

Problemfall Eigenheim

Das Einfamilienhaus ist Traumziel der Deutschen. Doch viele alte Siedlungen werden für Eigentümer und Kommunen zur Last.

Von Judith Lembke

Marion Dirks ist Bürgermeisterin eines Städtchens, wie es in Deutschland Tausende gibt: Knapp 12 000 Einwohner, ein hübscher alter Kern in der Mitte, mit Einfamilienhausgebieten aus der Nachkriegszeit drumherum. Ländlich im westlichen Münsterland gelegen, kommt vom Glanz der wachsenden Universitätsstadt Münster in Billerbeck, das sich selbst stolz die „Perle der Baumberge“ nennt, nicht mehr viel an.

Vor ein paar Jahren merkte Dirks, dass Billerbeck nicht nur sein schmuckes Zentrum, sondern auch ein ungelöstes Problem mit Tausenden anderen deutschen Kleinstädten teilt: „In Gesprächen mit Einfamilienhausbesitzern habe ich festgestellt, dass viele von ihnen den Wert ihres Hauses total überschätzen. Es gab kein Bewusstsein dafür, dass viele Gebäude gar nicht mehr den heutigen Ansprüchen genügen und zudem nicht altersgerecht sind“, sagt Dirks.

Wenn von schrumpfenden Regionen die Rede ist, geht es meistens um die Ortskerne: Verwaiste Zentren, in denen es schon seit Jahren keinen Bäcker oder Metzger mehr gibt und wo in den halberfallenen Häusern an der Durchgangsstraße schon lange keiner mehr wohnt. Doch seit einiger Zeit blicken immer mehr Kommunen und Planer mit Sorge auf Viertel, die lange Zeit als Selbstläufer galten: Einfamilienhausgebiete der fünfziger bis siebziger Jahre. Viele von ihnen sind gemeinsam mit ihren Erbauern alt geworden, ihnen steht ein Generationswechsel noch bevor. Wenn die Siedlungen in der Nähe eines Ballungszentrums liegen, ist das kein Problem. In München oder Frankfurt wird auch das verbauteste Häuschen noch zu einem guten Preis verkauft. Doch in Regionen wie der Vulkaneifel, dem Hochsauerland oder der Fränkischen Schweiz werden viele Häuser leer bleiben, sobald der Erstbesitzer ausgezogen ist – oder zu Schleuderpreisen verramscht.

„Für viele Altobjekte wird es in Zukunft keine Nachfrage mehr geben“, sagt Christian Krajewski. Der Geograph aus Münster leitet den Arbeitskreis „Einfamilienhausgebiete im Umbruch“ in Nordrhein-Westfalen. Und Jürgen Aring, Vorstand des VHW Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung, sagt: „Es gibt einen regelrechten Preisverfall für diese Objekte in bestimmten Regionen. Allerdings wird nicht gerne darüber gesprochen, weil man das Niedriggangphänomen lieber nicht benennen will.“ Um die Dimension dessen zu verstehen, was auf viele Hausbesitzer und Kommunen zu kommt, hilft ein Blick auf die Zahlen: 15 Millionen Ein- und Zweifamilienhäuser gibt es in Westdeutschland, jede zweite Wohnung befindet sich in diesem Haustyp, der in ländlichen Gebieten mehr als 80 Prozent der Wohngebäude ausmacht.

Viele dieser Häuser stehen in reinen Wohnsiedlungen, die erbaut wurden, als das Land sein Wirtschaftswunder erlebte und auch jenseits der Metropolen gute Industriejobs entstanden. Kaum etwä symbolisierte den wachsenden Wohlstand so sehr wie das Einfamilienhaus: Auf individueller Ebene zeigte es, dass die Eigentümer im Leben etwas erreicht hatten, es galt als Ausweis einer soliden bürgerlichen Existenz, politisch gefördert durch Eigenheimzulage und Pendlerpauschale. Doch die Einfamilienhausgebiete, die seit der Nachkriegszeit in die Landschaft wuchsen, veränderten auch das Bild des Landes: Wie Jahresringe eines Baumstamms legten sie sich um die Kerne der westdeutschen Städte und Gemeinden. Einmal erschlossen und angelegt, scherte sich die Stadtplanung nicht weiter um diese Viertel – man ging schlicht davon aus, dass sich die Hausbesitzer schon um ihr Eigentum kümmern würden.

Doch der gesellschaftliche Wandel macht auch vor den in die Jahre gekommenen Quartieren nicht halt. Zwar bleibt das Häuschen im Grünen das Traumziel der Deutschen – aber allzu sehr im Grünen sollte es dann doch nicht liegen. „Die



Früher begehrt, heute verlassen: Abseits der Ballungsgebiete gehen vielen Wohnsiedlungen die Bewohner aus.

Foto: J. H. Darching/Archiv der sozialen Demokratie

Wohnpräferenzen haben sich verschoben. Immer weniger Menschen wollen im ländlichen Raum leben“, konstatiert Aring. Denn heute muss meist nicht nur der Vater mit dem Auto zur Arbeit pendeln, sondern auch die Mutter. Zudem ist in diesen Siedlungen das Lebensmodell „Vater, Mutter und zwei Kinder“ millionenfach in Beton gegossen – für immer weniger Familien, die dort wohnen können oder wollen. Einerseits gibt es immer weniger Kinder, andererseits sind die Lebensstile der Deutschen heute deutlich vielfältiger als früher. Und junge Familien, die es nicht in die Großstadt zieht, bauen lieber selbst im Neubaugebiet, anstatt eine Altimmoblie zu sanieren.

Die Folge: Wenn der Alteigentümer ins Altersheim kommt oder stirbt, bleibt das Haus in manchen Gebieten lange unbewohnt. Der Leerstand wirkt sich negativ auf das ganze Viertel aus, auch die Nachbarn investieren nun nicht mehr, potentielle Käufer werden abgeschreckt. „Manche alte Menschen sind in ihren Häusern regelrecht gefangen“, beschreibt Krajewski die Lage: Der Garten ist zu groß geworden, das Haus nicht barrierefrei. Doch weil sich kein Käufer findet, harren die hochbetagten Bewohner aus. Das eigene Häuschen, einst gebaut, um fürs Alter vorzusorgen, ist zur Falle geworden.

„Wenn sich der Markt nicht mehr über den Preis reguliert, müssen wir über neue Modelle nachdenken“, folgert Andreas Hollstein, Bürgermeister von Altena. In seiner Stadt übernehmen Nachbarn mancherorts Patenschaften für unbewohnte Häuser, hängen Gärten auf und mähen den Rasen, damit der Leerstand nicht so ins Auge fällt. Altena, eine Kleinstadt im märkischen Sauerland, gehörte lange zu den am stärksten schrumpfenden Kommunen in Deutschland, hat seit dem Jahr 2000 mehr als 20 Prozent der Bevölkerung eingebüßt. Der Leerstand im Stadtzentrum sei zwar gravierender als in den Einfamilienhausgebieten, doch auch dort sieht Hollstein Schwierigkeiten auf seine Kommune zukommen. Ein Problem seien häufig die falschen Erwartungen der Hausbesitzer: „Es werden manchmal Traumpreise für Opas altes Häuschen verlangt, die zwar in Großstädten realistisch sind, aber nicht bei uns“, sagt er. Meistens verkaufen sich die Einfamilienhäuser nach „einer Leidensphase der Besitzer von ein bis zwei Jahren“ dann doch noch – nicht selten an Familien aus dem Ruhrgebiet, die aufgrund der deutlich niedrigeren Kaufpreise in die Kleinstadt im Lennetal zögen. „Ein Haus, für das man in Dortmund 400 000 Euro zahlt, kostet in Altena gerade noch ein Drittel. Da entscheiden sich wieder mehr Menschen fürs Pendeln“, sagt Hollstein, der seine Kommune als einen Profiteur der hohen Immobilienpreise in den Großstädten sieht.

Auch Aring vom VHW hält das langsame Sterben der ländlichen Einfamilienhausgebiete noch nicht für ausgemacht. „Wenn die Preise niedrig genug sind, werden die Häuser auf einmal für neue Zielgruppen interessant“, hat er beobachtet. Denn dann ziehen auch sogenannte Schwellenhaushalte den Kauf einer Immobilie in Betracht, Familien mit niedrigen Einkommen oder auch Migranten. Und auch ein Single, dem viel Platz wichtiger ist als ein städtisches Umfeld, kann sich dann ein Haus mit Garten leisten – und im ehemaligen Kinderzimmer vielleicht sein Homeoffice einrichten.

Neue Perspektiven für alte Einfamilienhausgebiete zu finden ist auch ein Ziel der Regionale 2016, eines Strukturförderungsprogramms des Landes Nordrhein-Westfalen. Modellhaft wird in verschiedenen Kommunen des westlichen Münsterlands erprobt, wie die Viertel mit Blick auf den demographischen Wandel fit für die Zukunft gemacht werden können. „Wir haben uns gefragt, wie sich die Gebiete verändern müssen, wenn immer weniger, dafür aber ältere Menschen dort leben“, sagt Uta Schneider, die Geschäftsführerin der Regionale. Vier Kommunen wurden dafür ausgewählt – unter anderem Billerbeck. Die Stadt will dem Wertverfall der Häuser in den älteren Einfamilienhausgebieten die Stirn bieten und damit auch mögliche negative Auswirkungen für die Allgemeinheit verhindern. Denn Leerstand schadet nicht nur den Hausbesitzern, sondern auch den Kommunen, die als Folge mit Imageverlust, sinkenden Investitionen und einer zu geringen Auslastung der öffentlichen Infrastruktur zu kämpfen haben.

Doch nicht alle Einwohner Billerbecks waren von der Teilnahme an der Regionale sofort überzeugt: „Ich musste ziemlich viele Klinken putzen“, sagt Bürgermeisterin Dirks. Auch Regionale-Leiterin Schneider hat Vorbehalte in vielen alten Wohnsiedlungen gegenüber Veränderungen festgestellt. „Die Menschen wohnen gerne dort und haben schnell das Gefühl, es komme jemand von außen und wolle ihnen ein Problem einreden, das sie selbst nicht sehen.“ Deshalb sei es wichtig, dass die Stadtplanung die Einwohner von Anfang an mit ins Boot hole. „Sie sind die Experten, nicht wir.“

In Billerbeck hat das funktioniert. Im Wohngebiet „Kerkeler“ wurde ein Quartiersmanagement eingesetzt, das vor allem den älteren Bewohnern nun ganz konkret im Alltag hilft: Wie kann ich mein Haus altersgerecht umbauen? Woher bekomme ich Förderung? „Es wird gut angenommen, weil die Menschen merken, dass es ihnen wirklich etwas bringt“, berichtet Bürgermeisterin Dirks. Anstatt alles unzureichend, unterstützen die Quartiersmanager die Bewohner dabei, dass sie so lange wie möglich in ihrem eigenen Haus wohnen können. Denn das wünschen sich die allermeisten von ihnen mehr als alles andere.

Wer ein neues Zuhause sucht, findet bei uns sein Paradies!



Stadthaus im Holzhausenviertel. Wohnfl. ca. 271 m², 9 Zi., Grdst. ca. 319 m², Keller, Terrasse, Garten, Bj. 1928, Energiebedarfsausw., Endbed. 233,9 kWh/(m²a), Gas, Zentralheizg., € 2,65 Mio., E&V ID W-026IG5 Frankfurt (D) • +49-(0)69-24 44 49 49



Königstein: Exzeptionelles Grundstück mit großer Villa in Toplage, Waldrandlage m. einzigartigem Blick. Bj. 1981, Energiebedarfsausw., Endbed. 109,2 kWh/(m²a), Erdgas/Strom-Mix, Preis a. Anf., E&V ID W-00HZ6H Königstein (D) • +49-(0)6174-959 00



Oberursel: Wohntraum in absoluter Privatsphäre in ruhiger Villenlage, Bj. 1983, Sanierung 2001, Energiebedarfsausw., Endbed. 176,7 kWh/(m²a), Erdgas/Strom-Mix, Preis auf Anfrage, E&V ID W-027ADE Oberursel (D) • +49-(0)6171-97 84 90



Residence Parc Königstein: Einzigartiges Traumgrundstück mit üppiger Bebaubarkeit in exklusiver Lage von Falkenstein, Grdst. ca. 13.780 m², Preis auf Anfrage, E&V ID W-0269WW Königstein (D) • +49-(0)6174-959 00



Villa Conta in Pöbbeck: Prunkv. Gründerzeitbau, Wohn-/Gewerbeff. ca. 740 m², 3 Etagen, Grdst. ca. 5.440 m², Mietinn. (NKM) z.Z. € 22.000,-; kein Energieausw. (Einzeldenkmal), € 595.000,-, E&V ID W-0283Y Jena (D) • +49-(0)3641-23 26 40



Roth a.d. Our, Nähe Luxemburg: Atember. Anw., Wohn-/Nutzfl. ca. 1.281 m², Grdst. ca. 3.223 m², Bj. 2010, Energiebedarfsausw., Endbed. 14 kWh/(m²a), Energieeff.-kl. A+, Wärmepumpe, Photovoltaikanl., € 3,78 Mio., E&V ID W-0276NR Trier (D) • +49-(0)651-912 09 74



Maximilian Palais – stilvoll leben in elegantem Neubau, komfortabel und bezugsfertig, Wohnung mit Wohnflächen ab ca. 167 m², Preis ab € 629.000,-, E&V ID W-022B98 Baden-Baden (D) • +49-(0)7221-97 08 60



Raum Meran: Charmante und sonnenverwöhnte Duplexwohnung mit Panoramaterasse, Gesamtfläche ca. 152 m², EEK F (175 kWh/(m²a)), € 498.000,- E&V ID W-026QX9 Schenna/Südtirol (I) • +39-0473-23 43 49

Angebote von Lizenzpartnern der Engel & Völkers Residential GmbH • Immobilienmakler
Weitere Angebote unserer Lizenzpartner finden Sie unter www.engelvoelkers.com

ENGEL & VÖLKERS

Anlageobjekte mit Perspektive!



FFM-Rödelheim: Mehrfamilienhaus, Nutzfl. ca. 780 m², 11 Wohneinheiten, in den letzten Jahren modernisiert, Baujahr ca. 1910, Energiebedarfsausweis, Endbedarf 152,2 kWh/(m²a), Gas, € 2,2 Mio., E&V ID EV359149 Frankfurt (D) • +49-(0)69-24 75 75 50



Offenbach: Wohn- und Geschäftshaus, Gesamt Nutzfl. ca. 411 m², 6 Wohneinheiten, 1 Gaststättz, Baujahr ca. 1895, denkmalgeschützt, Gas-Etagenheizung, € 780.000,-, E&V ID EV359067 Frankfurt (D) • +49-(0)69-24 75 75 50



Mainz-Alstadt: Wohn- u. Geschäftsh., Einzelkulturdenkm., Bj. ca. 1835, Nutzfl. ca. 850 m², komplette Sanierung 2005/06, 11 WE, 2 GE, 14 Stellpl., Grdst. ca. 370 m², E&V ID EV359238, € 2,41 Mio., 5,95% Prov. inkl. MwSt. Wiesbaden (D) • +49-(0)611-950 17 30



Wiesbaden-Biebrich: Wohn- u. Geschäftsh. direkt am Schlosspark, Einzelkulturdenkm., Bj. 1903, Nutzfl. ca. 1.550 m², 12 WE, 1 GE, 14 Stellpl., Grdst. ca. 1.200 m², E&V ID EV359238, € 2,7 Mio., 5,95% Prov. inkl. MwSt. Wiesbaden (D) • +49-(0)611-950 17 30

Angebote von Lizenzpartnern der Engel & Völkers Commercial GmbH Immobilienmakler

ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL