

# 19. Mai 2021: "Nachhaltige seniorengerechte Wohnungsbaupolitik - ein Manko in Haltern am See" (Vortrag vor dem Seniorenbeirat)

Seniorenbeirat der Stadt Haltern am 19.05.2021

**TOP 2) Kurzvortrag und Diskussion zur Flächenstudie (Wohnungsbaupolitik)**

*Wilhelm Neurohr:*

## **"Nachhaltige seniorengerechte Wohnungsbaupolitik - ein Manko in Haltern am See"**

*Stichwortkonzept:*

Dank für Einladung und Interesse an dem Thema und für die veröffentlichte Stellungnahme des Seniorenbeirates dazu

- mit der berechtigten Mahnung, keinen Generationenkonflikt aus dem Thema abzuleiten (und keine Schuldgefühle für die ältere Generation, weil sie sich ein Haus im Grünen als Altersvorsorge gebaut haben),
- sondern soziale Konzepte für die Zukunft mit Blick auf Barriere freie und seniorengerechte Wohnangebote mit urbaner Infrastruktur und ÖPNV-Anbindung sowie Generationen-übergreifende Wohnformen.

Deshalb richtet sich Blick auf die seniorenspezifischen Aspekte der Flächenstudie, die ja insbesondere den Wohnungsbedarf in Haltern untersucht (als Auslöser für Flächenverbrauch).

Einleitend kurz die 4 Beweggründe für die Veröffentlichung:

Anlass und Zeitpunkt der Studie:

### **1. Verschärfte Zielvorgaben von EU, Bund und Land für alle 10.000 Kommunen in Deutschland und 100.000 Kommunen in Europa (Nachhaltigkeitsstrategie und Klimaschutzkonzept etc.)**

zur Halbierung nicht nur der Treibhausgase/ CO<sup>2</sup>, sondern auch des Flächenverbrauchs bis 2030 (ursprünglich bis 2020/verfehlt), also in nur noch 8,5 Jahren!

- (Danach bis 2050 muss der Netto-Nullverbrauch erreicht sein durch Flächenkreislaufwirtschaft und Flächenzertifikate). Denn die Kommunen sind die Hauptakteure bei der Flächenzersiedelung.

- Und bis 2035 soll schrittweise auch noch der KFZ-Verkehr halbiert werden, also innerhalb von nur 15 Jahren.
  - > Bisherige Verdoppelung des Flächenverbrauchs weltweit und vor Ort hat dramatische Folgen für das Artensterben und die Klimakatastrophe und mitverantwortlich für Pandemie (dezimierte Lebensräume der Tierwelt/Ausweichen auf den Menschen).
- Zudem Verlust wertvoller landwirtschaftlicher Böden als Ernährungsgrundlage. Jede Sekunde werden in Deutschland 8 qm Freifläche versiegelt, 60 bis 100 ha am Tag.
- Schon Anfang Mai haben wir (laut BUND) unseren zulässigen Jahres-Ressourcenverbrauch für 2021 und damit auch den zulässigen Flächenverbrauch überschritten, am 5. Mai als sogenannten Erdüberlastungstag.
- Von 80 Mio. Tier- und Pflanzenarten weltweit 60 Mio. gefährdet. In Deutschland sind 35% der Tiere und 26% aller Pflanzen bestandsgefährdet, hinzu kommt das Bienen- und Insektensterben. (Artensterben durch Flächenverbrauch bedroht Menschheit und Planeten ebenso wie der Klimawandel als gleichgewichtiges Problem). Keine Kommune würden den CO<sup>2</sup>-Ausstoß entgegen den Klimazielen noch erhöhen statt senken, beim Flächenverbrauch glaubt man aber, so weitermachen zu können.
- Besonders intensiver Flächenverbrauch in NRW, im Ruhrgebiet, am Ballungsrand und vor allem im Münsterland einschließlich Haltern als beliebte Zuzugsgemeinde (in den letzten 40 Jahren 7.000 Einwohner aus dem Ruhrgebiet per Saldo zugezogen, die alle gerne in der Erholungslandschaft wohnen möchten, sofern sie es sich leisten können).
- Das geht natürlich zu Lasten der Landschaft und der lebensnotwendigen Agrarflächen mit ihren wertvollen Böden - und erzeugt immer mehr Pendelverkehr. (Haltern hat ohnehin den höchsten Besitz an PKW/1000 EW im Regionalvergleich, soll aber ebenso wie alle Städte bis 2035 den KFZ-Verkehr halbieren).
- Für die Stadt und den Haushalt bedeutet dieses Flächen -und Bevölkerungswachstum zu Lasten der schrumpfenden Nachbarstädte hohe Folgekosten für Infrastruktur und Erschließung etc.

## **2. Trotzdem unveränderte Forderungen im Kommunalwahlkampf 2020 nach deutlich mehr Siedlungsflächen-Ausweisungen für Haltern durch fast alle Parteien und die Bauverwaltung.**

In den meisten Kommunen ist notwendiges Flächensparen noch nicht angekommen und nicht im Bewusstsein der politischen Entscheidungsträger. (Andere Städte haben längst Nachhaltigkeitsstrategien zum Flächensparen aufgelegt, während Haltern trotz Geburtenrückgangs und Sterbefallüberschuss weiterhin von quantitativem Einwohner- und Flächenwachstum ausgeht statt von qualitativem Wachstum. (Das kann nur gelingen, indem man weiterhin Einwohner von ebenfalls schrumpfenden Nachbarstädten fälschlich abwirbt und herlockt). Deshalb hatte Haltern noch lange Zeit ein positives Wanderungs-Saldo.

Deshalb will man politisch weit über den bis 2030 gültigen Flächennutzungsplan mit 21 ha Reserveflächen hinaus noch zusätzlichen Flächenausweisungen in den Regional -und Landesentwicklungsplänen, obwohl der FNP eigentlich bis 2030 auf 10 ha Reserveflächen reduziert werden müsste. (Der für den Regionalplan zuständige Planungsdezernent beim RVR (Regionalverband Ruhr) wurde sogar entlassen, weil er zum Ärger der Politiker im Regionalparlament zu sehr auf den Freiflächenschutz bedacht war statt die Wohn- und Gewerbeflächen zu erweitern).

Auch als Senioren wünschen wir uns ja eigentlich die Erhaltung der grünen Erholungslandschaft und der naturnahen Lebensqualität, in Haltern, die wir beim Wandern oder Radfahren genießen. Und wir wollen ja auch unseren Kindern und Enkeln die unzersiedelte und ökologisch intakte Naturlandschaft erhalten.

Als Gegenbewegung gegen den Flächenfraß in Haltern Unterschriftensammlung der Umweltverbände (BUND, NaBu, LNU) und des Halterner Natur- und Vogelschutzvereins in Haltern Juli/August 2020 (zusammen mit Heimatvereinen, Naturparkführern und der grünen Partei) - bundesweite Kampagne. (In Bayern sogar Volksbegehren).

**3. Der alljährliche aktuelle Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses beim Kreis Recklinghausen hat zudem verdeutlicht, dass die horrenden Grundstückspreise in Haltern sich alle 10 Jahre verdoppeln (zwischen 300 bis 700 €/qm in guten Lagen, die kann keine junge Familie mehr aufbringen) .**

Und auch die Kaufpreise und Mietpreise von Häusern und Wohnungen in Haltern nähern sich teuren Großstädten Hamburg oder Heidelberg an.

- In den letzten 5 Jahren sind die Mieten in Haltern rasant angestiegen um jährlich 3% bis 4% auf 9 bis 10 € Kaltmiete pro qm für Neubauten in mittleren bis guten Wohnlagen, und bis 7,50 € in mittleren Wohnlagen. Bei Komfortwohnungen auch schon über 10 bis 12 €. Komfortwohnungen für Senioren übersteigen längst die 12,50 € Kaltmiete.

Seniorenwohnungen dienen aber der Daseinsvorsorge und eignen sich nicht als lukrative Renditeobjekte finanzstarker Fremdinvestoren - die bei der zahlungskräftigen Halterner Bevölkerung damit werben, hier ihr Geld mit 4-5% lockender Verzinsung anzulegen, die von den Senioren bezahlt werden müssen.

- Barrierefreie Seniorenwohnungen werden in Haltern fast nur von privaten Investoren mit hohen Rendite-Erwartungen angeboten. Seniorenwohnungen kosten bereits zwischen 11,00 € bis 12,50 €/ qm Kaltmiete z. B. im Alloheim Sythen.(deshalb stehen manche dort noch leer) Für eine 80 qm Wohnung in den Katharinenhöfen Bossendorf wird über 1000 € Kaltmiete verlangt, im Kastanienhof Lavesum ohne Komfort an lauter Durchgangsstraße um 10 €/qm, - und das bei sinkendem Rentenniveau.
- 62% der Renten liegen unter 1.000 € , die meisten sogar unter 800 bis 900 €. Der Berichtsentwurf des Seniorenbeirats zur „Altersarmut in Haltern“ hat die Zahl der von Einkommensarmut betroffenen Senioren in Haltern auf 750 Personen beziffert, mit steigender Tendenz. Mehrere Hundert Halterner Senioren sind auf Grundsicherung (Alters-HartzIV) oder

# Wilhelm Neurohr

---

Grundrente angewiesen. Und weit über 1.000 Senioren in Haltern dürften laut Schuldnerberatung auch von Überschuldung betroffen sein.

- (Die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum als Menschenrecht ist eine Kernaufgabe des Wohlfahrtsstaates und die Wohnungsfrage ist mittlerweile zur sozialen Frage Nr. 1 geworden, wie das vor 2 Wochen vom Bundestag verabschiedete Baulandmobilisierungsgesetz zum Mieterschutz zeigt.

Das Manko in Haltern sind aber die fehlenden Sozialwohnungen:

- Von 18.000 Wohnungen in Haltern sind derzeit nur 4% Sozialwohnungen.
- Nach Fortfall der Sozialbindung in den nächsten Jahren verbleiben nur noch 200 bis 300 preisgebundenen Wohnungen in Haltern, das sind 1,5% - so wenig wie in keiner anderen vergleichbaren Stadt und nur halb so viele wie im Landesdurchschnitt - gegenüber 1.700 Personen in Haltern mit Wohnberechtigungsscheinen, darunter viele Senioren.
- Wir haben aber in Haltern 2000 bis 3000 SGB-II-Empfänger oder Bedarfsgemeinschaften (das sind 7% der Halterner Bevölkerung) sowie 800 bis 100 Arbeitslose und über 2000 überschuldete Haushalte, darunter wiederum viele Senioren..
- In Haltern benötigen wir deshalb 1.500 bis 2.000 preisgebundene Sozialwohnungen, wie auch die Caritas vor Jahren schon ermittelt hat.
- Das lehnt die Stadt bisher jedoch ab, um die homogene Bevölkerungsstruktur beizubehalten. Haltern ist ja die wohlhabendste Stadt mit dem höchsten Durchschnittseinkommen der Bevölkerung im Regionalvergleich (43.000 € Jahreseinkommen), zugleich die Stadt mit der niedrigsten Ausländer- und Migrantenquote weit und breit, weil auch diese hier keine bezahlbare Wohnung finden.

Mit den rasant steigenden Grundstückspreisen auf dem spekulativen Halterner Immobilienmarkt steigen auch die Mieten auf dem privaten Wohnungsmarkt in Haltern, da es so gut wie keine öffentlichen Wohnungsbauprojekte oder -angebote in Haltern gibt.

Wegen der teuren Mieten nehmen sich die Mieter und Senioren aus den unteren Einkommensschichten immer kleinere Wohnungen, um durchschnittlich 22 qm Wohnfläche pro Person.

Eine Mietwohnung hat im Durchschnitt 75 qm Wohnfläche, eine Eigentumswohnung 125 qm und ein Eigenheim 157 qm. (Letzteres kann ein älteres Ehepaar oder eine alleinstehende Witwe kaum noch pflegen und instandhalten).

Die Folge ist die Abwanderung einer großen Zahl sowohl der älteren wie auch der jüngeren Bewohner Halterns in preisgünstigere Nachbarstädte, wie die Zu- und Abwanderungsstatistik per Saldo belegt.

Dadurch hat Haltern wieder eine leicht sinkende Einwohnerzahl, während es in den zurückliegenden 40 Jahren 7.500 Einwohner insbesondere durch Zuwanderungen hinzugewann, davon 2000 allein in den letzten 10 Jahren.

- Viele Jüngere zwischen 18 und 30 Jahren verlassen jedoch die Stadt (einige davon auch

wegen Bildung und Ausbildung).

- Vor allem aber die über 65-Jährigen ziehen von Haltern weg, (wegen des fehlenden bezahlbaren Wohnungsangebotes und wegen des städtischen Lebens anderswo usw.).

Dadurch findet seit Jahren ein sozialer Bevölkerungsaustausch statt: Zahlungskräftige Schichten aus den Ruhrgebietsstädten erwerben hier im teuren Haltern Wohneigentum, - darunter auch auswärtige Ruheständler, die ihren Lebensabend in Haltern verbringen möchten – und Einkommensschwächere müssen notgedrungen ihre Heimatstadt verlassen, so auch viele Senioren, die hier jahrzehntelang gelebt haben.

- Eine dreistellige Personenzahl, darunter auch Senioren, nutzt die Campingplätze in Haltern inoffiziell als dauerhaften Erstwohnsitz, um hier überhaupt wohnen bleiben zu können, weil sie sich keine richtige Wohnung mehr leisten können.

Demgegenüber sind von den 11.000 Einfamilienhäusern in Haltern ca. 3.500 gar nicht selber genutzt, sondern ganz oder teilweise (Einliegerwohnung) fremdvermietet. Insgesamt sind 41% des Wohnungsbestandes (einschl. Mehrfamilienhäuser) in Haltern vermietet. Immer mehr Häuser, Grundstücke oder Eigentumswohnungen in Haltern dienen auswärtigen Renditejägern als bloße Kapitalanlage, ebenso die Investitionen in Seniorenheimen und -wohnanlagen.

Deshalb haben wir hier am begehrten Wohnstandort Haltern eine überdurchschnittliche Wohnbautätigkeit mit 45 Wohnbauten pro 10.000 EW gegenüber nur 37 WE/10.000 EW im Landesdurchschnitt NRW.

Das steht im Gegensatz zur demografischen Entwicklung:

Haltern hatte bis zur Jahrhundertwende im Jahr 2000/2001 noch natürliches Bevölkerungswachstum durch Geburtenüberschuss .

Seit 20 Jahren hat die Stadt aber einen Sterbefallüberschuss (per Saldo

-92 Einwohner im Jahr), in den letzten 10 Jahren noch ausgeprägter (per Saldo -120 Einwohner im Jahr) - mit steigender Tendenz wegen der Hochbetagten über 80 Jahre.

Die Überalterung der Bevölkerung bewegt sich damit auf gleichem Niveau wie in den Nachbarstädten und auch im Münsterland.

Im Kreis Recklinghausen insgesamt sind nur 1/5 der Wohnungen barrierefrei, nämlich 5.500 von 24.000 Seniorenwohnungen, so dass nur 20% der Nachfrage bedient werden kann. Ähnlich oder noch krasser dürfte es in Haltern aussehen.

Damit sind wir mitten beim eigentlichen Thema des Halterner Wohnungsmarktes und der Seniorenfrage angelangt:

- Demnächst leben in Haltern über 45% Senioren über 60 J. (bis 2040), das sind über 15.400 Personen

# Wilhelm Neurohr

---

- Schon jetzt leben in unserer Stadt über 10.000 Personen über 65 Jahre , das sind über 10.000 und demnächst 13.000 Personen

Es steigt also der Bedarf an kleinen, altersgerechten und barrierefreien Wohnungen in urbanem Umfeld.

- In Haltern sind 65% der Wohnhäuser Altbauten (davon 56% vor 1969 gebaut), so das durch Sanierung, Modernisierung und Umbau eine Vielzahl von seniorenrechtlichen Wohnungen geschaffen werden könnten. Durch Verkleinerung von Wohnungen, Anbauten, Aufstockung usw. könnte flächensparend neuer und bezahlbarer Wohnraum im Innenbereich statt im Außenbereich entstehen.

Senioren bauen in der Regel keine Einfamilienhäuser mehr im Grünen am Stadtrand. Sondern sie bevorzugen stadtnahes Wohnen mit Infrastruktur, Arztpraxen und ÖPNV-Anschluss in der Nähe (vielleicht wollen sie in hohem Alter auch den Führerschein abgeben).

Denn in den Dorflagen von Haltern sind ja die Sparkassen, Gaststätten und Läden teilweise verschwunden, es mangelt an Arztpraxen oder Apotheken vor Ort, die ÖPNV-Anbindung ist dürftig. Unsere die Dörfer als Lebensräume veröden.

Aber ganz viele Senioren wohnen noch in ihren viel zu groß gewordenen Eigenheimen am Stadtrand, deren Wohnfläche und Gartenpflege sie oft nicht mehr ohne Hilfe leisten können. (Ganze Straßenzüge sind mittlerweile nur noch von Senioren bewohnt, weit und breit keine Familien mit Kindern mehr).

Eigentlich werden die Einfamilienhäuser ja nur für eine kurze Familienphase von max. 20 Jahren voll genutzt, bis die Kinder aus dem Haus sind.

- Die Senioen hatten aber einstmals ihr Eigenheim als Altersvorsorge geplant und mögen ihr angestammtes Haus ungern verlassen oder gegen eine kleinere Wohnung tauschen, obwohl es für sie eine Erleichterung wäre und für eine kinderreiche Familie eine Chance, stattdessen ins Haus einzuziehen.

Die Statistik zeigt: Die Eigenheimbesitzer werden immer älter und Jüngere können sich kaum noch ein Eigenheim leisten. (Wegen der Niedrigzinsen können sie kaum noch Eigenkapital bilden und der Eigenkapitalanteil liegt mit 50% höher als vor 5 Jahren).

Hinzu kommt, dass die Wohnungsgröße und die Wohnflächen in Haltern mit durchschnittlich 104 qm oder 50 qm pro Person über dem Bundesdurchschnitt (92 qm) und dem der Nachbarstädte liegt (auch viele großzügige Wohnungen auch mit 5 und mehr Wohnräumen).

- Die durchschnittliche Wohnungsbelegung in Haltern insgesamt von nur 2,1 Personen pro Wohnung (gegenüber 3,0 Personen in Lüdinghausen oder 2,5 Personen in Dülmen) belegt, dass es sich hier in Haltern insgesamt – anders als in den Nachbarstädten - zu 67% um Ein- und Zweipersonen- Haushalte (31% Singles) handelt sowie 16% Einkind-Kleinfamilien.
- Nur 17% sind Haushalte ab 4 Personen mit 2 oder mehr Kindern. Auf diese 17% ist aber die

# Wilhelm Neurohr

---

gesamte Eigenheimpolitik in Haltern ausgerichtet. Sie geht damit an der Bevölkerungsmehrheit vorbei - und auch am Zukunftsbedarf der Senioren.

Immer mehr Senioren gewinnen an neuen Wohnmodellen gefallen, wie z. B.

- Mehrgenerationenwohnprojekt (Buntes Haus),
- genossenschaftlichen Gemeinschaftswohnprojekten (LiNA Wohnen in Nachbarschaft
- Sogar die kleinen Tiny-Häuser sind für einige eine bezahlbare Alternative.

Das frühere Lebensmodell, dass die Kinder in das Elternhaus einziehen und in Haltern wohnen bleiben, oder dass Großeltern in eine Einliegerwohnung zu ihren Kindern ziehen - also 2 Generationen in einem Haus oder sogar in einem gemeinsamen Haushalt, ist heutzutage fast schon ein Auslaufmodell (Vielleicht noch am ehesten in den bäuerlichen Dorfstrukturen Halterns).

Dafür gibt es viele Gründe:

- Die veränderten Lebensvorstellungen und Wohnvorstellungen der Generationen, geringere Heimatbindung,
- die höheren Scheidungsraten und wechselnden Partnerschaften oder Patchwork-Familien, der nachlassende Kinderwunsch, die zunehmende Zahl Alleinerziehender oder Single-Haushalte
- die längeren auswärtigen Ausbildungsphasen und Studienzeiten sowie auswärtige Berufstätigkeit und dortige Familiengründung (oft der Liebe wegen, Partner von außerhalb), beruflich wird mehr Flexibilität mit Stellenwechsel und Standortwechsel abverlangt,
- Die Bevorzugung des Wohnens in urbanen Großstädten mit gehobenen kulturellen Freizeitangeboten
- Aber auch der Umzug wegen der günstigeren Bau- und Mietpreise außerhalb von Haltern, da sich junge Familien die hiesigen Immobilienpreise nicht mehr leisten können,
- Als Erben der unmodernen Elternhäuser älterer Baujahre scheuen sie Renovierung und Umbau und haben oft andere Wohnvorstellungen mit eigenem Neubau, wenn sie es sich leisten können.

Fazit: Für die Zukunft brauchen wir also in Haltern unter dem Gebot des Flächensparens eine veränderte Wohnungsbaupolitik.

Diese muss sein:

1. bedarfsgerecht
2. Seniorengerecht
3. Generationengerecht
4. Sozial ausgewogen
5. Flächensparend.

Hier tut sich ein breites Betätigungsfeld für den Halterner Seniorenbeirat auf.