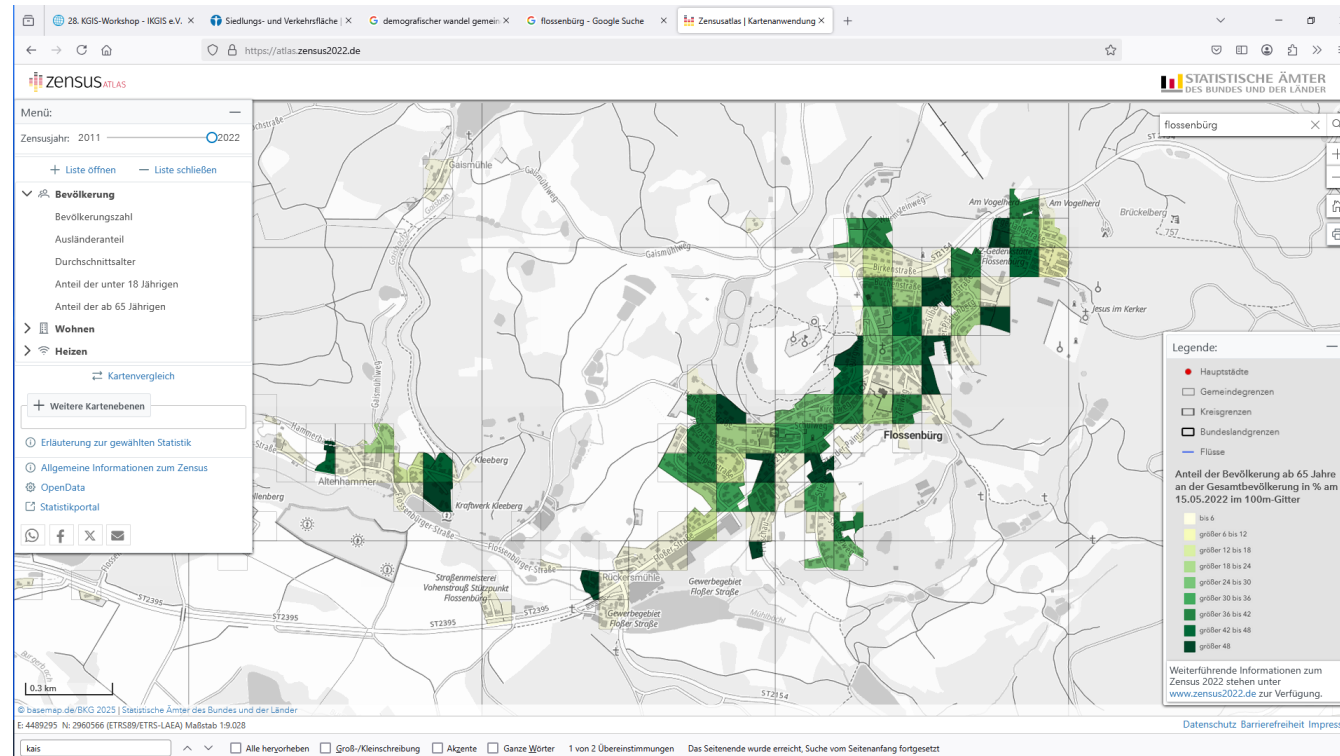
Demografiedaten – aber welche?



Demografiedaten – das Beispiel Flossenbürg



Demografiedaten – das Beispiel Flossenbürg



<https://atlas.zensus2022.de/>

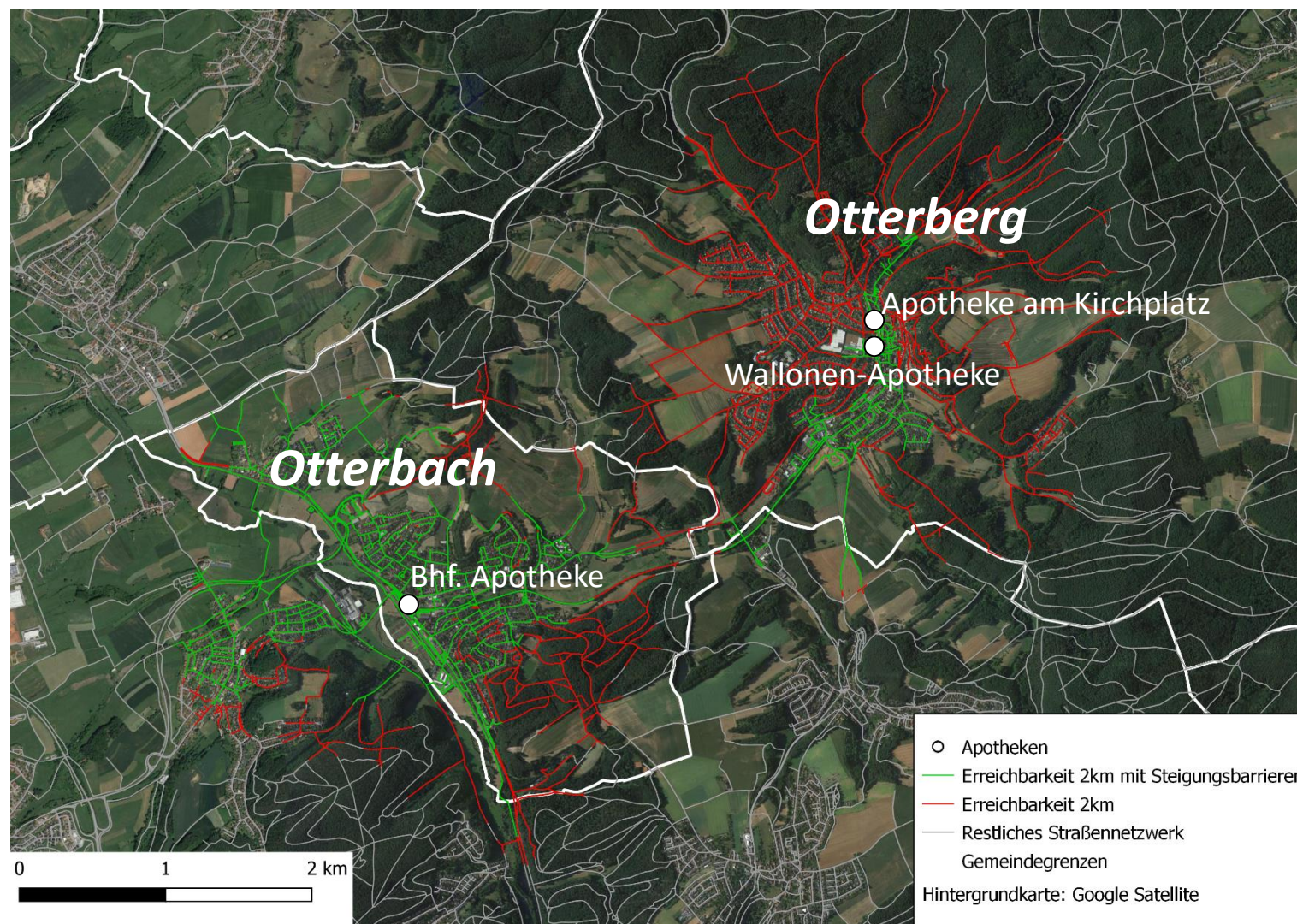
Bevölkerungsdaten aus dem Zensus 2011 und 2022

- **zeitliche Auflösung: Alle 10 Jahre (Umbruch im Quartier kann dynamischer verlaufen)**
- **Sachattribute: Für ganz Deutschland einheitlich, aber festgelegt (nicht auf Einfamilienhausmonitoring optimiert)**

Informationsgrundlage für Generationenwechsel-Monitoring

- **Ziel:**
 - **Systematische (Indikatorengestützte), sich wiederholende Raubeobachtung innerörtlicher Prozesse und Situationen**
- **Themen:**
 - Demographie ist zentral für die städtische oder regionale Planung (wann kommt es wo zum Umbruch, wo ist dieser abgeschlossen)
 - **Lagequalitäten bestimmen Vermarktungschancen; Erreichbarkeiten von Versorgungseinrichtungen sind für die verbliebenen Senioren zentral**
 - Besonderheiten ländlicher Kommunen (z.B. geringe Ressourcen) beachten
 - Räumliche & thematische Skalierbarkeit: von Adresse zu Quartier ... zu Landkreis (Geokodierung elementar)

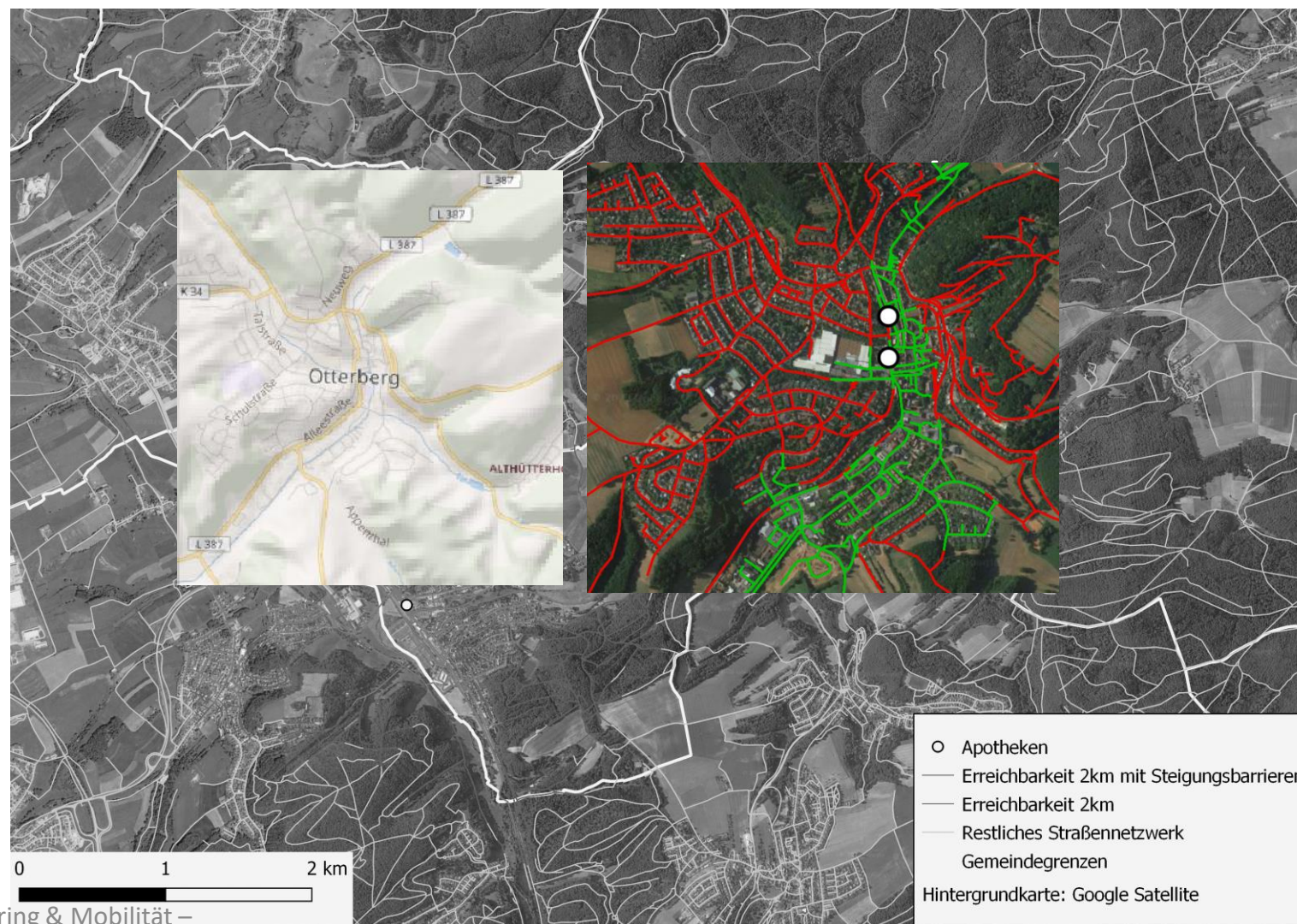
Erreichbarkeiten und Einfamilienhausgebiete



Konstantin Geist,
CC SA-BY 4.0

Straßendaten: @OpenStreetMap Contributors

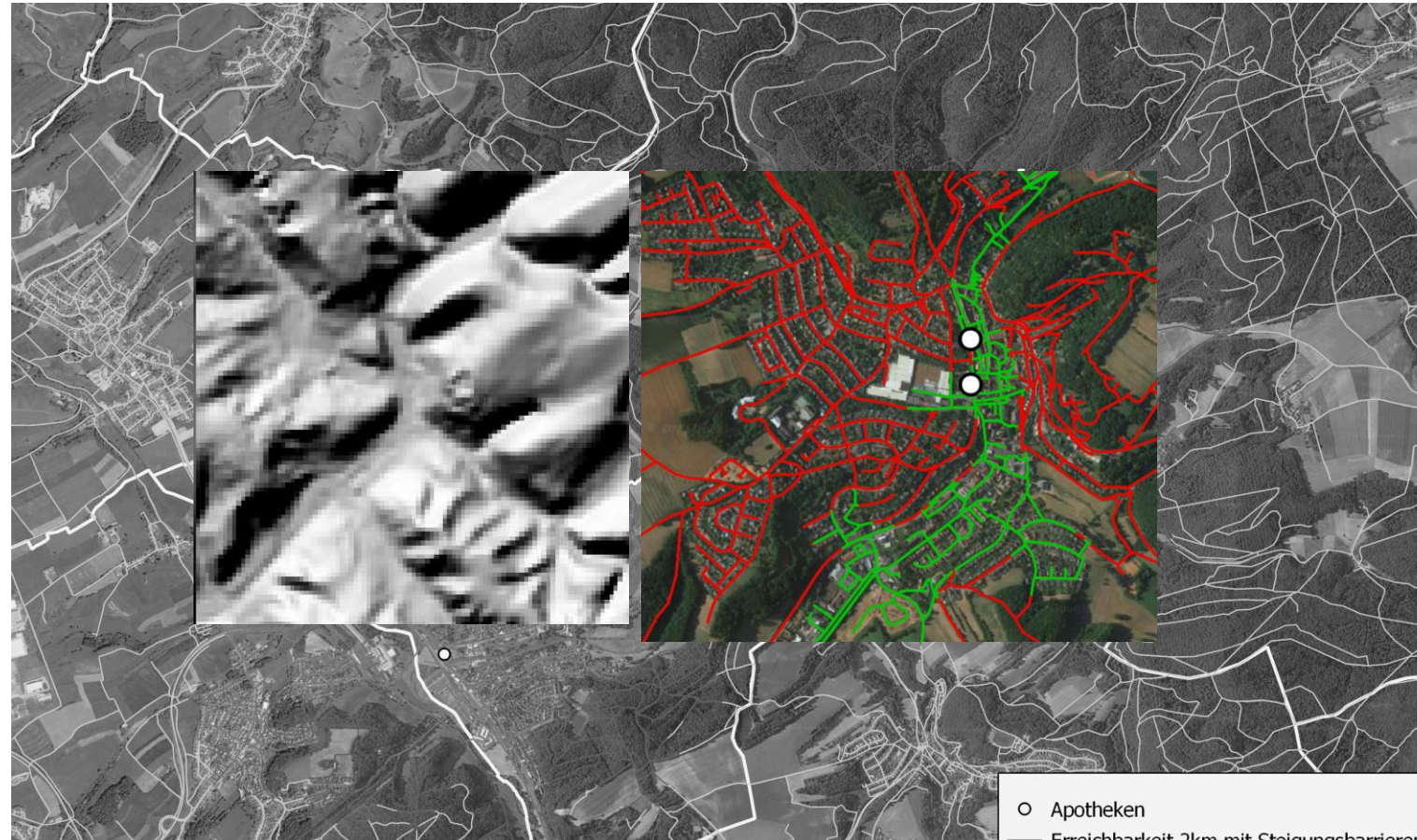
Erreichbarkeiten und Einfamilienhausgebiete



Konstantin Geist,
CC SA-BY 4.0

Straßendaten: @OpenStreetMap Contributors

Erreichbarkeiten und Einfamilienhausgebiete



Durch Beachtung der Steigung/Neigung ändert sich die Erreichbarkeit für mobilitätseingeschränkte Personen in Wohngebieten der örtlichen Peripherien

- Apotheken
- Erreichbarkeit 2km mit Steigungsbarrieren
- Erreichbarkeit 2km
- Restliches Straßennetzwerk
- Gemeindegrenzen
- Hintergrundkarte: Google Satellite

Konstantin Geist,
CC SA-BY 4.0

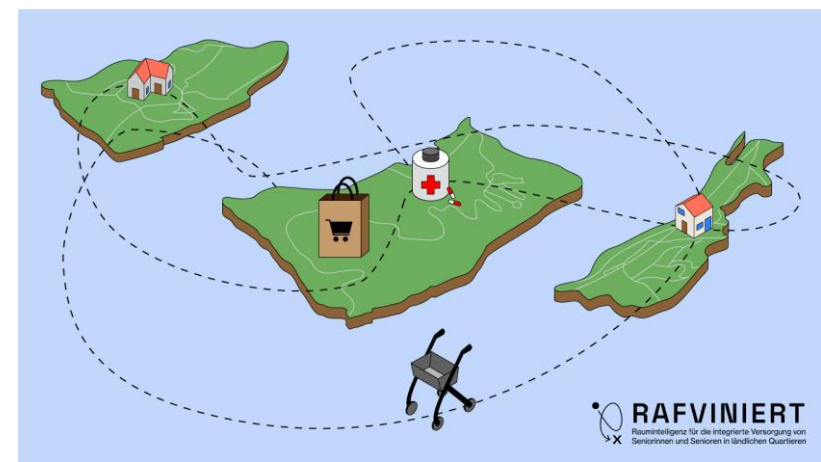
DGM LVermGeo RP
Straßendaten: @OpenStreetMap Contributors

Projekt RAFVNIERT Raumintelligenz für die integrierte Versorgung von Senioren in ländlichen Quartieren

01.04.2021 – 31.12.2024

Werkzeuge:

- **Monitoring**
(auf Basis kommunale Melderegister)
- **Erreichbarkeit**
(Beachtung von Barrieren)



www.i3mainz.hs-mainz.de/projekte/rafvniert

Das Projekt erlaubte die Beschäftigung mit dem Thema und die Entwicklung von Werkzeugen

gefördert durch:



Projektpartner:



Landkreistag
Rheinland-Pfalz



Literatur

Generationenwechsel, allgemein:

- **Adam, B., Aring, J., Berndgen-Kaiser, A., Hohn, U., Jochemsen, K., Kötter, T., ... & Zakrzewski, P. (2018). Ältere Einfamilienhausgebiete im Umbruch: Eine unterschätzte planerische Herausforderung - Zur Situation in Nordrhein-Westfalen.**
- **Berndgen-Kaiser, A., Köhler, T., Lorbek, M., & Wiechert, M. (2020). Land-management strategies and the detached housing stock in shrinking municipalities: evidence from Germany. Raumforschung und Raumordnung/Spatial Research and Planning, 78(2), 119-134.**

RAFVINIERT-Ergebnisse

- **Müller, H., Geist, K., Böhm, K., Schaffert (2025). Hochgenaue amtliche Höhendaten zur Berechnung der fußläufigen Erreichbarkeit für ältere Menschen, zfv – Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement 2/2025**
- **Schaffert, M. (2011). Szenariotechnik und GIS: ein Beitrag zur demographierobusten Planung in Kommunen. Techn. Univ. Darmstadt, Geodätisches Inst.**
- **Schaffert, M.; Böhm, K.; Neis, P. (2023). Einfamilienhausgebieten im Umbruch – Auf dem Weg zu einem Monitoring von alternden Quartieren, zfv – Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement**
- **Schaffert, M., Warch, D., & Müller, H. (2024). A planning support system for monitoring aging neighborhoods in Germany. Geomatics, 4(1), 66-80.**
- **Warch, D., Schaffert, M., Neis, P. (2025). Prototypische Implementierung eines kommunalen Monitorings von Einfamilienhausgebieten im demografischen Übergang. gisScience 4/2024**