

# Hochwertiges Wohnen enorm gefragt

Das erste Haus im seniorengerechten Pacelli-Quartier ist komplett vermietet. City-Manager sieht Chance für Innenstadt

Stephanie Weltmann

Hochwertige und barrierefreie Wohnungen in der Oberhausener Innenstadt sind so gefragt wie lange nicht. Immer mehr ältere Menschen suchen Hände ringend nach seniorengerechten und modernen Mieteinheiten in zentraler Lage. City-Manager Franz Muckel sieht darin eine Chance für Alt-Oberhausen: „Wer jetzt in seine Immobilie investiert, kann diesen Trend bedienen.“

»Dass die Nachfrage so hoch ist, damit habe ich nicht gerechnet«

Der Mangel an seniorengerechten Wohnungen ist in ganz NRW dramatisch. Bis 2030, so schätzen Experten, müssen landesweit rund drei Millionen barrierefreie Wohnungen geschaffen werden, um die Nachfrage bedienen zu können. Da nimmt die Suche nach geeignetem Wohnraum erstaunliche Züge an: Ganze barrierefreie Wohnhäuser sind komplett vermietet – bevor die Grundmauern überhaupt stehen.

So geschehen im neuen Pacelli-Quartier an der Herz-Jesu-Kirche: Dort errichtet der Oberhausener Bauunternehmer Ingo Plassmeier derzeit das erste von zwei Mehrfamilienhäusern. Insgesamt 46 barrierefreie hochwertige Wohnungen sollen in den Immobilien entstehen, ein Pflegedienst wird im Erdgeschoss eingerichtet, die Gebäude selbst werden modernste energetische Standards erfüllen. Ein Rundum-Paket, bei dem



Kaum ist das Fundament des ersten Gebäudes gelegt, sind alle Wohnungen vermietet.

Foto: Ulla Emig

der Mietzins mit bis zu 8,75 Euro pro Quadratmeter allerdings auch über dem Mietspiegel in der City liegt. Dennoch: Keine sechs Wochen nach Baubeginn des ersten Hauses sind alle 26 Wohnungen vermietet.

„Ich war mir sicher, dass Nachfrage besteht, weil es keinen vergleichbaren Wohnraum in der City gibt“, sagt Ingo Plassmeier, Geschäftsführer der Plassmeier Bau GmbH. Überrascht sei er aber doch ge-

wesen, als bereits im November 2011, eine Woche nach der Vorstellung seines Projekts, die ersten 15 Mietverträge unterschrieben wurden. „Dass

»Hochwertiger Wohnraum ist ein Schritt, um die City zu beleben«

die Nachfrage so hoch ist, damit habe ich nicht gerechnet.“

Auch für die Mietwohnungen des zweiten Hauses, dessen Baubeginn für März 2013 geplant ist, gebe es bereits zahlreiche Interessenten. Bis zu 50 Namen, bestätigt Plassmeier, stehen auf der Warteliste für eine der 20 Wohnungen. „Oberhausen hat im Bereich seniorengerechtes Wohnen noch viel Potenzial. Das Pacelli-Quartier ist ein Schritt in die richtige Richtung.“

Auf viele Nachahmer hofft City-Manager Franz Muckel. Baugrundstücke in der Innenstadt sind zwar rar gesät, „wir haben aber viele ältere Immobilien, die teilweise in einem desolaten Zustand sind. Sie

können umgebaut und saniert werden.“ Nicht nur zu Altenwohnungen, grundsätzlich sehe er in Alt-Oberhausen einen Bedarf an hochwertigem Wohnraum. So seien vor zwei Jahren Penthouse-Wohnungen an der Elsässer Straße hergerichtet worden. „Geschäftsleute, die kurze Wege zum Flughafen schätzen, suchen solche Wohnungen.“ Über vielen Ladenlokalen stünden Büroräume leer, auch diese könnten Eigentümer sanieren.

„In unserer City hat man kurze Wege“, sagt Muckel weiter, ein Vorteil für viele Senioren. „Man bekommt hier alles für den täglichen Bedarf. Außerdem haben wir viele Ärzte und Apotheker.“ Weitere Fachgeschäfte könnten folgen, zusätzliche Reform- oder Sanitätshäuser, Dienstleistungen wie etwa eine Textilreinigung oder Fußpflege, auch weitere Cafés. „Sicherlich wird sich nicht gleich der komplette Branchenmix verändern, hochwertiger Wohnraum ist aber ein Schritt, um die Innenstadt zu beleben.“

Kreativ mit einer Immobilie

umgehen, dazu seien Eigentümer aufgerufen, stimmt Ingo Plassmeier ein. Doch er gibt auch zu bedenken, dass es in der City an Parkplätzen mangle. „Das halte ich für ein Problem und auch Hindernis für weitere Wohnflächen.“ Die Innenhöfe vieler Bestandsimmobilien seien zu klein, um dort Pkw-Einstellplätze anzulegen. „Da muss etwas in der Innenstadt geschehen.“

## BEDARF ERKANNT

### Bezug im Januar

Die ersten Wohnungen im Pacelli-Quartier sollen im Januar 2013 an ihre Mieter übergeben werden. Wohl bereits ab September dieses Jahres können Mietverträge für das zweite Haus abgeschlossen werden. In Osterfeld-Mitte haben Eigentümer den Bedarf an altengerechtem Wohnraum ebenfalls erkannt. Sie wollen ein Haus am Marktplatz teilweise abreißen und barrierefrei wieder errichten. Wohl im Juni geht es los.



So sollen die modernen und seniorengerechten Wohnhäuser aussehen, die im Pacelli-Quartier entstehen. Modell: Plassmeier GmbH