

Immobilien



Oma ihr klein Häuschen bleibt immer öfter leer.

Foto: Stadt Cuxhaven

Wohnlotsen am Wattenmeer

Schon in wenigen Jahren könnte in Cuxhaven jedes vierte Haus leer stehen. Jetzt versucht die Stadt an der Nordsee gegenzusteuern.

Von Rainer Müller

Papier eines der charakteristischen kleinen Cuxhavener Siedlungshäuschen: Nutzfläche 80 bis 100 Quadratmeter. Im Erdgeschoss die kleine dunkle Küche, Esszimmer, Wohnzimmer und sogar ein Badezimmer. Im Obergeschoss ein überdimensioniertes Elternschlafzimmer und ein kleines Schlafzimmer für die Kinder. Dazu vielleicht ein Gästeklo und eine Abstellkammer. „Das war’s.“ Flägel kennt diesen Bautyp in- und auswendig. Seit einigen Jahren bearbeitet er vor allem Umbauprojekte und Sanierungen. „Die wirtschaftliche und strukturelle Situation ist hier in Cuxhaven so, dass im Wohnungsbereich kaum noch neu gebaut wird.“ Wozu auch?

Cuxhaven ist kein Extremfall. Arbeitslosigkeit und Abwanderung sind im Ruhrgebiet oder den ostdeutschen Ländern wesentlich stärker ausgeprägt. Was Cuxhaven von anderen Mittelstädten unterscheidet: Seine Bevölkerung ist bereits heute so alt, wie das für Deutschland in 30 Jahren erwartet wird. Cuxhaven ist in Zukunft überall.

Cuxhaven besteht zum Großteil aus Einfamilienhäusern

Was Cuxhaven außerdem von anderen Städten unterscheidet, ist die stadtprägende Dimension der Einfamilienhausgebiete und die Genauigkeit, mit der diese im Rahmen von „ExWoSt“ auch kleinräumig unter die Lupe genommen wurden. Auf präzise 2145 wurde der „Angebotsüberhang“ an Häusern im Jahr 2030 prognostiziert, von denen sich 1162 in Stadtrandlagen wie Altenwalde befinden. „Die Ergebnisse ermöglichen uns zielgerichtetes Gegensteuern“, sagt Tanja Gohrbandt. Erste Maßnahmen wurden entwickelt, um die zunehmend problematischen Objekte an die veränderten Marktanforderungen anzupassen. „Aktivierung von Bestandsimmobilien“ nennen das die städtischen Planer.

Anfang Juni wurde das Projekt „Cuxhavener Wohnlotsen“ gestartet, eine lokale Partnerschaft von Vertretern der Stadt, Maklern, Architekten, Handwerkskammer und der örtlichen Sparkasse. Für Bürgermeister Bernd Jötte sollen die Wohnlotsen dazu beitragen, „Menschen dahin zu locken, wo sie das finden, was sie suchen, wenn es um das Wohnen in der Stadt geht“. Bedarf und Nachfrage sollten besser zusammengebracht werden. Verschiedene Zielgruppen hat die Stadt ausgemacht, denen die Wohnlotsen Bestandsimmobilien schmackhaft machen sollen. Darunter „Schwellenhaushalte“, die prinzipiell gerne im eigenen Haus wohnen wollen, es sich aber nicht leisten können, oder „Rücksied-

ler“, die vor Jahren ins Umland gezogen sind – so wie Inke Karstens und Martin Stolle.

Vergangenes Jahr ist das Paar mit seinen Kindern Lasse und Per vom Stadtrand in ein zentrumsnahes Siedlungshäuschen gezogen, das Stollens Großmutter gehörte und das die Familie energetisch sanieren, umbauen und erweitern

ließ. „Unsere Freunde haben uns für verrückt erklärt, dass wir über 100.000 Euro in den Umbau eines alten Hauses stecken“, erzählt die Ergotherapeutin Karstens. Allgemein herrsche die Auffassung, für das Geld könne das Paar auch neu bauen. Doch Stolle und Karstens ging es nicht nur ums Geld, sondern auch um Erinnerungen. „Vor-

teile sind außerdem die gewachsene Nachbarschaft und natürlich die zentrale Lage“, ergänzt Stolle, der bei einem Projektentwickler für Windenergie arbeitet.

„Tatsächlich bringen Sanierung und Anbau keine Kostenersparnis gegenüber einem Neubau“, erläutert Architekt Flägel, der den Umbau des Rotklinkerbaus aus dem

Jahr 1937 geplant hat. „Aber zumindest für Erben entfallen ja die Grundstückskosten.“ Mit 800 Quadratmetern war das Grundstück groß genug für den Anbau, der die Nutzfläche von 80 auf fast 150 Quadratmeter vergrößerte. Das Dach wurde neu gedeckt und isoliert, die Fenster erneuert und das zweischalige Außenmauerwerk durch ein nachträgliche Kerndämmung isoliert. Jetzt genügt das Einfamilienhaus sogar der Energieeffizienzparverordnung, und die Hausherren können neben der Lage auch einen Energieausweis vorweisen, falls sie das Haus verkaufen wollen.

Ehrlicherweise rechnet niemand mehr mit Wachstum

Es sind solche „Best Practice“-Beispiele, mit denen die „Wohnlotsen“ potentielle Häuslembauer überzeugen wollen. Nachdem sich die beteiligten Architekten wie Ulrich Flägel und die anderen Akteure im Juni zu einer „Lokalen Projektpartnerschaft“ zusammengeschlossen und eine Geschäftsordnung unterzeichnet haben, soll im Herbst eine Internetseite als Service-Plattform gestartet werden. Die weiteren konkreten Maßnahmen sind noch nicht alle klar, aber es wird verschiedene Formen der Öffentlichkeitsarbeit und Beratung geben.

Energieberater sollen gezielt ältere Hausbesitzer ansprechen und kostenlose Erstberatung anbieten. Gedacht wird dabei auch an einen mobilen „Bauwagen“, der in die Wohnviertel kommt. Die Sparkasse informiert über Finanzierungsmöglichkeiten beim Umbau und hat gerade unter dem Namen „CuxVita – Häuser fürs ganze Leben“ ein Modellprojekt zum altersgerechten Umbau gestartet. Es soll dazu beitragen, die Nutzungsdauer der Häuser zu verlängern.

Ehrlicherweise geht Cuxhaven nicht mehr davon aus, Neubürger in neuem Wertes zu gewinnen zu können, sondern konzentriert sich bei seinen Planungen auf Bestandsimmobilien und die Bevölkerung vor Ort, auf „Schwellenhaushalte“, „Rücksiedler“ und Senioren. Damit ist Cuxhaven gedanklich schon weiter als andere Städte.

Für Tanja Gohrbandt sind die Indizien eindeutig: der Vorgarten vernachlässigt, der Stellplatz neben dem Siedlungshäuschen ungenutzt. Hinter dem alten Küchenfenster sind weiße Gardinen und bunte Plastikblumen zu sehen. Ein typisches Witwenhaus. „Das Haus“, so formuliert es Stadtplanerin Gohrbandt, „wird wohl in absehbarer Zeit freigesetzt“ – also vererbt, verkauft oder verwaist.

„Wenn man erst mal einen Blick dafür entwickelt hat, erkennt man gleich, wo bald etwas frei werden könnte“, sagt Gohrbandt. Dabei ist Altenwalde ein ganz normales Wohngebiet von Cuxhaven, mit vielen Siedlungshäuschen aus der Nachkriegszeit. Eine Straße weiter sieht es auch das ungeübte Auge: tote Fenster und wild wuchernder Efeu an der Fassade. Hier hängt schon das „Zu verkaufen“-Schild am Zaun.

Früher war Altenwalde ein Dorf drei Kilometer südlich vom Stadtzentrum, heute ist es eingemeindet und zu einem typischen Vorort geworden. In den anderen Wohngebieten der 52.000-Einwohner-Stadt sieht es ähnlich aus. Mehr als die Hälfte des Stadtgebietes besteht aus Bauten, die zwischen 1950 und 1975 errichtet wurden – und ein Großteil davon sind Einfamilienhäuser. Cuxhaven, das an der Elbmündung in die Nordsee liegt, ist von drei Seiten vom Wattenmeer umgeben. Im Süden des historischen Zentrums liegen die ausgedehnten Einfamilienhausgebiete wie ein zweites Watt, aus dem sich nicht das Meer, sondern die Bevölkerung langsam zurückzieht.

Noch wirkt die Situation nicht dramatisch, aber es sind doch erste Alarmzeichen. Die Stadt wurde hellhörig und bewarb sich für das Forschungsprogramm „ExWoSt“ (Experimenteller Wohnungs- und Städtebau) bei einem Institut des Bundesbauministeriums. Über ExWoSt erhielt Cuxhaven Geld zur genauen Erforschung der demographischen und wohnungswirtschaftlichen Entwicklung. Vor wenigen Monaten endete die Untersuchung. „Was wir bis dahin eher als Bauchgefühl hatten, liegt jetzt schwarz auf weiß vor“, berichtet Tanja Gohrbandt als Projektverantwortliche bei der Stadt.

In Zukunft stehen immer mehr Häuser leer

Penibel trugen die Gutachter Zahlen zur Demographie, zum Wohnungsbestand und zu Wanderungsbewegungen zusammen und stellten Prognosen auf, wie sich der städtische Wohnungsmarkt entwickeln wird. Ergebnis: Mit den Häusern sind auch ihre Bewohner in die Jahre gekommen: 27 Prozent aller Cuxhavener sind bereits 65 Jahre oder älter. Im Rest des Landes sind es weniger als 20 Prozent. Statistisch gesehen werden daher in Cuxhaven bis 2030 mehr als 6000 Einfamilienhäuser „freigesetzt“ – das wären zwei Drittel des Einfamilienhausbestandes.

In Zukunft übersteigt das Angebot wegen der demographischen Entwicklung bei weitem die Nachfrage: Die Stadt wird nicht nur älter, sie schrumpft. Die Forscher gehen für das Jahr 2030 von einer Bevölkerungszahl von 39.000 aus, rund ein Viertel weniger als heute. „Oma ihr klein Häuschen“ bleibt also immer öfter leer – zumal Haustechnik und Grundriss oft veraltet sind und Kaufwillige abschrecken. Schon heute verfallen die Preise. Frei stehende Einfamilienhäuser sind heute in Cuxhaven rund 10 Prozent billiger als noch vor fünf Jahren.

„Schauen sie“, sagt Architekt Ulrich Flägel und skizziert auf



Leerstand steuern: Die Stadt bietet Hilfe für Wohnungsuchende. Foto: Imagobilder / vario-images



Keine große Welle: Am Wohnungsmarkt fehlt die Nachfrage. Foto: Imago



EINZIGARTIG

Entdecken Sie das Einzigartige und vergessen Sie alles, was Sie bisher an exklusiven Resorts erlebt oder darüber gehört haben. Hier, im äußersten Süden Europas, am sonnigen Sandstrand der Algarve-Küste, finden Sie „das“ Luxus-Resort schlechthin. Homogen gewachsen und werthaltig seit 1962, stellt VALE DO LOBO in puncto Exklusivität, Freizeitangebot, Service, Sicherheit und Wohnqualität alles in den Schatten. Eingebettet in zwei hochklassige 18-Loch-Golfplätze, bietet sich Ihnen hier die Möglichkeit, einen Zweit-

wohnsitz der besonderen Art nach Ihren individuellen Vorstellungen zu realisieren. Zusammen mit einem Partner höchster Reputation, Engel & Völkers Resorts, können Sie sich diesen Traum jetzt erfüllen. Wir stehen Ihnen von Anfang an zur Seite – wenn es um Kauf, Finanzierung, Entwurf, Ausstattung und Vor-Ort-Betreuung geht – bis hin zur schlüsselfertigen Übergabe. Oceano Apartments mit Meerblick ab € 693.000, – Grundstücke mit Villa ab € 2,5 Mio. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Engel & Völkers Resorts GmbH
Tel. +49-40-36 13 13 45 · valedolobo@engelvoelkers.com
www.engelvoelkers.com/valedolobo · Immobilienmakler

ENGEL & VÖLKERS
RESORTS