

# Ländliche Wohnungsmärkte unter Schrumpfungsbedingungen – das Beispiel Hochsauerlandkreis

In demografischer Hinsicht zählt Südwestfalen im Allgemeinen und der Hochsauerlandkreis (HSK) im Besonderen in NRW zu den ländlichen Regionen mit dem – kommunal differenziert – aktuell größten Bevölkerungsverlust. Seit 1995, dem Jahr des Bevölkerungsmaximums mit 284 392 Einwohnern, hat das Hochsauerland bereits über 7 % seiner Einwohner verloren. Mit 265 000 Einwohnern in zwölf Kommunen verfügt der flächengrößte Kreis NRWs mit 145 Ew./km<sup>2</sup> über eine nur geringe Bevölkerungsdichte (NRW: 523 Ew./km<sup>2</sup>). Gemessen am südwestfälischen Durchschnitt hat sich die Wirtschaft im Hochsauerland zwar etwas weniger dynamisch entwickelt; eine der niedrigsten Arbeitslosenquoten im NRW-Vergleich ebenso wie eine leicht überdurchschnittliche Kaufkraft zeugen jedoch – anders als in demographischer Hinsicht – von einer insgesamt positiven regionalökonomischen Situation.

Vom Bevölkerungsverlust waren in der Vergangenheit am stärksten die Städte Marsberg und Winterberg mit über 8 % betroffen. Die Einwohnerverluste werden nach der Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW 2011 mit einem durchschnittlichen Bevölkerungsrückgang von 15,6 % bis 2030 auf Kreisebene noch weiter zunehmen. Prognostizierte Spit-

zenreiter sind Marsberg (-23,5 %), Winterberg (-23 %) und die Kreisstadt Meschede (-18,4 %). Der reale Bevölkerungsrückgang der letzten Jahre war sogar noch höher als der prognostizierte. Ebenso gravierend wie die Schrumpfung stellt sich die Verschiebung im Altersaufbau der Bevölkerung dar: Der Anteil der jüngeren Kohorten wird deutlich sinken, der Anteil der über 65-Jährigen wird bis 2030 um über 20 % steigen. Der demographische Wandel insgesamt bringt veränderte Anforderungen an die soziale, Versorgungs- und Wohninfrastruktur mit sich und stellt eine große Herausforderung für die kommunale und regionale Daseinsvorsorge dar.

## Wohnungsmarktentwicklung

Der Wohnungsbestand im Hochsauerlandkreis wird – typisch für den ländlichen Raum – mit einem Anteil von bis zu drei Vierteln klar durch Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern mit sehr hoher Eigentumsquote geprägt. Infolge der negativen demographischen Entwicklung ist auch das Baufertigstellungsniveau im Hochsauerlandkreis insgesamt deutlich gesunken. Als Konsequenz aus der gesunkenen Neubautätigkeit ist ein deutliches Überangebot an Bauplätzen mit entsprechenden Vermarktungsschwierigkeiten zu

verzeichnen. Auch unterdurchschnittliche Baulandpreise können die Nachfrage nicht stimulieren. In Hallenberg und Medebach werden mit 30–40 €/m<sup>2</sup> für baureifes, meist voll erschlossenes Land die günstigsten Bauplätze in Gesamt-NRW angeboten. Ebenso ist der Verkauf bebauter Grundstücke, der mittlerweile ca. 85 % aller wohngebäudebezogenen Transfers auf dem Grundstücksmarkt im Hochsauerlandkreis ausmacht, zurückgegangen (Gutachterausschuss HSK 2013, S. 12). Insgesamt erhöht sich je nach Lage, Ortsgröße und Infrastrukturausstattung der Zeitraum, bis eine Gebrauchtimmoblie veräußert werden kann. Mit der nachlassenden Nachfrage korrespondieren außerdem im Zehn-Jahres-Vergleich um 10–20 % gesunkene Wiederverkaufspreise; diese betragen bspw. für Häuser in der am häufigsten verkauften Baualtersklasse 1950–1974 in den Jahren 2010–2012 in Hallenberg und Medebach durchschnittlich nur noch 85 000–90 000 € (Tab. 1). Dennoch gibt es auch in den Kommunen des HSK eine qualitative Nachfrage, vor allem nach altengerechten, eher kleineren Wohnungen möglichst im Zentrum der größeren Ortslagen, die allerdings mangels Angebot zum gegenwärtigen Zeitpunkt in nicht ausreichendem Maße bedient werden kann.

	Bevölkerungsentwicklung absolut			Wohnungsbestand Ein-/Zweifamilienhaus			Wohnungsbestand Mehrfamilienhaus			Baulandpreise (Stand 2010 laut Gutachterausschuss f. Grundstückswerte im HSK)			Verkäufe von EFH/ZFH (Durchschnittspreise 2010–12 nach Altersklassen; Anzahl der Kauffälle in Klammern)		
	2001	2013	Entwicklung	2001	2011	Entwicklung	2001	2011	Entwicklung	Gute Lage	Mittlere Lage	Mäßige Lage	1950-1974	1975-1984	1985-2010
Hallenberg	4 737	4 380	-7,5 %	1 603	1 700 (2010)	+6,1 %	436	457 (2010)	+4,8 %	35 €/m <sup>2</sup>	30 €/m <sup>2</sup>	25 €/m <sup>2</sup>	85 000 (15)	k.A. (2)	160 000 (4)
Marsberg	22 382	19 908	-11,0 %	6 630	6 939	+4,7 %	1 836	1 955	+6,5 %	75 €/m <sup>2</sup>	55 €/m <sup>2</sup>	30 €/m <sup>2</sup>	95 000 (85)	95 000 (20)	165 000 (25)
Medebach	8 345	7 857	-5,8 %	2 720	2 897	+6,5 %	939	990	+5,4 %	50 €/m <sup>2</sup>	38 €/m <sup>2</sup>	30 €/m <sup>2</sup>	90 000 (38)	130 000 (8)	140 000 (11)
Sundern	29 864	28 022	-6,2 %	8 383	8 990	+7,2 %	3 560	3 803	+6,8 %	110 €/m <sup>2</sup>	80 €/m <sup>2</sup>	55 €/m <sup>2</sup>	120 000 (83)	160 000 (26)	180 000 (68)
Winterberg	14 676	12 788	-12,9 %	4 455	4 864	+9,2 %	3 636	3 781	+4,0 %	90 €/m <sup>2</sup>	60 €/m <sup>2</sup>	40 €/m <sup>2</sup>	115 000 (65)	135 000 (26)	230 000 (26)
HSK	281 480	265 245	-5,8 %	76 855	81 409	+5,9 %	40 757	42 638	+4,6 %						

Tab. 1: Kennzahlen Wohnungsmarkt – beispielhaft aufgezeigt an fünf Kommunen des Hochsauerlandkreises (Quelle: eigene Zusammenstellung nach IT.NRW 2013 und NRW.Bank 2013)

### Strategische Steuerung der Schrumpfung

Angesichts der geschilderten Problemlage ist festzuhalten, dass altbewährte kommunale Steuerungsinstrumente (z. B. Ausweisung neuer Baugebiete oder finanzielle Förderung junger Familien) nicht mehr die gewünschten Wachstums- oder Stabilisierungseffekte erzielen. Die planerischen Konsequenzen ergeben sich demnach durch einen Paradigmenwechsel von Wachstumshoffnungen hin zur Akzeptanz der Schrumpfung vor Ort.

Die lange verbreitete Ohnmacht gegenüber den tatsächlichen und absehbaren Entwicklungen geht langsam von der reinen Wahrnehmung in erste Schritte der konkreten Problemanalyse und -behandlung über. Regionale Beispiele für die Sensibilisierung von Verwaltung, Politik, und Bevölkerung sind die Einrichtung von Demographie-Ausschüssen (Medebach und Winterberg), Zukunftswerkstätten zum Thema Demographie (Winterberg) und sog. Demographie-Trainings (Marsberg) oder auch das LEADER-Projekt „Dörfer im Aufwind“ zur Erprobung eines Leerstandskatasters und -managements. Aber auch formelle Planungsschritte, wie die Rücknahme von Wohnbauflächenreserven aus dem Flächennutzungsplan (Sundern), gehören zum Handlungsspektrum.

Um den Herausforderungen strategisch begegnen zu können, ist die Einbettung dieser punktuellen Ansätze in integrierte, gebietsbezogene Entwicklungskonzepte wünschenswert, die vor allem einen projekt- bzw. umsetzungsorientierten Charakter haben und – je nach Anlass oder Ziel – eine gesamtstädtische oder teilräumliche Ausrichtung haben können. Eine ressortübergreifende Kooperation, die Bündelung von Ressourcen sowie die intensive Einbeziehung einer breiten Vielfalt von Akteuren auch außerhalb von Kommunalpolitik und Verwaltung im Sinne einer „Urban Governance“ sind dabei ein zentraler Grundstein. Der Orientierung dienen bei der Bearbeitung von Themenfeldern räumlich

#### Interne und externe Kommunikation / Steuerung

- Bürgerforum „Werkstatt Waldbach 2020+“
- Zentrale Informationsstelle: Ansprechpartner und schwarzes Brett „Wohnen“
- Regionaler Wohnungsmarktstammtisch

#### Leerstandmanagement

- Zukunftsplan für Waldbach
- Förderrichtlinie „Kauf dir ein Haus im Bestand“
- Um- und Zwischennutzung leerstehender Wohnimmobilien
- Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten für Brachflächen
- Modellprojekte für Angebotsanpassungen und energetische Sanierungen
- Qualifizierung des Bestands

#### Wohnen im Alter / Wohnservice

- Erstellung einer Informationsbroschüre als Teil der Etablierung von Wohn-Services vor Ort
- Schaffung eines Service-Netzwerkes für externe und interne Wohnhilfen
- Barrierefreies und altengerechtes Wohnen

und oder inhaltlich übergeordnete Ziele, welche in die Umsetzung von Maßnahmen münden. Eine solche Kombination aus strategischen und umsetzungsorientierten Komponenten stellen sog. Handlungskonzepte Wohnen zur lokalen Prozesssteuerung dar. Exemplarisch sollen Maßnahmenbausteine eines solchen Konzeptes vorgestellt werden (KRAJEWSKI U. WERRING 2014; s. Kasten).

Grundlage aller Projektideen muss eine Strategie sein, welche die Positionierung der Kommunalplanung und -politik in räumlichen Entwicklungszielen festhält: Welche zukünftige Dorf- bzw. Quartiersentwicklung wird gewünscht? Wie können betroffene Dörfer/Quartiere/Straßenzüge aufgewertet werden? Welche Alternativen gibt es für Eigentümer in Schrumpfungsbereichen?

Die dahinter stehende Idee ist es, Quartiere auf Basis von Leerstands- und Gebäudekatastern (verknüpft mit Einwohnerdaten/-prognosen, z. B. Bewohner mit Alter 75+) in unterschiedliche Entwicklungsperspektiven einzuteilen, die auf der einen Seite stabile bzw. zu stabilisierende Quartiere mit Bleibeperspektive festlegen. Auf der anderen Seite darf nicht davor zurückgeschreckt werden, zum Erhalt einer langfristigen

kommunalen Handlungsfähigkeit auch Schrumpfung- und Rückbaugebiete festzulegen, also Areale ohne mittel- oder langfristige Perspektive.

Essenziell ist dabei eine aufklärende Kommunikation zwischen Stadtplanung, Kommunalpolitik und Bevölkerung mit dem Ziel, die Themen Abriss und Rückbau als „Schreckgespenst“ abzubauen. Um später die Akzeptanz für das neue baulich-entdichtete Dorf- bzw. Stadtgefüge zu fördern, sind neue Möglichkeitsräume von der Umnutzung leerstehender Wohnimmobilien („Anwohner-Treffpunkt“) bis zur Gestaltung von Brachflächen (z. B. Gemeinschaftsgärten) zu nutzen.

Zur Angebotsoptimierung zählt auch die Qualifizierung des Bestands durch eine Vielzahl energetischer Sanierungsmöglichkeiten und durch eine **barrierefreie**, altengerechte Gestaltung des Wohnraumes. Hierzu gehört der niederschwellige Einstieg in Wohn-Services durch den Aufbau einer Vernetzungs- und Vermarktungsstrategie. Die Mobilisierung von Eigentümern kann anhand von Beratungsangeboten gefördert werden.

Zur Stärkung der Nachfrageseite sollte eine Umlenkung der finanziellen Anreizinstrumente aus den Neubaugebieten in den (Alt-)Bestand erfolgen, was bereits in einigen Kommunen erfolgreich erprobt wird (z. B. „Jung kauft alt“).

#### Fazit

Zur aktiven Problembewältigung sind neue konzeptionelle, strategische Antworten erforderlich, z. B. in Form von dialog-, beteiligungs- und prozessorientierten Handlungskonzepten. Notwendige Stabilisierungs-, Qualifizierungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen erfordern dabei eine externe Unterstützung durch bspw. Planungs- oder Beratungsbüros. Zweifellos handelt es sich bei der aktiven Weiterentwicklung von Stadtquartieren und dörflichen Siedlungen angesichts des demographischen Wandels um eine bleibende Aufgabe nachhaltiger und zukunftsfähiger Kommunalplanung.