

# Handlungskonzept Wohnen Lüdenscheid

## Kurzfassung

**Auftraggeber:**

**Stadt Lüdenscheid**

**Ansprechpartner:**

Thomas Abraham, Philipp Schwede

Projektnummer:  
2015080

Datum:  
7.12.2016

Büro:  
Bonn

empirica ag  
Kurfürstendamm 234  
10719 Berlin  
Tel. (030) 88 47 95-0  
Fax. (030) 88 47 95-17

Zweigniederlassung Bonn  
Kaiserstr. 29  
53113 Bonn  
Tel. (0228) 91 48 9-0  
Fax (0228) 21 74 10

Das Handlungskonzept Wohnen der Stadt Lüdenscheid legt die langfristigen Leitlinien der Lüdenscheider Wohnungspolitik fest. Im Unterschied zu den vergangenen Jahrzehnten sind die Rahmenbedingungen und die Entwicklungspfade des Lüdenscheider Wohnungsmarktes mit Blick auf die Zukunft unsicherer – gerade dies erfordert ein aktives und vorausschauendes Handeln.

Lüdenscheid ist mit rund 46.000 Arbeitsplätzen ein wichtiger und wachsender Wirtschaftsstandort. Immer mehr Einpendler kommen zum Arbeiten täglich nach Lüdenscheid. Gleichzeitig hat der Wohnstandort Lüdenscheid in den letzten Jahren nicht in dem Maße davon profitiert. Die Einwohnerzahl Lüdenscheids ist in den 2000er Jahren gesunken und liegt heute bei rund 75.000 Personen. Die Gründe hierfür lagen in wachsenden Sterbefallüberschüssen und gestiegenen Wanderungsverlusten. Lüdenscheid hat durch Wanderung in allen Altersgruppen Einwohner verloren. Junge Menschen zum Studieren in die Großstädte in NRW und Deutschland gegangen; Familien in andere Kommunen im Märkischen Kreis und darüber hinaus gezogen. Auch ältere Menschen sind aus Lüdenscheid abgewandert.

Der Einwohnerrückgang ist auch auf eine erheblich gesunkene Wohnungsbautätigkeit Lüdenscheids zurückzuführen. Wurden in den 1990er und 2000er Jahren in einzelnen Jahren noch mehr als 300 Wohneinheiten in Lüdenscheid fertig gestellt, so waren es in den letzten Jahren im Durchschnitt gerade einmal noch 60 Wohneinheiten jährlich. Der Investitionsrückgang im Lüdenscheider Wohnungsbau hat auf allen Ebenen stattgefunden:

- Heute werden nur noch 20-30 Einfamilienhäuser pro Jahr gebaut - weil Wohnbauland fehlt.
- Der Bau von Mehrfamilienhäusern ist nahezu zum Erliegen gekommen - auch wenn es positive Einzelfälle wie die Hofuhrterrassen in der Innenstadt gibt.
- Öffentlich geförderter Wohnungsbau findet nicht mehr statt - insbesondere nachdem Lüdenscheid in der sozialen Wohnraumförderung des Landes NRW zurückgestuft wurde, lohnt es sich für Investoren nicht mehr mietpreisgebunden tätig zu werden.
- Aber auch Investitionen in den Bestand sind insgesamt zurückgegangen – auch wenn einzelne große Wohnungsunternehmen in Lüdenscheid in den letzten Jahren dort aktiv waren.

Im Ergebnis ist der Lüdenscheider Wohnungsbestand qualitativ erodiert. Vergleicht man dies mit unternehmerischem Handeln, dann sind solche Substanzverluste keine guten Voraussetzungen für die zukünftigen Herausforderungen des Lüdenscheider Wohnungsmarktes.

- Der Einwohnerrückgang der 2000er Jahre ist seit einigen Jahren zum Erliegen gekommen. In Lüdenscheid sterben zwar noch immer deutlich mehr Menschen als geboren werden, aber die Wanderungsmuster haben sich verändert. In einzelnen Jahren kamen wieder mehr Menschen nach Lüdenscheid als in umgekehrter Richtung abgewandert sind.

- Die Wanderungen werden getragen durch Bewohner mit ausländischem Pass. Das sind zum einen Menschen aus Ost- und Südosteuropa, die zum Arbeiten nach Lüdenscheid ziehen. Zum anderen gab es insbesondere in 2015 einen starken Zuzug von Flüchtlingen – hier unterscheidet sich Lüdenscheid aber nicht von anderen Städten in Deutschland. Diese Menschen gilt es in Lüdenscheid zu integrieren – bei den Flüchtlingen ist davon auszugehen, dass zahlreiche von ihnen zu langfristigen Bewohnern der Stadt werden. Im Unterschied zur heutigen Wahrnehmung werden anerkannte Flüchtlinge zukünftig nicht als Einzelpersonen leben, sondern vor allem im Familienverbund (dies zeigen Untersuchungen aus anderen Städten in NRW) – und familiegeeigneten Wohnraum in Lüdenscheid nachfragen.
- Die wachsende Anzahl älterer Menschen ist vermutlich eine Herausforderung, auf die sich Lüdenscheid noch viel stärker einstellen muss als in den letzten Jahren. Hier gilt es nicht nur attraktive Wohnungsangebote an zentralen Standorten zu schaffen, sondern das Wohnenbleiben im gewohnten Umfeld zu ermöglichen – mit entsprechenden Hilfe- und Unterstützungsdienstleistungen, die im Alter zunehmen.
- Lüdenscheid ist ein beliebter Wohnort für Familien und hat die Qualitäten, die Familien suchen (Ruhe, Überschaubarkeit, Sicherheit, gute soziale Infrastrukturen). Es ist daher eine wichtige Aufgabe, für diese Zielgruppe des Wohnungsmarktes die Rahmenbedingungen entsprechend positiv zu setzen, so dass Familien in geringerem Maße als bislang aus der Stadt abwandern müssen, um geeigneten Wohnraum zu finden und gleichzeitig vermehrt Familien aus der Region nach Lüdenscheid ziehen.
- Die in jüngster Zeit angestiegenen Mieten in Lüdenscheid weisen auf einen wachsenden Engpass gerade im preiswerten Wohnungssegment hin – auch wenn Lüdenscheid im Vergleich z.B. mit Münster günstig ist. Hier müssen gute Lösungen für einkommensschwächere Nachfrager gefunden werden. Diese sind in allen Zielgruppen des Lüdenscheider Wohnungsmarktes zu finden (Familien, Ältere, Jüngere).

Das Handlungskonzept Wohnen der Stadt Lüdenscheid greift diese Trends auf und befasst sich auch mit der zukünftigen Wohnungsnachfrage in der Stadt. Berücksichtigt man die in 2016 wieder gesunkenen Flüchtlingszahlen, so wird deutlich wie unsicher der Blick in die Zukunft ist. Daher kommt es darauf an, nicht nur einen Trend der letzten Jahre fortzuschreiben, sondern vielmehr ein strategisches Wohnungspolitisches Ziel zu formulieren, das im Rahmen der Erarbeitung des Handlungskonzeptes Wohnen auch mit der Wohnungswirtschaft, der Verwaltung und auch der Politik diskutiert wurde. Lüdenscheid will seine heutige Einwohnerzahl langfristig wenigstens halten. Dies erfordert in den nächsten zehn Jahren den Bau von 100 bis 130 Wohneinheiten pro Jahr und die Suche nach dafür geeigneten Wohnbauflächen. Dabei gilt es Quartiere zu schaffen, die attraktiv, abwechslungsreich und für unterschiedliche Zielgruppen geeignet sind. Im Handlungskonzept Wohnen sind auch zahlreiche weitere Maßnahmenvorschläge benannt, die das gesamte wohnungspolitische Agieren Lüdenscheids positiv unterstützen werden.