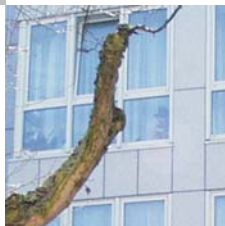


# Beiträge zur Stadtentwicklung

## Info I5

# Zukunft Wohnen in Arnsberg

**Situation**  
**Entwicklungstrends**  
**Handlungsempfehlungen**



# Vorwort

Viele Städte, so auch Arnsberg, befinden sich in einem tiefgreifenden Wandel aller Lebensbereiche. Ursachen sind vor allem

- die großen demographischen Umwälzungen ("weniger und älter"),
- die gesellschaftlichen Umbrüche mit zunehmender Vielfalt von Lebensentwürfen, Lebensstilen und Lebensweisen ("bunter"),
- die Europäisierung und Globalisierung ("mobiler") und
- die Wissensgesellschaft, in der die Digitalisierung des Wissens zur entscheidenden Ressource für Arbeit, Wohlstand und Zukunft wird ("schneller").

Hiervon betroffen ist auch der Bereich des "Wohnens", der zu den elementaren Bedürfnissen des Menschen gehört.

Waren frühere Jahre geprägt durch Wohnungsmangel, so wird der zukünftige Wohnungsmarkt durch Sättigungstendenzen in bestimmten Wohnungsteilmärkten, durch ein breiteres Spektrum individuell gewählter Wohnformen und zunehmend auch durch Leerstände, die u. a. ihre Ursachen im Bevölkerungsrückgang haben, gekennzeichnet sein.

Welche Entwicklungen wird der Wohnungsmarkt in Arnsberg nehmen? Welche Auswirkungen wird dies auf das Stadtegefüge haben?

Und welche Möglichkeiten bergen diese Entwicklungen? Einige Antworten auf diese Fragen gibt der hier vorliegende Bericht.

Mit diesem Bericht, der als ein wesentliches Themenfeld im Zusammenhang mit dem Stadtentwicklungsprogramm (STEP) erarbeitet wurde, sind aber auch Grundlagen für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes geschaffen worden, der die räumliche Entwicklung Arnsbergs in den nächsten 15 Jahren stützend begleiten soll.

Zahlreiche Fachgespräche mit Vertretern der Immobiliengesellschaft der Volksbank Arnsberg-Sundern, der Sparkasse Arnsberg-Sundern, der Wohnungsgenossenschaft Arnsberg-Sundern, der Architektenschafft, der Bezirksregierung Arnsberg, dem Gutachterausschuss und Experten unserer Stadtverwaltung haben geholfen, ein möglichst vollständiges Bild der derzeitigen Situation und möglicher Entwicklungstrends zu erhalten.

Hierfür möchte ich allen meinen herzlichen Dank aussprechen. Auch den Autoren dieses Berichtes, insbesondere dem Büro plan-lokal, Dortmund, danke ich für ihre Arbeit.

Ihr

**Hans-Josef Vogel**  
Bürgermeister

# Inhalt



## Bisherige Entwicklung und Status Quo

Die Bevölkerung  
Der Wohnungsmarkt

Demographischer Wandel

4

## Quantitative Entwicklungstrends

Die Bevölkerung  
Der Wohnungsmarkt

Der Standort Arnsberg

8

## Qualitative Einschätzungen

Angebot und Nachfrage  
Die Qualitäten Arnsbergs als Wohnstandort  
Die Akteure auf dem Wohnungsmarkt

Starke Potenziale

12

## Handlungsempfehlungen

Vernetzung der Beteiligten auf dem Wohnungsmarkt  
Profilierung Arnsbergs als Wohnstandort  
Kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung  
Angebote für unterschiedliche Nachfragegruppen  
Veränderungen der Stadtstrukturen und Wohnungsteilmärkte

Qualitäten entwickeln

14



# Bisherige Entwicklung und Status Quo

Um ein Szenario des zukünftigen Wohnungsbedarfes und des Wohnungsmarktes aufzeigen zu können, ist es zunächst wichtig, vorangegangene Entwicklungen und die Faktoren zu betrachten, die die Situation im Wesentlichen prägen: Die Bevölkerung und deren Entwicklung sowie den Wohnungsmarkt in Arnsberg.

## Die Bevölkerung

Die **Entwicklung der Bevölkerungszahl** und der Bevölkerungsstruktur bildet eine der **wichtigsten Einflussgrößen für die Entwicklung der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt**.

Derzeit leben ca. **77.500 Einwohner** in Arnsberg, die sich auf **15 Ortsteile** verteilen. Neheim und Alt-Arnswald sind die größten, städtisch geprägten Ortsteile, in denen jeweils mehr als 20.000 Einwohner leben. Sie verfügen über eine **Vielzahl von zentralen Infrastruktur- und Handelseinrichtungen**. Die übrigen Ortsteile sind deutlich kleiner und teilweise sogar dörflich geprägt.

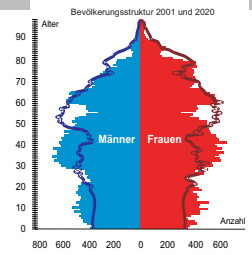
Die **Bevölkerungsentwicklung** in Arnsberg unterlag in der Vergangenheit **erheblichen Schwankungen**. Die erste Hälfte der 1990er Jahre war in Folge der Vereinigung beider deutscher Staaten und aufgrund von Zuwanderungen durch Aus- und Übersiedler sowie durch die Aufnahme von Bürgerkriegsflüchtlingen aus dem ehemaligen Jugoslawien von deutlichen Einwohnerzuwächsen gekennzeichnet.

Seit **Mitte der 1990er Jahre sinkt die Einwohnerzahl Arnswalds**, dem landesweiten Durchschnitt entsprechend, kontinuierlich.

Die einzelnen **Stadtteile unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Entwicklungsdynamik** teilweise deutlich voneinander. Bezogen auf ihre Einwohnerzahl sind die kleineren und ländlich geprägten Siedlungsbereiche wie Herdringen, Bruchhausen und Bachum in den letzten 25 Jahren stärker gewachsen als die Siedlungsschwerpunkte Alt-Arnswald, Neheim und Hüsten.



**Grafik 1:**  
Die Stadt Arnswald  
und ihre Stadtteile

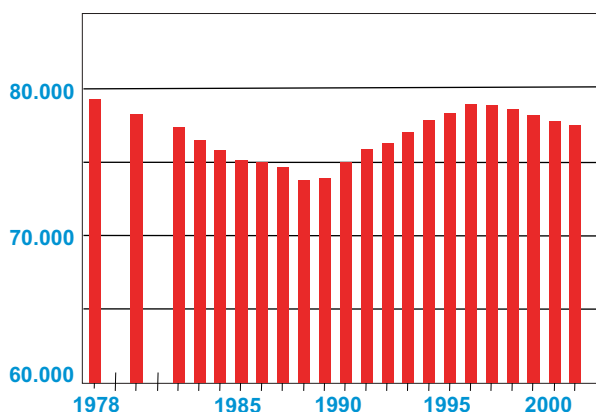


Wesentlich stärker als die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten- und Sterbefälle) haben **kontinuierliche Wanderungsverluste** zu einem Bevölkerungsrückgang in Arnsberg beigetragen. Dabei kommt der sogenannten **Stadt-Umland-Wanderung**, die bislang eher mit Ballungsräumen in Verbindung gebracht wird, eine besondere Bedeutung zu. Denn die Fortzüge in die angrenzenden Nachbargemeinden Ense, Möhnesee, Sundern und Meschede machen einen großen Anteil an den Abwanderungen aus und haben ganz erheblich zu den Einwohnerverlusten in Arnsberg beigetragen.

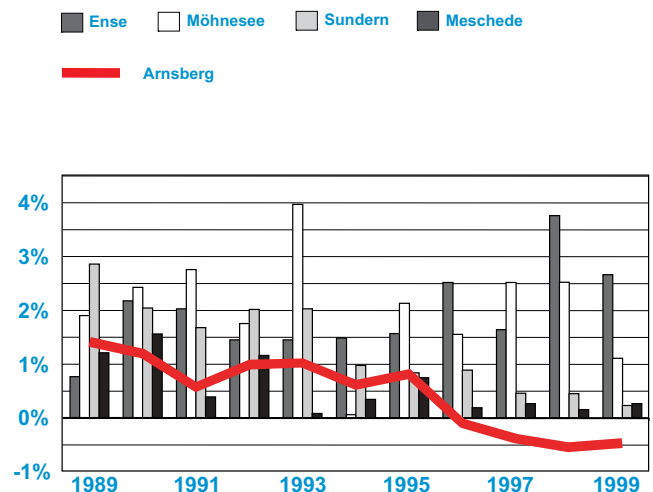
Eine Befragung fortgezogener Arnsberger Haushalte hat gezeigt, dass die **Fortzüge in das Umland** neben **persönlichen Umständen** vor allem durch den **Wunsch nach einem Eigenheim** und die Qualität des Wohnumfeldes motiviert sind.

Zwischen den Fortgezogenen und ihrer ehemaligen Heimatstadt bleiben häufig noch enge Beziehungen bestehen. So behält ein großer Anteil den Arbeitsplatz in Arnsberg bei, Kinder besuchen weiter Schulen in Arnsberg und es werden spezifische städtische Einrichtungen genutzt, die am neuen Wohnort nicht angeboten werden.

**Grafik 2:**  
Die bisherige Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Arnsberg



**Grafik 3:**  
Das relative Bevölkerungswachstum pro Jahr der Stadt Arnsberg und ihrer Umlandgemeinden





## Der Wohnungsmarkt

Die **Lage auf dem Wohnungsmarkt** hat sich **zunehmend entspannt**. In den vergangenen 10 Jahren hat der **Netto-Bestand an Wohnungen** in Arnberg um **10 % zugenommen**. Damit ist die Zahl der Wohnungen in diesem Zeitraum mehr als doppelt so stark gestiegen wie die Einwohnerzahl Arnbergs. Rein rechnerisch steht damit für jeden Haushalt eine Wohnung zur Verfügung.

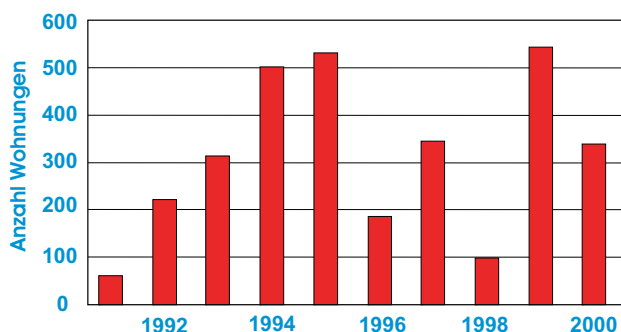
In den **Umlandgemeinden** kann allerdings gleichzeitig ein teilweise **dreimal so hoher Nettozugang an Wohnungen** verzeichnet werden. Auch dies ist wieder ein deutlicher Hinweis auf die bereits skizzierte Stadt-Umland-Wanderung.

Diese Wanderungsbewegung, die häufig begründet ist durch den Wunsch nach einem Eigenheim, lässt sich ursächlich auf wenige Faktoren zurückführen:

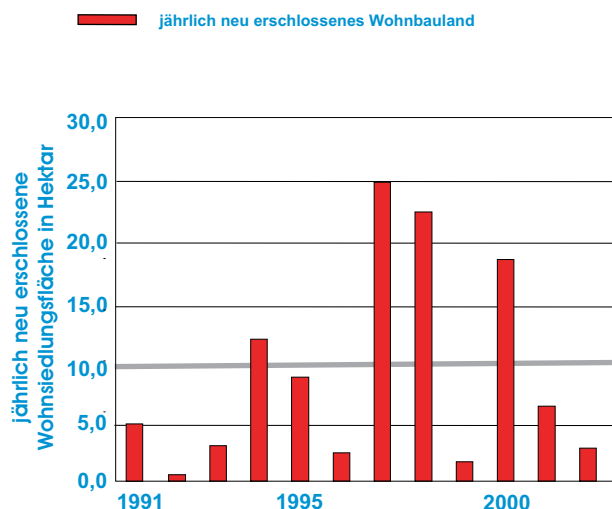
- **Baulandverfügbarkeit**

Zeitweise war die Nachfrage nach Wohnbauland so hoch, dass diese in Arnberg nicht in vollem Umfang befriedigt werden konnte. Durch die Erschließung neuer Baugebiete wie die "Waldsiedlung Loquet" und die "Berghheimer Heide" in Neheim, den "Schäferweg" in Hüsten, die "Sternhelle-West" in Herdringen, die "Jägerkaserne" in Alt-Arnberg und den "Schanzweg" in Oeventrop konnte der zeitweilige Engpass behoben werden. Hierdurch konnte ein erster Beitrag zur Eindämmung der Fortzüge aus Arnberg geleistet werden.

**Grafik 4:**  
Stadt Arnberg - Wohnungszugänge netto  
in Wohn- und Nichtwohngebäuden



**Grafik 5:**  
In Arnberg jährlich neu erschlossene  
Wohnbauflächen





- **Baulandpreise**

Die Baulandpreise lagen und liegen vor allem in Ense, Möhnesee und Sundern deutlich unter den in den Arnberger Stadtteilen Neheim, Alt-Arnberg und Hüsten verlangten Preisen.

- **Wohn- und Wohnumfeldqualität**

Häufig wird die Wohn- und Wohnumfeldqualität in kleineren Gemeinden besser beurteilt als in der Stadt (Befragung der fortgezogenen Haushalte), was ebenfalls gegen die städtisch geprägten Arnberger Stadtteile spricht.

Eine **genaue Eingrenzung**, welcher der **Gründe für den Fortzug** der entscheidende war, ist **kaum möglich** - zumeist wird es wohl eine Kombination gewesen sein.

Der **Einfamilienhausbau** spielt in Arnberg eine **weniger dominante Rolle als in den Umlandgemeinden**. Die Zahl der gehandelten Eigentumswohnungen lag im Jahr 2001 etwa genauso hoch wie die Anzahl der verkauften Baugrundstücke. Auch verfügt die Stadt, im Vergleich zu umliegenden Gemeinden, über einen **großen Anteil an Mietwohnungen**. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt mit 2,26 Personen pro Haushalt deutlich unter der der Umlandgemeinden. Alles in allem weist der **Wohnungsmarkt** damit **deutlich städtische Strukturen** auf.

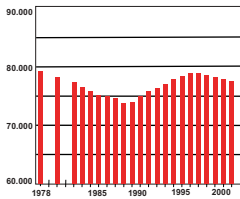
**Grafik 6:**  
Preise für Wohnbauland im regionalen Vergleich im Jahr 2000 (erschließungsbeitragsfrei)

Meschede <sup>(1)</sup>	180 €/ m <sup>2</sup>
Arnsberg (Neheim) <sup>(2)</sup>	150 € bis 180 €/ m <sup>2</sup>
Arnsberg (Alt-Arnberg) <sup>(2)</sup>	145 € bis 160 €/ m <sup>2</sup>
Arnsberg (Hüsten) <sup>(2)</sup>	145 € bis 160 €/ m <sup>2</sup>
Arnsberg (Herdringen) <sup>(3)</sup>	120 €/ m <sup>2</sup>
Arnsberg (Voßwinkel) <sup>(3)</sup>	105 €/ m <sup>2</sup>
Arnsberg (Oeventrop) <sup>(3)</sup>	100 €/ m <sup>2</sup>
Sundern <sup>(1)</sup>	100 €/ m <sup>2</sup>
Möhnesee <sup>(1)</sup>	100 €/ m <sup>2</sup>
Ense (Höingen) <sup>(1)</sup>	80 €/ m <sup>2</sup>

(1) „Beste Lagen“ – Spitzenwerte auf dem Grundstücksmarkt  
 (2) „Gute“ bis „Sehr gute“ Lagen  
 (3) „Gute“ Lagen

**Grafik 7:**  
Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern Durchschnittswerte 1990-2000

Ense	80%
Möhnesee	71%
Sundern	69%
Meschede	66%
HSK	64%
Stadt Arnberg	52%
NRW	41%



# Quantitative Entwicklungstrends

Welche Tendenzen der Bevölkerungsentwicklung und des Wohnungsmarktes zeichnen sich für die nächsten 20 Jahre ab? Hierzu wurden im Rahmen des Stadtentwicklungsprogrammes Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung und zum Wohnbaulandbedarf erstellt.

## Die Bevölkerung

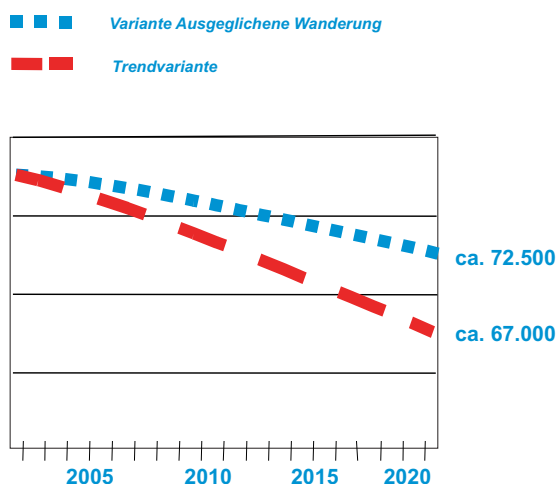
Die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung**, die durch das Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW (LDS) erarbeitet wurde, reicht **bis in das Jahr 2020** und basiert auf **zwei unterschiedlichen Annahmen** hinsichtlich der erwarteten Wanderungsbewegungen:

- In der **“Trend”-Variante** wird davon ausgegangen, dass **auch in Zukunft** mit einem **Abwanderungsverlust von etwa 250 Personen pro Jahr** zu rechnen ist.

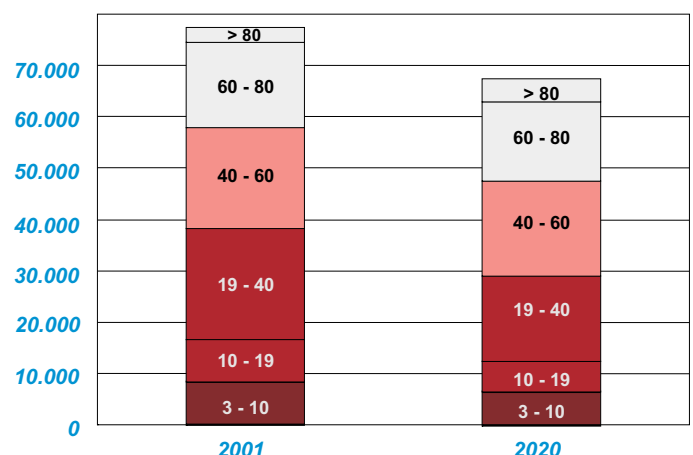
- Die **Variante “Ausgeglichene Wanderung”** basiert auf der Annahme, dass **Zu- und Fortzüge** sich die **Waage halten**.

Die Prognose ergibt **für beide Varianten einen deutlichen Rückgang der Bevölkerungszahl** auf etwa 67.000 Einwohner (“Trend”-Variante) bzw. 72.500 Einwohner (“Ausgeglichene Wanderung”) im Jahr 2020. Dies bedeutet einen prozentualen Bevölkerungsrückgang von ca. **13,5 % bzw. 6,4 %**.

**Grafik 8:**  
Prognose der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Arnsberg bis 2020



**Grafik 9:**  
Prognose der Entwicklung der Altersgruppen innerhalb der Stadt Arnsberg 2001-2020 (Variante “Trend”)





Neben der absoluten Abnahme der Einwohnerzahlen werden sich **in Zukunft** auch **altersstrukturelle Veränderungen** ergeben. Während die Anzahl der **Kinder** überdurchschnittlich **stark zurückgeht**, wird die Anzahl **älterer Menschen anwachsen**. Unter der Voraussetzung, dass die Annahmen zur Prognoseerstellung den Rahmen der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung adäquat darstellen, ergeben sich auf der Grundlage der "Trend"-Variante bis zum Jahr 2020 die in der Grafik 10 dargestellten altersstrukturellen Veränderungen.

Diese werden sich **in Arnsberg ausgeprägter und schneller** vollziehen **als in den kleineren Umlandgemeinden**, da die

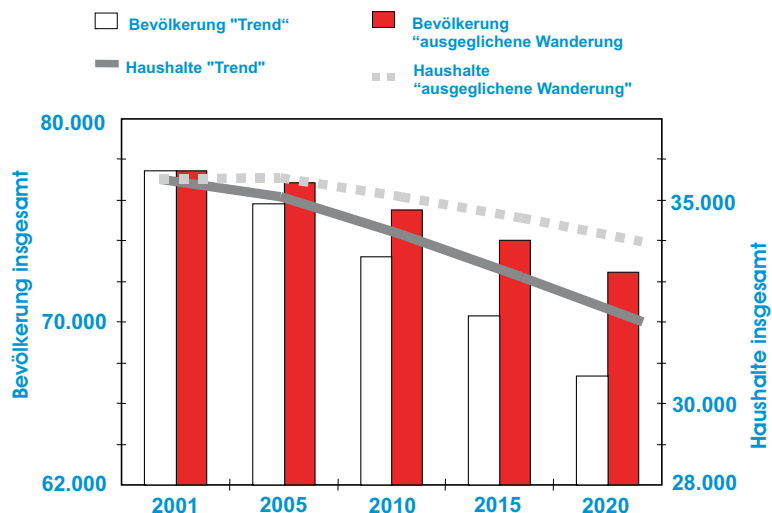
Kernstädte bereits heute einen relativ niedrigen Anteil junger Familien aufweisen. Die Bevölkerungsstruktur in den Umlandgemeinden ist dagegen durch einen hohen Anteil an jungen Familien geprägt.

Die **Größe der Haushalte** in Arnsberg wird, dem allgemeinen Trend entsprechend, von jetzt 2,26 Personen auf rund 2,18 Personen pro Haushalt **absinken**. Der Anteil der **Ein- bzw. Zweipersonenhaushalte** steigt in Folge **von derzeit 66 % auf 70 %**. Trifft dieser Trend einer weiteren Verkleinerung der Haushalte in der Form ein, würde sich die Abnahme der wohnungsnachfragenden Haushalte weniger dynamisch vollziehen als der Rückgang der Bevölkerungszahl.

Alter Jahr	0-3	3-6	6-10	10-19	19-40	40-60	60-80	>80	Insgesamt
2001	2.300	2.400	3.700	8.200	21.500	19.900	16.500	3.000	77.500
2020	1.900	1.900	2.500	5.900	16.600	18.700	15.300	4.400	67.200
Veränderung 2001 - 2020	-400	-500	-1.200	-2.300	-4.900	-1.200	-1.200	+1.400	-10.300

**Grafik 10:**  
Prognose der Entwicklung der Altersgruppen innerhalb der Stadt Arnsberg 2001-2020 (Variante "Trend")

**Grafik 11:**  
Prognose der Zahl der Haushalte innerhalb der Stadt Arnsberg 2001-2020



Die Bevölkerungszahlen beruhen auf Angaben des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik des Landes Nordrhein-Westfalen (LDS) und berücksichtigen nur die Erstwohnsitze. Sie weichen daher von den Kommunalstatistiken zum Teil deutlich ab, die immer auch die Nebenwohnsitze (2. Wohnsitz) beinhalten.



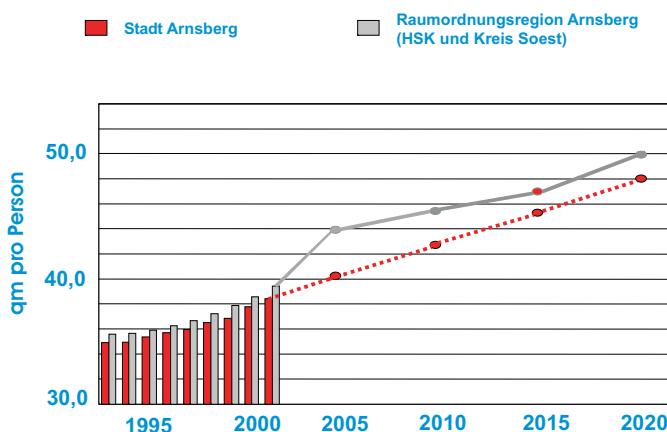
## Der Wohnungsmarkt

Für die im Folgenden dargestellte Prognose des zukünftigen Wohnbaulandbedarfs stellen die **Bevölkerungs- und Haushaltsgrößenentwicklung** sowie die zukünftige **Nachfrage nach Wohnfläche** die **wesentlichen Einflussgrößen** für deren Berechnung dar. Diese sind als **dynamische Faktoren** in die Berechnung eingeflossen.

Die **Wohnflächennachfrage** pro Person, die in Arnsberg derzeit bei etwa 38,4 m<sup>2</sup> liegt, wird dem **bundesweiten Trend folgend**, auf ca. 48 m<sup>2</sup> bis zum Jahr 2020 **ansteigen**. Gründe hierfür sind höhere Ansprüche an Wohnraum, der entspannte Wohnungsmarkt und der Trend zur Verkleinerung der Haushalte.

Neben einer "aktiven" Wohnflächenzunahme z. B. bei Haushaltsgründungen, findet zunehmend häufig eine "passive" Zunahme statt, wenn bspw. Kinder das Elternhaus verlassen oder der Lebenspartner verstirbt.

**Grafik 12:**  
Prognose der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Arnsberg bis 2020

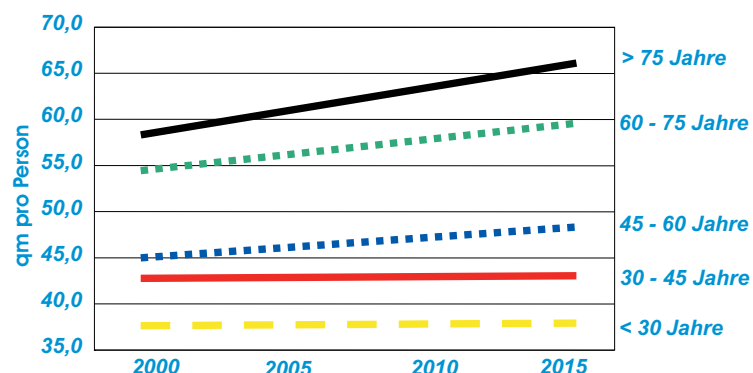


Um den weiteren spezifischen Bedingungen in Arnsberg gerecht zu werden, wurden die folgenden **konstanten Faktoren**, die auf Erfahrungswerten der Stadt Arnsberg beruhen, **in die Prognoseberechnungen mit einbezogen**:

- 52 % der neugebauten Wohneinheiten entstehen in Ein- und Zweifamilienhäusern.
- Pro Wohneinheit im Ein- und Zweifamilienhaus werden durchschnittlich 420 m<sup>2</sup> und im Mehrfamilienhaus etwa 125 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche benötigt (netto).
- Der Erschließungsaufwand beträgt etwa 25 % der Bruttobaupläche eines Baugebietes.

**Analog zur Prognose der Bevölkerungsentwicklung** wurde der **zukünftige Wohnbaulandbedarf** in den **zwei Varianten** "Trend" und "Ausgeglichene Wanderung" berechnet.

**Grafik 13:**  
Inanspruchnahme von Wohnfläche pro Person nach Altersgruppen in der Bundesrepublik Deutschland 2000 - 2015





In der **Variante „Trend“** wird der **Bedarf an Wohnbauland bis 2020** bei gut **100 Hektar** liegen, in der **Variante „Ausgeglichene Wanderung“** bei fast **200 Hektar**. Umgelegt auf die einzelnen Prognosejahre bedeutet dies einen **jährlichen Flächenbedarf** von etwa **5 bis 10 Hektar**. In den letzten 10 Jahren sind pro Jahr durchschnittlich 10 Hektar Nettowohnbauland (ohne Erschließungsflächen) zur Verfügung gestellt worden.

Trotz sinkender Bevölkerungs- und Haushaltszahlen wird es also auch **zukünftig** eine **Nachfrage nach neuem Wohnbauland** geben. Dies ist auf den Anstieg der pro Person in Anspruch genommenen Wohnfläche zurückzuführen.

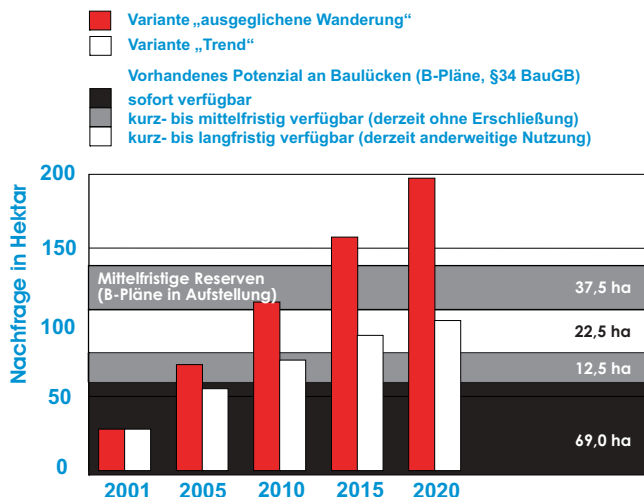
Zur Zeit sind sind rund **104 Hektar Baulücken katastermäßig erfasst**, die auf Grundlage vorhandenen Planungsrechts einer Wohnbaunutzung zugeführt werden können. Über die Hälfte hiervon liegt in B-Plan-Gebieten (z. B. „Jägerkaserne“, „Am Walde“, „Mühlenberg“, „Kloster-

berg“). Mehr als 44 Hektar Reserveflächen bieten Baulücken, die nach § 34 BauGB gesichert sind.

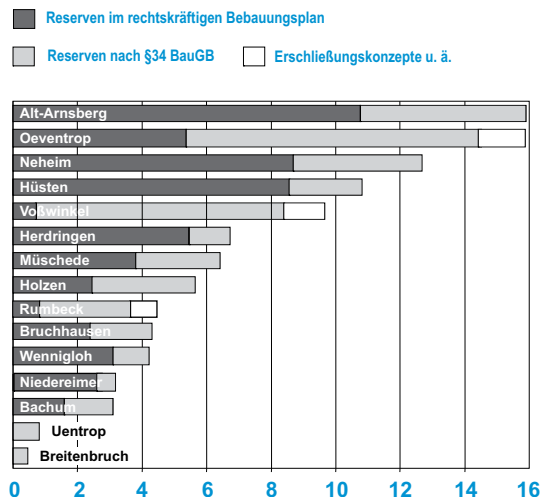
Von den erfassten Baulücken sind **69 Hektar sofort verfügbar**. **12,5 Hektar** können **nach erfolgter Erschließung** ebenfalls kurzfristig dem Markt zur Verfügung stehen. **22,5 Hektar** aller Baulücken werden derzeit **anderweitig genutzt** und stellen somit auch ein **kurz- bis langfristig nutzbares Potenzial** dar. Zusätzlich fließen noch **37,5 Hektar** Wohnbauflächen in die Bilanz ein, die bis zum Jahr 2005 **durch die Aufstellung von B-Plänen** mittelfristig zur Verfügung stehen (z. B. „Stadtbruch“ und „Scheierland“ bieten mehr als 20 Hektar zusätzlicher Reserveflächen).

Für den Fall der Entwicklung entsprechend der **„Trend“-Variante** kann bereits das **vorhandene Potential an Baulücken** als **ausreichend** angesehen werden. Und auch für den Fall der **Variante „Ausgeglichene Wanderung“** stehen zumindest für die **nächsten 10 Jahre ausreichend** Wohnbauflächen zur Verfügung.

**Grafik 14:**  
**Prognose der Nachfrage nach Wohnbauland und vorhandene Potenziale in der Gesamtstadt bis 2020**



**Grafik 15:**  
**Vorhandene Potenziale an Wohnbauland in den Stadtteilen (Bruttowohnbaulandreserven) in Hektar**





# Qualitative Einschätzungen

## Angebot und Nachfrage

Der **Wohnungsmarkt** wird zukünftig von **zwei grundlegenden Trends** geprägt sein: Die **Nachfrage nach Wohnraum** wird, u. a. aufgrund sinkender Bevölkerungszahlen **nicht mehr das Niveau vergangener Jahre** erreichen, und die **Art der Nachfrage** wird sich, aufgrund höherer individueller Ansprüche, **weiter ausdifferenzieren** und **zunehmend qualitativ verändern**. Auf die Teilbereiche des Wohnungsmarktes wirkt sich dies nicht gleichermaßen aus.

### Die Angebotsseite

Der **Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern** wird auch zukünftig ein **wichtiger Wohnungsteilmarkt** sein, jedoch muss davon ausgegangen werden, dass die Entwicklung nicht mehr so dynamisch verlaufen wird wie in der Vergangenheit. Begründet ist dies u. a. in der sinkenden Anzahl junger Familien.

Aber auch das **zunehmende Angebot an gebrauchten Einfamilienhäusern**, insbesondere in den Siedlungen der 1950er und 1960er Jahre (z. B. "Rusch", "Dickentrübchen"), wird zukünftig verstärkt diesen Markt beeinflussen. Gerade in diesem Marktsegment sind - aufgrund eines "Überangebotes" - sinkende Preise zu erwarten.

Auf dem **Mietwohnungsmarkt** wird es **verstärkt zu Nachfrageeinbrüchen** kommen. Schon heute lassen sich in meist älteren Objekten Leerstände beobachten Diese

werden sich in den nächsten Jahren, auch aufgrund attraktiver Alternativen sowohl im Einfamilien- als auch Mietwohnungsbau, noch erhöhen. Von dieser Entwicklung sind und werden sowohl Bestände des freifinanzierten als auch des öffentlich geförderten Wohnungsbaus betroffen sein.

**Leerstehende Wohnungen** weisen meist einen **bescheidenen Ausstattungsstandard, unflexible Grundrisse** und einen **hohen Renovierungsbedarf** auf. Sie finden sich verstärkt **in peripheren, als sozial problematisch geltenden Quartieren**, mit einem hohen Bestand an Sozialwohnungen

Wegen des allgemein niedrigen Mietpreinsniveaus sind die Unterschiede der Mieten zwischen dem frei- und öffentlich mitfinanzierten Wohnungsbau relativ gering. Mietern bieten sich zunehmend mehr Wahlmöglichkeiten, auch um stigmatisierte Stadtquartiere zu verlassen. **Eine weitere räumliche, soziale Segregation im Stadtgefüge ist zu befürchten.**

### Die Nachfragerseite

Für die Nachfrager **im unteren Wohnungsmarktsegment** steht im Moment sowohl im freifinanzierten als auch im geförderten Wohnungsbau **ausreichend Wohnraum** zur Verfügung. **Teils** besteht sogar auch ein **Überangebot**. Im Bereich des Neubaus erweist sich die Diskrepanz zwischen den wirtschaftlichen Interessen der Investoren nach großen Einheiten und den Interessen der Bewohner, die aus Gründen der Förderrichtlinien und der finanziellen Belastungen eher kleine Wohnungen nachfragen, als problematisch.



Die bislang dominante Lebensform **Familie** wird **zunehmend ergänzt um andere Formen des Zusammen- oder auch Alleinlebens** wie z. B. Wohngemeinschaften, Paare ohne Kinder, berufstätige Singles, alleinstehende ältere Menschen o. ä..

**Bisher** orientierte sich das Gros der Bauvorhaben in Arnsberg jedoch an der **Zielgruppe Kleinfamilie**. Ein alternativer Wohnungsbau für andere Wohnformen fand nur in bescheidenem Umfang statt. Die Konsequenz könnte sein, dass neben der Abwanderung von Familien zudem noch ein **Fortzug von weiteren Bevölkerungsgruppen zu befürchten** ist, die in Arnsberg kein entsprechendes Angebot vorfinden.

**Ältere Menschen** stellen auf dem Wohnungsmarkt eine **wachsende Nachfragergruppe** dar. Wenngleich einige zukunftsweisende Projekte (bspw. das "Servicehaus im Hüttengraben" oder die Seniorenwohnanlage "Altes Wasserwerk im Binnerfeld") bereits realisiert wurden, so hat insbesondere die **Wohnungswirtschaft insgesamt bislang wenig auf diese Nachfragegruppe reagiert**, so dass in der Summe **kein ausreichendes Angebot** an attraktiven Wohnungen für diese Gruppe existiert.

## Die Qualitäten als Wohnstandort

**Das Profil der Stadt Arnsberg als attraktiver Wohnstandort ist bisher wenig ausgeprägt** und wird nicht hinreichend wahrgenommen. Arnsberg steht hierbei insbesondere

in Konkurrenz zu seinen Nachbarn. Dabei lassen sich hinsichtlich der **wohnungsmarktpolitischen Aktivitäten gegenwärtig kaum Unterschiede zwischen Arnsberg und den Umlandgemeinden** erkennen. Vor allem junge Familien, die ein Einfamilienhaus bauen wollen, werden gleichermaßen umworben. Die Fortzugsstatistik zeigt, dass Arnsberg dieser Konkurrenz unter den bisherigen Rahmenbedingungen nur bedingt gewachsen ist. Die spezifisch städtischen Qualitäten, vor allem für andere Nachfragergruppen, werden derzeit weder gefördert noch mit gezielten Strategien vermarktet. Sie werden dementsprechend von der Bevölkerung auch nicht wahrgenommen.

## Die Akteure auf dem Wohnungsmarkt

**Bislang** zeigen sich **wenig Kooperationsansätze** zwischen den Beteiligten des Wohnungsmarktes. Die einzelnen Akteure verfügen meist nur über Teilinformationen über aktuelle Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt. Kreditinstitute, Wohnungsgenossenschaft, Immobilienmakler, Architekten und auch die Stadtverwaltung agieren häufig unabhängig voneinander.

Auch auf interkommunaler Ebene zwischen Arnsberg und den Nachbarn findet kein Informations- und Abstimmungsaustausch statt.



# Handlungsempfehlungen

Die Handlungsempfehlungen zielen darauf ab, eine **höhere Bindungsquote der Arnsberger Bevölkerung** zu erreichen und den **Zuzug neuer Arnsberger Bürgerinnen und Bürger** zu fördern. Darüber hinaus gilt es, allen Bevölkerungsgruppen ein **nachfragerichtiges Angebot** an Wohnraum oder Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen.

**Quantitativ** können die **vorhandenen bzw. mittelfristig hinzukommenden Potenziale** in Arnsberg als **ausreichend** angesehen werden.

Zukünftig wird es verstärkt darum gehen müssen, die **Qualitäten** des angebotenen Wohnraums **auf die Wohnwünsche der Nachfrager abzustimmen**.

Die entwickelten Handlungsempfehlungen sind in **fünf Themenfeldern** zusammengefasst. Sie richten sich sowohl an die Stadt Arnsberg als auch an die weiteren Akteure auf dem Wohnungsmarkt.

Die Themenfelder:

- **Vernetzung der Beteiligten auf dem Wohnungsmarkt**
- **Profilierung Arnsbergs als Wohnstandort**
- **Kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung**
- **Angebote für unterschiedliche Nachfragegruppen**
- **Veränderungen der Stadtstruktur und Wohnungsteilmärkte**



## Vernetzung der Beteiligten auf dem Wohnungsmarkt !

### **Stärkere Kooperation zwischen den verschiedenen Akteuren auf dem Wohnungsmarkt**

Diese Kooperation sollte innerhalb der Stadtverwaltung gesucht werden, aber auch mit der Wohnungswirtschaft. In **Arbeitskreisen** könnten **aktuelle Informationen** ausgetauscht und gemeinsame Entwicklungsperspektiven für den Wohnstandort "Arnsberg", aber auch größere Bauvorhaben mit der Stadtentwicklung abgestimmt werden.

### **Weitere Förderung des bürgerschaftlichen Engagements in Planungsprozessen**

Einer weitgehenden **Beteiligung von Bewohnern in Planungsprozessen** kommt eine immer größere Bedeutung zu, um die **Wohnzufriedenheit** und die **Identifikation mit dem Wohnort** zu stärken, die **Wohndauer** zu erhöhen und damit die **soziale Stabilität von Stadtquartieren** zu gewährleisten.

## Profilierung Arnsbergs als Wohnstandort !

### **Stärkere Profilierung Arnsbergs als urbaner Wohnstandort in der Region**

Die Stadt muss ihr **Profil als urbaner Wohnstandort** sehr viel schärfer herausarbeiten, um sich deutlich von den ländlichen Nachbarn zu unterscheiden. Dies wird am ehesten im Bereich urbaner Wohnformen und Wohnumfeldqualitäten (Kultur- und Bildungsangebote) gelingen.

### **Entwicklung von Marketingstrategien zur zielgerichteten Präsentation des Wohnstandortes "Arnsberg"**

Eine entsprechend ausgerichtete Marketingstrategie kann dazu beitragen, dass die spezifischen urbanen Standort-, aber auch die Lagequalitäten der Stadt von Nachfragern wahrgenommen werden. Als Einzelmaßnahmen sind hier denkbar:

- **Präsentationen** zum Wohnstandort und zu Wohngebieten **im Internet** und **auf überörtlichen Immobilienmessen**
- **Werbung für kommunale Grundstücke** in der überörtlichen Presse
- **Direkte und persönliche Ansprache** (z.B. Willkommenspakete, Stadtrundreisen) neu **hinzugezogener "Arnsberger"**, um eine höhere Bindungsquote zu erreichen
- **Werbung** für die Stadt als Wohnort **bei** den vielen **Berufseinpendlern**



## Kontinuierliche Wohnungsmarkt- beobachtung !

### **Einführung einer kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung**

Hierbei werden wesentliche Informationen und Daten zur aktuellen Situation des Wohnungsmarktes zu einem **regelmäßig fortzuschreibenden Bericht** zusammengefasst. Dadurch können Entwicklungstendenzen frühzeitig erkannt und adäquate Maßnahmen ergriffen werden. Gleichzeitig wird eine **Diskussions- und Planungsgrundlage** für die zuvor beschriebenen Kooperations- und Beteiligungsprozesse geschaffen.

## Angebote für unterschiedliche Nachfragegruppen !

### **Schaffung flexibler, langfristig nutzbarer Wohnungsstrukturen**

Die strukturelle Zusammensetzung der Nachfrager führt zu neuen Wohnbedürfnissen. Grundsätzlich gilt, dass Wohnraum so gestaltet sein sollte, dass er auch langfristig zukünftigen Ansprüchen genügt. Deshalb sollte der **Grundriss neuen Wohnraums möglichst flexibel** gestaltet und an sich verändernde Bedürfnisse anpassbar sein.

### **Weitere Wohnbaulandausweisungen für Familien**

Auch wenn die Anzahl der Familien rückläufig sein wird, so bedarf doch gerade deswegen diese **Zielgruppe** einer besonderen Aufmerksamkeit.

Trotz verstärkter Ausweisung von Wohnbauland in den letzten Jahren verlassen nach wie vor junge Familien die Stadt in Richtung Ense, so dass auch weiterhin entsprechende Ausweisungen zu günstigen Konditionen notwendig sein werden.

### **Schaffung eines familienfreundlichen Wohnumfeldes**

Neben dem rein quantitativen Angebot an Bauland wird es zukünftig zunehmend wichtiger sein, **jungen Familien** auch ein **entsprechendes Wohnumfeld** zu bieten. Hierzu gehört nicht nur das unmittelbare Umfeld der Wohnung, sondern ebenfalls die **Atmosphäre einer Stadt** und die Angebote an **Infrastrukturen** (gute Kinderbetreuungs- und Förderangebote, innovative Schulen ...).

### **Schaffung von Angeboten auch für "Starter"-Haushalte**

Aber auch ganz junge Menschen, die "Starterhaushalte", sollten nicht vergessen werden. Denn aus dieser Gruppe entwickeln sich später einmal die Familien. Diese jungen Menschen befinden sich oft noch in der Ausbildung und bevorzugen **zentrale Standorte und kleine Wohnungen** mit bezahlbaren Mieten und Teilmöblierung.



### **Schaffung einer größeren Angebotsstruktur für "Klein"-Haushalte**

Bei den Ein- und Zweipersonenhaushalten, speziell bei älteren Menschen, ist der Handlungsbedarf groß, da nachfragegerechter Wohnraum nur begrenzt zur Verfügung steht.

Hier könnte z. B. ein Angebot geschaffen werden, das hilft, die **Lücke zwischen Einfamilienhaus und Altenheim** zu **schließen**. Wichtig sind dabei eine **Mischung der Wohnformen** bzw. das Nebeneinander von Seniorenwohnungen und anderen Wohnformen, eine zentrale Lage, den Bedürfnissen angepasste Wohnungszuschnitte (z. B. Barrierefreiheit) sowie verschiedene Service-Leistungen.

Ältere Arnsberger Bürgerinnen und Bürger sollten gezielt über Möglichkeiten informiert werden. Auch ergänzende Service-Leistungen wie Umzugshilfen ("Rundum-Sorglos-Pakete") können helfen, die Angst vor einem Umzug abzubauen.

## Veränderungen der Stadtstrukturen und Wohnungsteilmärkte

Hierzu bedarf es sowohl Strategien bei der Ausweisung neuen Wohnbaulandes als auch zum Umgang im Bestand.

- Die **Ausweisung neuen Wohnbaulandes** soll in erster Linie **in den Siedlungs-**

**schwerpunkten** Alt-Arnsberg, Neheim, Hüsten und Oeventrop erfolgen. **In den dörflichen Ortsteilen** soll ausreichendes Wohnbauland für den **Eigenbedarf** zur Verfügung stehen.

Aufgrund der anzunehmenden sinkenden Nachfrage nach Einfamilienhäusern sollte die **Erschließung neuer Baugebiete in räumlich angepassten Schritten** erfolgen, um damit auch eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu gewährleisten.

- Angesichts der Begrenztheit geeigneter Flächen, aus Gründen der Umweltverträglichkeit, zur optimalen Ausnutzung von Infrastrukturen und den Lagevorteilen insgesamt sollten verstärkt **innerstädtische Baulücken sowie Brachflächen** aktiviert bzw. reaktiviert werden. **Nutzungsperspektiven sollten ausgelotet werden**, um die Mobilisierung der Flächen zu fördern.
- **Zukunftsweisende Wohnprojekte** sollten gefördert und die Entstehung einer Vielfalt unterschiedlicher Wohnformen positiv beeinflusst werden. Dies kann durch Grundstückszuschnitte und Beratungen von Bauherren (Fördermöglichkeiten) geschehen.
- Bereits jetzt sollten **Planungen zur vorausschauenden aktiven Gestaltung des Bevölkerungsumbruchs in den Siedlungen der 1950er und 1960er Jahre** entwickelt werden. Diese sollten den Bedürfnissen der gegenwärtigen Bewohner aber auch den zukünftigen



Nachfragern entsprechen und die Vitalität ganzer Quartiere gewährleisten. Hierzu könnten u. a. **Überlegungen zur Teilung von Grundstücken**, zur **Nachverdichtung** und zur Ermöglichung von **baulichen Veränderungen am Gebäudebestand** zählen.

- **In einzelnen Segmenten des freifinanzierten Mietwohnungsbaus** werden Leerstände zunehmend Handlungsbedarf erzeugen. Hier gilt es die **Bestände der neuen Nachfrage anzupassen**. Im Dialog zwischen Stadt und Eigentümern muss nach Renovierungsmöglichkeiten, nach Imageaufwertungen (z. B. Serviceangebote für die Bewohner) gesucht werden. Im Einzelfall kann "Anpassung" aber auch den Abriss nicht erhaltenswerter Objekte bedeuten.
- Im **öffentlich geförderten Mietwohnungsbau** reicht das Angebot derzeit aus, um den Bedarf zu decken. Auch hier sind bereits **Leerstände** zu verzeichnen, so dass es auch hier um das zielgerichtete Management des Bestandes gehen wird. Wichtiger Handlungsbedarf besteht hier hinsichtlich der Größe der Wohnungen, der Grundrissgestaltung und der Aufwertung der Attraktivität entsprechender Quartiere.
- Die gewachsenen Innenstadtquartiere, die wegen ihrer baulichen, geografischen und verkehrlichen Bedingungen nicht immer zeitgemäßen Wohnvorstellungen entsprechen, sind durch **begleitende und unterstützende Maßnahmen** gezielt zu fördern. Hierzu müssen die Angebote auch Vorteile in den Innenstädten von Alt-Arnsberg, Neheim und Hüsten weiter ausgebaut und vor allem **private Initiativen** ermöglicht werden. So kann z. B. der historische Stadtkern von **Alt-Arnsberg** die Funktion eines **hochwertigen Wohnstandortes in einzigartigem Ambiente** (Kultur) übernehmen, während sich **Neheim** aufgrund seiner teils industriell geprägten Baustruktur insbesondere für **städtische Wohnformen individueller Lebensstile** (z. B. "Lofts") anbietet.



## Bisherige Veröffentlichungen:

- Info 1: Standort- und Flächenanalyse Wohnbauflächen Voßwinkel, 1996
- Info 2: Tempo 30 in Arnsberg - Kampagne 1996
- Info 3: Umnutzung des Geländes der früheren Stuhlfabrik in Oeventrop, 1996
- Info 4: Städtebauliches Gesamtkonzept Alt-Arnsberg, 1998
- Info 5: Marketing Alt-Arnsberg, 1999
- Info 6: Bürgerbefragung zur Stadtentwicklung, 1999
- Info 7: Einzelhandelsgutachten und -konzept, 2000
- Info 8: Bahnhofsumfeldentwicklung Neheim-Hüsten (Perspektivenwerkstatt), 2000
- Info 9: Bahnhofsumfeldentwicklung Neheim-Hüsten (Strukturplanung), 2001
- Info 10: Bahnhofsumfeldentwicklung Alt-Arnsberg (Rahmenplanung), 2001
- Info 11: Bürgerbefragung "Wohnen in Arnsberg", 2001
- Info 12: Wettbewerbsergebnisse "Südliche Innenstadt Neheim", 2001
- Info 13: Zielplanung "Südliche Innenstadt Neheim", 2002
- Info 14: Bericht zur Stadtentwicklung 2003

Bewerbungsbroschüre "Landesgartenschau Arnsberg 2007", 2001  
Wettbewerbsbeitrag "Stiftungspreis Lebendige Stadt", 2002  
Wettbewerbsbeitrag "Ab in die Mitte!", 2002  
Wettbewerbsbeitrag "Stadt macht Platz - NRW macht Plätze", 2002  
Dokumentationen zum Stadtteilmarketing-Prozess Neheim, 1999  
Dokumentationen zum Stadtteilmarketing-Prozess Hüsten, 2001-2003  
Dokumentationen zum Stadtteilmarketing-Prozess Oeventrop, 2002-2003



### Herausgeber

Stadt Arnsberg  
Der Bürgermeister  
Rathausplatz 1, 59759 Arnsberg  
Fon 02932-201-1333  
Fax 02932-201-1473  
eMail stadtentwicklung@arnsberg.de  
www.arnsberg.de

### Redaktion Text

plan-lokal GbR  
Bovermannstraße 8, 44141 Dortmund  
Alfred Körbel  
Kathrin Feigs

Stadt Arnsberg  
Zukunftsagentur und Stadtentwicklung  
Bettina Dräger-Möller  
Klaus Fröhlich  
Thomas Vielhaber

### Grafiken

plan-lokal, auf der Basis der Daten des LDS NRW

### Gestaltung

Stadt Arnsberg  
Zukunftsagentur und Stadtentwicklung

### Druck

Eigenverlag

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Stadt Arnsberg herausgegeben.

Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbenden oder Wahlhelfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden.

Dies gilt für Kommunal-, Landtags- und Bundestagswahlen sowie auch für die Wahlen der Mitglieder des Europäischen Parlaments.

Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel.

Eine Verwendung dieser Druckschrift durch Parteien oder sie unterstützende Organisationen ausschließlich zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder bleibt hiervon unberührt. Unabhängig davon, wann, auf welchem Wege und in welcher Anzahl diese Schrift dem Empfänger zugegangen ist, darf sie auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Stadtverwaltung zugunsten einzelner Gruppen verstanden werden könnte.