



Kevin Marek, Silke Duis und Jens Hamburger (v.l.) von der Immobilienagentur „Duis & Marek“ schätzen die Lage des Immobilienmarktes im Ostvest ein.

Wohnungs- und Immobilienmarkt Ostvest: Experten schätzen die Lage ein

DATTELN. Die Zahl der Wohnungen im Ostvest steigt. Doch das Team der Immobilienagentur „Duis & Marek“ aus Datteln sieht viele Probleme im Immobilien- und Wohnungsmarkt.

Von Philipp Thießen

Die Zahl der Wohnungen im Ostvest ist laut des Statistischen Landesamts IT.NRW in den vergangenen Jahren gestiegen. Waren es in Datteln im Jahr 2010 noch 17.188 Wohnungen, stieg die Zahl bis Ende 2022 auf 18.254 an. In Waltrop hat sich die Zahl der Wohnungen im gleichen Zeitraum von 14.084 auf insgesamt 15.108 erhöht. Geringer fällt der Anstieg in Oer-Erkenschwick aus: Nach 14.376 Wohnungen in 2010 lag die Zahl Ende 2022 bei 14.901.

Doch wie steht es wirklich um den Wohnungs- und Immobilienmarkt im Ostvest? Eine Einschätzung dazu geben die Immobilien-Experten Kevin Marek, Silke Duis und Jens Hamburger von der Immobilienagentur „Duis & Marek“ mit Sitz in Datteln.

Grundsätzlich sei zu beobachten, dass die Immobilienpreise fallen, die Mietpreise hingegen steigen. Allein in den vergangenen zwei Jahren habe sich einiges getan. So hätten laut Marek seit 2021 manche Immobilien mehr als 50 Prozent an Wert verloren, andere hingegen kaum.

Aufgrund der inflationären Preissteigerung werde allerdings nicht mehr so viel gebaut – es gebe Neubaugebiete, die deshalb nicht mehr finanziert werden könnten, viele seien sogar eingestampft worden. Gab es zwischen 2019 und 2021 noch niedrige Zinsen bei den Banken, liegen diese heute wieder bei etwa 4,5 Prozent – Tendenz steigend. Marek: „Die Banken sind vorsichtig: Was finanziere ich heute noch? Es ist schwierig, den Leuten klarzumachen, dass die goldenen Jahre zwischen 2019 bis 2021 vorbei sind.“

Ein Problem, das die Experten auch im Ostvest kommen sehen, ist die Anschlussfinanzierung vieler im besagten Zeitraum gekaufter Immobilien. Marek: „Die Menschen haben völlig überteuert ein Haus gekauft, aber mit niedrigen Zinsen. Viele haben aber nur Zehn-Jahres-Kredite genommen.“ In sechs bis sieben Jahren, wenn dann bei vielen die Anschlussfinanzierung anste-



Die Immobilienagentur "Duis & Marek" befindet sich in der Dattelner Innenstadt.

FOTOS THIEßEN

he, seien mit der aktuellen Entwicklung deutlich höhere Zinssätze zu erwarten.

Das sei dann für viele voraussichtlich nicht stemmbar. Die mögliche Folge: Zwangsversteigerungen. Bei diesen bekomme man für die Häuser aber auch nur das, was sie letztlich wert sind und nicht das, was für sie bezahlt wurde.

Gestiegene Mietpreise

Und die Mietpreise im Ostvest? Laut Marek zahle man in Datteln mittlerweile rund sieben bis neun Euro Kaltmiete pro Quadratmeter für eine „normale“ Wohnung, teilweise bis zu elf Euro, wenn es sich etwa um seniorengerechte Wohnungen handelt. Marek: „Das ist für einen Ort wie Datteln schon ziemlich viel.“ Die gleiche Spanne gebe es auch in Waltrop und Oer-Erkenschwick – Waltrop sei tendenziell aber etwas teurer, Oer-Erkenschwick auf Dattelner Preis-Niveau.

Gerade für ältere Menschen ist die Situation kritisch. Marek: „Es ist schwierig, bei den aktuellen Renten bedarfsgerechten Wohnraum zu finanzieren. Den gibt es erstmal nicht und wenn es ihn gibt, können sie sich den nicht leis-

ten.“ Doch Marek sagt auch, die aufgerufenen Mieten seien nicht aus der Luft gegriffen. So seien die Investitionskosten etwa für einen seniorengerechten Wohnpark inzwischen doppelt so hoch wie noch vor ein paar Jahren. Marek: „Als Investor will ich ja auch was herausholen.“

Demografischer Wandel

Den demografischen Wandel sieht auch Silke Duis als ein Problem. Für viele ältere Menschen, die ihre Häuser nach dem Krieg gebaut haben, seien ihre Größe nicht mehr geeignet. Sie wollen ihre Häuser dann laut Duis zwar verkaufen, finden aber für sich selbst keinen passenden Wohnraum – und würden dann in ihren großen Häusern wohnen bleiben. Duis: „Der Bedarf für seniorengerechte Wohnungen ist nicht im Ansatz gedeckt.“

Duis weiter: „Wir haben das wirklich jede Woche. Zuletzt war es eine Dame mit 1000 Quadratmetern Grundstück, drei Ebenen mit Keller. Sie kann in dem Haus nicht mehr leben. Es ist aber schwierig, passenden seniorengerechten Wohnraum zu finden. Das ist auch emotional belastend für

die älteren Menschen.“ Die gestiegenen Mietpreise machen sich allerdings nicht nur bei älteren, sondern auch bei jüngeren Menschen bemerkbar. Marek: „Bei ihnen merken wir, dass sie immer länger zu Hause wohnen. Als Jobstarter reicht das niedrige Gehalt häufig nicht für die Miete aus, und auch die Nebenkosten sind gestiegen.“ Duis ergänzt: „Sie verlassen im schlimmsten Fall die Region, weil hier kein passender Arbeitsplatz und kein passender Wohnraum verfügbar ist.“

Und auch für junge Familien ist es im Ostvest nicht einfach. Marek: „Wohnungen für junge Familien mit drei Schlafzimmern, die gab es kaum und die gibt es kaum. Die Nachfrage nach Wohnraum ist so groß, ich brauche eine Wohnung nur kurz bei Facebook einstellen, die ist in 20 Minuten weg. Und wenn ich die vermietet habe, kann ich sicher sein: Die ziehen nie wieder aus.“

Politik in der Pflicht?

„Das ist keine gute Entwicklung“, sagt Duis und nimmt die Politik in die Pflicht. Diese sei dafür verantwortlich, das Grundrecht auf Wohnraum zu ermöglichen. Ziel müsse es

sein, in der breiten Masse die Attraktivität zu erhöhen, bezahlbaren Wohnraum zu bauen und diesen dann aber auch unterhalten zu können.

Duis nennt das Problem eine Politik der Unsicherheit: „Interessenten sagen, wir warten noch ein bisschen ab. Ein Beispiel ist die Wärmepumpe: Muss ich sie einbauen oder nicht? Das ist Gift für die Wirtschaft und die Menschen.“ Marek ergänzt: „Wenn ich jetzt ein Haus kaufe, wie viel Geld muss ich da möglicherweise noch reinstecken?“

Der Immobilien-Experte weiter: „Ich habe immer gut und gerne investiert. Aber damals habe ich 20.000 Euro Sanierungskosten investiert, heute sind es 50.000 Euro. Das muss ich erstmal wieder reinkriegen, das dauert heute deutlich länger.“

Duis sagt abschließend: „Die Immobilienbranche ist ein guter Indikator für den Zustand eines Landes. Wenn es da krankt, ist das kein gutes Zeichen. Da sieht es aktuell nicht gut aus.“ Ihr Fazit: „Es braucht politische Entscheidungen, um auf diesem destruktiven Weg umzukehren. Auf allen politischen Ebenen muss ein Umdenken stattfinden.“