

Wohnen bis der Hund stirbt. . .

Auftakt der „Demographietage 2009“: Immobilienmarkt steht vor neuen Herausforderungen

Von Achim Giersberg

Kreis Steinfurt. Wann ist der richtige Zeitpunkt, sich im Alter wohnungsmäßig zu verkleinern? „Wenn der Hund tot ist und die Kinder aus dem Haus“, gab Dr. Dirk Heuwinkel, Referatsleiter beim Landkreis Osnabrück, eine Antwort, die die Mehrzahl der Bürger im Kreis wohl nicht überzeugen wird. Denn die wollen zu mehr als 90 Prozent auf „der eigenen Scholle“ alt werden und eben nicht umziehen, wie Kerstin Jochimsen, Referentin der Wohnbauförderungsanstalt NRW, wusste. Die Frage nach dem Wann des Einstiegs in ein altersgerechtes Wohnen war nur eine von vielen, die am Dienstagabend im großen Sitzungssaal des Steinfurter Kreishauses diskutiert wurde. „Wohnungsmärkte im demografischen Wandel“ hieß das The-

„Ein steigendes Angebot von Ein- und Zweifamilienhäusern wird zu einer Schiefelage auf dem Markt führen.“

Kerstin Jochimsen

ma, mit dem der Kreis seine „Demographietage 2009“ eröffnete. Wohnen müsse schließlich jeder, deshalb sei das Thema ein ganz zentrales, hatte Landrat Thomas Kubendorff den Abend eingeleitet und unter anderem die Frage aufgeworfen, ob das Eigenheim tatsächlich weiterhin ein fester Bestandteil der finanziellen Alterssicherung sein könne, oder ob infolge der schrumpfenden Bevölkerung nicht ein Übergang von Wohnraum und damit ein starker Preisverfall drohe.

Tatsächlich, so die erste Referentin Kerstin Jochimsen, sei eine „gewisse Schiefelage“ durch ein steigendes Angebot von Ein- und Zweifamilienhäusern zu erwarten. Noch, so Jochimsen, sei das Preisniveau für Immobilien im Kreis relativ stabil, die Baulandpreise stiegen sogar noch leicht an, vor allem in den bevorzugten Orten Groven, Emsdetten und Rhine. Im Vergleich der Jahre 2005 und 2008 seien aber auch schon Preiseinbrüche zu beobachten, etwa in Ibbenbüren, Lengerich oder Steinfurt. Bei einem geschätzten Bevölkerungsrückgang von 0,6 Prozent bis 2030 (NRW: -3,7 Prozent) würden verstärkt Bestandsimmobilien auf den



Eine Expertenrunde diskutierte unter Leitung von Moderatorin Elke Frauns die „Herausforderung Wohnen“. Foto: Achim Giersberg

Markt kommen. Gefragt sei eine „intelligente Strategie“, man könne nicht immer neue Wohngebiete ausweisen, wenn genug Wohnungen leer stehen. An einen Stopp bei der Ausweisung neuer Wohnbauflächen „wagt sich aber keiner an.“ Dabei sei die Frage, ob es überhaupt noch gelinge, Neubaugebiete zu vermarkten.

„Wir müssen Altbaugebiete für junge Familien attraktiv machen.“

Dirk Heuwinkel

Dirk Heuwinkel verallgemeinerte in seinem Impulsreferat persönliche Erfahrungen: Nach dem Auszug der

Kinder sei das Haus zu groß, der Garten werde zur Last. . . Altbaugebiete für junge Familien attraktiv zu machen sei das Gebot der Stunde. Gleichzeitig müssten natürlich mehr altersgerechte Wohnungen angeboten werden.

Das Problem dabei: Eigentümer erhalten für ihr altes Einfamilienhaus meistens einen viel geringeren Erlös als erhofft. „Die neue 2,5-Zimmer-Wohnung hätte mehr gekostet, als ich für mein Haus mit 650 qm Garten bekommen hätte.“ schilderte ein Mann im Publi-

kum seine Erfahrung, die die anschließende Diskussionsrunde bestätigte.

Dem Wohnen im Alter werde zu viel Aufmerksamkeit gewidmet, meinte Helmut Kockmann von der Volksbank Nordmünsterland. Junge Familien dagegen fänden kaum noch Angebote und der Mietwohnungsbau sei praktisch tot. Künftig werde es mehr Mobilität und Flexibilität im Wohnmarkt geben müssen – Stichwort „Lebensabschnittswohnung.“

Von noch guten Geschäften berichtete Gerhard Hendrikson von der LBS Steinfurt. Weil Neubauten viel zu teuer seien, fragten junge Familien derzeit verstärkt Altbauten nach, die dann sukzessive renoviert würden. Dass die Zahl der Haushalte noch wachse konstatierte Martin Varwick vom gleichnamigen Architekturbüro. Die Wohnungswirtschaft müsse sich differenzierender den Wünschen anpassen: „Der Bedarf ist da, er muss nur besser umgesetzt werden.“ Altersgerechtes Wohnen und Energiesparen müssten stärker kombiniert werden, und „eiche und altersgerecht wohnen, das passt sehr wohl zusammen.“ Albert Sahle von der Sahle Baubetreuung GmbH betonte den Wert zentraler Lagen. Senioren zögen

sich verstärkt in die Innenstädte zurück, wo die Infrastruktur ihren Bedürfnissen entspreche und wo es Versorgungssicherheit gebe.

Mehr Mietwohnungen für Senioren war eine Forderung aus dem Publikum; ebenso wurden bezahlbare Dienstleistungen rund um Haus und Garten gewünscht – sogar die Frage, ob Kommunen solche Dienstleistungen subventionieren sollten, wurde aufgeworfen. Dass B-Pläne mehr Spielräume erlauben sollten war eine andere Anregung: „Baugebiete werden nach dem

Reissbrett, nicht nach der Himmelsrichtung geplant.“ Landrat Kubendorff: „Ich habe viel mitgenommen und mitgeschrieben!“ formulierte zum Schluss seinen Traum von der „perfekten Dienstleistung“: „Sechs Wochen Urlaub auf Mallorca machen und in der Zwischenzeit bauen die Handwerker ganz selbstständig die Wohnung altersgerecht um.“

Heute enden um 19 Uhr im Steinfurter Kreishaus die Demographietage des Kreises mit dem Thema „Mobil bis ins hohe Alter“.

Zum Thema

Wohnungsmarkt und Demographie

- Es gibt eine Zunahme der Zweipersonenhaushalte und eine Abnahme der Vier- und Mehr-Personenhaushalte.
- Die Wohnfläche pro Kopf wächst.
- Die klassische Wohnform im Kreis ist mit 70 Prozent konstant das Einfamilienhaus.
- Nur sechs Prozent der Wohngebäude haben mehr als zwei Wohnungen.
- Die durchschnittliche Wohnungsgröße hat sich von 1995 (158 qm) bis

- 2007 (164 qm) vergrößert, bei weniger Personen.
- Die Anzahl der Baugenehmigungen geht zurück.
- Der Wohnungsmarkt der Zukunft wird durch ein quantitatives Übergang bei gleichzeitigen qualitativen Mangel gekennzeichnet sein.
- Die Immobilienpreise werden sich verschlechtern.
- Der Leerstand vor allem in den historischen Dorf- und Ortskernen wird zunehmen.