

Demografischer Wandel mit neuen Aufgaben: Vitalisierung von Einfamilienhausgebieten

Die Cuxhavener Einfamilienhaussiedlungen der 1950 bis 1970er sind von stadtbildprägender und identitätsstiftender Bedeutung. Sie übernehmen zudem eine erhebliche Funktion für die Wohnraumversorgung.

Einfamilienhausgebiete galten bislang als stabile Größe. Ein öffentliches Handlungserfordernis bestand daher nicht.



Angesichts des demografischen Wandels verschieben sich jedoch die Marktverhältnisse – die Schere zwischen Angebot und Nachfrage entwickelt sich auch in diesem Marktsegment auseinander:

Auf der **Angebotsseite** werden –nicht zuletzt aufgrund des hohen Altersdurchschnitts der Bevölkerung in den älteren Einfamilienhäusern– bis zum Jahr 2030 etwa 2/3 des Gebäudebestandes (ca. 6.100 Häuser) mindestens einmal freigesetzt. Viele dieser Häuser weisen Defizite wie z.B. einen geringen energetischen Standard, Sanierungsstau oder unzeitgemäße Grundrisse auf, die ein erhebliches Hemmnis für eine dauerhafte Nachnutzung darstellen.

Zeitgleich wird sich die **Nachfrage** nach Immobilien verringern: Bei gleichbleibend rückläufiger natürlicher Bevölkerung- und Wanderungsentwicklung (-24% bis 2030) sowie unveränderter Eigenheimquote zeichnet sich bis 2030 ein **Überhang** von rd. 2.100 Einfamilienhäusern ab.

Auswirkungen auf das Stadtbild, die Infrastruktur, den Werterhalt von Immobilien und nicht zuletzt negative Ausstrahlungseffekte auf die Anziehungskraft Cuxhavens (gewerbliche Ansiedlungen, Tourismus) sind die Folge.

Zielgerichtetes Gegensteuern ist gefragt. Für jedes Dritte frei werdende Haus gilt es zusätzliche Nutzer zu gewinnen. Die Zahl der verkauften Einfamilienhäuser müsste von heute vier auf künftig fünf Verkäufe pro Woche gesteigert werden, bei gleichzeitig rückläufigem Einwohnerpotenzial, das (nach Status quo) lediglich eine Realisierung von 3,5 Objekten wöchentlich erwarten lässt.

Projektgemeinschaft Cuxhavener Wohnlotsen

Im Rahmen eines vom BMVBS geförderten Modellvorhabens ist ein Netzwerk von Akteuren rund um die Bestandsimmobilie (wie Architekten, Makler, Banken, VHS, HWG, Energieversorger) entstanden, welches nach einem Jahr „Entwicklungsarbeit“ eine lokale **Projektgemeinschaft** gegründet hat.

Als Cuxhavener Wohnlotsen wollen sie gemeinsam das **Marktgeschehen** rund um die Bestandsimmobilien **aktivieren**, Leerstände vermeiden, zielgruppenspezifische Ansprachemodelle entwickeln und Hemmnisse zur Nutzung von Bestandsimmobilien abbauen.

Stellschrauben für eine Aktivierung der Wohnungsnachfrage sind:

- Zuzug erleichtern (Steigerung der bisher 2.150 Zuzügler p.a.; Chancen: Wirtschaftliche Entwicklung, Einpendler (aktuell ca. 5.000), MFG 3, Nebenwohnsitze (ca. 5.100))
⇒ *Informationspakete für unterschiedliche Zielgruppen, Anlaufstelle für Neubürger*
- Eigentumsbildung fördern (Steigerung der Eigentumsquote von bisher 40% in Richtung Region/Nds. 80%/50%)
⇒ *Förder- und Finanzierungsberatung, Beratung zum nachfrageorientierten Umbau*
- Abwanderung mildern (Minderung des Verlustes von derzeit ~100 „Familiengründern“ & 100 Kindern p.a. an das Umland)
⇒ *Objektübersicht-/Innen-Standortwerbung (Identität)*
- Bewohner länger in den Häusern halten (Potenzial: 13.700 Einwohner > 65 Jahre) ⇒ *Beratung zum altersgerechten Umbau, Pflegekerne, Gebäude- und Energieberatung*

Nach wie vor ist der Wunsch vom Eigenheim ein dominanter Wohnwunsch (3/4 der Bevölkerung möchte so wohnen). Der zunehmend entspannte Cuxhavener Immobilienmarkt bietet neue Chancen, diesen Wunsch zu realisieren.



Cuxhaven kann auf guten Ansätzen aufbauen:

Es besteht eine Reihe musterhaft gelungener Umbau-beispiele in der Stadt sowie ein umfangreiches Beratungsangebot lokaler Akteure.

Service-Plattform als Standortfaktor für Cuxhaven

Die Cuxhavener Wohnlotsen engagieren sich, um das **Serviceangebot** für Neubürger und Cuxhavener deutlich zu **verbessern**.

Gemeinsam möchten sie übergeordnete Aufgaben (wie Image- und Öffentlichkeitsarbeit pro Bestand, Zielgruppenansprache, Erstberatung, Akteursvernetzung) wahrnehmen, die von den einzelnen Akteuren allein nicht wahrgenommen werden (können). Die rein privatwirtschaftlichen Geschäftsfeldern zuzuordnenden Fachberatungen (Abwicklung von Einzelfällen) bleiben den Akteuren in Eigenregie vorbehalten.

Kern des Wohnlotsen-Service-Angebotes ist eine **Internetbasierte Service-Plattform**, auf der Informationen rund um das Wohnen im Cuxhavener Bestand gebündelt werden.

Unter der Domain **www.cuxhavener-wohnlotsen.de** sollen zeitnah folgende Leistungen angeboten werden:

- Beschreibung von Wohnstandorten in Cuxhaven (Link auf Informationen zum Standort auf der städt. Homepage)
- Erstellung persönlicher Suchprofile für Immobilien (nach Lage, Gebäudetyp, Größe, Ausstattung, Preis)
- Best-Practice-Beispiele aus der Region (Imagearbeit „pro Bestand“)
 - nachfragegerechte bauliche Anpassung
 - energetische Sanierung
 - altersgerechter Umbau
- Finanzierungs-/Förderungsübersichten
- Sanierungsfahrpläne (Schritte zum fachgerecht sanierten Eigenheim)
- Übersicht der fachlichen Ansprechpartner

Hinweise auf die Service-Plattform sollen durch alle Wohnlotsen-Partner erfolgen (s. rückseitiges Schaubild). Interessenten, die das Internet nicht nutzen können bzw. wollen, werden durch persönliche Erstinformationen auf Basis der Inhalte der Internetplattform bei den Wohnlotsen-Partnern beraten – für die Stadt Cuxhaven wäre hierzu das Bürgerbüro (*neutral, niedrigschwellig, im Rahmen der Kapazitäten*) prädestiniert.

Die Qualität der gemeinsamen Arbeit und der Leistungen der Projektgemeinschaft wird über selbstgesetzte Leitlinien gesichert (Geschäftsordnung). In diesem Tenor ist die Projektgemeinschaft offen für neue Mitglieder.

Die Mitglieder der Projektgemeinschaft unterstützen die Arbeit der Cuxhavener Wohnlotsen, die von einem jährlich wechselnden Vorstand koordiniert wird.

Projektpartnerschaft Cuxhavener Wohnlotsen

Akteursnetzwerk zur Aktivierung des Wohnungsbestandes

Organisation
Wohnlotsen-Treffen

Gemeinsame Ziele

- Aktivierung des Wohnungsbestandes
- Vermeidung von Leerständen
- Generierung zusätzlicher Nachfrage
- Zielgruppenspezifische Ansprache (Serviceverbesserung)
- Abbau von Hemmnissen zur Nutzung von Bestandsimmobilien

Funktionen der Wohnlotsen-Akteure

- Festlegung von Inhalten, Schritten & Aktionen (Strategie)
- Finanzierung
- Erstellung und Pflege der Internet-Plattform
- Sicherstellung fachlicher Beratung
- Monitoring



Service-Plattform

www.cuxhavener-wohnlotsen.de

- ♦ **Stadtteilprofile**
Baustruktur, Bevölkerungsstruktur, Infrastruktur, bes. Standortqualitäten, ggf. Bodenrichtwerte
- ♦ **Immobilienuche über persönliches Suchprofil**
Suchanfrage nach Lage, Gebäudetyp, Größe, Ausstattung, Preis
- ♦ **Best-Practice-Beispiele**
Vorstellung Cuxhavener Beispiele für musterhafte Umbauten, energetische Sanierungen sowie altersgerechte Umbauten
- ♦ **Finanzierungs-/Förderungsübersichten**
- ♦ **Sanierungsfahrplan**
Schritte zum fachgerecht sanierten Eigenheim
- ♦ **Übersicht fachl. Ansprechpartner**