

Komfortabel wohnen für Jung und Alt in Bad Laer

Neue Initiativen für alternde Immobilienbestände

1. Wie ist die Lage?

Die Weiterentwicklung älterer Einfamilienhausgebiete ist ein neues Handlungsfeld, das bislang erst ansatzweise im Fokus der Kommunen und der Wohnungswirtschaft ist – auch weil es nicht um größere Bestände der Kommunen oder (kommunaler) Wohnungsgesellschaften geht, sondern um Immobilien zahlreicher privater Einzeleigentümer. Die Trends sind bekannt: Die Wohnbevölkerung altert – und die Immobilien altern mit. In vielen Ein- und Mehrfamilienhäusern wohnen nur noch Ältere, wodurch der Generationenwechsel verlangsamt und das Wohnungsangebot de facto verknappt wird. Denn gleichzeitig suchen junge Familien, Paare und Singles Immobilien – am liebsten mittendrin mit kurzen Wegen zum Einkaufen und zur Schule anstatt im Neubaugebiet am Ortsrand. Zudem produzieren die Neubauten von heute am Rand angesichts der rückläufigen Nachfrage nach Wohnungen die Leerstände von morgen im Bestand, der häufig zentral zu den Versorgungseinrichtungen und Geschäften im Zentrum liegt. Diese Herausforderung betrifft Klein- und Mittelstädte ebenso wie Großstädte mit „überalterten“ Stadtteilen.

Auch die Gemeinde Bad Laer (Kurort mit ca. 9.200 EW im südlichen Osnaabrücker Land) muss sich angesichts der zukünftig weiter alternden und rückläufigen Bevölkerungsentwicklung und des Fachkräftemangels im Wettbewerb um Bevölkerung und Arbeitsplätze positionieren. Die Gemeinde ist bekannt als Sole-Heilbad und attraktiver Kurort. Hier lässt es sich in einem kleinstädtischen Umfeld gut wohnen: ob als Familie, als Paar in den besten Jahren oder im Seniorenalter. Damit sich alle Bewohner auch in Zukunft in Bad

Laer wohlfühlen und im Alter ihr Leben genießen, hat die Gemeinde Bad Laer ein Pilotprojekt gestartet, um die älteren Eigentümer von Einfamilienhäusern frühzeitig zu unterstützen: bei Modernisierungsmaßnahmen an ihrem Haus, beim Verkauf ihrer Immobilie und bei der Suche nach Wohnalternativen in Bad Laer, wenn Haus und Garten zu groß und zu arbeitsintensiv werden. Dabei geht es primär um eine Revitalisierung des Wohnungsbestandes, indem im Dialog mit den älteren Bewohnern nach Wohnalternativen in Bad Laer gesucht und auf der anderen Seite junge Familien oder andere Folgenutzer angesprochen werden.



Denn angesichts dramatisch veränderter demografischer Vorzeichen ist ein grundsätzliches Umdenken in der kommunalen Wohnungspolitik notwendig. War in den vergangenen 20 Jahren ein Bevölkerungszuwachs von 40,7 Prozent in Bad Laer zu verzeichnen, so ist laut Prognose des Landkreises in den nächsten 20 Jahren (bis 2030) ein Bevölkerungsrückgang von 4,3 Prozent zu erwarten; dabei ist die Bevölkerungsentwicklung bereits seit einigen Jahren rückläufig. Es gibt jedoch derzeit noch kaum Leerstände in Bad Laer.

Als Konsequenz ergibt sich eine dauerhaft rückläufige Wohnungsmarktnachfrage: Es ziehen nicht nur weniger Menschen nach Bad Laer (absolut und per Saldo), auch die Bewohner von Bad Laer altern und sterben, so dass letztlich Leerstände entstehen – und zwar in erster Linie in den ortskernnahen und zentral gelegenen Einfamilienhausgebieten (wie z.B. die Vogel-Siedlung). Weniger Geburten und Zuzüge von Familien und mehr ältere Menschen bedeuten zudem veränderte Wohnwünsche und Wohnformen sowie Ansprüche an das Wohnumfeld (Stichworte: gut erreichbar und versorgt).

2. Was kann vor Ort getan werden? Initiativen der Gemeinde Bad Laer

Ziel der Strategie „Komfortabel Wohnen für Jung und Alt“, die seit Herbst 2011 läuft, ist die vorausschauende Revitalisierung des Wohnungsbestandes, indem im Dialog mit den älteren Bewohnern und Eigentümern der Einfamilienhäuser nach Wohnalternativen in Bad Laer gesucht wird und auf der anderen Seite junge Familien und andere Folgenutzer für die Bestandsimmobilien angesprochen werden. Hierzu werden Informationsabende unter dem Namen „Bad Laerer Zukunftsforum Wohnen“ durchgeführt, die der Beratung zum Thema „Wohnen im Alter“, der Ermittlung der Wohnwünsche und der Information über Wohnalternativen im Alter in Bad Laer dienen.

Parallel sind im Dialog mit Wohnungswirtschaft, Investoren und sozialen Trägern die „passenden“ Angebote für umzugswillige Senioren zu realisieren – im Bestand und im Neubau. Die Gemeinde hat dabei eine „Wohnlotsen“-Funktion. Strategie und Veranstaltungen werden laufend in der Presse, im Gemeindemagazin Bad Laer aktuell sowie im Internet (Homepage Gemeinde sowie Skyscraper bei immowelt.de) und durch Immobilienmakler beworben.

Strategische Ziele der Gemeinde sind,

- a. die älteren Bewohner zu halten (und zwar in passenden Immobilien und ergänzt um Versorgungs- und Betreuungsinfrastruktur für Jung und Alt) und
- b. möglichst Zuzüge Jüngerer zu generieren (in zukunftsfähigen Häusern).

Um diese Ziele zu erreichen, müssen die passenden Wohnangebote für Jung und Alt sowie unterschiedliche Nachfragetypen vorhanden sein: und zwar an Standorten, die auch in 50 bis 80 Jahren noch eine lebendige Gemeindeentwicklung ermöglichen. Denn die Menschen können im Laufe ihres Lebens umziehen, ihre Häuser nicht. Daher ist die Betrachtung der zukünftigen Einwohnerstruktur *und* des Immobilienmarktes notwendig.

3. Wohnen im Alter – „komfortabel wohnen“ statt „altersgerecht umbauen“

Die meisten Menschen möchten zuhause alt werden – wissen jedoch oft nicht, was auf sie zukommt und entscheiden sich zu spät (z.B. nach einem Sturz) für den Umzug in eine betreute Wohnanlage. Viele Wohnungen sind nicht alter(n)sgerecht oder gar barrierefrei. Dieser individuellen Perspektive steht das Interesse der Kommunen gegenüber, die Wohnungsbestände zukunftsfähig zu halten und so auch in Zukunft eine kompakte und lebendige Ortsentwicklung zu realisieren.

Die Idee, diese beiden Sichtweisen zusammenzuführen, entstand in den *Planerwerkstätten Zukunftsscheck Ortskernentwicklung* des Landkreises Osnabrück, bei dem die frühzeitige Reaktion auf die demografischen Trends im Vordergrund stehen.¹ Der Landkreis bietet zudem seit Längerem eine Wohnberatung an und widmet sich mit verschiedenen Vorhaben und Pilotprojekten dem Thema „Wohnen im Alter“ bzw. „Wohnen im Wandel“. Die daraus resultierende Teilnahme am Modellvorhaben „Altersgerecht umbauen“, bei dem Bad Laer (mit fachlicher Begleitung durch CONVENT Mensing) ein Modellprojekt im Rahmen der Modellvorhabens des Landkreises war, hat deutlich gemacht, dass die Option „Altersgerecht umbauen“ nur auf begrenzte Akzeptanz bei den privaten Eigentümern stößt, was insbesondere die zu geringen Fördermöglichkeiten und die Begrifflichkeiten (Stigma „altersgerecht“) betrifft. Zudem müssen viele private Einzeleigentümer erreicht werden, für die „eigentlich“ niemand zuständig ist – im Gegensatz zu (kommunalen) Wohnungsgesellschaften mit ihren Beständen und Verwaltungen.

Wie oben bereits erwähnt: Die Mehrzahl der älteren Menschen möchte zuhause alt werden. Dies bedeutet im Umkehrschluss zunächst: Nicht alle Älteren möchten das – es gibt eben sehr individuelle Wohnwünsche. Und: „zuhause“ muss nicht immer das bisherige Zuhause sein, v.a. wenn das neue Zuhause komfortabler ist, weniger Mühe mit Haus und Garten bedeutet und in der

¹ Vgl. www.landkreis-osnabrueck.de/bauen-umwelt/planen-und-bauen/zukunftsscheck-ortskernentwicklung.

gewohnten Umgebung liegt – mit Netzwerken zu Verwandten und Freunden sowie individuell „dazu buchbaren“ Angeboten der Betreuung und Pflege. Die Erfahrung aus dem Forschungsprojekt „Altersgerecht umbauen“ hat für Bad Laer gezeigt: Die Älteren wollen nicht in erster Linie altersgerecht umbauen. (Und wenn, dann in erster Linie ein komfortables und schickes Bad.) Sondern sie möchten ihr Alter komfortabel (Wohnung und Umfeld) und finanziell abgesichert (Immobilie als Altersvorsorge) genießen.

Bad Laer hat daher die Strategie „Komfortabel Wohnen für Jung und Alt“ entwickelt, um die Wohnwünsche der Senioren mit der Werbung um Familien zu verknüpfen, die eher bereit und finanziell in der Lage sind, nach Kauf einer Bestandsimmobilie in die (auch energetische) Modernisierung zu investieren. Durch die Initiierung und das Management von Umzugsketten müssen die älteren Eigentümer nicht mehr altersgerecht umbauen, sondern genießen ihren Lebensabend in einer kleineren komfortablen Immobilie (Kauf oder Miete). Das rechnet sich – und hält das Wohngebiet über mehrere Jahre hinweg attraktiv. Begonnen mit der Idee, die ortskernnahe Vogel-Siedlung (EFH-Gebiet) zu revitalisieren, wurde der Ansatz „Komfortabel wohnen für Jung und Alt in Bad Laer“ mittlerweile auf den gesamten Immobilienbestand der Gemeinde ausgeweitet.

Neben den Begrifflichkeiten – „komfortabel wohnen“ statt „altersgerecht umbauen“ ging es zu Beginn der Strategie „Komfortabel wohnen für Jung und Alt in Bad Laer“ auch um die Fragen: Wie (Wohnformen) und wo (Wohnstandorte) lassen sich die Wünsche der Senioren ortsverträglich und zu erschwinglichen Kosten befriedigen? Wie lassen sich Wohnstandortentscheidungen beeinflussen? Und wie kommen wir an die Zielgruppe ran?

Zur Ansprache der Senioren wurde bereits beim Projekt „Altersgerecht umbauen“ ein Beratungsnetzwerk aufgebaut, das neben dem begleitenden Büro CONVENT Mensing, den Landkreis Osnabrück, das Architekturbüro Hawes (gleichzeitig ehrenamtlich für Haus und Grund tätig) sowie ein Kreditinstitut vor Ort für die Finanzierung umfasste. Im Zuge der (letztlich erfolglosen) Bewerbung beim ExWoSt „Kooperation im Quartier (KiQ)“ kam der Geschäftsführer von Haus und Grund Osnabrück hinzu. Beginnend mit Mailing-Aktionen in der Vogel-Siedlung, die verbunden waren mit Anreizen

wie einem Beratungsgutschein für Architekten oder eine Informationsfahrt zum „Kompetenz-Zentrum Barrierefrei Bauen + Wohnen“ nach Garrel, sowie in der Folge der Durchführung aufsuchender Gespräche war der Weg zu Beginn mühsam. Erst die wiederholten Zukunftsforen plus die laufende Berichterstattung im Gemeindemagazin Bad Laer aktuell sowie in der Presse haben mittlerweile zu einer guten Resonanz geführt: Insbesondere kommen die älteren Eigentümer, die Interesse haben – es gibt somit nur geringe „Streuverluste“. Selbstverständlich braucht es innerhalb des Beratungsnetzwerkes Personen, die mit älteren Menschen umgehen können und bei der Herangehensweise eine „integrierte Sichtweise“ verfolgen – mithin Lebenslagen, Wohnen im Alter, Ortsentwicklung, Immobilien und mehr im Blick haben.

4. Die Umsetzung vor Ort

Für die älteren Bewohner und Eigentümer werden seit März 2012 Informationsabende unter dem Namen „Bad Laerer Zukunftsforum Wohnen“ durchgeführt. Auf den Zukunftsforen geht es um Wohnwünsche im Alter: Wie möchte ich im Alter wohnen? Welche Möglichkeiten habe ich und was kostet das? Wäre eine kleinere und komfortable Immobilie in Bad Laer mit weniger Arbeit verbunden als ein eigenes Haus mit Garten, zumal teure und aufwändige Umbauten für das Alter und energetische Modernisierungen das Konto strapazieren? Es wurden auch Wohnanlagen besichtigt und aktuelle Neubauprojekte für komfortables Wohnen im Alter durch Investoren vorgestellt.

Dort ist das Interesse älterer Eigentümer / Bewohner deutlich geworden, in eine günstigere und komfortable Wohnung (Kauf oder Miete) in Bad Laer umzuziehen. Hierzu wurde eine Musterkalkulation erarbeitet, um die zukünftigen Kosten der Bewirtschaftung der eigenen Immobilie denen einer neuen Wohnung gegenüberzustellen. Zudem ist die Etablierung einer Wohnberatung in Kooperation mit dem Landkreis Osnabrück angedacht, die in erster Linie eine Wohnlotsen-Funktion übernimmt, damit auszugswillige Senioren auch tatsächlich in Bad Laer eine Wohnung finden und gleichzeitig Interessenten gezielt auf die Bestandsobjekte aufmerksam gemacht werden.

Um den Erwerb einer Bestandsimmobilie nach Auszug der BewohnerInnen attraktiver zu machen, hat der Rat der Gemeinde Bad Laer am 10. Juli 2012 das Förderprogramm „Jung kauft Alt“ beschlossen: Junge Familien erhalten für den Kauf eines „Altbaus“ 600 Euro Zuschuss pro Jahr, der



pro Kind bis zu einem Förderbetrag von 1.200 Euro weiter erhöht wird. Dieses mittlerweile in der Fachwelt bekannte Programm der Gemeinde Hiddenhausen haben wir weiter entwickelt zu der Gemeindestrategie „Komfortabel Wohnen für Jung und Alt“. Das Förderprogramm wird laufend in der Presse sowie im Internet beworben. Bis Juni 2014 sind elf Anträge gestellt worden, zehn davon wurden bewilligt.

Wie ist das Projekt organisiert? Der Prozess wird gesteuert und moderiert von CONVENT Mensing – gemeinsam mit einer Lenkungsgruppe, der neben Bürgermeister Holger Richard und dem Leiter des Fachbereichs Bauen, Ordnung und Soziales, Frank Scheckelhoff, der Geschäftsführer Haus & Grund Osnabrück, Christian Biemann, der Fachdienstleiter Planen und Bauen beim Landkreis Osnabrück, Arndt Hauschild und Björn Hawes vom Büro Hawes Architekten angehören. Die Projektorganisation umfasst Marktbeobachtung, Einladung und Moderation Zukunftsforen, Unterstützung des Wohndialogs, Pressearbeit, Pflege der Homepage www.bad-laer.de, Werbung auf immowelt.de sowie Projektplanung und Monitoring.

5. Fazit und Ausblick

Durch diese Initiative zur Erneuerung und Wertsteigerung bestehender Immobilien und Wohnstandorte plant Bad Laer seine Zukunft vor allem im Bestand – ergänzend und parallel zur Stadtsanierung (Städtebauförderung). Somit

werden ein Generationenwechsel und ein ausgewogener Bevölkerungsmix unterstützt und gleichzeitig die zentrumsnahe Bausubstanz revitalisiert, der lokale Wohnungsmarkt belebt und die Versorgungsangebote im Ortskern ausgelastet – als praktizierte Ortskernstärkung und Innenentwicklung.

Die Strategie „Komfortabel Wohnen für Jung und Alt“ verknüpft somit integrativ Ziele wie Innenentwicklung, Stärkung des Ortskerns, Revitalisierung des Wohnungsbestands, Angebote für Wohnen im Alter, Wohnangebote für Familien etc.

Die mittlerweile eingeführte Marke „Bad Laerer Zukunftsforum“ wird als Beteiligungsformat auch für andere Themen genutzt: Zu einem für Jung und Alt passenden, komfortablen und zentrumsnahen Wohnangebot gehört auch eine gut erreichbare Nahversorgung. Auf den „Zukunftsforen Wohnen“ war der Wunsch nach einem Nahversorger geäußert worden, der ein bequemes und zentrumsnahes Einkaufen mit der Möglichkeit eines Treffpunkts für Jung und Alt verbindet. Unter dem Motto „Komfortabel Einkaufen für Jung und Alt in Bad Laer“ konnte in Zusammenarbeit mit einem namhaften Betreiber und gestützt auf eine Informationsveranstaltung auf einer leerstehenden Supermarkt-Fläche mitten im Zentrum von Bad Laer ein neuer Frischmarkt angesiedelt werden – quasi „Tante Emma 2.0“.

Erfolgsfaktoren sind in erster Linie die Initiative und Finanzierungsbereitschaft der Kommune (nach Anschub durch den Zukunftscheck Ortskernentwicklung des Landkreises Osnabrück), durch die ein externer Kümmerer finanziert wird. Die monatliche Thematisierung in der Öffentlichkeit (Bad Laer aktuell) ermöglicht die kontinuierliche Ansprache der relevanten Zielgruppen: Senioren (Zukunftsforum) und junge Familien (Jung kauft Alt) sowie im Übrigen auch die Politik (Rats-Workshops, Entscheidungskriterien für die Flächenauswahl). Ein weiterer Erfolgsfaktor ist der aktive Einsatz des Bürgermeisters und des Fachbereichsleiters.

In dieser vorausschauenden Strategie – denn man sieht Bad Laer die zukünftigen Probleme wie Überalterung oder Wohnungsleerstände keinesfalls an – übernimmt die Gemeinde über die hoheitliche Planung hinaus eine aktive Rolle („Wohnlotsen“-Funktion), in Kooperation mit den Wohnungsmarktakteuren und unterstützt durch einen externen Kümmerer / Manager.

Aktivierung, Beratung, Management, Förderung – so heißen die Themen der zukünftigen Gemeindeentwicklung. Dies ist nach Ansicht der Autoren ein in vielen Kommunen zurzeit noch fehlender Baustein der Weiterentwicklung älterer Einfamilienhausgebiete und der Beratung deren älterer Bewohner und Eigentümer – neben Wohnberatung, Altersgerecht umbauen etc.

Die politische Unterstützung im Rat zeigt sich auch darin, dass die Strategie „Komfortabel Wohnen für Jung und Alt“ seit Herbst 2013 in eine „Gemeindeentwicklungs-Strategie Bad Laer 2030“ gemündet ist – mit einem Schwerpunkt auf dem Wohnungsmarkt und als Vorstufe zur Neuaufstellung des F-Plans. Denn neben der Inwertsetzung des Wohnungsbestands geht es auch darum, innerörtlich Bauland für Singles, Familien, Senioren und Fachkräfte zu mobilisieren und die Flächenausweisung in Randlagen zu begrenzen. Und es geht um attraktive Gewerbeflächen für neue Arbeitsplätze, soziale Infrastruktureinrichtungen für Kinder, Familien und Senioren, ein lebenswerter Ortskern, zukunftsfähige Angebote als Bäderstandort und für Touristen, Freizeit, Kultur und Sport, Erreichbarkeit und Mobilität und mehr. So lauten die Ziele, die auch in Zukunft ein „entspanntes Genießen“ (so der Gemeinde-Slogan) in Bad Laer ermöglichen sollen.